

Q4 2023

Der Büroflächenumsatz für 2023 liegt rund 33,9 % unterhalb des 10-Jahresdurchschnitts. Die Nachfrage nach Qualität trieb abermals das Mietniveau nach oben. Auch der Leerstand stieg weiter leicht an.

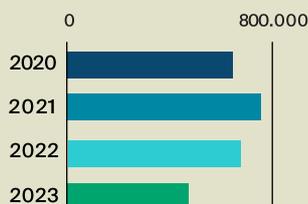
knightfrank.com/research

Der Berliner Büromarkt beendet das Jahr mit schwachem Ergebnis

► Neben wirtschaftlichen Unsicherheiten wirkte sich auch eine kleinteiligere Flächennachfrage aufgrund struktureller Veränderungen in den Arbeitskonzepten negativ auf das Anmietungsgeschehen am Berliner Büromarkt aus.

Das Jahr 2023 endet mit einem historisch niedrigen Ergebnis. Lediglich 111.500 m² Bürofläche wurden im letzten Quartal am Berliner Markt umgesetzt, ein Minus von 32 % gegenüber dem Vorjahr und von 63 % gegenüber Q4 2021. Entsprechend blieb auch das Gesamtjahresergebnis um 29 % gegenüber dem Vorjahr und 37 % gegenüber 2021 zurück.

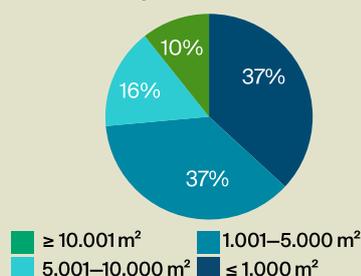
Flächenumsatz
In m²



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

In allen Größensegmenten kann ein Rückgang vermeldet werden. Der Mangel an großen Abschlüssen belastet das Ergebnis vergleichsweise am stärksten. Alleine 87.000 m² fehlen in der Größenklasse ab 10.000 m² im Vergleich zum Vorjahr.

Flächenumsatz
Nach Flächengröße in m²



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

Beim Blick auf das Stadtgebiet zeigt sich eine deutliche Dominanz des Ostteils der Stadt, was aber auch dem dort höheren Neubauniveau geschuldet ist. Auf Teilmarktebene schneidet die Peripherie Ost am stärksten ab. Hier liegt auch ein Neubauprojekt der öffentlichen Hand, die mit einem Anteil von rund 19 % den Flächenumsatz nach Branche dominiert.

LEERSTAND UND MIETEN

Zum Jahresende 2023 ist die Leerstandsrate auf 4,4 % gestiegen, ausgehend von 3,3 % Ende 2022. Auf die Fläche betrachtet bedeutet dies einen An-

Kennzahlen (Q1-Q4 2023)

Flächenumsatz in m²

535.800

Baufertigstellung in m²

540.200

Leerstand in m²

954.200

Flächenbestand in Mio. m²

21,6

Leerstandsrate in %

4,4

Spitzenmiete in €/m²/Monat

45,00

Ø-Miete in €/m²/Monat

28,80

stieg um rund 38 %. Über 20 % des Leerstands entfällt auf Untervermietungsflächen. Nicht wenige Nutzer mit Vorvermietungsverträgen aus der Zeit vor der COVID-19-Pandemie wollen ihre Büros nicht mehr voll beziehen.

Mietpreisspannen nach Teilmarkt

In €/m²/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 - 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	26,00 - 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

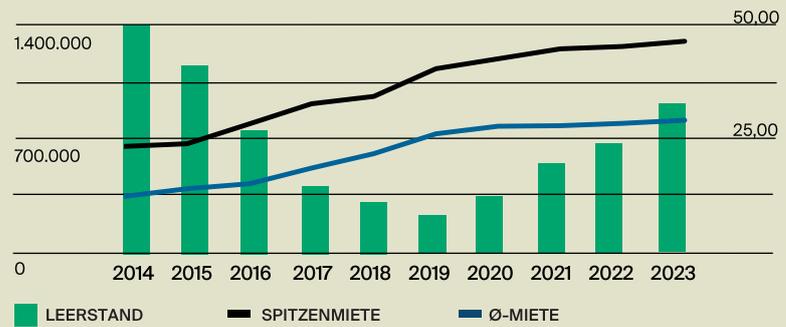


Office Leasing Kontakt

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

Leerstand vs. Spitzen- und Ø-Miete

In m²; in €/m²/Monat



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

Eine Reihe von Anmietungen hochwertiger Flächen in der City Ost, genauer in den Teilmärkten Potsdamer Platz, Gendarmenmarkt, und Hackescher Markt, führten zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmiete um 0,50 € auf 45,00 €/m²/Monat so-

wie der Durchschnittsmiete um 0,10 € auf 28,80 €/m²/Monat.

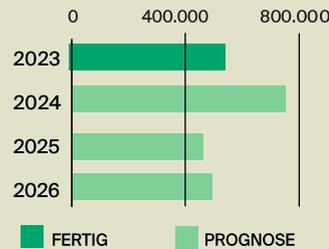
PROJEKTE

Rund 540.000 m² Bürofläche wurden im Gesamtjahr 2023 fertiggestellt, 14 % weniger als im Vorjahr. 164.000 m² entfallen davon auf das letzte Quartal. Infolge von Unsicherheiten und Verwerfungen am Markt, wurden zahlreiche Bauprojekte gestoppt oder gescho-ben. Weiterhin sind rund 1,3 Mio. m² in Bau. Bis Ende 2024 sollen davon 740.00 m² dem Markt zugeführt werden, mit einer Vorvermietungsquote von 57 %.

Entwicklungshotspot ist der Teilmarkt Mediaspree, wo 2024 unter anderem das Edge East Side an die Mieter übergeben werden kann.

Baufertigstellungen

In m² (in Bau und in Planung)



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

Der Nutzer sitzt mit Ende des Jahres 2023 am längeren Verhandlungshebel. Aufgrund der derzeitigen Unsicherheiten sind Bestandsverlängerungen attraktiv. Aussichten auf niedrigere Energienebenkosten oder einen besseren Flächenzuschnitt können 2024 auch bei anhaltend herausfordernden Rahmenbedingungen einen Umzug attraktiv machen.

BERLIN 2024 Das Jahr 2023 war geprägt durch Krisen und wirtschaftliche Unsicherheiten, was sich entsprechend in einer zurückhaltenden Anmietung widerspiegelt. Zusätzlich zeigte sich im Jahresverlauf aber auch, dass eine geringere Flächennachfrage durch die Umstellung der Arbeitskonzepte nun bei allen Unternehmensformen und -branchen angekommen ist. Und auch preisbewussten Unternehmen bringt meist ein mehr an Fläche nichts, wenn das Büro nicht grund-

gende Anforderungen z.B. hinsichtlich Konnektivität oder Energiekosten erfüllt.

Im Jahr 2024 kann sich auf Basis eines stabileren Zinsumfelds die gesamtwirtschaftliche Situation leicht aufhellen. Am Berliner Büroflächenmarkt ist dann ein Vermietungsvolumen in Richtung 600.00 m² denkbar. Der Talentpool Berlins spricht auch weiter für eine Ansiedlung in der deutschen Hauptstadt. Der Fokus auf hochwertige Flächen wird die Mietpreise auf hohem Niveau halten.