

AENGEVELT-RESEARCH: Berliner Büromarkt weiter stark

02.04.2014, 16:45 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG

2013 wurden auf dem Berliner Büroflächenmarkt 490.000 m² umgesetzt. Der Wert liegt rd. 17% unter dem sehr starken Vorjahr (2012: rd. 590.000 m²), erreicht indessen nahezu den mittleren Wert der jüngsten Dekade (Æ 2003 bis 2012: 500.000 m²). Ungeachtet des Umsatzrückgangs rangiert Berlin im Kontext der „Big Five“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München) damit auf dem zweiten Platz hinter München (585.000 m²).

Für 2014 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen erneut starken Büroflächenumsatz um 500.000 m².

Short Facts 2013:

- Die reine Vermietungsleistung (Flächenumsatz ohne Eigennutzer) verblieb in Berlin mit rd. 452.000 m² trotz Rückgang (2012: 530.000 m²) auf einem überdurchschnittlichen Niveau (Æ 2003 bis 2012: 438.000 m²). Indessen ging der Eigennutzerumsatz um 36% auf rd. 38.000 m² zurück (2012: 60.000 m²).
- Besonders erfreulich: Die Nettoabsorption, d.h. der Mehrverbrauch an Büroflächen durch Unternehmensexpansionen oder Neuansiedlungen, belief sich im Analysezeitraum 2012/2013 in der Bundeshauptstadt auf rd. 237.000 m² bzw. 47% des Flächenumsatzes (2011/2012: 237.000 m² bzw. 40%).
- Die starke Vermietungsleistung bei gleichzeitig lediglich moderaten Fertigstellungen (2013: rd. 150.000 m²) führte zu einem weiteren Abbau der Angebotsreserve, die innerhalb eines Jahres bis Ende 2013 um 5% auf 1,39 Mio.m² sank (Ende 2012: 1,46 Mio. m²).
- In Top-Lagen stiegen die Spitzenmieten binnen Jahresfrist moderat um EUR 0,50/m² auf EUR 22,50/m².

Prognose / Trends 2014

- Für das Jahr 2014 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen erneut überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz um 500.000 m².
- Der Büroflächenumsatz im ersten Quartal 2014 war sehr rege und liegt nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH mit rd. 120.000 m² deutlich über dem Wert des Vorjahreszeitraums (I. Q 2013: 95.000 m²; I. Q 2012: 115.000 m²).
- 2014 erwartet AENGEVELT-RESEARCH einen weiteren Abbau der nominellen Angebotsreserve auf rd. 1,32 Mio. m² Bürofläche.

Dazu trägt vor allem eine weiterhin positive Nettoabsorption bei sowie eine sehr hohe Vorvermarktungsquote bei den Neubauflächen, die 2014 fertiggestellt werden: Nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH sind bereits zu Jahresbeginn 83% der rd. 200.000 m² Bürofläche, die nach bisherigem Kenntnisstand 2014 fertiggestellt werden, vorvermarktet, so dass lediglich noch 34.000 m² am Markt disponibel sind.

- Im Spitzenpreissegment prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH eine weitgehend stabile Entwicklung. In mittleren (Preis)Lagen zeichnen sich indessen ein Abbau der marktaktiven Angebotsreserven und damit ein anziehendes Mietpreisniveau ab.

Büroflächenumsätze 2013 nach Lagen - die City bleibt der gefragte Standort!

