

Marktbericht 1/2022

# Wer mietet wo in der Hauptstadt?

Die Lagepräferenzen der Branchen im Faktencheck

 Berliner  
Sparkasse

Gut für Berlin.  
Seit 1818.



# Wer mietet wo in der Hauptstadt?

**Die Rechtsanwälte gehen zum Potsdamer Platz, die Kreativen zieht es nach Kreuzberg und Friedrichshain und die öffentliche Hand, die mietet überall an. So (oder so ähnlich) war die Denkweise bis vor einigen Jahren, wenn es darum ging zu skizzieren, welche Branche wo in der Hauptstadt angemietet hat.**

In der Zwischenzeit ist aber manches passiert. So war der Berliner Büromarkt bis zum Einsetzen der Corona-Krise nahezu vollvermietet. Unternehmen hatten Schwierigkeiten, passende Büroflächen zu finden. Und nun? Wie sieht es nach der Pandemie aus?

Der vorliegende Marktbericht macht hierzu einen Faktencheck und begibt sich auf die Reise mit der Frage: Welche Branche hat wo Räumlichkeiten – zu welchem Mietpreis – anmieten können? Mussten sich die Präferenzen im Zuge der zunehmenden Flächenverknappung in der letzten Zeit verändern?

Eine weitere Thematik der letzten beiden Jahre soll ebenfalls in diesem Zusammenhang noch einmal einer Prüfung unterzogen werden – der scheinbare Bedeutungsverlust des Büros. Im „War for Talents“ muss man aber genau hinsehen, ob man das so noch unterschreiben kann. Zudem soll hier an dieser Stelle der Frage nachgegangen werden, welche Auswirkungen dies auf den Büromarkt Berlin hatte.

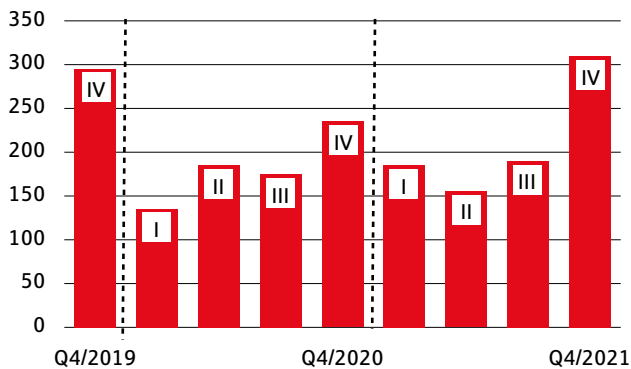
Zu Beginn des Marktberichtes soll jedoch – wie immer – eine Analyse der wichtigsten Büromarktkennziffern vorgenommen werden. Neben der Rückschau auf 2021 wird auch ein Ausblick gewagt. Dabei eines vorweg: Der Abgang auf das Büro im Zuge der vermehrten Nutzung des Homeoffice scheint vom (Schreib-)Tisch zu sein.



## Berlin mit sehr gutem Jahresendspurt

Mit einem Büroflächenumsatz (inkl. Baustart von Eigentümern) von 840.000 qm MFG hat der Berliner Büromarkt das Jahr 2021 deutlich besser als erwartet abgeschlossen. Vor allem das vierte Quartal sorgte dafür, dass das Pandemiejahr 2020 – in dem 730.000 qm MFG umgesetzt wurden – um 15 % übertroffen worden ist. Der in diesem Jahr erzielte Umsatz, der über dem Zehnjahresmittel von 810.000 qm MFG liegt, ist auch auf zahlreiche Großanmietungen zurückzuführen.

**Büroflächenumsatz in Berlin in Tsd. qm MFG**  
(Q4/2019–Q4/2021)



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Der bedeutendste Abschluss des Jahres entfiel dabei auf die Vertragsunterzeichnung der Deutschen Kreditbank im Projekt Upbeat in der Europacity (33.500 qm MFG). Weitere großvolumige Mietverträge wurden erneut durch die öffentliche Hand/BlmA getätigt. Neben ca. 19.500 qm MFG in der Projektentwicklung New Courts wurden auch knapp 19.000 qm MFG in der ehemaligen Vattenfall-Zentrale im Teilmarkt Mitte angemietet. Weiterhin hat der Finanzdienstleister N26 rund 17.500 qm MFG im in Bau befindlichen Vorhaben VoltAir in der Nähe des Alexanderplatzes (Teilmarkt: Mitte) unterzeichnet.

Gemessen am Flächenumsatz landeten 2021 die Branchen Handel & Industrie und die öffentliche Verwaltung sowie die Dienstleister mit jeweils rund 20 % auf den vorderen Plätzen. Die genannten Anmietungen sowie die von BASF Services (Dienstleister), der BlmA (öffentliche Verwaltung) und Autodoc (Handel/E-Commerce) haben hierzu geführt.

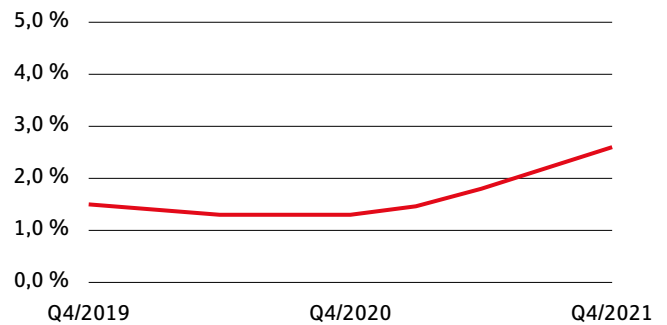
Dahinter folgen die Sektoren TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation), Banken und Finanzdienstleister sowie Gesundheit. Die hohe Anmietungs dynamik, die die Anbieter von Flexible Workspaces in den letzten Jahren gezeigt haben, wurde 2021 nicht erreicht. Dennoch zeigen die getätigten Vertragsunterzeichnungen, dass die Branche ihre Nische in der Krise bewahrt hat.

## Leerstandsrate steigt aufgrund von Fertigstellungsspitze 2021 weiter an

Der seit Q3/2020 zu beobachtende langsame Leerstands aufbau hat sich auch in diesem Jahr weiter fortgesetzt. Trotz der Erholung des Büroflächenumsatzes notierte die Leerstandsquote in Q4/2021 bei 3,2 % und damit 1,4 Prozentpunkte höher als Ende 2020. Der Wert liegt aber weiterhin innerhalb einer gängigen Fluktuationsreserve.

