

ENGEL & VÖLKERS

COMMERCIAL



Marktreport 2024 · Berlin

BÜROFLÄCHEN

Berlin



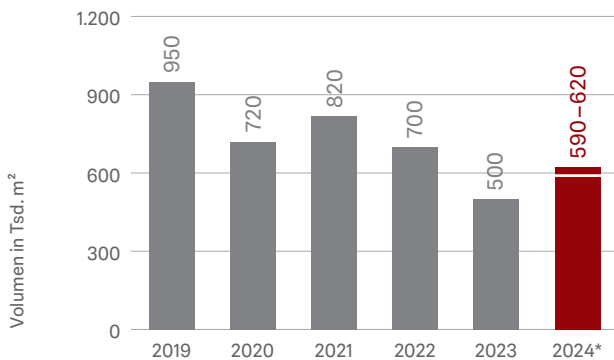
22,0 Mio. m²	5,7 %	501.000 m²	45,00 EUR/m²	28,60 EUR/m²
Flächenbestand	Leerstandsquote + 2,3 Prozentpunkte	Fertigstellung von Büroflächen + 11,3 %	Spitzenmiete +/- 0,00 EUR/m ²	Durchschnittsmiete - 0,50 EUR/m ²

Bezugsjahr der Kennzahlen: 2023, Veränderung ggü. dem Vorjahr; Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Der Büroflächenumsatz bewegte sich in Berlin im Jahr 2023 mit rund 500.000 m² unter Vorjahresniveau. Das Ergebnis ist unter anderem auf das Ausbleiben einer Jahresendrallye und von Großabschlüssen zurückzuführen. Dennoch weist der Büovermietungsmarkt der Hauptstadt im bundesweiten Vergleich weiterhin das größte Vermietungsgeschehen auf. Unsicherheit aufgrund der konjunkturellen Entwicklung sowie die Flächenbedarfsplanung verzögern aktuell Anmietungsentscheidungen. Dies spüren insbesondere Eigentümer von weniger qualitativen Büroflächen, etwa solchen, die ESG-Kriterien nicht entsprechen. Während die Top-Bürolagen vom Leerstandsanstieg weitgehend ausgenommen sind, ist die Leerstandsquote im stadtweiten Durchschnitt zuletzt auf 5,7 % gestiegen. Der sich in einigen Bürolagen abzeichnende Mietermarkt bietet Mietinteressenten jedoch günstige Voraussetzungen zur Verhandlung über Vertragslaufzeiten und Incentives, wie etwa mietfreie Zeiten oder Baukostenzuschüsse.

Im aktuell herausfordernden konjunkturellen Umfeld ist vor allem für kleine und mittlere Unternehmen die Wahl einer adäquaten, nebenkostenarmen und flexibel nutzbaren Bürofläche wichtig. Damit ist der Beratungsbedarf bei der Flächensuche, aber auch bei der Suche eines Untermieters gestiegen, etwa im Fall einer Büroflächenreduzierung. Die starke Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen hat zu einem Verharren der Spitzenmiete auf einem hohen Niveau von 45,00 EUR/m² geführt. Hierzu trugen ebenfalls der Baukosten- und Zinsanstieg und die folglich Verminderung der Zahl von Neubauprojekten bei. Von der Verknappung des Neubauangebots profitieren insbesondere modernisierte Bestandsflächen, was sich im Jahr 2025 in einer Belebung des Marktgeschehens äußern dürfte. Für 2024 rechnet Engel & Völkers Commercial jedoch mit einem moderaten Gesamtflächenumsatz von 590.000 bis 620.000 m².

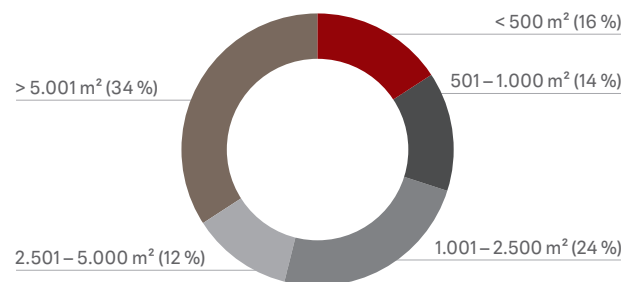
Flächenumsatz



* Prognosespanne

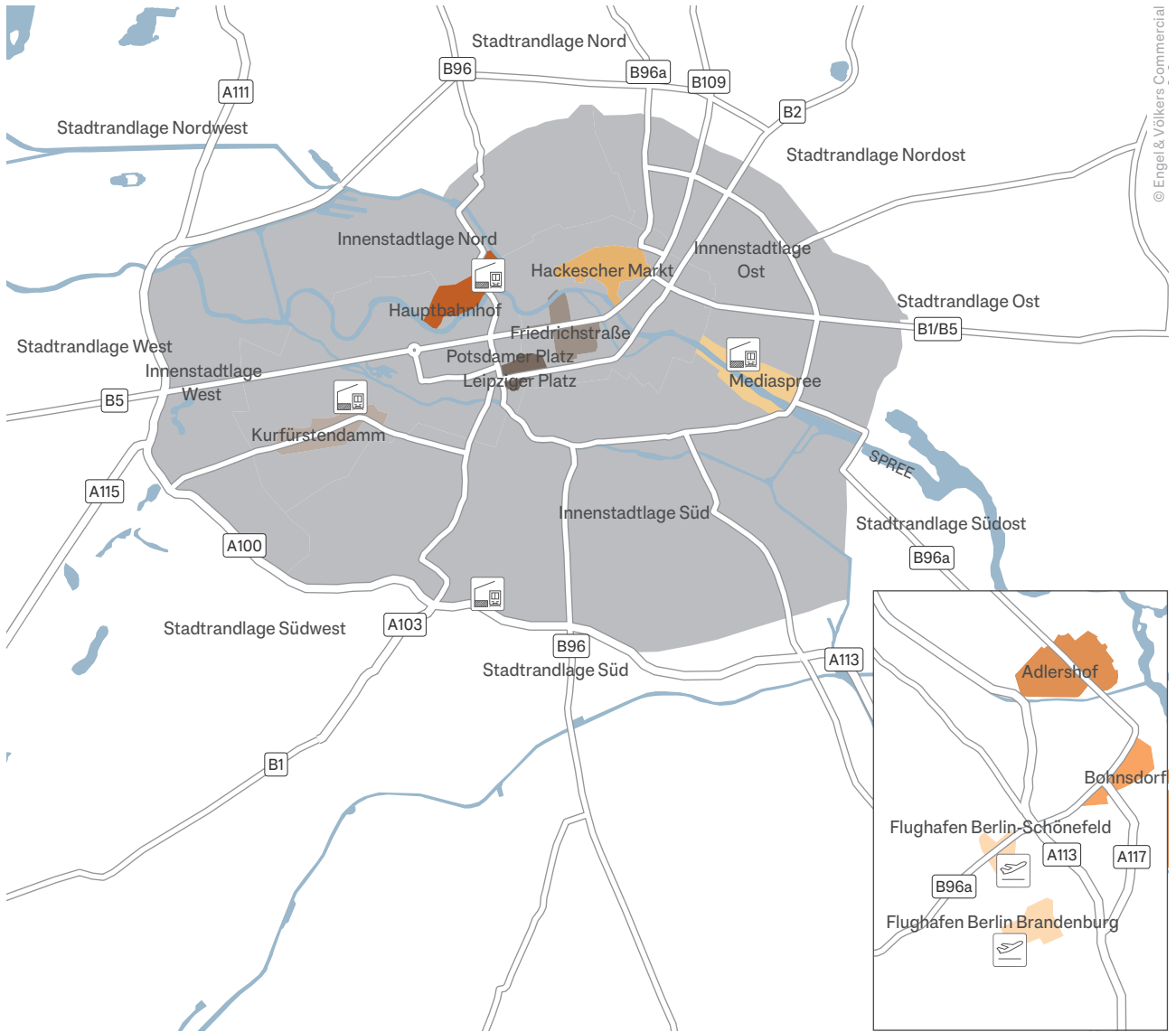
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz nach Größenklasse



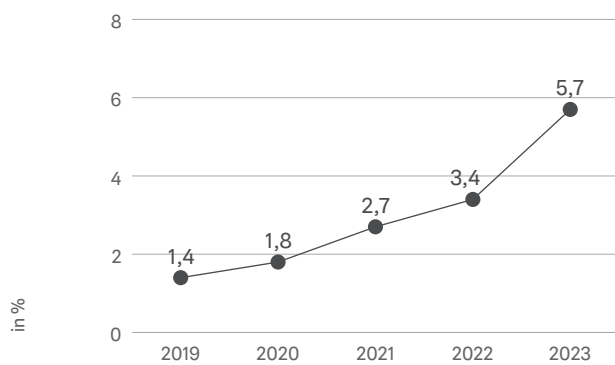
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Mietpreise nach Lage (EUR/m²)



- ◆ Potsdamer Platz/
Leipziger Platz
35,00 – 50,00 EUR/m²
- ◆ Friedrichstraße/
Unter den Linden
32,00 – 46,00 EUR/m²
- ◆ Kurfürstendamm
25,00 – 45,00 EUR/m²
- ◆ Hackescher Markt
30,00 – 40,00 EUR/m²
- ◆ Mediaspree
35,00 – 40,00 EUR/m²
- ◆ Hauptbahnhof
32,00 – 38,00 EUR/m²
- ◆ Adlershof
17,00 – 23,00 EUR/m²
- ◆ Schönefeld
17,50 – 19,00 EUR/m²

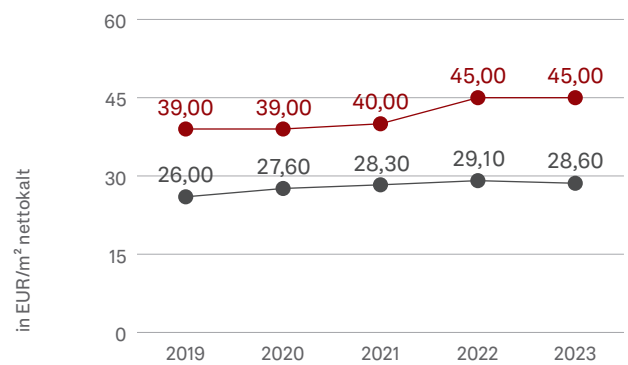
Leerstand



● Leerstandsquote

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Büromieten



● Spitzenmiete

● Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.
Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet.
Stand der Informationen: Januar 2024.

BERLIN

+49 (0)30-20 34 60 | BerlinCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/berlincommercial
Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Joachimsthaler Straße 1 | 10623 Berlin
engelvoelkers.com/commercial/research