

Germany

Office Market Snapshot BERLIN

Q3 | 2020



ÜBERBLICK

Die Hauptstadt Berlin ist mit 3,67 Millionen Einwohnern und 1,56 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten die größte Stadt Deutschlands. Das BIP je Erwerbstätigen liegt mit 74.200 € noch 2 % unter dem Bundesschnitt und deutlich unter den Werten für die anderen deutschen Metropolen. Historisch bedingt befindet sich Berlin in einem wirtschaftlichen Aufholprozess. Sowohl das BIP als auch die Beschäftigtenzahlen entwickeln sich seit Jahren durchgängig überdurchschnittlich gut.

MARKT FÜR MIETFLÄCHEN

Bis zum Ende des dritten Quartals 2020 summierte sich der Büroflächenumsatz in Berlin auf nur 451.400 m², 31 % weniger als im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Bedingt durch die Corona-Krise sind die Anmietungsaktivitäten von Unternehmen aus der freien Wirtschaft stark eingebrochen. Der öffentliche Sektor mietete dagegen weiter in großem Umfang an. Alleine der Bereich Öffentliche Verwaltung machte im laufenden Jahr 174.600 m² bzw. 39 % vom Flächenumsatz aus und im dritten Quartal 43 %.

LEERSTAND UND PROJEKTE

Die Leerstandsquote stieg im Verlauf des dritten Quartals von 2,0 % auf 2,5 %. Wie im zweiten Quartal auch, war neben dem geringen Flächenumsatz hierfür verantwortlich, dass von der Krise besonders betroffene Unternehmen teilweise Flächen aufgeben. Dazu kam das zusätzliche Angebot von noch nicht vermieteten Flächen im Umfang von 29.900 m² in fertiggestellten Neubau- und Kernsanierungsprojekten. Aktuell sind 464.500 m² innerhalb von drei Monaten beziehbar. Bis zum Ende des dritten Quartals wurden 271.100 m² an Neubau- und Kernsanierungsflächen fertiggestellt. Für das vierte Quartal sind weitere 176.900 m² geplant, wovon noch 20.400 m² zur Anmietung zur Verfügung stehen.

MIETEN

Die Spitzenmiete sank im Vergleich zum Vorquartal um 5 % auf 38,00 €/m²/Monat. Die Durchschnittsmiete gab um 3 % nach und notierte bei 26,60 €/m²/Monat. Mietanreize, wie mietfreie Zeiten und Flächenausbau werden häufiger gewährt als vor der Corona-Krise.

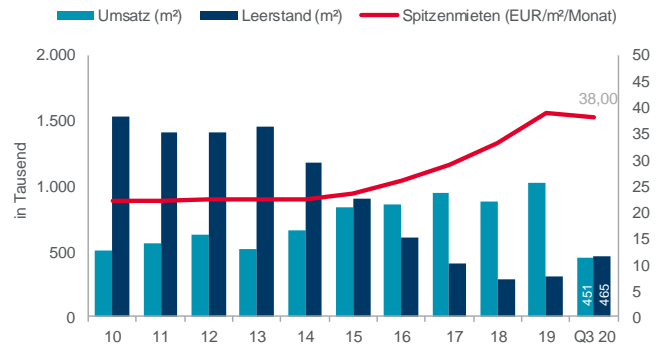
INVESTMENT FOKUS

Büroinvestments summierten sich bis Ende September auf rund 3,5 Milliarden €. Die Spitzenrenditen für Büroobjekte blieben stabil bei 2,90 % in zentraler Lage und bei 4,15 % in peripheren Lagen.

WICHTIGE TRANSAKTIONEN

Im dritten Quartal sicherte sich die Bundesagentur für Arbeit 16.700 m² in der Projektentwicklung Landsberger Allee 50-52. Die Deutsche Rentenversicherung tätigte nach der Anmietung im Projekt Cule über 84.300 m² im zweiten Quartal zusätzliche Voranmietungen über 16.000 m² und 13.400 m² in der Heilbronner Straße 26 und in einem Neubaubauabschnitt im Techno Campus in der Siemensstadt.

BÜROMARKT BERLIN



MIETPREISSPANNEN Q3 2020

TEILMARKT	EUR/M ² /MONAT
Potsdamer Platz	28,00 – 38,00
Leipziger Platz	27,00 – 37,50
Chausseestraße - Brunnenstraße	22,00 – 36,00
Hauptbahnhof - Regierungsviertel	25,00 – 37,00
Oranienburger Str. - Hackescher Markt	26,00 – 38,00
Alexanderplatz - Klosterviertel	24,00 – 35,00
Friedrichstraße Nord	25,00 – 34,00
Pariser Platz - Unter den Linden	27,50 – 38,00
Friedrichstraße - Gendarmenmarkt	23,00 – 38,00
Spittelmarkt - Jannowitzbrücke	22,50 – 34,00
Presseviertel	22,00 – 35,00
MediaSpree	25,00 – 37,00
Spreebogen - Moabit	15,00 – 28,00
Ernst-Reuter-Platz	22,00 – 32,00
An der Urania - Tiergarten Süd	22,00 – 32,50
Tauentzienstraße - Wittenbergplatz	22,00 – 35,00
Zentraler Kurfürstendamm - Adenauer Platz	20,00 – 34,50
Kantstraße - Bismarckstraße	20,00 – 30,00
Zoologischer Garten	25,00 – 38,00

3-MONATSAUSBLICK

Spitzenmieten	▶
Spitzenrenditen	▲
Leerstand	▼
Flächenumsatz	▼

Quelle: Cushman & Wakefield