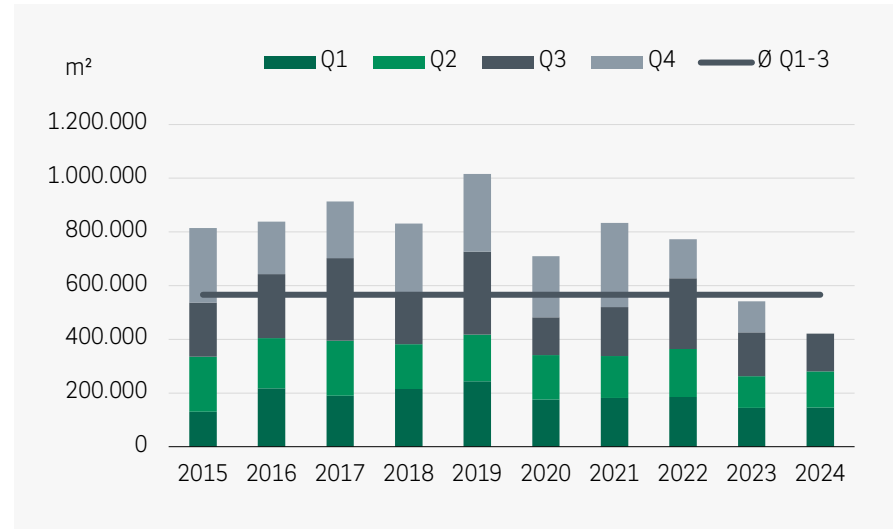


BERLIN

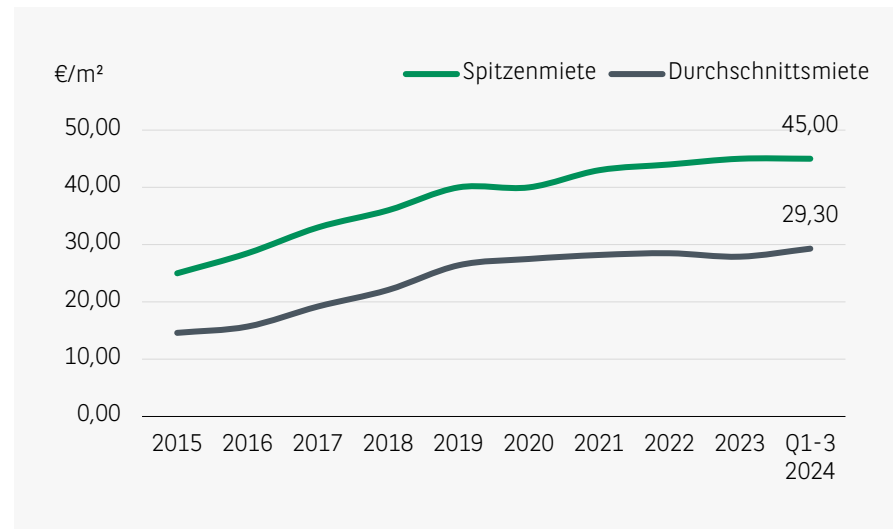
REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



