

Jahresbilanz 2014 - Ausblick 2015

Jahresbilanz 2014 - Ausblick 2015
Der Flächenumsatz am Berliner Büromarkt liegt im Jahr 2014 mit rd. 600.000 m etwa 22% über dem Vorjahreswert (rd. 490.000 m) und damit zugleich rd. 87.000 m bzw. 17% über dem Mittelwert der letzten zehn Jahre (Ø 2004 bis 2013: 513.000 m).
Ausschlaggebend für den im Vorjahresvergleich überdurchschnittlichen Flächenumsatz war laut Markus Schmidt, Leiter AENGEVELT-RESEARCH, das dynamische vierte Quartal, in dem rd. 210.000 m umgesetzt wurden.
Aufgrund des rasanten Schlussquartals rangiert Berlin beim Flächenumsatz erstmals auf Platz 1 unter den deutschen Bürozentren vor München. Dieser Erfolg hat verschiedene Ursachen: Zum einen führt das wirtschaftliche Wachstum der Informations- und Kommunikationstechnologie (IKT), Medien und Kreativwirtschaft zu einer expansiven Flächennachfrage am Standort Berlin. Zum anderen expandieren bereits etablierte Finanz- bzw. Dienstleistungsunternehmen in Berlin. Beide Effekte überlagern sich und führen zu dem überdurchschnittlichen Ergebnis im letzten Jahr.
Entsprechend schrumpft auch der Leerstand, so Schmidt weiter: "Standen Ende 2013 noch rd. 1,39 Mio. m Bürofläche in Berlin zur Anmietung zur Verfügung, sank das Angebot binnen Jahresverlauf auf 1,29 Mio. m."
Die Verknappung attraktiver - und vor allem zusammenhängender Flächen - an den gefragten Berliner Bürostandorten wirkte sich (noch) nicht auf die Spitzenmiete aus. Bereits Anfang 2013 zog sie auf EUR 22,50/m an und hielt sich im Jahresverlauf 2014 stabil auf diesem Niveau.
Ausblick 2015
Für das Jahr 2015 erwartet AENGEVELT-RESEARCH einen stabilen Flächennachfrage. Schmidt: "Fraglich ist allerdings, ob diese Nachfrage am Markt bedient werden kann. Dementsprechend erwarten wir 2015 mit 520.000 m Büroflächenumsatz einen etwas geringeren Wert als 2014."
Bei den Büromieten ist Schmidt zuversichtlicher, zumindest für die Vermieter. Hier rechnet mit einem leichten Anstieg im Spitzensegment auf knapp EUR 23,-/m (unter 5%) und einen deutlichen Anstieg (über 5%) bei den stadtweiten Durchschnittsmieten.
Außerdem prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH bis Ende 2015 einen weiteren Leerstandsabbau auf rd. 1.194 Mio. m.
Büroflächenumsätze 2014 nach Lagen - die City bleibt gefragt
Auch wenn der City-West aufgrund verschiedener Projektentwicklungen rund um den Kurfürstendamm eine Renaissance erlebt, bleibt Mitte bzw. die City-Ost der Berliner Bürostandort.
Auf das Gebiet des Citykerns-Ost, dem u.a. Teile des Europaviertels, der Potsdamer Platz und Leipziger Platz, die Friedrichstraße und der Alexanderplatz zugeordnet sind, entfielen 2014 mit rd. 225.500 m rd. 38% des Berliner Flächenumsatzes (2013: 162.800 m bzw. 33%).
Räumlich (deutlich) enger gefasst ist der Citykern-West. Auf dieses Gebiet entfielen rd. 69.200 m (2013: 78.300 m) bzw. 12% (2013: 16%).
Auf den an die beiden Citykerne angrenzenden Cityrand, dem u.a. die Media-Spree zugeordnet ist, entfielen 127.200 m bzw. 21% (2013: 103.800 m bzw. 21%).
Im angrenzenden erweiterten Cityrand (Cityrandgrenze bis ca. S-Bahn-Ring) sind die Flächenumsätze leicht auf 79.600 m bzw. rd. 13% gestiegen (2013: 61.300 m bzw. 13%).
Hier schlug sich u.a. das zunehmende Interesse der Nachfrage in Kreuzberg nieder.
Der Randbereich behauptete sich ausgesprochen stark, u.a. auch die Anmietungen in Adlershof. 2014 wurde hier rd. 98.500 m bzw. 16% des gesamten Berliner Flächenumsatzes umgesetzt (2013: 83.800 m bzw. 17%).
Hohe Nachfrage durch Dienstleister und der ITK-Branchen
Die beratenden und unternehmensbezogenen Dienstleister stellen auch im Berichtsjahr wieder die stärkste Nachfragegruppe. Mit einem Flächenumsatz von 216.000 m (2013: 184.900 m) entfällt auf diese Gruppe eine Marktquote (MQ) von rd. 36% (2013: 38%).
Der positive Trend von Unternehmen der Branchen IT, Kommunikation, EDV, Medien und Verlage (ITK-Branchen) setzt sich weiter fort: Bereits 2013 wurden 21% bzw. 104.000 m des Flächenumsatzes durch diese Branchen umgesetzt. Im Jahr 2014 schloss diese Branche die zweitstärkste Nachfragegruppe in Berlin auf. Durch sie wurden rd. 168.000 m bzw. 28% des gesamten Flächenumsatzes in Berlin umgesetzt.
Die drittstärkste Nachfragegruppe waren die sonstigen Branchen (Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen etc.). Sie generierten einen Flächenumsatz von rd. 102.000 m (MQ: 17%). 2013 betrug der Flächenumsatz dieser Gruppe rd. 107.600 m (MQ: 22%).
