

Q-Trend Berlin

Q1 - Q4 2024

Der Q-Trend beleuchtet die aktuellen Quartalsdaten des Berliner Büromarkts, ordnet diese in die aktuellen Markttrends ein und gibt einen Ausblick auf die weitere Marktentwicklung.

knightfrank.de/research
knightfrank.com/research

Mehr Vermietungstransaktionen und Flächenumsatz, aber auch steigende Leerstände

- Mehr Abschlüsse im kleineren Flächensegment haben den Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr ansteigen lassen. Der Leerstand ist dennoch kräftig gestiegen. Die Mieten zeigten sich von dieser Entwicklung noch unbeeindruckt. Die Verhandlungsposition der Mieter hat sich verbessert.

Am Berliner Bürovermietungsmarkt wurde im vergangenen Jahr mit 573.800 m² etwas mehr Fläche umgesetzt als im Vorjahr. Gleichwohl liegt dieser Wert deutlich unter dem Durchschnittswert, der in den fünf Jahren vor Beginn der Covid-19-Pandemie erzielt wurde (926.000 m²) als auch unter dem Durchschnitt der Jahre 2020-2022 (776.000 m²). Verschiedenste

konnte. Unternehmen entscheiden sich vor dem Hintergrund unsicherer Wachstumsperspektiven häufiger gegen einen Umzug und – wenn möglich – für den Verbleib in der Bestandsfläche.

Der Trend geht auf jeden Fall in Richtung kleinerer Flächen. Teilt man den Markt in ein kleines (bis 3.000 m²) und ein großes (ab 3.000 m²) Segment, dann

Kennzahlen

(Veränderung ggü. Vorjahr)

Flächenumsatz in m²

573.800 + 7,1 %

Baufertigstellung in m²

559.300 + 3,5 %

Leerstand in m²

1.467.300 + 53,8 %

Flächenbestand in Mio. m²

21,9 +1,4 %

Leerstandsrate in %

6,7 + 230 Bp.

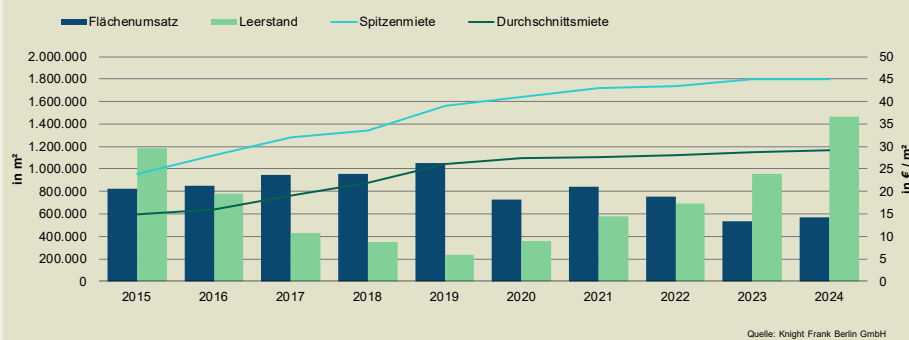
Spitzenmiete in €/m²/Monat

45,00 +/- 0,0 %

Ø-Miete in €/m²/Monat

29,20 + 1,4 %

Flächenumsatz, Leerstand und Mieten im langfristigen Vergleich



Einflussfaktoren wie die lahmende Konjunktur und eine stärkere Verbreitung hybrider Arbeitsmodelle haben in den vergangenen zwei Jahren dafür gesorgt, dass der Flächenumsatz die Marke von 600.000 m² nicht mehr erreichen

ist die Verschiebung hin zu dem kleineren Flächensegment deutlich erkennbar. Während die Zahl der Deals in dieser Größenkategorie insbesondere ab 2020 deutlich angestiegen ist, geht die Zahl der größeren Abschlüsse zurück. Gegen-

über dem Durchschnitt in den drei Jahren vor Covid-19 ist deren Zahl um zwei Drittel auf 25 im Jahr 2024 gesunken. Große Unternehmen sind aufgrund der wirtschaftlichen Lage und der Unsicherheit, wann es zu einer Erholung kommt,

Mietpreisspannen nach Teilmarkt

In €/m²/Monat

Ku'damm 1A	24,00 - 43,00
Charlottenburg	18,00 - 35,00
Schöneberg/Wilmersdorf	17,00 - 35,00
Tiergarten	25,00 - 36,00
Wedding/Moabit	18,00 - 28,00
Siemensstadt	15,00 - 28,00
Europacity	27,00 - 37,00
Mitte	20,00 - 42,00
Prenzlauer Berg	20,00 - 39,00
Hackescher Markt	27,00 - 43,00
Potsdamer Pl./Leipziger Pl.	29,00 - 49,00
Gendarmenmarkt	27,00 - 41,00
Presseviertel	21,00 - 37,00
Mediaspree	21,00 - 34,00
Kreuzkölln	19,00 - 34,00
Friedrichshain	21,00 - 30,00
Südkreuz	24,00 - 30,00
Adlershof	15,00 - 21,00
Schönefeld	15,00 - 20,00
Peripherie West	15,00 - 21,00
Peripherie Nord	10,00 - 24,00
Peripherie Ost	12,00 - 23,00
Peripherie Süd	18,00 - 21,00

Research



Fabian Sperber
+49 30 23 25 74-385
fabian.sperber@knightfrank.com

Office Leasing



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



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

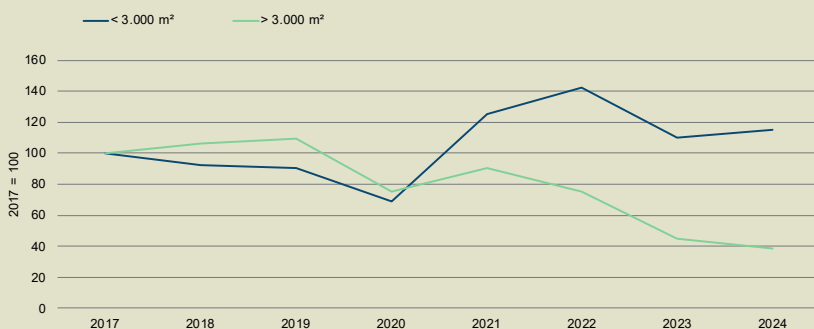
Occupier Strategy & Solutions



Ben Read
+49 30 23 25 74-370
ben.read@knightfrank.com

Wir mögen Fragen. Wenn Sie mehr über unsere Reports wissen möchten oder eine Immobilienberatung wünschen, freuen wir uns, von Ihnen zu hören.

Entwicklung der Transaktionszahl nach Flächensegment



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

vergleichsweise zurückhaltend. Zudem planen insbesondere diese Unternehmen mit deutlich weniger Fläche als sie dies noch in den letzten Jahren getan haben. Die Zahl im kleineren Flächensegment ist gegenüber dem 3-Jahres-Durchschnitt vor Covid-19 hingegen um gut 20 % gestiegen. Damit einher geht auch eine Verschiebung des Anteils, den die beiden Flächensegmente am Gesamtflächenumsatz ausmachen. War das Verhältnis vor Covid-19 noch 60:40 zugunsten der großen Abschlüsse, so hat sich dieses mittlerweile in etwa umgekehrt. Im Durchschnitt war eine Transaktion im Jahr 2024 905 m² groß und damit etwas größer als im Vorjahr, lag aber das dritte Jahr in Folge unter der Schwelle von 1.000 m².

Die vergleichsweise geringe Nachfrage bei einer gleichzeitigen Fertigstellung von 560.000 m² neuer Bürofläche am Berliner Markt führte zu einer negativen Nettoabsorption und hat den Leerstand im Vergleich zum Vorjahr deut-

lich anschwellen lassen. Der Leerstand summiert sich zum Jahresende auf 1,47 Mio. m². Einen höheren absoluten Leerstand hat es zuletzt im Jahr 2013 gegeben. Dies drückt sich in einer Leerstandsquote von 6,7 % aus, die im laufenden Jahr noch weiter steigen dürfte. Daraus ergibt sich, dass Mieter wieder mehrere Alternativen zur Auswahl haben und sich in einer deutlich verbesserten Verhandlungsposition befinden. Eigentümer sind daher immer öfter bereit, ihre Bestandsmieter mit (höheren) Ausbaukostenzuschüssen und mietfreien Zeiten zu halten bzw. für neue Mieter so ein attraktives Angebot zu schaffen.

Die Mietentwicklung zeigte sich von den gegebenen Umständen im vergangenen Jahr unbeeindruckt. Während die Spitzenmiete das ganze Jahr über bei 45,00 Euro stabil blieb, legte die Durchschnittsmiete gegenüber ihrem Wert im Vorjahr um 1,4 % auf 29,20 Euro zu.

Ausblick

Wohin steuert der Berliner Bürovermietungsmarkt in 2025?

Vor dem Hintergrund der konjunkturellen Aussichten dürfte sich die Nachfragesituation der Unternehmen im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verändern. Der Flächenumsatz dürfte sich daher in etwa auf Vorjahresniveau bewegen. Da 2025 voraussichtlich rund 400.000 m² Bürofläche fertig gestellt wird, von denen etwa die Hälfte bereits vermietet ist, ist davon auszugehen, dass sich

der Leerstandsanstieg ungebremsst fortsetzt. Bei den Mieten könnte sich die Schere noch etwas weiter öffnen: Die Spitzenmiete dürfte zumindest stabil bleiben, vielleicht sogar wieder steigen. Im Durchschnitt könnten die Mieten leicht sinken, da viele Vermieter aufgrund der Mietermarktsituation ihren potenziellen Mietern nominal oder effektiv entgegenkommen müssen.