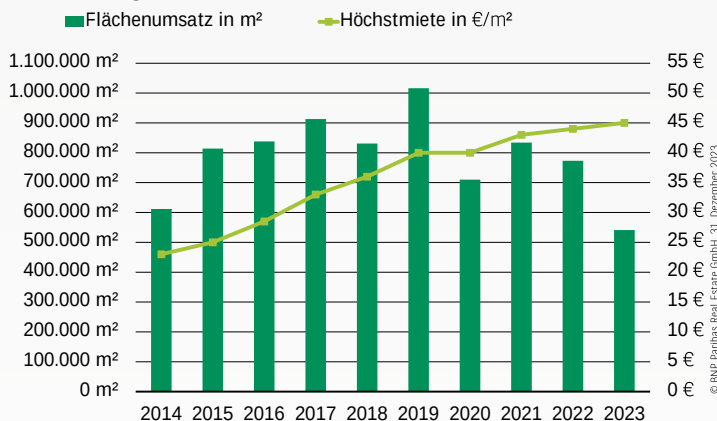




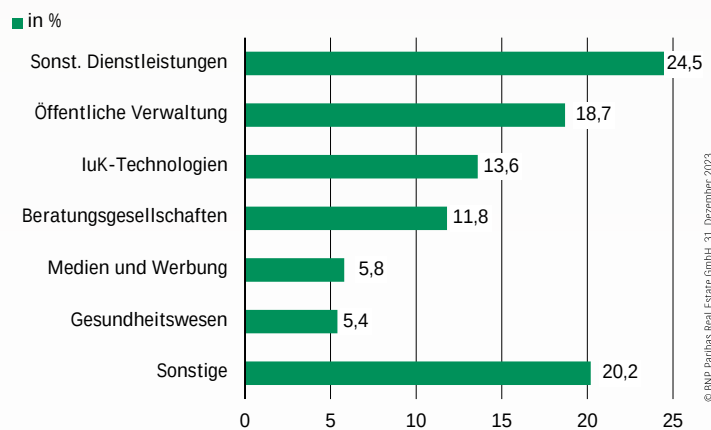
At a Glance **Q4 2023**

BÜROMARKT BERLIN

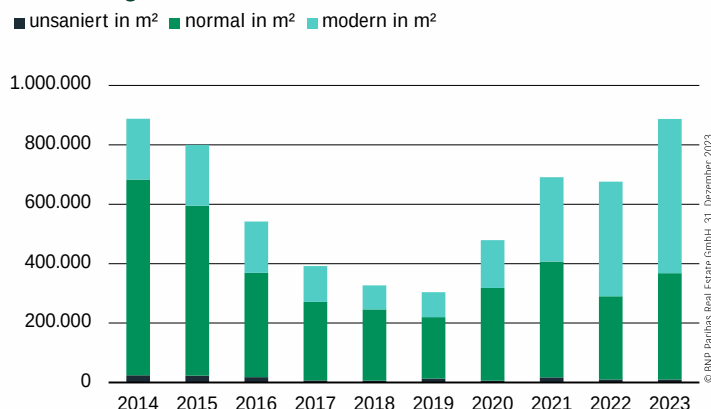
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ SCHWACHE KONJUNKTUR WEITER SPÜRBAR

Die Nachfrage nach Büroflächen leidet weiter unter der schwachen Konjunktur und den vergleichsweise moderaten Aussichten. Mit einem Flächenumsatz von nur 541.000 m² erzielt die Hauptstadt im Gesamtjahr 2023 demzufolge das schwächste Ergebnis der letzten zehn Jahre. Im Vorjahresvergleich beläuft sich der Rückgang auf 30 %, und auch der zehnjährige Schnitt wurde in vergleichbarer Größenordnung unterschritten. Vor allem im großflächigen Segment war eine unterdurchschnittliche Nachfrage zu beobachten. Wie groß die Verunsicherung hinsichtlich der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung weiterhin ist, zeigt sich, wenn man auf das Resultat des letzten Quartals schaut. Mit lediglich 115.000 m² Flächenumsatz wurde ein Ergebnis registriert, das sich in etwa auf dem Niveau der Jahre 2008 und 2009 bewegt. Hierzu beigetragen hat sicherlich auch, dass neben der schwachen Konjunkturlage die geopolitischen Risiken, die sich negativ auf die globale Erholung auswirken könnten, weiter gestiegen sind. Trotzdem hat sich Berlin aber erneut an die Spitze der großen deutschen Standorte gesetzt und platziert sich vor München (467.000 m²) und Hamburg (450.000 m²) auf Rang 1.

