

17. Juli 2017

Halbjahresbilanz 2017 von DIP – Deutsche Immobilien-Partner

DIP analysiert Rekord-Flächenumsatz im ersten Halbjahr

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:

- Im ersten Halbjahr 2017 liegt der Gesamtbüroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) mit rd. 2,11 Mio. m² rd. 16% über dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums und markiert somit einen neuen Rekord-Flächenumsatz.
- Analog ist der Büroflächenleerstand in den DIP-Märkten binnen Jahresfrist um etwa 0,9 Mio. m² gesunken. Er liegt aktuell bei rd. 5,8 Mio. m² (2016: 6,7 Mio. m²). Die Leerstandsquote sank von 6,4% Ende Juni 2016 auf aktuell 5,6%.
- Gleichzeitig ist die durchschnittliche Spitzenmiete in den analysierten deutschen Büromärkten gegenüber dem Vorjahreszeitraum um EUR 1,50/m² bzw. 5,5% auf rd. 28,30 EUR/m² gestiegen (1. Hj. 2016: EUR 26,80/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 im ersten Halbjahr 2017 mit rd. **2,11 Mio. m²** ein um ca. **16% höherer Büroflächenumsatz** (inkl. Eigennutzer) als im Vorjahreszeitraum (1. Hj. 2016: rd. 1,82 Mio. m²) registriert. Das erreichte Umsatzniveau im ersten Halbjahr ist das höchste der letzten 25 Jahre.

Dabei entwickelte sich der Markt fast durchgehend positiv:

- Zum Teil deutlich gestiegene Büroflächenumsätze analysiert DIP in den Städten Essen (+34%), Düsseldorf (+34%), Hamburg (+30%), Berlin (+28%), Leipzig (+28%), Frankfurt a. M. (+14%), Magdeburg (+14%), Nürnberg (+13%), München (+12%), Dresden (+11%) und Stuttgart (+9%).
- Demgegenüber sanken in Köln (-26%) die Flächenumsätze und in Karlsruhe blieben sie stabil.

Steigende Büroflächenumsätze in den „Big Seven“

- Auf die „Big Seven“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) entfiel ein Büroflächenumsatz von insgesamt 1,87 Mio. m² (+16%) bzw. ein Anteil von 89% des gesamten Büroflächenumsatzes in den 13 DIP-Märkten (1. Hj. 2016: 1,61 Mio. m² bzw. 91%).
- München gilt aktuell als deutschlandweit umsatzstärkster Büromarkt mit einem Halbjahresumsatz von rd. 420.000 m² (+12%) und liegt vor dem Berliner Bürovermietungsmarkt (402.000 m²; +28%).
- Als drittstärkster Standort konnte Hamburg mit rd. 300.000 m² seinen Umsatz im Vergleich zum Vorjahr (ca. 230.000 m², +30%) steigern.
- Die größte absolute Umsatzsteigerung binnen Jahresfrist konnte innerhalb der "Big Seven" in Berlin (402.000 m², +89.000 m²) generiert werden.
- Von den „Big Seven“ verzeichnete nur Köln (-50.000 m²) eine merkliche Umsatzeinbuße.

Büroflächenumsätze der mittelgroßen DIP-Bürozentren ebenfalls gestiegen

- In den mittelgroßen DIP-Bürozentren war die Entwicklung des Flächenumsatzes (im Mittel der restlichen Märkte) insgesamt positiv: Im Vorjahresvergleich stieg der Flächenumsatz in den Städten Dresden, Essen, Leipzig, Magdeburg und Nürnberg um rd. 18% auf rd. 237.000 m² (1. Halbjahr 2016: 201.000 m²). Im Zuge des Umsatzwachstums zog auch der Anteil an dem von DIP erfassten Gesamtumsatz auf rd. 11% an (2016: 9%).
- Allerdings war die Dynamik der Entwicklung in den einzelnen Städten unterschiedlich: So sind z. B. die Flächenumsätze in Essen um 34% auf 51.000 m² und in Dresden um 11% auf

40.000 m² gestiegen, während in Karlsruhe eine Stabilisierung der Umsätze zu beobachten war.

Sinkende Büroflächenleerstände

- Der Gesamtumfang der kurzfristig verfügbaren Büroflächen hat sich innerhalb eines Jahres in den 13 analysierten deutschen Märkten um rd. 840.000 m² von rd. 6,69 Mio. m² Mitte 2016 auf ca. 5,85 Mio. m² Mitte 2017 reduziert.
- Analog dazu sank die durchschnittliche Leerstandsquote der 13 DIP-Büromärkte binnen Jahresfrist von 6,4% auf aktuell 5,6%.

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 5,5% auf rd. EUR 28,30/m² Ende Juni 2017 angezogen (Ende Juni 2016: ca. EUR 26,80/m²). Hier sind vor allem die gestiegenen Spitzenmieten in Berlin (EUR 29,-/m², +16%) und Magdeburg (EUR 12,25/m², +13%) zu nennen. Bundesweiter Mietpreisführer bleibt Frankfurt/M. mit einer binnen Jahresfrist stabilen Spitzenmiete von EUR 39,-/m².
- Deutlich zog auch das durchschnittliche, in den DIP-Märkten analysierte Mietniveau für Büroflächen in Citylagen an und zwar um rd. 9% bzw. EUR 1,60/m² von rd. EUR 17,30/m² Mitte 2016 auf rd. EUR 18,90/m² Mitte 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 + Zagel GmbH, Immobilienmarkt Hanse GmbH, Immobilienvermittlung BW GmbH, KSK-Immobilien GmbH und Schneider & Prell Immobilien treuhand AG.**

Darüber hinaus umfasst der DIP-Leistungsumfang kundenorientiert „preferred partner“: **Allianz Handwerker Services GmbH, DEKRA Industrial International GmbH, DLM Deutsche LichtMiete, EBZ Business School GmbH, GLS ImmoWert GmbH, GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB und Justus Grosse Projektentwicklung GmbH.**

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 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