

Marktbericht – Ausgabe 04/2019

# Bauboom auf dem Berliner Büromarkt

Droht ein Überangebot?

 Berliner  
Sparkasse

**Gut für Berlin.**  
Seit 1818.



# Bauboom auf dem Berliner Büromarkt

**Der Markt für Büroflächen in der deutschen Hauptstadt ist leergefegt, man spricht teilweise gar von einer Vollvermietung des Büromarktes. Mit einer Leerstandsquote von aktuell 1,4 % hat Berlin im Jahresverlauf 2019 ein Niveau erreicht, welches einzig zu Beginn der 1990er Jahre schon einmal erzielt wurde. Gleichzeitig zieht die Bürobautätigkeit in der jüngsten Vergangenheit spürbar an und auch die Planungspipeline ist prall gefüllt.**

Die hohe Nachfrage der letzten Jahre in Verbindung mit einer vergleichsweise geringen Bautätigkeit hat die Angebotsreserve in Berlin zunächst sukzessive sinken lassen. Dies wird in der äußerst geringen Leerstandsquote sehr deutlich sichtbar. Dem Markt fehlen schlicht Flächen zum Atmen.

Daher ist das Anziehen der Bautätigkeit nur folgerichtig. Derzeit sind inklusive Sanierungen mit mehr als 1,5 Mio. qm MFG (Mietfläche nach gif) nahezu die Hälfte der geplanten Büroflächen in Bau. Sorgt dies aber tatsächlich schon für eine Erholung des Marktes? Bei einem spekulativen Anteil von nur rund einem Drittel ist dies tatsächlich noch nicht zu erwarten.

Daher ist die volle Planungspipeline sehr wichtig für das künftige Berliner Büromarktgeschehen. Allerdings sind die kursierenden Volumina derart groß, dass teilweise bereits die Frage aufkommt, ob Berlin nicht bald ein Büroflächenüberhang droht.

Der nachfolgende Marktbericht widmet sich dieser Thematik und analysiert detailliert, wann und wo neue Volumina auf den Markt kommen. Zudem wird überprüft, welche Chancen und Risiken dies möglicherweise in sich birgt.

Auch die Nachfrageseite wird in diesem Zusammenhang betrachtet. In der Vergangenheit war das stetige und äußerst dynamische Wachstum der Bürobeschäftigten der Treiber hinter der sehr hohen Nachfrage. Bleiben dieses Wachstum und damit die hohe Nachfrage aber auch künftig bestehen oder bleiben sie aus und erschweren damit die Absorption neuer Flächen?

Vorab und als Rahmen für diese Analyse soll ein kurzer Blick auf den Status quo des Berliner Büromarktes gegeben werden. Dabei werden die aktuellen Marktkennzahlen des dritten Quartals 2019 vorgestellt.



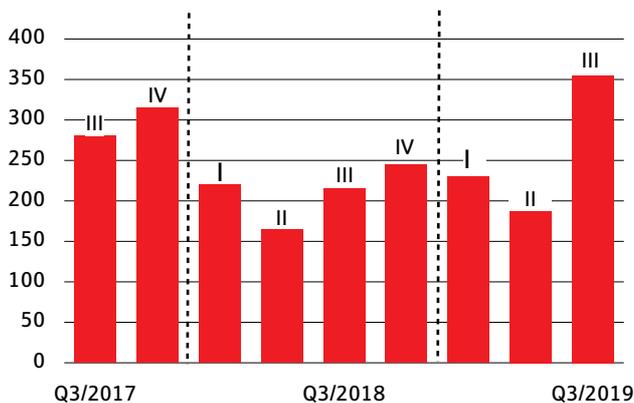
### Q3/19: Höchster jemals erzielter Vermietungsumsatz

Trotz der niedrigsten Leerstandsquote seit 1994 verzeichnet der Berliner Büromarkt ein neues Rekordergebnis beim Flächenumsatz. Mit rund 355.000 qm MFG wurde der höchste umsatzrelevante Neuvermietungsumsatz erreicht, der bisher in einem Quartal erzielt werden konnte. Zwar konnte bereits im vierten Quartal 2006 ein identischer Umsatz registriert werden – hier sind jedoch einige Eigennutzungen wie die des Bundesnachrichtendienstes (ca. 110.000 qm MFG) berücksichtigt – der Vermietungsumsatz war mit ca. 200.000 qm MFG folglich deutlich geringer.

Das historische Ergebnis des dritten Quartals ist v. a. auf Großvermietungen in Projektentwicklungen wie bspw. an Amazon im EDGE East Side Berlin (ca. 55.000 qm MFG), SAP im Quartier Heidestraße (ca. 36.000 qm MFG) oder KPMG am Europaplatz (ca. 23.000 qm MFG) zurückzuführen.

Insgesamt wurden in den ersten neun Monaten des Jahres ca. 775.000 qm MFG vermietet. Dies stellt das beste Ergebnis seit Beginn der Erfassung des Flächenumsatzes dar. Im weiteren Verlauf des Jahres wird mit einem Büroflächenumsatz im Bereich der „Eine-Millionen-Quadratmeter-MFG-Marke“ zu rechnen sein, so dass auch hier ein neuer Rekordwert realistisch erscheint.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG**  
(Q3/2017–Q3/2019)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

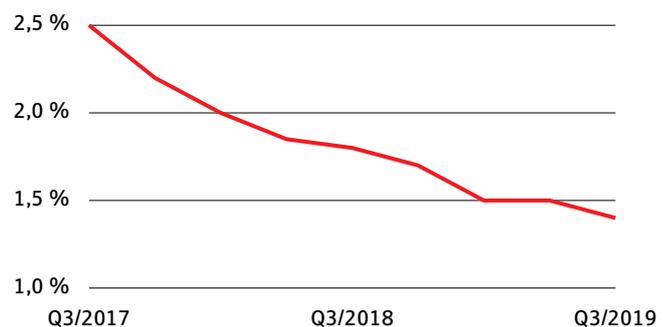
Eine Überraschung gab es beim Umsatz nach Branchen: Hier waren nicht die Anbieter von Coworking-Flächen führend – wie im vorherigen Quartal – sondern die Öffentliche Verwaltung. Vor allem die Anmietungen der BIMA für das Bundeskriminalamt im B:HUB (ca. 30.000 qm MFG) oder der Deutschen Rentenversicherung in der Projektentwicklung Tegel-Quartier (rund 28.000 qm MFG) waren hierfür verantwortlich. Dabei ist die Berliner Sparkasse der Konsortialführer im Tegel-Quartier. Neben der Öffentlichen Hand konnten auch die Branchen Handel und Software & IT hohe Anteile erzielen.

### Die Talfahrt des Leerstandes hält weiter an

Das historisch gute Vermietungsergebnis der ersten drei Quartale hat auch erneut Auswirkungen auf den Büroflächenleerstand. Trotz des hohen Anteils von Anmietungen in Projektentwicklungen fanden auch diverse Flächen im Bestand einen neuen Mieter.

So verringerte sich die Leerstandsquote auf Ebene der Gesamtstadt weiter: Sie datiert derzeit bei rund 1,4 %. Damit hat die Leerstandsrate innerhalb von zwei Jahren um 110 Basispunkte nachgegeben.

**Büroflächenleerstand in Berlin**  
(Q3/2017–Q3/2019)



Quelle: bulwiengesa

In einigen Teilmärkten liegt das Leerstandsniveau sogar noch deutlich darunter. Insbesondere in den City-Lagen, aber auch nachgefragten City-Rand-Lagen wie Friedrichshain und Kreuzberg kann nahezu von einer Vollvermietung gesprochen werden. Gleiches gilt für Entwicklungsgebiete mit hohem Neubauanteil wie die Europacity und die Mediaspree.

### Entwicklung der Spitzenmiete kennt weiterhin nur eine Richtung

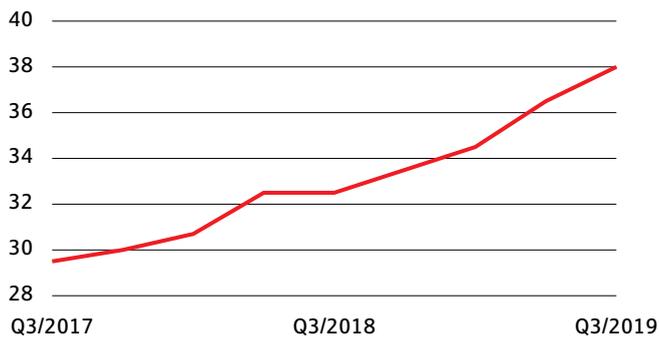
Und diese zeigt: nach oben.

Im Verlauf des dritten Quartals hat sich die dynamische Entwicklung der Spitzenmiete erneut fortgesetzt. Gegenüber dem ersten Halbjahr stieg diese um 4 % auf 38,00 Euro/qm MFG.

Im Vergleich zum Jahresende 2018 ist somit bereits ein Anstieg von annähernd 5,00 Euro/qm MFG zu verzeichnen. Damit fällt das Wachstum noch einmal stärker als in den ohnehin schon starken Vorjahren aus.

bulwiengesa erwartet für das letzte Quartal des Jahres eine weitere positive Entwicklung der Spitzenmiete. Die Marke von 40 Euro/qm MFG dürfte sich jedoch nicht vor 2020 einstellen.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG (Q3/2017–Q3/2019)**



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Besonders hervorzuheben ist an dieser Stelle, dass nicht nur die City-Lagen die Spitzenpreise prägen, sondern auch die City-Rand-Lagen (Mitte und Mediaspree).

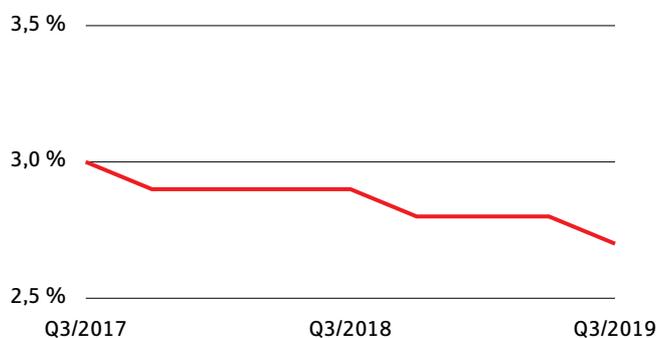
**Berlin: teuerster Standort innerhalb der A-Städte**

Die aktuell sehr hohen Preise für Immobilien in Berlin spiegeln sich auch im Transaktionsvolumen wider, das in den ersten neun Monaten des Jahres einen neuen Rekordwert erreichen konnte.

Innerhalb der Assetklassen waren Büroimmobilien weiterhin die gefragteste Objektart. Dabei zählen in Q3/2019 der Teilverkauf des Fürst auf dem Kurfürstendamm und der Verkauf der Projektentwicklung EDGE East Side Berlin zu den prominentesten Transaktionen.

Die Marktentwicklungen haben auch erneut Auswirkungen auf die Spitzenrendite für Büroimmobilien in zentralen Lagen. So gab die Nettoanfangsrendite noch einmal um 10 Basispunkte auf 2,7 % nach. Damit ist Berlin vor Hamburg der teuerste Standort innerhalb der A-Städte.

**Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q3/2017–Q3/2019)**



Quelle: bulwiengesa

**Bauboom in Berlin – droht ein Überangebot?**

Nachdem die Bautätigkeit in der Vergangenheit vergleichsweise gering ausgefallen ist, zieht diese derzeit enorm an. Zudem sind die Volumina in der Planungspipeline sehr groß – folglich wird vermehrt die Frage gestellt, ob die geplanten Projektentwicklungen nicht zu viel Fläche auf den Markt bringen.

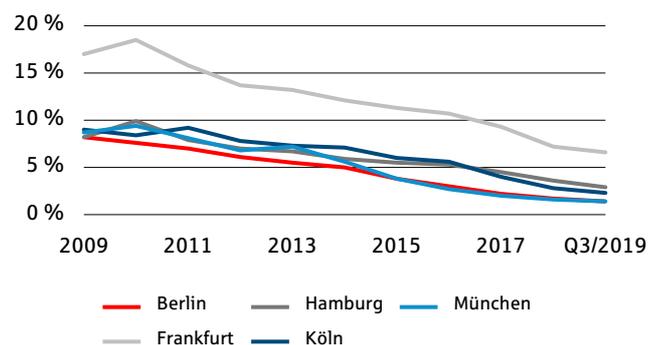
Um diese Frage zu beantworten, ist neben einer Detailanalyse der Planungspipeline auch eine Betrachtung des Status quo – insbesondere des Leerstands niveaus notwendig. Ebenfalls relevant ist die Prognose der zukünftigen Nachfrage, die über eine Betrachtung der Entwicklung der Bürobeschäftigten erfolgt.

**Berlin mit einer der geringsten Leerstandsquoten innerhalb der A-Städte**

Die Leerstandsquote für Büroflächen hat in den vergangenen Jahren in allen deutschen A-Standorten deutlich nachgegeben und liegt im Mittel derzeit bei nur noch 3 %.

Dabei konnte in der Banken- und Finanzmetropole Frankfurt/Main ausgehend von 17,0 % in 2009 der höchste Leerstandsabbau registriert werden. Vor allem Umnutzungen zu Hotel und Wohnen sowie Maßnahmen im Bestand haben zu dieser deutlichen Verringerung beigetragen. Jedoch verfügt die Mainmetropole mit aktuell 6,6 % weiterhin über die höchste Leerstandsrate innerhalb der A-Städte.

**Entwicklung der Leerstandsquote in ausgewählten A-Städten (2009-Q3/2019)**



Quelle: bulwiengesa

Im Gegensatz dazu verbuchen Berlin und München mit 1,4 % (Q3/2019) die niedrigsten Leerstandsquoten. Dabei konnte Berlin seit 2009 einen deutlichen Leerstandsabbau erzielen. Die Entwicklung steht dabei sinnbildlich für die sehr gute wirtschaftliche Entwicklung in der Hauptstadt – einhergehend mit einem rasanten Wachstum der Bürobeschäftigten.

Die Entwicklung der Bürobeschäftigten hatte eine sehr hohe Flächennachfrage von rund 700.000 qm MFG p. a. (seit 2009) zur Folge. Zudem sind auch in Berlin nicht mehr marktfähige Büroflächen vom Markt genommen worden.

Im gleichen Zeitraum wurde auch die Neubautätigkeit spürbar auf ca. 155.000 qm MFG p. a. zurückgefahren – zum Vergleich: Im Zeitraum von 2000 bis 2009 wurden knapp 200.000 qm MFG p. a. realisiert. Insgesamt haben die beschriebenen Entwicklungen dazu geführt, dass in einigen Berliner Teilmärkten wie Kreuzberg oder Mitte die Leerstandsrate deutlich unterhalb der 1,0 %-Marke datiert.

### Wie viel Leerstand benötigt ein funktionierender Büromarkt?

Warum stellt eine niedrige Leerstandsquote für einen Büromarkt überhaupt ein Problem dar? Hier besteht innerhalb der Immobilienwirtschaft Einigkeit – eine niedrige Leerstandsrate wirkt sich nachteilig auf die wirtschaftliche Entwicklung einer Stadt aus, da die Nachfrage vom bestehenden Angebot nicht bedient werden kann.

Folglich können neue Unternehmen oder bestehende Firmen, die sich verlagern oder ausdehnen wollen, keine passenden Flächen finden – sie müssen auf andere Standorte ausweichen. Das bedeutet auch, dass Unternehmen deutlich längere Vorlaufzeiten in Kauf nehmen müssen, um neue Mietflächen zu finden.

Wie hoch darf oder muss der Leerstand innerhalb eines Büromarktes ausfallen?

Verschiedene Marktteilnehmer aus der Immobilienwirtschaft gehen für einen funktionierenden Büromarkt von einer Leerstandsquote zwischen 3 bis 5 % aus. Dabei ist die optimale Fluktuationsreserve natürlich auch von der Größe des jeweiligen Büromarktes und seinen Strukturen abhängig. Auch ist relevant, wo die Flächen zur Verfügung stehen.

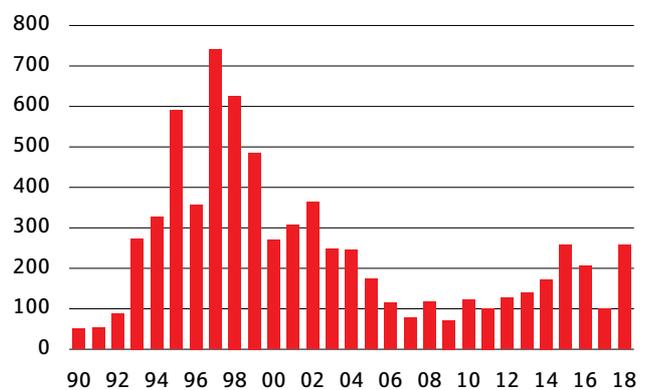
Mit einer Marktgröße von über 19 Mio. qm MFG datiert Berlin Ende Q3/2019 mit einer Leerstandsquote von 1,4 % deutlich unterhalb der genannten Fluktuationsreserve. Damit kann für Berlin im Prinzip von einer Vollvermietung gesprochen werden.

Da kurzfristig auch nicht mit einem relevanten Leerzug von Gebäuden zu rechnen ist, schafft in diesem Zusammenhang nur der Neubau bzw. die Sanierung nicht mehr marktfähiger Flächen Abhilfe.

### Geringe Bautätigkeit in der jüngsten Vergangenheit

Das Fertigstellungsvolumen für Büroflächen in Berlin fällt seit den 1990er Jahren sehr volatil aus. Wurden von 1990 bis 1999 rund 360.000 qm MFG p. a. fertiggestellt, so waren es im anschließenden Zeitraum (2000 bis 2009) nur noch ca. 200.000 qm MFG p. a. Das geschaffene Angebot in den 1990er Jahren mündete in einer Leerstandsrate von 8,6 % (1999). Die hohe Leerstandsquote konnte in der folgenden Dekade aufgrund verschiedener Krisen (u. a. globale Finanzkrise) nur geringfügig abgebaut werden.

Fertigstellungen in Berlin in Tsd. qm MFG (1990-2018)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Nach 2009 fiel das Neubauvolumen noch einmal deutlich geringer aus, insbesondere in den Jahren 2009, 2011 und 2017. Hier wurde jeweils ein Fertigstellungsvolumen unterhalb der 100.000 qm MFG-Marke registriert. Im Mittel der letzten Dekade lag das Volumen bei ca. 155.000 qm MFG p. a.

In den Zahlen zeichnet sich aber langsam wieder ein ansteigender Trend ab. So wurde bereits 2018 mit einem Fertigstellungsvolumen von 257.000 qm MFG ein deutlicher Zuwachs dokumentiert. Für die kommenden Jahre sind zudem noch einmal viel höhere Volumina zu erwarten.

### 1,5 Mio. qm in Bau, aber schon zu 2/3 belegt

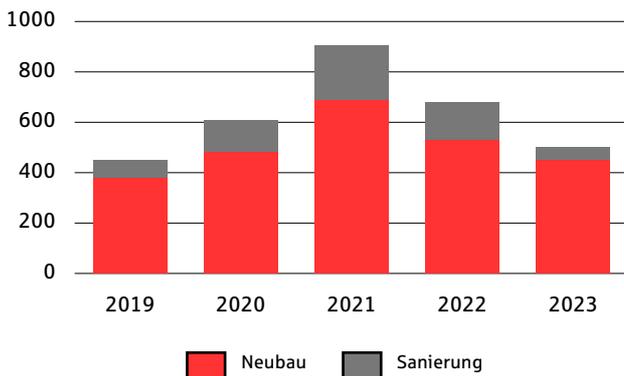
Vor dem Hintergrund der in den Vorjahren geringen Bautätigkeit und dem Leerstand von 1,4 % fehlen dem Markt Flächen zum Atmen. Ein Anziehen der Bautätigkeit ist daher nur folgerichtig.