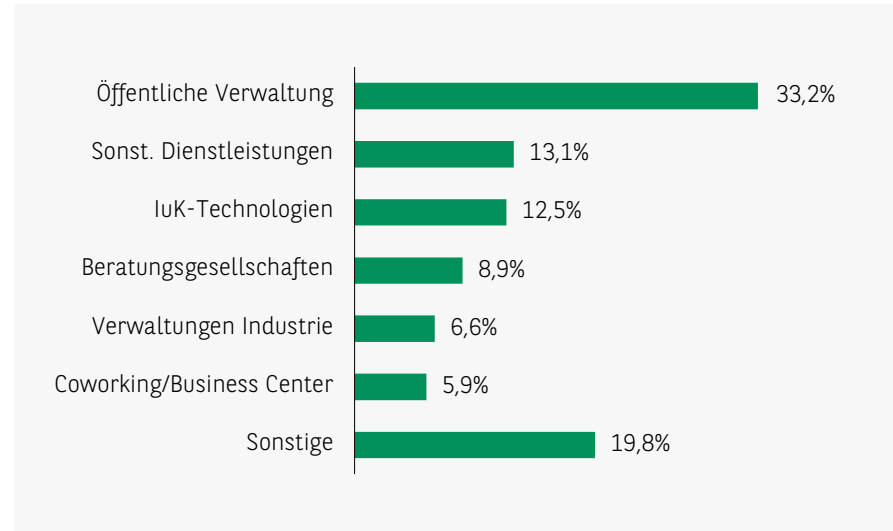
Spitzen- und Durchschnittsmieten



VORJAHRESBILANZ EGALISIERT, ZEHNJAHRESSCHNITT IST JEDOCH NOCH NICHT WIEDER ERREICHBAR

- Der Berliner Büromarkt kann zum Ende des dritten Quartals eine insgesamt gute Vermietungsdynamik verzeichnen, ohne dabei jedoch in die Regionen des zehnjährigen Durchschnittswertes vorzustoßen (-26 %). Vor dem Hintergrund, dass die Resultate in der langjährigen Betrachtung zum Teil allerdings unter deutlich besseren konjunkturellen Vorzeichen entstanden sind, ist die aktuelle Bilanz insgesamt als zufriedenstellend zu bewerten. Die Hauptstadt bestätigt mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 421.000 m² in etwa ihr Vorjahresergebnis (-1 %).
- Im Städtevergleich der A-Städte muss sich das Berliner Marktgebiet wie bereits zum Halbjahr knapp der bayerischen Landeshauptstadt München (444.000 m²) geschlagen geben. Die beiden Top-Märkte ordnen sich mit ihren Resultaten allerdings deutlich vor den weiteren Bürohochburgen Frankfurt (307.000 m²) und Hamburg (301.000 m²) ein.
- In der Teilmarktauswertung sticht vor allem die Büromarktzone Mitte heraus (103.000 m²), die durch viele Verträge und einige größere Deals alleine rund ein Viertel des Gesamtergebnisses auf sich vereinen konnte. Hierin spiegelt sich auch die zunehmende Fokussierung von Nutzern auf zentrale Lagen wider. Dass rund 80 % des Volumens auf die Top-City und Cityzonen entfallen, unterstreicht diese Beobachtung zusätzlich.
- Bei den Spitzenmieten hat sich die Dynamik der letzten Jahre derweil verlangsamt: Mit aktuell 45 €/m² haben sich in den vergangenen 12 Monaten keine Veränderungen im Premium-Mietsektor abgezeichnet. Die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes nähert sich mit 29,30 €/m² inzwischen der 30-€/m²-Marke.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2024



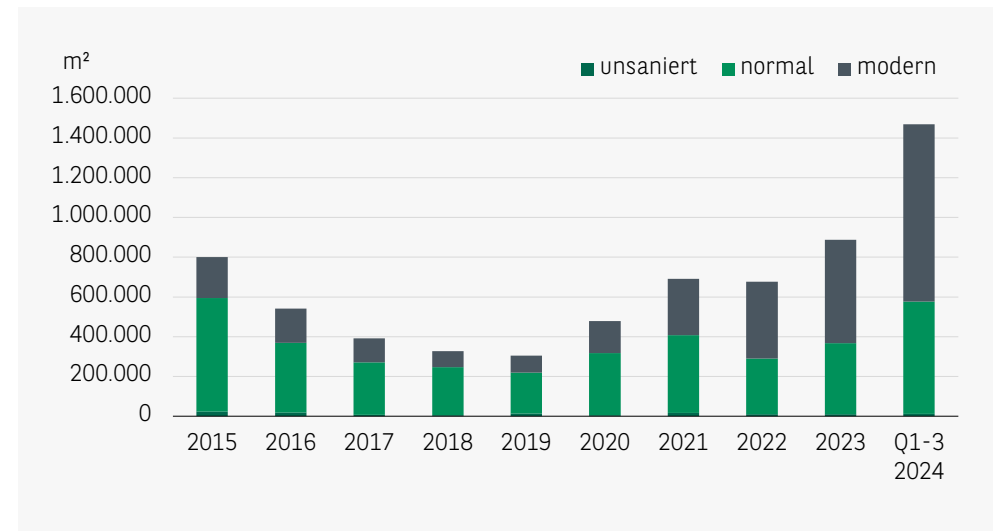
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	2.1	BImA	25.200
Q1	2.6	BImA (Bundeskanzleramt)	25.000
Q3	2.5	BImA	19.500
Q2	3.3	Siemens AG	18.400
Q2	3.3	BIM	17.000
Q2	2.1	Projkt Interim Berlin	13.800

