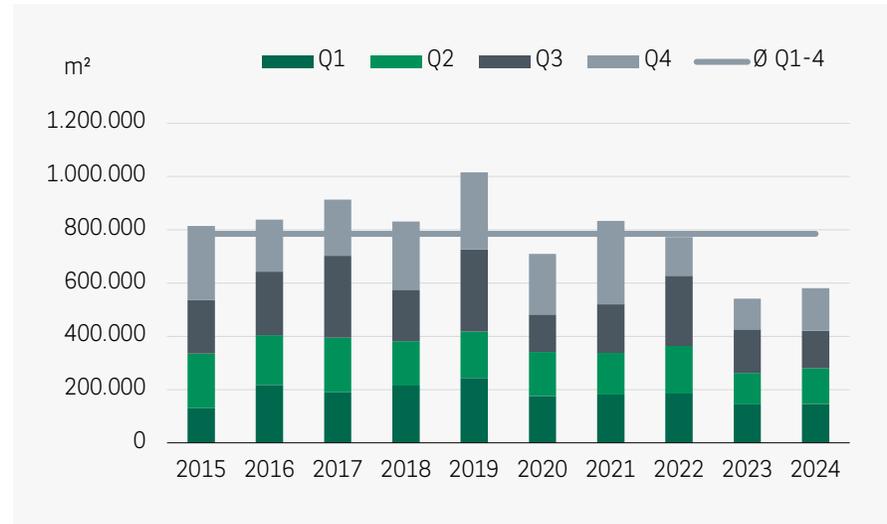


BERLIN

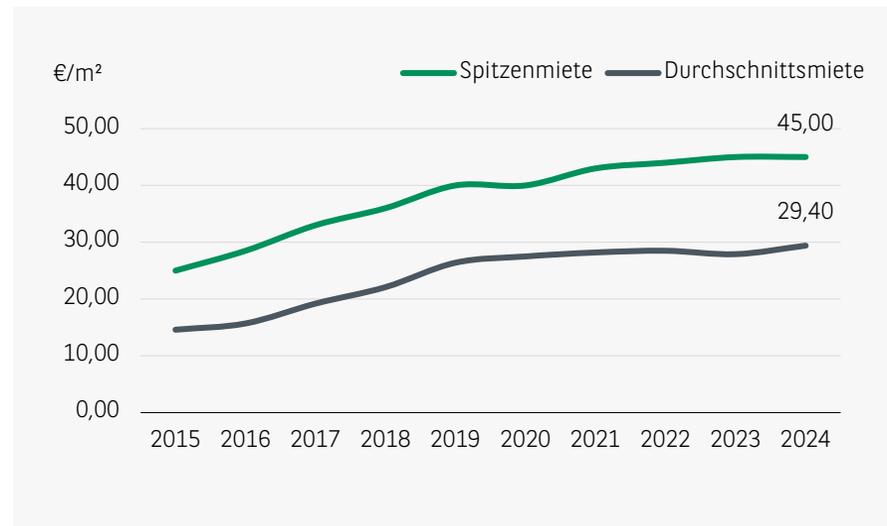
REPORT BÜROMARKT

2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



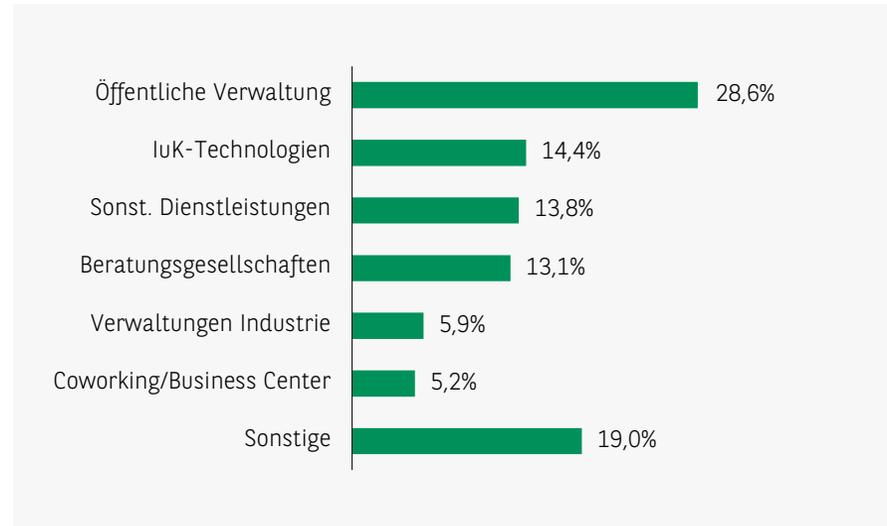
Spitzen- und Durchschnittsmieten



BESTES QUARTAL ZUM JAHRESENDE UND DAMIT VORJAHRESUMSATZ ÜBERTROFFEN

- Der Berliner Büromarkt hat den Aufwärtstrend der ersten drei Quartale auch im letzten Jahresabschnitt bestätigt, ohne dabei allerdings an die guten Bilanzen der Jahre 2021 und 2022 anknüpfen zu können. Als Hauptgrund hierfür ist in erster Linie die weiterhin schleppende Konjunkturerholung zu nennen, die sich nach wie vor langsamer gestaltet als noch zu Jahresbeginn 2024 erwartet.
- Umso erfreulicher ist, dass der Berliner Büromarkt trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen in den letzten drei Monaten das beste Quartalsergebnis des Jahres erzielen konnte und das Vorjahresresultat mit nun registrierten 581.000 m² um mehr als 7 % übertrifft. Dass der umsatzstärkste Großdeal im vierten Quartal über 20.300 m² im Campus am Hackeschen Markt dabei auf das Konto des Beratungsunternehmens Deloitte