



gif

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Februar
2021

gif Büromarkterhebung 2020

Büromärkte Deutschland



PRESSEMITTEILUNG

gif-Büromarkterhebung 2020

- **Durchwachsene Bilanz auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt**
- **Umsatzvolumen 2020 über alle untersuchten A- und B-Märkte um rund ein Drittel zurückgegangen**
- **Unterschiedlich starke Betroffenheit beim Blick in die einzelnen Märkte, teilweise Rückgänge um mehr als die Hälfte, nur in Bonn steigt der Umsatz um 23 % an**
- **Die Coronakrise wirkt sich auf das Vermarktungsvolumen in den B-Städten scheinbar weniger stark aus (nur rund 11 % Rückgang)**
- **Die Leerstände erhöhen sich in fast allen Städten, insgesamt nimmt der Leerstand aber nur leicht zu und liegt über alle Städte bei 3,8 %**
- **Spitzenmieten reagieren uneinheitlich, aber in der Tendenz eher mit einer stabilisierenden Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau, Durchschnittsmieten durchweg stabil bis leicht steigend**
- **Rekordfertigstellungsvolumen von rund 1,54 Mio. qm 2020, weitere knapp 2 Mio. qm für 2021 in den Pipelines – allerdings scheinen stärker als sonst üblich Projekte geschoben worden zu sein**
- **Zweckoptimismus beim Blick auf die Pipelines: das absehbare Fertigstellungsvolumen wird 2021 in den A-Städten voraussichtlich um rund 28 %, in den B-Städten um rund 34 % zunehmen**
- **25 Jahre gif-Büromarkterhebung**

Wiesbaden, 11. Februar 2021

Die Büromärkte der dreizehn von der gif analysierten Städte entwickelten sich im Jahresverlauf 2020 insgesamt durchwachsen, über alle Märkte (A- und B-Märkte) sank das Vermarktungsvolumen um gut 35 % und lag zum Jahresende bei nur noch rund 3 Mio. qm und damit auf dem Niveau zu Beginn der 2010er-Jahre (in denen die Auswirkungen der letzten Finanzkrise an den deutschen Immobilienmärkten am stärksten zu spüren waren).

Verglichen mit dem mittleren Flächenumsatz der Jahre 2016 bis 2020 (4,2 Mio. qm) ist das Jahr 2020 deutlich wechselhafter gelaufen. Insbesondere die sieben A-Märkte verzeichneten klare Einbrüche (minus 35 %), die deutschen B-Städte reagieren deutlich träger (nur minus 11 %). Zu diesem Ergebnis kommt die Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. auf Basis der von ihren Mitgliedern moderierten Abstimmungsrunden mit den jeweils marktführenden Immobilienberatern.

Beim Blick in die einzelnen Märkte zeigen sich teils deutliche Unterschiede in der Entwicklung. Während in den A-Städten die Umsätze mindestens um ein Viertel (München minus 25 %) bis um die Hälfte oder mehr (Düsseldorf minus 49 %, Stuttgart minus 55 %) einbrachen, konnten B-Städte wie Mannheim das Vorjahresergebnis halten oder gaben nur leicht nach (Leipzig minus 6 %). Einzig Bonn konnte sein Vorjahresergebnis beim Flächenumsatz nochmal verbessern (plus 23 %).

Aufgrund der teilweise extremen Entwicklung lohnt ein Blick auf den durchschnittlichen Flächenumsatz der vergangenen fünf Jahre in den einzelnen Märkten: Während vor allem die A-Städte mit dem Jahresergebnis 2020 deutlich unterhalb ihres jeweiligen Fünf-Jahres-Schnitts liegen, ist die Abweichung bei den B-Städten weniger stark ausgeprägt. Die regionalen Standorte liegen im Wesentlichen nur leicht ober- bzw. unterhalb ihrer Flächenumsätze der letzten fünf Jahre. Es scheint sich der Eindruck zu bestätigen, dass die Auswirkungen der durch die Covid-19-Pandemie ausgelösten Wirtschaftskrise und die damit einhergehenden Unsicherheiten 2020 vor allem auf den A-Märkten in den Flächenumsätzen deutlich stärker wahrnehmbar waren.