ÖFFENTLICHE HAND BLEIBT UMSATZSTÄRKSTER SEKTOR, LEERSTANDSVOLUMEN MITTLERWEILE BEI FAST 1,5 MIO. M²

- An der Spitze der Branchenverteilung ergibt sich das gleiche Bild wie bereits in den Vorquartalen: Die öffentliche Verwaltung dominiert insbesondere durch die drei Großabschlüsse der BImA in den Citylagen weiterhin das Marktgeschehen und vereint rund ein Drittel des Flächenumsatzes auf sich. Darüber hinaus gab es zwei weitere Branchen mit zweistelligen Ergebnisbeiträgen: Hierzu zählen mit jeweils rund 13 % die sonstigen Dienstleistungen und die IuK-Technologien.
- Auf der Angebotsseite hat das Leerstandsvolumen weiter angezogen und ordnet sich mit insgesamt rund 1,47 Mio. m² erstmals seit 2010 wieder bei über 1,4 Mio. m² ein. Die Fertigstellung zahlreicher Projekte, die noch nicht oder nur zu Teilen vermietet sind, ist hierbei als Erklärung für den Anstieg der modernen Leerstände anzuführen (892.000 m²; +79 % ggü. Q3 2023). In diesem Zuge hat die Leerstandsquote in den letzten zwölf Monaten um 2,8 Prozentpunkte auf 6,8 % zugelegt.