geht, zeigt zudem, dass neben den großvolumigen Anmietungen der öffentlichen Hand (insbesondere der BIWA) vermehrt auch wieder privatwirtschaftliche Akteure im größeren Segment tätig werden und sich Flächen sichern.
- Hierzu passend ist der Umsatz in den großflächigen Kategorien ab 5.000 m², die zumeist die wichtigsten Treiber für hohe Gesamtvolumina darstellen, um beachtliche 70 % gegenüber dem konjunkturell bedingt schwachen Wert von 2023 gestiegen.
- Bei den Spitzenmieten wurde die hohe Dynamik der Jahre bis 2023 in den letzten 24 Monaten eingebremst: Mit aktuell 45 €/m² ist wie bereits im Vorjahr auch 2024 erneut keine Veränderung im Premium-Mietsektor zu beobachten. Etwas mehr Bewegung kann im Segment der Durchschnittsmiete registriert werden, die weiter gestiegen ist und sich mit 29,40 €/m² der 30-€/m²-Marke annähert.

Flächenumsatz nach Branchen 2024



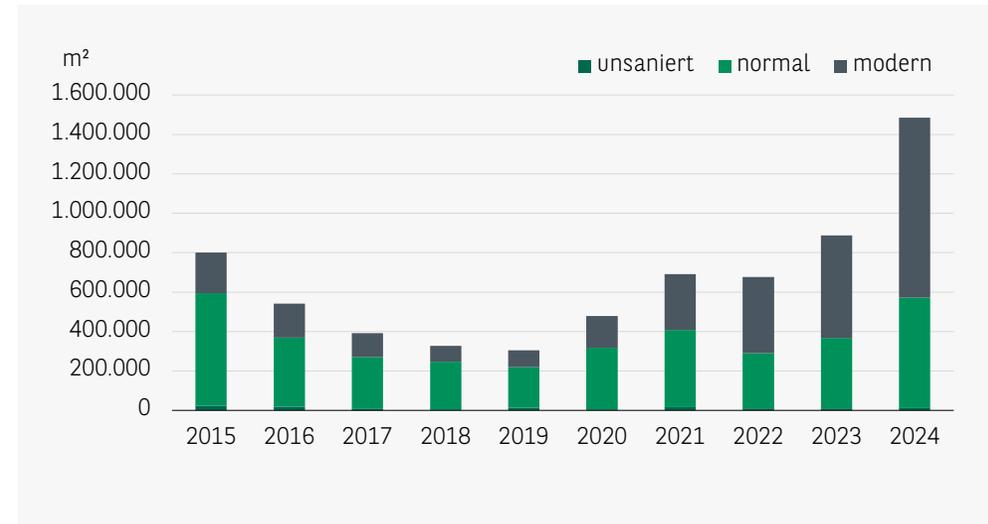
Bedeutende Vertragsabschlüsse 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	2.1	BlmA	25.200
Q1	2.6	BlmA (Bundeskanzleramt)	25.000
Q4	1.2	Deloitte	20.300
Q3	2.5	BlmA	19.500
Q2	3.3	Siemens	18.400
Q2	3.3	BIM	17.000

