



STÄDTE - REPORT

BERLIN

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

2018 war für den Berliner Bürovermittlungsmarkt ein erneut überdurchschnittliches Jahr. Mit 840.000 m² Flächenumsatz lag Berlin im nationalen Vergleich indessen erneut auf einem hervorragenden zweiten Rang, hinter München, wo mit 932.000 m² ebenso wie in anderen Städten der „Big Seven“ Umsatzrückgänge registriert wurden. Damit konnte der Rekord des Vorjahres von 930.000 m² nicht erneut erreicht werden. Mit dem 2018er Ergebnis liegt die Hauptstadt dennoch um 33% über dem Mittelwert der jüngsten Dekade. Mit rd. 793.000 m² Flächenumsatz wurde die reine Neuvermietungsleistung aus dem Vorjahr um 23.000 m² unterboten (2017: 816.000 m²), zudem sank der Anteil von Eigennutzer-Transaktionen von 114.000 m² auf lediglich 47.000 m² Bürofläche. Reine Vermietungen lagen damit 40 % über dem 10-Jahres-Mittel. Das niedrigere Umsatzniveau ist auch ein Resultat des noch immer vorhandenen Angebotsmangels. Die stärkste Nachfragegruppe am Berliner Büromarkt waren 2018 die beratenden und unternehmensbezogenen Dienstleister mit rd. 286.200 m², welche sich damit erneut an die Spitze setzen konnten. Die sonstigen Branchen kontrahierten rd. 239.800 m², zu denen u. a. Industrie-, Handels-, Verkehrs und Bauunternehmen gezählt werden, schlossen nunmehr auf dem 2. Rang ab. Dabei sei die Anmerkung erlaubt, dass aufgrund einer Neuordnung der Branche „Flexible Workspaces“ eine Verschiebung zu Gunsten der unternehmensbezogenen Dienstleister erfolgt ist. Unternehmen der Öffentlichen Hand (inkl. Verbände / Organisationen ohne Erwerbzzweck) konnten mit rd. 164.500 m² steigende Flächenumsätze verzeichnen. Die ITK-Branchen (inkl. IT, Software, Kommunikation, Medien / Verlage) kontrahierten mit rd. 98.100 m² weniger Büroflächen als in den umsatzstarken Vorjahren, dürften jedoch durch den anhaltenden Digitali-

sierungsdruck der Unternehmen zukünftig wieder zu den wachsenden Branchenzweigen zählen. Finanzdienstleister spielen auf dem Berliner Büromarkt eine traditionell moderate Rolle (rd. 51.300 m²). Interessant wird zu beobachten sein, wie die Entwicklung der *Flexible Workspaces* (inkl. Coworking) voranschreitet. Hier wurden in der Bundeshauptstadt zuletzt deutliche Umsatzgewinne registriert.

Berlins Flächenumsätze erstreckten sich in den vergangenen zwei Jahren zu großen Anteilen auf Großflächenumsätze oberhalb 5.000 m². 2018 machten Vermietungen in diesem Größensegment 45 % am Gesamtvermietungsumsatz aus, deutlich mehr als Vergleich zum Dekadenmittel (29 %).

Die Flächenknappheit in der Berliner City-Ost und der Berliner City-West sorgt wie im Vorjahr für eine Steigerung der Flächenumsätze im City-Rand und den peripheren Lagen, die sowohl im Bestand als auch bei Projektentwicklungen noch Potenziale bieten.



Ein Pendant zur City West befindet sich am Potsdamer Platz. Er ist nach wie vor ein Schauplatz für hochpreisige Vermietungen im Büroflächenmarkt.
©Foto: AENGEVELT

LEERSTAND

Wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert sank der gesamte Berliner Büroflächenleerstand bis Jahresende 2018

weiter auf rd. 360.000 m² und liegt damit nunmehr deutlich unterhalb des aktuellen Jahresflächenumsatzes. Damit wurden binnen Jahresfrist weitere rd. 339.000 m² Bestandsfläche vom Markt absorbiert bzw. auch durch Umwidmung (Schaffung von Wohnraum) und Flächenabgang vor allem strukturschwacher Flächen aus der Bestands- und Leerstands-zählung genommen. Die Gesamtleerstandsquote reduzierte sich so auf rd. 1,9% (2017: 3,0 %) des Bestandes (rd. 18,94 Mio. m²).

Ungeachtet dessen, zeichnet sich die Situation gemäß ARLEX (AENGEVELT-RESEARCH Leerstands-Index) weit dramatischer ab. Für das technische Funktionieren des Marktes werden derzeit rd. 669.000 m² als „regionalisierte Fluktuations- und Mobilitätsreserve“ – abgeleitet aus dem dynamisierten Flächenabsatz der jeweils jüngsten zehn Jahre (2009-2018) – benötigt. Nach Abzug der dynamisierten Fluktuationsreserve, struktureller und latenter Leerstände (Untervermietungen) vom Gesamtleerstand von 360.000 m² hat sich der lange vorhandene „marktaktive Flächenüberhang“ in einen Flächenmangel umgekehrt. Es ergibt sich ein „marktaktiver Flächenmangel“ von maximal 429.000 m². Das bedeutet, dass der hohen Marktdynamik der letzten Jahre aktuell kein entsprechend großes marktfähiges Flächenangebot zur Verfügung steht.

Da die Markttendenzen der jüngeren Vergangenheit auch 2019 anhalten und weiterhin nur geringe Büroflächen zur freien Vermietung (spekulativ) neu erbaut bzw. durch Refurbishment neu verfügbar werden, wird weiterhin ein deutlicher Flächenmangel zu Buche stehen.

BAUTÄTIGKEIT

Mit nunmehr rd. 294.000 m² fertiggestellter Büroflächen konnte der großen Nachfrage ein im Vergleich zum Vorjahr höheres Angebot an modernen Flächen entgegengestellt werden. Der Anstieg um 73 % im Vergleich zum Vorjahr (2017: 170.000 m²) bedeutet zudem eine deutlich über dem Dekadenmittel liegende Neubautätigkeit (2008- 2017: +7 %, Ø 167.400 m²). Aufgrund der hohen Vorvermietungs-zahlen führten diese jedoch nicht zu einer Entspannung am Büromarkt.

Zwar werden für die kommenden drei Jahre (2019: rd. 500.000 m²) höhere Fertigstellungszahlen erwartet als in den vergangenen Jahren, hohe Vorvermietungsquoten (teilweise über 2 Jahre im Voraus, 2019: rd. 75 %) sorgen indessen auch im laufenden Jahr für wenig Entspannung am Vermietungsmarkt. Erst ab (frühestens) 2020 wird mit einem erhöhten Flächenangebot durch die bedarfsinduzierte Zunahme der Bautätigkeiten gerechnet. Ob und wann das Flächenangebot oberhalb der notwendigen Fluktuationsreserve liegen könnte, ist unklar und stark von der künftigen Nachfrage abhängig.

STEIGENDE SPITZENMIETE

Wo eine anhaltend hohe Nachfrage auf ein begrenztes bedarfsadäquates Angebot trifft, steigt in der Regel das Preisniveau. Diese Entwicklung führt dazu, dass die Mieten

auch stadtweit zuletzt markant angestiegen sind und in peripheren Lagen Werte erreichen, die vor wenigen Jahren noch Usus im Stadtzentrum waren. Die gewichtete Spitzenmiete für Büroflächen erhöhte sich 2018 im Jahresvergleich von EUR 30,00/m² erneut markant auf nunmehr EUR 34,00/m², bedingt u. a. durch Vermietungen in modernen Bürobauten der 1A-Lagen in City-Ost und City-West sowie Mediaspree. „Maximalmieten“ über EUR 40,00/m² werden u. a. in den Landmark-Buildings der City-West aufgerufen. Zudem stieg die stadtweite Durchschnittsmiete aufgrund der Vielzahl von Abschlüssen, wie u. a. in Mediaspree-Lagen und peripheren Lagen 2018 erneut an und liegt derzeit bei EUR 21,20/m² (2017: EUR 19,20/m²).

Einzelhandel

Als Hauptstadt des wirtschaftsstärksten Landes Europas genießt Berlin national und international eine Vielzahl bedeutender Vorteile, die sich positiv auch auf den Einzelhandel auswirkt. Das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum, steigende Beschäftigungszahlen, zigtausende Unternehmensneugründungen und -ansiedlungen und nicht zuletzt die seit Jahren markant wachsenden Touristenzahlen – all das verdankt Berlin seinem Standortvorteil, seiner Anziehungskraft aber auch dem Willen, sich stets zu verändern. Auf der einen Seite steigt der Umsatz im Onlinehandel jährlich markant an, auf der anderen Seite siedeln sich immer mehr klassische Onlinehändler auch im stationären Handel an. „Online goes offline“ und „Omni-Channel-Retailing“ stehen für Prozesse, die den Markt aktuell prägen.

