

Q3 2023

Der Büroflächenumsatz in Berlin belief sich auf 424.300 m<sup>2</sup>, ein Rückgang von 28,5 % gegenüber dem Vorjahr. Der Leerstand stieg weiter leicht an, ebenso das Mietniveau.

[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)

## Verhaltener Start in die zweite Jahreshälfte am Berliner Büroflächenmarkt

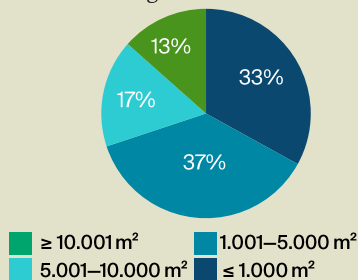
Der Berliner Büromarkt zeigte sich im dritten Quartal stärker als in den beiden Vorquartalen, eine Trendumkehr wurde aber nicht eingeläutet. Der Flächenumsatz bleibt deutlich hinter den Vorjahren zurück.

Nach drei Quartalen summiert sich der Flächenumsatz in 2023 auf 424.300 m<sup>2</sup>, was einem Rückgang von 28,5 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Auf das 3. Quartal entfielen 173.200 m<sup>2</sup>. Es ist damit das stärkste Quartalsergebnis in diesem Jahr, gegenüber Q3 2022 bleibt es aber um 25,8 % zurück.

Grundsätzlich drückt der Mangel an Großabschlüssen den Flächenumsatz, bis dato wurden drei Abschlüsse größer 10.000 m<sup>2</sup> erfasst. Das folgende Flächensegment (5.000 m<sup>2</sup> - 10.000 m<sup>2</sup>) hingegen hat als einziges

einen Zuwachs von rund 6 % erfahren. Insgesamt wurden in den neun Monaten ca. 26 % weniger Vertragsabschlüsse gezählt als im Vorjahr.

**Flächenumsatz**  
Nach Flächengröße in m<sup>2</sup>



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

Eine Stütze war hier wieder einmal die auf dem Berliner Büroflächenmarkt stark präsente öffentliche Hand, sie trug einen Anteil von 18 % zum Flächenumsatz bei.

### LEERSTAND UND MIETEN

Der Leerstand ist im Jahresverlauf um rund 41% gestiegen und bewegt sich sukzessive Richtung der 1-Mio.

### Kennzahlen (Q1-Q3 2023)

Flächenumsatz in m<sup>2</sup>

**424.300**

Baufertigstellung in m<sup>2</sup>

**376.600**

Leerstand in m<sup>2</sup>

**893.600**

Flächenbestand in Mio. m<sup>2</sup>

**21,5**

Leerstandsrate in %

**4,2**

Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>/Monat

**44,50**

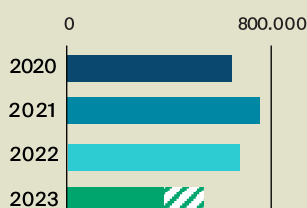
Ø-Miete in €/m<sup>2</sup>/Monat

**28,70**

m<sup>2</sup>-Marke. Neben geringerer Marktaktivität bei gleichzeitig noch hohen Fertigstellungszahlen kommen weiterhin Untermietflächen ins Angebot, darunter auch hochwertige Neu-

### Flächenumsatz

In m<sup>2</sup>



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

## Mietpreisspannen nach Teilmarkt

In €/m<sup>2</sup>/Monat

Ku'damm 1A	24,00 - 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 - 36,00
Mitte	20,00 - 41,00
Prenzlauer Berg	18,00 - 38,00
Hackescher Markt	25,00 - 43,50
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 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



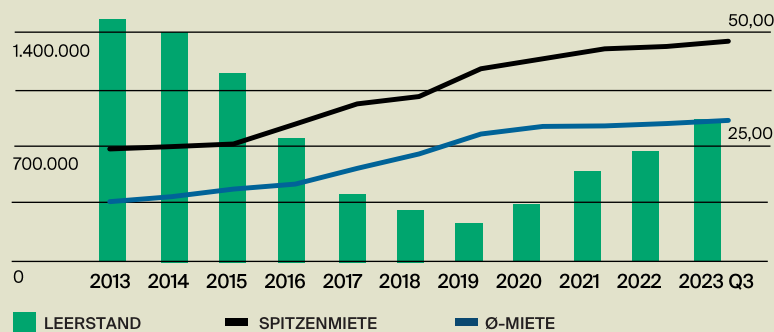
### Office Leasing Kontakt

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

<sup>1</sup> <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Schlaglichter-der-Wirtschaftspolitik/2023/11/04-herbstprojektion.html>

## Leerstand vs. Spitzen- und Ø-Miete

In m<sup>2</sup>; in €/m<sup>2</sup>/Monat



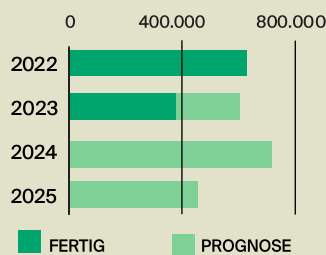
Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

baufächern. Die Leerstandsrate hat um 30 BSP zugelegt und notierte Ende September bei 4,2 %. Die erzielbare Spitzenmiete stieg im 3. Quartal um 0,50 € und steht jetzt bei 44,50 €/m<sup>2</sup>/Monat, auf

Jahressicht ein Plus von 3,4 %. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete konnte auf Basis vieler Abschlüsse im hochpreisigen Segment noch einmal um 0,30 auf 28,70 €/m<sup>2</sup>/Monat ansteigen, sank gegenüber dem Vorjahr um 0,10 €.

## Baufertigstellungen

In m<sup>2</sup> (in Bau und in Planung)



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

## PROJEKTE

Da in den letzten Jahren grundsätzlich viele Projekte angeschoben wurden, liegt die Bauaktivität weiterhin auf hohem Niveau: rund 1,3 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche sind in Erstellung. In den ersten drei Quartalen 2023 wurden ca. 376.600 m<sup>2</sup> Bürofläche dem Markt zugeführt, 13% mehr als im Vorjahr.

**Mit dem steigenden Flächenangebot weiten sich die Optionen für potenzielle Nutzer deutlich aus. Auf Vermieterseite nimmt die Bereitschaft zu, flexibler auf die sich verändernde Marktsituation zu reagieren.**

**BERLIN 2023** Der Berliner Büromietmarkt steht vor einem herausfordernden Jahresende. Die gedrosselten Erwartungen für die wirtschaftliche Entwicklung — die Bundesregierung hat ihre BIP-Prognose auf -1,3 % für 2023 korrigieren müssen<sup>1</sup> — wird den Immobilienmarkt weiter belasten. Nicht nur Nutzer sondern auch Eigentümern ziehen vor diesem Hintergrund derzeit gerne die Verlängerungsoption. Die Zielmar-

ke für den Gesamtjahresumsatz liegt bei rund 600.000 m<sup>2</sup>. Der weiterhin leicht steigende Leerstand wird im Hinblick auf das Gesamtmietniveau zu einer Entlastung der Nutzer führen. Das Angebot von attraktiven und hochwertige Neubaufächern, die gleichzeitig ESG-konform sind, bleibt jedoch begrenzt. Hohe Baukosten ermöglichen wenig Spielraum und so stehen die Spitzenmieten weiter unter Aufwärtsdruck.