

Gewerbeimmobilien | 16.06.2017 | Lesezeit 2 Min.

Büromieten steigen

In keiner Stadt sind die Büromieten seit 2008 so stark gestiegen wie in Berlin – auch nicht an den beiden teuersten Bürostandorten München und Frankfurt am Main. Bei den Ladenmieten hat dagegen Hamburg am stärksten zugelegt.

Alle reden derzeit über steigende Wohnungsmieten – doch kaum jemandem über die zum Teil kräftigen Aufschläge bei Gewerbeimmobilien. Die Gefahr: Wo Büros zu teuer werden, entstehen womöglich zu wenig qualifizierte Arbeitsplätze für eine wachsende Bevölkerung. Immerhin arbeitet in München, Frankfurt und Düsseldorf schon heute jeweils fast die Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Büros.

Wie sich die Gewerbemieten in 13 deutschen Großstädten seit Anfang 2008 entwickelt haben, hat das Institut der deutschen Wirtschaft Köln auf Basis von ImmobilienScout24-Daten in den beiden Segmenten Büro und Einzelhandel untersucht. Die Ergebnisse:

Büros werden knapp - und teuer

Dass steigende Preise eine Folge von Knappheit sind, zeigt sich in der Bundeshauptstadt besonders deutlich (Grafik):

Die Büromieten sind in Berlin in den vergangenen acht Jahren um 33 Prozent gestiegen - so stark wie sonst nirgends.

Gewerbemieten im Höhenflug

Anstieg der Miete pro Quadratmeter von 2008 bis 2016 in Prozent



2008: erstes Halbjahr; 2016: Büromieten Stand zweites Halbjahr, Ladenmieten Stand 2016

Ursprungsdaten: ImmobilienScout24
© 2017 IW Medien / iwD

 Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

Parallel dazu ist die Leerstandsquote gesunken: Heute sind nur noch 2,5 Prozent der Bürofläche an der Spree unvermietet – Anfang 2010 waren es laut dem Marktforschungsunternehmen Savills Research noch 7,6 Prozent. Dazu beigetragen haben auf der einen Seite die gute Wirtschaftsentwicklung und die Beliebtheit Berlins bei jungen, gut ausgebildeten Menschen ebenso wie bei jungen, aufstrebenden Unternehmen. Auf der anderen Seite lässt sich das Angebot an Büroraum in der Hauptstadt derzeit kaum ausweiten, weil es an Bauland fehlt.

In keiner deutschen Stadt sind die Büromieten in den vergangenen acht Jahren so stark gestiegen wie in Berlin.

Spürbar zugelegt haben die Büromieten seit 2008 auch in Stuttgart und Dresden. Doch während sich die ostdeutsche Metropole von einem relativ günstigen Niveau aus verteuert hat und auch Ende 2016 noch bei einer durchschnittlichen Büromiete von gerade einmal 7,40 Euro lag, kostet der Quadratmeter Büro in Berlin im Schnitt 13,60 Euro und in Stuttgart 12,70 Euro.

Nicht weiter verschärft hat sich die Lage dagegen in Frankfurt am Main, dem mit 15,30 Euro je Quadratmeter zweit teuersten deutschen Bürostandort (nach München mit 16,50 Euro): In der Bankenmetropole sind die Büromieten in den vergangenen acht Jahren nur um 4 Prozent gestiegen – spiegelbildlich dazu ist der Leerstand mit 9 Prozent der Bürofläche relativ hoch. Ob sich daran etwas ändert, wenn der Brexit tatsächlich Banken aus der Londoner City zum Standortwechsel nach Frankfurt animiert, ist fraglich. Denn die Geldhäuser brauchen große Objekte mit zusammenhängender Bürofläche – und die sind am Main trotz des Leerstands Mangelware.

Auch die Ladenmieten sind gestiegen - aber nicht überall

Vom Kiosk bis zum Kaufhaus – die Verkaufsflächen für den Einzelhandel haben sich von 2008 bis 2016 bei weitem nicht so stark verteuert wie die Büroflächen:

In Hamburg haben sich die Einzelhandelsmieten innerhalb von acht Jahren um 17 Prozent erhöht - das ist der bundesweit größte Anstieg.

Die Hansestadt hat dank ihres hohen Pro-Kopf-Einkommens eine zahlungskräftige Kundschaft und ist damit traditionell ein gutes Pflaster für den Einzelhandel. Spürbar angezogen haben die Ladenmieten auch in Dresden, Stuttgart und Hannover, während sie in Köln seit 2008 stagnieren.

Kernaussagen in Kürze:

- Nicht nur die Wohnungsmieten steigen, auch die Gewerbemieten haben in den vergangenen Jahren kräftig zugelegt.
- Am stärksten sind die Büromieten laut Gewerbeimmobilienindex des IW Köln in Berlin gestiegen - nur wenig dagegen in Frankfurt am Main, wo der Leerstand relativ hoch ist.
- Die Ladenmieten haben sich in Hamburg am stärksten erhöht, während sie in Köln seit 2008 stagnieren.