



Presse-Information

8. Oktober 2018

Berliner Büromarkt: Spitzenmieten nähern sich 35 Euro/Quadratmeter

- **Vermietungsabschlüsse gehen zurück**
- **Leerstandquote von unter zwei Prozent**
- **Spitzenrendite stagniert bei 2,9 Prozent**
- **Vorvermietungsquote bei 87 Prozent**
- **Randlagen im Nordwesten profitieren von Flächenmangel und Ausweicheffekten**

Im ersten Halbjahr 2018 sind in Berlin rund 385.000 Quadratmeter an Büroflächen neu vermietet worden und damit neun Prozent weniger als im Vergleichszeitraum 2017. Die Leerstandquote sank weiter und liegt bei unter zwei Prozent, während die Spitzenrendite im Schnitt bei 2,9 Prozent verharret. Gleichzeitig liegen die Spitzenmieten inzwischen bei 32,5 Euro pro Quadratmeter. Diese Daten sind Teil eines Marktberichts zum Status quo und den Potenzialen des Markts für Büroimmobilien, den die Berliner Sparkasse heute veröffentlicht.

„Steigen die Preise weiter im bisherigen Tempo, dürften wir bis Jahresende die Marke von 35 Euro pro Quadratmeter erreicht haben. Damit nähert sich die Bundeshauptstadt dem Preisniveau von Top-Büromärkten wie Frankfurt und München“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. Ein baldiges Ende des Anstiegs sei nicht zu erwarten, da der Neubau den gegenwärtigen Flächenbedarf kaum stille, so Buder weiter. So sind auch lediglich 13 Prozent der Büroflächen, die bis Ende des Jahres fertiggestellt werden, noch nicht vermietet.

Entspannung ist auch bei den Renditen nicht in Sicht: „Der Wirtschaft geht es gut, Investoren sind äußerst liquide und die Nachfrage ist entsprechend hoch. Das macht sogar ein weiteres Absinken der Spitzenrendite möglich, wengleich hier nicht mehr viel Luft ist“, so Buder.

City-Randlagen profitieren von Flächenmangel und Ausweicheffekten

Während es in der Innenstadt an Flächen fehlt und die Mieten stark steigen, ziehen immer mehr City-Randlagen die Aufmerksamkeit auf sich. Davon profitiert unter anderem der Berliner Nordwesten – von der Messe im Süden bis zur Siemensstadt im Norden und von dort bis zur Jungfernheide und Moabit.



2017 machte das Gebiet mit rund 60.000 Quadratmetern bereits sechs Prozent des gesamten Jahresflächenumsatzes des Berliner Büromarkts aus. „Inzwischen zieht es eine gemischte Mieterschaft von Global Playern, Start-ups und öffentlicher Hand in den Nordwesten, der lange Zeit links liegen gelassen wurde“, sagt Buder. Raum ist vorhanden: Insgesamt verfügt das Gebiet über rund 1,2 Millionen Quadratmeter Mietfläche für gewerblichen Raum. So vielfältig wie die neue Mieterschaft ist auch das Gebiet selbst: Es umfasst historische Werkshallen der Siemensstadt ebenso wie das Messegelände mit seinen urbanen Strukturen, den Forschungs- und Technologiestandort am Tegeler Weg oder kleinteilige Gewerbestrukturen direkt am Binnenhafen. Weitere Details und Kennzahlen zum Berliner Nordwesten bietet das Schwerpunktthema des Marktberichts.

In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG untersucht die Berliner Sparkasse regelmäßig den Berliner Büroimmobilienmarkt.