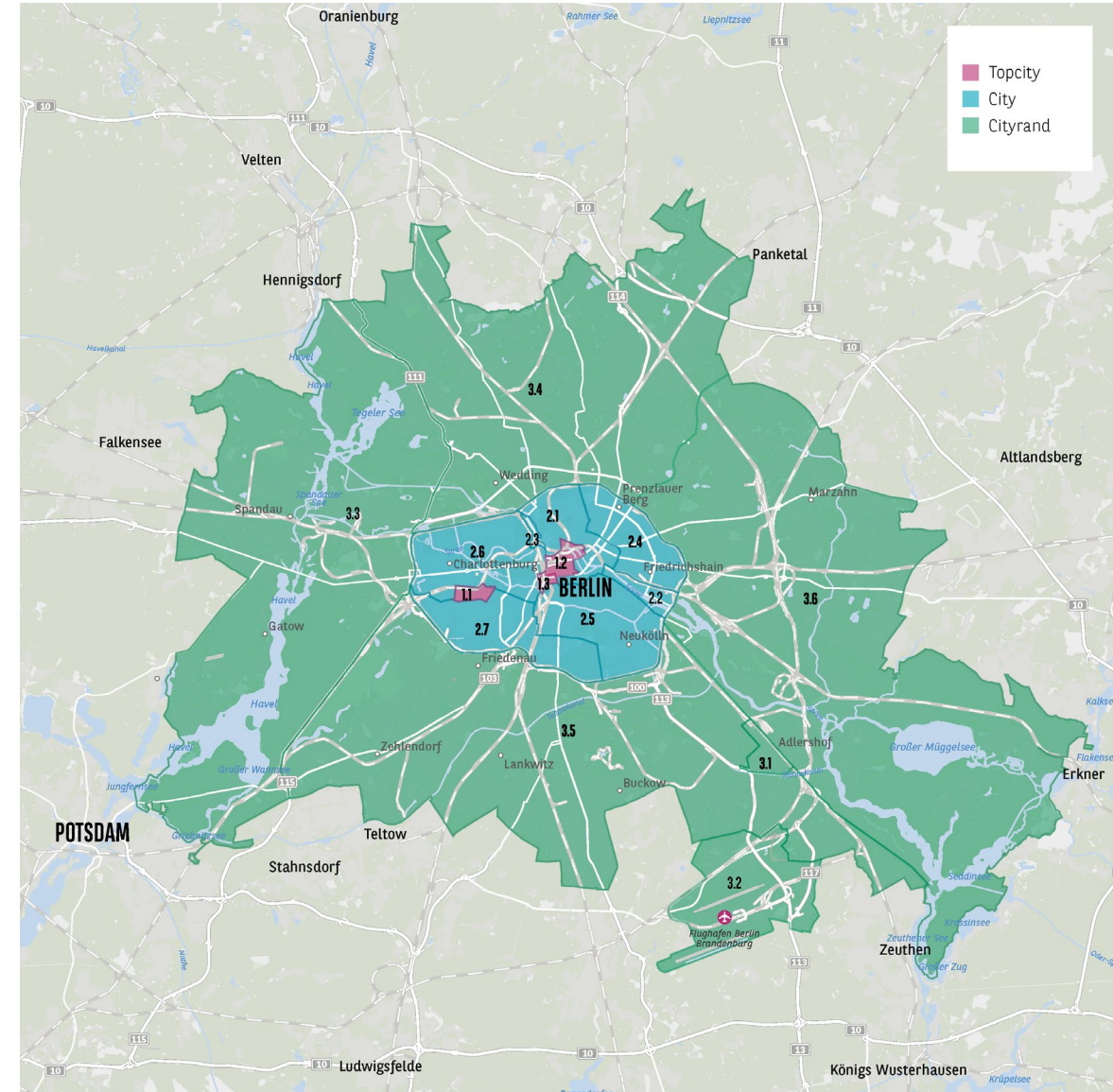
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Auch wenn der Berliner Büromarkt noch nicht wieder an die Ergebnisse aus den Jahren vor 2022 anknüpfen kann, blickt er dennoch auf ein konstantes Vermietungsgeschehen im laufenden Jahr zurück.
- Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass sich das Marktgeschehen in Berlin sowie auch in anderen Top-Büromärkten inzwischen deutlich heterogener gestaltet als noch vor wenigen Jahren. Während in den absoluten Top-Lagen der Nachfragedruck hoch bleibt, verlieren andere Teillagen im Gesamtgefüge des Berliner Büromarktes etwas den Anschluss. Dass die Büromarktzonen innerhalb des S-Bahnringes einen sehr hohen Umsatzanteil (rund 80 %) erzielen, bestätigt diesen bundesweit zu beobachtenden Markttrend. Durch die Größe des Berliner Marktgebietes auch außerhalb der Top-City und Cityzonen schlägt sich dieser Trend etwas deutlicher in den Flächenumsätzen nieder als in weniger dezentral ausgerichteten Bürohochburgen.
- Als Prognose zum Jahresende erscheint ein Flächenumsatz von rund 550.000 m² realistisch, womit die Hauptstadt ihr Vorjahresvolumen in etwa egalisieren würde.
- Angebotsseitig ist im Schlussquartal zunächst ein weiterer Leerstandsanstieg zu erwarten, wobei die 1,5-Mio.-m²-Marke geknackt werden könnte. Gleichzeitig führen die nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen sowie geplante Fertigstellungen zu einem Rückgang der Bauaktivität.
- Beim Mietpreisniveau dürfte sich in den kommenden Quartalen der Trend verfestigen, dass sich die hohe Dynamik der letzten Jahre zunächst weiter abschwächt. In vereinzelt Premiumobjekten sind jedoch Mietpreise deutlich oberhalb der 45-€/m²-Marke zu konstatieren.

Büromarktlagen in Berlin



Kennzahlen Büromarkt Berlin

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-3 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	15.300	64.300	35.000	3.700	38.300	38.300	102.600	23.400
1.2 Topcity Ost		45,00	15.000	78.100	61.100	0	0	0	78.100	19.200
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		45,00	11.000	45.200	39.300	0	0	0	45.200	33.300
2 City	33,00 -	41,00	294.200	822.300	489.200	17.700	504.300	400.100	1.222.400	1.542.900
3 Cityrand	17,50 -	26,00	85.500	459.100	267.400	34.600	142.400	99.600	558.700	2.048.200
Gesamt			421.000	1.469.000	892.000	56.000	685.000	538.000	2.007.000	3.667.000

* 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, Fotografien (analog und/oder digital), 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: 30.09.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN