

## Pressemitteilung

# Büromarkt Berlin: Flächenumsatz im ersten Quartal profitiert von Großabschlüssen

- *Büroflächenumsatz im ersten Quartal 2021 mit rund 201.000 Quadratmetern 54 Prozent über dem Vorjahresergebnis*
- *Banken und Finanzdienstleister umsatzstärkste Branche – Aktivität von IT-Unternehmen auffällig verhalten*
- *Leerstandsquote steigt erneut – 2,9 Prozent*
- *Angebot an Untermietflächen nun bei fast 90.000 Quadratmetern*
- *Nominale Mietpreise stabil – Spitzenmiete bei 38,00 Euro pro Quadratmeter und Monat, Durchschnittsmiete bei 26,90 Euro*
- *Verhaltener Start auf dem Investmentmarkt – Büroinvestmentvolumen bei 320 Millionen Euro – aber mehr Aktivität für den Rest des Jahres erwartet*

**Berlin, 12.04.2021 – Im ersten Quartal 2021 summierte sich der Büroflächenumsatz in Berlin auf 201.200 Quadratmeter. Das Ergebnis liegt 54 Prozent über dem schwachen Quartalsergebnis des Vorjahres und in etwa im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Angesichts der immer noch anhaltenden Unsicherheit über den Verlauf der Pandemie und deren Auswirkungen auf die Wirtschaft sowie die Büronutzung ist dies ein erstaunlich gutes Resultat.**

### Flächenumsatz im ersten Quartal im Fünfjahresdurchschnitt

Der Flächenumsatz war vor allem durch Abschlüsse in Projektentwicklungen getrieben. Alle Umsätze ab 10.000 Quadratmeter fanden in Projektentwicklungen oder in vor kurzem fertiggestellten Objekten statt. Gründe dafür sind das immer noch begrenzte Angebot großer Flächen im Bestand und der hohe Anspruch der Mieter an die Qualität der Flächen. Die umfangreiche Projektpipeline in Berlin kann diese Ansprüche auf lange Zeit bedienen. Die sechs Transaktionen ab 10.000 Quadratmeter ergaben zusammen 93.000 Quadratmeter, machten also 46 Prozent des Gesamtumsatzes aus. Zu beobachten ist jedoch, dass sich im Vergleich zu den Vorjahren die Anzahl der Abschlüsse deutlich reduziert hat.

Die mit Abstand größte Anmietung tätigte die DKB im Projekt upbeat in der Europacity mit 33.500 Quadratmetern. Zusammen mit dem Eigennutzerumsatz der Berlin Hyp (Projekt B-One) und weiteren kleineren Anmietungen führte dies dazu, dass Banken und Finanzdienstleister mit 24 Prozent den größten Anteil am Quartalsumsatz erzeugten. Platz zwei nimmt die IKT-Branche ein, wobei das Quartalsergebnis mit 13 Prozent am Gesamtumsatz für Berliner Verhältnisse unterdurchschnittlich ausfiel im Vergleich zum Fünfjahresdurchschnitt von 23 Prozent. **Christian Lanfer, Head of Office Agency Germany bei Cushman & Wakefield erklärt dazu:** „Seit Beginn der Covid-19 Pandemie sind die Flächenumsätze durch IT-Unternehmen in Berlin spürbar zurückgegangen. Ein bedeutender Teil dieser Unternehmen hatte sich für das prognostizierte schnelle Unternehmens- und Personalwachstum bereits vor der Krise ausreichend Flächen gesichert. Die Unternehmen, die seit Beginn der Krise anmieten, tun dies meist nicht weiter ‚auf Vorrat‘, zumal gerade in diesen Unternehmen aktuell die Home-Office-Quote besonders hoch ist. Andererseits hört man jedoch vermehrt Stimmen aus großen IT-Unternehmen, die die hohe Bedeutung des persönlichen und

**Pressekontakt:**

*informellen Austauschs im Büro für die in dieser Branche so wichtigen Innovationsprozesse betonen. Für die Zeit nach der Pandemie rechnen wir daher damit, dass die Flächennachfrage aus dieser Branche wieder anzieht.“*

Bei den meisten der kürzlich erfolgten Großabschlüsse hatten die Mieter durch auslaufende Verträge Handlungsdruck. Insgesamt herrscht bei den Unternehmen aus der Privatwirtschaft jedoch immer noch eine eher abwartende Haltung zu Entscheidungen über das zukünftig benötigte Ausmaß und die Art der Büroflächen. Da die Maßnahmen zur Eingrenzung der Pandemie in Deutschland zuletzt wieder verschärft wurden und weitere Verschärfungen in der politischen Debatte diskutiert werden, auch in Bezug auf die Büronutzung, bleibt die Unsicherheit zunächst bestehen.

Nach wie vor bestehen jedoch große Gesuche der öffentlichen Hand, die gute Chancen haben, dieses Jahr zum Abschluss zu kommen. Die öffentliche Hand profitiert seit Beginn der Pandemie davon, dass sich die Nachfragekonkurrenz für die großen Flächen reduziert hat. Allerdings wird das Rekordumsatzvolumen der Branche Öffentliche Verwaltung aus dem Jahr 2020 über 211.200 Quadratmeter dieses Jahr wahrscheinlich nicht erreicht werden.

Insgesamt gehen wir davon aus, dass der Jahresumsatz mit ca. 750.000 Quadratmetern auf einem ähnlichen Niveau liegen wird, wie im letzten Jahr.

### **Nominale Mietpreise stabil**

Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete und die flächengewichtete Durchschnittsmiete blieben zum Vorquartal stabil bei 38,00 Euro pro Quadratmeter und Monat und 26,90 Euro. Im Vorjahresvergleich liegt die Spitzenmiete jedoch 2 Euro niedriger, die Durchschnittsmiete aber 15 Cent höher. Der weitere leichte Anstieg der Durchschnittsmiete kommt vor allem dadurch zustande, dass in den letzten zwölf Monaten der Umsatzanteil sehr günstiger Flächen weiter zurückgegangen ist. So hat sich zum Beispiel der Umsatzanteil von Flächen zwischen 10 und 15 Euro pro Quadratmeter gegenüber dem vorherigen Zwölfmonatszeitraum fast halbiert. Mietanreize, wie mietfreie Zeiten werden im Schnitt häufiger gewährt als vor der Krise, auch wenn dies von Lage und Flächenqualität abhängt. Außerdem sind die Eigentümer zu höheren Investitionen in den Flächenausbau bereit. Obgleich die nominalen Vertragsmieten stabil blieben, führte dies zu leicht sinkenden Effektivmieten.

### **Erneut steigender Leerstand**

Trotz ordentlicher Umsätze steigerte sich abermals das Angebot an kurzfristig beziehbaren Flächen gegenüber dem Vorquartal, und zwar um 44.500 Quadratmeter. Insgesamt 564.400 Quadratmeter Bürofläche sind in den nächsten drei Monaten beziehbar, was einer Leerstandsquote von 2,9 Prozent entspricht. Ein Jahr zuvor lag sie noch bei 1,6 Prozent. Immerhin 45 Prozent des aktuellen Leerstands entfällt auf Objekte in den zentralen Bürolagen. Das Angebot an Untermietflächen steigerte sich zum Vorquartal um 14.200 Quadratmeter auf 89.800. Zur Jahresmitte 2020 waren es erst 30.000 Quadratmeter gewesen.

### **Hohes Angebot in Projektentwicklungsvorhaben**

Für 2021 ist mit der Fertigstellung von 671.900 Quadratmetern an Neubau- und Kernsanierungsbürofläche zu rechnen – 44 Prozent mehr als im Vorjahr. Davon wurde im ersten Quartal bereits 106.200 Quadratmeter fertiggestellt. In den noch nicht fertiggestellten Projekten für 2021 stehen noch 238.400 Quadratmeter zur Anmietung bereit. Würden zwei Drittel davon bis zum Ende des Jahres noch vermietet, würden die verbleibenden Flächen den Leerstand ohne Berücksichtigung anderer Faktoren um ca. 0,4 Prozentpunkte erhöhen.

In den Folgejahren wird noch mehr Fläche auf den Markt kommen. Insgesamt sind derzeit 1,7 Millionen Quadratmeter im Bau, deren Fertigstellungstermine sich relativ gut abschätzen lassen. Ein nicht unerheblicher Anteil der Projekte, die sich bisher nur in beginnender und fortgeschrittener Planung befinden, sind angesichts der veränderten Marktsituation beim Fertigstellungsdatum sowie der Realisierung in Frage zu stellen. Allein der sich in fortgeschrittener Planung befindliche Teil summiert sich auf 1,9 Millionen Quadratmeter. Die Bereitschaft zum spekulativen Baustart hat zuletzt jedoch abgenommen. Bleiben die Voranmietungen aus, könnten einige dieser Planungen noch lange Zeit in den Schubladen bleiben.

### **Geringes Büroinvestmentvolumen, aber mehr Aktivität in Sicht**

Das Berliner Büroinvestmentvolumen im ersten Quartal lag bei 320 Millionen Euro. Das waren 85 Prozent weniger als im sehr starken ersten Quartal 2020. Ein ähnlich verhaltenes Quartalsergebnis gab es zuletzt im Jahr 2014.

#### **Pressekontakt:**

Verena S. Bauer  
Cushman & Wakefield  
+49 69 50 60 73 360  
verena.bauer@cushwake.com

Philipp Bieschke  
schoesslers GmbH  
+49 151 629 204 70  
philipp@schoesslers.com

**Die Marktsituation kommentiert Clemens von Arnim, Head of Capital Markets Berlin bei Cushman & Wakefield:** „Die geringe Zahl an Abschlüssen kam durch fehlende Portfoliodeals und einen Mangel an attraktiven Produkten zustande. Verkäufer und Käufer agierten vorsichtig und warteten angesichts der Unsicherheit lieber ab, in welche Richtung sich die Preise entwickeln. Die Vermarktung wurde auch durch erschwerte Bedingungen für Reisen und Besichtigungen eingeschränkt. Zum Ende des Quartals stieg allerdings die Dynamik am Markt. Eigentümer leiten wieder verstärkt Vorbereitungsprozesse für den Verkauf ein, weshalb spätestens bei nachhaltigeren Lockerungen in der zweiten Jahreshälfte mit einer Häufung der Abschlüsse zu rechnen ist.“

Trotz der Widrigkeiten sollte dann im Laufe des Jahres eine weitere Renditekompression bei der Spitzenrendite um 10 Basispunkte auf 2,65 Prozent möglich sein. Investoren legen aktuell besonderen Wert auf sichere Cash-Flows. Der Berliner Markt bietet dahingehend besonders gute Bedingungen durch den hohen Anteil der öffentlichen Verwaltung am Mieterbesatz. Auf der anderen Seite stehen Value-Add Produkte weiter unter Druck, weil die veränderten Vermietungsannahmen eingepreist werden und die Fremdfinanzierungsbedingungen in diesem Segment weiterhin herausfordernd sind.

### **Über Cushman & Wakefield**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 50.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2020 betrug der Umsatz 7,8 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com), in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

### **Pressekontakt:**

Verena S. Bauer  
Cushman & Wakefield  
+49 69 50 60 73 360  
[verena.bauer@cushwake.com](mailto:verena.bauer@cushwake.com)

Philipp Bieschke  
schoesslers GmbH  
+49 151 629 204 70  
[philipp@schoesslers.com](mailto:philipp@schoesslers.com)