

Q1 2023

Der Flächenumsatz auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt blieb mit rund 137.000 m² unter dem Vorjahresniveau. Der Leerstand ist leicht gestiegen, bei ebenfalls gesteigener Durchschnittsmiete.

knightfrank.com/research

Der Berliner Bürovermietungsmarkt startet verhalten ins neue Jahr

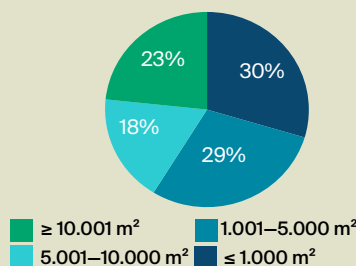
Das erste Quartal 2023 startete recht gut, auf halber Strecke ging dem Berliner Vermietungsmarkt dann etwas die Luft aus. Nicht wenige Nutzer sind zögerlich angesichts der wirtschaftlichen Unsicherheiten. Zwei Großabschlüsse über 10.000 m² wurden gemeldet.

Im Berliner Marktgebiet wurden im ersten Quartal 2023 rund 137.100 m² Bürofläche umgesetzt. Das entspricht einem Rückgang von 7,7 % gegenüber dem Vorjahr und 30,0 % gegenüber dem 5-Jahresdurchschnitt. Während in 2022 kein Vertrag über 10.000 m² in den ersten drei Monaten registriert wurde, gab es im aktuellen Quartal bereits zwei Abschlüsse in dieser Größenklasse: die Boston Consulting Group (BCG) hat rund 19.000 m² angemietet, das Jobcenter Marzahn wird 12.000 m² beziehen. Das bedeutet auch, dass damit alle

Größenklassen unter 10.000 m² ein Minus im Vergleich zum Vorjahr erfahren haben.

Die Vorvermietung der BCG stützte den Anteil der Beratungsunternehmen am Flächenumsatz, der bei 18 %

Flächenumsatz
Nach Flächengröße in m²



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

liegt. Ebenfalls mit 18 % waren Industrie-/Energieunternehmen stark auf dem Berliner Markt vertreten. Führender Teilmarkt war Mediaspree mit 17 %, gefolgt von Peripherie Ost mit 15 % und Wedding/Moabit mit 11 %. Alle drei Teilmärkte schließen damit besser ab als im je-

Kennzahlen (Q1 2023)

Flächenumsatz in m²

137.100

Baufertigstellung in m²

115.000

Leerstand in m²

754.400

Flächenbestand in Mio. m²

21,2

Leerstandsrate in %

3,6

Spitzenmiete in €/m²/Monat

43,50

Ø-Miete in €/m²/Monat

28,20

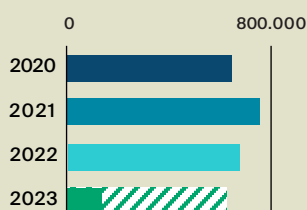
weiligen 5-Jahresdurchschnitt.

LEERSTAND UND MIETEN

Der Leerstand hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 25 % auf 754.400 m²

Flächenumsatz

In m²



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

Mietpreisspannen nach Teilmarkt

in €/m²/Monat

Ku'damm 1A	23,00 - 43,00
Charlottenburg	17,00 - 35,00
Schöneberg/Wilmersdorf	19,00 - 34,00
Tiergarten	20,50 - 34,00
Wedding/Moabit	15,50 - 30,00
Siemensstadt	14,50 - 28,00
Europacity	27,00 - 36,00
Mitte	20,00 - 41,00
Prenzlauer Berg	18,00 - 38,00
Hackescher Markt	25,00 - 43,00
Potsdamer Pl./Leipziger Pl.	28,00 - 45,00
Gendarmenmarkt	26,00 - 40,00
Presseviertel	23,00 - 38,00
Mediaspree	25,00 - 37,00
Kreuzkölln	20,50 - 34,50
Friedrichshain	22,00 - 31,50
Südkreuz	24,00 - 30,00
Adlershof	14,00 - 21,00
Schönefeld	12,50 - 19,00
Peripherie West	12,00 - 25,00
Peripherie Nord	12,00 - 25,00
Peripherie Ost	11,00 - 25,00
Peripherie Süd	12,00 - 28,00

Wir mögen Fragen, wenn Sie eine zu unseren Reports haben oder eine Immobilienberatung wünschen, freuen wir uns, von Ihnen zu hören.



