

AENGEVELT analysiert Umsatzplus am Dresdner Büromarkt

AENGEVELT analysiert Umsatzplus am Dresdner Büromarkt

Bilanz 1. Halbjahr 2013
Nachdem am Dresdner Büroflächenmarkt zwischen 2008 und 2010 Flächenrekorde vermeldet wurden, konsolidierte sich der Büromarkt in den beiden vorangegangenen Jahren (2011 und 2012).
Nun floriert der Büromarkt wieder: Nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH wurde im ersten Halbjahr 2013 in Dresden ein Flächenumsatz von rd. 35.000 m registriert. Das ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (1. Hj. 2012: rd. 29.000 m) ein Plus von 21% und zudem das zweitbeste Halbjahresergebnis der jüngsten zehn Jahre.
"Damit ist Dresden im Vergleich zu anderen deutschen Bürozentren auf der Überholspur", erläutert Markus Schmidt, Leiter AENGEVELT-RESEARCH. So mussten z.B. Berlin (1. Hj. 2013: 205.000 m) und Leipzig (1. Hj. 2012: 25.000 m) Umsatzrückgänge um 18% bzw. 44% hinnehmen. Auch die Entwicklung der Spitzenmieten spricht für sich: Derzeit werden in Dresden im Spitzensegment EUR 11,50/m Bürofläche erzielt. Das sind EUR 0,50/m mehr als vor einem Jahr.
Prognose 2013
Für das Jahr 2013 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen erneut hohen und im Vergleich zum starken Vorjahr weitgehend stabilen Büroflächenumsatz um 80.000 m. "Aufgrund des dynamischen Starts im ersten Halbjahr ist indessen nicht auszuschließen, dass die Marke von 80.000 m sogar übertroffen wird", ergänzt Schmidt.
Großabschlüsse sorgen für Flächenumsatzplus
Dominierten im Vorjahreszeitraum (1. Hj. 2012) noch junge Unternehmen mit relativ kleinen Flächengesuchen das Marktgeschehen sorgten im 1. Halbjahr 2013 mehrere größere Abschlüsse für ein deutliches Flächenumsatzplus.
Mehr als die Hälfte (54%) bzw. rd. 18.800 m entfielen auf das Segment ab 1.000 m. Im ersten Halbjahr 2012 war die Quote (18%) bzw. der Flächenumsatz (rd. 5.300 m) deutlich geringer.
Rd. 9% bzw. 3.000 m wurden bei Anmietungen von Flächen zwischen 500 bis 1.000 m registriert (1. Hj. 2012: 25% bzw. 7.300 m).
Knapp ein Drittel (31%) der Flächenumsätze bzw. rd. 10.700 m (1. Hj. 2012: 32% bzw. 9.200 m) entfiel auf Flächen zwischen 250 m und 500 m und
nur 7% bzw. rd. 2.500 m entfielen auf das Segment von 250 m oder weniger. Im Vorjahreszeitraum entfielen auf dieses Segment noch rd. 25% bzw. 7.200 m.
Dienstleister dominieren das Marktgeschehen
Im ersten Halbjahr 2013 wurden durch unternehmensbezogene bzw. soziale Dienstleister rd. 19.600 m (1. Hj. 2012 19.500 m) umgesetzt, was einem Anteil von rd. 56% (1. Hj. 2012: 67%) entspricht.
Eine verhaltene Nachfrage analysierte AENGEVELT-RESEARCH, wie bereits im 1. Halbjahr 2012, seitens der Medien- und Kommunikationsunternehmen mit rd. 4.900 m Bürofläche bzw. 14% des gesamten Flächenumsatzes (1. Hj. 2012: 4.000 m bzw. 14%).
Vereine und Verbände und auch die Öffentliche Hand rangieren mit einem Flächenumsatz von rd. 4.500 m bzw. 13% (1. Hj. 2012: 2.600 m bzw. 9%) an dritter Stelle.
Auf die sonstigen Nachfrager, denen u.a. Unternehmen des produzierenden Gewerbes zugeordnet sind, entfielen im ersten Halbjahr 2013 rd. 2.600 m bzw. 7% (1. Hj. 2012: 2.000 m bzw. 7%).
Die Finanzdienstleistern und Versicherungen waren mit rd. 3.400 m bzw. 10% überdurchschnittlich abschlussfreudig. Im 1. Halbjahr 2013 entfiel auf sie ein Flächenumsatzanteil von 3% (rd. 900 m Bürofläche).
Leerstand gesunken
Der Büroflächenleerstand in Dresden nimmt seit Jahren stetig ab:
Derzeit stehen in Dresden rd. 278.000 m Bürofläche leer. Das waren rd. 4.000 m weniger als noch vor einem Jahr (Leerstand Mitte 2012: 282.000 m).
Die Leerstandsquote ist somit innerhalb eines Jahres von 11,6% um 0,3%-Punkte auf 11,3% gesunken.
Trotz der zweistelligen Leerstandsquote ist in Dresden weiterhin Neubau notwendig: "In der City werden marktgerechten Flächen knapper", erläutert Schmidt. "Dies wird sich künftig nicht wesentlich ändern", so Schmidt weiter, "denn viele junge Unternehmen stehen vor ihrer Expansion (wenn auch wirtschaftlich noch etwas verunsichert) und daher sind zumindest mittelfristig die Weichen für eine positive Nettoabsorption gestellt."
Attraktives und Mietniveau
Die Mietpreise bewegen sich nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH auf einem äußerst moderaten Niveau mit einer leicht gestiegenen Spitzenmiete rd. EUR 11,50/m (1. Hj. 2012: 11,-/m). Im Vergleich mit anderen großen Bürozentren bleibt die Preis-Leistungs-Relation in Dresden damit auch im Spitzensegment weiterhin äußerst wettbewerbsfähig und nachfragefreundlich.
Über das gesamte Stadtgebiet verteilt bewegen sich die Mieten je nach Gebäudezustand innerhalb einer Spannweite von EUR 4,-/m bis hin zu EUR 11,50/m in der Spitze.
In der City ist das Preisband enger, in guten City-Lagen (Altstadtkern) bewegen sie sich i.d.R. zwischen EUR 7,50/m und EUR 11,50/m. Im Durchschnitt liegen die Mieten in der City bei rd. EUR 8,50/m.
Perspektiven und Trends
Kleine Flächenzuschnitte sind in Dresden - aufgrund der jungen Unternehmensstruktur - gefragt. Einerseits sind diese jungen Unternehmen (geringe Kapitaldecke) anfällig bei wirtschaftlichen Schwankungen, andererseits expandieren sie (schrittweise), sofern es die Auftragslage zu lässt. Davon profitiert derzeit der Büromarkt. Mit der Stabilisierung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation trauen sich viele, vor allem kleinere und junge Unternehmen wieder mehr zu und expandieren. Das schlägt sich im Flächenumsatz nieder. Für 2013 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen im Vergleich zum 5-Jahresmittel (80.800 m) durchschnittlichen Flächenumsatz von rd. 80.000 m. Bei einer jährlichen Neubautätigkeit von unter 1% des gesamten Bestandes (2,44 Mio. m) und bei gleichzeitig vermehrter Flächeninanspruchnahme (positive Nettoabsorption) rechnet AENGEVELT-RESEARCH auch künftig mit einem weiteren moderaten Abbau des Büroflächenleerstandes. Allerdings profitieren davon i.d.R. nur Objekte bzw. Flächen, die den Präferenzen der Nachfrager entsprechen. Sub-Standards werden immer seltener akzeptiert.
Die positive Flächenabsorption bzw. der Rückgang wirkt sich bislang kaum auf die Mieten aus. Das wird auch künftig im Wesentlichen so bleiben. "Nur im Spitzensegment sehen wir noch etwas Luft nach oben", erläutert Schmidt.
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 100%.
Um seinen Kunden eine völlig interessenunabhängige, marktorientierte Fachberatung zu garantieren, ist und bleibt AENGEVELT absolut banken-, versicherungs- und weisungsungebunden 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.

Immobilien Scout 24
Andreasstr. 10
10243 Berlin
Deutschland
Telefon: 030 - 24 301 1100
Telefax: 030 - 24 301 1110
Mail: Redaktion@ImmobilienScout24.de
URL: <http://www.immobilienscout24.de>

Pressekontakt

Immobilien Scout 24

10243 Berlin

immobilienscout24.de
Redaktion@ImmobilienScout24.de

Firmenkontakt

Immobilien Scout 24

10243 Berlin

immobilienscout24.de
Redaktion@ImmobilienScout24.de

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.