ÖFFENTLICHE VERWALTUNG WEITER VORN, ABER ANDERE BRANCHEN HOLEN IM VIERTEN QUARTAL AUF

- Auch wenn die öffentliche Verwaltung mit einem Umsatzanteil von knapp 29 % im Branchen-Ranking weiter den Ton angibt, hat sich ihr Abstand zu den anderen Nutzergruppen nicht zuletzt durch den Deloitte-Abschluss im vierten Quartal etwas verringert. Demnach präsentierten sich die Beratungsgesellschaften durch den größten sowie vereinzelte mittelgroße Verträge zum Jahresende am aktivsten. Im Gesamttabelleau kommen sie auf gut 13 % und liegen zusammen mit dem IuK-Sektor und den sonstigen Dienstleistungen dicht an dicht auf den Rängen zwei bis vier (jeweils rund 14 %).
- Auf der Angebotsseite hat das Leerstandsvolumen weiter angezogen und ordnet sich erstmals seit 2008 wieder bei rund 1,5 Mio. m² ein. Die Fertigstellung zahlreicher Projekte, die noch nicht oder nur zu Teilen vermietet sind, ist hierbei als entscheidender Faktor für den Anstieg der modernen Leerstände anzuführen (912.000 m²; +76 % ggü. Q4 2023). In diesem Zuge hat die Leerstandsquote in den letzten zwölf Monaten um 2,8 Prozentpunkte auf 6,9 % zugelegt.

