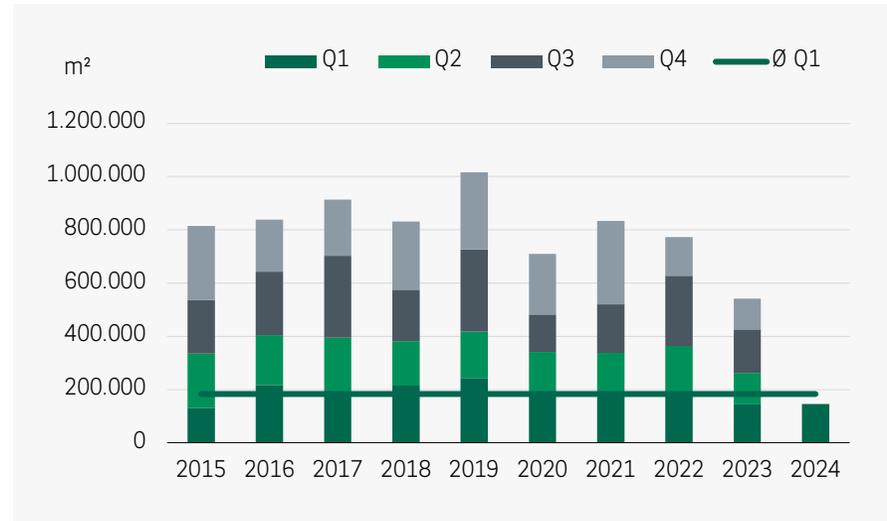


BERLIN

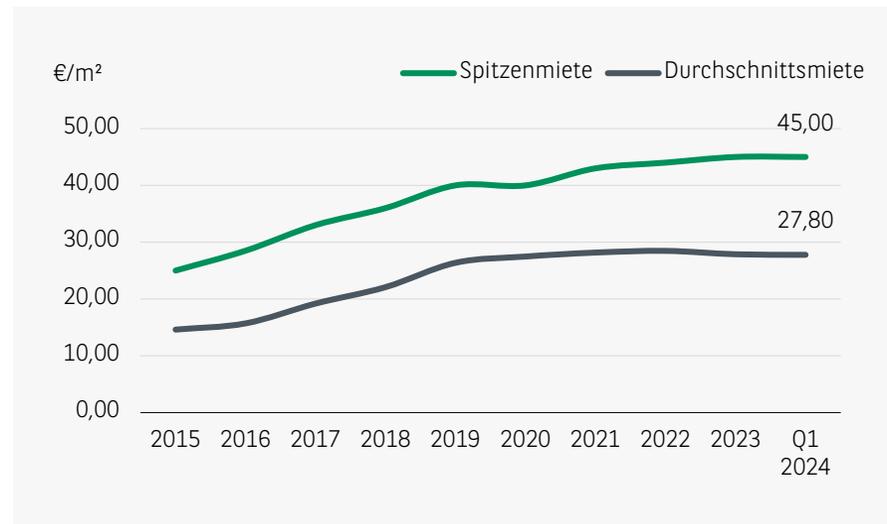
# REPORT BÜROMARKT

Q1 2024

## Entwicklung des Flächenumsatzes



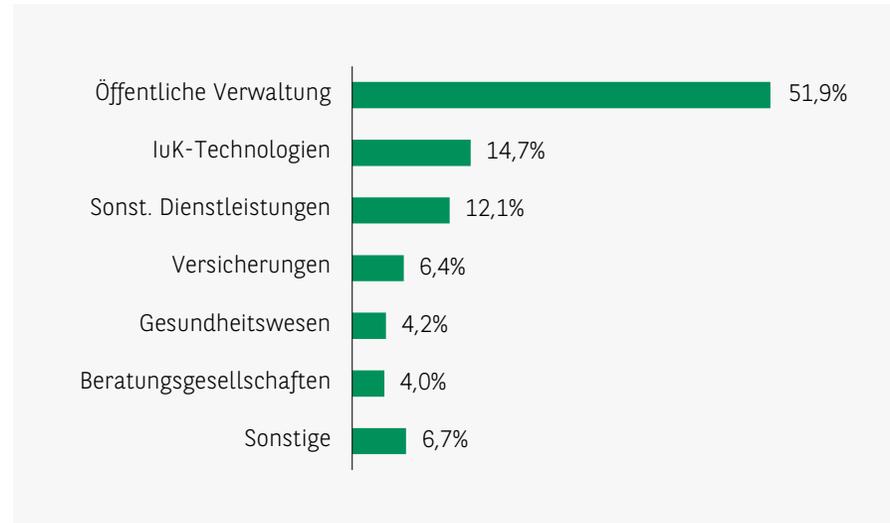
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## VORJAHRESRESULTAT EGALISIERT UND DAMIT WEITERHIN AN DER SPITZE DER TOPMÄRKTE

- Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 146.000 m² verzeichnete die Hauptstadt im ersten Quartal eine vergleichbare Marktdynamik wie im Vorjahreszeitraum (144.000 m²). Auch wenn sich das Ergebnis damit erneut unter dem langjährigen Durchschnitt einordnet (183.000 m²; -20 %), behält der Berliner Büromarkt vor München (140.000 m²) und Frankfurt (119.000 m²) seine Spitzenposition unter den Top-Märkten.
- Als maßgebliche Umsatztreiber sind hierbei die Großabschlüsse über 5.000 m² (anteilig 51 %) zu nennen, zu denen insbesondere die beiden Eigennutzer-Deals der BIWA für das Bundeskanzleramt (25.000 m²) und das Bundespräsidialamt (9.900 m²) im Teilmarkt Charlottenburg/Tiergarten sowie die Vermietung der BIWA in Mitte (25.200 m²) zählen.
- Dass sich abseits des prägenden Großflächenvolumens das Marktgeschehen jedoch größtenteils im kleinteiligen Flächensegment abspielt, spiegelt sich in der Analyse der erfassten Abschlüsse wider: Somit entfallen rund 94 % der registrierten Verträge auf die Flächenkategorien bis 2.000 m². Der Trend zu eher kleineren, dafür aber sehr gut angebundenen und modernen Büroflächen, wird durch diese Zahlen unterstrichen.
- Die Spitzenmiete hat sich in den letzten 12 Monaten auf dem im ersten Quartal 2023 erreichten hohen Niveau von 45 €/m² stabil gezeigt.
- Die volatilere Durchschnittsmiete notiert derweil bei 27,80 €/m² und damit auf einem vergleichbaren Level wie bereits zum Jahresende 2023.

## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2024



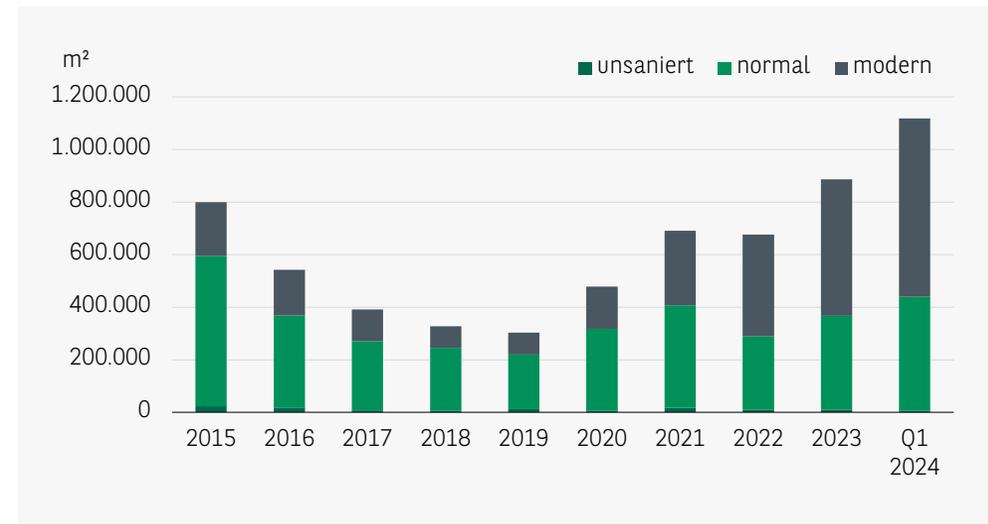
## Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2024

