



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



**April
2023**

gif Büromarkterhebung 2022

Büromärkte Deutschland

PRESSEMITTEILUNG

gif-Büromarkterhebung 2022: Umsätze robust, Sprünge bei den Mieten

- **Umsatzvolumen 2022 steigt über alle untersuchten A- und B-Märkte um knapp 2% gegenüber 2021 an.**
- **Entwicklung der Flächenumsätze sehr ausdifferenziert: in den A-Städten Spannweite von plus 92% in Stuttgart bis minus 14% in Frankfurt, in den B-Märkten von plus 22% in Hannover bis minus 65% in Ludwigshafen.**
- **Die Leerstände erhöhen sich vor allem in den A-Städten, insgesamt liegt Leerstandsquote über alle A-Städte bei 4,8% (plus 0,2%-Punkte).**
- **In den B-Städten ist 2022 eher Festigung der Leerstände zu sehen, die mittlere Leerstandsquote liegt bei 4%.**
- **Spitzenmieten steigen überwiegend und vor allem an den A-Standorten dynamisch, Mannheim (plus 16%), Düsseldorf (plus 20%) und Stuttgart (plus 32%) verzeichnen die stärksten Sprünge – bis auf Bonn und Ludwigshafen liegen die Spitzenmieten an allen Standorten oberhalb des Vor-Corona-Jahres 2019.**
- **Erneut gestiegenes Fertigstellungsvolumen von rund 1,77 Mio. qm (plus 4% im Vergleich zu 2021).**
- **Weiterhin volle Pipeline: Das absehbare Fertigstellungsvolumen wird 2023 in den A-Städten auf rund 1,9 Mio. qm geschätzt, in den B-Städten auf rund 440.000 qm.**

Wiesbaden, 3. April 2023

Die Büroflächennachfrage der dreizehn von der gif analysierten Städte entwickelte sich im Jahresverlauf 2022 insgesamt weniger dynamisch als im Jahr 2021. Über alle Märkte (A- und B-Märkte) stieg das Vermarktungsvolumen um knapp 2% und lag zum Jahresende mit rund 3,8 Mio. qm nur etwa 70.000 qm höher als 2021. Insbesondere in den B-Märkten war 2022 wieder deutlich mehr Zurückhaltung spürbar (rd. 520.000 qm Umsatzvolumen, minus 17%), nur Hannover konnte die Umsätze deutlich steigern und wieder in Richtung der Vor-Corona-Jahre bringen (plus 30.000 qm bzw. 22% auf 165.000 qm). Bonn, Leipzig, Ludwigshafen und Mannheim verzeichneten 2022 im Vergleich zu einem jeweils starken Jahr 2021 deutliche Rückgänge zwischen 22 und 65%. An den A-Standorten legten die Umsätze insgesamt um knapp 6% zu (plus 175.000 qm). Stuttgart (plus 92%), Hamburg (plus 19%), München (plus 15%) und Köln (plus 2%) konnten Ergebnisse auf dem Niveau der Vorkrisenzeiten verbuchen.

Der Gesamtumsatz in den beobachteten dreizehn Städten liegt allerdings noch immer etwa knapp 15% unterhalb der Umsätze vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie und angesichts der zusätzlichen Herausforderungen mit Blick auf steigende Zinsen, Energiepreise und Baukosten, die allgemeine Inflation und die weiterhin unsichere Sicherheitslage im Ukrainekrieg ist der zu Anfang letzten Jahres zurückgekehrte Optimismus eingetrübt. 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.

Vor allem Großnutzer agieren weiterhin deutlich zurückhaltender als noch vor der Pandemie, in der Regel fiel die durchschnittliche Größe der gehandelten Büroflächen kleiner aus als in den Vorjahren.

PRESSEMITTEILUNG

Gleichzeitig wurden im vergangenen Jahr rund 1,7 Mio. qm Bürofläche an den beobachteten Standorten fertiggestellt. Der Leerstand legte an den A-Standorten auf 4,8% (plus 0,2%-Punkte) zu, in den B-Standorten lag er 2022 stabil auf 4%. Allerdings ist die Entwicklung uneinheitlich, während in Berlin die Leerstandsquote bspw. um 0,8%-Punkte anstieg, reduzierte sie sich in München um etwa 0,7%-Punkte.

