



Presse-Information

12. Dezember 2019

Berliner Büromarkt: Neuvermietungsrekord mit 355.000 Quadratmetern Bautätigkeit wird weiter zunehmen

- Drittes Quartal 2019: Spitzenmiete steigt auf 38 Euro pro Quadratmeter
- Leerstandsquote sinkt weiter auf 1,4 Prozent
- Spitzenrendite bei 2,7 Prozent
- Themenschwerpunkt Bauboom: 1,5 Millionen Quadratmeter in Entwicklung

Im dritten Quartal 2019 sind rund 355.000 Quadratmeter Bürofläche neu vermietet worden – ein Rekordwert. Insgesamt kommt der Berliner Büromarkt damit auf 775.000 Quadratmeter Neuvermietungsflächen im bisherigen Jahresverlauf. Die Leerstandsquote sank weiter auf 1,4 Prozent (Q2/2019: 1,5 Prozent) und erreichte damit den niedrigsten Stand seit 1994. Im Vergleich zum ersten Halbjahr stieg die Spitzenmiete um vier Prozent auf aktuell 38 Euro pro Quadratmeter.

„Zu dem historischen Ergebnis haben mehrere Großvermietungen in Objekten von Projektentwicklern beigetragen. Im weiteren Jahresverlauf rechnen wir mit einem erneuten Rekordergebnis, bei dem die Eine-Million-Quadratmeter-Marke überschritten wird“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. „Zudem steigen die Spitzenmieten weiter an. Der Wert von 40 Euro pro Quadratmeter wird aller Voraussicht nach im nächsten Jahr erreicht.“

Bauboom am Berliner Büromarkt

Nachdem die Bürobautätigkeit in den vergangenen zehn Jahren mit jährlich 155.000 Quadratmetern im Schnitt gering ausfiel, ist für die Zukunft ein deutlicher Anstieg zu erwarten. Rund 1,5 Millionen Quadratmeter befinden sich derzeit in der Entwicklung. Der Bedarf ist gegeben, allein im vergangenen Jahrzehnt hat die Anzahl der Bürobeschäftigten in Berlin um 27 Prozent zugelegt auf mehr als 790.000 im Jahr 2018.

„Durch die sehr niedrige Leerstandsquote lässt sich in Berlin praktisch von Vollvermietung sprechen. Die hohe Nachfrage nach Flächen kann nicht ausreichend bedient werden und dem Markt fehlt die Luft zum Atmen. Der Anstieg der Bautätigkeit wird zumindest etwas Abhilfe verschaffen, auch wenn bereits zwei Drittel der neu entstehenden Flächen vergeben sind“, sagt Buder.



Trotz Flächenknappheit: Fokus auf zentrale Lagen

Am meisten gebaut wurde in den vergangenen zwei Jahrzehnten in den Teilmärkten Mitte, Charlottenburg, Mediaspree und Hauptbahnhof/Europacity. Für die kommenden fünf Jahre werden darüber hinaus auch für Friedrichshain und Adlershof besonders viele Fertigstellungen prognostiziert. Die Bautätigkeit konzentriert sich damit vor allem auf das Innere des S-Bahnringes. Nur 20 Prozent der neu entstehenden Flächen entfallen auf die peripheren Lagen.

„Nach wie vor entstehen die meisten Büros im Zentrum und in den City-Randlagen. Eine Ausnahme ist Adlershof, das sich als Standort forschungs- und technologieaffiner Unternehmen etabliert hat. Größere Entwicklungen dort sind die Gleislinse am Großberliner Damm, die Brainbox sowie der von der Berliner Sparkasse finanzierte Campus Am Oktogon“, sagt Buder.

Weitere Details und Ausblicke rund um die steigende Bautätigkeit am Berliner Büromarkt bietet das Schwerpunktthema des Marktberichts: <http://www.berliner-sparkasse.de/if>