BMZ	Unternehmen	m²
2.1	BlmA	25.200
2.6	BlmA (Bundeskanzleramt)	25.000
2.6	BlmA (Bundespräsidialamt)	9.900
2.2	Versicherung	7.800
2.2	Wooga	6.400
1.2	Design Offices	2.000

## FERTIGSTELLUNGEN ERHÖHEN DEN MODERNEN LEERSTAND

- Auf der Angebotsseite hat das Leerstandsvolumen weiter angezogen und ordnet sich mit insgesamt rund 1,1 Mio. m² erstmals seit 2014 wieder über der Marke von einer Millionen Quadratmetern ein. Die Fertigstellung zahlreicher Projekte, die bislang noch nicht oder nur zu Teilen vermietet sind, ist hierbei als Erklärung anzuführen. Hierzu passend hat der moderne Leerstand zu Jahresbeginn um 31 % auf 678.000 m² und anteilig knapp 61 % angezogen. Im Zuge dieser Entwicklungen notiert die Leerstandsquote für den Gesamtmarkt inzwischen über der 5%-Marke, während nur in den Topcity-Lagen mit etwas weniger als 4,5 % die Fluktuationsreserve nach wie vor unterschritten wird.
- Bei der Umsatzverteilung auf die Branchengruppen sticht die öffentliche Verwaltung heraus, die durch die Großabschlüsse der BlmA das Ranking mit 52 % dominieren konnten. Größere Vermietungen im Teilmarkt Mediaspree über 7.800 m² bzw. 6.400 m² trugen zudem auch Versicherungen (anteilig über 6 %) und IuK-Technologien (knapp 15 %) bei.

