



# BÜROVERMIETUNG

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

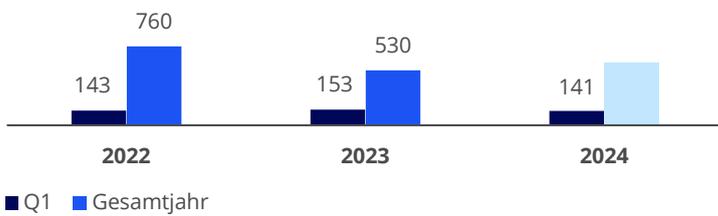
Der Büromarkt erzielte mit einem Flächenumsatz von 140.600 m<sup>2</sup> einen relativ stabilen Jahresauftakt. Ausschlaggebend dafür sind der anhaltende Bedarf der öffentlichen Hand und mehrere Baustarts von Eigennutzerprojekten. Die Anmietung der BlmA darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass nur zwei weitere Mietverträge über 5.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen wurden und Großnutzer weiterhin ausgesprochen zurückhaltend agieren. Stattdessen bleiben Vertragsverlängerungen eine beliebte Handlungsoption, was auch auf Seiten der Vermieter auf großes Interesse stößt. Taxonomiekonforme Neubauten in Top-Lagen lassen die Spitzenmiete aktuell weiter steigen. Die Durchschnittsmiete befindet

sich dagegen in einer Seitwärtsbewegung, insbesondere im unsanierten Bestand ist der Anpassungs- und Angebotsdruck aktuell hoch. Die Leerstandsquote steigt auf 6,3 %. Untermietflächen haben sich auf hohem Niveau stabilisiert. Für 2024 wird ein weiterer Leerstandsanstieg erwartet, da einerseits aufgrund von Umzügen in Projekte und Verkleinerungen Bestand leergezogen wird und andererseits noch viel Bürofläche in Projekten auf den Markt kommt. Aufgrund vieler gestoppter Projekte werden die Fertigstellungen ab 2025 deutlich sinken. Der Berliner Flächenumsatz wird sich voraussichtlich bei einem ‚new normal‘ von rund 600.000 m<sup>2</sup> pro Jahr einpendeln.

## Fast Facts

	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	140.600 m <sup>2</sup>	- 8,1 %
Vermietungsumsatz	100.500 m <sup>2</sup>	- 29,6 %
Leerstand	1.455.800 m <sup>2</sup>	+ 63,9 %
Leerstandsquote	6,3 %	+ 230 bp
Spitzenmiete	44,70 €/m <sup>2</sup>	+ 2,3 %
Durchschnittsmiete	29,00 €/m <sup>2</sup>	- 2,5 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



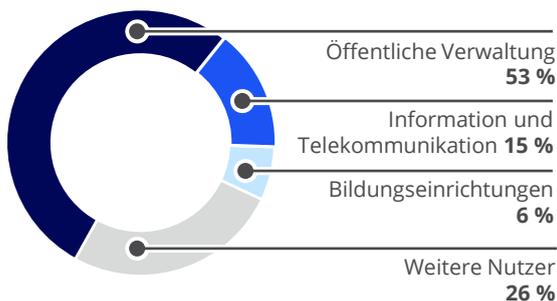
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

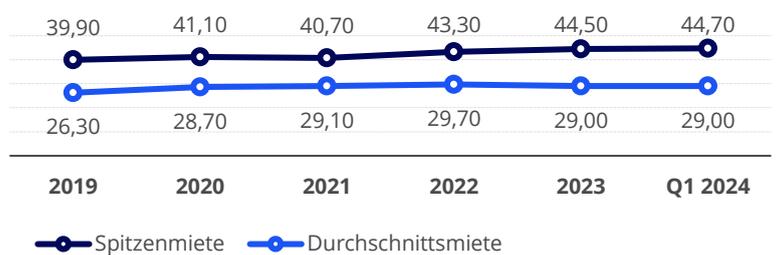


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





## Der Markt im Überblick

Im 1. Quartal 2024 wurden Gewerbeimmobilien für rund 430 Mio. € gehandelt. Das Ergebnis liegt 64 % unter dem Vorjahreswert. Strukturierte Verkaufsprozesse führten auch zum Jahresbeginn selten zu Abschlüssen, obwohl der Verkaufsdruck bei zahlreichen Akteuren zunimmt. Insolvenzverkäufe werden dieses Jahr häufiger zu sehen sein. Das Marktgeschehen ist weiterhin von Transaktionen bis 50 Mio. € und eigenkapitalstarken Investoren geprägt. Wohnen bleibt die umsatzstärkste Assetklasse, Hotels belegen aufgrund eines Großdeals Platz 2. Büroimmobilien

befinden sich weiterhin im Umbruch. Insgesamt haben sich die Renditeanstiege zum Jahresbeginn verlangsamt – die Bruttospitzenrendite für Büros bleibt stabil bei 4,90 %. Das ist ein Anzeichen dafür, dass Käufer und Verkäufer in der zweiten Jahreshälfte zunehmend besser zusammenfinden könnten. Insolvenzverkäufe und ungelöste Refinanzierungsthemen werden weiter zunehmen, während in den kommenden Monaten zugleich die Renditen ihren Höchststand erreichen werden und somit eine bessere Planbarkeit für Investoren gegeben ist.

## Fast Facts

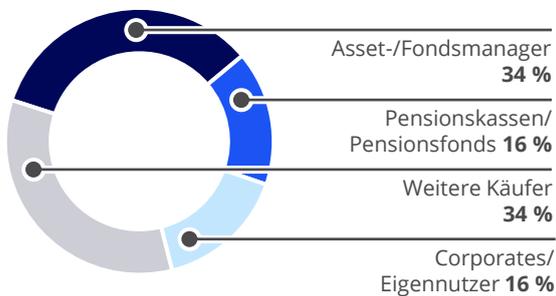
	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	428 Mio. €	- 63,6 %
Transaktionsvolumen Wohnen	626 Mio. €	+ 6,5 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,90 %	+ 90 bp
Bedeutendste Assetklasse	Wohnen	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



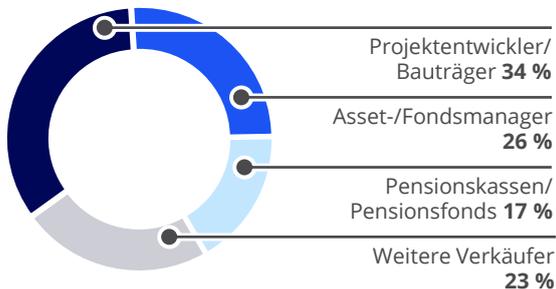
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe

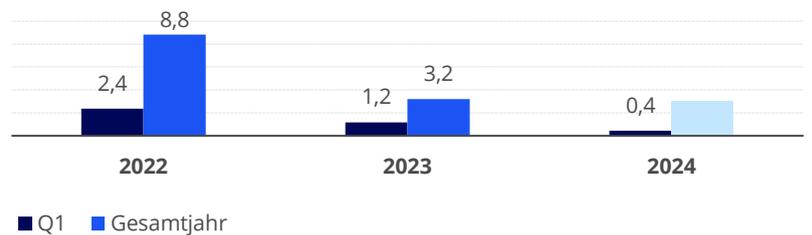


## TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe

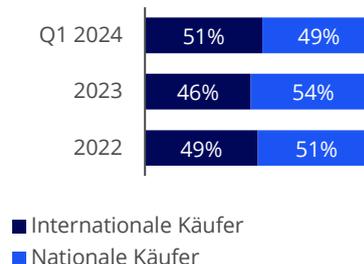


## Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



■ Internationale Käufer  
■ Nationale Käufer

## Ansprechpartner



**Marc Steinke**  
Associate Director  
Market Intelligence & Foresight  
+49 171 266 97 67  
marc.steinke@colliers.com