

Marktbericht 02/2021

# Berliner CBDs im Vergleich.

lokal – national – international

 Berliner  
Sparkasse

Gut für Berlin.  
Seit 1818.



# Berliner CBDs im Vergleich

Mit dem Sommer ist Berlin langsam zu einer gewissen Normalität zurückgekehrt. Viele Büros sind zwar noch dünn besetzt – steigende Frequenzen auf der Straße, in den Restaurants und in vielen Läden lassen indes eine erste Rückkehr zur Normalität erahnen. Wann diese sich in allen Lebensbereichen wieder zeigen wird und wie diese neue Normalität im Bürobereich dann aussehen könnte, darüber wird derzeit viel diskutiert. Das Meinungsbild umfasst dabei die gesamte Bandbreite – von der Annahme eines höheren Flächenbedarfs im Zuge des wieder einsetzenden wirtschaftlichen Aufschwungs bis zu einem Abgang aufs Büro, da Homeoffice zunehmend an Bedeutung gewinnt.

Ein erstes Zwischenfazit lässt sich nach mehr als 18 Monaten Pandemie bereits ziehen: Die großen Verwerfungen im Bürobereich sind ausgeblieben, die Mieten bleiben weiterhin stabil und auch der Leerstand liegt auf einem niedrigen Niveau.

Dennoch zeichnen sich bereits erste Trends im Markt ab, die sich verstetigen dürften. Die Nachfrage konzentriert sich zwar weiterhin auf die zentralen Lagen im City- und Cityrandbereich, trotzdem rücken auch einige Nebenlagen verstärkt in den Fokus. Obgleich das Angebot grundsätzlich limitiert bleibt, haben Mieter doch wieder etwas mehr Angebotsauswahl als vor der Krise, was sich in erhöhten Qualitätsanforderungen – insbesondere auch bei der Lage – widerspiegelt.

Eng verknüpft hiermit ist die Frage nach der Zukunft des Central Business Districts (CBD) – also dem Bereich, der im Allgemeinen als Handels-, Büro-, Einzelhandels- und Kulturzentrum einer Stadt gilt. Hier nimmt Berlin eine Sonderstellung ein: Während die übrigen deutschen Metropolen in der Regel einen CBD aufweisen, sind es in Berlin gleich drei.

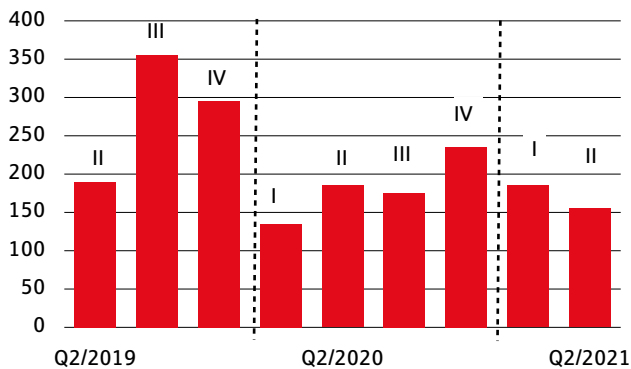
Grund genug, in dieser Ausgabe unseres Marktberichts die CBD-Bereiche in Berlin etwas näher zu beleuchten und auch einem nationalen und internationalen Vergleich zu unterziehen.



## Robuste Nachfrage auf dem Berliner Büromarkt

Nach dem coronabedingten Umsatzrückgang 2020 konnten im ersten Halbjahr 2021 erste Erholungstendenzen auf der Nachfrageseite beobachtet werden. Wenngleich die ganz große Dynamik noch fehlt, so summiert sich die Umsatzleistung dennoch bis dato auf ca. 340.000 qm MFG (Q1: 185.000 qm MFG und Q2: 155.000 qm MFG) und liegt damit genau im 10-Jahres-Mittel. Für das Gesamtjahr wird vor diesem Hintergrund ein Umsatz leicht über dem Vorjahresniveau erwartet.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG**  
(Q2/2019–Q2/2021)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Dabei waren erneut einige Großvermietungen zu verzeichnen. Für den größten Abschluss sorgte im ersten Halbjahr die Deutsche Kreditbank. Sie sicherte sich in der Projektentwicklung „Upbeat“ in der Europacity 33.500 qm MFG. Besonders marktprägend waren zudem einige großvolumige Abschlüsse der öffentlichen Hand, genauer gesagt der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben: Diese mietete ca. 19.400 qm MFG im Teilmarkt Peripherie Ost sowie ca. 14.800 qm MFG in der Peripherie Nord. Weitere 10.200 qm MFG mietete die Hochschule des Bundes für öffentliche Verwaltung bereits im ersten Quartal in der Siemensstadt.

Die stärkste Branche ist somit wie im vergangenen Jahr die öffentliche Verwaltung, die für rund 27 % des Gesamtumsatzes verantwortlich ist. Den zweithöchsten Anteil vereinen die Banken und Finanzdienstleister auf sich, gefolgt vom Dienstleistungssektor und TMT<sup>1</sup> mit jeweils rund 15 % des Umsatzes. Neben einigen Großabschlüssen unterstreicht auch die Vielzahl der kleinteiligen Vermietungen mit weniger als 500 qm MFG die Resilienz des Berliner Büromarktes. Dennoch konnten nicht alle Marktakteure so robust reagieren. Dabei wurde und ist die BEACH-Branche (Booking, Entertainment, Airlines, Cruises, Hotel) besonders von der Pandemie betroffen. Inwieweit die dazugehörigen Unternehmen die Krise überstehen werden, ist noch nicht absehbar. Auch die

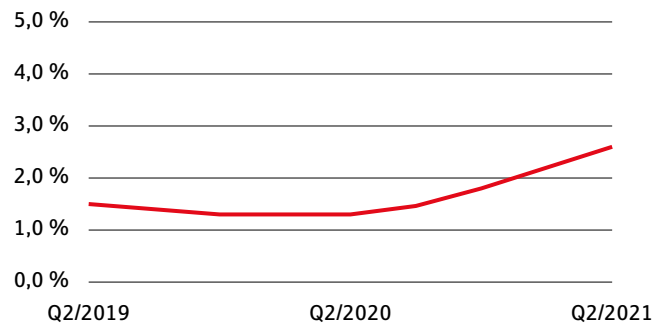
<sup>1</sup> Technologie, Medien, Telekommunikation

innovativen Digitalis und Start-ups, die zwar im Gesundheitssektor ein weiteres Wachstum verbuchten, konnten ihre Stellung auf dem Bürovermietungsmarkt zunächst nicht verteidigen.