Für 2023 schätzen die Marktakteure das Fertigstellungsvolumen auf rund 2,3 Mio. qm – im Schnitt der letzten fünf Jahre kamen rund 1,5 Mio. qm jährlich auf den Markt. Da nach Einschätzung der lokalen Immobilienmarktrunden nur etwas über die Hälfte dieser Flächen vorvermietet ist, dürften die Leerstände zunächst weiter ansteigen. Angesichts des vermehrten Angebots an hochwertigen Büroflächen dürfte sich diese Entwicklung einerseits positiv auf die Umzugsbereitschaft von Unternehmen auswirken, andererseits steht zu befürchten, dass vermehrt nicht mehr zeitgemäße und ESG-konforme Bestandsflächen leer stehen.

Mit Blick auf die Mieten verblasst der Corona-Effekt bzw. ist kaum noch nachzuvollziehen. Vor dem Hintergrund der Ausgangssituation vor zwei bis drei Jahren mit teilweise sehr niedrigen Leerstände und der in den letzten zwei Jahren beschleunigten Nachfrage nach kleineren, aber hochwertigen Flächen kommt es zu teils deutlichen Mietpreissprüngen, die allgemeinen Kostensteigerungen tragen einen weiteren Teil bei. Die Spitzenmieten in den A-Städten legten 2022 im Mittel um ca. 12% zu. Die Stadt mit dem höchsten Mietpreiswachstum 2022 war Stuttgart, wo die Büro-Spitzenmiete um 32% stieg (plus 8 Euro auf 33€/qm). Die höchste Spitzenmiete wurde im abgelaufenen Jahr wieder in München erzielt (51,25 €/qm, plus 5%). Auch in den B-Städten stiegen die Spitzenmieten im Schnitt der Standorte um 5%. Hier konnten vor allem Leipzig (plus 6% auf 18€/qm) und Mannheim (plus 16% auf 22€/qm) zulegen.

Insgesamt verfestigt sich der Eindruck, dass das von Krisen geprägte Umfeld die Marktakteure sowohl auf der Angebots- als auch Nachfrageseite in ihren Entscheidungen im Jahr 2022 zwar deutlich tangiert, dies aber nicht zu einem Marktabschwung geführt hat. Die Umsätze zogen über das gesamte Jahr betrachtet insgesamt noch dynamischer als erwartet an, an manchem Standort wohl auch noch getrieben von Nachholeffekten aus den schwachen Vorjahren und der Erwartung noch höherer Kosten in den kommenden Monaten. Es bleibt abzuwarten, wie robust die Märkte im Jahr 2023 angesichts der vielfältigen Herausforderungen reagieren werden.

An der gif-Büromarkterhebung für das Jahr 2022, die nunmehr auf über 27 Jahre gemeinsamer und kollegialer Marktbeobachtung zurückblicken kann, haben an den dreizehn Standorten unter der neutralen Leitung der gif-ModeratorInnen rund 50 Unternehmen und Institutionen mit rund 100 VertreterInnen der Branche mitgewirkt. Unser Dank gilt den folgenden Unternehmen (in alphabetischer Reihenfolge):

Aengevelt Immobilien, AEW, Angermann, Anteon, Aptum GmbH, 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

PRESSEMITTEILUNG

Domscheit GbR, R.D. Limbach Immobilien KG, RENUM Immobilienvertrieb, RheinReal, RICH Immobilien, Savills, Sparkasse Hannover Gewerbeimmobilienvermittlung, Sparkassen Immobilien Heidelberg, Stadt Heidelberg, Stadt Mannheim, 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.

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Die Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. wurde am 15. Oktober 1993 gegründet und hat heute rund 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:

gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
Mosbacher Straße 9 | 65187 Wiesbaden
T 0611 / 23 68 10 70
info@gif-ev.de | www.gif-ev.de

Matthias Pink, Leiter der gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research

Tel: +49 30 726 165 134, mpink@savills.de

Helge Scheunemann, Co-Leiter der gif-Kompetenzgruppe Immobilienmarkt-Research

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

Hilmar Engel, Koordinator gif-Büromarkterhebung

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

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2022

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 16.03.2023)

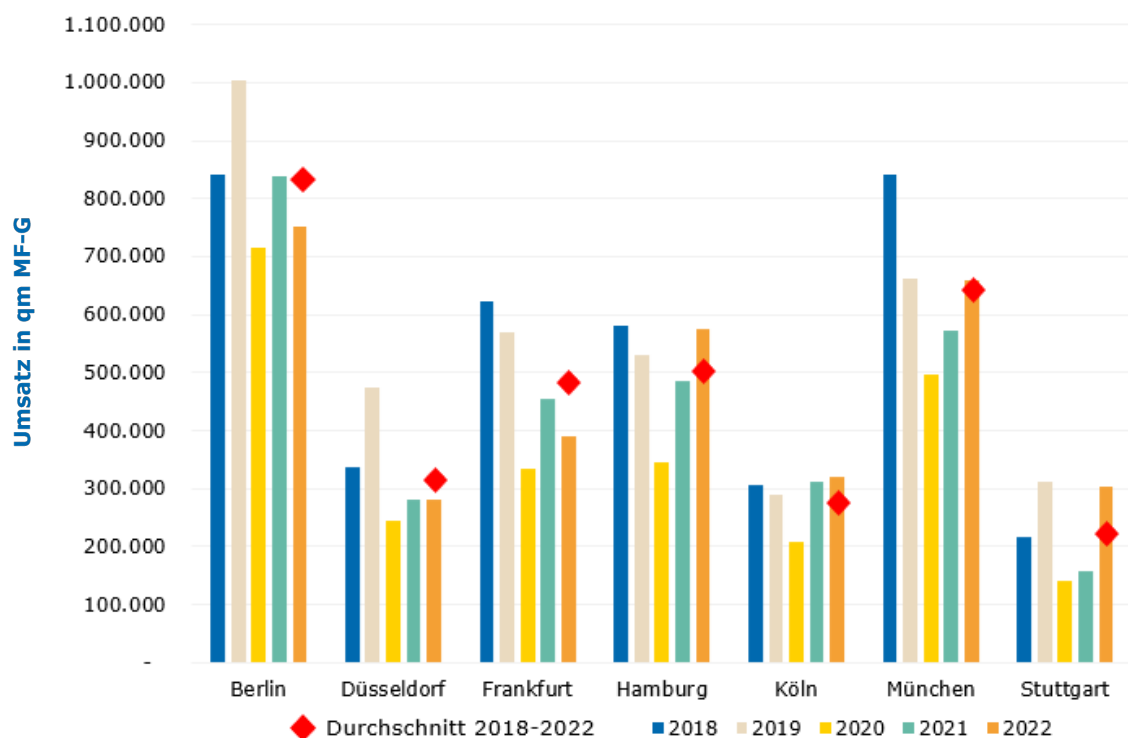
Teil I: Vermarktungsvolumen in qm (Vermietung plus Transaktionen an Eigennutzer)¹

A-Standorte	Differenziert		Insgesamt		Veränderung	
	2021	2022	2021	2022	2022 zu 2021 abs.	in%
Berlin (nur Stadtgebiet) + Eigennutzer-Transaktionen	799.000 40.000	694.000 57.000	839.000	751.000	-88.000	-10,5
Düsseldorf + Eigennutzer-Transaktionen	240.000 41.000	261.000 19.000	281.000	280.000	-1.000	-0,4
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei) + Eigennutzer-Transaktionen	428.000 26.000	345.000 46.000	454.000	391.000	-63.000	-13,9
Hamburg +Eigennutzer-Transaktionen	455.000 30.000	530.000 45.000	485.000	575.000	90.000	18,6
Köln +Eigennutzer-Transaktionen	280.000 33.000	303.000 17.000	313.000	320.000	7.000	2,2
München ² +Umland + Eigennutzer-Transaktionen Stadt + Eigennutzer-Transaktionen Umland	433.000 93.000 29.000 18.000	452.000 33.000 134.000 39.000	573.000	658.000	85.000	14,8
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen) + Eigennutzer-Transaktionen	136.000 22.000	178.000 125.000	158.000	303.000	145.000	91,8
Gesamtumsatz	3.103.000	3.278.000	3.103.000	3.278.000	175.000	5,6

1 Flächen nach gif-Definition

2 umgerechnete Werte aus BGF

Vermarktungsvolumen A-Städte 2018 - 2022



gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2022

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 16.03.2023)

