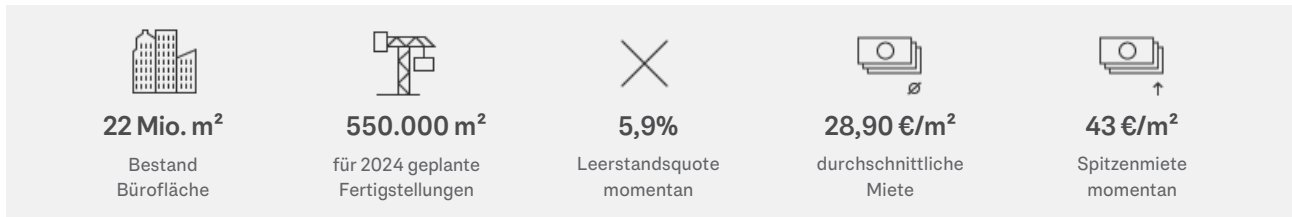
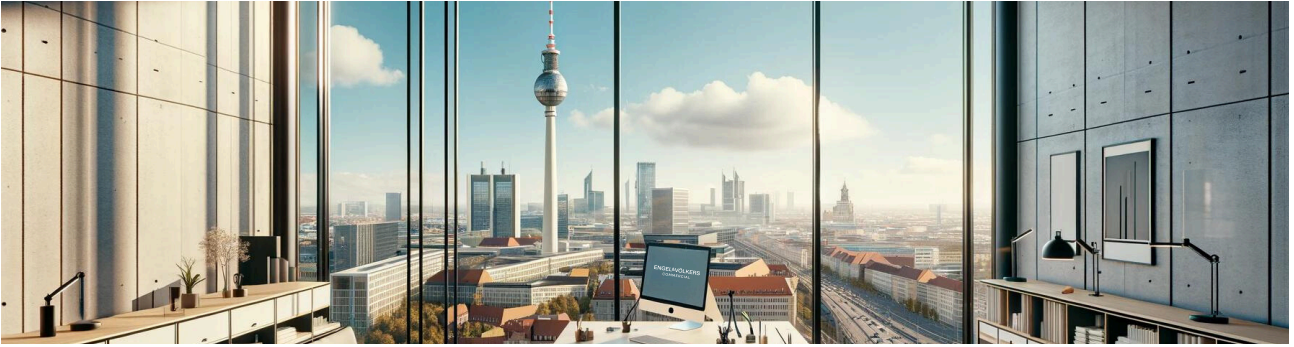




Quarterly · Berlin

BÜROFLÄCHENVERMIETUNG | Q1/2024

Büroflächenmarkt | Berlin

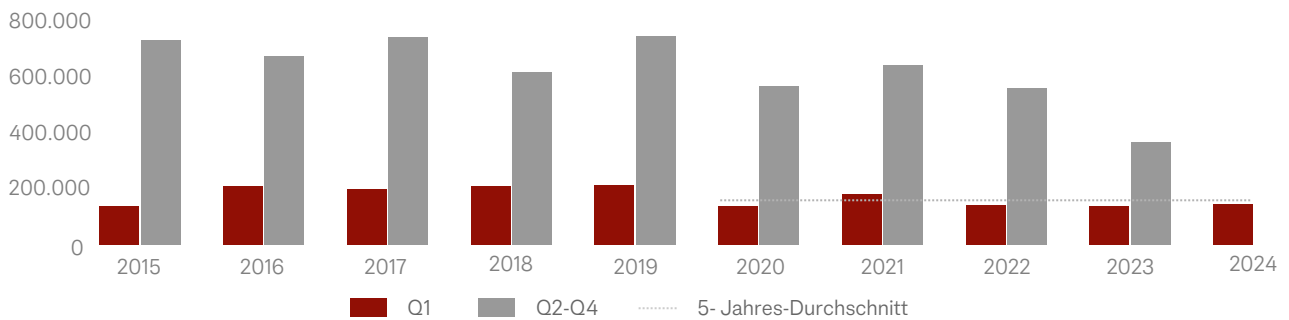


Quellen: eigene Erhebung, Engel & Völkers Commercial Research, Daten Fertigstellungen: RIWIS Datenbank

