

AENGEVELT analysiert in Berlin bundesweit höchsten Büroflächenumsatz

07.07.2015, 10:07 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: AENGEVELT IMMOBILIEN GmbH & Co. KG



Büromarkt Berlin: Entwicklung Flächenumsatz, Angebotsreserve, gew. Spitzenmiete 2006 - 2015

„2014 war Berlin mit rd. 600.000 m² kontrahierter Bürofläche umsatzstärkster Büromarkt in Deutschland, noch vor der traditionellen „Nummer 1“ München (580.000 m²). Dieser Trend setzt sich auch im ersten Halbjahr 2015 fort“, beschreibt Dr. Walter Zorn von AENGEVELT-RESEARCH die Marktentwicklung der ersten sechs Monate dieses Jahres und führt weiter aus: „Insgesamt wurde in diesem Zeitraum in Berlin ein Büroflächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von rd. 327.000 m² kontrahiert, der damit München (mit rd. 320.000 m²) erneut knapp übertrifft.“ Zudem liegt dieses Ergebnis rd. 15% über dem bereits exzellenten Wert des Vorjahreszeitraums (1. Hj. 2014: 285.000 m²). „Die positiven Bürovermietungszahlen des ersten Halbjahres lassen sogar ein neues Rekordjahr möglich erscheinen“, so das Fazit von Dr. Zorn.

Damit einher geht nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH allerdings auch eine zunehmende Verknappung von Büroflächen im mittelpreisigen Flächensegment (EUR 12,- bis 14,-/m²), die insbesondere seitens junger expandierender Unternehmen nachgefragt werden.

Trends 2015

- Vor dem Hintergrund des hervorragenden ersten Halbjahres hebt AENGEVELT-RESEARCH die Prognose vom Anfang des Jahres bzgl. des Flächenumsatzes bis Ende 2015 auf rd. 600.000 m² an. Damit könnte der Erfolg des Vorjahres (2014: rd. 600.000 m²) wiederholt, wenn nicht sogar übertroffen werden. Zudem läge dieses Ergebnis etwa 12% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade (Æ 2005 bis 2014: 534.000 m²).
- Die moderate Fertigstellung noch disponibler Büroflächen (Ende Q2/2015: rd. 50.000 m²), eine stabile Nachfrage und eine positive Nettoabsorption (Büroflächenmehrverbrauch) tragen zum weiteren Abbau des Büroflächenleerstands bei: In den letzten zwölf Monaten sank dieser von 1,39 Mio. m² auf aktuell ca. 1,24 Mio. m² bzw. eine Leerstandsquote von 6,7% (1. Hj. 2014: 7,4%) bei einem Gesamtbestand von rd. 18,5 Mio. m² Bürofläche. Bis zum Jahresende prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen weiteren Abbau der Angebotsreserve auf rd. 1,20 Mio. m².

Veränderte Branchenverteilung

- Ungeachtet einer relativ geringen mittlerer Flächengröße von knapp 500 m² je Mietvertrag stellt die Gruppe der sonstigen Nachfrager (inkl. Industrie, Handel, Verkehr, Bauunternehmen) mit einem Flächenumsatz von 107.500 m² bzw. einem Anteil von 33% am Gesamtflächenumsatz die stärkste Nachfragegruppe und konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich zulegen (1. Hj. 2014: 23% bzw. rd. 65.000 m²).
- Nahezu gleichauf liegt die Gruppe der beratenden und sonstigen Dienstleister mit rd. 32% bzw. 104.000 m² (1. Hj. 2014: 35% bzw. rd. 99.000 m²).

- Medien-, IT- und Kommunikations-Unternehmen legen - bei einer mittleren Mietflächengröße um 1.500 m² - leicht auf 72.000 m² zu. Die Marktquote stellt sich stabil auf 22% (1. Hj. 2014: 22% bzw. 62.000 m²).
- Mit 38.000 m² (12%) rangieren Öffentliche Hand und Organisationen ohne Erwerbszweck (z.B. Verbände) auf Platz 4 (1. Hj. 2014: 16% bzw. 45.600 m²).
- Ebenfalls rückläufig präsentiert sich der Büroflächenumsatz der Finanzdienstleister (inkl. Versicherungen) mit lediglich rd. 5.500 m² bzw. 2% (1. Hj. 2014: 4% bzw. 11.400 m²), die damit am Markt weiterhin eine nur untergeordnete Rolle spielen.

Citylagen bevorzugt, Vermietungen wandern jedoch nach außen

- Der beliebteste Bürostandort bleibt die City-Ost (Mitte). Indessen entfielen u.a aufgrund des hier zunehmend knapperen Flächenangebots im ersten Halbjahr 2015 nur 84.000 m² (26%) des Büroflächenumsatzes auf dieses Gebiet. Im Vorjahreszeitraum waren es noch 94.000 m² bzw. 33%.
- Auch die City-West leidet unter einer Verknappung geeigneter mittelpreisiger Büroflächen. Entsprechend wurde hier nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH im ersten Halbjahr 2015 mit rd. 30.500 m² (9%) etwas weniger umgesetzt als im Vorjahreszeitraum (1. Hj. 2014: 11% bzw. rd. 31.400 m²).
- Dagegen gewinnt der Cityrand (an City-Ost und City-West angrenzende Gebiete) weiter: hier wurden im ersten Halbjahr 2015 rd. 111.000 m² bzw. 34% des Berliner Büroflächenumsatzes kontrahiert (Vorjahreszeitraum: 27% bzw. rd. 77.000 m²).
- Auch die (weitere) Innenstadt (49.000 m² bzw. 15%) und der Außenbereich (51.000 m² bzw. 16%) konnten hinsichtlich des Flächenumsatzes weiter zulegen (1. Hj. 2014: Innenstadt 48.000m², Außenbereich 34.000 m²).

Mieten knapp behauptet: geografischer Verdünnungseffekt

- „Die begrenzte Verfügbarkeit moderner, mittelpreisiger Büroflächen in Top-Lagen führt zusammen mit einem signifikanten Nachfrageanteil budgetbegrenzter Mieter, wie z.B. Startups, und deren Ausweichen auf günstigere Lagen außerhalb der City zu einem „geografischen Verdünnungseffekt“ bei der (statistischen) Entwicklung der Büromieten in Berlin“, erläutert Dr. Walter Zorn die aktuelle Entwicklung und führt weiter aus: „Wenn Mieter auf weiter außen gelegene Lagen bzw. weniger hochwertige Objekte ausweichen (müssen), werden bei Abschlüssen naturgemäß geringere Mieten erzielt. Diese liegen zwar in den angemieteten Objekten etwas höher als in den vorangegangenen Jahren, in der Gesamtbilanz führt dies indessen zu Mietpreissrückgängen.“
- Die Spitzenmiete für Büroflächen gab im 1. Hj. 2015 leicht auf EUR 22,00/m² nach (Mitte 2014: EUR 22,50/m²). Erzielt werden die Spitzenmieten für hochwertige und marktgerechte Büroflächen in der City Ost rund um „Gendarmenmarkt“ und „Unter den Linden“, aber auch in der City West nahe „Kurfürstendamm“. In der absoluten Spitze werden dabei Werte oberhalb von EUR 30,-/m² erzielt.
- Die (flächengewichtete) mittlere Miete in besten City-Lagen (Ost) stieg aktuell auf ca. EUR 17,50/m². In City-Lagen (West) liegen die Werte mit ca. EUR 15,40/m² darunter. Insgesamt erhöhten sich die mittleren Mieten in Citylagen minimal auf ca. EUR 16,90/m² (Mitte 2014: EUR 16,80/m²).
- In der Gesamtstadt liegt die realisierte Durchschnitts-Abschlussmiete in Berlin trotz des „geografischen Verdünnungseffektes“ mit rd. EUR 13,40/m² ca. 6% höher als im Vorjahreszeitraum (Mitte 2014: EUR 12,70/m²).

Ausblick

- 2015 könnte ein Rekordjahr hinsichtlich der Büroflächenumsätze werden.
- Angesichts einer anhaltenden Verknappung moderner Büroflächen im mittleren Mietpreissegment ist bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage mit einem Mietanstieg vor allem in citynahen Lagen zu rechnen. Im Premium-Segment sind bei ausreichenden Angebotsreserven dagegen kaum markante Mietpreisssteigerungen zu erwarten.
- Im stark nachgefragten mittelpreisigen Flächensegment innerhalb des S-Bahn-Rings (erweiterte Innenstadt) wächst zudem die Konkurrenz des durch Zuzugsfantasien beflügelten Wohnungsneubaus: Ältere, nicht mehr marktfähige Büroflächen werden zunehmend in Wohnraum umgewidmet, Ersatzneubau im Bürobereich unterbleibt angesichts höherer Renditeerwartungen u.a. durch die Entwicklung (hochwertiger) Eigentumswohnungen.
- Dadurch könnte das stadtweite Mietniveau für Büroflächen in Berlin zumindest kurzfristig weiter maßvoll steigen.

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 für das Geschäftsjahr 2014 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%. Dabei konnte die Quote der mit „auf jeden Fall“ Antwortenden nochmals von 94% auf aktuell 95% gesteigert werden.

Außerdem wurde AENGEVELT in einer aktuellen Studie von FOCUS-MONEY als fairster Immobilienmakler ausgezeichnet und als einziger Makler in allen Kategorien mit „sehr gut“ bewertet (FOCUS-MONEY, Ausgabe 12/2015, 11.03.2015). 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.

News-ID: 861069 • Views: 584 (Stand: 18.10.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/861069/AENGEVELT-analysiert-in-Berlin-bundesweit-hoechsten-Bueroflaechenumsatz.html>