



Stabiler Flächenumsatz auf deutschen Büromärkten - Regional fällt die Bilanz sehr verschieden aus

Stabiler Flächenumsatz auf deutschen Büromärkten - Regional fällt die Bilanz sehr verschieden aus
Die kontinuierliche und vergleichende Analyse von 14 deutschen Büromärkten (Berlin, Bremen, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, Leipzig, Magdeburg, München, Nürnberg, Rostock und Stuttgart) durch DIP - Deutsche Immobilien-Partner ermöglicht Querschnittsvergleiche zwischen den Märkten in Nord, Süd, West und Ost sowie zwischen Städten und Regionen verschiedener Marktgröße. Die Analysen von DIP - Deutsche Immobilien-Partner zeigen, dass die zunehmenden Konjunkturunisicherheiten im Verlaufe des Jahres 2014 in Deutschland regional unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Büromärkte hatten. Dennoch ist der deutsche Büromarkt insgesamt von einer weiterhin hohen Stabilität gekennzeichnet: Im Jahr 2014 betrug der Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) in den DIP-Bürostandorten wie schon im Vorjahr rd. 3,31 Mio. m und liegt damit nur geringfügig (-2%) unter dem Mittelwert der letzten zehn Jahre (Ø 2004 bis 2013: ca. 3,37 Mio. m p. a.). Gleichzeitig sank der Büroflächenleerstand in den analysierten Büromärkten wie von DIP prognostiziert binnen Jahresfrist weiter um rd. 600.000 m auf aktuell rd. 8,1 Mio. m (Ende 2013: rd. 8,7 Mio. m). Die Leerstandsquote reduzierte sich entsprechend von 8,3% auf 7,7%. Dabei führt die insgesamt geringe spekulative Neubautätigkeit zu einer zunehmenden Verknappung an modernen Flächen in begehrten Innenstadtlagen und nahezu marktübergreifend zu stabilen bis steigenden Spitzenmieten: Entsprechend blieb die durchschnittliche gewichtete Spitzenmiete in den analysierten deutschen Büromärkten in den letzten zwölf Monaten mit EUR 25,40/m konstant. Auch das durchschnittliche Mietniveau für Büroflächen in Citylagen verzeichnete binnen Jahresfrist eine stabile Entwicklung und erreichte zum Jahresende 2014 - wie schon im Vorjahr - rd. EUR 15,60/m. Büroflächenumsatz in den "Big Seven" - In den sieben größten deutschen Büromärkten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart) stieg der Büroflächenumsatz mit rd. 2,88 Mio. m bzw. einem Anteil von rd. 87% an den gesamten DIP-Büroflächenumsätzen um 0,7% gegenüber dem Vorjahr (2013: rd. 2,86 Mio. m). Gegenüber der insgesamt verhaltenen Umsatzdynamik in den großen Metropolen zeichnen sich Berlin (+22%) und Hamburg (+14%) durch deutliche Umsatzzuwächse aus. München galt in den Vorjahren als deutschlandweit umsatzstärkster Büromarkt. Im aktuellen Jahr hat sich aber der Berliner Bürovermietungsmarkt mit einem Jahresumsatz von rd. 600.000 m (+22% gegenüber dem Vorjahr) an München (580.000 m, -1%) vorbeigeschoben. Den "dritten Platz" holte sich Hamburg mit rd. 515.000 m und einem Zuwachs von ca. 14%. Demgegenüber zeichnen sich Frankfurt/Main (365.000 m) und Düsseldorf (317.000 m) im Jahr 2014 durch einen markanten Umsatzrückgang von 18% bzw. 17% aus. Vergleichsweise geringe Umsatzzuwächse wurden in Stuttgart (260.000 m; +4%) und Köln (240.000 m; -8%) analysiert. Büroflächenumsatz in den sieben DIP-Bürozentren mittlerer Größe - In den übrigen sieben DIP-Bürozentren mittlerer Größe wurden 2014 zusammen rd. 430.000 m Bürofläche umgesetzt, etwa 4% weniger als im Vorjahr (2013: rd. 450.000 m). Wie in den großen Bürozentren wurden auch hier unterschiedliche Umsatzentwicklungen registriert. Höhere Umsätze konnten in Dresden (100.000 m; +25%) und Leipzig (80.000 m; +11%) erzielt werden. Größere Umsatzrückgänge wurden