

G&B Marktbericht Immobilien

Gewerbe | Bürovermietung

2023/Q1-2

Berlin



Bild: © Sina Ettmer-stock.adobe.com



Fehlende Großanmietungen dämpfen Flächenumsatz

Auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt machten sich zum Ende des 1. Halbjahres fehlende Großanmietungen und Eigennutzerbaustarts bemerkbar. Während in den Flächensegmenten bis unter 2.000 m² eine unverändert starke Dynamik herrschte, halbierte sich der Flächenumsatz im Segment von 2.000 bis 5.000 m². In der Größenklasse über 5.000 m² reduzierte sich das Umsatzvolumen um rund ein Drittel. Insgesamt sank der Flächenumsatz im Vorjahresvergleich von 340.000 m² auf 230.000 m² um -32%.

Mietniveau stabil – verstärkte Nachfrage nach Qualität

Die Nachfrage von Unternehmen nach höchster Flächenqualität war ungebrochen hoch. Rund 67% aller erfassten Verträge wurden in Neubauf Flächen oder Flächen mit Neubauqualität abgeschlossen. Die Spitzenmiete kletterte dadurch auf 43,00 €/m² mtl. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete fiel im Vorjahresvergleich leicht von 30,00 €/m² mtl. auf 29,80 €/m² mtl. Ausschlaggebend waren dabei vor allem fehlende Großanmietungen in hochpreisigen zentralen Lagen.

Flächenangebot deutlich ausgeweitet

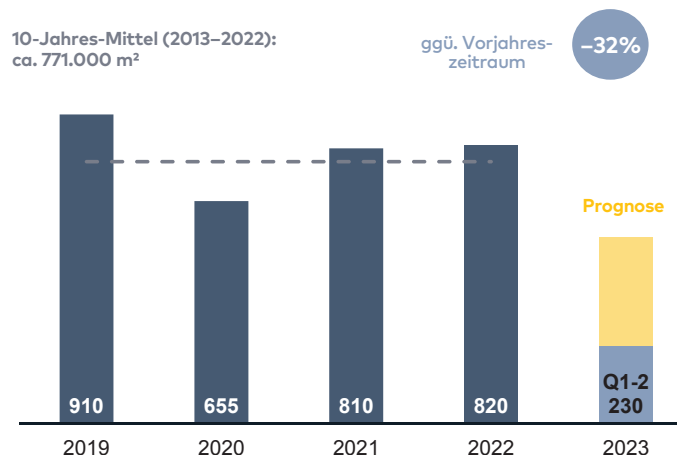
Das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen in der Hauptstadt ist zum Ende des 1. Halbjahres deutlich gewachsen. Ein wachsender Anteil an Untermietflächen, auslaufende Mietverträge sowie einige Projektfertigstellungen ließen die Leerstandsrate dabei nach zehn Jahren erneut die 5-Prozent-Marke überschreiten. Aktuell sind für die Jahre 2023 und 2024 Projektfertigstellungen mit rund 1,1 Mio. m² in der Pipeline. Die Vorvermietungsquote belief sich zum Halbjahr auf rund 48%. Insgesamt reduziert sich die Bautätigkeit aufgrund verschobener oder zurückgestellter Baustarts.

Andreas Rehberg | Sprecher der Geschäftsführung

>> Berlins Top-Lagen werden sehr stark nachgefragt, während peripherere Standorte momentan weniger gut angenommen werden. Neben einer guten Lage setzten viele Unternehmen auch auf hochwertige Flächen. Knapp 70 Prozent des Umsatzvolumens der ersten Jahreshälfte entfiel auf Büroflächen in Neubauqualität. Insgesamt zeigte sich der Berliner Vermietungsmarkt weniger dynamisch als im Vorjahr. Vor allem Großanmietungen und Eigennutzerbaustarts blieben aus. Weiterhin gut lief das Vermietungsgeschäft im Segment bis 2.000 m². <<

Flächenumsatz

2019–2023 | Berlin | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Bürovermietung

Berlin | Key Facts

2023/Q1-2



Top Abschlüsse

2023/Q1-2 | Berlin | Auswahl

- 1 | **BCG** | ca. 19.600 m²
„AP15“ | Am Postbahnhof 15 | Mediaspree
- 2 | **Jobcenter Marzahn Hellersdorf** | ca. 12.800 m²
Märkische Allee 171 & 173 | Peripherie-Ost
- 3 | **50Hertz Transmission** | ca. 8.500 m²
Heidestraße 2A | Hauptbahnhof/Europacity
- 4 | **Dt. Film- und Fernsehakademie Berlin** | ca. 7.300 m²
„Berlin Decks“ | Friedrich-Krause-Ufer 16-21 | Tiergarten
- 5 | **ASML Berlin GmbH** | ca. 6.000 m²
„Behrens-Ufer“ | Ostendstraße 1-14 | Peripherie-Ost

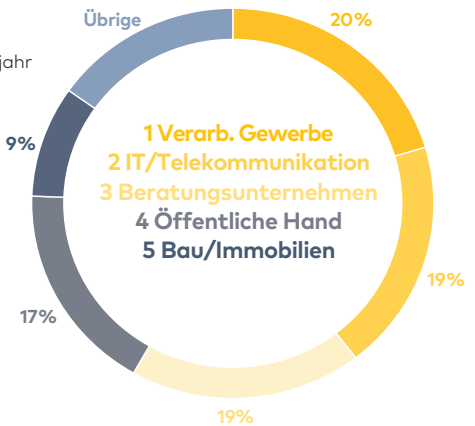
Umsatzstarke Branchen

2023/Q1-2 | Berlin | Flächenumsatz nach Branchen

Top-5-Branchen

Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- 1 | **46.800 m²**
+17%
- 2 | **44.100 m²**
-34%
- 3 | **43.000 m²**
+84%
- 4 | **40.000 m²**
-45%
- 5 | **21.200 m²**
-65%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Marktausblick | Büro

Fokus auf hochwertigere und kleinere Flächen

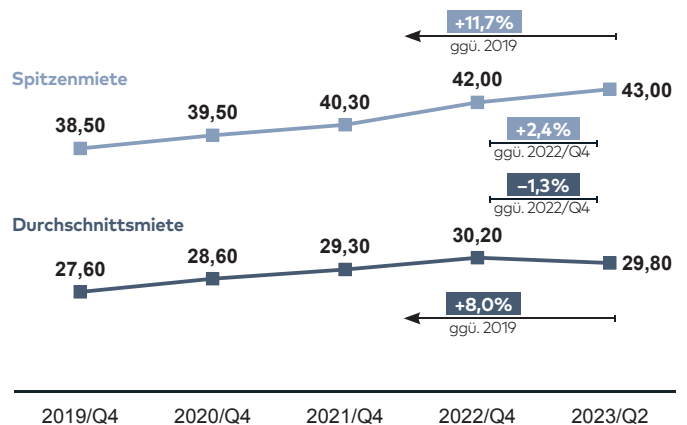
Flächenumsatz: Die Gesamtjahresprognose für den Flächenumsatz wird auf Basis des aktuell herausfordernden konjunkturellen Marktumfelds nach unten auf rund 550.000 m² korrigiert.

Mieten: Der Trend geht zu kleineren, hochwertigen Flächen in etablierten Lagen sowie der Mediaspree und ihrem weiteren Umfeld. Insgesamt dürfte sich das Mietniveau recht stabil auf dem derzeit hohen Niveau halten. Die Spitzenmiete könnte aber im Jahresverlauf noch weiter steigen.

Flächenangebot: Das Leerstandsvolumen wird voraussichtlich aufgrund mehrerer Projektfertigstellungen und sich erweiterndem Untervermietungsangebot im Jahresverlauf nochmals ansteigen.

Büromieten

2019-2023/Q2 | Berlin | in €/m² mtl. nettokalt



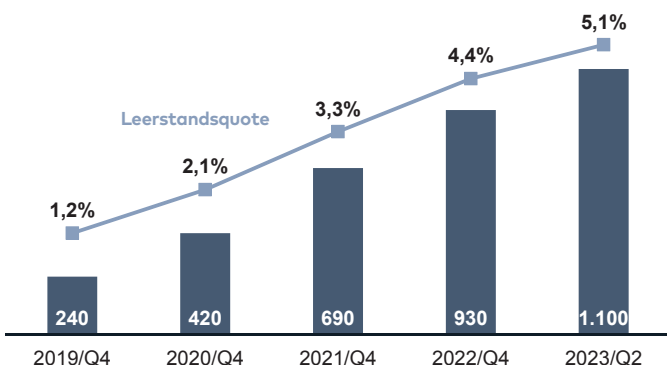
Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Leerstand

2019-2023/Q2 | Berlin | in 1.000 m²

Leerstandsvolumen

bezieht sich auf alle Büroflächen, die innerhalb von sechs Monaten beziehbar sind

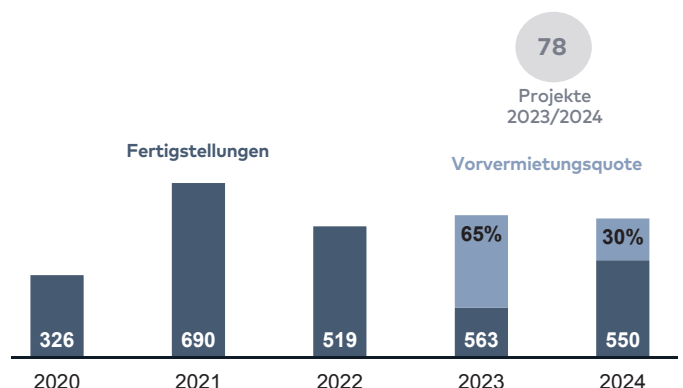


+18,3%
ggü.
2022/Q4

Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Fertigstellungen

2020-2024 | Berlin | in 1.000 m²



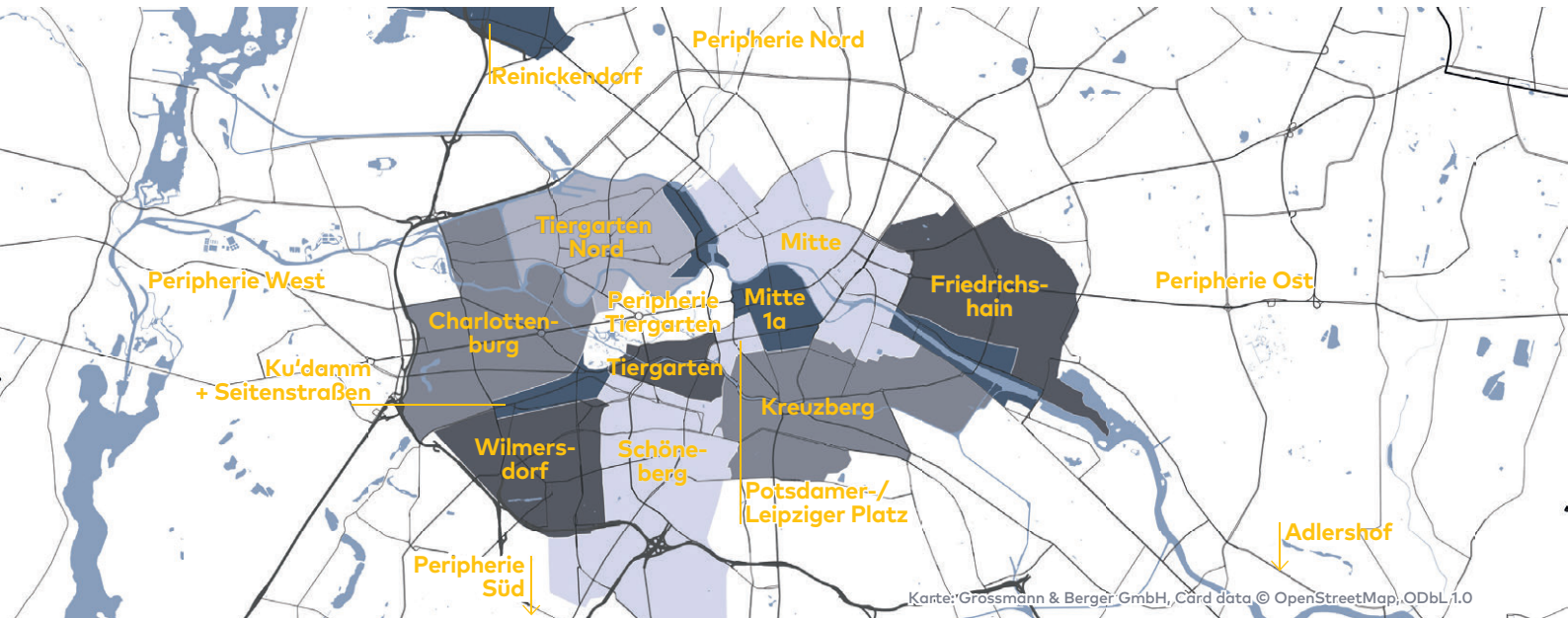
78
Projekte
2023/2024

Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Bürovermietung

Berlin | Teilmärkte

2023/Q1-2



Hot Spots

2023/Q1-2 | Berlin | Verteilung Flächenumsatz

Top-5-Teilmärkte

Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

1 | 33.200 m²

+174%

2 | 31.500 m²

k.A.

3 | 30.700 m²

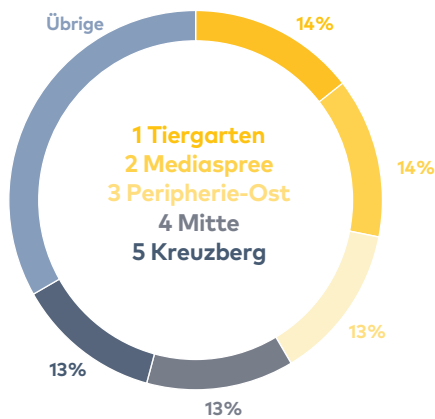
+165%

4 | 29.300 m²

-71%

5 | 28.800 m²

-3%



Quelle: Grossmann & Berger GmbH

Mietpreisniveau

2023/Q2 | Berlin | Durchschnittsmieten | in €/m² mtl. nettokalt

Mediaspree	39,40
Potsdamer-/Leipziger Platz	39,30
Hbf/Europacity	35,80
Mitte 1a	35,50
Mitte	33,50
Ku'damm plus Seitenstraßen	33,10
Kreuzberg	33,00
Friedrichshain	31,80
Tiergarten	30,10
Wilmersdorf	28,80
Charlottenburg	25,50
Peripherie-Süd	24,90
Schöneberg	24,80
Peripherie-Nord	24,50
Adlershof	17,70
Peripherie-Ost	17,60
Reinickendorf	14,70
Peripherie-West	14,20

29,80

€/m² mtl.
Ø Miete

Quelle: Grossmann & Berger GmbH



Kontakt

Jan Blaheta

Immobilienberater Investment

+49 (0)30 / 202 953 - 32

j.blaheta@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 | Bleichenbrücke 9 (Stadthöfe) | 20354 Hamburg
Tel.: +49 (0)40/350 80 2-0 | info@grossmann-berger.de
Vertretungsberechtigte Geschäftsführung: Andreas Rehberg (Sprecher),
Frank-D. Albers, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Lars Seidel, Frank Stolz

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann
Sitz Hamburg • Registergericht AG Hamburg • Registernummer: HRB 25866