



Der Markt im Überblick

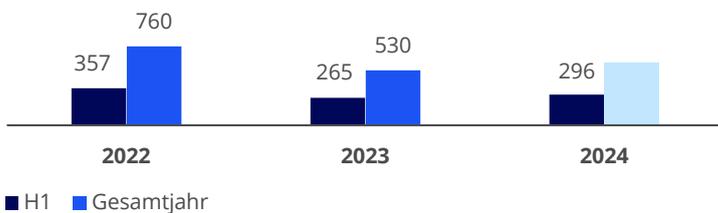
Der Berliner Büromarkt hat sich im ersten Halbjahr aufgrund von Großabschlüssen und Eigennutzer-Baustarts stabilisiert. Während der Flächenumsatz 12 % über dem Vorjahr liegt, gab der Vermietungsumsatz jedoch abermals nach. Großmieter agieren aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage weiterhin zurückhaltend, insgesamt wurden im 1. Halbjahr lediglich sieben Mietverträge über 5.000 m² registriert. Eigentümer arbeiten verstärkt mit Incentives wie mietfreien Zeiten und Baukostenzuschüssen, um Mieter zum Umzug zu bewegen – ansonsten wird zunehmend die Option der Verlängerung gewählt. ESG-konforme Neubauten in Top-Lagen bleiben gefragt, auch wenn

in den vergangenen 12 Monaten wenig neue Mietverträge zu Höchstmieten abgeschlossen wurden, entsprechend notiert die Spitzenmiete zum Vorquartal stabil. Rückläufige Mieten insbesondere im unsanierten Bestand lassen die Durchschnittsmiete sinken. Die Leerstandsquote steigt weiter an, neben freigezogenem Bestand vor allem durch unvermietete Projekte. Das Fertigstellungsvolumen wird ab 2025 drastisch fallen, sodass der Markt das vorhandene Angebot besser absorbieren kann. Der aufgrund geringerer und kleinerer Großgesuche geschrumpfte Markt wird sich dieses Jahr voraussichtlich bei rund 600.000 m² Flächenumsatz einpendeln.

Fast Facts

| | Q2 2024 | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Flächenumsatz | 295.600 m ² | + 11,5 % |
| Vermietungsumsatz | 233.700 m ² | - 6,0 % |
| Leerstand | 1.560.600 m ² | + 70,5 % |
| Leerstandsquote | 6,8 % | + 270 bp |
| Spitzenmiete | 44,70 €/m ² | + 1,8 % |
| Durchschnittsmiete | 28,70 €/m ² | - 1,4 % |

Flächenumsatz in 1.000 m²



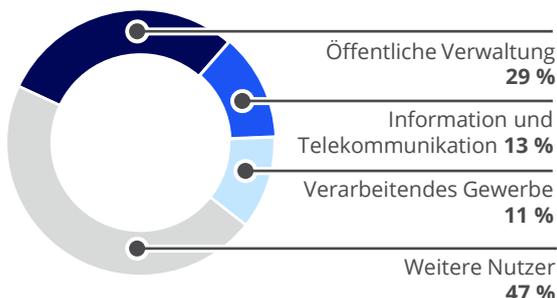
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

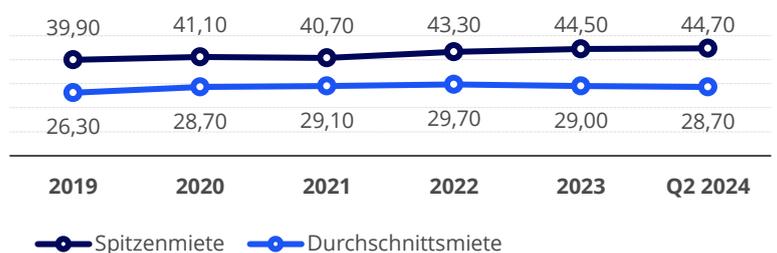


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





Der Markt im Überblick

Das erste Halbjahr verlief auf dem Investmentmarkt den Erwartungen entsprechend ruhig. Es wurden Gewerbeimmobilien für 1,8 Mrd. € verkauft, was 28 % über dem Vorjahreswert liegt. Allerdings wurde der Anteilsverkauf des KaDeWe in 2023 revidiert und komplett in 2024 verbucht. Ohne diesen Sondereffekt setzt sich die sehr verhaltene Marktaktivität der letzten Quartale fort. Strukturierte Verkaufsprozesse haben weiterhin Seltenheitswert und laufende Prozesse dauern weiterhin sehr lang. Stattdessen nehmen die Verwertungen aus Insolvenzen zu.

Abseits der KaDeWe- und Hotel de Rome-Großdeals dominieren kleinere Losgrößen, es wurde kein Bürohaus für über 50 Mio. € verkauft. Die Renditen im Spitzenbereich bleiben für alle Assetklassen stabil, während die B-Lagen weiter nachgeben. Diese Stabilisierung zeigt, dass Käufer und Verkäufer mit zunehmender Verlässlichkeit zusammenfinden. Es werden vermehrt Verkaufsprozesse gestartet, zudem sind einige prominente Insolvenzverkäufe im Markt, wodurch sich der Markt in der zweiten Jahreshälfte weiter beleben wird.

Fast Facts

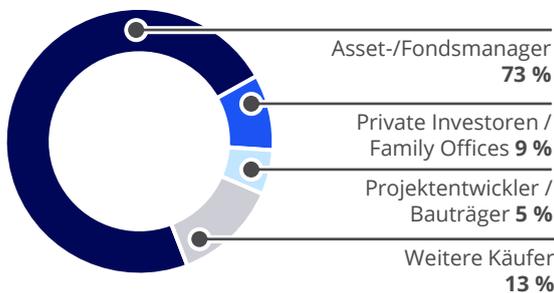
| | Q2 2024 | Veränderung zum Vorjahr |
|-----------------------------|---------------------|-------------------------|
| Transaktionsvolumen Gewerbe | 1.809 Mio. € | + 27,8 % |
| Transaktionsvolumen Wohnen | 1.909 Mio. € | + 116,2 % |
| Brutto-Spitzenrendite Büro | 4,90 % | + 70 bp |
| Bedeutendste Assetklasse | Wohnen | |
| Größte Käufergruppe | Asset-/Fondsmanager | |

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



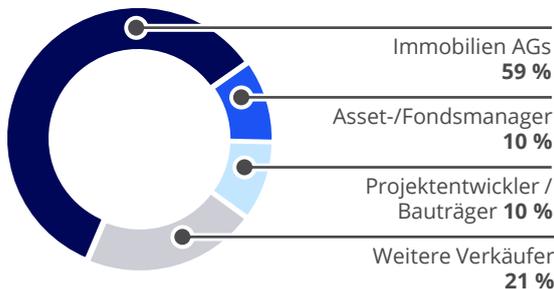
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe

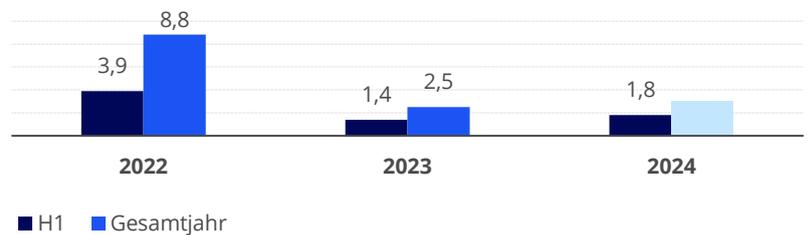


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe



Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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