



Presse-Information

15. August 2019

Berliner Büromarkt: Spitzenmieten bei 36,50 Euro pro Quadratmeter Einkaufszentren begegnen Leerstand mit neuen Flächenkonzepten

- Zweites Quartal 2019: Neuvermietungen sinken um 40.000 Quadratmeter
- Leerstandquote mit 1,5 Prozent weiterhin extrem niedrig
- Spitzenrendite stabil bei 2,8 Prozent
- Themenschwerpunkt Einzelhandel: wie der Büromarkt auf Einkaufszentren ausweicht

Im zweiten Quartal 2019 sind in Berlin etwa 190.000 Quadratmeter Bürofläche neu vermietet worden. Damit lag der Wert erstmals seit dem zweiten Quartal 2018 wieder unter 200.000 Quadratmetern. Grund für den Rückgang ist laut dem heute veröffentlichten Büromarktbericht der Berliner Sparkasse die anhaltende Flächenknappheit. Entsprechend verharrte die Leerstandquote bei 1,5 Prozent. Die Spitzenmieten stiegen im Vergleich zum ersten Quartal 2019 deutlich um zwei Euro auf 36,50 Euro – ein neuer Höchstwert.

„Seit Anfang der 2000er-Jahre ist die Spitzenmiete nicht mehr von einem aufs andere Quartal so stark gestiegen“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. „Da die Fläche nach wie vor zu knapp ist und die Nachfrage hoch, dürfte die Dynamik noch etwas anhalten und die Marke von 40 Euro je Quadratmeter in absehbarer Zeit erreicht sein.“

Die höchsten Investitionen auf dem Berliner Markt für gewerbliche Immobilien entfielen auch im ersten Halbjahr 2019 auf Bürogebäude. Zum dritten Mal in Folge verweilte die Spitzenrendite auf einem niedrigen Niveau von 2,8 Prozent. „Die Renditen sind zwar klein, aber zumindest positiv. Die mangelnde Alternative an Geldanlagen erhöht die Nachfrage nach Immobilien und sorgt für hohe Liquidität am Berliner Markt“, sagt Buder.

Nachfrage nach Einzelhandelsflächen sinkt deutlich

Im Gegensatz zu Büroflächen ist die Nachfrage nach Flächen im stationären Einzelhandel deutlich gesunken. Erklärungen und Lösungsansätze dafür beleuchtet der aktuelle Marktbericht in seinem Schwerpunktthema.

So sind in Deutschland zum Beispiel seit dem Jahr 2014 die Umsätze im Onlinehandel um 52 Prozent angestiegen – von 43 Milliarden Euro auf 65 Milliarden



Euro. Vor allem die klassischen Angebote von Einkaufszentren, Bücher, Mode, Schuhe und Elektrowaren, bestellen viele Verbraucher nur noch online. „Shopping Center sind vom veränderten Einkaufsverhalten besonders betroffen – darin liegt aber für sie selbst und auch für den Büromarkt eine erhebliche Chance“, sagt Marcus Buder. „Büros und Gastronomen sind unter dem Dach von Einkaufszentren gute Mitbewohner. Wer auf diese Mischnutzung setzt, kann seine Attraktivität für Mieter und Kunden erhöhen.“ So können Unternehmen in Einkaufszentren mit Parkplätzen, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten um neue Arbeitnehmer werben. Umgekehrt bieten Büros den benachbarten Einzelhändlern die Chance auf zusätzliche Stammkundschaft.

Wenngleich der Leerstand in einzelnen Einkaufszentren steigt, stellt Berlin nach wie vor einen der bedeutendsten Einzelhandelsstandorte in Deutschland und Europa dar. Seit 2015 ist die Kaufkraft je Berliner um rund 13 Prozent gestiegen. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich der Einzelhandelsumsatz um rund zwölf Prozent. Mit einer seit 2016 stabilen Spitzenmiete von 310 Euro je Quadratmeter liegt die Hauptstadt im nationalen Vergleich auf Platz zwei hinter München mit 345 Euro je Quadratmeter.

Weitere Details und Kennzahlen rund um den Einzelhandelsstandort Berlin bietet das Schwerpunktthema des Marktberichts: <http://www.berliner-sparkasse.de/if>