

Q2 2023

Der Flächenumsatz für die ersten sechs Monate des Jahres 2023 lag 30 % unter dem Vorjahresergebnis, leichter Anstieg der Spitzenmiete, das Projektvolumen bleibt hoch.

knightfrank.com/research

Berliner Büros im mittleren Flächensegment stehen hoch im Kurs

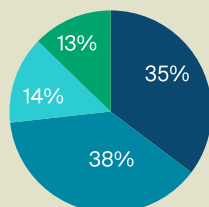
Der Berliner Büroflächenmarkt bewegt sich zum Halbjahr 2023 mit seinem Flächenumsatz auf dem Niveau von 2013/2014. Vergleichsweise stabil erwies sich das Flächensegment von 1.000 bis 5.000 m².

Der Flächenumsatz im Berliner Marktgebiet belief sich im 1. Halbjahr 2023 auf 251.100 m², ein Minus von 30 % im Vergleich zum Vorjahr. Auf Q2 entfallen 114.000 m² (-46 % im Vgl. zu Q2 2022), was damit eines der schwächsten Quartalsergebnisse der vergangenen zehn Jahre darstellt. Kleine und mittlere Größensegmente zeigten sich belebt, konnten ausbleibende Großdeals jedoch nicht ausgleichen. Zu den zwei Abschlüssen > 10.000 m² aus Q1 gesellte sich kein weiterer. Der größte Deal war eine Vermietung im Teilmarkt

Presseviertel mit 5.500 m².

Mit 38 % steuerte die Größenklasse 1.000 bis 5.000 m² den größten Anteil im ersten Halbjahr bei und konnte diesen im Vergleich zu den Vorjahren weiter ausbauen (H1 2021: 27 %, H1 2022: 33 %).

Flächenumsatz
Nach Flächengröße in m²



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

UMSATZ NACH TEILMARKT

Das Vermietungsgeschehen fokussierte sich im Halbjahr vor allem auf die östlichen Lagen. Stärkster Teilmarkt mit ca. 12 % ist Peripherie Ost, gefolgt von Mediaspree mit ca. 10 %.

Kennzahlen (H1 2023)

Flächenumsatz in m²

251.100

Baufertigstellung in m²

289.000

Leerstand in m²

827.750

Flächenbestand in Mio. m²

21,4

Leerstandsrate in %

3,9

Spitzenmiete in €/m²/Monat

44,00

Ø-Miete in €/m²/Monat

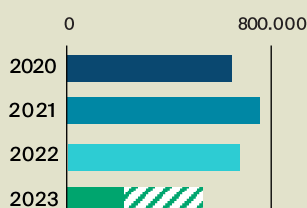
28,30

LEERSTAND UND MIETEN

Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahr um 29 % gestiegen, begünstigt auch durch eine Zunahme an Untermietflächen. Die Leerstands-

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	21,00 - 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 - 37,50
Mediaspree	25,00 - 37,50
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



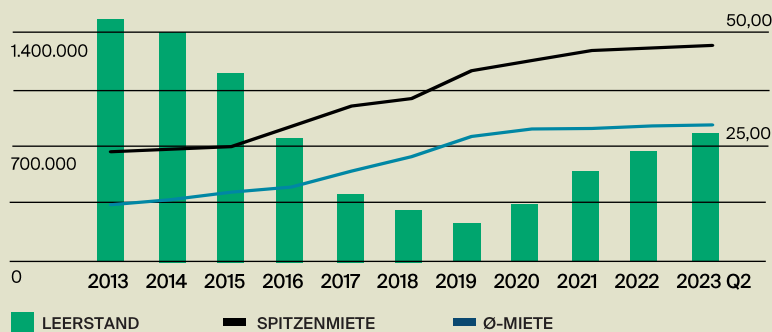
Office Leasing Kontakt

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

¹ ifo-Geschäftsklimaindex Juni 2023: <https://www.ifo.de/fakten/2023-06-26/ifo-geschaeftsklimaindex-sinkt-juni-2023>

Leerstand vs. Spitzen- und Ø-Miete

In m²; in €/m²/Monat



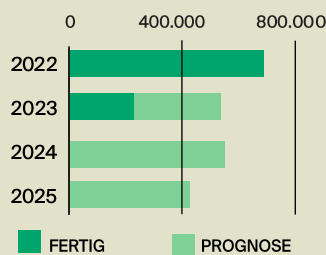
Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

rate ist entsprechend gestiegen: in 12 Monaten von 3,1 % auf 3,9 %. Die Spitzenmiete notierte Ende Juni bei 44,00 €/m²/Monat. Für hochwertige, ESG-konforme Flächen in gut angebundenen Lagen sind Nut-

zer bereit, hohe Mieten zu zahlen. Diese Nachfrage zusammen mit inflationsbedingten Preissteigerungen führte zu einem Anstieg der Spitzenmiete um 2,3 % binnen eines Jahres. Die Durchschnittsmiete ist im Vergleich zu Q2 2022 um 0,7 % auf 28,30 €/m²/Monat gesunken.

Baufertigstellungen

In m² (in Bau und in Planung)



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

PROJEKTE

Vermehrt kommt es bei Projektentwicklungen zu Verzögerungen, Baustarts werden verschoben. Dennoch sind aktuell noch 1,3 Mio. m² Bürofläche im Bau. Bis Ende 2024 sollen inklusive Planungen rund 1,1 Mio. m² Bürofläche in den Markt kommen, 59 % sind vorvermietet.

Neue Remote- und Hybridkonzepte führen zu mehr Nachfrage in kleineren /mittleren Größensegmenten. Mit gut konzeptionierten und flexiblen Flächen sinkt die Abhängigkeit zwischen Mitarbeiterzahl und Platzbedarf.

BERLIN 2023 Die Erwartungen für die zweite Jahreshälfte sind gedämpft. Das spiegelt sich auch im ifo-Geschäftsklimaindex wider, der im Juni abermals nach Mai gesunken ist.¹ Unternehmen nehmen sich Zeit für Entscheidungen, prüfen vor einem neuen Vertrag intensiv ihre Verlängerungsoptionen. Ferner spricht auch die Tendenz zu kleineren Flächen in Verbindung mit New Work und Fachkräftemangel weniger für

eine kurzfristige Rückkehr der Volumina wie in 2018/2019 als knapp bzw. über 1 Mio. m² Fläche vermittelt wurden. Für 2023 sehen wir ein Ergebnis bis 600.000 m² noch möglich. Die Spitzenmiete wird bei steigendem Leerstand auf dem hohen Niveau bleiben. Die Vorteile oder auch die Notwendigkeit zur Anmietung ESG-konformer Flächen werden für eine wachsende Zahl an Unternehmen anmietungsentscheidend.