➤ DREI BRANCHENGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN ANTEILEN

Dass die moderate Nachfrage in erster Linie konjunkturell bedingt ist und nicht auf strukturellen Veränderungen beruht, zeigt sich daran, dass erneut die traditionell starken Branchengruppen am meisten beigetragen haben. Angeführt wird die Rangliste von der Sammelgruppe der sonstigen Dienstleistungen, die 24,5 % zum Umsatz beisteuert. Auf Platz zwei folgt die öffentliche Verwaltung mit einem Anteil von knapp 19 %, für die u. a. Anmietungen des Bundeskriminalamts über 25.000 m² in Kreuzberg/Neukölln sowie des Jobcenters Marzahn-Hellersdorf (knapp 13.000 m²) verantwortlich zeichnen. Auf Rang drei platzieren sich IuK-Technologien mit fast 14 %, dicht vor den Beratungsgesellschaften mit ca. 12 %, die etwas stärker am Ergebnis beteiligt waren als üblich.

➤ LEERSTAND ERWARTUNGSGEMÄSS WEITER GESTIEGEN

Wie erwartet ist das Leerstandsvolumen weiter gestiegen. Im Jahresvergleich hat es um rund 31 % auf aktuell 887.000 m² zugenommen. Im letzten Quartal 2023 hat sich diese Entwicklung allerdings etwas verlangsamt. Die von den Nutzern präferierten Leerstände mit moderner Qualität haben seit Ende 2022 um gut ein Drittel zugenommen, wobei diese Flächen in den Top-Lagen weiterhin vergleichsweise knapp sind, allen voran in der Topcity Ost. Die Leerstandsquote ist auf 4,1 % im Gesamtmarkt und auf 3,6 % im CBD geklettert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.5	BlMA (BKA Bundeskriminalamt)	25.000
2.2	The Boston Consulting Group	19.200
3.6	Jobcenter Marzahn-Hellersdorf	12.800
1.3	Berlinovo Immobilien	9.900
2.2	Universal Music	8.500
2.2	BlMA	8.200

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2022	2023	Trend 2024
Flächenumsatz	773.000 m²	541.000 m²	➔
Leerstand	676.000 m²	887.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.491.000 m²	852.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	985.000 m²	617.000 m²	➔
Höchstmietpreis	44,00 €/m²	45,00 €/m²	➔

Kennzahlen 2023

	Höchstmierte* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 Topcity										
1.1 Topcity West	40,00		16.600	39.100	26.700	3.700	18.400	18.400	57.500	7.400
1.2 Topcity Ost	45,00		24.400	27.500	13.300	0	0	0	27.500	8.200
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz	45,00		30.600	42.200	39.700	0	0	0	42.200	33.300
2 City	33,00 - 40,00		348.400	442.900	259.400	12.100	644.400	480.700	923.600	1.523.600
3 Cityrand	18,00 - 28,00		121.000	335.300	179.900	22.200	189.200	117.900	453.200	2.080.500
Total			541.000	887.000	519.000	38.000	852.000	617.000	1.504.000	3.653.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2023](#)

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2023

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | www.realestate.bnpparibas.de

BAUTÄTIGKEIT DEUTLICH GESUNKEN

Die zweite Angebotskomponente, die Flächen im Bau, hat sich in die entgegengesetzte Richtung entwickelt. Mit aktuell 852.000 m² befinden sich 43 % weniger Büroflächen im Bau als noch vor einem Jahr. Auch die für den Vermietungsmarkt noch verfügbaren Bauflächen sind um über 37 % auf jetzt 617.000 m² gesunken. Der Anteil der noch nicht vergebenen Flächen liegt mit 72 % nur leicht höher als Ende 2022. Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklung der beiden Komponenten hat sich das insgesamt verfügbare Angebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) im Jahresvergleich sogar um knapp 10 % auf rund 1,5 Mio. € verringert.

MIETNIVEAUS NUR LEICHT VERÄNDERT

Vor dem Hintergrund der vergleichsweise moderaten Nachfrage überrascht es nicht, dass sich die Mietpreisniveaus nur unwesentlich verändert haben. Im Jahresvergleich hat die Spitzenmiete um gut 2 % auf aktuell 45 €/m² zugelegt. Die Durchschnittsmiete, die generell stärker durch hochwertige Großabschlüsse bestimmt wird und dadurch etwas volatil ist, hat sich demgegenüber leicht rückläufig entwickelt und liegt bei 27,90 €/m² (-2 %).

PERSPEKTIVEN

Grundsätzlich ist für 2024 von einer Nachfragebelebung auszugehen, denn die deutsche Wirtschaft dürfte an Dynamik zulegen und auch das Finanzierungsumfeld sollte für Unternehmen leichter kalkulierbar werden. Dennoch bleiben die aktuellen geopolitischen Risiken ein nicht zu unterschätzender Faktor bei der weiteren Stimmungs- und dann auch Nachfrageentwicklung. Beim Angebot wird die gegensätzliche Entwicklung deutlich steigender Leerstände bei gleichzeitig rückläufigem Bauvolumen voraussichtlich anhalten. Bei der Spitzenmiete ist ein weiterer moderater Anstieg für moderne Flächen in Top-Lagen nicht auszuschließen.