

G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Bürovermietung

2024/Q1

Berlin



Bild: © Sina Ettmer-stock.adobe.com

Verhaltende Marktdynamik – lange Verhandlungsprozesse

Auch zum Jahresauftakt zeigte sich die Dynamik auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt weiter eher verhalten. Zwischen Januar und März 2024 wurden 147.000 m² umgesetzt. Lediglich 5 Verträge jenseits der 5.000 m²-Marke wurden bisher registriert. Mit einem Anteil von mehr als 60% am Flächenumsatz wurde der Bürovermietungsmarkt von einigen Großabschlüssen der Öffentlichen Hand getragen. Im Vorjahreszeitraum hatte der Anteil dieser Branche bei rund 20% gelegen und damit auf ähnlich hohem Niveau wie bei Beratungsunternehmen und der IT-Branche.

Das Marktgeschehen konzentrierte sich bevorzugt auf die Lagen Tiergarten, Kreuzberg und Friedrichshain, hier wurden rund 105.000 m² des Flächenumsatzes registriert. Die anhaltende Flächenknappheit in den Top-Lagen rückte weiter die angrenzenden City- und peripheren Lagen in den Fokus.

Mieten weiter auf hohem Niveau

Bei der Suche nach neuen Büroflächen legen Unternehmen weiter Wert auf Qualität. Die höchsten Mieten werden derzeit am Potsdamer Platz/ Leipziger Platz von deutlich mehr als 50 €/m² mtl. erzielt. In Summe wurden 54.800 m² neue Flächen zu einem Mietpreis jenseits der 30 €/m²-Marke vermietet.

Flächenangebot deutlich ausgeweitet

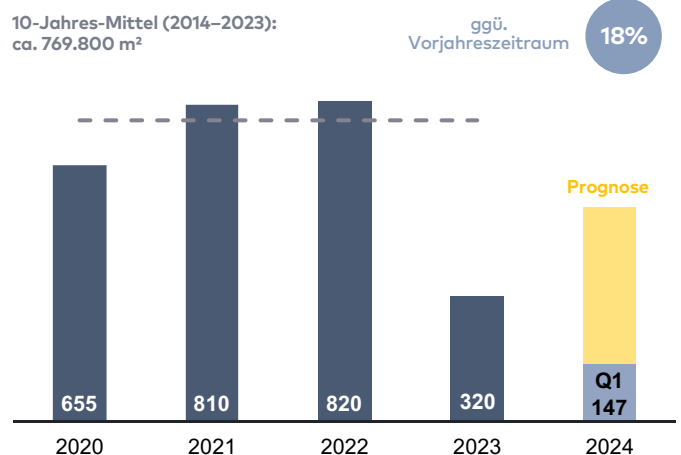
Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Büroflächen ist in der Bundeshauptstadt auch zum Jahresbeginn noch einmal gestiegen. Zunehmende Untervermietungen, auslaufende Mietverträge sowie Projektfertigstellungen ließen die Leerstandsquote noch einmal auf 5,7% ansteigen.

Antje Helmer | Leitung Bürovermietung Berlin

>> Die Mietinteressenten legen weiterhin sehr großen Wert auf eine hohe Beratungsqualität. Gleichzeitig gestaltet sich die Entscheidungsfindung jedoch schwieriger aufgrund der größeren Auswahl an verfügbaren Flächen. <<

Flächenumsatz

2020–2024 | Berlin | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger GmbH



Bürovermietung

Berlin | Key Facts

2024/Q1



Top Abschlüsse

2024/Q1 | Berlin | Auswahl

- 1 | Bundeskanzleramt | ca. 25.000 m²**
Willy-Brandt-Straße 1 | Tiergarten
- 2 | BIMA für Bundesbauministerium | ca. 25.000 m²**
Markgrafenstraße 19 | Kreuzberg
- 3 | Bundespräsidialamt | ca. 10.000 m²**
Spreeweg 1 | Tiergarten
- 4 | Finanzamt | ca. 8.200 m²**
Blissestraße 5 | Wilmersdorf
- 5 | Wooga GmbH | ca. 6.700 m²**
Dockyard Waterfront Offices | Stralauer Allee 15-16
Friedrichshain

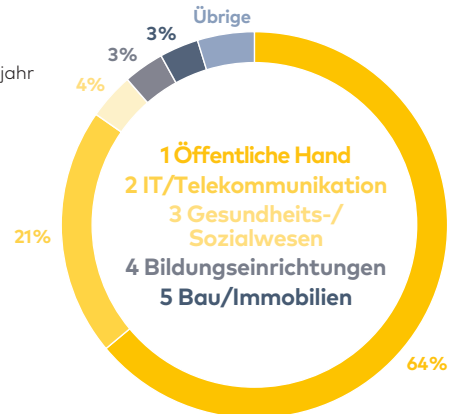
Umsatzstarke Branchen

2024/Q1 | Berlin | Flächenumsatz nach Branchen

Top-5-Branchen

Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | 94.000 m²**
+262%
- 2 | 30.500 m²**
+7%
- 3 | 5.700 m²**
+128%
- 4 | 5.000 m²**
+471%
- 5 | 4.800 m²**
-9%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Marktausblick | Büro