Der Hauptgrund für den weiteren Anstieg des Leerstandes ist in den Fertigstellungszahlen zu sehen. Mit einem sehr hohen Volumen in Q4/2021 und über 600.000 qm MFG im Gesamtjahr wurde ein Wert realisiert, der letztmalig in den 1990er Jahren erreicht worden ist. Gleichwohl können Großgesuche weiterhin meist nur durch Projektentwicklungen bedient werden.

**Büroflächenleerstand in Berlin**  
(Q4/2019–Q4/2021)



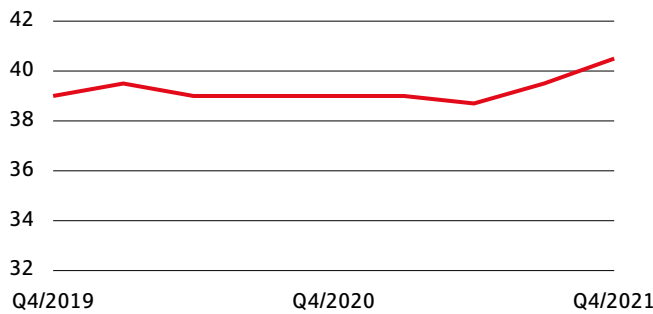
Quelle: bulwiengesa.

## Trotz Pandemie – Berlin knackt die Marke von 40 Euro/qm MFG

Nach dem Rekordjahr 2019 kratzte die Berliner Spitzenmiete mit 39,50 Euro/qm MFG im ersten Quartal 2020 bereits an der Marke von 40 Euro/qm MFG. Mit dem Einsetzen der Pandemie schien die Schwelle jedoch erst einmal in weite Ferne zu rücken. Der Rückgang auf 38,70 Euro/qm MFG in Q2/2021 schien diese Vorahnung zu bestätigen.

Aufgrund von zahlreichen Anmietungen in hochwertigen Neubauprojekten ist die Berliner Spitzenmiete in Q4/2021 dann doch erstmals über die 40 Euro/qm MFG gesprungen. Seit dem Beginn des Berliner Booms (2015) konnte so ein Anstieg um 60 % auf nun 40,50 Euro/qm MFG registriert werden.

**Bürospitzenmiete in Berlin in Euro/qm MFG (Q4/2019–Q4/2021)**



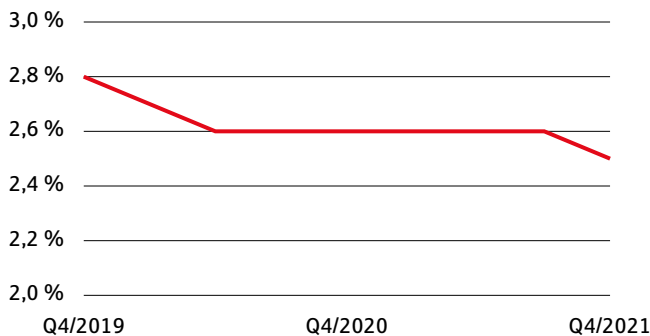
Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.

Für das Jahr 2022 ist davon auszugehen, dass in begehrten Lagen weitere Zuwächse bei der Miete wahrscheinlich sind.

**Rendite verbleibt in ihrem Allzeittief**

Nachdem von Q4/19 bis Q1/21 die Nettoanfangsrendite in der Hauptstadt bei 2,6 % notiert hat, hat diese in Q2/21 noch einmal um 10 Basispunkte nachgegeben. Der Wert ist auch in Q3 und Q4 bestätigt worden. Damit bleibt Berlin weiterhin teuerster Standort innerhalb der deutschen A-Städte.

**Nettoanfangsrendite für Bürogebäude in zentralen Lagen Berlins (Q4/2019–Q4/2021)**



Quelle: bulwiengesa.

Zu den bedeutendsten Transaktionen des Jahres zählen der Verkauf der Projektentwicklung Fürst am Berliner Kurfürstendamm sowie die Victoriastadt Lofts unweit des Berliner Ostkreuzes und die Firmenzentrale von Zalando im Teilmarkt Mediaspree.

**Niedrige Leerstandsquote in Berlin – wo konnte man noch anmieten?**

Die Juristen mieten in der City West (Kurfürstendamm und Seitenstraßen) oder am Potsdamer Platz und die Kreativen finden ihre Räumlichkeiten in Kreuzberg, der Mediaspree und Friedrichshain. Lange Zeit hatten viele dieses Bild im Kopf, wenn sie an Berlin und seine Büro-nutzer dachten.

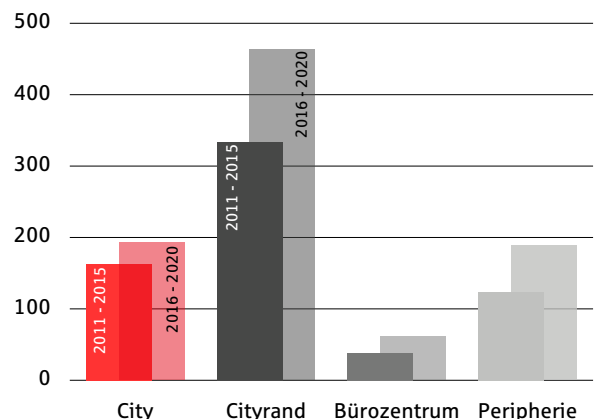
Jedoch konnten in den letzten Jahren Anmietungsentscheidungen nicht (immer) so stattfinden. Ursächlich hierfür war das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage, das in einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 1,3 % (2019) und stark steigenden Mieten (in allen Lagen) sichtbar wurde.

**Definition: Bürolagen nach der Klassifikation von bulwiengesa**

bulwiengesa teilt den Berliner Büromarkt in 4 Lagen ein. Neben der City (Zusammensetzung aus den Teilräumen: Potsdamer Platz, Kurfürstendamm, Europacity, Mitte 1a) gehören der Cityrand (u. a. Kreuzberg, Mediaspree), die Bürozentren (Adlershof, Reinickendorf) und die Peripherie dazu. Hierbei muss beachtet werden, dass die Bürolagen der bulwiengesa nicht den administrativen Grenzen entsprechen, sondern aufgrund von Wirkungszusammenhängen erstellt worden sind. Das bedeutet bspw. auch, dass innerhalb des S-Bahn-rings die Lage Peripherie vorhanden ist.