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

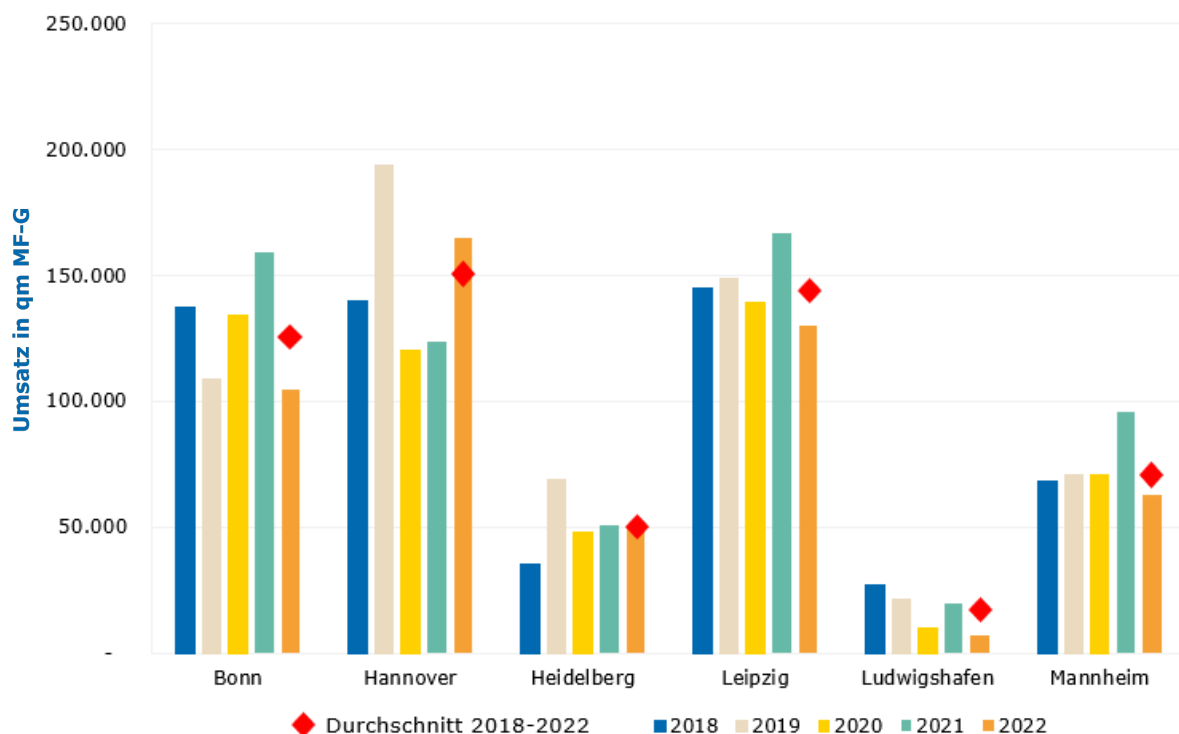
B-Standorte	Differenziert		Insgesamt		Veränderung	
	2021	2022	2021	2022	2022 zu 2021 abs.	in %
Bonn	159.000	105.000	159.000	105.000	-54.000	-34,0
Hannover Stadt	113.000	152.000	135.000	165.000	30.000	22,2
+ Umland ³	11.000	10.000				
+ Eigennutzer-Transaktionen	11.000	3.000				
Heidelberg (MRN)⁴	48.000	51.000	51.000	51.000	0	0
+ Eigennutzer-Transaktionen	3.000					
Leipzig	160.000	123.500	167.000	130.000	-37.000	-22,2
+ Eigennutzer-Transaktionen	7.000	6.500				
Ludwigshafen (MRN)⁴	20.000	7.000	20.000	7.000	-13.000	-65,0
+ Eigennutzer-Transaktionen						
Mannheim (MRN)⁴	63.000	60.000	96.000	63.000	-33.000	-34,4
+ Eigennutzer-Transaktionen	33.000	3.000				
Gesamtumsatz	628.000	521.000	628.000	521.000	-107.000	-17
Summe aller A- und B-Märkte	3.731.000	3.799.000	3.731.000	3.799.000	68.000	1,8

1 Flächen nach gif-Definition

3 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

4 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

Vermarktungsvolumen B-Städte 2018 - 2022



gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2022

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 16.03.2023)

