



### DURCHSCHNITTMIETEN FÜR STELLPLÄTZE IN TIEFGARAGEN UND PARKHÄUSERN DEUTSCHER STÄDTE IN € PRO MONAT

		TREND
MÜNCHEN	206 €	▲
FRANKFURT	192 €	▶
HAMBURG	186 €	▶
DÜSSELDORF	163 €	▶
STUTTGART	156 €	▶
KÖLN	144 €	▶
NÜRNBERG	137 €	▶
BREMEN	120 €	▶
HANNOVER	91 €	▶
DORTMUND	89 €	▶
KARLSRUHE	81 €	▶
BERLIN	62 €	▲
LEIPZIG	41 €	▶

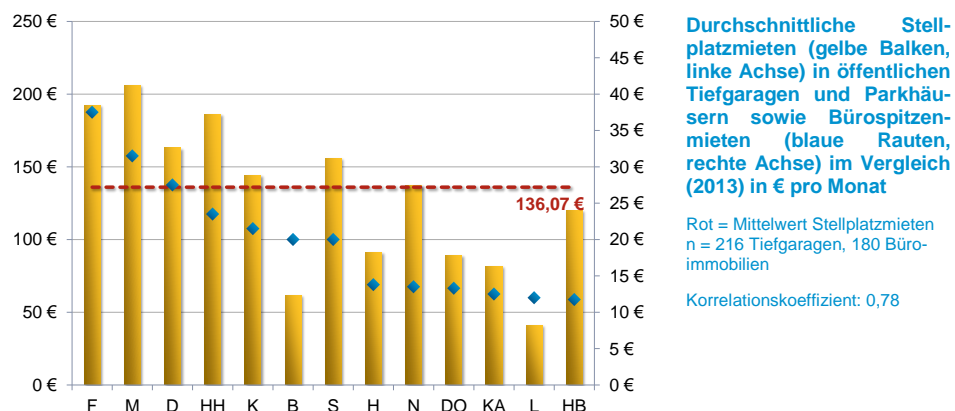
Quelle: Colliers International Deutschland

## Deutliche Unterschiede der Stellplatzmieten in den deutschen Bürozentren

ANDREAS TRUMPP Head of Research | Deutschland

**Ausgangssituation und Untersuchungsdesign.** Marktberichte enthalten üblicherweise verschiedenste Angaben zu Durchschnitts- und Spitzenmieten für Büroflächen unterteilt beispielsweise nach Lagen, Objektqualitäten, Größenklassen etc. Doch nicht nur diese Angaben sind für Büromieter von Belang. Kfz-Stellplätze sind in vielen (Innen-)Städten Mangelware und daher entsprechend teuer. In der vorliegenden Studie wurden die monatlichen Stellplatzmieten in öffentlichen Tiefgaragen bzw. Parkhäusern von 13 wichtigen Immobilienmärkten in Deutschland untersucht. Neben den sechs wichtigsten Bürostandorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart waren dies die Städte Bremen, Dortmund, Hannover, Karlsruhe, Köln, Nürnberg und Leipzig. Ermittelt wurden die monatlichen Mietpreise in Euro pro Stellplatz. Abschließend wurde ein Vergleich zu den Stellplatzmieten in Büroimmobilien in den genannten Städten angestellt. Insgesamt flossen deutschlandweit Daten zu 216 öffentlichen Tiefgaragen und Parkhäusern mit in Summe rund 76.000 Stellplätzen sowie zu 180 Büroimmobilien in den zentralsten Innenstadtlagen (= Central Business District „CBD“) in die Analyse ein.

**Stellplätze in Münchens CBD-Tiefgaragen fünfmal so teuer wie in Leipzig – im internationalen Vergleich aber günstig.** Im Durchschnitt muss bei der Anmietung eines Stellplatzes außerhalb eines Büroobjekts und in einer der untersuchten Tiefgaragen bzw. Parkhäuser im CBD mit 136,07 € pro Monat gerechnet werden. Die Abweichungen nach oben und unten sind dabei beachtlich. Büromieter, die einen außerhalb ihrer Immobilie gelegenen Stellplatz anmieten, müssen in Leipzig durchschnittlich moderate 40,80 € pro Monat aufwenden. Ganz anders ist die Situation in München.



## 482 Büros in 62 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 140  
Kanada: 42  
Lateinamerika: 20  
Asien / Pazifik: 195  
EMEA: 85

- € 1,5 Mrd. Umsatz weltweit
- 104 Mio. m<sup>2</sup> gemanagte Fläche
- Über 13.500 Mitarbeiter

### COLLIERS INTERNATIONAL DEUTSCHLAND HOLDING GMBH

Dachauer Str. 65  
80335 München

TEL +49 89 540411-050  
FAX +49 89 540411-199

### FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Andreas Trumpp  
Head of Research | Deutschland

TEL +49 89 540411-040  
E-MAIL [andreas.trumpp@colliers.de](mailto:andreas.trumpp@colliers.de)

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.  
© 2013 Colliers International Deutschland Holding GmbH