Auch wenn der Kurfürstendamm aufgrund verschiedener Projektentwicklungen eine Renaissance erlebt, bleibt Mitte (bzw. die City-Ost) der Berliner Bürostandort:

- Auf das Gebiet des Citykern-Ost, dem u.a. Teile des Europaviertels, der Potsdamer Platz und Leipziger Platz, die Friedrichstraße und der Alexanderplatz zugeordnet sind, entfielen 2013 mit 162.800 m² rd. 33% des Berliner Flächenumsatzes (2012: 247.800 m²; 42%).
- Räumlich enger gefasst ist der Citykern-West. Auf dieses Gebiet entfielen rd. 78.300 m² (2012: 53.100 m²). Die Marktquote stieg von 9% auf 16%.
- Auf den - an die beiden Citykerne angrenzenden - Cityrand, dem u.a. die Media-Spree zugeordnet ist, entfielen 103.800 m² bzw. 21% (2012: 153.400; 26%).
- Im angrenzenden erweiterten Cityrand (Cityrandgrenze bis ca. S-Bahn-Ring) sind die Flächenumsätze leicht auf 61.300 m² bzw. 13% gestiegen (2012: 53.100 m²; 9%).
- Der Randbereich behauptete sich 2013 und legte sogar leicht auf rd. 83.800 m² bzw. 17% Marktquote zu (2012: 82.600

m² bzw. 14%).

Büroflächenumsätze nach Branchen

- Durch beratende und unternehmensbezogene Dienstleister wurde 2013 ein Flächenumsatz von 184.900 m² bzw. 38% des Büroflächenumsatzes kontrahiert (2012: 212.400 m² bzw. 36%).
- Platz 2 belegen die sonstigen Branchen (u.a. Gewerbe-, Handels-, Verkehrsunternehmen etc.) mit rd. 107.600 m² bzw. 22% (2012: 153.400 m²; 26%).
- Der durch Unternehmen der Branchen IT, Kommunikation, EDV, Medien und Verlage kontrahierte Büroflächenumsatz verfehlte mit rd. 104.100 m² (Marktanteil: 21%) zwar leicht das Vorjahresergebnis (2012: 112.000 m²; 19%), liegt aber deutlich über dem 5-Jahresmittel (Æ 2008 bis 2012: 77.300 m²).
- Die öffentliche Hand und Verbände steuerte 2013 mit 68.400 m² bzw. 14% zum Gesamtumsatz bei (2012: 100.300 m²; 17%).
- Finanzdienstleister spielen in Berlin unverändert lediglich eine untergeordnete Rolle, konnten ihre Marktquote indessen mit 5% bzw. 25.000 m² mehr als verdoppeln (2012: 11.800 m²; 2%).

Büroflächenumsatz nach Größenklassen

- 2013 bestätigte sich die Regel, dass überdurchschnittliche Büroflächenumsätze nur durch eine ausreichend große Anzahl großvolumiger Einzelabschlüsse erreicht werden können: 2013 sank der Anteil der Abschlüsse ab 5.000 m² am Gesamtbüroflächenumsatz von 26% in 2012 auf nur noch 8% im Berichtsjahr. Dabei gab es lediglich eine Eigennutzerentscheidung über 25.000 m² („Deutsche Rentenversicherung Bund“), indessen keine Anmietungsentscheidung im fünfstelligen Größensegment.

Insgesamt verteilen sich die Mietabschlüsse wie folgt:

- o bis 1.000 m² ca. 47% (2012: 27%)
- o 1.000 bis 5.000 m² ca. 45% (2012: 37%)
- o über 5.000 m² ca. 8% (2012: 26%)

Büroleerstände

- Ende 2013 belief sich die kurzfristig verfügbare Angebotsreserve auf rd. 1,39 Mio. m² Bürofläche (Ende 2012: ca. 1,46 Mio. m²). Die Leerstandsquote sank binnen Jahresfrist auf rd. 7,6% (Ende 2012: 8%). Die auf dem Berliner Büromarkt Ende 2013 nominell verfügbare Leerstandsfläche von 1,39 Mio. m² ist gemäß des von AENGEVELT-RESEARCH zur Analyseverfeinerung entwickelten Leerstandsindex „ARLEX“ (AENGEVELT-RESEARCH-Leerstandsindex) hinsichtlich ihrer vollkommen unterschiedlichen Marktwirksamkeiten wie folgt zu differenzieren:
- Rd. 501.000 m² bzw. 36% des Leerstands sind als langfristige „regionalisierte Fluktuations- und Mobilitätsreserve“ (mittlerer Absatz der jüngsten 10 Jahre) für das marktwirtschaftlich wünschenswerte, ausgewogene Funktionieren des Marktes notwendig.
- Rd. 408.000 m² bzw. 29% entfallen auf sogenannte „strukturelle Leerstände“. Dies sind leerstehende Büroflächen in Objekten, die schon seit mindestens fünf Jahren eine Leerstandsquote von mindestens 50% aufweisen. Diese Objekte und Flächen sind selbst unter größten Anstrengungen und sogar in Boomzeiten – wenn überhaupt – nur noch äußerst schwer zu vermarkten und unterfallen demzufolge im einschlägigen Marktjargon der Kategorie „Marktleichen“.
- Auf mietpreisniveaudämpfende „latente Leerstandsflächen“ - das Angebot an Untermietflächen - entfallen in Berlin rd. 50.000 m² bzw. 4%, sie spielen damit nur eine untergeordnete Rolle am Markt.
- Nach Saldierung der drei vorerwähnten Leerstandsflächen mit dem gesamten nominellen Flächenleerstand von 1,39 Mio. m² ergibt sich der tatsächlich „markttaktive Flächenüberhang“ von ca. 431.000 m². Das sind lediglich rd. 31% des gesamten nominellen Leerstands und bezogen auf den gesamten Flächenbestand von 18,3 Mio. m² lediglich 2,4%.
- Die von AENGEVELT-RESEARCH mit Hilfe von „ARLEX“ entwickelte Leerstandsdifferenzierung zeigt, dass die nominelle Leerstandsrate (7,6%) wie andernorts auch in Berlin allenfalls indikative Aussagekraft hat und für die Beurteilung der Marktrelevanz vollkommen untauglich ist.
- Für 2014 geht AENGEVELT-RESEARCH von einer weiteren Reduzierung der nominellen Angebotsreserve auf rd. 1,32 Mio. m² aus. Hierdurch schmilzt der marktfähige Flächenüberhang weiter von aktuell 431.000 m² auf bis zu 370.000 m² ab.

Fertigstellungen

- 2014 werden nach Erhebungen von AENGEVELT-RESEARCH rd. 200.000 m² Bürofläche fertiggestellt (2013: rd. 150.000 m²). Hiervon sind Anfang 2014 bereits 83% vorvermarktet, so dass aus diesem Kontingent nur noch rd. 34.000 m² am Markt verfügbar sind.

Mietpreisniveau

- Im Vergleich zum Vorjahr stieg 2013 die gewichtete Spitzenmiete binnen Jahresfrist von EUR 22,-/m² moderat auf rd. EUR 22,50/m² im Monat.
- Im Mittel wurden im City-Kern Ost Mieten in Höhe von EUR 16,90/m² (2012: EUR 16,60 /m²) und im City-Kern-West von EUR 16,70/m² (2011: EUR 16,30/m²) erzielt.
- Abseits der Citylagen zogen die Büromieten (bei gleichen Flächenqualitäten) ebenfalls leicht an. Für nachfragegerechte und zugleich moderne Flächen liegen die Mieten im Innenstadtbereich (innerhalb des S-Bahn-Rings) bei EUR 12,-/m² (2012: EUR 10,50/m²).
- Im Randbereich (außerhalb des S-Bahn-Rings) liegen die Mieten unverändert bei EUR 6,50/m².
- Die durchschnittlich bei Neuvermietungen im gesamten Stadtgebiet erzielte Büromiete lag 2013 mit rd. EUR 12,40/m² geringfügig unter dem Vorjahreswert (EUR 12,70/m²).

Portrait

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 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.

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/787401/AENGEVELT-RESEARCH-Berliner-Bueromarkt-weiter-stark.html>