



## STÄDTE - REPORT

# BERLIN

## Büromarkt

### FLÄCHENUMSATZ

Der Berliner Büromarkt konnte 2017 mit 930.000 m<sup>2</sup> einen neuen Rekordflächenumsatz verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr (2016: 893.000 m<sup>2</sup>) konnte 2017 ein erneuter Zuwachs um 4 %, verzeichnet werden. Damit liegt der Wert mit 55 % auch deutlich über dem Mittel der jüngsten Dekade (2007-2016: Ø 600.000 m<sup>2</sup> p. a.). Im gesamtdeutschen Vergleich liegt Berlin hinter München damit auf dem zweiten Platz. Zudem unterstreicht dieser Trend die zunehmend positive wirtschaftliche Entwicklung Berlins. Reine Vermietungen legten im Jahresvergleich gegenüber Eigennutzer tendenziell zu. Letztere haben 114.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in 2017 umgesetzt (2016: 184.000 m<sup>2</sup>). Der Vorvermietungsanteil in Neubausprojekten wuchs markant um 96 % auf 176.000 m<sup>2</sup> an (2016: 90.000 m<sup>2</sup>) – ein Trend, der sich in den kommenden Jahren etablieren könnte.

In 2017 waren die sonstigen Dienstleister, zu denen u. a. Industrie- und Handelsunternehmen zählen, die aktivste Nachfragegruppe am Markt (2017: 422.400 m<sup>2</sup>). Sie haben gegenüber dem Vorjahr (2016: 160.400 m<sup>2</sup>) deutlich mehr Fläche umgesetzt. Indessen verzeichneten die beratenden und unternehmensbezogenen Dienstleister mit 194.600 m<sup>2</sup> Flächenumsatz einen deutlichen Rückgang (2016: 270.600 m<sup>2</sup>) um 28 %.

Bei der Betrachtung der nachgefragten Flächengrößen, ohne Berücksichtigung der Eigennutzer, konnten sich größere Flächen (über 5.000 m<sup>2</sup>) mit einem kontrahierten Flächenumsatz von 321.000 m<sup>2</sup> (2016: 200.000 m<sup>2</sup>) als stärkstes Segment präsentieren. Im mittleren Segment (1.000 m<sup>2</sup> – 5.000 m<sup>2</sup>) wurde ebenfalls ein Anstieg auf 306.000 m<sup>2</sup> verzeichnet (2016: 248.000 m<sup>2</sup>). Rückläufige Umsatzzahlen wurden bei Flächen bis zu 1.000 m<sup>2</sup> festgestellt. Diese aggregierten einen Flächenumsatz von 189.000 m<sup>2</sup> (2016:

261.000 m<sup>2</sup>). Kleinere Flächensegmente sind weiterhin beliebt, im Jahr 2017 verstärkten jedoch Großvermietungen, u. a. am Anschutz-Areal und anderen Cityrandlagen die Umsätze in größeren Flächensegmenten. Da die Verfügbarkeit großer Büroflächen aufgrund der hohen Nachfrage begrenzt ist, werden auch kleinteilige Vermietungen weiterhin hohe Umsätze generieren.

Für 2017 prognostiziert AENGEVELT-RESEARCH einen erneut starken Büroflächenumsatz um 800.000 m<sup>2</sup>. Im ersten Quartal 2018 wurde mit rd. 210.000 m<sup>2</sup> das Ergebnis des Vorjahreszeitraums (I. Q 2016: 180.000 m<sup>2</sup>) deutlich übertroffen und gleichzeitig der beste Jahresauftakt der letzten zehn Jahre erzielt.



Das Bild des Berliner Alexanderplatzes war lange Zeit von Veränderungen verschont. Aktuell mehrten sich die Planungen und Ideenwettbewerbe, welche die Ideen des Architekten Hans Kollhoff aufgreifen wollen. Rund um das „Park Inn“ und das „Saturn“-Gebäude planen die Entwickler Foncière des Régions und Hines bereits seit längerem große Investitionen.

©Foto: AENGEVELT

## LEERSTAND

Durch die gute wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und die unzureichende Zuführung neuer Flächen am Markt, baute sich der Leerstand im Jahresvergleich (2016: 810.000 m<sup>2</sup>) um weitere 31 % ab und liegt nun bei 560.000 m<sup>2</sup>. Somit reduzierte sich die nominelle Leerstandsquote binnen Jahresfrist von 4,3 % auf 3,0 %.

Ungeachtet dessen, zeichnet sich die Situation gemäß ARLEX (AENGEVELT-RESEARCH Leerstands-Index) weit dramatischer ab. Nach Abzug der dynamisierten Fluktuationsreserve, struktureller und latenter Leerstände (Untervermietungen) hat sich der lange vorhandene, „marktaktive Flächenüberhang“ in einen Flächenmangel umgekehrt, sodass der erwartete Flächenumsatz aus dem bestehenden Angebot kaum bedient werden kann.

Für 2018 geht AENGEVELT-RESEARCH nach umfangreichen Analysen von einer weiteren deutlichen Reduzierung der nominellen Angebotsreserve auf bis zu 400.000 m<sup>2</sup> aus. Hierdurch würde sich der Flächenmangel entsprechend des ARLEX weiter verschärfen. Sofern die Markttendenzen anhalten und weiterhin kaum Büroflächen zur freien Vermietung (spekulativ) neu erbaut bzw. durch Refurbishment neu verfügbar werden, wird die notwendige Fluktuationsreserve zumindest mittelfristig unterhalb des verfügbaren Flächenangebotes liegen und damit ein qualitatives Flächen-Defizit begründen, das auch die Flächenumsätze negativ beeinflussen wird. Eine der Stärken von Berlin, die Verfügbarkeit nachfragegerechter, günstiger Flächen für Startups und margenschwächere Unternehmen, geht dadurch mittelfristig verloren.