## Steigender Leerstand durch hohe Fertigstellungszahlen

Seit einem Jahr steigt die Leerstandsquote auf dem Berliner Büroflächenmarkt leicht an und erreichte zum Halbjahr 2021 rund 2,6 %. Damit liegt der Leerstand in Berlin weiterhin unterhalb der marktverträglichen Fluktuationsrate von 3 bis 5 %. Dennoch zeigt das Vermietungsgeschehen, dass großflächige Gesuche überwiegend in Projektentwicklungen realisiert werden können. Als Grund für den Leerstandsanstieg ist neben der zurückhaltenden Coronanachfrage 2020 insbesondere das überdurchschnittliche Fertigstellungsvolumen anzusehen. Bis zum Ende des Jahres ist daher von einem weiterhin leicht steigenden Leerstandsniveau auszugehen.

**Büroflächenleerstand in Berlin**  
(Q2/2019–Q2/2021)

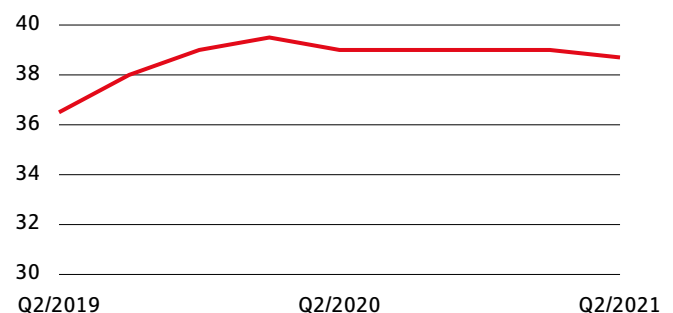


Quelle: bulwiengesa.

## Spitzenmiete mit marginalen Einbußen

Nachdem sich die Spitzenmiete vorerst auf dem hohen Niveau von 39,00 Euro/qm MFG halten konnte, ist diese im zweiten Quartal 2021 nun leicht auf 38,70 Euro/qm MFG gesunken.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG**  
(Q2/2019–Q2/2021)



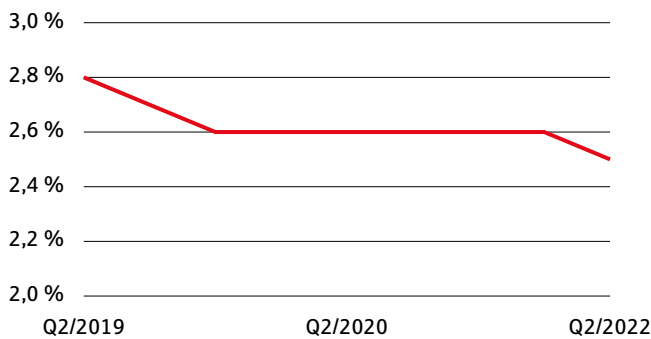
Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Bis zum Jahresende ist vor dem Hintergrund des leichten Leerstandsanstiegs auch ein weiterer Rückgang der Spitzen- und Durchschnittsmiete wahrscheinlich.

### Rendite erreicht 2,5 %

Berlin ist weiterhin sehr gefragt bei Investoren und die erneute Renditekompression dokumentiert den hohen Investmentdruck am Markt. Im zweiten Quartal 2021 ist die Berliner Spitzenrendite um zehn Basispunkte gesunken und erreicht das niedrigste Niveau im Vergleich mit den deutschen A-Städten. Mit 2,5 % liegt die Bundeshauptstadt damit vor den Metropolen Hamburg (2,6 %), München (2,7 %) und Frankfurt am Main (2,8 %).

Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q2/2019–Q2/2021)



Quelle: bulwiengesa.

### Corona stellt Central Business Districts auf die Probe

Die Zahlen zeigen, die deutschen Metropolen stehen weiterhin im Fokus der Investoren. Doch wie steht es um die unterschiedlichen Teillagen der Büromärkte? Die altbewährte Immobilienweisheit sagt: „Lage, Lage, Lage“, und die besten Standortfaktoren bieten ganz klar die Central Business Districts (CBDs) mit ihrer hohen Zentralität, den modernen Bürogebäuden, ihrem hochwertigen Einzelhandelsbesatz und ihrer besonderen Repräsentativität.

Jedoch waren es insbesondere auch die zentralen Lagen, die unter den vielfältigen Lockdown-Maßnahmen im vergangenen Jahr gelitten haben und in denen die Pandemie ihre Spuren hinterlassen hat. Aufgrund der voranschreitenden Lockerungsmaßnahmen beginnt allmählich wieder eine schrittweise Rückkehr zur Normalität. Dennoch stehen die Innenstädte vor gravierenden Veränderungen. Eine klassische Fünf-Tage-Bürowoche, wie sie vor der Pandemie Alltag war, wird in der Post-Corona-Zeit eher zur Seltenheit werden.

Dabei stellt die Pandemie die Innenstädte mit ihren Geschäftszentren zusätzlich zu den bereits allgegenwärtigen

Herforderungen wie dem Kampf gegen die Verödung der City, den Erhalt gemischter Nutzungsstrukturen und der Bereitstellung von ausreichend Büro- und Gewerbeflächen auf die Probe.

### Berlin mit gleich drei CBDs

In Berlin haben sich aufgrund seiner jahrzehntelangen Teilung drei Lagen mit sehr unterschiedlichen Charakteristika und Standortfaktoren als CBDs etabliert.

#### Central Business Districts (CBDs) in Berlin

CBD	Teilmarkt
West	Ku'damm plus Seitenstraßen
Zentral	Potsdamer Platz und Leipziger Platz
Ost	Mitte 1a

Quelle: bulwiengesa.

Die City West ist spätestens nach der Fertigstellung des „Zoofensters“ und mit der Eröffnung des „Upper West“ aus dem Dornröschenschlaf erwacht. Mit den prestigeträchtigen Projekten, zu denen auch das durch die Berliner Sparkasse finanzierte „The Westlight“ zählt, hat der Ku'damm ein erfolgreiches Comeback geschafft und die im Marktbericht 02/2018<sup>2</sup> prognostizierte positive Entwicklung ist eingetreten.

Insbesondere in den verzweigten Seitenstraßen, die vom Ku'damm abgehen, vereint die City West neben ihrer hohen Büroaffinität die Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten und Versorgung in hohem Maße. Durch die Nutzungsmischung verfügt die City West auch während der Corona-Krise über die nötige Stabilität und kann ihre Attraktivität aufrechterhalten. Zudem profitiert die Lage von den weltweit bekannten Einkaufsdestinationen Kurfürstendamm, KaDeWe und der Tauentzienstraße mit einem vielseitigen und hochwertigen Shoppingangebot.

Die City West gilt mit ihren hochwertigen Bestandsstrukturen und modernen Neubauten als renommierte Adresse bei Juristen, unternehmensbezogenen Dienstleistern, Banken und Finanzdienstleistern. Für herausragende Objektqualitäten ist die notwendige Zahlungsbereitschaft vorhanden und in den standortprägenden Hochhäusern „Zoofenster“ und „Upper West“ werden unter anderem die Höchstmieten in der Gesamtstadt erzielt. In den kommenden Jahren werden weitere, zum Teil sehr hochwertige Projektentwicklungen wie das „FÜRST“, „P1“, das „Hutmacherhaus“ und das „Neue Ku'damm Eck“ die Wertigkeit der Teillage weiter untermauern.

<sup>2</sup> Marktbericht 02/2018: CBDs in Berlin – Renaissance der City West?

**CBD West – Ku'damm plus Seitenstraßen**



	2017	Q2/2021
Bestand	530.500 qm MFG	557.300 qm MFG
Spitzenmiete	30,50 Euro/qm MFG	38,00 Euro/qm MFG
Durchschnittsmiete	21,50 Euro/qm MFG	29,70 Euro/qm MFG
Leerstandsrate	2,8 %	2,0 %
Flächenumsatz 5-Jahres-Mittel	32.500 qm MFG	
Gebäudestruktur	Renovierte Altbauten, Büroneubauten und Hochhäuser	
Vornehmliche Branchen	Unternehmensbezogene Dienstleister, Banken, Coworking	
Wichtigste Unternehmen im CBD	Engel & Völkers, Greenberg Traurig, McKinsey, Signa Holdings, BNP, RSG Gruppe	
Besonderheiten	Hohes Maß an Repräsentanz, vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot, heterogene Einzelhandelsstruktur	

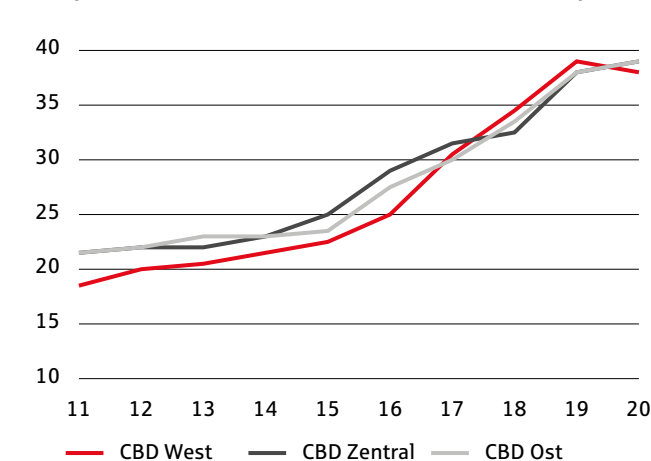
**CBD Zentral – Potsdamer Platz und Leipziger Platz**



	2017	Q2/2021
Bestand	510.700 qm MFG	510.700 qm MFG
Spitzenmiete	31,50 Euro/qm MFG	39,00 Euro/qm MFG
Durchschnittsmiete	24,00 Euro/qm MFG	33,00 Euro/qm MFG
Leerstandsrate	2,9 %	2,0 %
Flächenumsatz 5-Jahres-Mittel	23.000 qm MFG	
Gebäudestruktur	Moderne Bürogebäude; zum Teil Bürohochhäuser	
Vornehmliche Branchen	Industrie, öffentliche Verwaltung, unternehmensbezogene Dienstleister, Coworking	
Wichtigste Unternehmen im CBD	Bundesministerien, PwC, KPMG, Deutsche Bahn, Pfizer	
Besonderheiten	Moderne Architektur, Nähe zu Institutionen und Bundesministerien, keine weiteren Flächenpotenziale	

Die Spitzenmiete war am Ku'damm vor der Pandemie rasant gestiegen und erreichte 2019 mit 39,00 Euro/qm MFG das höchste Niveau der CBDs. Zuletzt wurde jedoch ein coronabedingter Rückgang auf 38,00 Euro/qm MFG dokumentiert, während die Spitzenmieten am Potsdamer Platz und der City Ost aufgeholt haben und auf 39,00 Euro/qm angestiegen sind.

