

BERLIN

Büroimmobilien in Berlin

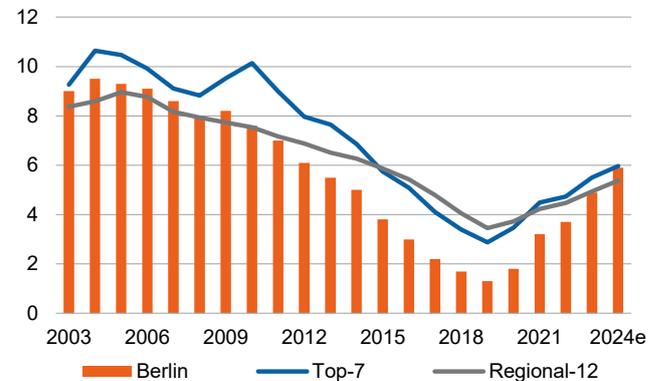
SPITZENMIETE BÜRO
IN EURO JE M²



Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Angaben für Citylagen

LEERSTANDSQUOTE BÜRO
IN %

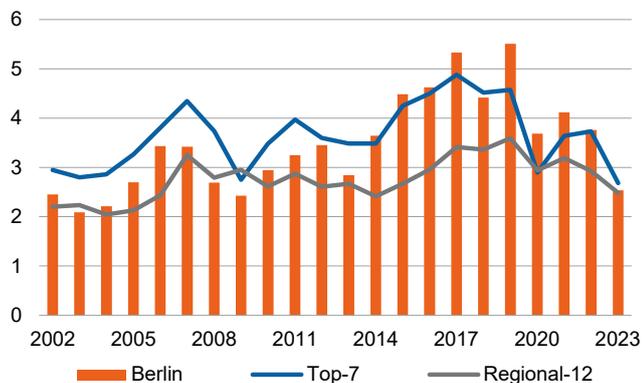


Quelle: bulwiengesa, Prognose DZ BANK

Berlins Aufschwung hat den größten Büromarkt des Landes mit über 21 Mio. Quadratmetern Fläche kräftig belebt. Der Flächenumsatz lag 2017 und 2019 sogar über 1 Mio. Quadratmetern. Durch den lange Zeit schwachen Bürobau sank die Leerstandsquote bis 2019 auf knapp über 1 Prozent, während die Spitzenmiete stark anstieg und der zuvor günstige Büromarkt fast das Niveau von Frankfurt und München erreichte. Das führte zu einer Vielzahl von Projektentwicklungen, sodass der jährliche Flächenneuzugang auf über 500.000 Quadratmeter answoll. Die bessere Verfügbarkeit moderner Flächen bremste den Mietanstieg und weitete den Leerstand aus. Die Spitzenmiete erreichte 2023 44,50 Euro je Quadratmeter und verdoppelte sich fast gegenüber 2013. Die Leerstandsquote kletterte auf 4,9 Prozent. Der Flächenumsatz sank 2023 mit 540.000 Quadratmetern auf den niedrigsten Wert seit zehn Jahren. Darin sind nicht wie im Vorjahr sieben, sondern lediglich drei Großabschlüsse – BCG, Jobcenter und berlinovo – mit jeweils mehr als 10.000 Quadratmetern enthalten. Durch den wohl auch 2024 erhöhten Flächenneuzugang dürfte die Leerstandsquote auf 6 Prozent zusteuern. Erneute kräftige Mietzuwächse bleiben wohl aus. Im Umfeld einer schwachen Konjunktur ist allenfalls ein leichtes Mietplus zu erwarten.

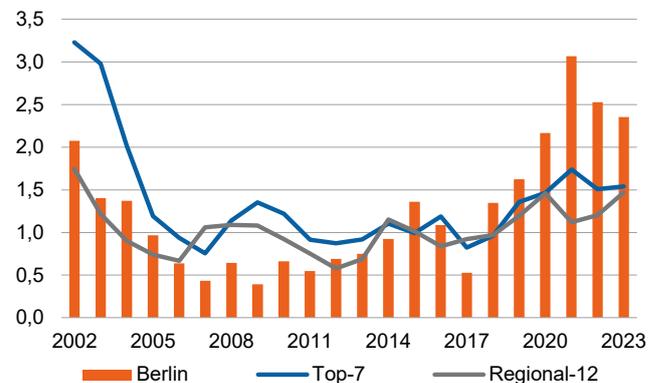
Büro: Der steile Mietanstieg hat den Neubau kräftig angekurbelt

BÜROFLÄCHENUMSATZ
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa

BÜROFLÄCHENNEUZUGANG
IN % DES FLÄCHENBESTANDS



Quelle: bulwiengesa