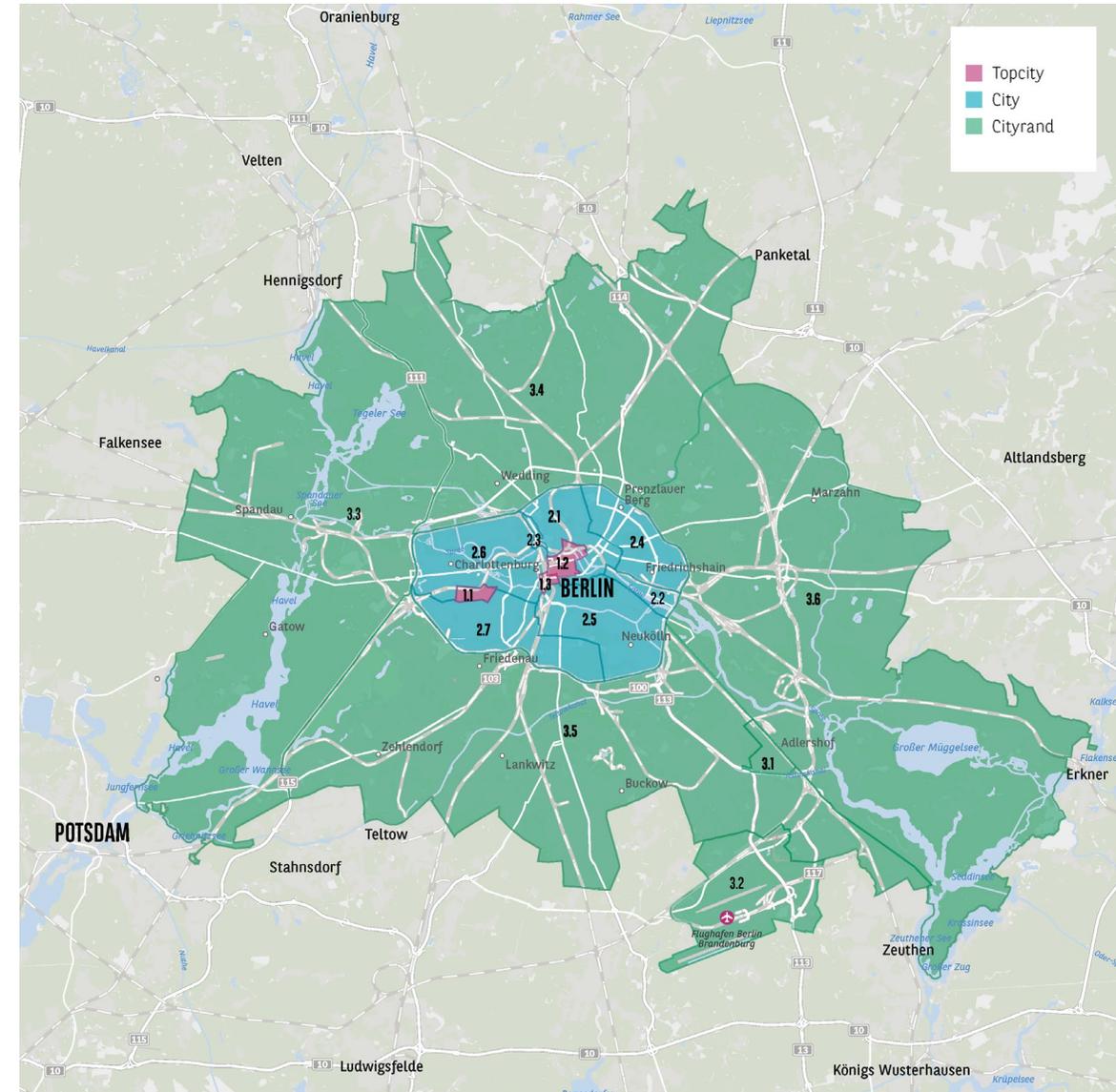
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Der Berliner Büromarkt hat zum Jahresauftakt 2024 zwar kein außergewöhnlich hohes Resultat erzielt, konnte seine Stellung im Standortvergleich jedoch behaupten und in den ersten drei Monaten eine solide Basis für den weiteren Jahresverlauf setzen.
- Ermöglicht wurde die insgesamt gute Bilanz durch den Sonderfaktor von gleich drei sehr großvolumigen Deals der öffentlichen Hand, die zusammengenommen für alleine rund 60.000 m<sup>2</sup> verantwortlich zeichnen konnten. Hierbei spielte insbesondere das Segment der Eigennutzerabschlüsse eine tragende Rolle.
- Dieser Faktor täuscht jedoch über die generelle Marktentwicklung hinweg, denn das kleinteilige Vermietungsgeschehen macht das Gros der Marktbewegungen auf dem Berliner Büromarkt aus. Dass zudem auch der Standortfaktor bei Vermietungsentscheidungen noch weiter in den Fokus gerückt ist, wird dadurch unterstrichen, dass knapp 87 % des Volumens auf die City- und Topcity-Lagen entfallen.
- Angebotsseitig ist im Jahresverlauf zunächst von weiteren Leerstandsanstiegen auszugehen, wobei nicht ausgeschlossen werden kann, dass die 1,5-Mio.-m<sup>2</sup>-Marke in erreichbare Nähe rückt. Gleichzeitig führen die nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen sowie die geplanten Fertigstellungen zu einem spürbaren Rückgang der Bauaktivität in den kommenden Quartalen.
- Beim Mietpreisniveau ist für den weiteren Jahresverlauf davon auszugehen, dass die hohe Dynamik der letzten Jahre etwas an Fahrt verliert, während beim Flächenumsatz ein Ergebnis leicht über dem Vorjahresniveau zu erwarten ist.

## Büromarktlagen in Berlin



## Kennzahlen Büromarkt Berlin

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = ( 3 + 7 )	9
1 Topcity										
1.1 Topcity West		40,00	4.200	34.300	23.500	3.700	18.400	18.400	52.700	7.400
1.2 Topcity Ost		45,00	6.400	55.600	41.000	0	0	0	55.600	19.200
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		45,00	3.000	43.800	39.800	0	0	0	43.800	33.300
2 City	33,00 -	40,00	113.400	598.100	344.000	20.500	546.300	414.900	1.013.000	1.518.500
3 Cityrand	17,50 -	27,00	19.000	386.200	229.700	33.800	180.300	108.700	494.900	2.037.600
<b>Gesamt</b>			<b>146.000</b>	<b>1.118.000</b>	<b>678.000</b>	<b>58.000</b>	<b>745.000</b>	<b>542.000</b>	<b>1.660.000</b>	<b>3.616.000</b>

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

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30-884 65-0

Dieser Report 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 Report 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: 31.03.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin  
Bildnachweis: © Antoine Huot

# MEHR ▶ ERFAHREN