Die Öffentliche Hand (inkl. Organisationen ohne Erwerbszweck) steuerte mit rd. 66.000 m (MQ: 11%) ebenfalls einen beachtlichen Teil zum Berliner Flächenumsatz bei (2013: rd. 68.400 m; MQ: 14%).
Die Finanzdienstleister spielen auf dem Berliner Büroflächenmarkt i.d.R. eine untergeordnete Rolle. Mit einem Flächenumsatz von 48.000 m und einer Marktquote von 8% war sie im Vergleich zum Vorjahr (2013: 25.000 m bzw. MQ: 5%) aber ausgesprochen stark.
Leerstandsabbau setzt sich fort
Ende 2014 belief sich der Büroflächenleerstand auf rd. 1,29 Mio. m Bürofläche (Ende 2013: 1,39 Mio. m).
Damit wurden binnen eines Jahr rd. 100.000 m Bürofläche vom Markt absorbiert.
Die Leerstandsquote ist damit auf rd. 7,0% gesunken. Ende 2013 lag sie noch bei 7,6%.
Der stadtweite Leerstand sagt kaum etwas über die Qualität des Flächenangebots aus, erläutert Schmidt und gibt zugleich zu bedenken, dass es aber genau das ist, was den Standort Berlin auszeichnet: "Hier gibt es - zumindest stadtweit - Büroflächen in nahezu jeder Qualität. Weiteres Plus. Berlins Potential liegt darin, was in andern Städten nicht mehr möglich ist: Die Entwicklung von (neuen) Räumen im Zentrum. Das kann die preiswerte Reaktivierung von strukturellen Leerständen und/oder der hochwertige Neubau sein. Beides ist in Berlin in zentralen Lagen möglich, Neubau sogar unterhalb der Spitzenmieten. Außerdem leben und arbeiten in Berlin die Menschen in ihren Quartieren und darin hebt sich die Hauptstadt positiv von München, Frankfurt aber auch London und New York ab. Deshalb ist die Stadt sowohl für Zuwanderer als auch Unternehmen so interessant."
Mittleres Mietpreisniveau zieht an
Die Spitzenmiete für Büroflächen erhöhte sich 2013 von EUR 22,-/m auf EUR 22,50/m. Dieser leichte Anstieg vollzog sich bereits am Jahresanfang 2013. Seitdem entwickelt sich das Spitzensegment weitgehend stabil.
Die mittlere Miete in besten City-Lagen ist mit aktuell ca. EUR 17,05/m im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (2013: EUR 16,50/m) leicht gestiegen.
Die stadtweit realisierte Durchschnittsmiete liegt derzeit bei EUR 13,30/m und damit noch deutlicher über dem Vorjahreswert (EUR 12,40/m).
Neben der reinen Mietpreisentwicklung beobachtet Markus Schmidt, dass selbst in Nebenlagen die Verhandlungsbereitschaft der Vermieter deutlich nachgelassen hat. Selbst in Randlagen nehmen Incentives inzwischen ab.
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:
AENGEVELT IMMOBILIEN, gegründet 1910, ist mit rd. 125 Mitarbeitern an den Standorten Düsseldorf (Stammhaus), Berlin, Frankfurt/M., Leipzig, Magdeburg und Dresden einer der größten und erfahrensten Immobilien-Dienstleister Deutschlands und bietet seinen Kunden zusammen mit seinen Partnernetzwerken DIP - Deutsche Immobilien-Partner und IPP International Property Partners bundesweit und international eine umfassende kundenindividuelle Betreuung in den Marktsegmenten Büro, Einzelhandel, Logistik, Hotel und Wohnen.
Das Unternehmen begleitet und berät seine Kunden auf Basis seines umfangreichen wissenschaftlichen Immobilien-Research auf der gesamten Wertschöpfungsstrecke ihrer Liegenschaften - vom Einkauf über Projektinitiierung/-begleitung, Vermietung etc. bis hin zum Exit/Verkauf.
Hierbei lässt AENGEVELT regelmäßig seine Dienstleistungen durch ein unabhängiges Marktforschungsinstitut überprüfen. Das Ergebnis der jüngsten Befragung sind wiederum Bestnoten hinsichtlich der Kundenzufriedenheit: Die Quote derjenigen, die AENGEVELT auf jeden Fall bzw. evtl. wieder als Dienstleister beauftragen würden, erreicht den Spitzenwert von 99%.
Um seinen Kunden eine völlig interessenunabhängige, marktorientierte Fachberatung zu garantieren, ist und bleibt AENGEVELT absolut banken-, versicherungs- und weisungsunabhängig und damit frei von Allfinanz- und Konzernstrategien und pflegt zudem ein umfassendes Wertemanagement.
Außerdem ist AENGEVELT seit 2008 DIN EN ISO9001:2008 zertifiziert und gehörte 2010 zu den ersten Unternehmen der deutschen Immobilienwirtschaft, die von der "Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft e.V." (ICG) das Zertifikat "ComplianceManagement" erhalten haben.

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.