

Marktbericht – Ausgabe 04/2020 – Berliner Sparkasse

Europäische Büro- märkte im Lockdown.

Drei Metropolen mit neuen Herausforderungen

 Berliner
Sparkasse

Gut für Berlin.
Seit 1818.



Europäische Büromärkte im Lockdown

„Die Pandemie wird in den Metropolen entschieden“ attestiert der Hamburger Bürgermeister Peter Tschentscher. Eine Großstadt nach der anderen – bezogen auf ganz Europa – wurde zum Ende des dritten Quartals 2020 zum Corona-Hotspot erklärt. Erneut folgten strengere Maßnahmen zur Eindämmung der rasant steigenden Infektionszahlen.

Die drei Metropolen Berlin, Paris und London sind dabei unterschiedlich stark von der Pandemie betroffen und stehen somit vor differenzierten Herausforderungen. Nicht nur die Art und Weise, wie wir arbeiten, sondern auch, wie wir leben und uns fortbewegen, hat sich infolge der Corona-Pandemie schlagartig verändert.

Mit dem Beginn der Pandemie ist die Wirtschaft weltweit eingebrochen. In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung um 9,7 % geschrumpft, in Frankreich kam es zu einem Einbruch von 13,8 % und in Großbritannien von 20,4 %. Davon bleibt das Büromarktgeschehen in den drei Hauptstädten nicht unberührt.

Insgesamt zeigt sich der Berliner Büromarkt robust in der Krise, Spitzenmiete und Nettoanfangsrendite bleiben unangetastet. Der Umsatz liegt zwar im Q3/2020 deutlich hinter den Rekordwerten der vergangenen Jahre, im Vergleich mit dem Zehn-Jahres-Mittel ist er dennoch solide. Die Leerstandsquote hält sich auf einem sehr geringen Niveau, verzeichnet aber erstmals wieder einen geringfügigen Anstieg. Wie Berlin im Vergleich mit Paris und London aktuell aufgestellt ist, wird im vorliegenden Marktbericht genauer untersucht.

Zunächst werden wie üblich die Berliner Büromarktdaten des dritten Quartals 2020 dargestellt. Im Anschluss wird ein Überblick über die wirtschaftliche Situation der drei größten Volkswirtschaften Europas – Deutschland, Frankreich und das Vereinigte Königreich – gegeben, um danach genauer auf die Büromarktentwicklungen in Berlin, Paris und London einzugehen.



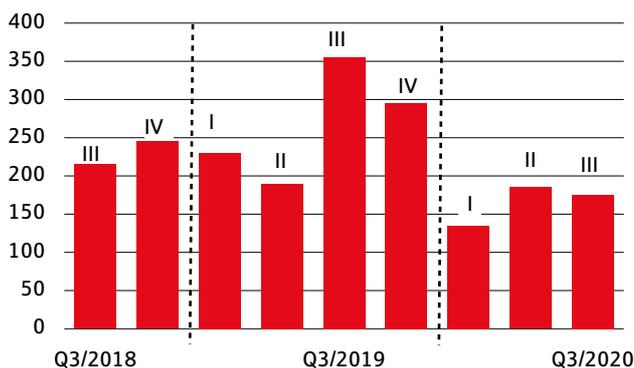
Büroflächennachfrage besteht weiterhin

Der Berliner Büromarkt zeigt sich robust in der Krise und es wurde im Jahr 2020 bisher ein Büroflächenumsatz von rund 495.000 qm MFG erzielt. Damit liegt der Umsatz nur geringfügig (rd. 4 %) unter dem Zehn-Jahres-Mittel, und es ist ein solider Jahresabschluss im Bereich von 700.000 qm MFG möglich.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind im Herbst 2020 recht deutlich zu spüren, da nun Mietverträge unterzeichnet worden wären, deren Verhandlungen während der recht ungewissen Frühlingsmonate stattfanden. Im normalerweise umsatzstarken dritten Quartal wurden dieses Jahr rund 175.000 qm MFG umgesetzt. Das ist für die Bundeshauptstadt vergleichsweise wenig und umfasst nur knapp die Hälfte des dynamischen dritten Quartals des Rekordjahres 2019.

Geprägt wurde das Marktgeschehen von nur wenigen Großabschlüssen und vermehrt kleineren Vermietungen. Es fanden sechs großflächige Umsätze über 10.000 qm MFG statt, wobei eine der größten Vermietungen mit rund 22.300 qm MFG die Anmietung der Berliner Sparkasse im Projekt „Square 1“ in Adlershof ist. Vier der sechs Großabschlüsse mit insgesamt rd. 57.000 qm MFG wurden durch die öffentliche Verwaltung getätigt, darunter ist eine Eigennutzung des Deutschen Bundestags über rd. 11.400 qm MFG. Damit führt die krisenfeste öffentliche Hand wie im Q2/2020 die Branchenauswertung des dritten Quartals an.

Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG
(Q3/2018–Q3/2020)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

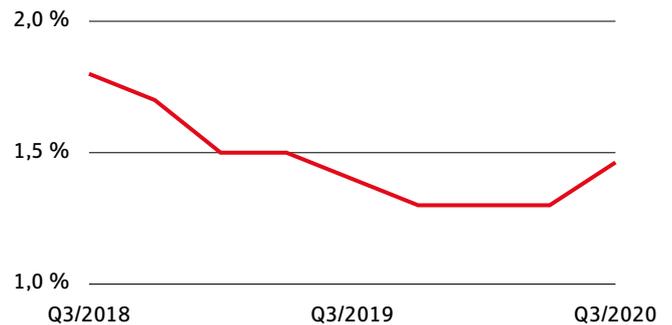
Die Corona-Pandemie bremst die dynamische Entwicklung des Berliner Büromarkts, zu einem Stillstand kam es jedoch nie. Einige Vermietungen im mittleren und kleinteiligen Segment hielten den Markt in Bewegung. Ein signifikanter Anstieg von Untervermietungen ist bisher noch nicht zu beobachten, allerdings wurden Anmietungsentscheidungen von Unternehmen zum Teil vorerst verschoben. In den nächsten Monaten könnten ver-

mehrt Untervermietungsangebote auf den Markt kommen und Einfluss auf die Leerstandsquote nehmen.

Leichter Anstieg des Leerstands

In den vergangenen Jahren wurde das Büroflächenangebot in Berlin kontinuierlich knapper. Zum Ende des dritten Quartals 2020 zeigt sich das bereits zum Halbjahr ansteigende Büroflächenangebot auch in der Leerstandsquote, die nun bei knapp 1,5 % liegt.

Büroflächenleerstand in Berlin
(Q3/2018–Q3/2020)



Quelle: bulwiengesa.

Der Berliner Büromarkt gilt weiterhin als voll vermietet. Großflächige Vermietungen können überwiegend nur in Projektentwicklungen stattfinden, so auch die größten Abschlüsse des dritten Quartals. Die Vorvermietungsquote ist vergleichsweise hoch, so sind in Bau befindliche Büroflächen bereits zu rund 60 % vermietet. Es ist in der aktuellen Phase jedoch möglich, dass Projektentwicklungen, die keinen relevanten Vorvermietungsstand aufweisen, noch einmal einer Prüfung unterzogen werden.

Berliner Spitzenmiete bleibt stabil

Nach dem leichten Rückgang der Berliner Spitzenmiete zum Halbjahr, bleibt diese im dritten Quartal stabil bei 39,00 Euro/qm MFG und hält sich weiterhin auf einem hohen Niveau.

Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG
(Q3/2018–Q3/2020)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

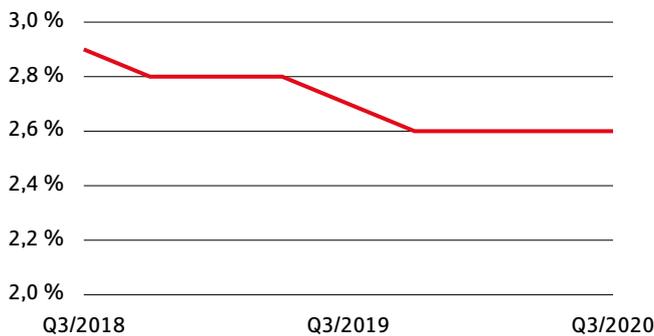
Am Niveau der Spitzenmiete dürfte sich bis zum Jahresende 2020 voraussichtlich nichts ändern. Bei Neuabschlüssen könnten vermehrt Incentives wie mietfreie Zeiten von etwa drei bis sechs Monaten oder Sonderausbauten für den Mieter angeboten werden. Die Differenz zwischen Nominal- und Effektivmieten wird sich daher vergrößern.

Im Gegensatz dazu wird die Durchschnittsmiete, nach einem dynamischen Anstieg um 4,00 Euro/qm MFG auf 30,00 Euro/qm MFG 2019, zum Jahresende 2020 voraussichtlich leicht auf 28,80 Euro/qm MFG sinken.

Keine Veränderung der Nettoanfangsrendite

Berlin behält seinen Status als sicherer Investmenthafen bei. Die hohen Bürobeschäftigtenzahlen, eine starke Flächennachfrage, stabile Mieten und geringer Leerstand unterstützen Investitionsentscheidungen. Objekte in zentraler Lage mit einem langfristigen Mietvertrag an einen bonitätsstarken Mieter werden auch weiterhin zu Höchstpreisen gehandelt, wodurch die Nettoanfangsrendite weiterhin stabil bei 2,6 % liegt.

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q3/2018–Q3/2020)



Quelle: bulwiengesa.

Die Entwicklung der Büromärkte korreliert sehr stark mit der volkswirtschaftlichen Entwicklung. Zur Abwägung möglicher Auswirkungen der Pandemie wurden zunächst die drei größten Volkswirtschaften analysiert.

Europas Wirtschaft – holprige Erholung von der Covid-19-Krise

Weltweit ist die Wirtschaft infolge der Covid-19-Pandemie im ersten Halbjahr 2020 eingebrochen. Ausgehend von China griff die Pandemie auf Europa über und erfasste ab dem zweiten Quartal 2020 fast die gesamte Weltwirtschaft. Davon blieben die Büromärkte nicht unberührt.

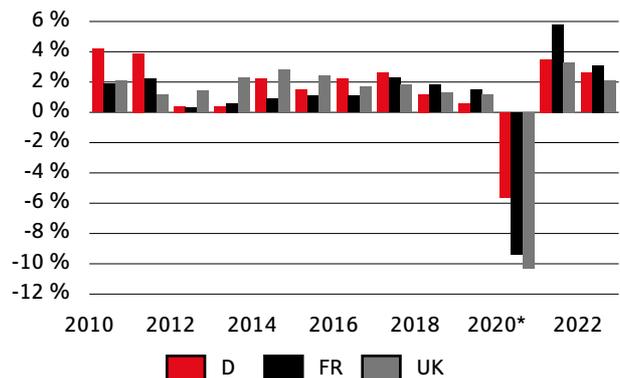
Die ökonomische Aktivität schrumpfte im ersten Halbjahr äußerst kräftig, jedoch dürfte der Tiefpunkt der Weltrezession bereits im zweiten Quartal erreicht worden sein. Mit den Lockerungen der strikten Eindämmungsmaßnahmen im Mai hatte in den Sommermonaten in Deutschland, Frankreich und Großbritannien eine Erholung der Wirtschaft eingesetzt. Jedoch flacht dieser Aufschwung nach einem starken Wachstum im dritten Quartal 2020 bereits wieder ab. Denn vor allem die große Unsicherheit über den weiteren Verlauf der Pandemie und mögliche zukünftige Lockdowns in den drei Ländern sprechen gegen die rasche Rückkehr der Wirtschaftsleistung auf das Vorkrisenniveau.

Es ist jedoch sehr wahrscheinlich, dass das Wiedereinsetzen eines positiven Konjunkturverlaufs von Lockdown-bedingten Unterbrechungen geprägt sein wird. Eine lineare Wachstumsphase wird wohl erst nach Überstehen der Pandemie einsetzen.

Starker Einbruch des Bruttoinlandsprodukts

Der konjunkturelle Einbruch spiegelt sich deutlich im Wirtschaftswachstum wider. So schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt im ersten Quartal um 3,7 % und im zweiten Quartal um 11,8 % gegenüber dem Vorquartal im Euroraum. Besonders stark betroffen waren Frankreich mit einem Einbruch von 13,8 % und Großbritannien mit einem Minus von 20,4 %. In Deutschland betrug der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts 9,7 %.

Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen (Index 2015=100) Veränderung zum Vorjahr (2010–2022)



Quelle: Eurostat, *ab 2020 Prognose (Europäische Kommission vom 05.11.2020).

Im dritten Quartal verzeichnet das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland einen historischen Wachstumsschub, wodurch dieses um 8,2 % gegenüber dem Vorquartal gewachsen ist. Dies ist jedoch eine mechanische Gegenreaktion auf den vorangegangenen tiefen Einbruch.

Während des Lockdowns im Frühjahr waren die Konsummöglichkeiten in allen drei Ländern stark eingeschränkt und der private Verbrauch ging zurück. So bewegte sich die Sparquote der Haushalte auf einen historischen Höchststand von knapp 25 % im zweiten Quartal 2020 zu.

Die bestehende Unsicherheit und zeitweilige sektorale Einschränkungen, beispielsweise im Baugewerbe, belasteten ferner die Investitionen. Der Außenhandel brach infolge gesunkener weltweiter Nachfrage überproportional ein, wovon die exportstarke Nation Deutschland besonders betroffen war. Anders als während der Großen Rezession wurde auch der Dienstleistungsbereich beeinflusst.

Erhebliche Konsequenzen wurden in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen sichtbar. Frankreich hatte wie andere Urlaubsländer an der Mittelmeerküste stark mit rückläufigen Buchungszahlen zu kämpfen, die sich auch im Bruttoinlandsprodukt in diesem und den folgenden Jahren bemerkbar machen.

Im Vergleich der drei Staaten verzeichnet Großbritannien die stärksten Einbruch, es wird von der schwersten Rezession seit Beginn der Datenerfassung gesprochen. Die dortige Regierung hat später als Frankreich und Deutschland reagiert, dann aber einen besonders harten Lockdown durchgesetzt, der weite Teile der Wirtschaft zum Erliegen brachte.

Die Tiefe des konjunkturellen Einbruchs ist einerseits von den getroffenen Infektionsschutzmaßnahmen als auch deren Dauer und den Beschränkungen bestimmter oder ganzer Wirtschaftszweige in den jeweiligen Ländern abhängig. Die Erholung der Wirtschaft im dritten Quartal wird den Anstieg der Arbeitslosigkeit jedoch dämpfen.

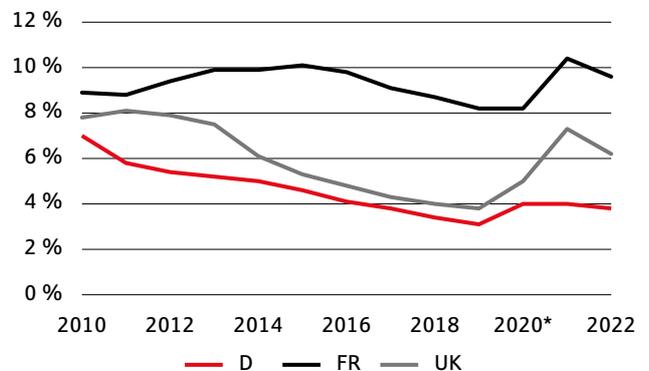
Anstieg der Arbeitslosigkeit

Der Verlust von Arbeitsplätzen und der Anstieg der Arbeitslosigkeit hat starken Druck auf die Existenzgrundlage vieler Bürger in Europa ausgeübt. Maßnahmen der Mitgliedsstaaten und Initiativen auf Ebene der Europäischen Union haben dazu beigetragen, die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die regionalen Arbeitsmärkte abzufedern. In Deutschland konnte der Anstieg der Arbeitslosenquote im Vergleich zum Konjunkturrück-

gang durch die Kurzarbeitsregelung gedämpft werden.

In Frankreich ist die Arbeitslosenquote zu Beginn des Jahres trotz des Einsetzens der Corona-Pandemie zunächst gesunken. Der Rückgang ist jedoch mit der geringeren Zahl der Arbeitssuchenden während des Lockdowns zu erklären. Diese setzten während des Lockdowns andere Prioritäten – z.B. in der Kinderbetreuung – und standen dem Arbeitsmarkt nicht zur Verfügung. Trotz dieses statistischen Effekts ist auch in Frankreich mit einer Zunahme der Erwerbslosigkeit zu rechnen. Um diese einzudämmen, wurden auch in Frankreich Sofortmaßnahmen zur Unterstützung der Unternehmen wie beispielsweise die Kurzarbeit eingeleitet.

Arbeitslosenquote (Anteil der Erwerbspersonen, in %) (2010–2022)



Quelle: Eurostat, *ab 2020 Prognose (Europäische Kommission vom 05.11.2020).

In Großbritannien stieg die Arbeitslosenquote deutlich stärker als in Deutschland. Die britische Regierung führte ein staatliches Subventionsprogramm für die Arbeitnehmer ein, die von ihrem Arbeitgeber zeitlich freigestellt wurden. Da dieses Programm zur Erhaltung von Arbeitsplätzen bis Oktober befristet war, werden die Auswirkungen der Pandemie auf den Arbeitsmarkt erst im vierten Quartal in vollem Umfang sichtbar. Jedoch hofft die Regierung durch Lohnkostenzuschüsse Massenentlassungen verhindern zu können und die Arbeitnehmer aus dem Urlaub zurück in die Unternehmen bzw. ins Homeoffice zu holen.

Die beschriebenen rezessiven Entwicklungen in allen drei Volkswirtschaften wirken sich auch auf die Büromärkte aus. Um diese Implikationen näher zu beleuchten, erfolgt daher eine Analyse der jeweils größten Büromärkte: Berlin mit einem Bürobestand von rund 19,4 Mio. qm MFG, Paris mit rund 18 Mio. qm und London mit rund 14 Mio. qm (vgl. PMA¹). Momentan stehen die drei europäischen Metropolen durch die Corona-Pandemie vor großen Herausforderungen.

1 Property Market Analysis LLP.

Auswirkungen auf die Büroimmobilienmärkte

Auch nach der ersten Lockdown-Phase sind diese von deutlicher Zurückhaltung geprägt und viele Unternehmen verschieben aufgrund der anhaltenden Unsicherheit Anmietungsentscheidungen. Die Pandemie hat in allen drei Märkten zu deutlichen Paradigmenwechseln hin zu flexibleren Arbeitsplatzkonzepten mit relevanten Homeoffice-Anteilen geführt. In allen drei Märkten ist dieser Prozess noch nicht abgeschlossen und die Diskussionen, wie stark sich dieser beschriebene Wandel auf die Nachfrage nach Büroflächen auswirkt, ist in vollem Gange.

Dennoch kehrten im dritten Quartal eine Reihe Bürobeschäftigter an ihre Arbeitsplätze zurück und eine teilweise Normalisierung des Arbeitsalltags hat stattgefunden. Hierbei sind jedoch deutliche Unterschiede zwischen den Metropolen erkennbar.

Krisenmodus wird zur Normalität – jedoch unterschiedlich ausgeprägt

Die Dynamik des Rückkehrprozesses von Büroarbeitern an ihren Arbeitsplatz fiel sehr unterschiedlich aus. In Berlin und auch in Paris nutzte eine Großzahl der Beschäftigten (gemäß einer Studie von Morgan Stanley Research 70 %) die Möglichkeit, am eigenen Arbeitsplatz tätig zu sein. Im Gegensatz hierzu beträgt die Quote in London nur rund 30 %.

Die Gründe für diese deutliche Zurückhaltung in London liegen insbesondere in den langen Pendelwegen. Im landesweiten Vergleich pendeln die Arbeitnehmer in London mit rund 46 Minuten am längsten². Dabei ist das Einhalten von Mindestabständen kaum möglich, wodurch der Weg zur Arbeit ein Risiko darstellt, was die meisten vermeiden möchten.

Bei der Rückkehr ins Büro stiegen deshalb einige Pendler aufs Rad um. So etabliert sich das Fahrrad in den Innenstädten als das neue Hauptverkehrsmittel der Bürobeschäftigten und spielt eine zentrale Rolle bei der Wiederbelebung der Bürogebäude im dritten Quartal.

Pop-up-Radwege sollen dabei die Radfahrer zusätzlich motivieren. Die Pariser Bürgermeisterin verkündete, dass in Paris rund 50 Kilometer der neu markierten Fahrradspuren dauerhaft bestehen bleiben werden. Auch in Berlin und London wurden kilometerlange Radwege neu eingezeichnet.

Trotzdem füllen sich die Londoner Büros nur langsam und die Bürobeschäftigten bevorzugen weiterhin das

² vgl. Transport Statistics Great Britain.

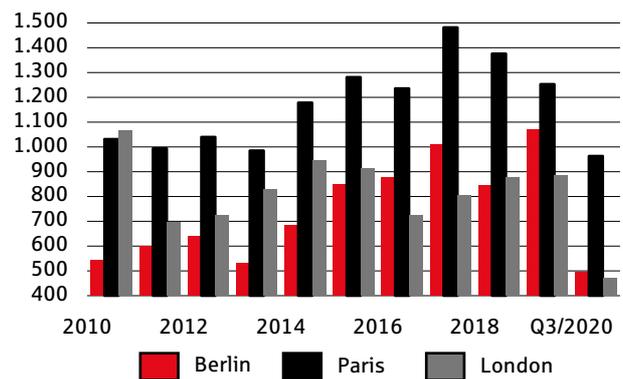
Homeoffice. Zwar hat die britische Regierung in den Sommermonaten die Menschen ermutigt, wieder in die Büros zurückzukehren, diese arbeiteten aus Angst vor der zweiten Infektionswelle jedoch lieber von zu Hause. Ein Grund, der bei der Bevölkerung für besondere Vorsicht sorgt, ist sicherlich auch die starke Betroffenheit Großbritanniens von der Pandemie. Im europäischen Vergleich verzeichnet das Land hohe Infektionszahlen und die höchsten Todeszahlen.

Londons Businesszentren tun sich schwer

Als Konsequenz bleiben die Büros und Geschäftszentren Londons überwiegend leer. Rund 50 der größten Arbeitgeber erwarten der BBC³ zufolge, dass ihr Personal in naher Zukunft nicht wieder in Vollzeit im Büro arbeiten wird. Große Firmen kündigen bereits erste Maßnahmen an, so will BP sein Headquarter am St. James's Square in London verkaufen, um perspektivisch stärker im Hybrid-Modus zu arbeiten⁴.

Die vergangenen Monate haben gezeigt, dass die Arbeit auch im Homeoffice funktioniert. Insbesondere die in London stark vertretene Finanzbranche erweist sich als sehr Homeoffice-kompatibel. Das hat zur Folge, dass Entscheidungsträger vermehrt die Entwicklungen abwarten. Diese Zurückhaltung bei Anmietungsentscheidungen ist typisch für Krisenzeiten und zeigt sich bereits im Umsatzrückgang.

Büroflächenumsatz in Berlin, London und Paris in qm MFG (2010–Q3/2020)



Quelle: PMA, MFG = Mietfläche nach gif.

Der Büroflächenumsatz liegt in London zum Ende des dritten Quartals 2020 mit 472.000 qm MFG hinter dem Umsatz von Berlin mit 495.000 qm MFG und Paris. Paris verzeichnet mit 963.000 qm MFG den höchsten Umsatz der drei Metropolen, wobei das relativ hohe Umsatzniveau durch die Vorvermietung von Total für den zukünftigen

³ <https://www.bbc.com/news/business-53901310>.

⁴ <https://www.bloomberg.com/news/articles/2020-08-30/bp-to-sell-london-headquarters-as-work-style-shifts-times-says>.

tigen Hauptsitz im Büroobjekt „The Link“ über 126.000 qm MFG unterstützt wird.

In allen drei Städten ist die Nachfrage geringer als vor der Pandemie und bis zum Jahresende 2020 wird der Büroflächenumsatz nicht das hohe Vorjahresniveau erreichen. Jedoch ist hier zu erwähnen, dass 2019 vor allem in Berlin ein Rekordjahr war.

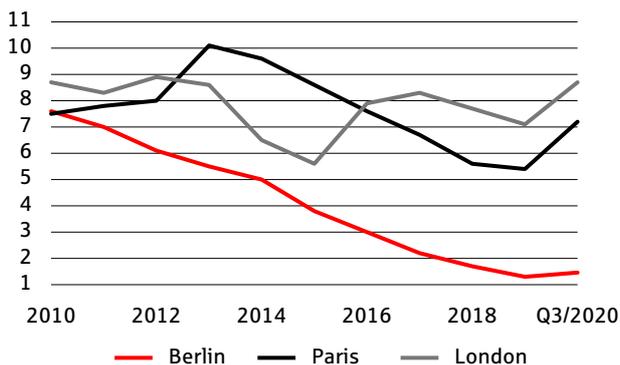
Großflächige Abschlüsse über 10.000 qm MFG fanden kaum statt und im Segment über 5.000 qm MFG wurden deutlich weniger Verträge als üblich abgeschlossen.

Vor der Pandemie wurden nicht selten Flächen über Bedarf angemietet, um den Expansionsplänen (Firmenwachstum) der jeweiligen Mieter Rechnung zu tragen. Diese sind in vielen Fällen nun zu revidieren, sodass davon auszugehen ist, dass das Volumen an Untermietflächen zunehmen wird. In diesem Zusammenhang ist ein leichter Leerstandsanstieg zu erwarten.

Leerstand steigt in den drei Metropolen

In den drei Märkten stieg im Verlauf des Jahres 2020 der Leerstand leicht an. In Paris und London war der Leerstands-aufbau im bisherigen Jahresverlauf spürbar stärker als in Berlin, wo der Leerstand gerade mal 1,5 % beträgt. Fluktuationsreserven, die gesunde Märkte eigentlich zur Aufrechterhaltung eines agilen Marktgeschehens benötigen, sind weiterhin nicht vorhanden.

Büroflächenleerstand in Berlin, London und Paris in % (2010–Q3/2020)



Quelle: PMA.

In London fand bereits infolge des Brexits ein Leerstands-aufbau statt, als Unternehmen teilweise entschieden, ihre Büros an andere europäische Standorte zu verlagern. Nach einem erneuten Leerstandsabbau stieg die Leerstandsquote nun zum Ende des dritten Quartals 2020 auf 8,7 %. Sowohl in London als auch in Paris liegt der Leerstand im Zehn-Jahres-Mittel bei 7,7 %.

Der signifikante Leerstandsanstieg in Paris auf 7,2 % kann mitunter auf die vergleichsweise starke Neubautätigkeit und die hohen Fertigstellungsvolumina, die in den vergangenen beiden Jahren auf den Markt kamen, zurückgeführt werden.

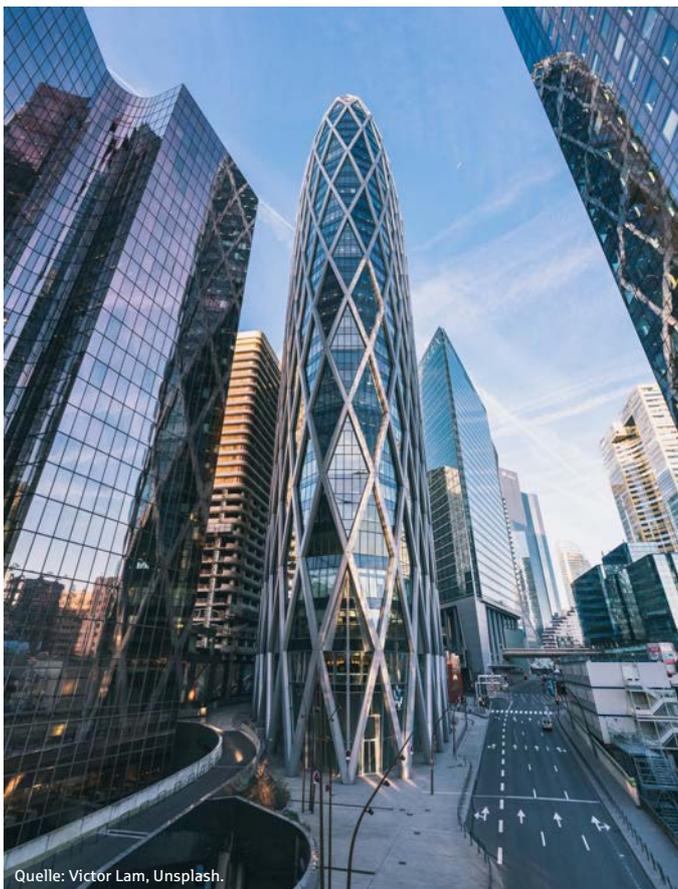
Die britische Hauptstadt steht bei der Bürobelegung im Zentrum gerade vor ernsthaften Herausforderungen. Bereits Anfang August versuchte Premierminister Boris Johnson die Beschäftigten aufzufordern, in die Büros zurückzukehren, denn unter den leeren Büros leiden besonders die Restaurants, Cafés und Läden im Finanzzentrum. Für diese sind die Bürobeschäftigten elementar wichtig.

Der Pariser Lockdown war noch strenger als in Berlin und gemischt genutzte Quartiere konnten trotzdem ihre Lebendigkeit erhalten. Paris strebt das Konzept der 15-Minuten-Stadt an und versucht in den verschiedenen Stadtteilen noch besser Wohnen, Arbeiten und die Nahversorgung fußläufig zu gewährleisten. Nichtsdestotrotz stieg auch dort die Leerstandsquote.

In Berlin wird die sogenannte Berliner Mischung in einigen Quartieren schon lange gelebt und Wohnen und Arbeiten finden nebeneinander statt. Die in Berlin aufstrebenden Start-ups bevorzugen dies besonders und auch die urbanen Produzenten sowie die Unternehmen der Kreativwirtschaft suchen nach integrierten Standorten, wodurch die Berliner Mischung in jüngster Vergangenheit neu definiert wurde. Der 2017 eingeführte Baugebietstyp „urbanes Gebiet“ ist eine zusätzliche Chance, das direkte Nebeneinander von Gewerbe, Wohnen und Freizeit verstärkt zu ermöglichen und die Nutzungsmischung weiter über die ersten Initialstandorte hinaus zu etablieren und so für Veränderungen in vielen Teilen der Stadt zu sorgen.

Neue Herausforderungen in modernen Bürohochhäusern

Die Businesszentren von London und Paris bilden mit ihren Bürohochhäusern die Skyline der Großstädte. Diese sind somit stilprägend für den CBD. Berlin unterscheidet sich in seiner Gebäudestruktur hiervon fundamental – Hochhauscluster bilden sich erst allmählich heraus und werden kontrovers in der Stadt diskutiert. Allgemein konzentrieren sich die Hochhäuser derzeit auf einige wenige, aber sehr gefragte Standorte innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings. Somit liegen die Gebäudehöhen deutlich unter denen in anderen europäischen Metropolen. Derzeit erfüllen lediglich das „UpperWest“ und das „Zoofenster“ in der City-West internationalen Standard.



Quelle: Victor Lam, Unsplash.

Die Agglomerationen von Bürotürmen in der City of London, Canary Wharf sowie La Défense und Paris Centre Ouest werden in Nicht-Krisenzeiten täglich von Tausenden Menschen frequentiert. Im Dienstleistungs- und Finanzzentrum sind Büroangestellte prägend für das Straßenbild, nicht selten bis tief in die Nacht. Von dieser Normalität sind die Gebiete derzeit weit entfernt. Es herrscht vielmehr der Eindruck der Leere sowohl in den Gebäuden als auch auf den Straßen.

Neben den bereits beschriebenen Problemen des Pendelns während der Pandemie ist hierbei auch die Gebäuderschließung von Hochhäusern anzuführen. Der Weg innerhalb des Gebäudes ins eigene Büro wird in den meisten Fällen mit einem Aufzug zurückgelegt. Die neuen Abstandsregelungen und die begrenzte Anzahl der Aufzüge limitieren somit derzeit die Möglichkeiten der Rückkehr ins Büro erheblich – man hat unangenehme Wartezeiten sowohl auf dem Hin- als auch auf dem Rückweg hinzunehmen. Zudem hat sich der Arbeitsalltag verändert. Gemeinsames Mittagessen mit den Kollegen und das gesellige Feierabendbier im Pub um die Ecke, welches in London quasi Teil der Bürokultur ist, motivieren derzeit nicht zur Fahrt ins Büro.

Ein weiterer Paradigmenwechsel findet in der Arbeitsplatzkonzeption statt. Waren bis vor Kurzem noch Konzepte, die auf einer hohen Arbeitsplatzdichte und somit auf einem geringeren Flächenverbrauch je Bürobeschäft-

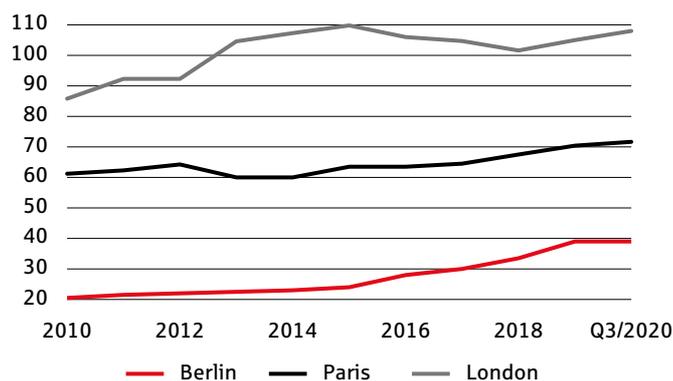
igtem ausgelegt sind, en vogue, hat die Pandemie zu einem Umdenken geführt. Derzeit und wohl auch über die Pandemie hinaus vergrößern sich die Abstandsflächen zwischen den Büromitarbeitern, sodass die Bürokonzepte neu gedacht werden müssen. Im Zuge der Flexibilisierung der Arbeitszeiten werden Flächenbelegungspläne an Bedeutung gewinnen.

Bisher keine Auswirkungen der Krise auf die Spitzenmieten

Die unterschiedlichen nationalen Strukturen – einerseits eine zentral auf die jeweilige Hauptstadt ausgerichtete Wirtschaft in Frankreich und Großbritannien und andererseits eine föderale polyzentrische Struktur mit mehreren Metropolen in Deutschland – führen auch zu unterschiedlichen Ertragspotenzialen in den jeweiligen Büromärkten.

Berlin liegt mit einer Spitzenmiete von 39,00 Euro/qm MFG deutlich unter dem Niveau der anderen beiden Vergleichsstädte. Dennoch spiegelt sich hierin ein deutlicher Bedeutungsgewinn des Büromarkts Berlin innerhalb Deutschlands wider. So betrug die Spitzenmiete im Jahr 2010 noch 20,50 Euro/qm MFG und Berlin lag hinter Frankfurt am Main, München, Hamburg und Düsseldorf nur auf Platz fünf bezogen auf die Miethöhe. Seitdem hat Berlin die deutlichsten Ertragszuwächse verzeichnen können und liegt mit Frankfurt und München beinahe gleichauf.

Bürospitzenmiete in Berlin, London und Paris in Euro/qm MFG (2010–Q3/2020)



Quelle: PMA, MFG = Mietfläche nach gif.

Als das etablierte Finanz- und Dienstleistungszentrum sowohl für Großbritannien als auch für Europa liegen die Spitzenmieten in London traditionell weit über den Werten anderer europäischer Städte. Trotz der Unsicherheiten durch den Brexit hat das Mietniveau vor der Krise zulegen können und lag Ende 2019 bei 105,00 Euro/qm MFG. Derzeit sind die Auswirkungen auf die Mieten noch unklar, es wird jedoch von einem Niveau von 108,00 Euro/qm MFG ausgegangen.

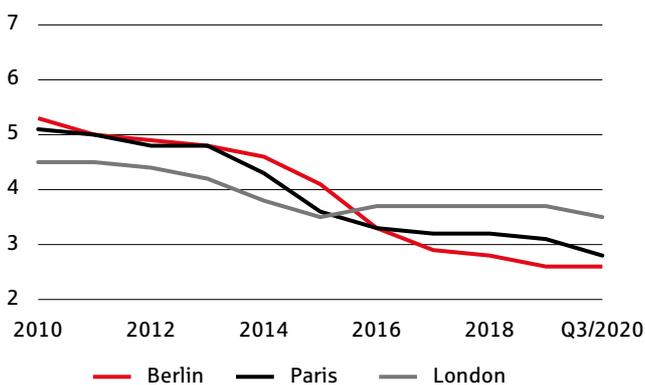
Die Pariser Spitzenmiete verzeichnete über die vergangenen zehn Jahre ein geringeres Wachstum als die beiden Vergleichsstädte. Im dritten Quartal 2020 erreichte das Mietniveau nach einem leichten Anstieg 71,70 Euro/qm MFG.

Trotz der aktuellen Gegebenheiten wird aktuell nicht erwartet, dass die europäischen Spitzenmieten in den gefragten Lagen und Top-Objekten signifikant sinken werden. Mieterückgänge sind eher in Nebenlagen wahrscheinlich.

Europäische Metropolen bleiben attraktive Investimentstandorte

Bisher hat sich an der Attraktivität der drei Metropolen nichts verändert. Die Renditen halten sich weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau – angeführt von Berlin.

Bürospitzenrenditen in Berlin, London und Paris in % (2010–Q3/2020)



Quelle: PMA.

Ähnlich wie in Deutschland haben sich die Renditen an den Bürostandorten rückläufig entwickelt. In London liegt mit einer Rendite von 3,5 % ein anderes Preisniveau als in Berlin mit 2,6 % und Paris mit 2,8 % vor. Es werden die mit dem Brexit und der starken Betroffenheit durch die Corona-Pandemie verbundenen Unsicherheiten in der Rendite sichtbar.

Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größter 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.: +49 30 869589-50
www.berliner-sparkasse.de/if

Fazit:

Trotz des gravierenden Einbruchs der Wirtschaftsleistung und der gestiegenen Arbeitslosenquote in Deutschland, Frankreich und Großbritannien zeigen sich die Büromärkte der drei Hauptstädte relativ widerstandsfähig.

Die Corona-Krise traf auf drei Märkte in unterschiedlicher Verfassung. Während die Leerstandsquote in Paris bei 7,2 % und in London bei 8,7 % liegt, verzeichnet Berlin weiterhin ein Rekordtief von gerade mal 1,5 %.

Bislang haben die Länder unterschiedlich resolut auf die Krise und die Auswirkungen reagiert. Nach dem ersten Lockdown im Frühjahr konnte sich die Wirtschaft in Deutschland über die Sommermonate besonders gut erholen.

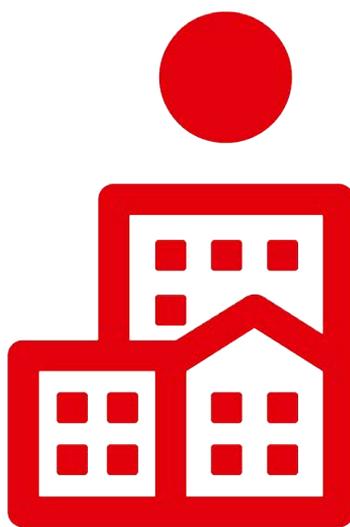
Die Büromärkte eint, dass die Corona-Krise eine Reihe von strukturellen Veränderungen mit sich bringt; in den Arbeitskonzepten werden einerseits mehr Flexibilität und weniger Präsenztage im Büro die Regel und andererseits werden sich größere Abstandsflächen in den Büroräumen nachhaltig etablieren.

Es ist zu erwarten, dass die Auswirkungen der Krise sich insbesondere im nächsten Jahr in allen drei Märkten deutlicher in den Leerstandszahlen und den Mietentwicklungen widerspiegeln werden, wobei vor allem in Berlin ein Anstieg des Leerstands nicht zu Marktverwerfungen führen dürfte. Insgesamt verfügt der Berliner Büromarkt bisher über solide Marktdaten und ist derzeit besser aufgestellt als die britische Hauptstadt, die neben der Corona-Krise vor zusätzlichen Herausforderungen in Zusammenhang mit dem Brexit steht.

So kann sich Berlin auch im internationalen Vergleich als ein attraktiver Bürostandort profilieren. Positiv wirkt sich auch die Eröffnung des neuen Hauptstadtflughafens BER aus. Die zukünftigen Entwicklungen in Berlin und den anderen europäischen Metropolen bleiben spannend.

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
Tel.: +49 30 278768-0



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