PRESSEMITTEILUNG

Mit Blick auf die Mieten ist der Corona-Effekt schwieriger zu deuten. Vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren anhaltend hohen Nachfrage und teilweise extrem niedriger Leerstände kommt es trotz der Krisensituation 2020 nicht zu Mietpreiserückgängen auf breiter Front, zumindest nicht bei den Nominalmieten. Die Spitzenmieten in den A-Städten legen im Mittel zwar verhalten, aber immerhin sogar noch um knapp ein Prozent im Schnitt zu. Die Stadt mit dem höchsten Mietpreiswachstum ist 2020 Hamburg, wo die Büro-Spitzenmiete um 3,4 % stieg (plus 1 € auf 30,50 €/qm), die höchste Spitzenmiete wurde in Frankfurt erlöst (46,80 €/qm, plus 3,9 %), das damit München an der Spitze ablöst (44 €/qm, minus 4,3 %).

In den B-Städten sanken hingegen die Spitzenmieten der Standorte im Schnitt um 5,6 %. Am stärksten war dabei das Mietminus mit 20,6 % (minus 5,20 € auf 20 €/qm) in Bonn – dort war zugegebenermaßen nach einem außergewöhnlich starken Vorjahr 2019 die Fallhöhe besonders hoch. Hinzu kommt, dass es in Bonn im abgelaufenen Jahr keine Abschlüsse in teuren Neubauobjekten gab, die Fertigstellungen fielen deutlich niedriger aus und Flächen in entsprechenden Objekten waren 2020 in Bonn aufgrund hoher Vorvermietungsquoten Mangelware. Über alle von der gif analysierten Städte hinweg sind 2020 aber die Durchschnittsmieten stärker gestiegen als die Spitzenmieten – in den A-Städten im Mittel um 2,9 %, in den B-Standorten um 1,9 %. Die allgemeine Nachfrageschwäche bildet sich insgesamt betrachtet nicht deutlich ab, im Grundsatz sprechen die Marktakteure von einer robusten und stabilen Seitwärtsentwicklung bei den Mieten. Wie sich das in diesem Jahr weiterentwickelt und ob sich im weiteren Verlauf geographisch differenzierte Entwicklungen ergeben, bleibt zunächst noch abzuwarten.

Der mehr als deutliche Rückgang bei den Flächenumsätzen kann mit Blick auf die Leerstände nicht ohne Folgen geblieben sein. In den A-Städten stieg die Leerstandsquote im Durchschnitt auf rund 3,8 % an, 2019 waren es noch 3,1 %. Die Quoten stiegen dabei im Jahresvergleich zwischen 0,4 Prozentpunkten in Frankfurt und 1,1 Prozentpunkten in der Münchener Innenstadt und in Stuttgart und lagen zwischen 2,0 % im Berliner Stadtgebiet und 7 % in Frankfurt. In den untersuchten B-Städten ist die Lage ähnlich. Im Durchschnitt lag die Leerstandsquote 2020 in diesen Märkten auch bei 3,8 % (plus 0,4 Prozentpunkte).

Im Vergleich zum Vorjahr 2019 stieg 2020 das Volumen der fertiggestellten Büroflächen an den dreizehn Standorten nur vergleichsweise schwach um 5 % auf gut 1,54 Mio. qm an. Hier waren es vor allem die A-Standorte, die ein höheres Fertigstellungsvolumen im Vergleich zum Vorjahr aufwiesen (plus 8 %), während die fertiggestellte Fläche in den B-Standorten im Mittel um etwa 7 % gegenüber dem Vorjahr sank. Für 2020 wird die Fertigstellung von knapp 2 Mio. qm Bürofläche prognostiziert – das wäre ein Höchstwert. Diese deutliche Zunahme war von den Teilnehmern an den gif-Runden so eigentlich auch schon Ende letzten Jahres für 2020 prognostiziert worden. Offenbar sind doch einige Projekte in einem mehr als sonst üblichen Umfang in das Jahr 2021 geschoben worden. Insgesamt ist der Eindruck innerhalb der gif-Kompetenzgruppe, dass der Anteil spekulativer Flächen am erwarteten Fertigstellungsvolumen deutlich geringer ist als bei der letzten Finanz- und Wirtschaftskrise.

An der gif-Büromarkterhebung für das Jahr 2020, die nunmehr auf ein 25-jähriges Jubiläum zurückblicken kann, haben an den dreizehn Standorten unter der neutralen Leitung der gif-Moderatoren rund 50 Unternehmen und Institutionen mit rund 100 Vertretern der Branche mitgewirkt. Unser Dank gilt den folgenden Unternehmen (in alphabetischer Reihenfolge):

Aengevelt Immobilien, AEW, Angermann, Anteon, Art-Invest Real Estate, Aurelis Real Estate Service, Avison Young, blackolive advisors, BNP Paribas Real Estate, bulwiengesa AG, Büro Bornschein, Büro Fahnenstich, Capitell Grundbesitz, CBRE, Colliers, Comforta GmbH, Cushman & Wakefield, DekaBank, Delta Domizil, DENGLER ImmobilienConsulting, DIC Onsite, DIRINGER & SCHEIDEL Wohn- und Gewerbebau, Dr. Lübke & Kelber, E & G Real Estate, Engel & Völkers Commercial, FIH Fürst Immobilien, Greif & Contzen, Grossmann & Berger, hanova, Henschel Immobilien, imovo, JLL, Knight Frank, Metropolregion Rhein-Neckar, NAI apollo, Oliver und Holger Domscheit GbR, R.D. Limbach Immobilien KG, RENUM Immobilienvertrieb, RheinReal, RICH Immobilien, Savills, Sparkasse Hannover



PRESSEMITTEILUNG

Gewerbeimmobilienvermittlung, Sparkassen Immobilien Heidelberg, Stadt Heidelberg, Stadt Mannheim, STRABAG Real Estate GmbH, Strategpro Real Estate GmbH, VeInEn Immobilien, Wirtschaftsentwicklungsgesellschaft Ludwigshafen a. Rh., Wirtschaftsförderung Stadt Bonn, Wirtschaftsförderung Stadt Düsseldorf, Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung Region Hannover.

Die detaillierten Werte der Büromarkterhebung können kostenlos im gif-Onlineshop unter www.gif-ev.de abgerufen werden.

Über die gif

Die gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute mehr als 1.300 Mitglieder. Der gemeinnützige Verein strebt die Zusammenführung von Theorie und Praxis an und trägt zur Klärung wichtiger immobilienwirtschaftlicher Fragestellungen sowie zur Verbesserung der Markttransparenz bei.

KONTAKT

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T 0611 / 23 68 10 70 | F 0611 / 23 68 10 75

info@gif-ev.de | www.gif-ev.de

Hilmar Engel, Koordinator gif-Büromarkterhebung

Tel: +49 5 11 616 23241, hilmar.engel@region-hannover.de

Helge Scheunemann, stellv. Leiter der gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research

Tel: +49 40 350011 225, helge.scheunemann@eu.jll.com

Diese Pressemitteilung ist zur Veröffentlichung freigegeben. Bei Veröffentlichung freuen wir uns über ein Belegexemplar.

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2020

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 05.02.2021)

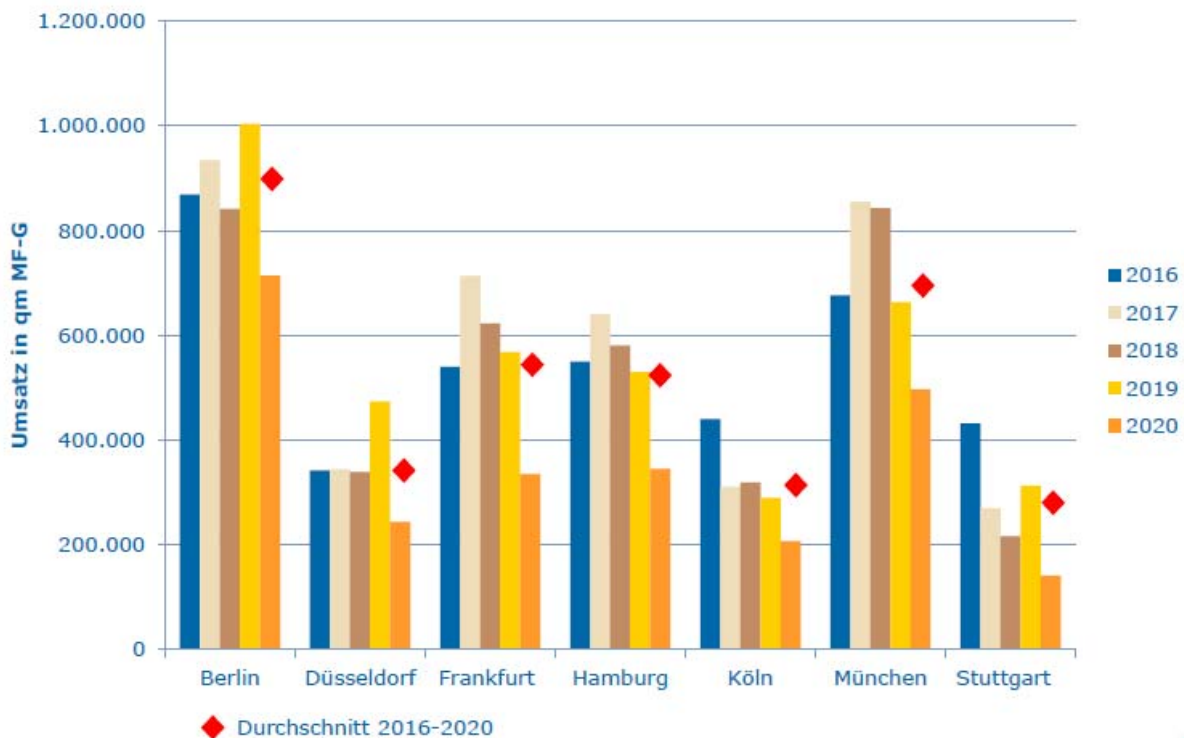
Teil I: Vermarktungsvolumen in qm (Vermietung plus Transaktionen an Eigennutzer)¹

A-Standorte	Differenziert		Insgesamt		Veränderung	
	2019	2020	2019	2020	abs.	in %
Berlin (nur Stadtgebiet) + Eigennutzer-Transaktionen	972.000 32.000	679.000 35.000	1.004.000	714.000	-290.000	-28,9
Düsseldorf + Eigennutzer-Transaktionen	469.000 5.000	232.000 12.000	474.000	244.000	-230.000	-48,5
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei) + Eigennutzer-Transaktionen	553.000 17.000	334.000 1.000	570.000	335.000	-235.000	-41,2
Hamburg + Eigennutzer-Transaktionen	470.000 60.000	330.000 15.000	530.000	345.000	-185.000	-34,9
Köln + Eigennutzer-Transaktionen	271.000 19.000	197.000 10.000	290.000	207.000	-83.000	-28,6
München ² + Umland + Eigennutzer-Transaktionen Stadt + Eigennutzer-Transaktionen Umland	408.000 137.000 54.000 64.000	342.000 111.000 27.000 17.000	663.000	497.000	-166.000	-25,0
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen) + Eigennutzer-Transaktionen	280.000 33.000	127.000 14.000	313.000	141.000	-172.000	-55,0
Gesamtumsatz	3.844.000	2.483.000	3.844.000	2.483.000	-1.361.000	-35,4

1 Flächen nach gif-Definition

2 umgerechnete Werte aus BGF

Vermarktungsvolumen A-Städte 2016 - 2020



gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2020

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 05.02.2021)

Teil I: Vermarktungsvolumen in qm (Vermietung plus Transaktionen an Eigennutzer)¹

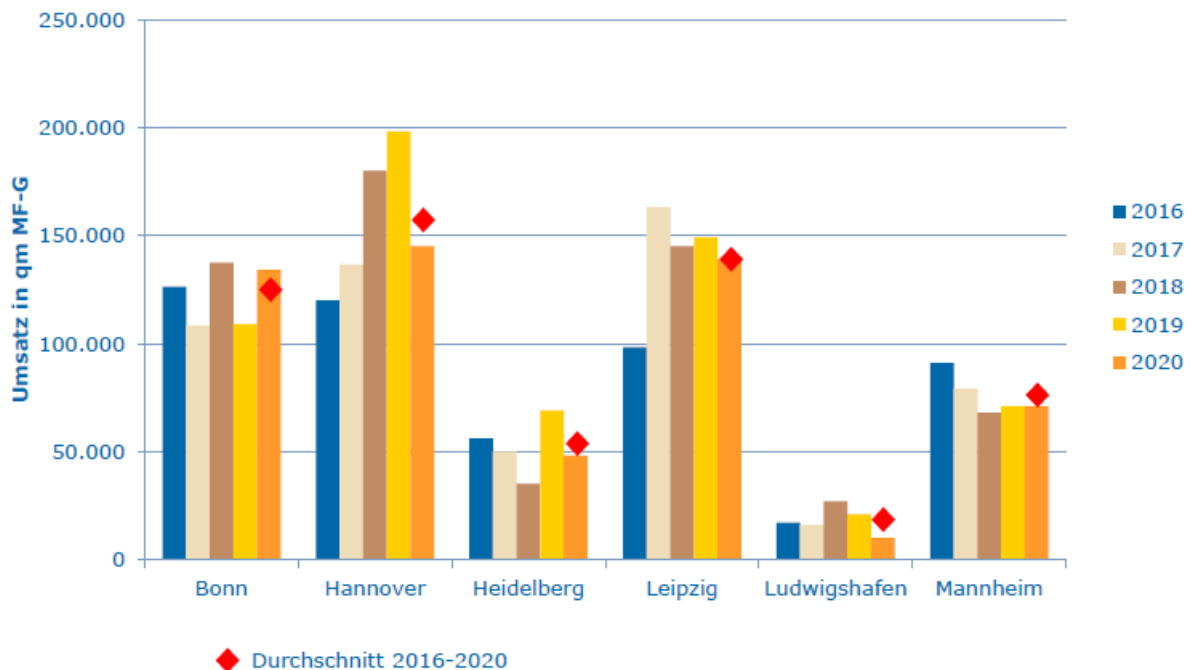
B-Standorte	Differenziert		Insgesamt		Veränderung	
	2019	2020	2019	2020	2020 zu 2019 abs.	in %
Bonn	109.000	134.000	109.000	134.000	25.000	22,9
Hannover Stadt	154.000	115.000	198.000	145.000	-53.000	-26,8
+ Umland ³	40.000	5.000				
+ Eigennutzer-Transaktionen	4.000	25.000				
Heidelberg (MRN)⁴	37.000	36.000	69.000	48.000	-21.000	-30,4
+ Eigennutzer-Transaktionen	32.000	12.000				
Leipzig	145.000	129.000	149.000	139.000	-10.000	-6,7
+ Eigennutzer-Transaktionen	4.000	10.000				
Ludwigshafen (MRN)⁴	7.000	10.000	21.000	10.000	-11.000	-52,4
+ Eigennutzer-Transaktionen	14.000					
Mannheim (MRN)⁴	57.000	71.000	71.000	71.000		0,0
+ Eigennutzer-Transaktionen	14.000					
Gesamtumsatz	617.000	547.000	617.000	547.000	-70.000	-11,3
Summe aller Märkte	4.461.000	3.030.000	4.461.000	3.030.000	-1.431.000	-32,1

1 Flächen nach gif-Definition

3 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

4 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

Vermarktungsvolumen B-Städte 2016 - 2020



gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2020

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 05.02.2021)

Teil II: Bürobestand/-leerstand in gif-Mietfläche

A-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres		Leerstand (in 1.000 qm)		Leerstandsquote in %	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Berlin	20,4	20,7	264	422	1,3	2,0
Düsseldorf	7,6	7,6	455	497	6,0	6,5
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	11,7	11,7	779	820	6,6	7,0
Hamburg	13,9	14,0	420	490	2,8	3,5
Köln	7,9	8,0	198	243	2,5	3,0
München Stadt	14,4	14,6	220	382	1,5	2,6
München Umland	4,0	4,1	236	259	5,9	6,3
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	8,0	8,2	151	249	1,9	3,0
Summe	87,9	88,9	2.723	3.362	3,1	3,8

B-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres		Leerstand (in 1.000 qm)		Leerstandsquote in %	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Bonn	3,9	4,0	97	83	2,5	2,1
Hannover Stadt	4,6	4,6	125	150	2,8	3,3
Hannover Umland ¹	0,5	0,5	25	35	5,2	7,0
Heidelberg (MRN) ²	1,0	1,1	29	58	2,9	5,5
Leipzig	3,8	3,8	188	184	5,0	4,8
Ludwigshafen (MRN) ²	0,9	0,9	11	26	1,2	2,8
Mannheim (MRN) ²	2,1	2,1	96	105	4,6	4,9
Summe	16,8	17,0	571	641	3,4	3,8

Summe aller Märkte	104,0	105,9	3.294	4.003	3,2	3,8
---------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	------------

1 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2020

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 05.02.2021)

Teil III: Spitzen-/Durchschnittsmieten (€/qm/Monat)

A-Standorte	Spitzenmieten		Durchschnittsmiete Stadtgebiet	
	2019	2020	2019	2020
Berlin	38,9	39,5	26,3	27,8
Düsseldorf	28,0	27,4	16,8	15,9
Frankfurt	45,0	46,8	21,9	23,7
Hamburg	29,5	30,5	17,5	17,4
Köln	26,0	26,0	16,5	16,5
München Stadt	46,0	44,0	26,4	27,9
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	24,0	25,5	16,2	16,5
Mittelwerte	33,9	34,2	20,2	20,8

B-Standorte	Spitzenmieten		Durchschnittsmiete Stadtgebiet	
	2019	2020	2019	2020
Bonn	25,2	20,0	13,2	14,9
Hannover ¹	18,0	17,0	13,3	13,0
Heidelberg (MRN) ²	16,7	16,8	14,0	14,4
Leipzig	15,5	16,5	10,0	11,0
Ludwigshafen (MRN) ²	14,2	12,8	12,5	11,8
Mannheim (MRN) ²	18,5	18,9	14,0	13,4
Mittelwerte	18,0	17,0	12,8	13,1

1 nur Landeshauptstadt Hannover

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

Teil IV: Fertigstellung von Büroflächen (in qm gif-Mietfläche)

A-Standorte	2019	2020	2021 e ⁴
Berlin	304.000	408.000	708.000
Düsseldorf	103.000	80.000	118.000
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	125.000	224.000	135.000
Hamburg	140.000	150.000	160.000
Köln	160.000	80.000	100.000
München	243.000	203.000	259.000
München Umland	56.000	38.000	45.000
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	89.000	131.000	158.000
Insgesamt A-Standorte	1.220.000	1.314.000	1.683.000

B-Standorte	2019	2020	2021 e ⁴
Bonn	53.000	25.000	43.000
Hannover ¹	75.000	50.000	150.000
Hannover Umland ²	33.000	10.000	10.000
Heidelberg (MRN) ³	28.000	44.000	38.000
Leipzig	24.000	21.000	36.000
Ludwigshafen (MRN) ³	16.000	6.000	1.000
Mannheim (MRN) ³	18.000	73.000	29.000
Insgesamt B-Standorte	247.000	229.000	307.000

Alle Märkte	1.467.000	1.543.000	1.990.000
-------------	-----------	-----------	-----------

1 Landeshauptstadt Hannover

2 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

3 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

4 erwartet



Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.
Society of Property Researchers, Germany

Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden

T +49 (0) 611 23 68 10 70 | info@gif-ev.de
F +49 (0) 611 23 68 10 75 | www.gif-ev.de

Artikel-Nr. B-2020

Stand Februar 2021

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung oder Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher oder textlicher Genehmigung der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. und mit der Quellenangabe „gif Büromarkterhebung 2020, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., Februar 2021“ erlaubt.