Dynamischer Start ins Jahr 2024: Berliner Büroflächenmarkt wächst trotz leicht steigendem Leerstand

Im ersten Quartal 2024 verzeichnete der Berliner Büroflächenmarkt einen Flächenumsatz von etwa 145.000 Quadratmetern, was dem Fünfjahresdurchschnitt entspricht und eine Verbesserung gegenüber vorherigen Jahren zeigt. Die Durchschnittsmiete blieb bei 28,90 Euro pro Quadratmeter stabil, während die Spitzenmiete von 45,00 auf 43,00 Euro sank, vor allem durch weniger Vermietungen in Premium-Lagen. Der Leerstand stieg von 3,4 % in 2022 auf 5,9 %, was auf ein wachsendes Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage hinweist. Dies deutet auf mögliche Herausforderungen im Premiumsegment und betont die Notwendigkeit für Anpassungen von Vermietern und Investoren.

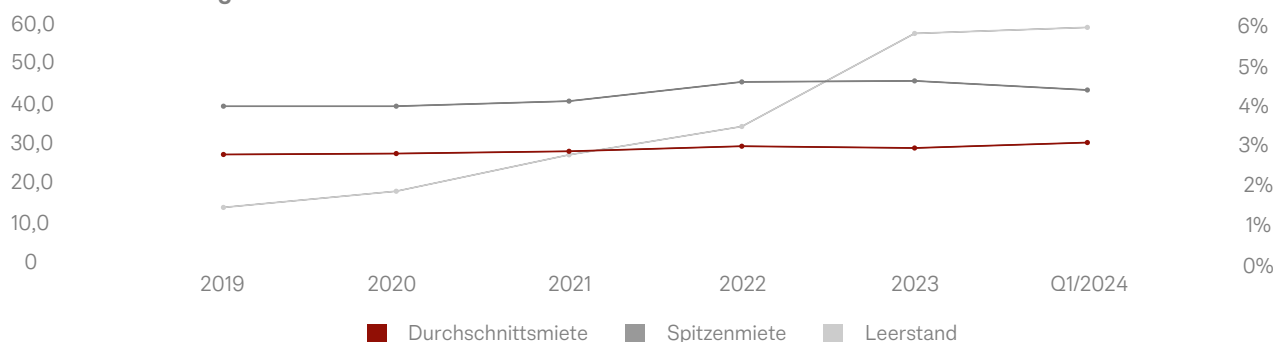
Flächenumsatz im Verlauf



Stabile Nachfrage trifft auf steigenden Leerstand und sinkende Spitzenmieten

Dieser Aufwärtstrend zeigt eine lebendige Nachfrage nach Büroflächen in der Hauptstadt. Bemerkenswert ist der hohe Anteil der öffentlichen Verwaltung am Flächenumsatz, der über 60 Prozent betrug und die wichtige Rolle des Staates als Mieter auf dem Markt hervorhebt.

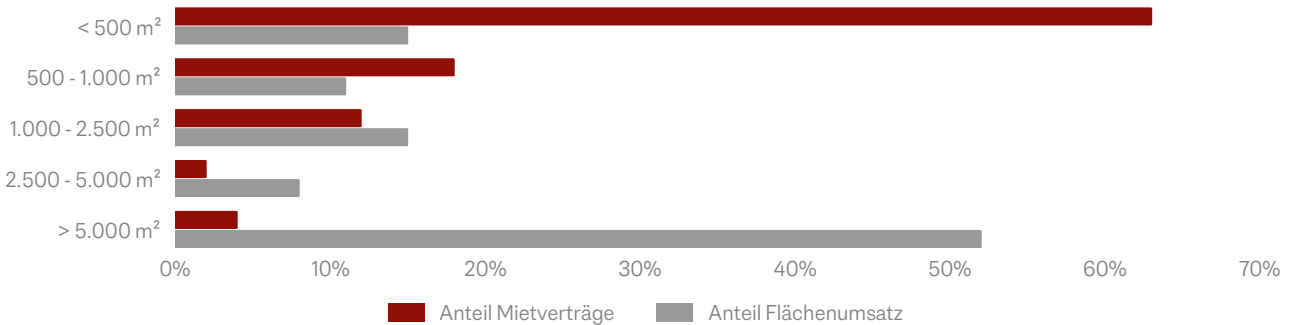
Mietenentwicklung im Verlauf



Kleinteilige Dynamik trifft Großvermietung: Öffentliche Hand dominiert Berliner Büroflächenmarkt

