



## Presse-Information

27. November 2018

### **Berliner Büromarkt: Spitzenmieten stagnieren bei 32,50 Euro/Quadratmeter**

- **Flächenumsatz legt trotz Angebotsmangel zu**
- **Leerstandsquote sinkt weiter auf 1,8 Prozent**
- **Spitzenrendite stagniert bei 2,9 Prozent**
- **Bedarf an zusätzlicher Bürofläche von 1,3 Millionen Quadratmetern**
- **Schwerpunktthema: das südliche Berliner Umland**

In den ersten drei Quartalen 2018 sind in Berlin rund 600.000 Quadratmeter an Büroflächen neu vermietet worden und damit vierzehn Prozent weniger als im Vergleichszeitraum 2017. Die Leerstandsquote sank weiter und liegt bei 1,8 Prozent, während die Spitzenrendite im Schnitt nach wie vor 2,9 Prozent beträgt. Auch die Spitzenmieten stagnieren und liegen wie zum Halbjahr bei 32,5 Euro pro Quadratmeter. Diese Daten sind Teil des regelmäßigen Marktberichts zum Status quo und den Potenzialen des Berliner Markts für Büroimmobilien, den die Berliner Sparkasse heute veröffentlicht.

„Sehr viele wollen, aber nur wenige können noch Büroflächen in Berlin anmieten. Es gibt kaum noch Flächenangebote“, sagt Marcus Buder, Bereichsleiter Gewerbliche Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. Die extrem niedrige Leerstandsrate trifft auf Neubauprojekte, die überwiegend erst 2020 fertiggestellt werden dürften. Entsprechend moderat war im dritten Quartal die Anzahl an Neuvermietungen, woraufhin der Durchschnitt der Spitzenmieten erstmals seit zwei Jahren stagnierte, so Buder weiter. Nach deren Abschluss dürften die derzeit laufenden Bauprojekte wieder zu einem ansteigenden Mietpreisniveau führen. „Die Marke von 35,00 Euro pro Quadratmeter bleibt weiterhin in kurzfristiger Sichtweite.“

Inzwischen führt die hohe Nachfrage unter Investoren aber auch zu immer mehr Ausweichbewegungen in Berliner Rand- und Umlandlagen.

### **Südliches Umland lockt Mieter und Anleger mit guter Anbindung und niedrigen Gewerbesteuerhebesätzen**

Neben den klassischen Berliner Randlagen – etwa Tegel und Siemensstadt im Nordwesten – gibt es auch dynamische Büromärkte im Süden der Hauptstadt. Der aktuelle Marktbericht legt den Schwerpunkt neben Potsdam vor allem auf Dreilinden, das Techno Terrain Teltow sowie die Region um den Flughafen Berlin



Brandenburg (BER). Sie alle profitieren aufgrund einer guten Verkehrsanbindung von der zunehmenden Flächenknappheit in City-Lagen.

Dem Bericht zufolge benötigt Berlin bis 2022 allein 1,3 Millionen Quadratmeter zusätzliche Bürofläche, Unternehmensumzüge sowie -zuzüge nicht miteinbezogen. „Weil es im Zentrum besonders eng ist, zieht es Betriebe vermehrt in den Speckgürtel – ob Logistik, Verarbeitendes Gewerbe, Forschung und IT oder Backoffice-Dienstleistungen. Besonders kleine und mittlere Unternehmen benötigen diese gut angebundenen Flächenreserven“, so Buder.

- Neben der Nähe zu Berliner Citylagen ziehen auch die vergleichsweise günstigen Spitzenmietpreise (zwischen 12,50 Euro pro Quadratmeter in Teltow und 16 Euro am BER) sowie der geringere Gewerbesteuerhebesatz zunehmend Unternehmen an. Weitere Details und Kennzahlen zum südlichen Berliner Umland bietet das Schwerpunktthema des Marktberichts.

In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG untersucht die Berliner Sparkasse regelmäßig den Berliner Büroimmobilienmarkt. Der aktuelle Bericht:  
<http://www.berliner-sparkasse.de/if>