**Bürospitzenmiete der Berliner CBDs 2011–2020 in Euro/qm MFG**



Quelle: bulwiengesa.

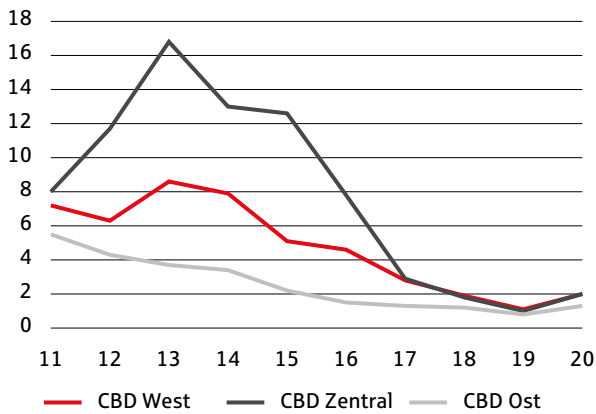
Der Potsdamer Platz war in den goldenen 1920er-Jahren das Berliner Zentrum, bevor er im Zweiten Weltkrieg fast vollständig zerstört und mit dem Bau der Mauer für 28 Jahre lang geteilt wurde und brach lag. Nach der Wiedervereinigung wurde er in den 1990er-Jahren zur größten und bekanntesten innerstädtischen Baustelle Deutschlands und durch renommierte Architekten neu gestaltet.

Anders als in der City West ist die Nutzungsmischung am Potsdamer Platz weniger stark ausgeprägt und der Standort ist businessorientiert. Mittlerweile sind die Flächenpotenziale weitestgehend ausgereizt und die letzte zentrale Baulücke wurde mit der Büroprojektentwicklung „TRION“ im zweiten Quartal 2021 geschlossen. Trotz der vergleichsweise kleinen Größe mit ca. 500.000 qm MFG hat sich der Teilmarkt in den vergangenen Jahren nachhaltig als Citylage im Berliner Büromarktgefüge etabliert.

Durch die hohe Büroaffinität ist die Nachfrage stetig gestiegen und der ehemals hohe Leerstand wurde kontinuierlich abgebaut, sodass 2019 das niedrige Leerstandsniveau der anderen Citylagen erreicht wurde. Ungeachtet des leichten Leerstandsanstiegs im Jahr 2020 sind die begrenzten Flächen am Potsdamer Platz weiterhin bei der vorhandenen Nutzerklientel aus großen Unter-

nehmen, Dienstleistern und der öffentlichen Hand gefragt. Ein erneuter größerer Leerstandsaufräum ist unwahrscheinlich. Zumal die Flächennachfrage in den zentralen Lagen das Angebot weit übersteigt und am Potsdamer Platz auch zur Ansiedelung von Unternehmen beispielsweise aus dem Bereich TMT führt.

Büroflächenleerstand der Berliner CBDs 2011–2020 in %



Quelle: bulwiengesa.

Die im Marktbericht 02/2016<sup>3</sup> aufgezeigte positive Perspektive hat sich erfüllt und der Potsdamer Platz hat sich insbesondere aufgrund seiner Zentralität und Erreichbarkeit zu einem gut funktionierenden Bürostandort entwickelt.

Mit einer Bürofläche von ca. 1,9 Mio. qm MFG unterscheidet sich der CBD Ost allein schon durch seine Größe von den beiden anderen CBDs. Auch wenn die Friedrichstraße als Einkaufs- und Geschäftsstraße im östlichen Zentrum das Pendant zum Ku'damm darstellt, sind die beiden Lagen in ihren Strukturen sehr unterschiedlich. Standortprägend für Berlins östlichen CBD sind neben dem Brandenburger Tor die Magistralen Unter den Linden und die Friedrichstraße sowie der Gendarmenmarkt mit seinem repräsentativen Gebäudebesatz.

Dennoch verlor insbesondere die Friedrichstraße in jüngster Vergangenheit an Bedeutung und teilweise ihre Strahlkraft. Als Versuch, die Attraktivität wieder zu erhöhen sowie das ansässige Gewerbe und den Einzelhandel zu stärken, sind Teile der Friedrichstraße seit August 2020 unter dem Motto „Flaniermeile Friedrichstraße“ autofrei und die Straße wird durch Events und Zusatzangebote neu bespielt.

Aktuell wird die Bautätigkeit von der öffentlichen Hand dominiert, die demzufolge ein bedeutender Flächen-nachfrager im Teilmarkt ist. Neben der öffentlichen Hand ist auch die TMT-Branche durch die Nähe zu Mitte und Kreuzberg von hoher Bedeutung.

<sup>3</sup> Marktbericht 2/2026: Potsdamer Platz im Fokus – großvolumige Büro- und Mischquartiere im Vergleich