Hochwertige Flächen in zentralen Lagen bleiben im Fokus

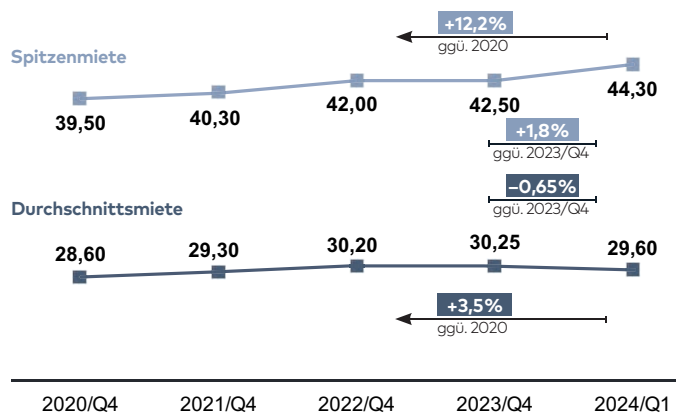
Flächenumsatz: Eine leichte Marktbelebung dürfte im 2. Halbjahr eintreten, wenngleich kaum großvolumige Vermietungsabschlüsse jenseits der 10.000 m²-Marke zu erwarten sein werden. Daher könnte das Flächenumsatzergebnis für das Gesamtjahr 2024 auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr, möglicherweise etwas darüber bei bis zu 550.000 m² liegen.

Mieten: Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und ESG-konformen Flächen in zentralen Lagen bleibt weiterhin hoch. Daher sollte sich das Mietniveau stabil auf dem derzeit hohen Niveau bewegen.

Flächenangebot: Die Projektpipeline ist gut gefüllt. Bis Ende 2025 kommen voraussichtlich 910.000 m² neue Büroflächen auf den Markt, mehr als die Hälfte davon ist bereits belegt.

Büromieten

2020–2024/Q1 | Berlin | in €/m² mtl. nettokalt



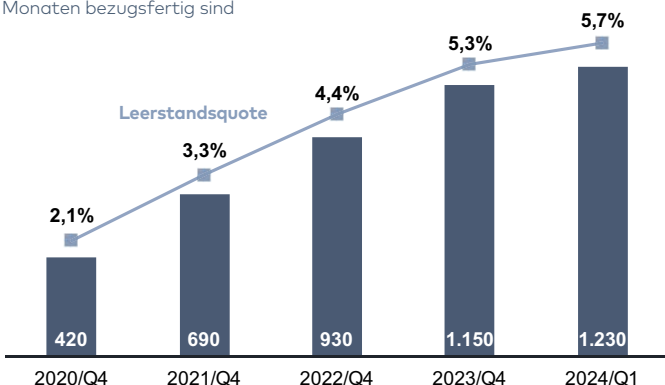
Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Leerstand

2020–2024/Q1 | Berlin | in 1.000 m²

Leerstand

bezieht sich auf alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten bezugsfertig sind



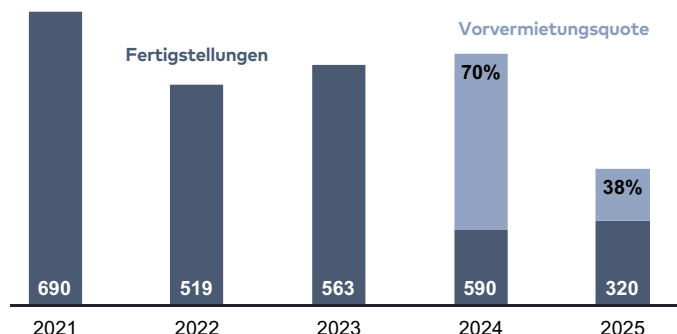
Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Fertigstellungen

2021–2025 | Berlin | in 1.000 m²

64

Projekte
2024/2025

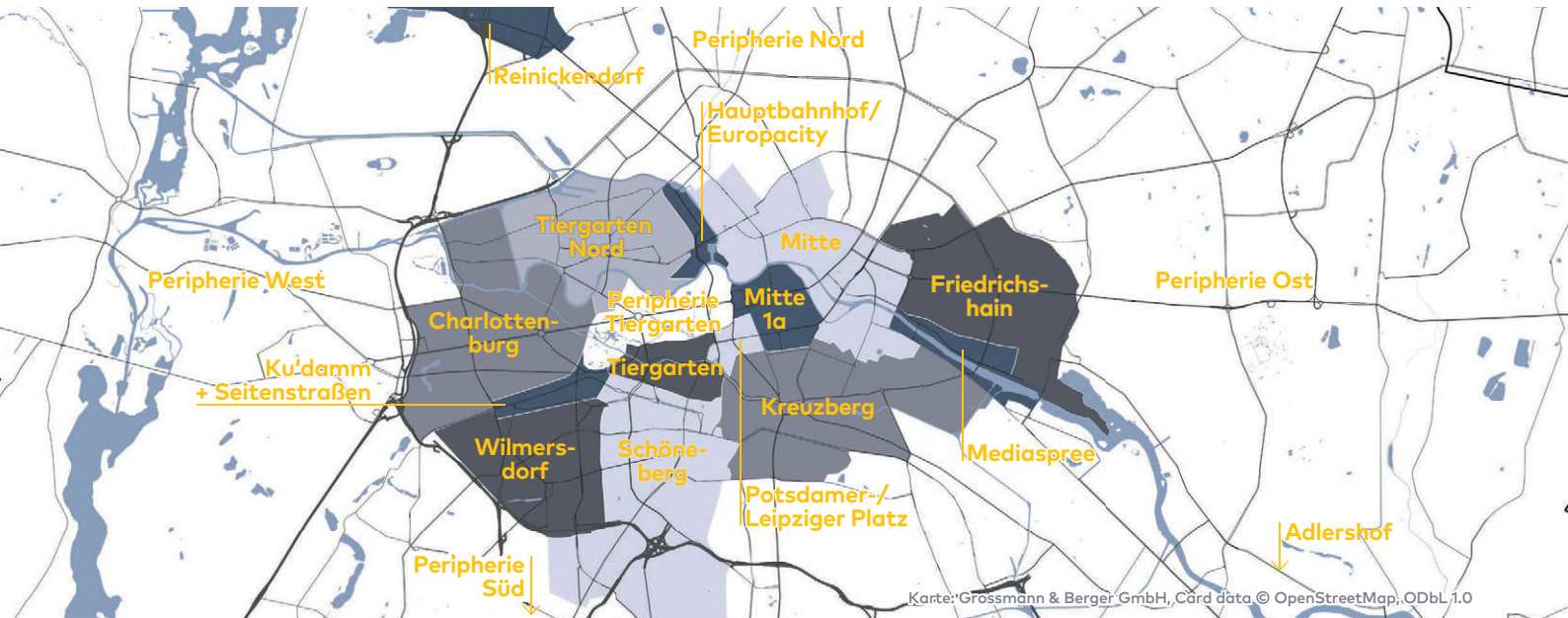


Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Bürovermietung

Berlin | Teilmärkte

2024/Q1



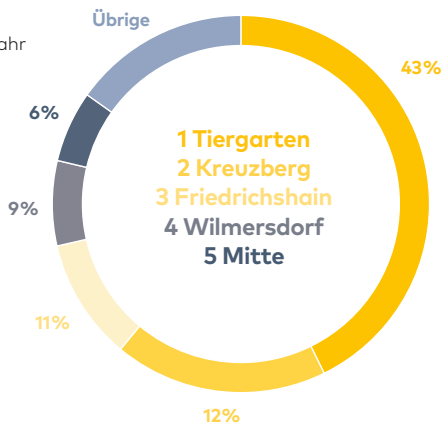
Hot Spots

2024/Q1 | Berlin | Verteilung Flächenumsatz

Top-5-Teilmärkte

Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | **62.800 m²**
+290%
- 2 | **26.700 m²**
+99%
- 3 | **15.300 m²**
+308%
- 4 | **10.700 m²**
k.A.
- 5 | **9.000 m²**
-40%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Mietpreisniveau

2024/Q1 | Berlin | Ø Büromieten | in €/m² mtl. nettokalt

Potsdamer- / Leipziger Platz	38,70
Hbf / Europacity	37,60
Kreuzberg	37,40
Mitte 1a	32,80
Mitte	32,70
Mediaspree	31,00
Ku'damm plus Seitenstraßen	30,20
Tiergarten	28,00
Schöneberg	27,60
Friedrichshain	27,30
Peripherie-Süd	25,40
Charlottenburg	25,30
Wilmersdorf	24,90
Peripherie-Nord	23,70
Adlershof	17,20
Peripherie-Ost	16,10
Reinickendorf	15,50

29,60

€/m² mtl.
Ø Miete

Quelle: Grossmann & Berger GmbH



Kontakt

Margit Lippold

Research

+49 (0)30/202 953 36

m.lippold@grossmann-berger.de

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH | Niederlassung Berlin | Potsdamer Platz 9 | 10117 Berlin
Tel.: +49 (0)30/202 953 20 | info@grossmann-berger.de
Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Andreas Rehberg (Sprecher),
Frank-D. Albers, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Lars Seidel, Frank Stolz

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wilfried Jastrebmski
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866