

## **Presse-Information**

24. März 2022

### **Berliner Büromarkt 2021 wieder voll in Fahrt**

Jede Branche hat ihre Lieblingslagen in der Hauptstadt

- Flächenumsatz 2021 über den Erwartungen: 840.000 Quadratmeter
- Damit 15 Prozent mehr als im Pandemiejahr 2020
- Neubau hebt Leerstand auf 3,2 Prozent – Trend zur Normalisierung
- Spitzenmiete springt erstmals über 40 Euro pro Quadratmeter
- Spezialthema: Wer mietet wo in der Hauptstadt?

Nach kurzem Innehalten im Pandemiejahr 2020 hat der Berliner Büromarkt im vergangenen Jahr wieder den Kurs der Vorjahre fortgesetzt. Der Flächenumsatz lag bei rund 840.000 Quadratmetern und damit über dem Vorjahreszeitraum (ca. 730.000 Quadratmeter). Aufgrund zahlreicher Fertigstellungen neuer Flächen stieg die Leerstandsrate von 1,8 Prozent auf 3,2 Prozent. Damit nähert sie sich auf niedrigem Niveau der gängigen Fluktuationsreserve. Erstmals in der Geschichte des Berliner Büromarkts überschreitet die Spitzenmiete im vierten Quartal 2021 die 40-Euro-Marke: Zahlreiche Anmietungen in hochwertigen Neubauprojekten hoben den Wert auf 40,50 Euro pro Quadratmeter. Die Nettoanfangsrendite – die Relation von Jahresnettomieteinnahmen zu Bruttokaufpreis – lag Ende des Jahres bei 2,5 Prozent. Das ist der niedrigste Wert unter den deutschen Top-7.

„In Berlin sind immer mehr Mieter bereit, hohe Preise für Top-Büros in exzellenter Lage zu zahlen – das zieht den Spitzenmietpreis hoch und weitere Investoren an. Auf der anderen Seite normalisiert sich in der Hauptstadt dank neuer Fertigstellungen die Leerstandsrate und so nimmt auch für preissensiblere Mieter die Auswahl an Optionen zu“, sagt Hans Jürgen Kulartz, Vorstandsmitglied und verantwortlich für die Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse.

Den Großteil der neu angemieteten Flächen teilten sich im Jahr 2021 zu jeweils rund 20 Prozent die Branchen Handel und Industrie, öffentliche Verwaltung sowie Dienstleister. Während Verwaltung und Dienstleister am Berliner Büromarkt zu den lang etablierten Stammmietern zählen, nehmen auch die Flächenbedarfe im TMT-Sektor (Technologie, Medien, Telekommunikation) und im E-Commerce spürbar zu.

### **Wettbewerb um Talente: Arbeitgeber setzen auf das Büro**

Schwerpunktthema des aktuellen Marktberichts sind die Kriterien, nach denen die Berliner Branchen ihre Büroflächen auswählen. Demnach zieht es beispielsweise Kanzleien verstärkt an den Potsdamer Platz, Digitalis wiederum lassen sich überwiegend in Kreuzberg nieder. Eine grundsätzliche Erkenntnis: „Im Wettbewerb um Talente gelten Lage und Ausstattung von Arbeitsplätzen zunehmend als Entscheidungsfaktoren. Deshalb zieht es die Unternehmen auch wieder verstärkt in den S-Bahnring, wo sie ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gute Anbindung, dichte Versorgungsinfrastruktur und hohe Urbanität bieten“, sagt Hans Jürgen Kulartz und ergänzt: „Vermieter in der Peripherie haben in der Situation vor allem zwei Hebel: niedrigere Mietpreise oder die Weiterentwicklung ihrer Lagen zu lebendigen Orten, die der Innenstadt in kaum etwas nachstehen.“

Weitere Marktdaten sowie die Details zum Schwerpunktthema Berliner Branchen und ihre Lieblingslagen gibt es im Marktbericht:  
<http://www.berliner-sparkasse.de/if>