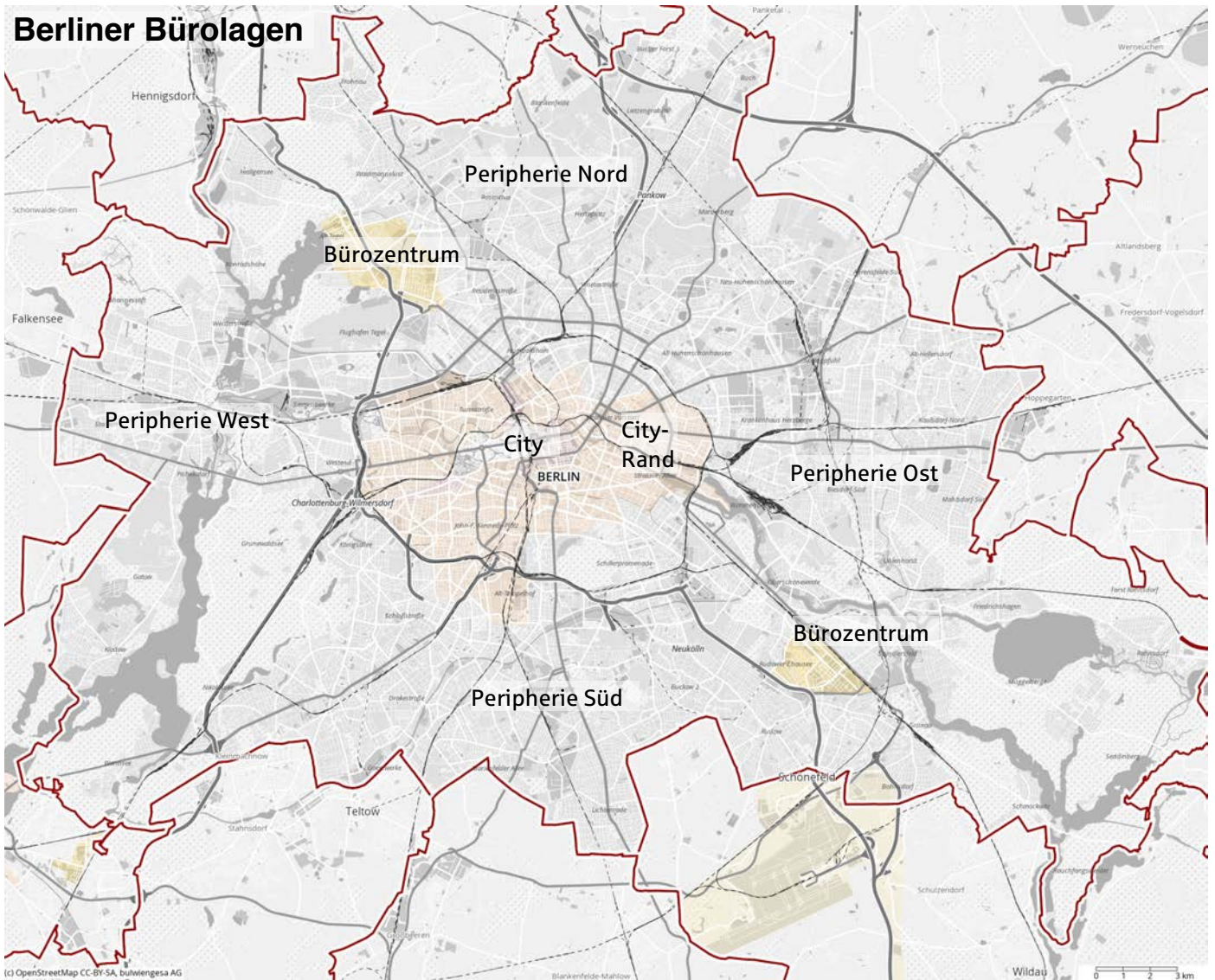
In diesem Zuge galt für Interessenten oftmals: Wenn eine Fläche (und nachrangig der Preis) den Vorstellungen entspricht, dann sollte man zügig zum Vertragsabschluss kommen. So zeigen Vermietungsleistungen von knapp 190.000 qm MFG p. a. (2016 bis 2020) in den peripheren Lagen, dass sich die Nachfrage hier im Vergleich zu 2011 bis 2015 um 50 % erhöht hat. Auch der Cityrand hat ein sehr deutliches Wachstum des Flächenumsatzes um 40 % verbuchen können. Großvolumige Abschlüsse in Adlershof (u. a. Allianz, Sparkasse) und Reinickendorf (Deutsche Rentenversicherung) haben in den Bürolagen ebenfalls zu einer Erhöhung des Flächenumsatzes geführt.

**Durchschnittlicher Flächenumsatz nach Lagen (2011 bis 2015 sowie 2016–2020 p. a.)**



Quelle: bulwiengesa, MFG = Mietfläche nach gif.





In Verbindung mit einer geringen Bautätigkeit sind die Leerstandsdaten in allen Lagen (bis 2019) gesunken. Zwar gab es durch die Corona-Pandemie und die hohen Fertigstellungszahlen eine leichte Entspannung – dennoch zeugen Leerstandsquoten von bspw. 1,6 % (2021) in Kreuzberg davon, dass noch nicht in allen Teilmärkten eine gesunde Relation von Angebot und Nachfrage wieder vorhanden ist.

**Welche Branchen mieten überhaupt in der Hauptstadt Büroflächen an?**

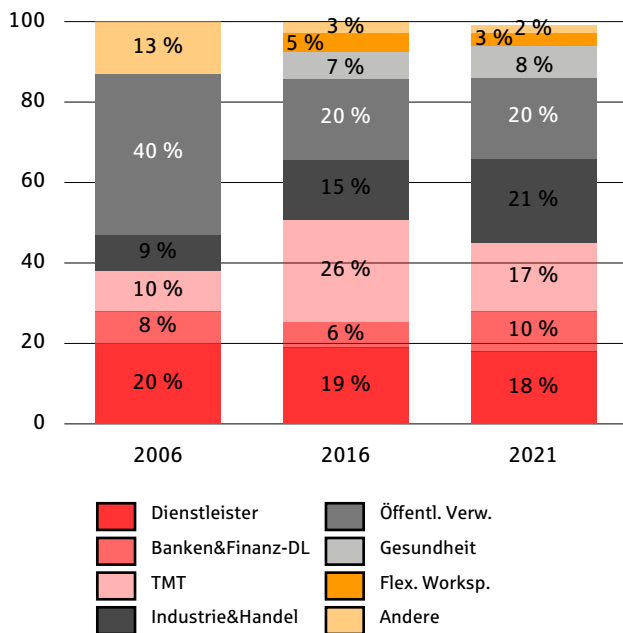
Die grobe Übersicht des Büroflächenumsatzes nach Branchen der Jahre 2006, 2016 und 2021 zeigt, dass Berlin in der Vergangenheit eine Monostruktur aufwies. In den vergangenen Jahren hat sich das Bild gewandelt, da neue Unternehmen auf den Markt gekommen sind.

Grundsätzlich spielen die Branchen Dienstleistungen und die öffentliche Verwaltung eine wichtige Rolle im Marktgefüge der Hauptstadt. Auch der TMT-Sektor gewinnt zunehmend an Bedeutung. So hat diese Bran-

che im Durchschnitt der letzten 15 Jahre über 130.000 qm MFG p. a. angemietet. Die Dienstleistungsunternehmen kommen auf 140.000 qm MFG p. a. und die öffentliche Hand setzt sogar rund 145.000 qm MFG p. a. um.

Auch der Sektor Industrie & Handel erfährt zunehmend einen Bedeutungsgewinn. Dies scheint auf den ersten Blick nicht nachvollziehbar, da sowohl im Handel als auch in der Industrie Arbeitsplätze ab- anstatt aufgebaut werden. Ursächlich für die Zunahme des Anteils am Büroflächenumsatz ist der rasante Aufstieg des E-Commerce.

**Büroflächenumsatz in Berlin nach Branchen\***  
(2000, 2016, 2021 in %)



Quelle: bulwiengesa; \* leichte Modifikation der Branchen im Zeitverlauf

Neue Akteure – wie Flexible-Workspaces-Anbieter – wurden erst in den vergangenen Jahren wirklich auf dem Büromarkt sichtbar. Ausgehend von einem Anteil von 5 % am Flächenumsatz 2016, steigerte sich dieser bis auf 11 % im Jahr 2018. Mit dem Einsetzen der Pandemie verlor die Branche aufgrund der Abstands- und Hygieneregeln jedoch an Bedeutung. Aktuell sind wieder leichte Erholungstendenzen wahrnehmbar.

Insgesamt treffen damit auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt Nutzer der verschiedenen Sektoren (mit spezifischen Flächenanforderungen) auf Immobilien, die unterschiedliche Standort- und Gebäudequalitäten aufweisen. Doch was kann man sich genau unter idealtypischen Standortpräferenzen vorstellen? Nachfolgend soll hierzu ein Überblick gegeben werden.

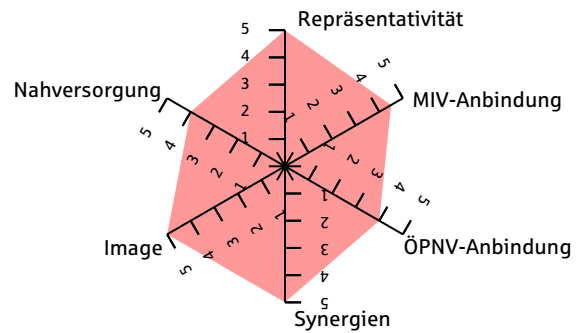
**Idealtypische Standortpräferenzen – was kann man darunter verstehen?**

Mithilfe von idealtypischen Präferenzen können die vorhandenen Standortqualitäten (Anbindung, Versorgung etc.) einer Bewertung unterzogen werden. So bevorzugen Dienstleister (Juristen, Berater etc.) bei Anmietungen i. d. R. repräsentative Flächen bzw. Gebäude in der Innenstadt, die eine gute bzw. sehr gute ÖPNV- und MIV-Erreichbarkeit für Mitarbeiter und Besucher aufweisen. Darüber hinaus muss auch das Image der Lage und die Versorgungssituation passen. Weiterhin wird auch möglichen Synergien mit Unternehmen oder Institutionen im Umfeld eine hohe Bedeutung beigemessen. Der Mietpreis spielt bei diesen Anforderungen nur eine untergeordnete Rolle.

\* tlw. inkl. Umsatzsteuerschaden

Eine idealtypische Darstellung der Standortpräferenzen von Dienstleistern ist in der folgenden Grafik dargestellt.

**Standortpräferenzen von Dienstleistungsunternehmen**



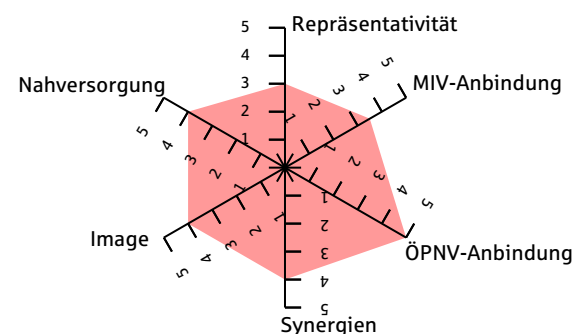
Repräsentativität	sehr wichtig
MIV-Anbindung	wichtig bis sehr wichtig
ÖPNV-Anbindung	wichtig
Synergien	sehr wichtig
Image	sehr wichtig
Nahversorgung	wichtig

Bewertung anhand einer Skala von 1 (nicht wichtig) bis 5 (sehr wichtig)

Quelle: bulwiengesa.

Im Gegensatz zu den Dienstleistern hat die TMT-Branche – die für die Start-up-Hauptstadt mit ihren Digitalis eine wichtige Wirtschaftssäule darstellt – andere Anforderungen an ihre Büroflächen. So legen diese Unternehmen häufig weniger Wert auf ein repräsentatives Gebäude, da oft nur in „unfertigen“ Orten kreative Prozesse entstehen können. Weiterhin spielt auch die Anbindung an den MIV nur eine untergeordnete Rolle. Hingegen zählen für Firmen aus dieser Branche Faktoren wie die sehr gute Erreichbarkeit via ÖPNV und Möglichkeiten zur Nahversorgung sowie das Umfeld (urbaner Charakter).

**Standortpräferenzen TMT (Technologie, Medien, Telekommunikation)**



Repräsentativität	durchschnittlich wichtig
MIV-Anbindung	durchschnittlich wichtig
ÖPNV-Anbindung	sehr wichtig
Synergien	wichtig
Image	wichtig
Nahversorgung	wichtig

Bewertung anhand einer Skala von 1 (nicht wichtig) bis 5 (sehr wichtig)

Quelle: bulwiengesa.

Innerhalb der Branchen gibt es jedoch auch Unternehmen, die nicht die Standortqualitäten, sondern den Mietpreis als ausschlaggebendes Kriterium bei Anmietungsentscheidungen, verwenden. Folglich werden Abschläge bei der Lage und den Objektqualitäten in Kauf genommen. Klassisches Beispiel sind die Auslagerung von Back-Office-Funktionen in die Peripherie.

**Welche Branche hat jetzt wirklich wo in der Hauptstadt angemietet?**

Wie bereits erwähnt, konnte im Zuge der angespannten Marktsituation nicht jede Anmietung nach den idealtypisch aufgezeigten Präferenzen stattfinden. Nachfolgend soll eine Auswertung der Anmietungen (inkl. Eigennutzungen) in den letzten fünf Jahren Aufschluss darüber geben, welche Branche in welcher Bürolage (zu welchem Mietpreis) angemietet hat.

**City – Standort der Dienstleistungsunternehmen**



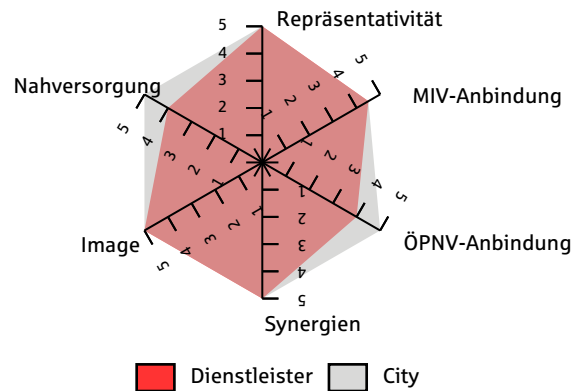
Teilräume	Mitte 1a, Potsdamer/Leipziger Platz, Ku'damm plus Seitenstraßen, Hauptbahnhof/ Europacity
Top-3-Branchen**	Dienstleistungsunternehmen (Ø 26 Euro/qm MFG)* Öffentliche Verwaltung (Ø 30 Euro/qm MFG)* TMT (Technologie, Medien, Telekomm.) (Ø 25 Euro/qm MFG)*
Kommentierung	Polyzentrische Struktur mit etablierter City West (Ku'damm) und Potsdamer Platz sowie City Ost

\* Ermittlung Mietpreis auf Grundlage der Anmietungen von 2017 bis 2021  
 \*\* Gemessen durch die Anmietungen/Eigennutzungen der letzten 5 Jahre

Die Bürolage City hat – wie bereits angedeutet – die höchste Nachfrage von den Dienstleistungsunternehmen (Juristen, Berater etc.) erfahren. Rund ein Viertel des hier erzielten Flächenumsatzes entfällt auf diese Branche. Anmietungen der letzten Jahre wie die von KPMG (23.000 qm MFG in Q3/19) oder Scout24 (EDGE Grand Central, 14.000 qm MFG in Q4/18) in Projekten am Hauptbahnhof sowie Greenberg Traurig (The Westlight, 6.700 qm MFG in Q1/19) sind beispielhaft zu nennen. Damit unterstreicht die Auswertung, dass die City auf-

grund ihrer Eigenschaften für Dienstleistungsunternehmen die Besten Lage- und Standortqualitäten bietet (vgl. Abbildung).

**Eignungsprofil City und Dienstleistungsunternehmen**



Bewertung anhand einer Skala von 1 (nicht wichtig) bis 5 (sehr wichtig)  
 Quelle: bulwiengesa.

Ebenfalls in den Top-3-Branchen ist die öffentliche Verwaltung zu finden, die für rund ein Fünftel des Flächenumsatzes in der City verantwortlich ist. Die hohe Beliebtheit ist auf die im Zentrum ansässigen Bundesinstitutionen (Kanzleramt, Bundestag etc.) zurückzuführen, die für die politischen Akteure zügig erreichbar sein müssen. Anmietungen der BImA in der Mauerstraße (27.000 qm MFG, Q2/2016) oder für das Bundesfinanzministerium am Potsdamer Platz (10.000 qm MFG, Q4/2019) verdeutlichen dies.

Der breit gefächerte Sektor TMT kommt bei den Vermietungen in der City ebenfalls auf einen vorderen Rang. In dieser Branche sind auch die Digitals zu verorten, die für den Berliner Boom der vergangenen Jahre verantwortlich sind. Dabei würde man die TMT-Gruppe gedanklich eher in die Mediaspree oder nach Kreuzberg verorten, aber Start-ups wie Remerg (App-Retargeting-Anbieter) belegen, dass auch die City für Digitals ein interessanter Standort sein kann. Darüber hinaus mieten auch Global Player wie SAP in der City (Heidestraße) an, um im „War for Talents“ attraktive Büroflächen und -lagen bieten zu können.

Die hohe Beliebtheit der City und die sehr guten Standortbedingungen spiegeln sich auch in den gezahlten Mietpreisen wider. Im Vergleich der Lagen werden hier die höchsten Abschlüsse erzielt. Sichtbar wird das auch an der aktuell aufgerufenen Spitzenmiete von 40,50 Euro/qm MFG. In diesem Zusammenhang sei noch erwähnt, dass einzelne Vermietungen auch über diesem Wert liegen können. Bei Anmietungen durch die öffentliche Hand und Banken muss jedoch oftmals ein Umsatzsteuerschaden einkalkuliert werden, was manche Preise wieder relativiert.



**Cityrand – Heimat der Digitals?**



Teilräume	Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Mediaspree, Schöneberg, Wilmersdorf, Charlottenburg, Tiergarten
Top-3-Branchen**	Industrie&Handel (Ø 22 Euro/qm MFG)* Öffentliche Verwaltung (Ø 24 Euro/qm MFG)* TMT (Technologie, Medien, Telekomm.) (Ø 23 Euro/qm MFG)*
Kommentierung	Heterogene Branchenstruktur aufgrund der Vielzahl an Teilmärkten

\* Ermittlung Mietpreis auf Grundlage der Anmietungen von 2017 bis 2021  
 \*\* Gemessen durch die Anmietungen/Eigennutzungen der letzten 5 Jahre

Im Berliner Cityrand wurde einer der höchsten Büroflächenumsätze in den letzten Jahren vom Sektor Industrie & Handel generiert. Dieses Ergebnis scheint auf den ersten Blick verwunderlich, da Unternehmen des produzierenden Gewerbes eher kostengünstigere Standorte bevorzugen. Jedoch gilt auch hier, dass Ausnahmen die Regel bestätigen.

So haben VW (Mollstraße) und Daimler (ehem. Kaufhaus Jandorf) Flächen im Cityrand angemietet. Den größten Anteil an dieser Leistung hat aber der E-Commerce, der mit zahlreichen Büros in den Szenelagen Mediaspree und Friedrichshain vertreten ist. Anmietungen von Amazon (EDGE East Side; 55.000 qm MFG), Zalando (u. a. Stream – 45.000 qm MFG) und Lieferando (Cuvryhöfe; 16.000 qm MFG) in den genannten Teilmärkten unterstreichen die vordere Platzierung.

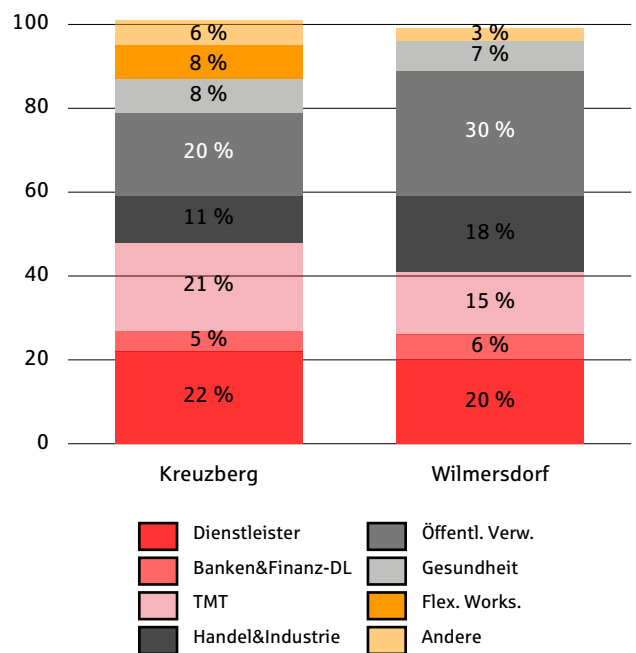
Auch die öffentliche Verwaltung, die naturgemäß in allen Lagen der Hauptstadt Flächen benötigt, findet sich im Cityrand in den Top 3 wieder. Zu den bedeutendsten Anmietungen der letzten Jahre zählen dabei die Vorvermietung von 84.000 qm MFG an die Deutsche Rentenversicherung im CULE (Mediaspree) und die Vermietung von 31.000 qm MFG an die BI mA im B.HUB (Friedrichshain).

Ebenfalls aufs Treppchen schafft es der Sektor TMT mit den Digitals. Fast 20 % der Anmietungen entfallen auf die Branche im Cityrand. Dabei sind die Vermietungen

sowohl in den zu erwartenden Lagen Mediaspree (u. a. Netflix, HubSpot), Kreuzberg (Kolibri Games) und Friedrichshain (Lesson Nine), aber auch in Charlottenburg (RTL, Carmeq) und Mitte (Delivery Hero, Google) erfolgt.

Aufgrund der Größe der Lage Cityrand, die 44 % des Berliner Büroflächenbestandes ausmacht, soll nachfolgend ein genauer Blick auf zwei ausgewählte Teilmärkte gerichtet werden. Zum einen Kreuzberg – der vermeintlich bei Kreativen und Digitals beliebte Standort – und zum anderen Wilmersdorf. Halten sich die Anteile der Branchen hier die Waage oder gibt es Unterschiede?

**Büroflächenumsatz Kreuzberg vs. Wilmersdorf (2017–2021 in %)**



Quelle: bulwiengesa

In etwa den gleichen Anteil beim Umsatz nach Branchen haben in Kreuzberg und Wilmersdorf die Dienstleistungsunternehmen sowie die Banken und Finanzdienstleister. Auch der Bereich Gesundheit ist mit 8 % in Kreuzberg und 7 % in Wilmersdorf in etwa auf dem gleichen Niveau.

Unterschiede gibt es wirklich – wie bereits plakativ angesprochen – im Bereich Technologie, Medien, Telekommunikation und damit bei den Digitals. Hier ist Kreuzberg mit einem Anteil von 21 % deutlich beliebter als Wilmersdorf (15 %). Da Digitalunternehmen und Kreative gerne im Austausch mit anderen sind, ist es auch nicht verwunderlich, dass die Anbieter von Flexible Workspaces hier einen Umsatzanteil von 8 % aufweisen – in Wilmersdorf treten sie kaum in Erscheinung.



Im Gegensatz dazu mieten die öffentliche Hand (30 %) sowie Industrie & Handel (18 %) lieber Flächen in Wilmersdorf an.

Insgesamt kann konstatiert werden, dass gemessen am gesamten Büroflächenumsatz der letzten Jahre Kreuzberg eine deutlich höhere Beliebtheit als Wilmersdorf besitzt. Ausdruck findet das auch in der Spitzenmiete, die in Kreuzberg aktuell bei 36,00 Euro/qm MFG und in Wilmersdorf bei 32,00 Euro/qm MFG notiert.

Die an dieser Stelle durchgeführte Detailanalyse zeigt, dass auch innerhalb der Bürolagen Unterschiede in den Teilmärkten bestehen. Folglich muss bei der Suche von neuen Räumlichkeiten genau hingesehen werden, was benötigt wird.

**Bürozentrum – Gibt es hier einen Lageunterschiede?**



Teilräume	Adlershof, Reinickendorf
Top-3-Branchen**	Industrie&Handel (Ø 12 Euro/qm MFG)* Öffentliche Verwaltung (Ø 13 Euro/qm MFG)* Banken und Finanzdienstleister (Ø 16 Euro/qm MFG)*
Kommentierung	Der prosperierende Standort Adlershof steht Reinickendorf im Westen gegenüber.

\* Ermittlung Mietpreis auf Grundlage der Anmietungen von 2017 bis 2021  
 \*\* Gemessen durch die Anmietungen/Eigennutzungen der letzten 5 Jahre

Bürogebäude, die außerhalb der City bzw. des Cityrandes liegen und eine größere zusammenhängende Agglomeration bilden werden als Bürozentrum bezeichnet. In Berlin gibt es mit Adlershof und Reinickendorf zwei Standorte, die in diese Kategorisierung fallen. In Bezug auf das Mietpreisniveau zählen die Teilmärkte im gesamtstädtischen Vergleich zu den günstigeren.

Hier dominieren die Branchen Industrie & Handel und die öffentliche Hand das Marktgeschehen der vergangenen fünf Jahre. Dabei ist v. a. Reinickendorf bei der öffentlichen Verwaltung ein gefragter Standort. Anmietungen der Deutschen Rentenversicherung im Tegel-

Quartier (ca. 28.000 qm MFG) oder verschiedener Bezirksämter unterstreichen dies. Im Gegensatz dazu ist Adlershof als Standort bei Industrie & Handel sehr gefragt. Hier haben sich rund um die Universität zahlreiche Unternehmen aus dem verarbeitenden Gewerbe angesiedelt.

Weiterhin haben in Reinickendorf und Adlershof auch Banken und Versicherungen einen Ausweichstandort gefunden. So wird die Berliner Sparkasse einer der größten Mieter im Projekt SQUARE der Bauwert in Adlershof. Des Weiteren hat der Versicherungskonzern Allianz einen modernen Neubau im Teilmarkt an der Rudower Chaussee bezogen. Knapp hinter den Banken und Finanzdienstleistungen landet der Sektor TMT, der v. a. in Adlershof kleinteilige Flächen bezogen hat.

Im Gegensatz zu den genannten Sektoren haben die Anbieter von Flexibel Workspaces nahezu keinen Einfluss auf das Marktgeschehen in den Bürolagen.

**Peripherie – Geht auch Spandau?**



Teilräume	Peripherie Nord, Ost, Süd, West
Top-3-Branchen**	Öffentliche Verwaltung (Ø 16 Euro/qm MFG) Industrie&Handel (Ø 13 Euro/qm MFG) Gesundheit (Ø 15 Euro/qm MFG)
Kommentierung	Gewerbliche Lagen und büroaffine Standorte prägen das Bild der Peripherie

\* Ermittlung Mietpreis auf Grundlage der Anmietungen von 2017 bis 2021  
 \*\* Gemessen durch die Anmietungen/Eigennutzungen der letzten 5 Jahre

Die Berliner Peripherie ist keine klassische Bürolage, jedoch setzt sie sich aus Mikrolagen zusammen, die eine hohe Büroaffinität aufweisen können. Neben einer sehr guten Anbindung ist hier auch eine gute Versorgungssituation vorhanden. So zählt in der Peripherie West das Umfeld des Bahnhofs Spandau oder der Siemensdamm zu den Gebieten, die über eine gute Qualität für eine Büronutzung verfügen. In der Peripherie Nord wird der Prenzlauer Berg und in der Peripherie Süd das Umfeld

des Bahnhofs Südkreuz als (sehr) gute Bürolage eingestuft.

Innerhalb der Top-3-Branchen in der Peripherie vereinen die öffentliche Verwaltung und Industrie & Handel die Hälfte des Flächenumsatzes der letzten Jahre auf sich. Zu den größten Abschlüssen zählen dabei die Eigennutzung der BIWA in der ehemaligen Vattenfall-Zentrale (Peripherie-Süd, ca. 47.000 qm MFG), die Vorvermietung an das Landeskriminalamt in der Ringbahnstraße (Peripherie-Süd, 26.000 qm MFG) oder die Projektanmietung der BIWA im New Courts an der Gerichtsstraße (Peripherie-Nord, 20.000 qm MFG).

Im Gegensatz zu den genannten Branchen treten die Banken und Finanzdienstleister in der Peripherie kaum in Erscheinung. Ursächlich hierfür ist, dass die von dieser Branche geforderten Lagekriterien (u. a. sehr hohe Gebäuderepräsentativität, sehr gutes Image der Lage) nur vereinzelt vorhanden sind. Folglich ist zwar die Ansiedlung einer kleineren Zweigstelle denkbar, aber im Wettbewerb um Fachkräfte kann es sich kein Kreditinstitut leisten, dass die Zentrale an einen peripheren Standort verlagert wird.

In Bezug auf den Mietpreis ist zu konstatieren, dass in den zurückliegenden Jahren v. a. in den Grenzbereichen zwischen Cityrand und Peripherie zahlreiche sehr hochpreisige Anmietungen stattfanden, da das Angebot in den zentralen Lagen nicht mehr ausreichend gewesen ist. Ein Beispiel ist hier der Übergang vom Teilraum Mitte (Cityrand) zur Peripherie Nord mit Entwicklungen wie Wunderschönhäuser 9 oder der Backfabrik. Die Außenbereiche der Peripherie werden im Gegensatz dazu von preissensibleren Nutzern gesucht.

### **War for Talents – das Büro kann nicht überall sein**

Wie bei der durchgeführten Auswertung sichtbar geworden ist, wurde nicht jede Anmietung in den letzten Jahren idealtypisch vorgenommen. Einige Unternehmen haben schon frühzeitig erkannt, dass im „War for Talents“ nicht nur flexible Arbeitszeiten wichtig sind, sondern auch die Gestaltung des Büros entscheidend ist, um Mitarbeiter zu gewinnen.

Im Zuge der Corona-Pandemie ist das Büro dann noch einmal verstärkt in den immobilienwirtschaftlichen Fokus gerückt. So schien in den ersten Monaten des Jahres 2020 das Büro als Arbeitsort ausgedient zu haben – schließlich funktioniert das Arbeiten am Küchentisch doch einigermaßen. Nach zwei Jahren Pandemie ist klar, dass das Büro nicht ausgedient hat, sondern neue Zonen für die Arbeitnehmer bereitstellen muss.

Der Trend scheint dahin zu gehen, dass das Büro verstärkt ein Ort für den kreativen Austausch wird. Dabei wird die jeweils konkrete Ausgestaltung der Arbeitskonzepte sowohl von den betrieblichen Bedürfnissen als auch von den Anforderungen der Arbeitnehmer abhängig sein – man kann aber schon erahnen, dass es denen der Flexible-Workspaces-Anbieter ähneln wird. Zonen zur Kommunikation sind hier ebenso vorgesehen wie Ruhebereiche, die konzentriertes Arbeiten ermöglichen.

Im Zuge des Fachkräftemangels ist eine ansprechende Bürogestaltung aber längst nicht mehr alles, da zusätzliche Services angeboten werden müssen, so beispielsweise die Ergänzung der Büroflächen um Fitness- oder Versorgungseinrichtungen. Auch die Einrichtung von sogenannten „end of trip facilities“ (bspw. Duschen, Schließfächer, sichere Fahrradabstellplätze, Saunen) gewinnen zunehmend an Bedeutung. Erste Entwickler in Berlin haben dies erkannt und umgesetzt. Beispielhaft sei das kurz vor Fertigstellung stehende Projekt DSTRCT im Teilmarkt Friedrichshain zu nennen. So gibt es hier neben rund 800 Fahrradstellplätzen auch Duschen und Spinde für die Büronutzer.

Ebenfalls einen wichtigen Faktor in diesem Zusammenhang stellt die Lage des Büros dar. Das heißt, dass dem Mikrostandort wieder eine höhere Bedeutung zugeschrieben wird. So rückten in Berlin in den letzten Jahren – bedingt durch die sehr hohe Nachfrage, sehr geringe Leerstände, hohe Grundstückspreise und steigende Mieten – zunehmend periphere Lagen (mit durchschnittlichen Standortqualitäten) in den Fokus von Projektentwicklern und Mietinteressenten. Diese Entwicklung wurde durch die Pandemie jedoch erst einmal gestoppt.

Aktuelle Vermietungen zeigen, dass der Trend wieder in Richtung der City und des Cityrandes (bzw. in Lagen innerhalb des S-Bahnringes) geht. Die Peripherie muss sich hingegen über einen guten Mikrostandort definieren oder perspektivisch bessere Strukturen bieten. Ein Beispiel, wo dies bereits funktioniert, ist der Siemensdamm.

## Fazit

Welche Branche mietet in welcher Lage in der Hauptstadt Büroflächen an? Das in diesem Marktbericht aufgegriffene Thema wurde in den vergangenen Jahren durch den angespannten Berliner Büromarkt vermeintlich recht schnell beantwortet. Die durchgeführte Auswertung hat gezeigt, dass die Branchen Anmietungen überwiegend idealtypisch vollzogen haben. Das heißt, dass die Juristen tatsächlich gerne an den Potsdamer Platz und die Digitalis nach Kreuzberg gehen. Hierbei mussten sie jedoch einen sehr hohen Mietpreis zahlen, um die für sie passenden Räumlichkeiten zu bekommen. Dennoch gab es auch Firmen, die von ihren idealen Standortpräferenzen abrücken mussten, um Büroflächen anmieten zu können.

Mit Einsetzen der Corona-Pandemie und der Nutzung des Homeoffice schien das Büro aber erst einmal auf dem Prüfstand zu stehen – aktuell ist davon nur noch wenig zu hören, denn beim Thema Fachkräftemangel kann das Büro den Unterschied machen: Unternehmen haben erkannt, dass Büros Orte der Mitarbeiterbindung sind und zugleich die Entscheidung für einen Arbeitsplatz beeinflussen können.

Hierbei spielt die Lage eine wichtige Rolle – monostrukturierte Quartiere haben dabei ausgedient. Auch die Entwicklung der Anmietung in peripheren Lagen, die in Berlin durch die sehr hohe Nachfrage – bei sehr niedrigen Leerständen und stark steigenden Mieten – zu beobachten gewesen ist, scheint vorerst abgebremst. Diese müssen zukünftig entweder über lokale Cluster verfügen, die den innerstädtischen Strukturen ähneln oder aber es muss eine Positionierung über den Preis erfolgen.

Aktuell und perspektivisch ist davon auszugehen, dass Unternehmen wieder verstärkt die klassischen City- und Cityrandlagen bzw. Standorte innerhalb des S-Bahnringes nachfragen werden. Der zu erwartenden Nachfrage steht hierbei aktuell eine gut gefüllte Pipeline mit Projekten in Kreuzberg, dem Alexanderplatz oder am Gleisdreieck gegenüber. Die Projekte profitieren dabei von ihren überwiegend guten Mikrostandortqualitäten, bestehend aus guter Anbindung, guter Versorgungsinfrastruktur und hoher Urbanität.

### Übersicht – Wer mietet wo in der Hauptstadt?

	City	City-Rand	Bürozentrum	Peripherie
<b>Teilräume</b>	Mitte 1a, Potsdamer/Leipziger Platz, Ku'damm und Seitenstr., Hbf./Europacity	Mitte, Friedrichshain, Kreuzberg, Mediaspree, Schöneberg, Wilmersdorf, Charlottenburg, Tiergarten	Adlershof, Reinickendorf	Peripherie Nord, Ost, Süd, West
<b>Top-3-Branchen*</b>	Dienstleistungsfirmen Öffentliche Verwaltung TMT	Industrie & Handel Öffentliche Verwaltung TMT	Industrie & Handel Öffentliche Verwaltung Banken & Finanzdienst.	Öffentliche Verwaltung Industrie & Handel Gesundheit
<b>Spitzenmiete (2021)</b>	40,50 Euro/qm MFG	38,50 Euro/qm MFG	20,00 Euro/qm MFG	35,00 Euro/qm MFG
<b>Δ Spitzenmiete (seit 2016)</b>	+45 %	+60 %	+33 %	+94 %

\* Ermittelt durch die Anmietungen/Eigennutzungen der letzten fünf Jahre.

## Über die Marktberichte

Die Berliner Sparkasse hat sich am regionalen Immobilienfinanzierungsmarkt als wahrscheinlich größter Marktteilnehmer positioniert und verzeichnet starke Zuwachsraten. Sie bietet maßgeschneiderte Finanzierungsmodelle in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Europas. Um ihre Geschäftspartner und die interessierte Öffentlichkeit zu informieren, wird in Zusammenarbeit mit bulwiengesa der

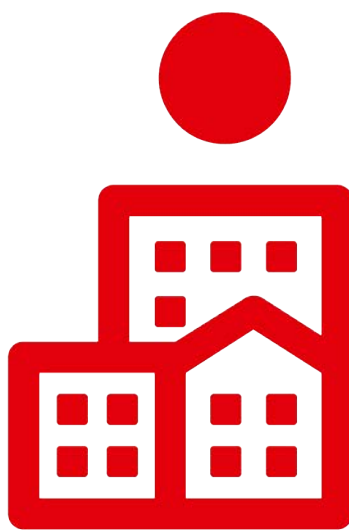
Berliner Gewerbeimmobilienmarkt regelmäßig näher beleuchtet. Im Fokus stehen Themen, Standorte oder Marktsegmente, über die üblicherweise weniger oder nicht in diesem Detaillierungsgrad berichtet wird, die aber dennoch Bedeutung für den Berliner Gewerbeimmobilienmarkt haben.

## Impressum

Berliner Sparkasse  
Gewerbliche Immobilienfinanzierung  
Tel.: +49 30 869589-50  
[www.berliner-sparkasse.de/if](http://www.berliner-sparkasse.de/if)

bulwiengesa AG  
Wallstraße 61  
10179 Berlin  
Tel.: +49 30 278768-0





[berliner-sparkasse.de](https://www.berliner-sparkasse.de)