

23. Oktober 2017

Bilanz I.-III. Quartal 2017 der DIP – Deutsche Immobilien-Partner

DIP analysiert Rekord-Flächenumsatz an den deutschen Büromärkten

Die kontinuierliche und vergleichende Analyse von 13 deutschen Büromärkten (Berlin, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt a. M., Hamburg, Karlsruhe, 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 2017 liegt der Gesamtbüroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) mit rd. 3,22 Mio. m² rd. 6% über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums und markiert somit einen neuen Rekord-Flächenumsatz.
- Analog hat sich der Büroflächenleerstand in den DIP-Märkten binnen Jahresfrist um rd. 800.000 m² abgebaut. Er liegt aktuell bei rd. 5,6 Mio. m² (2016: 6,4 Mio. m²). Die Leerstandsquote sank von 6,1% Ende September 2016 auf aktuell 5,3%.
- Gleichzeitig ist die durchschnittliche Spitzenmiete in den analysierten deutschen Büromärkten gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 1,70/m² bzw. 6% auf rd. 28,60 EUR/m² gestiegen (Ende September 2016: EUR 26,90/m²).

DIP-Büromärkte: Höchster Büroflächenumsatz

In den erfassten 13 deutschen DIP-Büromärkten (Berlin, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt/M., Hamburg, Karlsruhe, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg und Stuttgart) wurde in den ersten drei Quartalen 2017 mit rd. **3,22 Mio. m²** ein um ca. **6% höherer Büroflächenumsatz** (inkl. Eigennutzer) als im Vorjahreszeitraum (I.-III. Q. 2016: rd. 3,03 Mio. m²) registriert. Das erreichte Umsatzniveau ist das höchste der letzten 25 Jahre.

Dabei entwickelte sich der Markt mehrheitlich positiv:

- Zum Teil deutlich gestiegene Büroflächenumsätze analysiert DIP in den Städten **Nürnberg (+53%)**, **Leipzig (+42%)**, **Essen (+20%)**, **Düsseldorf (+18%)**, **Dresden (+12%)**, **Frankfurt a. M. (+11%)**, **Hamburg (+10%)**, **München (+9%)**, **Berlin (+9%)** und **Karlsruhe (+3%)**.
- Demgegenüber sanken in **Stuttgart (-26%)**, **Magdeburg (-24%)** und **Köln (-17%)** die Flächenumsätze markant.

Steigende Büroflächenumsätze in den „Big Seven“

- Auf die „**Big Seven**“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) entfiel ein Büroflächenumsatz von insgesamt **2,85 Mio. m² (+5%)** bzw. ein Anteil von **89%** des gesamten Büroflächenumsatzes in den 13 DIP-Märkten (2016: 2,72 Mio. m² bzw. 90%).
- Wie schon in den letzten beiden Jahren konnte der **Berliner Bürovermietungsmarkt** seine **Spitzenposition** als deutschlandweit umsatzstärkster Büromarkt gegenüber München behaupten. Mit einem gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. **50.000 m²** höheren Flächenumsatz von insgesamt **616.000 m²** bleibt Berlin die Nummer 1 vor **München** mit rd. **600.000 m² (+50.000 m²)**.
- Als drittstärkster Standort konnte **Hamburg** mit rd. **450.000 m²** seinen Umsatz im Vergleich zum Vorjahr (ca. 410.000 m², +10%) steigern.
- Die größte absolute Umsatzsteigerung binnen Jahresfrist konnte innerhalb der "Big Seven" in **Düsseldorf (351.000 m², +53.000 m²)** generiert werden. Auch in **Frankfurt a. M.** wurde mit einem Plus von rd. **42.000 m² (413.000 m²)** ein überdurchschnittliches Ergebnis generiert.
- Von den „Big Seven“ verzeichneten dagegen **Köln (-45.000 m²)** und **Stuttgart (-65.000 m²)** merkbare Umsatzeinbußen.

Büroflächenumsätze der mittelgroßen DIP-Bürozentren stärker gestiegen

- In den **mittelgroßen DIP-Bürozentren** war die Entwicklung des Flächenumsatzes (im Mittel) insgesamt sehr positiv: Im Vorjahresvergleich stieg der Flächenumsatz in den Städten Dresden, Essen, Karlsruhe, Leipzig, Magdeburg und Nürnberg um **23%** auf rd. **376.000 m²** (I.-III. Quartal

2016: 306.000 m²). Im Zuge des Umsatzwachstums zog auch der Anteil an dem von DIP erfassten Gesamtumsatz auf rd. 11% an (2016: 10%).

- Allerdings war die Umsatzentwicklung in den einzelnen Städten unterschiedlich: So sind z.B. die Flächenumsätze in **Nürnberg** um **53%** auf **71.000 m²** und in **Leipzig** um **42%** auf **94.000 m²** gestiegen, während in **Magdeburg** ein **Rückgang** des Umsatzes um rd. **24%** auf **12.500 m²** zu beobachten war.

Sinkende Büroflächenleerstände

- Der **Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen** hat sich innerhalb eines Jahres in den 13 analysierten deutschen Märkten um rd. 830.000 m² von rd. 6,42 Mio. m² Ende September 2016 auf aktuell ca. **5,59 Mio. m²** reduziert.
- Analog dazu sank die durchschnittliche **Leerstandsquote** der 13 DIP-Büromärkte binnen Jahresfrist von 6,1% auf aktuell **5,3%**.

Spitzenmieten und durchschnittliche City-Mieten im Plus

- Im Rahmen der gestiegenen Flächenumsätze hat die durchschnittliche gewichtete **Spitzenmiete** innerhalb eines Jahres in den 13 analysierten deutschen DIP-Büromärkten um **6,3%** auf rd. **EUR 28,60/m²** Ende September 2017 angezogen (2016: ca. EUR 26,90/m²). Hier sind vor allem die gestiegenen Spitzenmieten in **Berlin (EUR 29,50/m², +16%)** und **Magdeburg (EUR 12,25/m², +13%)** zu nennen. Bundesweiter Mietpreisführer bleibt **Frankfurt/M.** mit einer binnen Jahresfrist ebenfalls gestiegenen Spitzenmiete von **EUR 40,-/m²**.
- Noch deutlicher zog das **durchschnittliche**, in den DIP-Märkten analysierte **Mietniveau** für Büroflächen in **Citylagen** an und zwar um rd. **12%** bzw. EUR 2,-/m² von rd. EUR 17,20/m² in Q3/2016 auf rd. **EUR 19,20/m²** in Q3/2017.

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, HUST ImmobilienService GmbH & Co. KG, Immobilien Sollmann + Ziegel GmbH, Hamburger Volksbank Immobilien GmbH, Immobilienvermittlung BW GmbH, KSK-Immobilien GmbH** und **Schneider & Prell Immobilientreuhand AG.**

Darüber hinaus ist der DIP-Leistungsumfang sinnvoll um „preferred partner“ erweitert worden. Dabei handelt es sich um: **Allianz Handwerker Services GmbH, DLM Deutsche Lichtmiete, EBZ Business School GmbH, FRIS, GLS ImmoWert GmbH, GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Justus Grosse Projektentwicklung GmbH** und **TÜV Rheinland Industrie Service GmbH.**

Mit der praxisbewährten Erweiterung zum Kompetenznetzwerk mit renommierten „klassischen“ Immobiliendienstleistern als DIP-Partnern und Spezialisten aus verschiedenen Service-Organisationen als „preferred partner“ 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