Teil II: Bürobestand/-leerstand in gif-Mietfläche

A-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres		Leerstand (in 1.000 qm)		Leerstandsquote in %	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Berlin	20,8	21,3	634	818	3,0	3,8
Düsseldorf	7,7	7,9	559	619	7,3	7,8
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	11,8	11,8	994	969	8,4	8,2
Hamburg	14,1	14,2	550	550	3,9	3,9
Köln	8,1	8,1	260	240	3,2	3,0
München Stadt	14,8	14,8	488	382	3,3	3,7
München Umland	4,1	4,3	338	362		
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	8,3	8,8	268	300	3,2	3,5
Summe	89,7	91,2	4.091	4.406	4,6	4,8

B-Standorte	Bestand in Mio. qm Ende des Jahres		Leerstand (in 1.000 qm)		Leerstandsquote in %	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Bonn	4,0	4,1	84	110	2,1	2,7
Hannover Stadt	4,7	4,7	185	185	3,9	3,9
Hannover Umland ¹	0,5	0,5	35	35		
Heidelberg (MRN) ²	1,1	1,1	50	47	4,6	4,3
Leipzig	3,8	3,9	167	158	4,3	4,1
Ludwigshafen (MRN) ²	0,9	0,9	32	29	3,5	3,1
Mannheim (MRN) ²	2,1	2,1	130	121	6,1	5,7
Summe	17,1	17,3	683	685	4,0	4,0

Summe aller Märkte	106,8	108,5	4.774	5.091	4,5	4,7
---------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	------------

1 Laatzen, Langenhagen, Garbsen

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

gif Jahresendabgleich Büromärkte Deutschland 2022

Die Büromarktdaten früherer Jahre können unter www.gif-ev.de abgerufen werden (Stand vom 16.03.2023)

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

A-Standorte	Spitzenmieten		Durchschnittsmiete Stadtgebiet	
	2021	2022	2021	2022
Berlin	41,3	43,5	28,1	28,5
Düsseldorf	28,3	34,0	16,8	19,0
Frankfurt	45,4	46,5	23,0	25,5
Hamburg	31,5	35,0	18,1	21,1
Köln	26,5	28,5	16,8	17,5
München Stadt	49,0	51,3	29,6	31,3
München Umland			16,1	16,8
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	25,0	33,0	16,0	18,3
Mittelwerte	35,3	38,8	20,6	21,9

B-Standorte	Spitzenmieten		Durchschnittsmiete Stadtgebiet	
	2021	2022	2021	2022
Bonn	21,5	21,7	16,7	17,7
Hannover ¹	18,0	18,8	13,0	13,3
Heidelberg (MRN) ²	16,8	17,5	14,4	16,0
Leipzig	17,0	18,0	11,3	12,0
Ludwigshafen (MRN) ²	13,0	13,0	12,1	11,9
Mannheim (MRN) ²	18,9	22,0	14,3	14,7
Mittelwerte	17,5	18,5	13,6	14,3

1 nur Landeshauptstadt Hannover

2 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

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

A-Standorte	2021	2022	2023 e ²
Berlin	581.000	531.000	718.000
Düsseldorf	104.000	105.000	89.000
Frankfurt (inkl. Eschborn/OF-Kaiserlei)	200.000	125.000	152.000
Hamburg	110.000	200.000	270.000
Köln	91.000	113.000	110.000
München	289.000	292.000	481.000
Stuttgart (inkl. Leinf.-Echterdingen)	92.000	128.000	101.000
Insgesamt A-Standorte	1.467.000	1.494.000	1.921.000

B-Standorte	2021	2022	2023 e ²
Bonn	64.000	71.000	85.300
Hannover	102.000	90.000	108.000
Heidelberg (MRN) ¹	23.000	24.000	58.000
Leipzig	35.000	39.000	78.000
Ludwigshafen (MRN) ¹	1.000	13.000	-
Mannheim (MRN) ¹	13.000	10.000	113.000
Insgesamt B-Standorte	238.000	247.000	442.300

Alle Märkte	1.705.000	1.741.000	2.363.300
--------------------	------------------	------------------	------------------

1 Kernmärkte der Metropolregion Rhein-Neckar

2 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
www.gif-ev.de

Artikel-Nr. B-2022

Stand April 2023

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 2022, © gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V., April 2023“ erlaubt.