



STÄDTE - REPORT

BERLIN

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Im Jahr 2023 behauptet der Berliner Büromarkt erneut seine Position als führender Büromarkt in Deutschland, obwohl der Büroflächenumsatz mit rd. 540.000 m² den Vorjahreswert von etwa 770.000 m² um rd. 30 % verfehlt hat. Auch das durchschnittliche Umsatzniveau der letzten zehn Jahre (Ø 2013-2022: 792.000 m² p.a.) wurde um 32 % unterschritten. Trotz dieser Entwicklung bleibt Berlin an der Spitze der deutschen Büromärkte, gefolgt von München (rd. 455.000 m²), Hamburg (rd. 444.000 m²) und Frankfurt am Main (rd. 365.400 m²). Der reine Vermietungsflächenumsatz lag mit etwa 497.000 m² deutlich unter dem Wert des Vorjahres (2022: rd. 680.000 m²) und verfehlte ihn um etwa 183.000 m², also ca. 27 %. Der Anteil an Eigennutzer-Transaktionen sank im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls auf etwa 43.000 m² (2022: rd. 90.000 m²). Die reinen Vermietungen lagen ungefähr 31 % unter dem Zehnjahresmittel (Ø 2013-2022: 720.000 m² p.a.).

Im Jahr 2023 entfiel rd. ein Viertel des Umsatzergebnisses, nämlich rd. 23 % bzw. 114.000 m², auf Mietabschlüsse in der Größenkategorie über 5.000 m² (exklusive Eigennutzer). Dieser Anteil liegt deutlich unter dem Dekadenmittel (Ø 2013-2022: 35,7 %). Die Mietabschlüsse zwischen 1.000 und 5.000 m² machen knapp ein Fünftel des Umsatzergebnisses aus. Die hohe Nachfrage nach größeren und großen Flächen wird durch das begrenzte marktgerechte Angebot in der Hauptstadt ausgelöst. Firmen mit Wachstumspotenzial entscheiden sich daher vermehrt für die Anmietung größerer Flächen, um langfristige Planungssicherheit hinsichtlich Mitarbeiterwachstum und Mietpreisen zu haben. Zu den Top-Transaktionen gehörten 2023 unter anderem der Mietvertrag mit der BImA für das BKA in der ehemaligen Vattenfall Zentrale über rd. 25.000 m² Bürofläche.



Aengevelt vermittelt erfolgreich an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Nutzer ist ein öffentlicher Träger, der Mitte 2024 seine Arbeit in hervorragender, zentraler Bürolage aufnehmen wird. © Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

LEERSTAND

Im Vergleich zum Vorjahr, in dem die Angebotsreserve noch geringfügig gesunken war, verzeichnete Berlin im Jahr 2023 einen deutlichen Anstieg von 3,3 % auf 4,3 %. Die aktuelle Angebotsreserve von 910.000 m² Bürofläche entspricht etwa 87 % der Fluktuationsreserve von 797.000 m², die für eine ausgewogene Funktionsfähigkeit des Marktes erforderlich ist. Dies bedeutet, dass Berlin derzeit ein nominelles Unterangebot von rd. 162.000 m² an marktgerechter Angebotsfläche aufweist.

Im Jahr 2023 ist der strukturelle Leerstand auf etwa 75.000 m² gesunken, im Vergleich zu 95.000 m² im Jahr 2022. Unter „Struktureller Leerstand“ fallen wenig anspruchsgerechte Büroflächen, die mindestens fünf Jahre zu mindestens 50 % Flächenanteil im Gebäude leer stehen. Zudem handelt es sich dabei meist um ältere Flächen mit einfacherer Objektqualität, hohem Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsrückstand oder suboptimalem Flächenlayout.



„Latente Leerstandsflächen“ stehen dem Mietmarkt als Untervermietungen zur Verfügung, gehen jedoch mit Nutzungsrestriktionen einher (Sicherheiten, geringere Werbemöglichkeiten, Konkurrenzklauseln, kein Direktkontakt mit Eigentümer/Verwalter, etc.). Diese Flächen gewinnen in Berlin auch weiterhin an Bedeutung und stellen sich im Jahr 2023 auf nunmehr rd. 200.000 m².

Die gegenwärtigen Entwicklungen auf dem Büromarkt deuten darauf hin, dass sich die Situation noch nicht entspannt hat. Aufgrund der weiterhin geringen Verfügbarkeit von Büroflächen, die spekulativ neu gebaut oder nach umfassenden Erüchtigungsmaßnahmen wieder auf den Markt gebracht werden, besteht nach wie vor ein Mangel an Angeboten.

BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2023 konnte mit 617.000 m² wiederholt ein überdurchschnittliches Ergebnis bei den Fertigstellungen verzeichnet werden. Die Fertigstellungen reduzierten sich binnen Jahresfrist um 18 % (2022: 750.000 m²). Etwa 216.000 m² (rd. 35 %) Neubaufäche, die 2023 fertiggestellt wurden, sind noch verfügbar. Für 2024 wird ein Fertigstellungsvolumen von rd. 700.000 m² erwartet. Bis zum Ende des vierten Quartals 2023 waren davon bereits 28 % der Flächen vorvermietet, was bedeutet, dass zu Beginn des Jahres 2024 noch 504.000 m² verfügbar sind. Für das Jahr 2025 wird mit einem Fertigstellungsvolumen von etwa 650.000 m² gerechnet. Allerdings kann es aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheiten bei Objekten, die sich derzeit im Bau oder in Planung befinden, zu Verzögerungen bei der Fertigstellung kommen.

STEIGENDE SPITZENMIETE

Trotz der gestiegenen Neubautätigkeit, die zu einem Rekordwert bei den Fertigstellungen geführt hat, kann das Angebot an flexiblen und nachfragegerechten Flächen im Spitzensegment angesichts der hohen Nachfrage bislang noch nicht ausreichend gedeckt werden. Dies führte dazu, dass die gewichtete Spitzenmiete für Büroflächen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr von EUR 43,-/m² auf nunmehr EUR 45,-/m² angestiegen ist. In City-Lagen ist die mittlere Miete jedoch deutlich von rd. EUR 32,-/m² auf EUR 29,00/m² gesunken. Auch am Stadtrand gab es einen Rückgang um EUR 3,50/m² auf EUR 23,-/m². Die durchschnittliche Miete in der gesamten Stadt sank nach einem moderaten Rückgang im Jahr 2022 erneut auf aktuell EUR 27,-/m² (2022: rd. EUR 28,-/m²).

Einzelhandel

Als eine bedeutende internationale Metropole verfügt Berlin über eine Vielzahl von Standortvorteilen, die sich positiv auf den Einzelhandel auswirken. Mit einer wachsenden Bevölkerung und einer hohen Nachfrage seitens internationaler Besucher ist die Hauptstadt der größte Einzelhandelsmarkt des Landes. Die Vielfalt des Berliner Einzelhandels erstreckt sich von exklusiven Designerläden bis hin zu Flohmärkten, was ihn besonders attraktiv macht. Der Berliner Einzelhandel stand 2023 vor erheblichen Herausforderungen, geprägt von Umsatzrückgängen im Lebensmittelhandel, Insolvenzen großer Handelsunternehmen und vorsichtigen Expansionsplänen. Der Ukraine-Krieg und die daraus resultierenden hohen Energiepreise

sowie die Inflation beeinflussten das Konsumverhalten maßgeblich, was zu einer Verschiebung nicht dringender Anschaffungen führte. Der Fachkräftemangel verschärfte die Situation zusätzlich, beeinträchtigte das Wachstum und erschwerte den Betrieb im Einzelhandel. Dennoch konnte der stationäre Handel deutschlandweit 7 % zum Vorjahr gutmachen. Das Ausgabepotenzial für den Online-Handel sank um beachtliche 17 %. Besonders betroffen sind Uhren und Schmuck mit einem Rückgang von 44 %. Die Kategorie „Gesundheit und Pflege“ ist die einzige Kategorie, die ein Wachstum verzeichnen konnte (+ 19 %).



Aengevelt Immobilien vermittelt der Dirk Rossmann GmbH für eine neue Drogerie-Filiale einen langfristigen Mietvertrag über rd. 1.000 m² Einzelhandelsfläche sowie eine entsprechende Anzahl Kunden-Parkplätze in einem geplanten Neubauprojekt in Berlin-Spandau. © Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

EINZELHANDESENTWICKLUNG

Gemäß der GfK Geomarketing GmbH ergab sich im Jahr 2023 für Berlin ein moderater Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel gegenüber 2022 von EUR 19,2 Mrd. auf EUR 20,3 Mrd. (+ 5,73 %). Die Spitzenmiete gab dagegen im Vorjahresvergleich deutlich um rd. 20 % nach und stellt sich nunmehr auf EUR 250,-/m² Ladenfläche (für gut geschnittene Ladengeschäfte mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche in Top-A-Lagen). Berlin belegt damit im Spitzenmietenranking der deutschen „Big Seven“-Städte den vierten Rang hinter München (EUR 340,-/m²), Düsseldorf (EUR 275,-/m²) und Frankfurt am Main (EUR 270,-/m²).

In den Nebenlagen ist ebenfalls eine moderate Anpassung im Mietpreinsniveau festzustellen. Eine bemerkenswerte Entwicklung ist der zunehmende Trend zur Flächenreduktion im klassischen Einzelhandel, der die Mietbelastung und den Personalbedarf senkt. Mischnutzungen, wie die Kombination von Einzelhandels- und Büroflächen, sind ebenfalls populär, allerdings oft durch bauliche und behördliche Beschränkungen begrenzt. Nach dem Fall der Mauer wurde der Potsdamer Platz zum modernen Zentrum Berlins mit einer Hochhauslandschaft.

Die Anforderungen an Büros, Gastronomie und Einzelhandel haben sich in über 20 Jahren stark verändert, sodass der Bereich umgebaut und modernisiert wird. Die ehemaligen Potsdamer Platz Arkaden wurden vor etwa einem Jahr als "The Playce" wiedereröffnet. Der neue Name soll vermitteln, dass die Mall ein Ort zum Erleben, Entdecken und Verweilen ist.

