

Q1 2024

Rund 145.000 m² wurden im ersten Quartal 2024 am Berliner Büroflächenmarkt umgesetzt, leicht mehr als im Vorjahresquartal. Der Leerstand stieg deutlich an, die Spitzenmiete zeigte eine Seitwärtsbewegung.

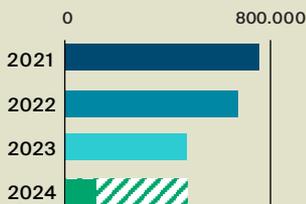
knightfrank.com/research

Die öffentliche Hand rettet das Ergebnis für das erste Quartal 2024

► Trotz zurückhaltender Anmietungstätigkeit konnte das Vorjahresergebnis durch zwei großvolumige Abschlüsse der öffentlichen Hand leicht gesteigert werden.

Im ersten Quartal 2024 belief sich der Flächenumsatz am Berliner Büromarkt auf rund 145.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das ein Plus von 5,7 %. Gegenüber dem 5-Jahresdurchschnitt bleibt das Ergebnis um 9,5 % zurück. Die stabile Leistung im Vergleich zum Vorjahr basiert letztlich auf zwei großvolumigen Abschlüssen über 10.001 m² der öffentlichen Hand: eine Vermie-

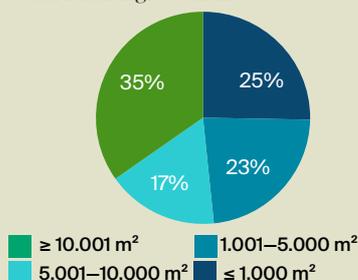
Flächenumsatz
In m²



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

ung im Neubauobjekt X8 über 25.000 m² sowie der Baustart des Bundeskanzleramts, das mit ebenfalls rund 25.000 m² erfasst wird. Das Größensegment >10.001 m² erzielte damit ein Plus von 56 % gegenüber dem Vorjahr. Das nächstkleinere Segment 5.001 bis

Flächenumsatz
Nach Flächengröße in m²



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

10.000 m² blieb im Vergleich zum ersten Quartal 2023 konstant. Im kleinteiligeren Bereich nahm die Aktivität ab, was sich in einem leichten Rückgang der Abschlüsse und Volumen niederschlägt.

Der Sektor „Öffentliche Verwaltung“ stellt auch den größten Anteil nach Branchen mit rund 46 %. An zweiter Position folgen mit rund 12 % Unternehmen aus dem IT-Bereich.

Ferner schlägt sich die Dominanz der öffentlichen Hand im Flächenumsatz nach Teilmärkten wieder: es führen die Teilmärkte Tiergarten (25 %) und Presseviertel (20 %) das Ranking an.

Kennzahlen

(Q1 2024; Veränderung zum Vorjahr)

Flächenumsatz in m²

144.900 +5,7 %

Baufertigstellung in m²

129.000 +12,2 %

Leerstand in m²

1.085.000 +43,8 %

Flächenbestand in Mio. m²

21,7 +2,1 %

Leerstandsrate in %

5,0 +140 BSP

Spitzenmiete in €/m²/Monat

45,00 +3,4 %

Ø-Miete in €/m²/Monat

28,90 +2,5 %

LEERSTAND UND MIETEN

Auch aufgrund negativer Nettoabsorption ist der Leerstand in den ersten drei Monaten um 44 % auf 1,09 Mio. m² gestiegen. Die Leerstandsquote lag Ende

Mietpreisspannen nach Teilmarkt

In €/m²/Monat

Ku'damm 1A	25,00 - 43,00
Charlottenburg	18,00 - 35,00
Schöneberg/Wilmersdorf	19,00 - 34,00
Tiergarten	21,00 - 34,00
Wedding/Moabit	15,50 - 30,00
Siemensstadt	15,00 - 28,00
Europacity	27,00 - 37,00
Mitte	20,00 - 41,00
Prenzlauer Berg	18,00 - 38,00
Hackescher Markt	25,00 - 43,50
Potsdamer Pl./Leipziger Pl.	31,00 - 45,00
Gendarmenmarkt	25,00 - 41,00
Presseviertel	23,00 - 37,50
Mediaspree	25,00 - 39,50
Kreuzkölln	20,50 - 34,50
Friedrichshain	22,00 - 31,50
Südkreuz	24,00 - 30,00
Adlershof	14,00 - 21,00
Schönefeld	13,00 - 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 mehr über unsere Reports wissen möchten 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

Philip Schneider
+49 30 23 25 74-372
philip.schneider@knightfrank.com



Verena Diekmann
+49 30 23 25 74-375
verena.diekmann@knightfrank.com



Julia Friede
+49 30 23 25 74-374
julia.friede@knightfrank.com

1 https://www.berlin.de/sen/web/presse/pressemitteilungen/2024/pressemitteilung_1432297.php

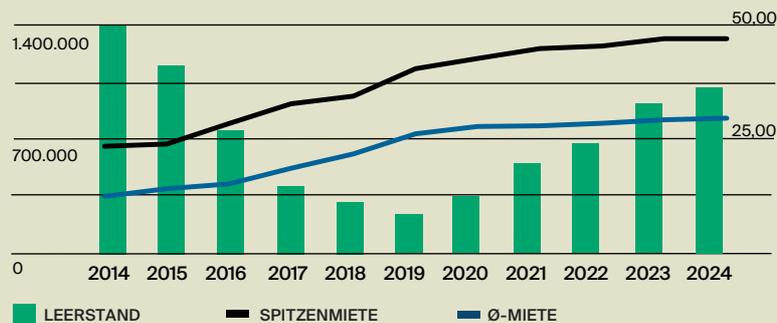
2 <https://www.ifo.de/fakten/2024-03-22/ifo-geschaeftsklimaindex-gestiegen-maerz-2024>

3 <https://www.zew.de/presse/pressearchive/optimistischere-konjunkturerwartungen-und-erwartete-zinswende>

4 https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/_inhalt.html#238920

Leerstand vs. Spitzen- und Ø-Miete

In m²; in €/m²/Monat



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

März bei 5,0 % notiert, ein Plus von 140 Basispunkten. Die erzielbare Spitzenmiete wird weiter bei 45,00 €/m²/Monat verzeichnet. Gegenüber dem Vorjahresquartal hat sie um 3,4 % zugelegt. Sie steht unter Abwärtsdruck, was aktuell der

allgemeinen Zurückhaltung der Marktakteure geschuldet ist. Die Durchschnittsmiete ist leicht gestiegen und notierte Ende März bei 28,90 €/m²/Monat.

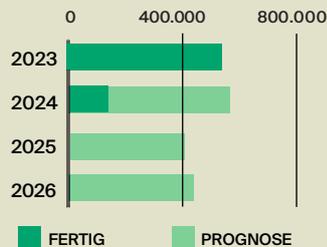
PROJEKTE

Das Projektvolumen ist aufgrund von Insolvenzen und zögerlichen Vorvermietungen rückläufig für die folgenden Jahre. Rund 1,3 Mio. m² Bürofläche sind aber weiter im Bau.

Ca. 129.000 m² Bürofläche wurden im ersten Quartal 2024 fertiggestellt, 12 % weniger als im Vorjahr. 50% der Fläche entfällt auf das Projekt Edge East Side im Teilmarkt Mediaspree. Bis Ende 2024 sollen weitere 430.000 m² folgen, 46% dieser Flächen sind bereits vergeben.

Baufertigstellungen

In m² (in Bau und in Planung)



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

„Es kommen positive Impulse aus der Wirtschaft, aber es dauert bis sich diese im Vermietungsmarkt niederschlagen werden.“

Philip Schneider

BERLIN 2024 Das Berliner Bruttoinlandsprodukt (BIP) für das Jahr 2023 stieg im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 %, womit sich das Bundesland Berlin deutlich vom gesamtdeutschen Negativwachstum (-0,3 %) absetzen konnte.¹ Weitere Hoffnungen ergeben sich derzeit durch gestiegene Konjunkturerwartungen: Sowohl der ifo-Index ist im März deutlich zum Vormonat gestiegen (um 2,1 Punkte auf 87,8)² als auch der ZEW-Index (um 11,8 Punkte auf 31,7)³. Gleichzeitig lag die Inflation im März mit 2,2 % so niedrig wie seit

April 2021 nicht mehr.⁴

Im besten Fall sehen wir ein aktivere Anmietung ab der zweiten Jahreshälfte. In dem Fall kann sich der Vermietungsumsatz für das Gesamtjahr 2024 auf Vorjahresniveau belaufen.

Die Spitzenmiete steht mittelfristig wieder unter Aufwärtsdruck, wenn die Nachfrage nach hochwertigen, ESG-konformen Flächen wieder anziehen wird. Eine rückläufige Projektpipeline wird diese Entwicklung begünstigen. Ebenso entlasten Baustopps und Projektverzögerungen die weitere Leerstandsentwicklung.