Der Berliner Büroflächenmarkt zeigt eine deutliche Tendenz zu kleinteiligen Vermietungen, mit 94 Prozent aller Vertragsabschlüsse unter 2.500 Quadratmetern, was auf eine gestiegene Nachfrage kleinerer Unternehmen und Start-ups hinweist. Parallel dazu dominieren wenige Großvermietungen durch die öffentliche Hand, insbesondere durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), das Geschehen: Die drei größten Deals mit über 60.000 Quadratmetern und einige Anmietungen über 5.000 Quadratmeter machen etwa die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes aus. Insgesamt stammt rund 60 Prozent des Flächenumsatzes von der öffentlichen Verwaltung, was ihre zentrale Rolle auf dem Markt unterstreicht. Diese Entwicklung verdeutlicht die wachsende Bedeutung staatlicher Akteure und die Dynamik kleinerer Vermietungen im Berliner Büromarkt.

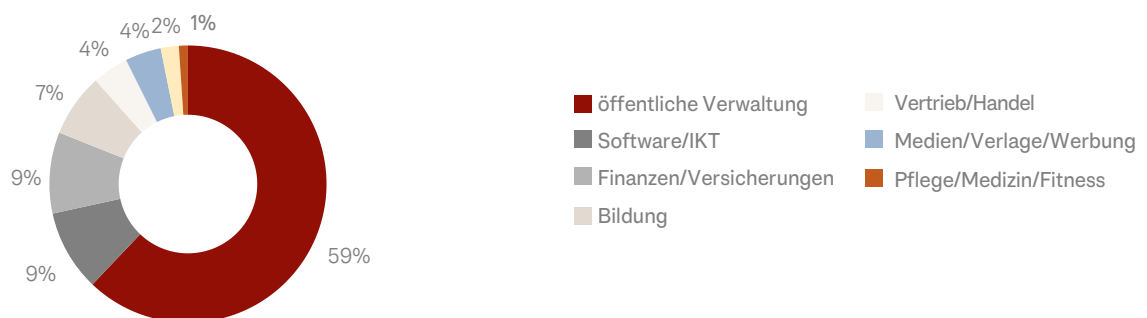
Mietverträge vs. Flächenumsatz



Neubaufut trifft auf geringe Vorvermietung und steigende Untervermietungen

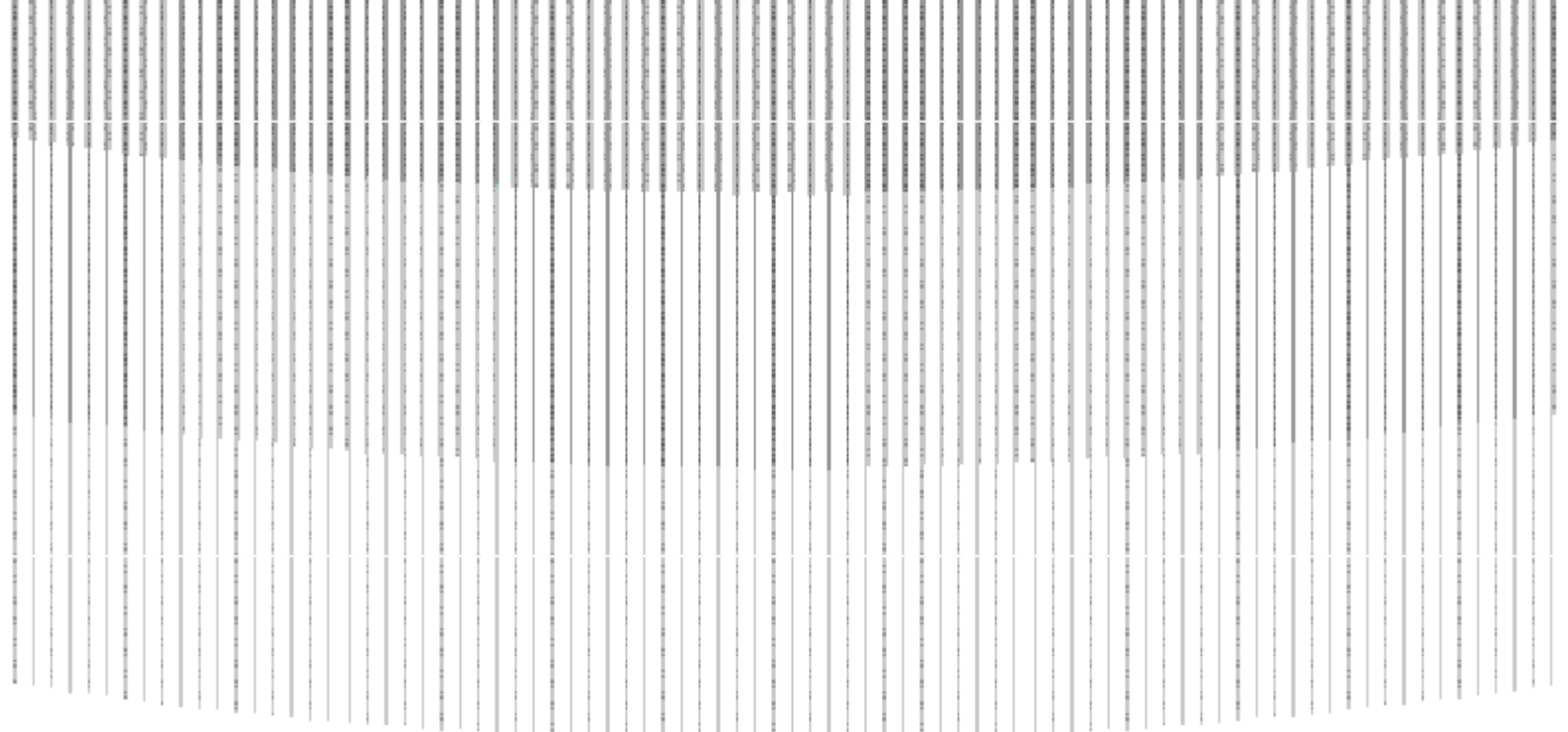
Der Berliner Büroflächenmarkt steht vor einer Herausforderung: Im Jahr 2024 wird die Fertigstellung von rund 550.000 Quadratmetern neuer Bürofläche erwartet, jedoch mit einer auffällig geringen Vorvermietungsquote. Diese Entwicklung lässt einen Anstieg der Leerstandsquote erwarten, da das Angebot die Nachfrage überschreiten könnte. Gleichzeitig gewinnen Untervermietungsflächen an Bedeutung und nehmen eine immer größere Rolle im Markt ein, was auf eine Anpassung der Unternehmen an flexible Arbeitsmodelle und eine Vorsicht gegenüber langfristigen Flächenbindungen hindeutet. Diese Kombination aus steigendem Angebot und der Zunahme von Untervermietungen deutet auf wachsende Herausforderungen für Vermieter und Entwickler hin, die innovative Lösungen finden müssen, um auf die veränderten Marktbedingungen zu reagieren.

Verteilung der Nutzergruppen nach Flächenumsatz



“Der Ausblick für den Berliner Büroflächenmarkt bleibt gemischt, mit Herausforderungen und Chancen. Angesichts eines steigenden Leerstands könnten Vermieter und Investoren gezwungen sein, ihre Strategien anzupassen, um attraktiver für eine breitere Mieterbasis zu werden, insbesondere für kleinere Unternehmen und Start-ups. Die starke Präsenz der öffentlichen Verwaltung wird voraussichtlich weiterhin eine stabilisierende Wirkung haben, jedoch könnte der Rückgang in den Spitzenmieten und die geringere Nachfrage in Premiulagen zu einer Neubewertung der Mietpreisstrukturen führen. Mittelfristig könnten flexible Mietangebote und verbesserte Büroausstattungen entscheidend sein, um die Wettbewerbsfähigkeit in einem sich wandelnden Markt zu sichern.”

Aissatou Frisch-Baldé | Leitung Gewerbliche Vermietung
 Berlin Commercial | +49 (0)30 203460 | BerlinCommercial@engelvoelkers.com



Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: April 2023.

BERLIN COMMERCIAL

+49 (0)30 20 34 60 | BerlinCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/berlincommercial
Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Joachimsthaler Straße 1 | 10623 Berlin