dagegen in Bremen (72.000 m; -24%), Essen (95.000 m; -17%) und Magdeburg (18.500 m; -8%) analysiert. Nur in Nürnberg (60.000 m) und Rostock (8.000 m) wurden in etwa genauso viele Büroflächenflächen kontrahiert wie im Vorjahr. Sinkende Büroflächenleerstände - In nahezu allen DIP-Büromärkten reduzierten sich die Büroflächenleerstände bzw. blieben stabil (Rostock). Lediglich in Essen (+19.000 m) stieg die Angebotsreserve an. Der Gesamtleerstand sank um rd. 600.000 m auf aktuell rd. 8,1 Mio. m (Ende 2013: rd. 8,7 Mio. m). Die Leerstandsquote reduzierte sich von 8,3% auf 7,7%. Den deutlichsten Leerstandsabbau analysiert DIP in München (-140.000 m), gefolgt von Frankfurt/Main (-120.000 m) und Berlin (-100.000 m). Insgesamt stabile Spitzenmiete - Marktübergreifend entwickelte sich die gewichtete Spitzenmiete im Jahresverlauf konstant und stellt sich zum Jahresende 2014 wie im Vorjahr auf rd. EUR 25,40/m. Steigende Spitzenmieten wurden in Leipzig und Bremen (jeweils +8%) sowie München (+5%), Nürnberg (+4%), Frankfurt/Main (+3%), Stuttgart (+3%) und Hamburg (+2%) analysiert. Demgegenüber ist für Düsseldorf aufgrund einer verhaltenen Nachfrage im hochpreisigen Segment und des geringen Angebotes an Neubaufächen in den Top-City-Lagen ein Rückgang der Spitzenmiete um 5,5% zu konstatieren. Die bundesweit höchste Spitzenmiete wird indessen unverändert in Frankfurt/M. mit EUR 38,-/m erzielt. Prognose und Trends 2015 - Aufgrund des eher moderaten gesamtwirtschaftlichen Wachstums in Deutschland und der Unsicherheiten bezüglich der Stabilität der Eurozone ist für das Jahr 2015 mit einer weiteren eher durchschnittlichen Performance des deutschen Büromarktes zu rechnen. So prognostiziert DIP für die 14 analysierten Büromärkte für das laufende Jahr einen gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf ca. 3,4 Mio. m steigenden Büroflächenumsatz. Da das verfügbare nachfragegerechte Büroflächenangebot insbesondere in den Top-Lagen schrumpft (sinkende Leerstände) und sich nach DIP-Analysen keine markante Zunahme der Fertigstellungen in 2015 abzeichnet, ist insgesamt mit einer weiteren Konsolidierung der Spitzenmieten auf hohem Niveau zu rechnen. Pressekontaktinformationen: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG, Thomas Glodek, Leiter Öffentlichkeitsarbeit, Kennedydamm 55 / Ross-Straße, D-40476 Düsseldorf, Tel.: 02 11/83 91-307, Fax: 02 11/83 91-261, Mobil: 01 72/98 04-203, Website: www.aengevelt.com, Facebook: http://www.facebook.com/aengevelt.immobilien, Firmeninformationen: DIP - Deutsche Immobilien-Partner 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 + Zagele GmbH, Immobilienvermittlung BW GmbH, Justus Grosse Projektentwicklung GmbH, KSK-Immobilien GmbH und Schneider+Cie. GmbH & Co. KG. Darüber hinaus ist der DIP-Leistungsumfang sinnvoll um "preferred partner" erweitert worden. Dabei handelt es sich um: EBZ Business School GmbH, GLS ImmoWert GmbH sowie TLG Immobilien AG (Niederlassung Süd) und DEKRA Industrial International 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 und aus einer Hand".

Pressekontakt

Immobilien Scout GmbH

10243 Berlin

Firmenkontakt

Immobilien Scout GmbH

10243 Berlin

ImmobilienScout24 ist der größte deutsche Internet-Marktplatz für Immobilien. Mit über 10 Millionen Besuchern (Unique Visitors; laut comScore Media Metrix) pro Monat ist die Website auch das mit Abstand meistbesuchte Immobilienportal im deutschsprachigen Internet. Das Unternehmen sitzt in Berlin und beschäftigt über 600 Mitarbeiter. Seit über 10 Jahren ist ImmobilienScout24 erfolgreich im Internet tätig.