

## **Presse-Information**

8. August 2022

### **Berliner Büromarkt mit überdurchschnittlich starkem Halbjahr**

Potenzialanalyse: Wo entstehen die Büros von morgen?

- Flächenumsatz über 10-Jahres-Mittel: 390.000 Quadratmeter
- Damit 20 Prozent über den ersten Halbjahren in 2020 und 2021
- Neubau hebt Leerstand auf 3,5 Prozent – Trend zur Normalisierung
- Spitzenmiete stabilisiert sich auf Niveau über der 40-Euro-Marke
- Spezialthema: Welche Standorte könnten die Bürolagen von morgen sein?

Nach einem starken Jahresendspurt hat der Berliner Büromarkt im ersten Halbjahr 2022 seine Dynamik beibehalten. Der Flächenumsatz lag bei rund 390.000 Quadratmetern und damit über dem Vorjahreszeitraum (ca. 340.000 Quadratmeter). Aufgrund der überdurchschnittlichen Anzahl an Fertigstellungen neuer Flächen stieg die Leerstandsrate von 3,2 Prozent zum Jahresende auf 3,5 Prozent. Damit liegt sie innerhalb der marktverträglichen Fluktuationsrate von drei bis fünf Prozent. Obwohl das Angebot an freien Flächen leicht stieg, kletterte die Spitzenmiete weiter auf 42 Euro pro Quadratmeter. Damit festigt sie ihr neues Niveau oberhalb der 40-Euro-Marke. Die Nettoanfangsrendite – die Relation von Jahresnettomieteinnahmen zu Bruttokaufpreis – stieg erstmals seit 2009 wieder an und lag zum Ende des ersten Halbjahres bei 2,65 Prozent.

„Der Berliner Büromarkt reagiert auf die Krisen bislang robust. Und auch für Mieter gibt es eine gute Nachricht: Berlin hat sich auf einem gesunden Leerstandsniveau eingependelt, sodass Suchende auch eine Auswahl an Büros vorfinden. Dennoch ziehen hohe Preise für Top-Büros in exzellenter Lage weiter den Spitzenmietpreis hoch – denn immer mehr Arbeitgeber wollen ihren Mitarbeitenden im Ringen um Talente nicht nur moderne Büros bieten, sondern auch exzellente Lagen“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter für Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse.

### **Wie die Peripherie punkten kann**

Schwerpunktthema des aktuellen Marktberichts sind sechs Berliner „Standorte im Dornröschenschlaf“: Areale, die aufgrund von freien Flächen das Potenzial haben, zum Bürostandort von morgen zu werden:

Johannisthal, Siemensdamm, Oberschöneide/Nalepastraße, Gleisdreieck, Ferdinand-Schultze-Straße und Gustav-Meyer-Allee. Anhand verschiedener Kriterien analysiert der Bericht die Attraktivität der einzelnen Lagen für Büromieter, darunter die Verkehrsanbindung, die Aufenthaltsqualität, das Versorgungs- und Dienstleistungsangebot in der direkten Nachbarschaft oder bereits bestehende Ankernutzer vor Ort. Marcus Buder: „Berliner Arbeitgeber suchen zwar zunehmend nach zentralen Flächen, doch das Angebot ist und bleibt knapp. Sie sollten deshalb auch weiter nach Randlagen Ausschau halten, dabei aber differenzieren: Bei guter Anbindung, einem spannenden Mix in der Nachbarschaft und hoher Aufenthaltsqualität kann auch die Peripherie im Wettbewerb um Mitarbeitende zum Pluspunkt werden. Dafür müssen die untersuchten Lagen aber entsprechend entwickelt werden.“

Weitere Marktdaten sowie die Details zum Schwerpunktthema Bürostandorte von morgen gibt es im Marktbericht:  
<http://www.berliner-sparkasse.de/if>