



Presse-Information

23. September 2021

Berliner Büromarkt weiter robust und nachgefragt Stabile Leerstandsdaten im internationalen Vergleich

- Flächenumsatz von 340.000 Quadratmetern im 1. Halbjahr
- Neubau hebt Leerstand auf 2,6 Prozent – weiter historisch niedrig
- Spitzenmiete mit 38,70 Euro pro Quadratmeter quasi unverändert
- Berlins CBDs: weniger Fluktuation als in Paris, London oder New York

Der Berliner Büromarkt hat sich im ersten Halbjahr 2021 weiter robust entwickelt. Der Flächenumsatz lag bei rund 340.000 Quadratmetern und damit über dem Vorjahreszeitraum (ca. 320.000 Quadratmeter). Aufgrund zahlreicher Fertigstellungen neuer Flächen stieg die Leerstandsrate von 1,8 Prozent auf 2,6 Prozent. Damit ist sie weiterhin im historischen und internationalen Vergleich auf sehr niedrigem Niveau. Dabei blieb die Spitzenmiete mit 38,70 Euro pro Quadratmeter im zweiten Quartal annähernd stabil (erstes Quartal: 39,00 Euro pro Quadratmeter). Die Spitzenrendite erreichte erstmals 2,5 Prozent und damit im Vergleich der deutschen Top-7 den niedrigsten Wert.

„Nach mehreren Jahren historischen Flächenmangels erreicht die Leerstandsrate in Berlin langsam aber sicher ein normales Niveau. Das sorgt für eine Atempause bei den Spitzenmieten bei weiter hohem Interesse von Investoren. Beides zusammen spricht für die nachhaltig positive Perspektive des Bürostandorts Berlin“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse.

Mehrere der wichtigsten Mietvertragsabschlüsse für das Halbjahresergebnis stammten – wie für Berlin typisch – aus dem Bereich der öffentlichen Hand. Insgesamt rund 45.000 Quadratmeter Flächenumsatz gingen allein auf drei Anmietungen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und die Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung zurück. Der Anteil öffentlicher Träger an den abgeschlossenen Mietverträgen lag bei 27 Prozent, gefolgt von dem Finanz- und Bankensektor sowie den Segmenten Dienstleistungen und TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation) mit jeweils 15 Prozent.

Deutschlands und Berlins CBDs weitgehend unbeeindruckt von Corona

Schwerpunktthema des aktuellen Marktberichts sind die drei Central Business Districts (CBD) der Hauptstadt. Berlin ist als Deutschlands größter Büromarkt die



einzigste Stadt, die mit der Lage City West/Ku'Damm, dem Potsdamer Platz und dem Standort Mitte/Friedrichstraße über drei historisch und räumlich eigenständige CBDs verfügt. Alle drei Lagen zeigen sich vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie in ihrer Entwicklung weitgehend robust. Damit stehen Berlin und Deutschland insgesamt im internationalen Vergleich sehr gut da: In der französischen Hauptstadt stieg die Leerstandsquote im CBD von 1,7 auf 4,1 Prozent zwischen 2019 und 2020 am stärksten. Doch auch in London (7,1 auf 9,6 Prozent) und New York (10,6 auf 13,9 Prozent) war die Entwicklung deutlich volatil als in Deutschlands Top-7.

- „Bald können wir in Berlin sogar von bis zu sechs verschiedenen CBDs sprechen. Das starke Aufstreben der Teilmärkte Alexanderplatz, Mediaspree und Europacity hat sich als eine Entwicklung von Dauer erwiesen“, erläutert Marcus Buder und ergänzt: „Der Gesamtmarkt Berlin wird erheblich dadurch stabilisiert, dass einzelne Lagen von ganz verschiedenen Mieterzielgruppen gestützt werden – ob Finanzdienstleistung, Medien und Kommunikation oder öffentliche Hand. Das macht Berlin einzigartig in Deutschland.“

• Weitere Marktdaten sowie die Details zum Schwerpunktthema Berliner CBDs im Marktbericht: <http://www.berliner-sparkasse.de/if>