

## PRESSEMELDUNG

Berlin, 24. August 2021

### **3. Berliner Gewerbe-Pulsschlag 2021:**

#### **Berliner Büro- und Gewerbeimmobilienmarkt robust durch die Krise**

- **Büroleerstand bleibt niedrig, Spitzenmieten auf hohem Niveau**
- **Prognostizierte Fertigstellungszahlen von Büroflächen 2021 bei 740.000 Quadratmetern (2020: 430.000 Quadratmeter)**
- **Deutlicher Anstieg bei Bürobeschäftigten um rund 5 Prozent auf 854.000 Ende 2023 erwartet**
- **Unternehmensimmobilienmarkt mit starkem Wachstum bis 2023**
- **GSG Berlin mit bester Vermietungsquote in Randbezirken**

Der Berliner Büro- und Gewerbebereich kommt im innerdeutschen Vergleich bislang besonders robust durch die pandemiebedingte Krise. Das ist eines der Ergebnisse des diesjährigen 3. Berliner Gewerbe-Pulsschlags, den die Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG Berlin), der größte private Büro- und Gewerbeflächenvermieter Berlins, in Zusammenarbeit mit Savills und bulwiengesa heute vorgelegt hat. „Wir blicken auf herausfordernde Monate zurück, die uns jedoch gezeigt haben, wie krisenfest der Berliner Markt ist. Während die pandemiebedingten Einschränkungen in vielen Teilen Deutschlands zu starken Verwerfungen geführt haben, ist unser Büro- und Gewerbesektor bislang sehr robust durch die Krise gekommen“, erklärt Oliver Schlink, Kaufmännischer Geschäftsführer der GSG Berlin.

#### **Wachstum der Bürobeschäftigten trotz der Pandemie**

Obwohl die Corona-Pandemie erstmals seit mehreren Jahren zu einer Stagnation der Wachstumsdynamik bei Bürobeschäftigten geführt hat, blieb ein Einbruch aufgrund der vielfältigen Unternehmerlandschaft aus. Insgesamt arbeiteten in der Bundeshauptstadt zum Jahresende 2020 rund 809.000 Menschen in einem Büro. Das entspricht einem Anstieg von 14 Prozent im Vergleich zum Jahr 2015. Auf Basis der prognostizierten Erholung der Wirtschaft wird kurzfristig wieder eine Zunahme der Bürobeschäftigtenzahlen auf 854.000 Ende 2023 erwartet. „Die heterogene Branchenstruktur, der hohe Anteil öffentlicher Nutzer und die derzeitige Arbeitsmarktpolitik sorgen für eine hohe Stabilität bei den Bürobeschäftigtenzahlen“, meint Sven Carstensen, Vorstand von bulwiengesa.

#### **Bürovermietungsmarkt mit Erholungstendenzen**

Auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt zeigen sich nach einem coronabedingt schwachen Jahr 2020 wieder Erholungstendenzen. Einige Mietgesuche, die aufgrund der Pandemie zurückgestellt wurden, werden inzwischen wieder verfolgt. 2020 wurden rund 730.000 Quadratmeter Mietflächen für gewerblichen Raum (MFG) vermietet (2019: 1,07 Millionen Quadratmeter MFG). In den ersten sechs

Monaten des laufenden Jahres summierte sich der Büroflächenumsatz nun auf rund 340.000 Quadratmeter MFG (H1 2020: knapp 320.000 Quadratmeter MFG). Für das Gesamtjahr wird vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen ein Umsatz leicht über dem Vorjahresniveau erwartet. „Wir spüren eine Erholung am Bürovermietungsmarkt nach schwierigen Monaten. Je nachdem, wie sich die Lage in der kommenden Zeit entwickelt, könnte sich der Aufwärtstrend nun weiter beschleunigen“, sagt Christian Leska, Managing Director Business Development Berlin bei Savills.

### **Bürofertigstellungen ziehen an**

Mit Verzögerung reagiert der Neubausektor auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen. Das für 2021 prognostizierte Fertigstellungsvolumen von Büroflächen beträgt rund 740.000 Quadratmeter. Im Jahr 2020 wurden in Summe rund 430.000 Quadratmeter MFG in Berlin neu fertiggestellt, womit das Zehn-Jahres-Mittel von rund 261.000 Quadratmeter MFG pro Jahr deutlich übertroffen wurde. Bis 2023 wird das Fertigstellungsvolumen noch einmal deutlich anziehen und es werden durchschnittlich jährlich rund 660.000 Quadratmeter MFG neue Bürofläche pro Jahr erwartet.

### **Leerstand weiterhin niedrig, Spitzenmieten auf hohem Niveau**

Die Leerstandsquote hat sich auf dem Berliner Büro- und Gewerbemarkt trotz Krisenjahr nur minimal erhöht und bleibt weiterhin unterhalb der Fluktuationsgrenze. Ende 2019 erreichte das Leerstandsniveau in Berlin mit 250.000 Quadratmeter MFG bzw. 1,3 Prozent seinen bisherigen Tiefpunkt. 2020 stieg dieser erstmalig seit 2009 in Folge der Corona-Pandemie wieder an (1,8 Prozent). Die ersten sechs Monate des Jahres 2021 zeigen einen ähnlichen Verlauf wie das Vorjahr. So nahm der Leerstand aufgrund von Fertigstellungen und dem Anstieg von Untermietflächen weiter zu – die Leerstandsquote beträgt aktuell 2,6 Prozent.

Der seit mehreren Jahren konstante Anstieg der Spitzenmieten stabilisierte sich pandemiebedingt auf einem Niveau von 38,50 Euro pro Quadratmeter (2015: 24,00 Euro pro Quadratmeter MFG). Für die Jahre 2021 bis 2023 sind lediglich leichte Rückgänge der Spitzenmiete zu erwarten, bedingt durch die hohen Fertigstellungszahlen und den leicht steigenden Leerstand.

### **Unternehmensimmobilienmarkt erwartet starkes Wachstum bis 2023**

Auf dem durch Angebotsmangel geprägten Unternehmensimmobilienmarkt ist in den kommenden Jahren mit Entspannung zu rechnen. Aktuell befinden sich rund 10.000 Quadratmeter Lagerfläche, 225.400 Quadratmeter Produktionsfläche und 47.000 Quadratmeter Transformationsfläche in der Projektentwicklungspipeline. Für das Pandemie-Jahr 2020 konnte im Bereich der Unternehmensimmobilien hingegen ein Rückgang bei der Fertigstellung neuer Flächen vermerkt werden. Der Flächenumsatz lag in Berlin bei etwa 50.000 Quadratmeter und damit rund 80 Prozent unter dem Fünf-Jahres-Mittel.

### **GSG Berlin krisenresistent während Corona**

Dank der breiten Mieterstruktur und der geringen Leerstandsquote zeigte sich der Bestand der GSG Berlin während der Krise wirtschaftlich robust. Während der Pandemie war zudem die Nachfrage nach Arbeitsflächen in Randlagen Berlins, welche sich in den vergangenen Jahren durch höheren Leerstand auszeichneten, besonders hoch. „In den Randbezirken haben wir die besten

Vermietungsquoten aller Zeiten erzielt“, erklärt Sebastian Blecke, Operativer Geschäftsführer der GSG Berlin. Erfreulich aus Sicht der GSG Berlin ist zudem, dass die Corona-Pandemie zu keinem nennenswerten Rückgang der belegten Fläche führte. Die Leerstandsquote bei der gewerblichen Vermietung blieb konstant bei

7,8 Prozent und ist hauptsächlich durch aktuelle Baumaßnahmen innerhalb des Immobilienbestandes der GSG Berlin begründet.

### **Über den Gewerbe-Pulsschlag**

Für den Gewerbe-Pulsschlag haben die Experten der GSG Berlin, bulwiengesa und Savills den Berliner Gewerbeflächenmarkt analysiert und mit dem Bestand der GSG Berlin verglichen, der rund 1 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche in fast 50 Objekten umfasst. Herausgekommen ist ein umfassender, aktueller und bezirksgenauer Atlas, der den Gewerbepuls misst und die weitere Entwicklung skizziert. Die Partner schreiben den Gewerbe-Pulsschlag jährlich fort. „Unser Ziel ist es, den Menschen zu erklären, wie sich Berlin entwickelt und welche Faktoren zu den derzeitigen Entwicklungen führen. Das ist besonders in der aktuellen Rezession von großer Bedeutung, schließlich sind die Wirtschaftsbranchen und die verschiedene Teilmärkte Berlins ganz unterschiedlich von der Situation betroffen. Im Sinne der Transparenz wollen wir die Marktentwicklung zudem mit der Entwicklung der GSG Berlin abgleichen und so auch unserer besonderen Verantwortung als einer der größten Vermieter Berlins gerecht werden“, fasst Blecke zusammen.

### **Zum Unternehmen**

Mit fast 1 Mio. m<sup>2</sup> ist die **GSG Berlin**, hundertprozentige Tochter der CPI Property Group, der größte private Büro- und Gewerbeflächenvermieter in Berlin. Das Portfolio umfasst Flächen mit 20 bis 20.000 m<sup>2</sup> Größe zur Nutzung als Produktionsstätte, Büro, Werkstatt oder Lager in architektonisch imposanten Gewerbehöfen und modernen Gewerbeparks, die schwerpunktmäßig in Innenstadtlage mit ausgezeichneter Anbindung an das Verkehrsnetz liegen. Hier bietet die GSG Berlin, die in Bezug auf die Nebenkosten zu den günstigsten Anbietern zählt und provisionsfrei vermietet, neben einem sehr guten Preis-Leistungs-Verhältnis einen umfangreichen Service, der von Ausbau-Services, E-Ladesäulen und GSGplus-Angeboten bis hin zu Glasfasernetzen, Veranstaltungsräumen und Werbevitrinen reicht. Seit 56 Jahren hat sich in den rund 50 Berliner Gewerbehöfen der GSG Berlin eine Vielfalt an innovativen und erfolgreichen Unternehmen mittelständischer Größe mit insgesamt mehr als 15.000 Mitarbeitern angesiedelt. Die GSG Berlin versteht sich als zuverlässiger Partner des Berliner Mittelstands, der sich für Startup-Unternehmen einsetzt.

[www.gsg.de](http://www.gsg.de); [www.econoparks.de](http://www.econoparks.de); [www.cpipg.com](http://www.cpipg.com)