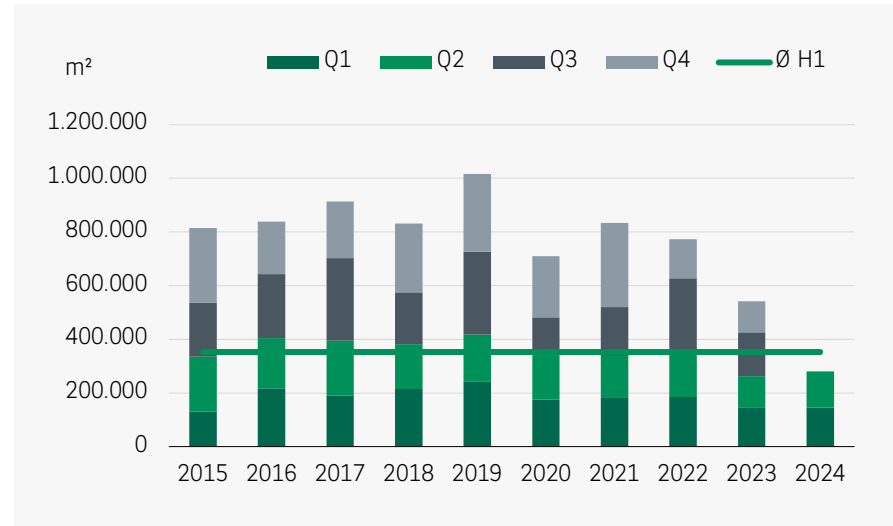


BERLIN

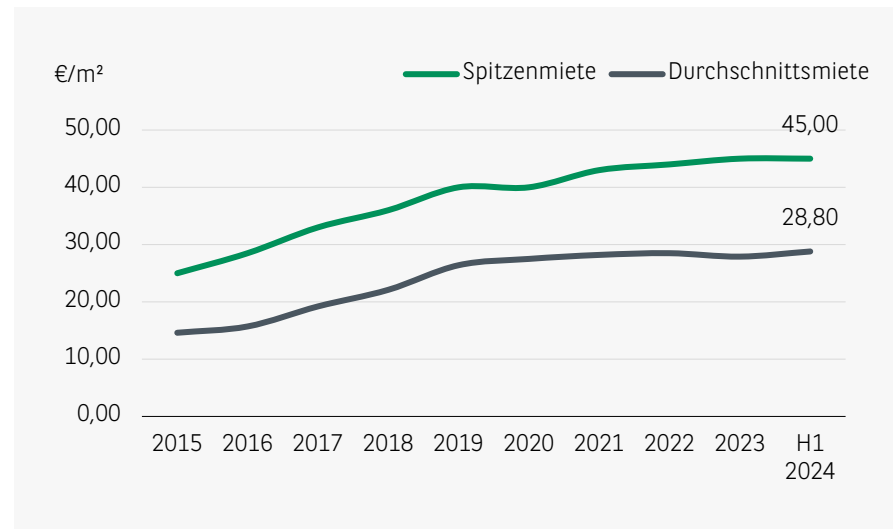
REPORT BÜROMARKT

H1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



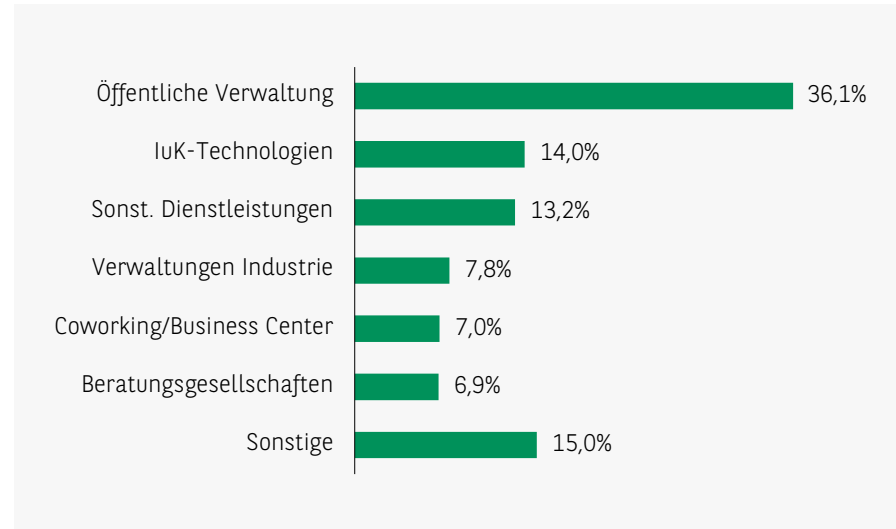
Spitzen- und Durchschnittsmieten



VORJAHRESBILANZ VERBESSERT, ABER NOCH NICHT WIEDER AUF DEM NIVEAU DES 10-JÄHRIGEN SCHNITTS

- Der Berliner Büromarkt hat sich zur Jahresmitte bei den Standorten eingereicht, die in der ersten Jahreshälfte auf verbesserte, aber weiterhin unterdurchschnittliche Flächenumsätze, zurückblicken. So ordnet sich das Halbjahresergebnis der Hauptstadt mit insgesamt rund 281.000 m² gut 7 % über dem Resultat aus dem Vorjahreszeitraum, aber auch 20 % unter dem langjährigen Durchschnittswert, ein.
- Dieser generelle Trend, der die Gesamtsituation in den wichtigsten Bürohochburgen gut widerspiegelt, ist mit München (293.000 m²) und Frankfurt (215.000 m²) auch in zwei weiteren Top-Märkten zu beobachten.