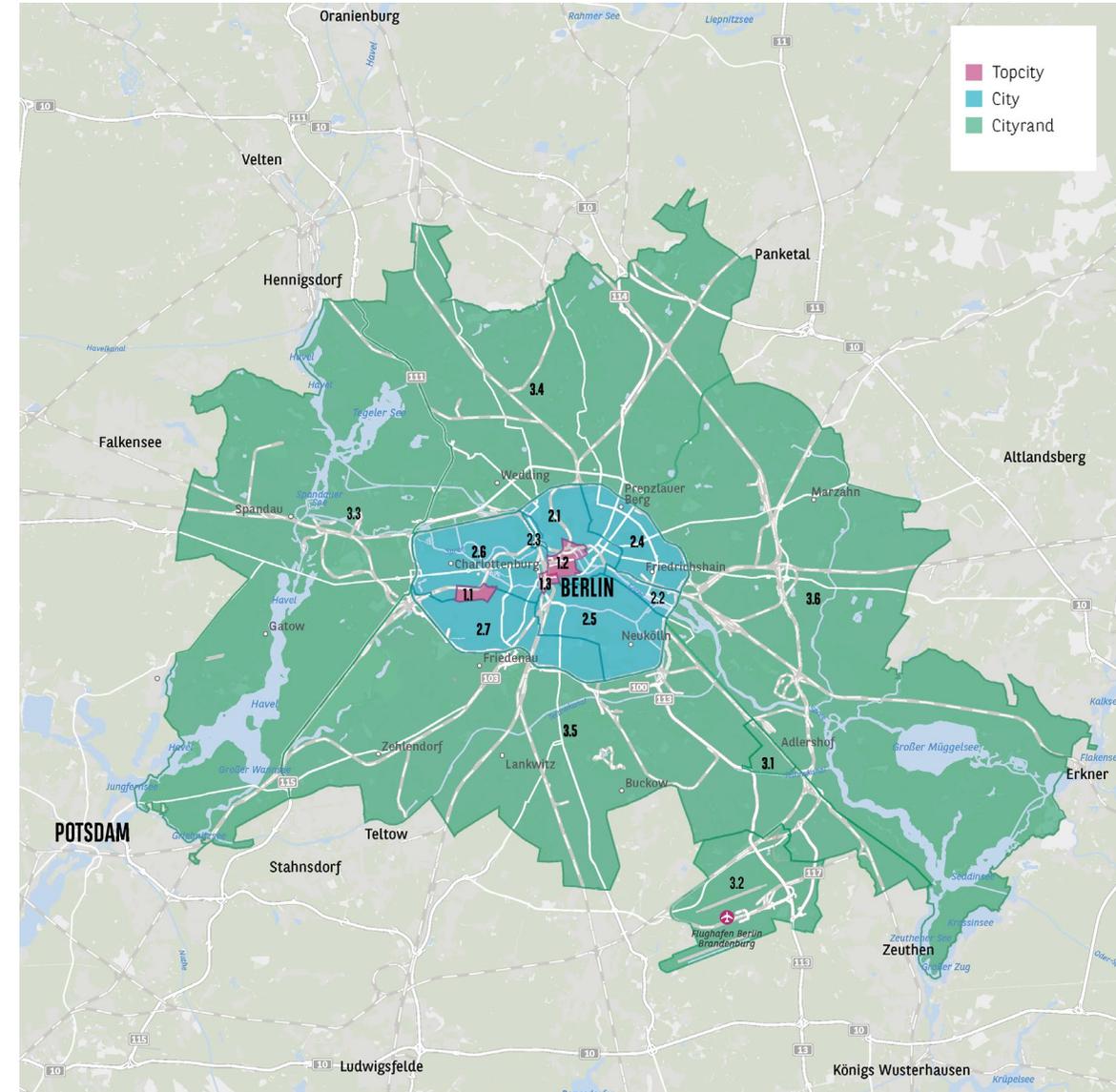
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Auch wenn sich die Marktbedingungen in den abgelaufenen 12 Monaten nicht um 360 Grad zum Positiven gedreht haben, sendet der im Jahresverlauf 2024 zu beobachtende leichte Aufwärtstrend auf dem Berliner Büromarkt ein erfreuliches Signal für die kommenden Quartale. Während die öffentliche Verwaltung zu Jahresbeginn noch über 50 % des Ergebnisses ausgemacht hat, waren es im Gesamtjahr lediglich 29 %, was die langsam aber sicher wiederkehrende Zuversicht der Unternehmen in eine positivere Wirtschaftsentwicklung widerspiegelt.
- Die deutlich gestiegenen Nutzeransprüche an den Bürostandort und die Ausstattungsqualität lassen sich am Ergebnis ablesen und sind somit als wichtigste Faktoren für die Büromarktentwicklung in der Hauptstadt zu nennen. So lassen sich fast 80 % des Flächenumsatzes innerhalb des Berliner S-Bahnringes lokalisieren und etwa 60 % des Gesamtvolumens wurden durch Abschlüsse in modernen Flächen generiert. Beide Ergebnisse stellen im Langzeitvergleich jeweils hohe Resultate dar.
- Gleichzeitig zeichnet die Fokussierung der Nachfrage auf einzelne Teillagen und Premiumflächen für eine zunehmend heterogene Leerstandsentwicklung über das Marktgebiet verantwortlich. Für den Gesamtmarkt ist ein weiterer Leerstandsanstieg 2025 wahrscheinlich, allerdings dürfte dann auch der zyklische Scheitelpunkt durchschritten sein.
- Unter Berücksichtigung der fortlaufend schleppenden konjunkturellen Entwicklung dürfte es dem Berliner Markt vorerst weiter an kräftigem Rückenwind mangeln. Gleichwohl scheint sukzessive Sicherheit ins System zurückzukehren, sodass sich das aktuelle Nachfrageniveau nachhaltig stabilisieren und im weiteren Jahresverlauf auch wieder nach oben tendieren dürfte. Bei der Spitzenmiete könnte der Nachfragedruck im Premiumsektor für einen leichten Anstieg in den kommenden Quartalen sorgen.

Büromarktlagen in Berlin



Kennzahlen Büromarkt Berlin

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzone**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 Topcity										
1.1 Topcity West		42,00	24.400	51.900	35.200	3.700	52.200	52.200	104.100	9.500
1.2 Topcity Ost		45,00	46.000	68.800	47.800	0	0	0	68.800	19.200
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		45,00	11.000	58.100	52.200	0	0	0	58.100	33.300
2 City	34,00 -	41,00	380.100	837.200	503.700	26.700	579.600	478.500	1.315.700	1.525.500
3 Cityrand	17,50 -	26,00	119.500	468.000	273.100	35.600	131.200	99.300	567.300	2.029.500
Gesamt			581.000	1.484.000	912.000	66.000	763.000	630.000	2.114.000	3.617.000

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

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

*** Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN