



Presse-Information

12. Juni 2020

Berliner Büromarkt startet verhalten in das neue Jahrzehnt Wachstum im Speckgürtel in Sicht

- 135.000 Quadratmeter Büroflächenumsatz – Auswirkungen des Coronavirus im ersten Quartal 2020 noch begrenzt
- Vollvermietung hält an - Leerstandsquote verharrt auf 1,3 Prozent
- Spitzenrendite stabil bei 2,6 Prozent
- Großprojekte im Speckgürtel verändern das Umland: Schönefeld, Grünheide, Wildau und Königs Wusterhausen im Fokus

Im ersten Quartal 2020 sind in Berlin etwa 135.000 Quadratmeter Büroflächen neu vermietet worden. Das entspricht einem Minus von gut 50 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum (Q1/2019). Die Leerstandsquote verharrt bei 1,3 Prozent, womit auf dem Berliner Büromarkt praktisch weiterhin Vollvermietung herrscht. Der Anstieg der Büro-Spitzenmiete setzte sich auf inzwischen 39,50 Euro pro Quadratmeter erneut fort. Im Jahresvergleich liegt der Wert damit nun um 15 Prozent beziehungsweise um fünf Euro höher. Die Netto-Anfangsrendite wiederum bleibt auf dem niedrigen Niveau von 2,6 Prozent. Das geht aus dem heute veröffentlichten Bericht der Berliner Sparkasse und bulwiengesa zum Büromarkt der Hauptstadt hervor.

„Weil der Bestand so gut wie vollvermietet ist und freie Bauflächen fehlen, hat der Berliner Büromarkt den schwächsten Jahresauftakt seit 2016 hingelegt“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. „Die Covid-19-Pandemie hatte keinen entscheidenden Einfluss auf den niedrigen Flächenumsatz. Wir rechnen mit deren Auswirkungen auf den Berliner Büovermietungsmarkt im dritten und vierten Quartal 2020.“

Berliner Umland bietet großes Entwicklungspotenzial

Der derzeitige Mangel an Büroflächen in Berlin und die steigenden Mieten rücken das Umland weiter in den Fokus. Der aktuelle Marktbericht konzentriert sich daher auf die Bewegungen im Berliner Umland. Zentral sind dabei Großprojekte wie die Eröffnung des Hauptstadtflughafens Berlin-Brandenburg und die Inbetriebnahme der Tesla Giga-Fabrik in Grünheide. Dabei handelt es sich um großvolumige Bauvorhaben, die zu



neuen Arbeitsplätzen und weiterem Wachstum etwa am Büro- und Wohnmarkt im Berliner Speckgürtel führen werden. So wird im Umfeld des Flughafens BER bis 2024 mit einem Baugeschehen von rund 80.000 Quadratmetern Bürofläche pro Jahr gerechnet. Beispiele sind die Bauvorhaben „Green Gates“ mit 35.000 Quadratmetern oder „Mizar – Office Gate“ mit 18.000 Quadratmetern. Zum Vergleich: In den vergangenen fünf Jahren wurden in dem Gebiet gerade einmal 6.000 Quadratmeter Bürofläche realisiert. Auf den neuen Flächen soll es einen breiten Mix aus Wohnen und Arbeiten geben. Die rund um den Flughafen geplanten Quartiere werden überwiegend aus Büro- und Hotelimmobilien bestehen, gleichzeitig wird nirgends in Berlin bis 2024 mit so viel Wohnungsneubau gerechnet wie in Schönfeld. Außerdem wird der neue Hauptstadtflughafen ein Zentrum des Warenumschlags werden – dafür werden Logistikflächen benötigt.

Weitere Details und Kennzahlen bietet der komplette Marktbericht:
<http://www.berliner-sparkasse.de/if>