- Als ein gutes Zeichen für eine breitgefächerte Nachfragestruktur ist hierbei zu werten, dass es auf der einen Seite einige Großabschlüsse wie die beiden Eigennutzer-Deals der BI mA für das Bundeskanzleramt (25.000 m²) und das Bundespräsidialamt (9.900 m²) im Teilmarkt Charlottenburg/Tiergarten sowie die Anmietung der BI mA in Mitte (25.200 m²) zu vermelden gibt.
- Auf der anderen Seite sind es jedoch die kleineren Flächenkategorien bis 2.000 m², die mit einem Umsatzanteil von knapp 49 % rund die Hälfte des Gesamtergebnisses ausgemacht haben und damit wesentlich ins Gewicht fallen.
- Bei den Spitzenmieten hat sich die Dynamik der letzten Jahre derweil spürbar verlangsamt: Mit aktuell 45 €/m² haben sich in den vergangenen 12 Monaten keine Veränderungen im Premium-Mietsektor abgezeichnet. Als Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes sind zur Jahresmitte rund 28,80 €/m² anzusetzen.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



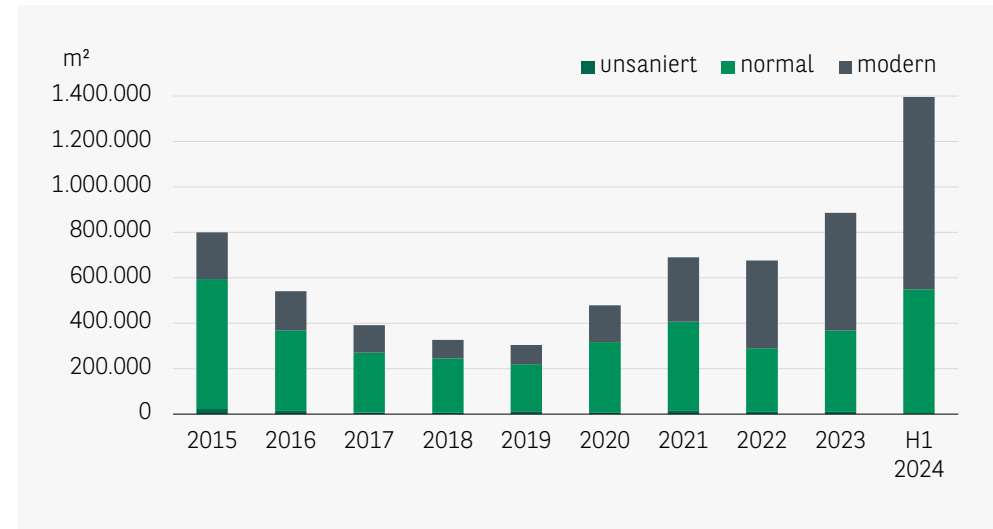
Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	2.1	BlmA	25.200
Q1	2.6	BlmA (Bundeskanzleramt)	25.000
Q2	3.3	Siemens AG	18.400
Q2	3.3	BIM	17.000
Q2	2.1	Projekt Interim Berlin	13.800
Q1	2.6	BlmA (Bundespräsidialamt)	9.900

ÖFFENTLICHE HAND BLEIBT FÜHRENDE BRANCHE, LEERSTANDANSTIEG SETZT SICH FORT

- Bei der Umsatzverteilung auf die Branchen sticht die öffentliche Verwaltung heraus, die nicht zuletzt durch die Großabschlüsse der BlmA das Ranking mit gut 36 % dominieren konnte. Zu den größten Deals der letzten drei Monate gehörten mit dem Siemensstadt Square (18.400 m² Eigennutzer im Stadtgebiet-West) und dem Zwischennutzungskonzept Projekt Interim Berlin (13.800 m² in Mitte), aber auch Abschlüsse ganz unterschiedlicher Branchen, was die breite Nachfragebasis im Berliner Marktgebiet unterstreicht.
- Auf der Angebotsseite hat das Leerstandsvolumen weiter angezogen und ordnet sich mit insgesamt rund 1,4 Mio. m² erstmals seit 2014 wieder deutlich über der Marke von einer Millionen Quadratmeter ein. Die Fertigstellung zahlreicher Projekte, die noch nicht oder nur zu Teilen vermietet sind, ist hierbei als Erklärung für den Anstieg der modernen Leerstände anzuführen (847.000 m²; +81 % ggü. H1 2023). In diesem Zuge hat die Leerstandsquote in den letzten zwölf Monaten um 2,6 Prozentpunkte auf 6,5 % zugelegt.

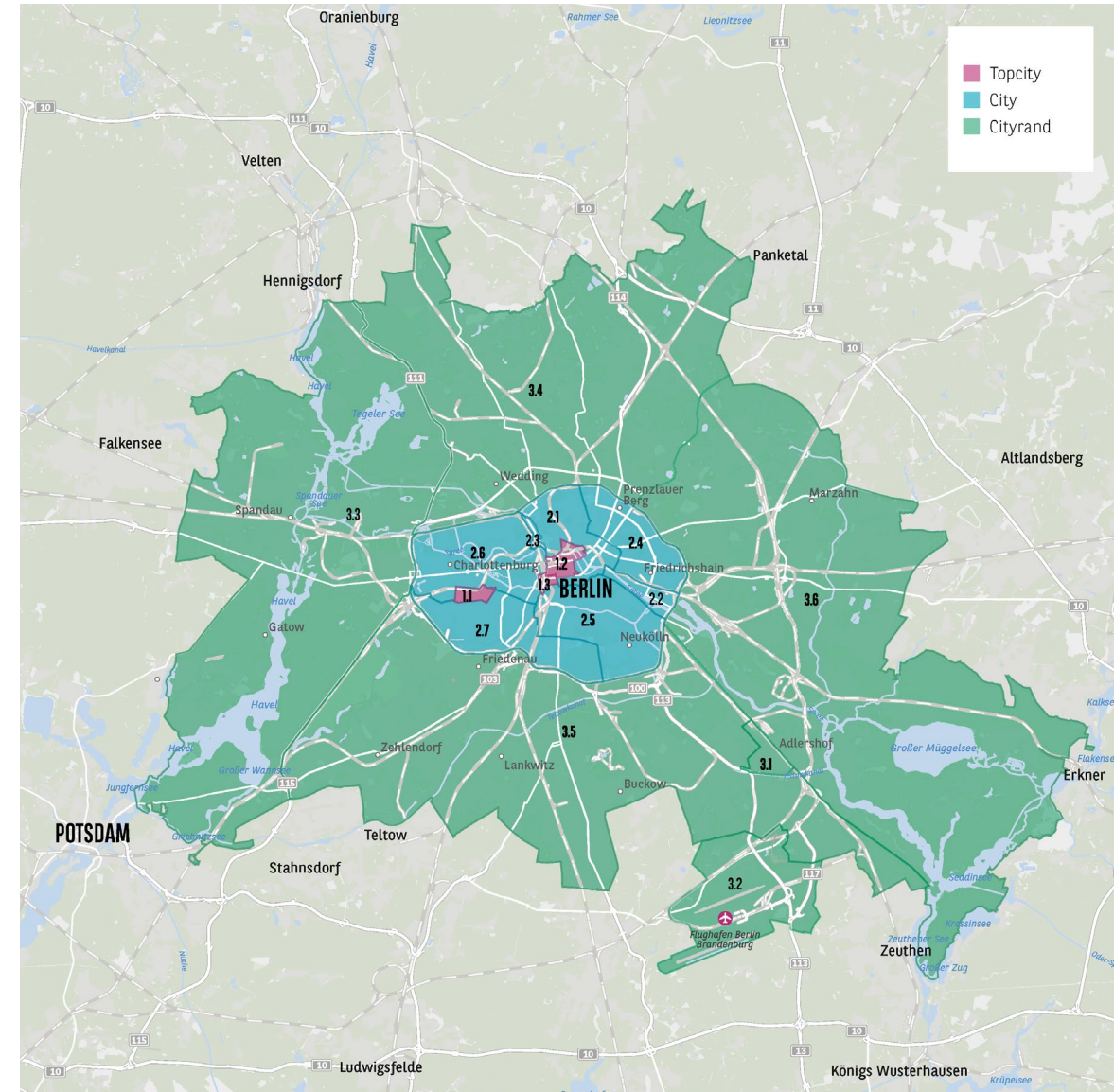
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Auch wenn der Berliner Büromarkt im ersten Halbjahr 2024 keine Trendumkehr verbuchen konnte, stellt sich die Ausgangslage und die Nachfragesituation insgesamt etwas besser dar als noch 12 Monate zuvor.
- Erfreulich ist dabei insbesondere, dass neben den großen Deals der öffentlichen Hand zu Jahresbeginn im zweiten Quartal auch aus anderen Sektoren Großabschlüsse vermeldet werden konnten. Im Zusammenspiel mit einem insgesamt lebhaften Marktgeschehen im kleinteiligen Segment sendet dies positive Signale für eine stabile Nachfragebasis in der zweiten Jahreshälfte. Immer weiter in den Fokus von Vermietungsentscheidungen rückt hierbei aktuell sowie auch perspektivisch der Standortfaktor: So entfallen gut 76 % des Volumens auf die Lagen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist demnach aus heutiger Sicht zum Jahresende von einem Flächenumsatz im Bereich des Vorjahresniveaus (541.000 m²) auszugehen.
- Angebotsseitig sind im Jahresverlauf zunächst weitere Leerstandsanstiege zu erwarten, wobei die 1,5-Mio.-m²-Marke immer weiter in erreichbare Nähe rückt. Gleichzeitig führen die nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen sowie die geplanten Fertigstellungen zu einem spürbaren Rückgang der Bauaktivität in den kommenden Quartalen.
- Beim Mietpreisniveau dürfte sich im weiteren Jahresverlauf der Trend verfestigen, dass sich die hohe Dynamik der letzten Jahre zunächst weiter abschwächt.

Büromarktlagen in Berlin



Kennzahlen Büromarkt Berlin

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	H1 2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 Topcity										
1.1 Topcity West		40,00	9.000	47.600	33.900	3.700	4.500	2.000	49.600	21.300
1.2 Topcity Ost		45,00	12.500	77.200	60.700	0	0	0	77.200	19.200
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		45,00	4.500	54.600	50.100	0	0	0	54.600	33.300
2 City	33,00 -	40,00	188.400	799.200	464.100	17.100	488.000	382.900	1.182.100	1.540.700
3 Cityrand	17,50 -	26,00	66.600	418.400	238.200	35.200	112.500	88.100	506.500	2.030.500
Gesamt			281.000	1.397.000	847.000	56.000	605.000	473.000	1.870.000	3.645.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30-884 65-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN