

Düsseldorf, 12. Oktober 2016

**Bilanz I.-III. Quartal 2016 der DIP – Deutsche Immobilien-Partner**

## **DIP analysiert steigende Flächenumsätze an den deutschen Büromärkten**

Die kontinuierliche und vergleichende Analyse von zwölf deutschen Büromärkten (Berlin, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg und Stuttgart) durch DIP - Deutsche Immobilien-Partner ermöglicht Querschnittsvergleiche zwischen den Märkten in Nord- und Süd- bzw. West- und Ostdeutschland und zwischen Städten verschiedener Marktgröße.

Die Analysen von DIP – Deutsche Immobilien-Partner zeigen, dass die fortgesetzte robuste Wirtschaftslage in Deutschland die Entwicklung der Büromärkte positiv beeinflusst:

- In den ersten drei Quartalen 2016 liegt der Gesamtbüroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) mit rd. 2,97 Mio. m<sup>2</sup> um ca. 10% bzw. 260.000 m<sup>2</sup> über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums. Während dabei der Büroflächenumsatz in den „Big Seven“ um rd. 12% gestiegen ist, sank er dagegen in den fünf mittelgroßen Bürozentren um 12%. So zeichnen sich die Einzelmärkte durch unterschiedliche Entwicklungen aus (s. u.).
- Im Zuge des Umsatzwachstums und einer positiven Nettoabsorption (Büroflächenmeherverbrauch) ist der Büroflächenleerstand in den DIP-Märkten binnen Jahresfrist markant um etwa eine Million m<sup>2</sup> gesunken. Er liegt aktuell bei rd. 6,4 Mio. m<sup>2</sup> (I.-III. Quartal 2015: ca. 7,4 Mio. m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote sank analog von 7,2% Ende September 2015 auf aktuell 6,3%.
- Die durchschnittliche Spitzenmiete in den analysierten deutschen Büromärkten ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 1,20/m<sup>2</sup> bzw. 5% auf aktuell rd. EUR 27,20/m<sup>2</sup> gestiegen.

### **DIP-Büromärkte: Höherer Büroflächenumsatz**

In den zwölf DIP-Büromärkten (Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg und Stuttgart) wurde in den ersten drei Quartalen 2016 mit rd. **2,97 Mio. m<sup>2</sup>** ein um **ca. 10% höherer Büroflächenumsatz** (inkl. Eigennutzer) als im Vorjahreszeitraum (I.-III. Q. 2015: rd. 2,71 Mio. m<sup>2</sup>) registriert.

### **Markt zeigt sich uneinheitlich**

- Zum Teil deutlich gestiegene Büroflächenumsätze analysiert DIP in den Städten **Köln (+39%)**, **Frankfurt am Main (+38%)**, **Stuttgart (+34%)**, **Dresden (+21%)**, **Hamburg (+17%)** und **München (+11%)**.
- Gesunkene Flächenumsätze wurden in **Nürnberg (-3%)**, **Berlin (-4%)**, **Düsseldorf (-10%)**, **Leipzig (-15%)**, **Magdeburg (-21%)** und **Essen (-31%)** registriert.

### **Steigende Büroflächenumsätze in den „Big Seven“**

- Auf die „**Big Seven**“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) entfiel nach Analysen von DIP ein Büroflächenumsatz von insgesamt **2,72 Mio. m<sup>2</sup>** (+12%) bzw. ein erhöhter Anteil von **92%** des gesamten Büroflächenumsatzes der zwölf DIP-Märkte (I.-III. Q. 2015: 2,42 Mio. m<sup>2</sup> bzw. 89%).
- Wie schon im Vorjahr konnte der **Berliner Bürovermietungsmarkt** seine **Spitzenposition** als deutschlandweit umsatzstärkster Büromarkt gegenüber München behaupten. Mit einem zwar gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. **26.000 m<sup>2</sup> reduzierten Flächenumsatz** von insgesamt **566.000 m<sup>2</sup>** bleibt Berlin die Nummer 1. In **München** wurden 2016 bislang **550.000 m<sup>2</sup> (+55.000 m<sup>2</sup>)** vermietet.
- Auf Platz drei folgt mit größerem Abstand **Hamburg**. Hier stieg der Büroflächenumsatz um **60.000 m<sup>2</sup>** auf aktuell rd. **410.000 m<sup>2</sup>**.
- Der größte absolute Umsatzanstieg wurde in **Frankfurt am Main** mit rd. **102.000 m<sup>2</sup>** auf nunmehr **371.000 m<sup>2</sup>** registriert. Auch in **Köln** und **Stuttgart** wurden mit **+75.000 m<sup>2</sup> (270.000 m<sup>2</sup>)** bzw. **+65.000 m<sup>2</sup> (255.000 m<sup>2</sup>)** beachtliche Umsatzzuwächse generiert.
- Im Gegensatz dazu analysierte DIP in **Düsseldorf (298.000 m<sup>2</sup>; -34.000 m<sup>2</sup>)** einen markanten Umsatzrückgang.

### **Büroflächenumsätze der mittelgroßen DIP-Bürozentren gehen zurück**

- In den **mittelgroßen DIP-Bürozentren** war die Entwicklung des Flächenumsatzes insgesamt negativ: Im Vorjahresvergleich sank der Flächenumsatz um rd. **12%**. Insgesamt entfallen auf die Städte Dresden, Essen, Leipzig, Magdeburg und Nürnberg mit rd. **250.000 m<sup>2</sup>** indessen nur rd. **8%** des deutschlandweit erfassten Flächenumsatzes.
- Bei Betrachtung der Einzelmärkte zeigt sich, dass die Flächenumsätze in **Essen (61.000 m<sup>2</sup>; -27.000 m<sup>2</sup>)**, **Leipzig (66.000 m<sup>2</sup>; -12.000 m<sup>2</sup>)** und **Magdeburg (16.500 m<sup>2</sup>; -4.500 m<sup>2</sup>)** **markant zurückgegangen sind**. Nur in **Nürnberg (46.500 m<sup>2</sup>; -1.500 m<sup>2</sup>)** konnte ein zum Vorjahr vergleichbares Ergebnis erzielt werden. Einen Anstieg gab es lediglich in **Dresden (58.000 m<sup>2</sup>; +10.000 m<sup>2</sup>)**.

### **Sinkende Büroflächenleerstände**

- Der Gesamtumfang der **kurzfristig verfügbaren Büroflächen** hat sich innerhalb eines Jahres in den zwölf analysierten deutschen Märkten um rd. **960.000 m<sup>2</sup>** binnen Jahresfrist von rd. 7,39 Mio. m<sup>2</sup> Ende September 2015 auf aktuell ca. **6,43 Mio. m<sup>2</sup>** reduziert.
- Analog dazu sank die durchschnittliche **Leerstandsquote** der zwölf DIP-Büromärkte binnen Jahresfrist von 7,2% auf aktuell **6,3%**.
- Eine markante Reduzierung der Angebotsreserve analysiert DIP in **München (-20%)**, **Berlin (-17%)**, **Leipzig (-17%)**, **Düsseldorf (-13%)**, **Magdeburg (-13%)**, **Dresden (-12%)** und **Köln (-12%)**.
- Die größten Büroflächenleerstände verzeichnen **Frankfurt/Main** (rd. **1,25 Mio. m<sup>2</sup>** bzw. **10,4%** des Bestandes) und **Berlin** (ca. **950.000 m<sup>2</sup>** bzw. **5,0%**). An dritter Stelle folgt **München** mit einer Angebotsreserve von rd. **880.000 m<sup>2</sup>** bzw. **4,6%**.

### **Spitzen- und Durchschnittsmieten im Plus**

- Die durchschnittliche gewichtete **Spitzenmiete** stieg innerhalb eines Jahres in den zwölf analysierten deutschen DIP-Büromärkten um EUR 1,20/m<sup>2</sup> bzw. ca. 5% auf rd. **EUR 27,20/m<sup>2</sup>** (Q3/2016). Eine überdurchschnittliche Steigerung der Spitzenmiete wurde v. a. in Berlin **(+8,5%)** registriert.
- Auch das **durchschnittliche Mietniveau** für Büroflächen in **Citylagen** zog markant an und zwar um rd. **12%** bzw. **EUR 2,-/m<sup>2</sup>** von EUR 16,70/m<sup>2</sup> auf rd. **EUR 18,70/m<sup>2</sup>** im dritten Quartal 2016. Die größten Verteuerungen wurden in **Dresden (+12%)**, **Berlin (+10,5%)** und **Düsseldorf (+7%)** analysiert.

## **DIP - Deutsche Immobilien-Partner**

DIP wurde 1988 als Brancheninnovation gegründet und ist als bedeutendster Verbund rechtlich selbständiger Immobilien-Dienstleister seitdem kontinuierlich erweitert worden. DIP-Partner sind: **AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG**, **Aigner Immobilien GmbH**, **Arnold Hertz & Co. KG**, **Immobilien Sollmann + Zagel GmbH**, **Immobilienmarkt Hanse GmbH**, **Immobilienvermittlung BW GmbH**, **Justus Grosse Projektentwicklung GmbH**, **KSK-Immobilien GmbH** und **Schneider+Cie. GmbH & Co. KG**.

Die neun DIP-Partner mit mehr als 550 Mitarbeitern und bundesweit 25 Standorten vermittelten 2015 Immobilienverkäufe (Wohnen und Gewerbe) mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von insgesamt rd. EUR 1,5 Mrd. Hinzu kommt ein Vermittlungsvolumen von rd. 300.000 m<sup>2</sup> gewerbliche Mietfläche.

Darüber hinaus ist der DIP-Leistungsumfang sinnvoll um „preferred partner“ erweitert worden. Dabei handelt es sich um: Allianz Handwerker Services GmbH, DEKRA Industrial International GmbH, DLM Deutsche LichtMiete, EBZ Business School GmbH, GLS ImmoWert GmbH und GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB.

Mit der praxisbewährten Erweiterung zum Kompetenznetzwerk mit renommierten „klassischen“ Immobiliendienstleistern als DIP-Partnern und Spezialisten aus verschiedenen Service-Organisationen als „preferred partners“ bietet DIP seinen nationalen und internationalen Kunden den „Komplettservice rund um die Immobilie und aus einer Hand“.

### **Weitere Informationen:**

AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG  
Thomas Glodek  
Leiter Öffentlichkeitsarbeit

Mobil: 0172-98 04-203  
Tel.: 0211-83 91-307  
E-mail: [t.glodek@aengevelt.com](mailto:t.glodek@aengevelt.com)