Derzeit sind inklusive Sanierungen mehr als 1,5 Mio. qm MFG in Bau, allerdings sind davon nur noch rund 500.000 qm MFG verfügbar.

## Sehr hohe Neubauvolumina bis 2023 erwartet

Unter Berücksichtigung der Flächen in Bau und in der Planung werden dem Berliner Büromarkt von 2019 bis 2023 jährlich rund 630.000 qm MFG neu zugeführt. In Summe sind dies mehr als 3,3 Mio. qm MFG bzw. mehr als 15 % des derzeitigen Flächenbestandes. Dabei werden rund 80 % der Büroflächen im Neubau und die weiteren Flächen (20 %) in Form von Sanierungen entstehen.

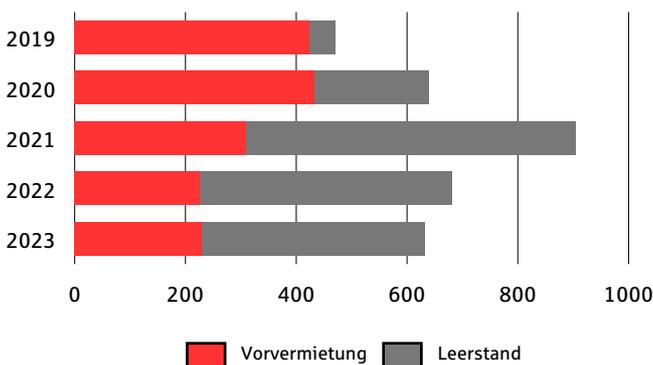
**Prognose Fertigstellungen in Berlin in Tsd. qm MFG (2019-2023)**



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

Derzeit befinden sich bereits rund 45 % dieser Flächen in Bau, so dass insbesondere zwischen 2020 und 2022 mit Fertigstellungsspitzen zu rechnen ist. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf 2021 mit rund 1 Mio. qm MFG an Neubau- und Sanierungsflächen. Dann werden u. a. die Neubauprojekte Stream, Tacheles-Quartier und DSTRCT mit rund 125.000 qm MFG fertiggestellt. Auch die Sanierung der Treptowers (ca. 80.000 qm MFG) soll bis 2021 abgeschlossen sein. Dabei sind die Entwicklungen, die in 2019 fertiggestellt werden, bereits zu über 90 % vorvermietet. Auch ca. 70 % der Flächen, die in 2020 auf den Markt kommen, besitzen bereits einen Mieter. Ab 2021 fällt die Vorvermietungsquote unter 40 %.

**Vorvermietungen in den Projektentwicklungen in Tsd. qm MFG (2019-2023)**

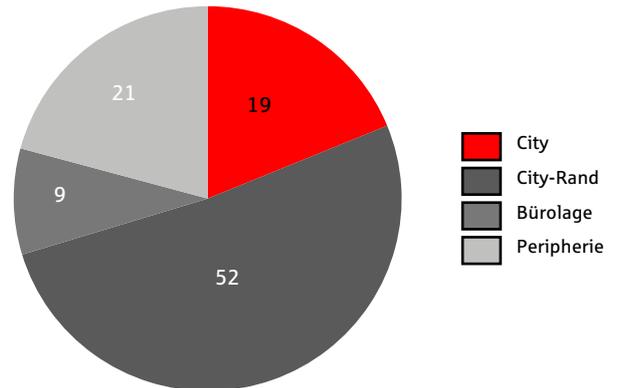


Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif

## Hot-Spots überwiegend innerhalb des S-Bahn-Rings

Die höchste Bautätigkeit innerhalb Berlins wurde im Zeitraum von 2000 bis 2018 in den zentralen Lagen Mitte, Mitte 1a (umfasst u. a. die Bereiche Unter den Linden, Gendarmenmarkt und Friedrichstraße), Charlottenburg, Mediaspree und Hauptbahnhof/Europacity erzielt.

**Prognose Fertigstellungen (Neubau und Sanierungen) in den Berliner Bürolagen in % (2019-2023)**



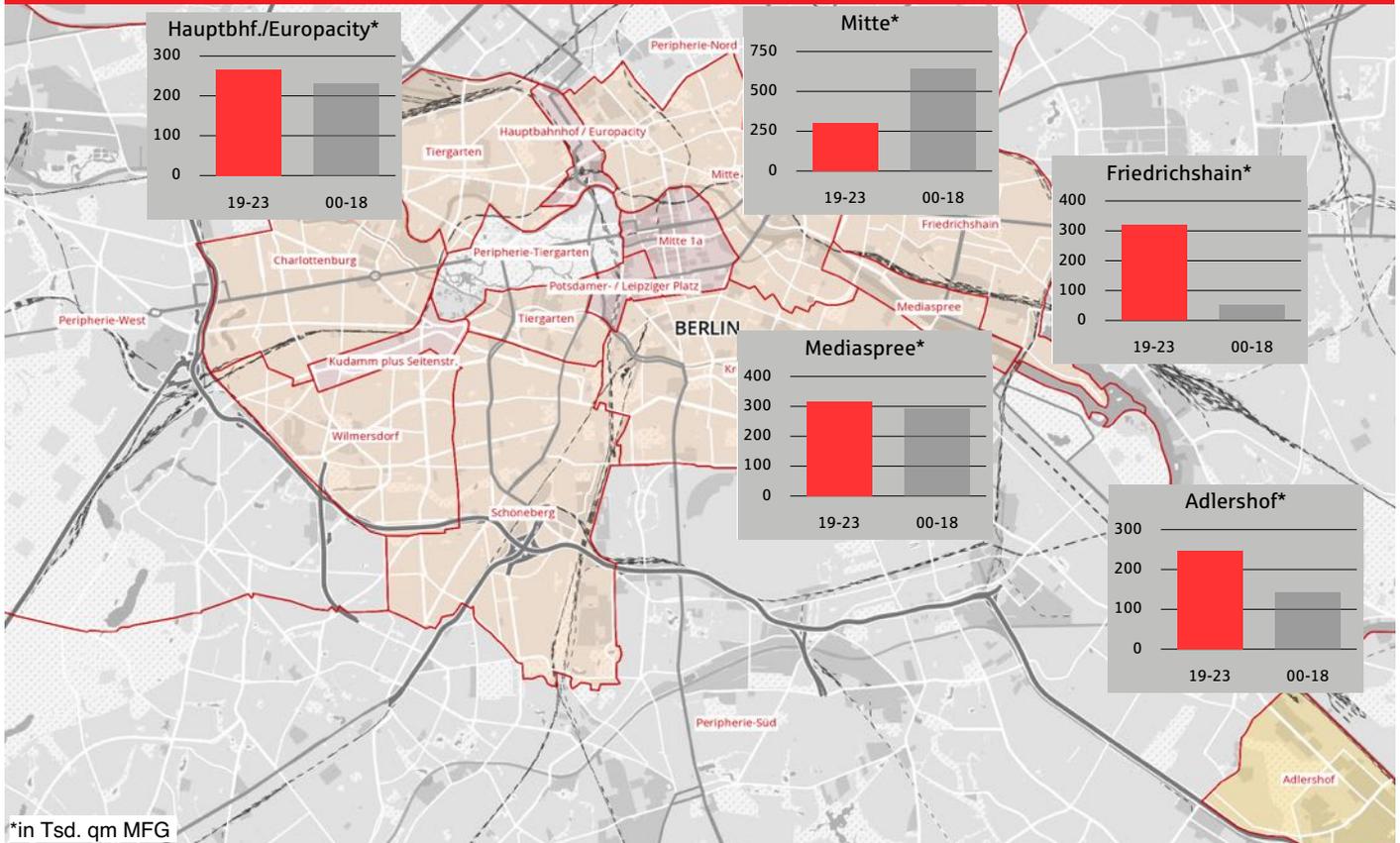
Quelle: bulwiengesa

In den kommenden fünf Jahren werden hier leichte Veränderungen eintreten. Zwar bleiben insbesondere Mitte, Mediaspree und Hbf./Europacity „Hot-Spots“ der Bautätigkeit, aber auch für Friedrichshain und Adlershof werden besonders hohe Fertigstellungszahlen prognostiziert.

Insgesamt sollen allein in diesen fünf Teilräumen rund 45 % der künftigen Berliner Büroflächen entstehen. Dabei befinden sich – mit Ausnahme Adlershofs – die Teilmärkte innerhalb der Berliner Ringbahn. Im Gegensatz dazu entfallen auf die peripheren Lagen nur rund 20 % der neu entstehenden Büroflächen. Dabei stehen die Peripherie-Nord und Süd heraus, die allein rund 430.000 qm MFG auf sich vereinen können.

Nachfolgend werden ausgewählte Schwerpunktlagen in kurzen Zügen hinsichtlich der Bautätigkeit und ihrer Auswirkungen auf das lokale Marktgefüge betrachtet:

Hot-Spots der Büroflächenentwicklung in Berlin (Auswahl) in Tsd. qm MFG (2019-2023; inkl. Sanierungen)



Teilmarkt Adlershof



Quelle: immobilien-experten-ag.

Eine detaillierte Betrachtung der Bauvolumina in Adlershof verdeutlicht, dass bis 2023 noch einmal 60 % des derzeitigen Flächenbestandes zusätzlich entstehen. Dabei zählt Adlershof zu den jüngeren und bisher kleineren Teilmärkten in Berlin, dennoch hat sich das Bürozentrum in den vergangenen Jahren insbesondere bei forschungs- und technologieaffinen Firmen als Standort nachhaltig etabliert. Dies dokumentiert sich in einer wachsenden Nachfrage, niedrigen Leerständen und steigenden Mieten. Zu den größeren Entwicklungen zählen die Gleislinse am Großberliner Damm (Bauwert), die Brainbox (Profi Partner) und der von der immobilien-experten-ag. realisierte Campus Am Oktogon, der von der Berliner Sparkasse finanziert worden ist.

Teilmarkt Mediaspree



Quelle: bulwiengesa

Im Teilmarkt Mediaspree, der bereits in der jüngsten Vergangenheit ein überdurchschnittliches Bauvolumen aufwies, werden nach derzeitigen Prognosen bis 2023 noch einmal über 300.000 qm MFG entstehen.

Mit seinem hohen Anteil an Neubauten und seiner Lage zwischen den Kiezen von Friedrichshain und Kreuzberg eignet er sich gut als Headquarter Standort wie die Vermietungen an Zalando, Lieferando und Amazon belegen. Ein Großteil der Projektierungen ist daher bereits vor Baubeginn vergeben. Perspektivisch ist auch über 2023 hinaus mit relevanter Bautätigkeit zu rechnen, da weitere Potenziale zumindest in zweiter Reihe vorhanden sind.

### Teilmarkt Mitte



Quelle: bulwiengesa

Der Teilraum Mitte gehört zu den etablierten City-Randlagen der Hauptstadt. Trotz seiner zentralen Lage weist der Standort im Vergleich zu anderen citynahen Lagen noch diverse Potenzialflächen für zusätzliche Neubauten auf.

Zwischen den geplanten Projekttypen bestehen dabei große Unterschiede. Zahlreiche Neubauvorhaben werden als eher kleinteiliger Lückenschluss realisiert, während Projekte wie das Tacheles-Quartier (Aermont Capital) oder das Forum an der Museumsinsel zu den Großprojekten in der Gesamtstadt zählen.

### Teilmarkt Friedrichshain



Quelle: bulwiengesa

Friedrichshain generiert bis 2023 mit ca. 64.000 qm MFG p. a. das höchste Fertigstellungsvolumen aller Teilmärkte. Damit würde sich der derzeitige Bestand um ca. 43 % erhöhen.

Besonders hervorzuheben sind dabei die in Bau befindlichen Entwicklungen Up! an der Koppenstraße (Umbau des ehemaligen Galeria Kaufhof am Ostbahnhof durch SIGNA) und das von der Streletzki Gruppe realisierte B:HUB an der Kynaststraße mit jeweils deutlich über 40.000 qm MFG Bürofläche.

### Teilmarkt Hauptbahnhof/Europacity



Quelle: bulwiengesa

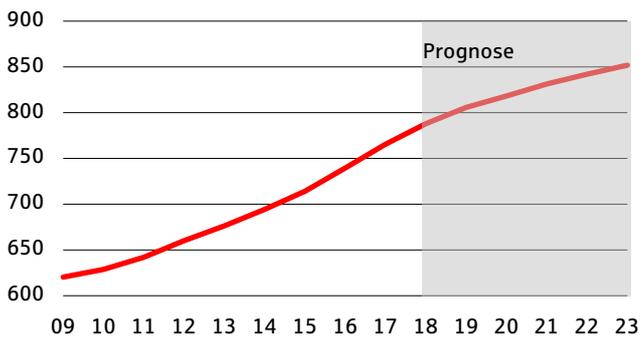
Der Teilmarkt Hbf./Europacity ist Berlins jüngster und bis dato noch kleinster Büroteilmarkt. Er verfügt aktuell über ein Bestandsvolumen von rund 235.000 qm MFG, ist aber insbesondere in jüngster Vergangenheit durch eine überdurchschnittlich hohe Prosperität geprägt. Dies dokumentiert sich in einer regen Bautätigkeit, die seit 2014 stark an Dynamik gewonnen hat. Insbesondere durch die Projektentwicklungen Quartier Heidestraße (Quartier Heidestraße GmbH), The Cube (CA Immo) und das MY.B (CA Immo) entstehen im Teilmarkt moderne Neubauvorhaben. Dabei wurde das Quartier Heidestraße von der Berliner Sparkasse mitfinanziert. Insgesamt sollen in den kommenden fünf Jahren rund 250.000 qm MFG realisiert werden. Damit wird sich der Flächenbestand mehr als verdoppeln.

### Weiterhin rasantes Bürobeschäftigtenwachstum

Die Entwicklung der Bürobeschäftigten ist eine wichtige Kenngröße, um die zukünftige Nachfrage nach Büroflächen besser einschätzen zu können. Ende 2018 verfügte Berlin über knapp 790.000 Bürobeschäftigte.

In den vergangenen zehn Jahren kamen rund 170.000 Bürobeschäftigte hinzu. Dies entspricht einem Anstieg um 27 %. Das rasante Wachstum ist deutschlandweit einmalig. Getragen wurde das Wachstum in Berlin im besonderen Maße durch unternehmensbezogene Dienstleistungen und das TMT-Segment (Technologie, Medien und Telekommunikation). Hier spielen vor allem die Start-ups eine entscheidende Rolle.

**Entwicklung der Bürobeschäftigten in Berlin in Tsd. inkl. Prognose (2009-2023)**



Quelle: bulwiengesa, ab 2018 Prognose

Nach Prognosen von bulwiengesa führen die derzeit guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einer weiteren Zunahme der Bürobeschäftigten. Allein bis 2023 wird ihre Anzahl um rund 8 % ansteigen. Das Wachstum liegt damit deutlich über dem der übrigen A-Städte (5,9 %). Auch unter Berücksichtigung relevanter Risikofaktoren stellt sich das Bürobeschäftigtenwachstum als robust dar, so dass auch solche Szenarien von einem Anstieg, wenngleich moderater, ausgehen.

**Fazit: Droht Berlin ein Büroflächenüberhang? Die prognostizierte Nachfrage spricht dagegen**

Die von den meisten Wirtschaftsforschungsinstituten – bis Mitte November – prognostizierte (technische) Rezession ist nach neuesten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nicht eingetreten. Somit stellt die derzeitige wirtschaftliche Entwicklung vornehmlich eine Normalisierung der vorherigen ausgeprägten Hochkonjunktur dar. Auch die Berliner Wirtschaft trotz der „konjunkturellen Abkühlung“. <sup>1</sup> Dies wird u. a. an der prognostizierten Entwicklung der Bürobeschäftigung deutlich. Hier wird in den kommenden fünf Jahren ein Anstieg um 50.000 Personen erwartet. Einige Szenarien halten sogar noch stärkere Wachstumsraten für möglich.

<sup>1</sup> Berliner Sparkasse (05.11.2019): Presse-Information. Berliner Wirtschaft trotz konjunktureller Abkühlung.

**Über die Marktberichte**

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als einer der größten Marktteilnehmer positioniert und verzeichnet starke Zuwachsraten. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der

**Impressum**

Berliner Sparkasse  
 Gewerbliche Immobilienfinanzierung  
 Tel.: 030/869 589 50  
[www.berliner-sparkasse.de/if](http://www.berliner-sparkasse.de/if)

Fotos: bulwiengesa

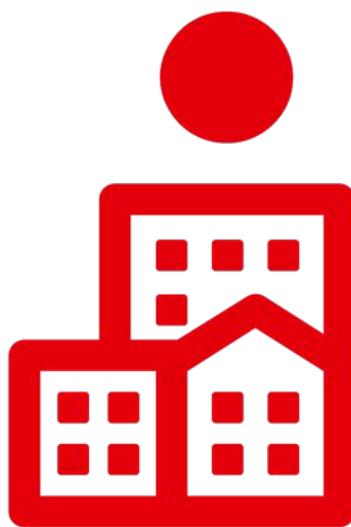
Unter Berücksichtigung der üblichen Flächeninanspruchnahme zwischen 17 bis 20 qm MFG je Beschäftigten werden allein aus dem Bürobeschäftigtenwachstum annähernd 1 Mio. qm MFG zusätzliche Büroflächen benötigt. Das Wachstum des Berliner Umlandes mit entsprechenden Pendlerverflechtungen, Bestandsabgänge durch Abriss oder Umnutzungen sowie das Nachholen von Umzügen – nach bereits vollzogenem Wachstum auf nun zu eng gewordenen Bestandsflächen – sind dabei noch gar nicht berücksichtigt.

Auch ist zu beachten, dass von den neu entstehenden 3,3 Mio. qm MFG rund 50 % bereits vorvermietet sind. Insbesondere für die Vorhaben mit Fertigstellung 2019 und 2020 sind kaum noch großflächige Volumina zu haben. Selbst wenn danach eine großflächige Absorption der vakanten Flächen ausbleibt, kann dies zwar zu einem Leerstandsanstieg führen, dieser würde aber weiterhin auf einem vergleichsweise geringen Niveau verbleiben.

Auch ein deutlicherer Anstieg in den Bereich der Fluktuationsreserve, bspw. im Falle eines deutlichen wirtschaftlichen Abschwungs, wäre für die Stadt gut zu verarbeiten. Dies hat sie bereits in den letzten Krisen gezeigt. Hier wirkt sich die sehr heterogene Nachfragestruktur im Büromarkt aus, die dem Gesamtmarkt Stabilität verleiht. Die Funktion als deutsche Hauptstadt mit den entsprechenden Institutionen sorgt dafür, dass bspw. die Öffentliche Verwaltung ein bedeutender Flächennachfrager ist. In diesem konjunkturunabhängigen Bereich ist die Nachfrage nach neuen Mitarbeitern nach wie vor hoch – folglich auch die Flächennachfrage. Allerdings würde sich das derzeit so dynamische Mietpreiswachstum dann spürbar verlangsamen. In einzelnen Lagen wäre dann auch ein Rückgang der Mieten denkbar. Kritisch zu sehen sind in diesem Zusammenhang v. a. großvolumige Entwicklungen in peripheren Lagen, wenn diese keine ausreichenden Qualitäten hinsichtlich Lage, Anbindung und Versorgung aufweisen. Vor diesem Hintergrund wird Berlin im Gesamtstadtkontext in den kommenden fünf Jahren kein signifikanter Büroflächenüberhang drohen. Etwas Luft zum Atmen würde dem Markt tatsächlich sogar gut tun und das wirtschaftliche Wachstum weiter unterstützen.

Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Themen, Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch Bedeutung für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

bulwiengesa AG  
 Wallstraße 61  
 10179 Berlin  
 +49 30 278768-0



[berliner-sparkasse.de](https://berliner-sparkasse.de)