



Presse-Information

15. Dezember 2020

Berliner Büromarkt: Flächenumsatz um 50 Prozent unter Rekordjahr 2019 – aber robust im europäischen Vergleich

- Büroflächenumsatz bis 3. Quartal nur 4 Prozent unter 10-Jahres-Schnitt
- Rückgang um 50 Prozent im Vergleich zum Rekordjahr 2019
- Leerstandsrate steigt minimal auf 1,5 Prozent – quasi Vollvermietung
- Spitzenmiete stabil bei 39,00 Euro pro Quadratmeter
- Vergleich mit London und Paris: deutlich weniger Leerstand und Volatilität in Berlin, Renditevorsprung von London und Paris schmilzt

In den ersten drei Quartalen 2020 hat der Berliner Büroimmobilienmarkt einen Flächenumsatz von rund 495.000 Quadratmetern verzeichnet. Das entspricht einem Rückgang zum Vorjahreszeitraum um knapp 50 Prozent, auf die vergangenen zehn Jahre betrachtet sind es vier Prozent. Im Frühjahr hatten sich Mietinteressenten zurückgehalten, was sich nun zeitlich verzögert niederschlägt. Die Leerstandsrate blieb mit 1,5 Prozent (Vorquartal 1,3 Prozent) historisch niedrig. Spitzenmiete und Spitzenrendite lagen unverändert bei 39,00 Euro pro Quadratmeter beziehungsweise 2,6 Prozent.

„Viele Experten hatten die zeitversetzte Wirkung beim Flächenumsatz für das dritte Quartal fest eingepreist, richten den Blick aber inzwischen nach vorne. Der Berliner Büromarkt kommt bislang gut durch diese herausfordernden Ausnahmemonate, das zeigt auch der Blick ins Ausland. Im internationalen Vergleich kann die Hauptstadt ihre Stellung als attraktiver Bürostandort teilweise sogar ausbauen – auch dank der Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse.

Europäische Metropolen bleiben gefragt

Der aktuelle Marktbericht nimmt die Stellung des Berliner Büromarkts im europäischen Kontext unter die Lupe. Europas Top-Märkte stehen in der Coronakrise vor denselben Fragen: Wie werden sich auf lange Sicht die Quoten von Büro- und mobiler Arbeit verändern? Wie werden Hygieneanforderungen die Flächennutzung beeinflussen? Und wie kommen Büromieter überhaupt durch die Krise? Insgesamt bleiben europäische Bürostandorte bei Investoren gefragt, das zeigen die historisch niedrigen Spitzenrenditen von 2,6 Prozent in Berlin, 2,8 Prozent in Paris und 3,5 Prozent in London. Mit einer kaum



veränderten Leerstandsrate steht Berlin dabei besser da als Paris (7,2 Prozent) und London (8,7 Prozent). Bei der Entwicklung der Spitzenmiete zeigt sich Berlin am stabilsten, während die Märkte in Paris und vor allem London auf deutlich höherem Preisniveau merklich volatiler sind. Derzeit beträgt das geschätzte Spitzenmietniveau in London 108,00 Euro pro Quadratmeter, Paris kommt mit einem leichten Anstieg auf 71,70 Euro pro Quadratmeter. Der Marktbericht macht deutlich, dass sich daran insbesondere im kommenden Jahr aufgrund weiterer zeitverzögerter Kriseneffekte etwas ändern könnte. Gerade Berlin mit seinem historisch niedrigen Leerstand dürfte dabei allerdings keine Marktverwerfungen erleben.

Weitere Details und Kennzahlen bietet der Marktbericht unter <https://www.berliner-sparkasse.de/if>.