Das Anschutz-Areal in Friedrichshain und die umliegenden Grundstücke sorgten in der jüngeren Vergangenheit für regen Verkehr am Berliner Immobilienmarkt. In den nächsten zwei Jahren soll das Areal nahezu voll bebaut sein.

©Foto: Anschutz Entertainment Group

## BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2017 wurden 170.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Gegenüber dem Vorjahr (2016: 240.000 m<sup>2</sup>) stellt dies zwar einen Rückgang um etwa 29 % dar, jedoch liegt die Fertigstellungsquote weiterhin mit rd. 7 % über dem 10-Jahresmittel (2007 - 2016: Ø 158.400 m<sup>2</sup>).

Daneben wirken sich die hohe Netto-Absorption und die Vorvermietungsquote, der neu zu errichtenden Flächen,

negativ auf den Leerstand aus. Für 2018 wird nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH mit einer höheren Fertigstellungsquote von 300.000 m<sup>2</sup> gerechnet. Davon waren zu Jahresbeginn 2017 bereits 75 % vorvermarktet. Daher kommen nach aktuellem Stand, lediglich rd. 75.000 m<sup>2</sup> Bürofläche auf den Markt.

## STEIGENDE SPITZENMIETE

Durch die zunehmende Verknappung des Mietflächenbestandes in den beliebten Innenstadt-Lagen hat sich die gewichtete Spitzenmiete in Berlin erneut erhöht und erreichte mit rd. EUR 30,-/m<sup>2</sup> monatlich einen neuen Höchstwert. Gegenüber dem Vorjahr (2016: EUR 28,-/m<sup>2</sup>) stellt dies einen Anstieg um 7 % dar. Aber nicht nur das Spitzensegment hat von dieser positiven Entwicklung profitiert, auch stadtweit stieg das Mietpreisniveau im Mittel markant von EUR 15,05/m<sup>2</sup> auf EUR 19,20/m<sup>2</sup> monatlich an.

## Einzelhandel

Der Berliner Einzelhandel profitiert von den anhaltend hohen Tourismuszahlen. Diese sorgten trotz der Air Berlin Insolvenz im Jahr 2017 dafür, dass die Bundeshauptstadt unangefochten auf dem ersten Platz beim Einzelhandelsumsatz liegt. Insgesamt wurden EUR 21,7 Mrd. und damit etwa 3 % mehr als im Vorjahr umgesetzt (2016: EUR 21.1 Mrd.). Im deutschlandweiten Vergleich folgten Hamburg (EUR 13,1 Mrd.) und München (EUR 12,5 Mrd.). Nach wie vor liegt Berlin laut IFH bei den einzelhandelsrelevanten Kennziffern Umsatz (104,9) und Kaufkraft (95,9) 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 (110) und Frankfurt (108). Entgegen anderer „Big Seven“-Städte konnte Berlin jedoch durchgängig Wachstum verzeichnen.

## 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 *Taentzien* (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 gehört u.a. der *Alexanderplatz*, *Potsdamer* und *Leipziger Platz*.

Zu den bereits bestehenden rd. 4,65 Mio. m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche kommen bis 2021 weitere 300.000 m<sup>2</sup> hinzu. Ein Großteil der bestehenden Flächen (rd. 1,1 Mio. m<sup>2</sup>) entfällt auf ca. 50 Shopping-Center mit jeweils mehr als 10.000 m<sup>2</sup> Handelsfläche. Dazu kommen weitere rd. 750.000 m<sup>2</sup> in ca. 40 Fachmarktzentren (> 10.000 m<sup>2</sup> Handelsfläche).

Durch diese attraktive Mischung der verschiedenen Einzelhandelsflächen und –standorte hat Berlin sich zu einer begehrten und abwechslungsreichen Einkaufsmetropole entwickelt. Die Kombination von klassischen Einkaufs-quartieren 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*. Mit EUR 340,-/m<sup>2</sup> wird hier weiterhin die höchste Spitzenmiete der Bundeshauptstadt verzeichnet. Die City-Ost, rund um den *Alexanderplatz*, entwickelt sich durch die verschiedenen baulichen Erweiterungen und Modernisierungen weiterhin prächtig. Die Spitzenmiete verweilte auf einem vergleichbar hohen Niveau von EUR 220,-/m<sup>2</sup>. Daneben sind Flächen rund um die *Friedrichstraße* (EUR 200,-/m<sup>2</sup>), dem *Hackeschen Markt* (EUR 140,-/m<sup>2</sup>) und die *Schlossstraße* (nunmehr EUR 100,-/m<sup>2</sup>) beliebte Top-A-Lagen.

An diese Lagen grenzen in der Regel weitere A-Lagen an. Hier werden je nach Stadtteil Spitzenmieten zwischen EUR 65,-/m<sup>2</sup> (*Oranienburger Straße*) und EUR 130,-/ m<sup>2</sup> (erweiterte *Friedrichstraße*) aufgerufen.

Im Vergleich mit den anderen „Big Seven“-Städten hat Berlin sein Mietpreisniveau halten können und rangiert weiterhin auf dem 2. Platz, direkt hinter den marktführenden Topenkaufslagen von München (EUR 380,-/m<sup>2</sup>) und vor Frankfurt am Main (Spitzenmiete: rd. EUR 320,-/m<sup>2</sup>).