



STÄDTE - REPORT

BERLIN

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Der Berliner Büromarkt erzielte auch im dritten Jahr in Folge einen Rekordflächenumsatz mit 893.000 m². Gegenüber dem Vorjahr (2015: 854.000 m²) konnte in 2016 ein erneuter Zuwachs, um 5 %, verzeichnet werden. Damit liegt der Wert mit 56 % auch deutlich über dem Mittel der jüngsten Dekade (2006 - 2015: Ø 572.000 m² p. a.). Im gesamtdeutschen Vergleich liegt Berlin damit auf dem ersten Platz. Zudem unterstreicht dieser Trend, die zunehmend positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins. Vermietungen und Vorvermietungen nahmen im Jahresvergleich tendenziell ab, jedoch wurden diese von der erhöhten Aktivität der Eigennutzer aufgefangen. Letztere haben 184.000 m² Bürofläche in 2016 umgesetzt (2015: 50.000 m²).

Auch 2016 waren die beratenden und unternehmensbezogenen Dienstleister wieder die aktivste Nachfragegruppe am Markt (2016: 267.900 m²). Sie haben jedoch gegenüber dem Vorjahr (2015: 290.400 m²) weit weniger Fläche umgesetzt. Hingegen hat die Öffentliche Hand ihr Vorjahresergebnis (2015: 76.800 m²) mit 214.300 m² Büroflächenumsatz nahezu verdreifacht.

Bei der Betrachtung der nachgefragten Flächengrößen, ohne Berücksichtigung der Eigennutzer, erfolgte eine gleichmäßige Aufteilung. Größere Flächen (über 5.000 m²) kontrahierten einen Flächenumsatz von 200.000 m² (2015: 277.000 m²). Im mittleren Segment (1.000 m² – 5.000 m²) wurde ebenfalls ein Rückgang auf 248.000 m² verzeichnet (2015: 274.000 m²). Das stärkste Segment 2016 waren Flächen bis zu 1.000 m². Diese aggregierten einen Flächenumsatz von 261.000 m² (2015: 253.000 m²). In dieser Verlagerung hin zu kleineren Flächen zeigt sich der aktuelle Trend innerhalb der Stadt. Größere Flächen sind zunehmend seltener in den Innen-



Das Park Inn by Radisson, höchstes Hotel Berlins und eines der Wahrzeichen des Ensembles Alexanderplatz, wechselte 2016 in einem Portfolio ehemaliger Interhotels für mindestens 400 Mio. Euro von Brookfield und Starwood an FDM Management.

© Foto: AENGEVELT

stadtlagen verfügbar und Mieter müssen auf das Zentrum-Ost sowie die Außenbereiche ausweichen. Dennoch kann vor dem Hintergrund der insgesamt positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland, davon ausgegangen werden, dass sich dieser Trend fortsetzt.

Für 2017 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen erneut starken Büroflächenumsatz um 750.000 m². Im ersten Quartal 2017 wurde mit rd. 180.000 m² das Ergebnis des Vorjahreszeitraums (I. Q 2016: 105.000 m²) deutlich übertroffen und gleichzeitig der beste Jahresauftakt der letzten zehn Jahre erzielt.

LEERSTAND

Durch die gute wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und die unzureichende Zuführung neuer Flächen am Markt baute sich der Leerstand im Jahresvergleich (2015: 1,06 Mio. m²) um weitere 24 % ab und liegt nun bei 810.000 m². Somit reduzierte sich die nominelle Leerstandsquote binnen Jahresfrist von 5,7 % auf 4,3 %.

Ungeachtet dessen, zeichnet sich die Situation gemäß ARLEX (AENGEVELT-RESEARCH Leerstands-Index) weit dramatischer ab. Nach Abzug der dynamisierten Fluktuationsreserve sowie struktureller und latenter Leerstände (Untervermietungen) sind aktuell nur noch ca. 18.000 m² als echter „marktaktiver Flächenüberhang“ verfügbar. Das sind rd. 2 % des gesamten nominellen Leerstands und bezogen auf den gesamten Flächenbestand, von 18,7 Mio. m² Bürofläche, lediglich 0,1 %.

Für 2017 geht AENGEVELT-RESEARCH nach umfangreichen Analysen von einer weiteren deutlichen Reduzierung der nominellen Angebotsreserve auf bis zu 620.000 m² aus. Hierdurch schmilzt der marktfähige Flächenüberhang noch weiter ab. Sofern die Markttendenzen anhalten und weiterhin kaum Büroflächen zur freien Vermietung (spekulativ) neu erbaut bzw. durch Refurbishments neu verfügbar werden, wird sich die Angebotsreserve möglicherweise bis unter die notwendige Fluktuationsreserve abbauen und damit ein qualitatives Flächendefizit begründen, das auch die Flächenumsätze negativ beeinflussen dürfte. Eine der Stärken von Berlin, die Verfügbarkeit nachfragegerechter, günstiger Flächen für Startups und margenschwächere Unternehmen bereitzustellen, ginge mittelfristig verloren.

BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2016 wurden 240.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Gegenüber dem Vorjahr (2015: 310.000 m²) stellt dies zwar einen Rückgang um etwa 23 % dar, jedoch liegt die Fertigstellungsquote weiterhin mit rd. 56 % über dem 10-Jahresmittel (2006-2015: Ø 154.000 m²).

Daneben wirken sich die hohe Netto-Absorption und die Vorvermietungsquote der neu zu errichtenden Flächen negativ auf den Leerstand aus. Für 2017 wird nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH mit einer vergleichbaren Fertigstellungsquote von 240.000 m² gerechnet. Davon waren zu Jahresbeginn 2017 bereits 87 % vorvermarktet. Daher kommen nach aktuellem Stand, lediglich rd. 32.000 m² Bürofläche auf den Markt.

STEIGENDE SPITZENMIETE

Durch die zunehmende Verknappung des Mietflächenbestandes in den beliebten Innenstadtlagen hat sich die gewichtete Spitzenmiete in Berlin erneut erhöht und erreichte mit rd. EUR 28,00/ m² monatlich einen neuen Höchstwert. Gegenüber dem Vorjahr (2015: EUR 23,50/m²) stellt dies einen Anstieg um 19 % dar. Aber nicht nur das Spitzensegment hat von dieser positiven Entwicklung profitiert, auch stadtweit stieg das Mietpreisniveau im Mittel von EUR 15,- /m² auf EUR 16,-/m² monatlich an.

Einzelhandel

Der Berliner Einzelhandel profitiert von den anhaltend hohen Tourismuszahlen. Diese sorgten auch 2016 dafür, dass Berlin unangefochten auf dem ersten Platz beim Einzelhandelsumsatz liegt. Insgesamt wurden EUR 21,1 Mrd. und damit etwa 4 % mehr als im Vorjahr umgesetzt (2015: EUR 20,2 Mrd.). Im deutschlandweiten Vergleich folgten Hamburg (EUR 12,7 Mrd.) und München (EUR 12,1 Mrd.). Nach wie vor liegt Berlin laut IFH bei den einzelhandelsrelevanten Kennziffern Umsatz (104,3) und Kaufkraft (95,7) auf dem letzten Platz (Bund = 100). Im Vergleich mit den „Big Seven“ bestehen insbesondere beim Kaufkraftindex Aufholpotentiale zu anderen führenden Metropolen, wie etwa München (119), Düsseldorf (111) und Frankfurt (108). Lediglich für die Kennziffer Zentralität (109) konnte die Stadt eine Verbesserung erzielen und liegt nun vor Frankfurt auf dem sechsten Platz.

EINZELHANDESENTWICKLUNG

Berlin ist aufgrund seiner historischen Entwicklung eine typische polyzentrische Großstadt. Ursprünglich aus Einzelstädten kombiniert, konnte Berlin durch seine jüngere Vergangenheit, erst spät wieder als Hauptstadt fungieren und ein neues Zentrum ausbilden. Die vielen unterschiedlichen Lagen weisen zum Teil mehrere Top-A-Standorte auf. Überregional profitieren vom Tourismus besonders die international bekannten Einkaufslagen am Kurfürstendamm (High End), am Tauentzien (Mainstream), an der Friedrichstraße (Mainstream und High End) und die Trendlagen rund um den Hackeschen Markt. Qualifizierte Handelslagen konnten z. T. ihre Position ausbauen und/ oder festigen. Dazu gehören u. a. die Schloßstraße und der Alexanderplatz, Potsdamer und Leipziger Platz.

Zu den bereits bestehenden rd. 4,6 Mio. m² Einzelhandelsfläche kommen bis 2021 weitere 350.000 m² hinzu. Ein Großteil der bestehenden Flächen (rd. 1,1 Mio. m²) entfällt auf ca. 50 Shopping-Center mit jeweils mehr als 10.000 m² Handelsfläche. Dazu kommen weitere rd. 710.000 m² in ca. 40 Fachmarktzentren (> 10.000 m² Handelsfläche).

Durch diese attraktive Mischung der verschiedenen Einzelhandelsflächen und –standorte hat Berlin sich zu einer begehrten und abwechslungsreichen Einkaufsmetropole entwickelt. Die Kombination von klassischen Einkaufsquartieren und das Spektrum bis hin zu Luxuslagen, macht Berlin weiterhin für internationale, nationale und lokale Einzelhändler, Konsumenten und Investoren hochinteressant.

SPITZENMIETE POSITIVE ENTWICKLUNG

Berlins besondere Einzelhandelsstruktur zeichnet sich auch dadurch aus, dass es mehrere Top-A-Lagen innerhalb des Stadtgebietes gibt. Im High-End-Segment befinden sich vor allem die Flächen rund um den Kurfürstendamm und den Tauentzien. Hier konnte erneut eine deutliche Steigerung der Spitzenmiete um EUR 30,-/m² auf EUR 340,-/m² verzeichnet werden. Die City-Ost, rund um den Alexanderplatz, entwickelt sich durch die verschiedenen baulichen Erweiterungen und Modernisierungen weiterhin prächtig. Die Spitzenmiete verweilt auf einem vergleichbar hohen Niveau von EUR 220,-/m². Daneben sind Flächen rund um die Friedrichstraße (EUR 200,-/m²), dem Hackeschen Markt (EUR 140,-/m²) und die Schlossstraße (EUR 110,-/m²) beliebte Top-A-Lagen.

An diese Lagen grenzen in der Regel weitere A-Lagen an. Hier werden je nach Stadtteil Spitzenmieten zwischen EUR 65,-/m² (Oranienburger Straße) und EUR 140,-/m² (erweiterte Friedrichstraße) aufgerufen.

Ein Vergleich mit den anderen Big Seven-Städten hat Berlin sein Ergebnis hinsichtlich des Mietpreisniveaus weiter ausbauen können und rangiert nun auf dem 2. Platz direkt hinter den marktführenden Top-Einkaufslagen von München (EUR 380,-/m²) und vor Frankfurt (Spitzenmiete: rd. EUR 320,-/m²).