EINZELHANDESENTWICKLUNG

In Fortsetzung der Vorjahre konnten auch 2018 in Berlin wieder prominente Flächenzugänge, Revitalisierungen und Neueröffnungen verzeichnet werden. Die Fertigstellungen der „East Side Mall“ (24.800 m² Verkaufsfläche), des „Schultheiss Quartiers“ (26.600 m² Vfl.) oder des „Neue Kranzler Ecks“ (21.200 m² Vfl.) erweitern das Shopping-Angebot in der Hauptstadt signifikant. Darüber hinaus sollen noch 2019 die Refurbishments in den „Wilmsdorfer Arcaden“ sowie in den „Gropius-Passagen“ abgeschlossen werden. Mit dem Neu- bzw. Umbau des „Tegel-Centers“ sowie der umstrittenen Quartiersentwicklung „Pankower Tor“, wo unter anderem ein großflächiger Möbelmarkt mit bis zu 50.000 m² Verkaufsfläche sowie ein weiteres Shopping-Center mit rd. 25.000 m² Verkaufsfläche entstehen sollen, wird das Einzelhandelsangebot auch weiterhin erhöht. Insgesamt macht diese verteilte, leicht verfügbare Kombination von klassischen Einkaufsquartieren bzw. Shopping-Centern, Fachmarktzentren und Stadteillagen (Stadtteilzentren) und das Spektrum von Konsum-, über Niveau- und Tourismuszahlen bis hin zu Luxuslagen Berlin weiterhin für internationale, nationale und lokale Einzelhändler, Konsumenten und Investoren



hochinteressant, abwechslungsreich und rentierlich.



Das Schultheiss Quartier in Moabit ist nur eines von drei neuen Shopping Centern in Berlin und ergänzt das Einzelhandelsangebot der Hauptstadt.

©Foto: PECHTHOLD Gesellschaft von Architekten GmbH

Die aufgezeigten Entwicklungen treiben seit Jahren das kontinuierliche Wachstum des Einzelhandelsumsatz. Dank Bevölkerungswachstum, Einkommenssteigerungen, anhaltend niedriger Sparzinsen und steigender touristischer Aktivität ergab sich 2018 gemäß IFH Köln eine erneut markante Steigerung gegenüber 2017 von EUR 21,7 Mrd. um 5,3 % auf EUR 22,8 Mrd., wodurch Berlin im Vergleich der „Big Seven“ den größten absoluten Umsatzsprung verzeichnet und mittlerweile fast ein Drittel Anteil am Einzelhandelsumsatz der „Big Seven“ hält.

SPITZENMIETE: STAGNATION AUF HOHEM NIVEAU

Die steigende Attraktivität Berlins geht einher mit einer Verknappung des Angebotes von Top-Flächen in Spitzenlagen. Seit 2009 ist die Spitzenmiete in Berlin um 55 % bzw. EUR 120,-/m² im Monat gestiegen. 2018 lag sie, analog der beiden Vorjahre, bei EUR 340,-/m² Ladenfläche (für Ladengeschäfte mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche in Top-A-Lagen). In den deutschen Städten der „Big Seven“ liegt Berlin damit weiterhin auf Platz 2 nach München (EUR 370,-/m²).

Einzelhandels-Spitzenmieten repräsentieren die Attraktivität und das Flächen-Umsatz-Potenzial zentraler Top-/1a-/City-Lagen und bilden gleichzeitig Regional-, Sortiments- und Anbieter-Strukturen ab. Je größer das EZH-Kaufkraft-Potenzial der Stadt (inkl. Touristen) plus des handelsrelevanten Einzugsgebietes ist, und je mehr sich der Umsatz auf die Top-/1a-/City-Lage konzentriert, desto höhere Spitzenmieten sind dort für einen Einzelhändler als tragfähige Pacht des erzielbaren Flächenumsatzes leistbar.

Mit optimaler Infrastruktur an das touristische Zentrum und die einwohnerstarken Gebiete der östlichen Bezirke Berlins angebunden (U-, S- und Regionalbahn, Tram) entwickelte sich der *Alexanderplatz* zur Top-A-Lage mit stabilen Spitzenmieten bis EUR 220,-/m².

Westlich davon befindet sich die *Friedrichstraße*. Sie gehört traditionell zu den international bekanntesten Berliner Einkaufsstraßen. Besonders um den S-Bahnhof Friedrichstraße, dem frequenzstärksten Bereich, spricht das Angebot den *Mainstream* an. Kundenmagnet ist das „Kulturkaufhaus Dussmann“. In der Nähe des Gendarmenmarktes liegt der Fokus eher auf High-End-Fashion. Die Spitzenmieten belaufen sich auf rd. EUR 200,-/m².

In den Stadtteilzentren finden sich dem gegenüber auch Verkaufsflächen deutlich unter EUR 100,-/m².