Research Kontakt

Jutta Susanne Rehfeld
+49 30 23 25 74-385
jutta.rehfeld@knightfrank.com



Office Leasing Kontakt

Hanna Pawlowski
+49 30 23 25 74-372
hanna.pawlowski@knightfrank.com

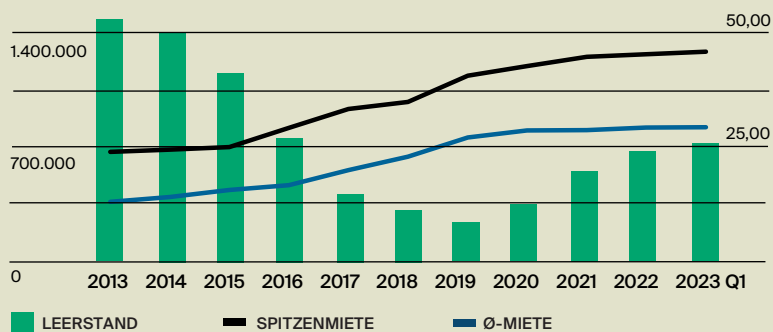


Office Leasing Kontakt

Antje Helmer
+49 30 23 25 74-378
antje.helmer@knightfrank.com

Leerstand vs. Spitzen- und Ø-Miete

in m²; in €/m²/Monat



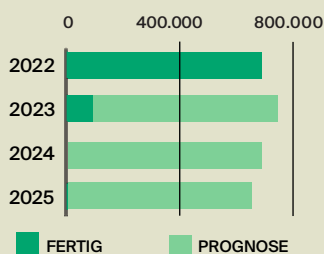
Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

erhöht. Die Leerstandsrate ist in diesem Zeitraum von 2,9 % auf 3,6 % gestiegen. Ein weiterer Anstieg ist vor dem Hintergrund hoher Fertigstellungsvolumen wahr-

scheinlich. Die Durchschnittsmiete ist im Jahresvergleich um 0,10 € und die Spitzenmiete um 0,50 € höher als Ende März 2022.

Baufertigstellungen

in m² (in Bau und in Planung)



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

PROJEKTE IN BAU

Im ersten Quartal 2023 wurden 115.000 m² fertiggestellt, mit einer Vorvermietungsquote von ca. 30 %. Für das Gesamtjahr 2023 zeichnet sich ein Fertigstellungsvolumen von 744.000 m² ab. Für die noch kommenden Flächen liegt die Vorvermietungsquote bereits über 70 %. Die Entwicklungen bis Ende 2024 konzentrieren sich in den Teilmärkten Kreuzkölln, Mediaspree, Mitte und Europacity.

Die Bemühungen der Unternehmen attraktive analoge Arbeitsplätze für Austausch und Rückzug zu bieten, schlägt sich weiterhin in der hohen Nachfrage nach Neubaustandard nieder.

BERLIN 2023 Die Rahmenbedingungen haben sich in den letzten Monaten tendenziell verfestigt. Geopolitische Spannungen, ein verändertes Finanzierungsumfeld sowie die Aufgaben zur Bewältigung der Klimakrise fordern die Unternehmen. Dennoch geben die aktuellen Konjunkturprognosen ein vorsichtig optimistisches Signal in Richtung Erholung. Wie die Berliner Gesamtwirtschaft

zeigt sich auch der Berliner Büroflächenmarkt bisher robust, auch wenn es schwierig wird, an die starken Jahre mit Vermietungsvolumen oberhalb von 800.000 m² anzuknüpfen. Unternehmen im Energiebereich zeichnen sich als neue starke Nutzergruppe ab. Vor dem Hintergrund von ca 1, 2 Mio. m², die derzeit im Bau sind, mit Fertigstellung bis Ende 2024, werden Vorvermietungen das Mietniveau weiter antreiben.