



Presse-Information

16. April 2021

Berliner Büromarkt: robustes Jahr 2020, aber fernab von alten Rekorden Nachhaltigkeit beim Neubau gewinnt an Bedeutung

- 730.000 Quadratmeter Flächenumsatz in 2020 – starkes viertes Quartal
- Weiter nahezu Vollvermietung: Leerstandsrate steigt leicht auf 1,8 Prozent
- Spitzenmiete bei 39,00 Euro pro Quadratmeter
- Themenschwerpunkt Nachhaltigkeit: Anteil grün zertifizierter Büroneubauten nähert sich 60 Prozent

Der Berliner Büromarkt hat sich im Corona-Jahr 2020 insgesamt als robust erwiesen. Nach einem starken Jahresendspurt mit allein 225.000 Quadratmetern Flächenumsatz im vierten Quartal lag der Jahresumsatz bei 730.000 Quadratmetern. Dies entspricht gegenüber dem Rekordjahr 2019 einem spürbaren Rückgang um 30 Prozent. Gleichzeitig blieb Berlin ungeachtet der Pandemie deutschlandweit der aktivste Vermietungsmarkt. Die Leerstandsrate stieg zum Jahresende leicht auf 1,8 Prozent (Vorjahr: 1,3 Prozent), während Spitzenmiete (39,00 Euro pro Quadratmeter) und Spitzenrendite (2,6 Prozent) stabil blieben.

„Berlin hat seine Standortattraktivität im Verlauf der Pandemie bewahrt und ist bei Büroinvestoren wie Mietern weiterhin gefragt. Die Leerstandsrate dürfte 2021 noch ein wenig ansteigen, was dem Markt bei ihrem niedrigen Ausgangswert aber ganz guttut“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse.

Im dritten Quartal hatte sich noch die Zurückhaltung als Folge des ersten Lockdowns spürbar gemacht. Im vierten Quartal blieb der Markt dann in der Aufwärtsbewegung. Maßgeblich geprägt war das Jahresergebnis wie in den Vorjahren von wenigen Großprojekten: Die mit Blick auf die Fläche größten Abschlüsse waren Anmietungen der Deutschen Rentenversicherung im „CULE“ an der Spree, gefolgt von der Deutschen Bahn AG im „EUREF-Campus“ und der Berliner Sparkasse im Bürocampus „Square 1“ in Adlershof.

Mieter und Käufer setzen auf nachhaltige Immobilien

Nachhaltigkeit im Bauen und die Bedeutung für den Berliner Büromarkt sind Schwerpunkt des aktuellen Marktberichts. Zu Green Bonds in der Immobilienfinanzierung, zum Potenzial von Holz- und Hybridbauweise und zum



Markt für Green Buildings kommen im Bericht verschiedene Experten aus Finanzierung und Projektentwicklung zu Wort, unter anderem von Berlin Hyp, EDGE und UTB Projektmanagement.

Beim Trend grüne Zertifikate sprechen die Zahlen für sich: Der Anteil zertifizierter Immobilien in Berlin steigt seit 2017 kontinuierlich an und nähert sich mittlerweile der Schwelle von 60 Prozent. Wie der Marktbericht aufzeigt, bleiben energetische Sanierungsmaßnahmen im Berliner Bestand hingegen eine Herausforderung – und damit auch ein im Pariser Abkommen definiertes Klimaziel: Bis 2050 der Immobilienbestand in Deutschland nahezu klimaneutral sein.

„Zertifikate sind ein Anzeichen für hohe Wertstabilität der Projekte und erfreuen sich zunehmender Beliebtheit gerade unter bonitätsstarken Mietern. Sie sind bei der Kreditvergabe deshalb ein relevantes Kriterium“, erläutert Marcus Buder und ergänzt: „Auch für Bestandshalter sind Zertifikate attraktiv, denn wer nachweist, wie gut sein Objekt dasteht, kann sich am Markt eine bessere Position verschaffen. Ob bei der Entscheidung für einen Kauf oder einen Mietvertrag: Nachhaltigkeit von Gebäuden ist kein Nischenthema mehr, sondern kann im Wettbewerb den Unterschied machen.“

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