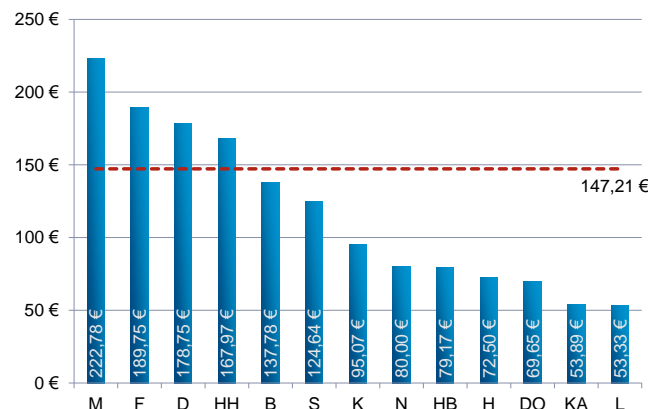
Accelerating success.

Die bayerische Landeshauptstadt ist die teuerste unter den deutschen Bürometropolen. Mit durchschnittlich 206,09 € pro Stellplatz und Monat im CBD ist München die einzige deutsche Immobilienmetropole, die die Marke von 200 € überschreitet. Damit ist das Parken in München mehr als fünf Mal so teuer wie in Leipzig. Für die Differenz von über 160 € monatlich könnte problemlos ein Stellplatz in Düsseldorf angemietet werden. Im internationalen Vergleich sind aber selbst die Stellplätze in München geradezu ein Schnäppchen. In Wien müssen in vergleichbar zentraler Lage bereits durchschnittlich 350,00 € pro Monat aufgewendet werden, in Amsterdam sogar 392,00 €. Noch teurer sind Stellplätze in der Züricher bzw. Londoner City, wo die Durchschnittsmieten im CBD zum Erhebungszeitpunkt 574,30 € bzw. 779,27 € im Monat betragen.

**Hohe Büromieten bedeuten (meistens) hohe Stellplatzmieten.** Werden den Stellplatzmieten die Büromieten gegenübergestellt fällt auf, dass die Stellplatzmieten mit wenigen Ausnahmen umso höher liegen, je höher die Bürospitzenmiete in einer Stadt ist. Auf den vorderen Plätzen sind wiederum Frankfurt am Main und München zu finden, gefolgt von Düsseldorf, Hamburg, Köln und Stuttgart. Insgesamt sind nur drei Ausnahmen festzustellen. Berlin ist zwar hinsichtlich der Spitzenmiete eine der höherpreisigen Städte in Deutschland, hinsichtlich der durchschnittlichen monatlichen Stellplatzmieten im CBD aber die zweitgünstigste nach Leipzig, was auf die vergleichsweise großzügigen Flächenangebote im öffentlichen (Park-)Raum in Berlin zurückgeführt werden kann. Der hinsichtlich der Büromieten günstige Standort Nürnberg ist dagegen bei den Stellplatzkosten vergleichsweise teuer, ebenso die Hansestadt Bremen. Hier und in den Topstandorten dürften die hohen Stellplatzmieten u.a. auf die begrenzte Zahl an Tiefgaragen und Parkhäusern und somit Stellplätzen in flächenmäßig kleinen CBDs zurückzuführen sein. Die hohe Nachfrage nach Parkmöglichkeiten sowie die intensive Parkraumbewirtschaftung tragen ebenfalls ihren Teil dazu bei.

### Stellplätze in Büroimmobilien überwiegend günstiger als in Tiefgaragen und Parkhäusern.

Bei der Auswertung der Stellplatzmieten verzerrt die Durchschnittsmietenberechnung etwas das Bild. Bei der Analyse der 180 Büroimmobilien in den CBD-Lagen der 13 deutschen Immobilienzentren ergibt sich zwar, dass für die Anmietung eines Stellplatzes in einer Büroimmobilie in zentraler Innenstadtlage im Schnitt 147,21 € und damit über 11,00 € mehr einkalkuliert werden müssen als in öffentlichen Tiefgaragen und Parkhäusern. Beim Vergleich der einzelnen Standorte fällt allerdings auf, dass die Anmietung in Büroobjekten in den meisten Städten z.T. deutlich günstiger ist als in öffentlichen Tiefgaragen und Parkhäusern. In Nürnberg beträgt die Differenz beispielweise 57,02 €, in Stuttgart 31,44 € und in Frankfurt immerhin noch 6,01 €. In den – bezogen auf Tiefgaragen und Parkhäuser – vergleichsweise günstigen Städten Leipzig und Berlin sind Stellplätze in den untersuchten Büroimmobilien dagegen mit durchschnittlich 12,53 € in Leipzig und 75,97 € in Berlin merklich teurer. In der sowieso schon kostspieligsten Stadt München sind Bürostellplätze im CBD durchschnittlich sogar noch einmal 16,69 € teurer als in Tiefgaragen und Parkhäusern. Das zentrale Parken in der Isarmetropole hat somit seinen Preis – wie auch der entsprechende Büroraum.



Durchschnittliche Stellplatzmieten in Büroimmobilien in € pro Monat

Rot = Mittelwert Stellplatzmieten  
n = 180 Büroimmobilien