



# BÜROVERMIETUNG

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

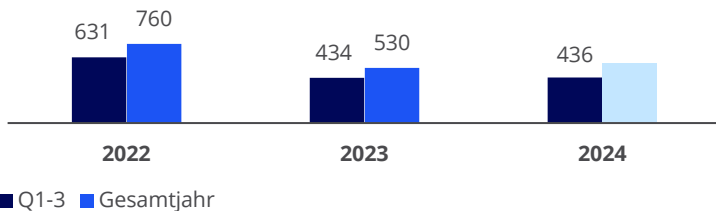
Am Berliner Büromarkt wurden in den ersten neun Monaten bisher 435.900 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Der Flächenumsatz wird getragen durch Mietabschlüsse im Klein- und Mittelfächensegment, während Großmieter weiterhin zögerlich agieren. Im dritten Quartal wurden vier Mietverträge über 5.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Die Spitzenmiete stieg auf 45,50 €/m<sup>2</sup> (+3% zum Vorjahr), während die Durchschnittsmiete auf 29,10 €/m<sup>2</sup> leicht zulegte. ESG-konforme Neubauten sind weiterhin gefragt, während ältere Bestände in weniger zentralen Lagen zunehmend Anreize wie mietfreie Zeiten erfordern. Die Leerstandsquote liegt bei 6,3 % bzw. 7,2 % inklusive Untermietflächen. 1,68

Millionen Quadratmeter sind kurzfristig verfügbar, wobei eine zunehmende Umnutzung von nicht mehr marktkonformen Büroflächen zu (gewerblichen) Wohnnutzungen zu beobachten ist. Die Öffentliche Hand bleibt die nachfragestärkste Branche, während der IT-Sektor und verarbeitendes Gewerbe ebenfalls signifikant zur Nachfrage beitragen. Für das Jahr 2024 wird ein Fertigstellungsvolumen von leicht über 630.000 Quadratmeter erwartet, wovon 60 % bereits belegt sind, Bauverzögerungen bleiben allerdings ein Thema. Der Flächenumsatz bleibt auf Kurs des Prognosewert vom Jahresanfang und wird sich zwischen 550.00 bis 575.00 Quadratmetern einpendeln.

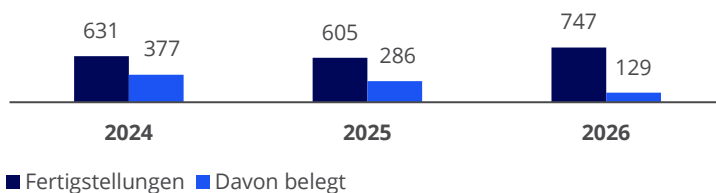
## Fast Facts

	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	435.900 m <sup>2</sup>	+ 0,5 %
Vermietungsumsatz	370.200 m <sup>2</sup>	- 5,6 %
Leerstand	1.680.400 m <sup>2</sup>	+ 60,3 %
Leerstandsquote	7,2 %	+ 250 bp
Spitzenmiete	45,50 €/m <sup>2</sup>	+ 2,9 %
Durchschnittsmiete	29,10 €/m <sup>2</sup>	+ 0,7 %

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



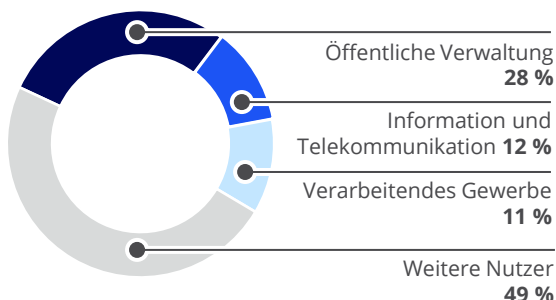
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

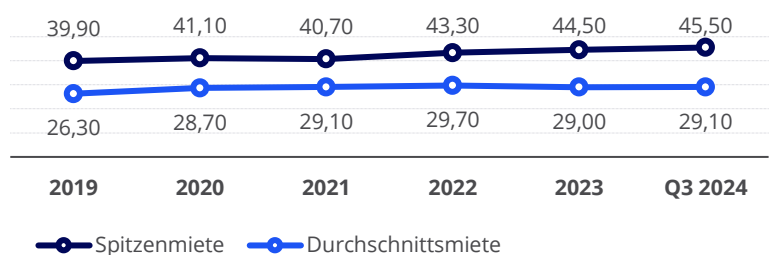


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





## Der Markt im Überblick

In den ersten drei Quartalen 2024 wurden am Berliner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien im Wert von rund 2,39 Milliarden Euro gehandelt, was einem Anstieg von 31 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf den Anteilsverkauf des KaDeWe durch die Signa-Gruppe zurückzuführen, wodurch der Einzelhandel mit 53 % Marktanteil die stärkste Assetklasse darstellt. Büroimmobilien verzeichnen mit 350 Millionen Euro einen Rückgang von 36 % gegenüber dem Vorjahr. Die Renditen blieben im dritten Quartal über alle Assetklassen hinweg stabil, die

Marktentwicklung dennoch größtenteils zurückhaltend. Family Offices und Vermögensverwalter zeigten sich am aktivsten und dominieren vor allem bei den kleineren und mittleren Losgrößen. Insolvenzverkäufe, wie die des „Glance“ oder „P1“, prägen den Markt zunehmend und werden auch im Jahresverlauf zu weiteren Abschlüssen führen. Der Ausblick für das vierte Quartal zeigt sich verhalten optimistisch. Sich dem Closing nähernde Leuchtturm-Deals wie das „Upper West“-Hochhaus könnten ein positives Signal aussenden und das Marktgeschehen weiter ankurbeln.

## Fast Facts

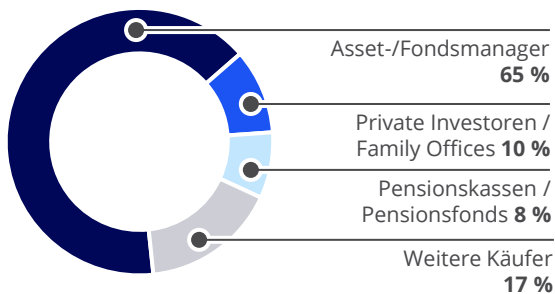
	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	2.389 Mio. €	+ 31,3 %
Transaktionsvolumen Wohnen	2.272 Mio. €	+ 55,6 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,90 %	+ 30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Wohnen	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

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



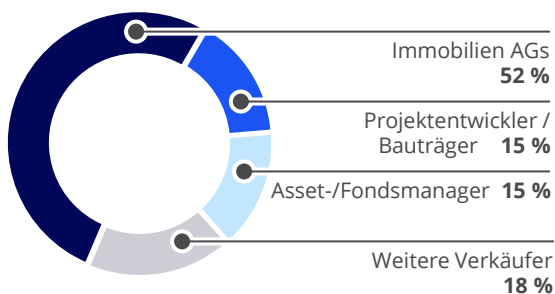
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe

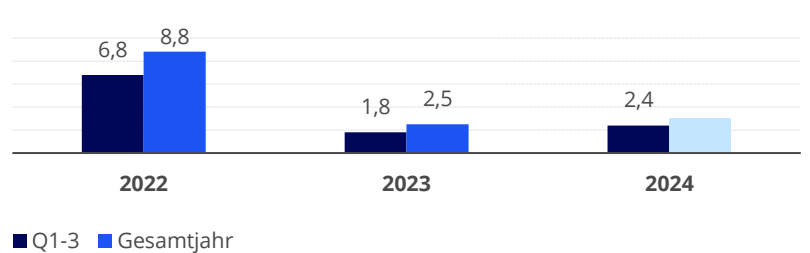


## TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe

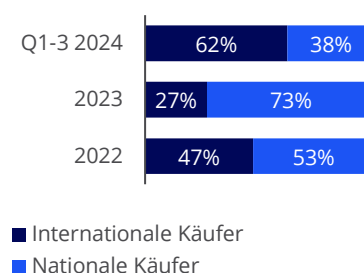


## Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



**Paul Pape**  
Consultant  
Market Intelligence & Foresight  
+49 171 266 97 67  
paul.pape@colliers.com