CBD Ost – Mitte 1a

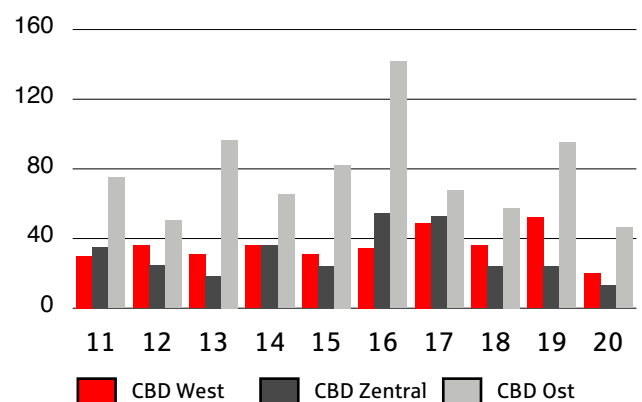


Quelle: nick photoarchive auf Pixabay

	2017	Q2/2021
Bestand	1.886.800 qm MFG	1.932.700 qm MFG
Spitzenmiete	30,00 Euro/qm MFG	39,00 Euro/qm MFG
Durchschnittsmiete	21,00 Euro/qm MFG	27,80 Euro/qm MFG
Leerstandsrate	1,3 %	1,3 %
Flächenumsatz 5-Jahres-Mittel	55.300 qm MFG	
Gebäudestruktur	Gründerzeitbauten und historische Bürogebäude	
Vornehmliche Branchen	Öffentliche Verwaltung, TMT, unternehmensbezogene Dienstleistungen, Coworking	
Wichtigste Unternehmen im CBD	Axel Springer, Ernst & Young, Humboldt-Universität, Auswärtiges Amt, Deutsche Bank	
Besonderheiten	Hohe Repräsentativität, Konsulate und Bundesministerien	

Markteintrübungen sind auf Teilmarktebene bisher noch nicht bemerkbar, freie Flächen werden schnell vom Markt absorbiert und der Leerstand hält sich auf einem sehr niedrigen Niveau.

Büroflächenumsatz der Berliner CBDs 2011–2020 in Tsd. qm MFG



Quelle: bulwiengesa.

**Übersicht aufstrebender Teilmarktlagen**

		Mitte (inkl. Alexanderplatz)	Europacity	Mediaspree
Büroflächenbestand	Q2/2021	2.255.000	318.000	757.500
Bestandsveränderung in qm MFG	2017 - Q2/2021	-2.700	+81.900	+153.500
Spitzenmiete in Euro/qm MFG	2017	27,00	26,00	26,00
	Q2/2021	36,50	36,00	36,00
Leerstandsquote	2017	0,4 %	0,2 %	0,6 %
	Q2/2021	0,7 %	0,5 %	0,8 %
Flächenumsatz 5-Jahres-Mittel in qm MFG	2017- Q2/2021	70.700	43.400	81.800

Quelle: bulwiengesa.

**Aufstrebende Teilmärkte mit CBD-Potenzial**

Einige Lagen haben sich im Berliner Büromarktgefüge in jüngster Vergangenheit sehr dynamisch entwickelt und bergen vor dem Hintergrund ihrer geplanten Projektierungen sogar CBD-Potenzial.

So der Alexanderplatz, der bisher noch dem Teilmarkt Mitte angehört, perspektivisch jedoch die Voraussetzungen zum eigenen Teilmarkt (mit CBD-Potenzial) erfüllen kann. Mit dem Bau der geplanten Projekte und Hochhäuser kann das noch fehlende Projektvolumen entstehen und die bereits vorhandene Flächennachfrage so eine neue Marktdynamik schaffen. Die Hochhäuser am Alexanderplatz ließen lange auf sich warten, doch die MonArch Group gibt mit dem 150 Meter hohen „ALEXANDER Berlin's Capital Tower“ den Startschuss. Auch am Baufeld D3 tut sich etwas bei Covivio.

Die Europacity Berlins – jüngster und kleinster Büroteilmarkt – ist durch ihre starke Bauaktivität, relevanten Umsatzvolumina, sinkenden Leerständen und einem Mietniveau, welches zu den Spitzenpreisen Berlins gehört, von einer überdurchschnittlich hohen Dynamik geprägt. Darüber hinaus befinden sich am Standort zahlreiche (internationale) Großunternehmen. Der Standort profitiert dabei besonders von seiner direkten Nähe zum Hauptbahnhof und dem Regierungsviertel.

Die Mediaspree dagegen profiliert sich mit ihrer einzigartigen Lagequalität am Spreeufer. Ebenso moderne wie hochwertige Flächen entstehen an der Mediaspree rund um den Ostbahnhof und entlang der Köpenicker Straße auf der gegenüberliegenden Spreeseite. Das Zentrum der Mediaspree bildet der Mercedes-Benz-Platz mit der, durch die Berliner Sparkasse finanzierten, „Mercedes-Benz Arena“. Vor allem große Digitalfirmen und kleinteilige Nutzer aus dem Bereich Medien, Werbung und Software zieht es an die Mediaspree und sie treiben das Mietniveau in die Höhe.

**Berliner Nebenlagen verzeichnen Mietpreissprünge**

Während bei den Mieten in den CBDs zuletzt eher eine Stagnation dokumentiert wird, fanden in einigen Nebenlagen teilweise starke Aufholprozesse mit deutlichen Preissprüngen statt. Dazu trugen einige hochpreisige Abschlüsse über 30 Euro/qm MFG in Top-Objekten bei, wie dem „HGHI Tower“ in Charlottenburg, dem „ACHT-UNDEINS“ in Wilmersdorf und dem „Forum im Wirtschaftswunder“ in Schöneberg. Mit ihren sehr guten Lageeigenschaften mit direktem ÖPNV-Anschluss und hochwertigen Neubauqualitäten erfüllen die Objekte die repräsentativen Anforderungen der Mieter, die vor allem in den CBDs gefragt sind.

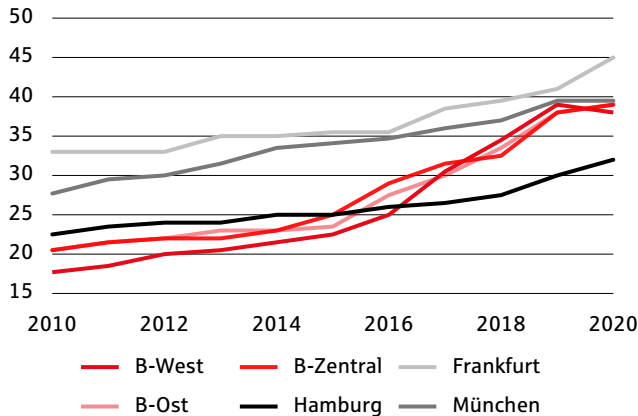
Hohe Mieten werden aktuell auch verstärkt in Projekten in der Nähe zu Wohnquartieren zum Beispiel im Neubau „3 Höfe Work“ in Tiergarten oder dem ehemaligen Eiswerk „Riverhouse“ an der Köpenicker Straße im Teilmarkt Mediaspree sowie in den Kiezen mit Szenelagen erzielt. Dort werden perspektivisch auch Projektentwicklungen wie das „Quartier am Tacheles“ und die „ictoria Höfe“, beide finanziert durch die Berliner Sparkasse, hohe Preise erzielen. Sie profitieren von ihrer Lage in den dynamischen Teilmärkten Mitte und Kreuzberg und den besonderen Projektqualitäten.

**Positive Marktdynamik in den CBDs der deutschen Metropolen**

Berlin ist mit ca. 19,8 Mio. qm MFG der mit Abstand größte Büromarkt in Deutschland. Dies zeigt sich auch in der städtebaulichen Struktur. Während sich in der Hauptstadt wie dargestellt drei CBD-Lagen herauskristallisiert haben, findet sich in den übrigen A-Städten nur jeweils eine CBD-Lage. Ein coronabedingter Einbruch auf dem Büromarkt blieb auch dort aus. Im Frankfurter Bankenviertel und in der Hamburger Altstadt/Neustadt stieg die Spitzenmiete sogar weiter an, während sie in der

Münchener Innenstadt ähnlich wie in den Berliner CBDs stabil blieb.

**Bürospitzenmiete in den CBDs Berlin, Hamburg, Frankfurt und München in Euro/qm MFG (2010–2020)**



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Das Frankfurter Bankenviertel nimmt aufgrund seiner Hochhäuser eine Sonderstellung in Deutschland ein und ist dadurch in seinen Strukturen am ehesten mit internationalen Geschäftszentren zu vergleichen. Trotz Pandemie und der Ankündigung diverser Banken, ihren Homeoffice-Anteil auszubauen, belegen die Vorvermietungen, dass der Frankfurter Büromarkt nicht komplett eingebrochen ist. Die Verunsicherungen aufgrund der vor allem bankenseitig geführten Homeoffice-Diskussionen sind dennoch weiterhin sehr präsent.

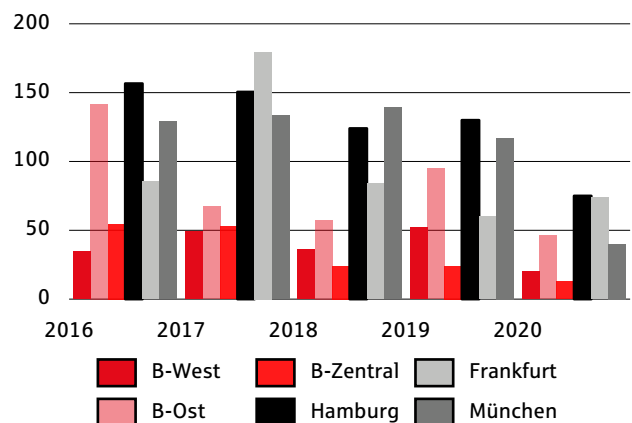
Mit den geplanten Entwicklungen, insbesondere auch mit dem prominenten Hochhausprojekt „FOUR“, unterstreicht Frankfurt am Main seine Stellung als Deutschlands Hochhausmetropole Nummer eins. Das „FOUR“ wertet zudem die Standortqualität an der Schnittstelle zwischen Taunusanlage und Innenstadt enorm auf.

Die Hamburger Altstadt/Neustadt macht mit durchschnittlich ca. 25 % einen großen Anteil des jährlichen Flächenumsatzes aus und unterstreicht damit ihre hohe Bedeutung für den Büromarkt. Dabei ist die Mieterstruktur deutlich von den traditionellen CBD-Nachfragern geprägt. Aufstrebende Nachfragegruppen beispielsweise aus der TMT-Branche zieht es hingegen verstärkt in die angrenzende HafenCity. Ein ähnlicher Gegensatz zeigt sich bei der Bautätigkeit: Während in der Altstadt/Neustadt überwiegend Sanierungsprojekte stattfinden, konzentriert sich die Neubautätigkeit auf die angrenzende HafenCity. So erweiterte das größte innerstädtische Stadtentwicklungsprojekt Europas in jüngster Vergangenheit den Hamburger CBD enorm und wertet die Citylage qualitativ sowie quantitativ auf.

Auch in der Münchener Innenstadt ist durch eine wieder stärker gefüllte Projektpipeline in den kommenden Jahren mit einem Aufwertungsprozess zu rechnen. Dabei spielen insbesondere der Abriss und die Revitalisierung älterer Bestandsgebäude eine Rolle, die sich räumlich insbesondere im Hauptbahnhofsumfeld ballen, der selbst um- beziehungsweise neu gebaut wird. Auffällig sind dort zahlreiche in Schiefelage geratene Hotels, vor allem kleinere inhabergeführte Betriebe, die perspektivisch das Projektvolumen noch deutlich steigern könnten.

Axa Investment Managers und Accumuluta haben dieses Jahr beispielsweise in der Schwanthaler Straße, Ecke Goethestraße die Hotels „Cristal“ und „Dolomit“ erworben – der Abriss ist bereits erfolgt. Geplant ist ein Büroneubau mit 13.000 qm, doch es muss nicht immer Büro sein, möglich wären dort auch Wohn- und Geschäftshäuser. Denn vor allem die gemischten Quartiere sind ein zentraler Anker für die nachhaltige Belebung der CBDs.

**Büroflächenumsatz in den CBDs Berlin, Hamburg, Frankfurt und München in Tsd. qm MFG (2016–2020)**



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

### CBD im Wandel: Ein Blick ins Ausland

Anders als in den deutschen A-Städten waren und sind in den internationalen Metropolen die CBDs stark von der Corona-Krise betroffen. Als Folge der Pandemie wird nicht nur eine Veränderung der Büros, sondern auch ein Wandel in den Stadtvierteln, in denen sie untergebracht sind, erwartet. In seinem Artikel „The Death and Life of the Central Business District“ beschreibt der Stadtforscher Richard Florida<sup>4</sup> basierend auf den starken Standortfaktoren der CBDs mit ihrer Zentralität, Dichte, Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Architektur die Möglichkeit der Anpassung und Veränderung der CBDs, die weniger eine Disruption, sondern eine Beschleunigung

<sup>4</sup> Richard Florida, 2021: The Death and Life of the Central Business District. In: Bloomberg CityLab 14.05.2021.



sich bereits andeutender Trends sein wird. Dabei stehen die Bedürfnisse der Arbeitnehmer stärker im Fokus und es zeigt sich bereits bei neuen Projektentwicklungen, dass Büros mehr Gemeinschaftsbereiche und Besprechungsräume sowie Arbeitsplätze im Freien, Fitnessräume, Duschen und Spinde, Inhouse-Cafés und Restaurants bieten.

Der Innenstadtexperte David Milder sieht als Lösung für ein belebtes Downtown eine Verlagerung des alten Central Business Districts hin zum „Central Social District“, in dem sich Arbeitnehmer und Menschen treffen, zusammenarbeiten und Kontakte knüpfen<sup>5</sup>. Zudem werden die Central Business Districts seiner Meinung nach zu einem Knotenpunkt in einem Netzwerk aus dezentralen Neighborhood Business Districts, die sich vom Stadtzentrum bis in die Vororte erstrecken. EY beschreibt sogar einen Wandel hin zum „Central Experience District“ der die Multi-Use-Erfahrung der Gebiete verbessert. Gemeinsam ist bei den unterschiedlichen Konzepten der Gedanke der inklusiven Nachbarschaften, wo sich unterschiedliche Menschen begegnen.

### **Sonderrolle der „europäischen Stadt“ in der Reihe der Global-Citys?**

Die relativ hohe funktionale Stabilität der CBDs, die Richard Florida aus soziologischer Sicht beschwört, die sich in den Büromarktdaten von Berlin und den deutschen A-Städten auch konkret ablesen lassen, ist laut Medienberichten der vergangenen Monate nicht in allen Weltmetropolen gesichert. International war in Pandemiezeiten von leeren Innenstädten und einbrechenden Büromärkten zu lesen. Die konkreten Zahlen relativieren diese Szenarien.

International zeigen sich hingegen andere Wirkmuster der Pandemie. Eine sinkende Spitzenmiete im Jahresverlauf von 2020 verzeichneten tatsächlich die Londoner City und New York Downtown. Der Rückgang lag bei jeweils -4,8 % und -3,4 % p. a. auf jeweils vergleichsweise hohem Niveau. Der Pariser CBD hatte im internationalen Vergleich dagegen keinen Rückgang der marktüblichen Büromiete zu verzeichnen, obwohl der Anstieg des Büroleerstands dort von 1,7 % auf 4,1 % (Veränderung um 141,2 %) mit Abstand am höchsten war.

### **Bürometropole New York als Gegenmodell zum polyzentrischen Deutschland**

Es sind definitiv sehr viele Faktoren, die neben den Pandemie-Effekten auf die jeweiligen Büromärkte Einfluss haben. Gerade der extrem weit ausdifferenzierte New

<sup>5</sup> N. David Milder, 2021: Strong Central Social Districts: The Keys to Vibrant Downtowns. In: The American Downtown Revitalization Review, Volume 2, 2021.

Yorker Bürorimmobilienmarkt gibt in seinen Strukturen Hinweise, warum und an welcher Stelle genau eine CBD-Lage gewinnt oder verliert. Dabei sind im Folgenden einige Wesenszüge des Marktes beschrieben, die auch Risiken aufzeigen, aber vor allem auch die Unterschiede zwischen einer großen Weltmetropole und dem deutschen polyzentralen System aus verhältnismäßig kleinen Städten markieren.

Der RCA-Immobilienpreisindex für die US-amerikanischen Städte (RCA CPPI) verzeichnete bis in den Juni 2021 sinkende Büroimmobilienwerte in CBD-Lagen und immer weiter steigende Immobilienwerte in den Suburban-Lagen – dort natürlich auf niedrigerem absoluten Niveau. Die ursächlichen Faktoren für eine unterschiedliche Entwicklung hier und dort liegen zum einen sicher in der Homeoffice-Diskussion, die in vielen Medienberichten beschrieben wurde und zumindest einen Teil der Branchen längerfristig zu neuen Orientierungen treibt. Dies vor allem in Städten wie London und New York mit langen Pendelstrecken im Berufsverkehr von oftmals einer Stunde pro Weg und mehr. Hinzu kommen die relativ höheren Flächenkosten in diesen Bürometropolen. Aber es gibt weitere wichtige Faktoren für die unterschiedliche Positionierung der CBD-Lagen in den jeweiligen Büromärkten.

### **Deutsche Kurzarbeit stützt auch nationale Büromärkte**

New York City hat im Sommer 2021 erst wieder 40 % seines Beschäftigtenverlustes seit März 2020 kompensieren können. In einer Situation mit anhaltendem Angebotswachstum an neuen Büroflächen stieg die Leerstandsquote in New York City insgesamt von knapp 7 % 2018 auf nun 14,3 % 2021. Dies ist eine grundlegend andere Situation als in den deutschen Städten, wo eine Stagnation oder sogar leichtes Wachstum bei den Beschäftigten zu verzeichnen war, bei zumeist deutlich geringeren Leerstandsquoten. Dem höheren Risiko von „Hire and fire“ in angelsächsischen Märkten wird auch in den nationalen Büromärkten mit dem deutschen Kurzarbeitergeld erfolgreich entgegengewirkt. Aber sichert dieser Effekt auch mittel- bis langfristig die CBD-Lagen in deutschen Städten?

### **TAMI-Sektor schlägt FIRE-Sektor**

Für die Lagedifferenzierung innerhalb der innerstädtischen Büromärkte sind und waren immer auch die verschiedenen Wachstumsbranchen und Business-Milieus ausschlaggebend. Grundsätzlich macht sich aktuell – ähnlich wie in den deutschen Städten – der Trend zu hochwertigen Gebäuden und Büroflächen auch in New York bemerkbar. Und dort spielen Technology, Advertising, Media and Information (TAMI) in weiten Teilen den treibenden Part gegenüber dem FIRE-Sektor (Financial

Services, Insurance and Real Estate). Auch wenn unter Volumen-Gesichtspunkten in diesen Monaten FIRE gegenüber TAMI noch überwiegt.

Aber Lagen wie Tribeca (WTC), Greenwich Village und Hudson Yards bleiben die teuersten und sind stark geprägt vom TAMI-Sektor und – keine Regel ohne Ausnahme – vom Private-Equity-Sektor. Auch nach Corona.

### ÖPNV-Anbindung bleibt einer der Top-Faktoren

Ungeachtet von Gebäudequalität und Lagetrends ist in New York trotz der Unterschiede zu den deutschen Märkten ein besonderer, persistenter Faktor von ganz hohem Interesse: Der teuerste Teilmarkt in Manhattan in den Class-B-Gebäuden, also Bestandsgebäuden mit Mängeln, bleibt mit durchschnittlich 76 US-Dollar pro Squarefoot Murray Hill – direkt an der Grand Central Station. Der CBD angebunden an den schienengebundenen Nahverkehr – das ist der allgemeingültige Wertgarant auch in Pandemiezeiten.

### Fazit

Die Analyse des Berliner Büromarktes zum Halbjahr zeigt: Die Pandemie traf auf einen robusten Markt. Die Rahmenbedingungen, vor allem mit dem sehr geringen Leerstand und der starken und heterogenen Nachfrage, bildeten dabei eine gute Basis, um die Krise zu überstehen.

Im ersten Halbjahr 2021 konnte so schon wieder eine leichte Erholung auf dem Berliner Vermietungsmarkt registriert werden, wenn auch noch kein Vorkrisenniveau erreicht wurde. Das Angebot an freien Büroflächen stieg weiter an und dieser Trend wird sich kurz- bis mittelfristig fortsetzen. Davon blieb die Spitzenmiete nicht unangestastet und verzeichnete erstmals marginale Einbußen.

Die Entwicklung in den drei Berliner CBD-Lagen korreliert stark mit der Gesamtstadtentwicklung und zeigt sich robust. Während bei den Mieten in den CBDs eher eine Stagnation festzustellen war, zeichnete sich bei einigen Nebenlagen ein Aufholprozess mit deutlichen Preissprüngen ab. Diese Entwicklung zeigt, dass aktuell hochwertige Projekte in den Quartieren gefragt sind.

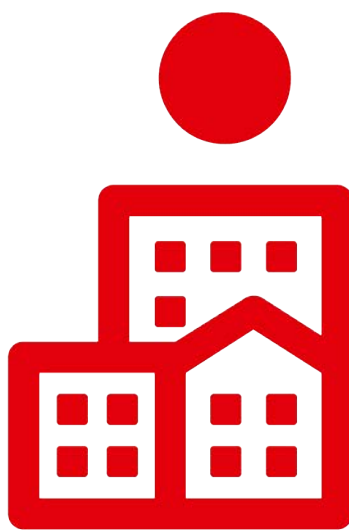
Auch in den CBD-Märkten Hamburg, Frankfurt und München kam es zu keinen gravierenden Einbrüchen und die einzelnen CBDs positionieren sich im Büromarktgefüge der Städte mit ihren individuellen Qualitäten.

Ein Blick nach New York zeigt, dass Deutschland insgesamt von seiner polyzentrischen Struktur mit vergleichsweise kleinen Großstädten profitiert und die Auswirkungen der Corona-Pandemie in den CBDs hierzulande durch die stärkere Nutzungsmischung deutlich geringer sind.

#### Kennzahlen 2019/2020 ausgewählter CBD-Büromärkte im internationalen Überblick

		Berlin CBD West	Berlin CBD Ost	Frankfurt CBD	München CBD	London City	Paris CBD	New York Downtown in USD
Spitzenmiete in Euro/qm MFG	2019	39,00	38,00	41,00	39,50	104,00	70,00	64,60
	2020	38,00	39,00	45,00	39,50	99,00	70,00	62,40
	Veränd.	-2,6 %	+2,6 %	+9,8 %	0,0 %	-4,8 %	0,0 %	-3,4 %
Leerstandsquote	2019	1,1 %	0,8 %	2,8 %	0,8 %	7,1 %	1,7 %	10,6 %
	2020	2,0 %	1,3 %	2,9 %	1,2 %	9,6 %	4,1 %	13,9 %
	Veränd.	+81,8 %	+62,5 %	+3,6 %	+50,0 %	+35,2 %	+141,2 %	+31,1 %

Quelle: bulwiengesa, PMA, Colliers, MFG = Mietfläche nach gif



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