



BÜROVERMIETUNG

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

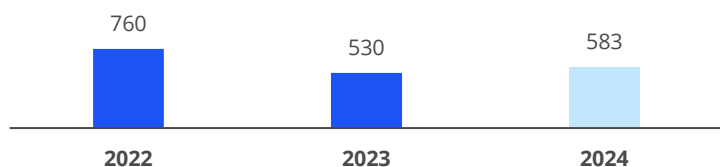
Mit einem Flächenumsatz von 582.800 m² übertrifft der Berliner Büromarkt das Vorjahresergebnis deutlich um 10 Prozent. Der Vermietungsumsatz steigt ebenfalls von 480.000 m² auf 499.400 m². Die Nachfrage im Flächensegment bis 1.000 m² bleibt dabei der Umsatzanker. Gleichzeitig lässt sich eine Erholung bei Großgesuchen erkennen, die größte privatwirtschaftliche Anmietung des Jahres über 20.000 m² durch Deloitte im Hackeschen Quartier im vergangenen vierten Quartal unterstreicht diesen Trend. Die Spitzenmiete setzt ihren Aufwärtstrend fort und steigt auf 46,50 €/m² (+4,5% zum Vorjahr), während sich die Durchschnittsmiete stabil zeigt bei 29,10 €/m². Die Leerstandsquote notiert aktuell bei 6,4 % bzw.

7,3 % inklusive Untermietflächen. 1,72 Millionen Quadratmeter sind kurzfristig verfügbar, Objekte mit strukturellem Leerstand werden dabei zunehmend auf potenzielle Konversionsmöglichkeiten geprüft. Die drei Branchen Öffentliche Hand, IT-Sektor und Verarbeitendes Gewerbe bleiben die zentralen Säulen der Nachfrage und sind für annähernd 50 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Im Jahr 2024 wurde ein Fertigstellungsvolumen von 593.400 m² realisiert, wovon 54 % zum Jahresende belegt waren. Der Vermietungsmarkt erfuhr in der zweiten Jahreshälfte eine spürbare Belebung. Setzt sich dieser Trend im kommenden Jahr fort sind 600.000 m² Flächenumsatz im Bereich des Möglichen.

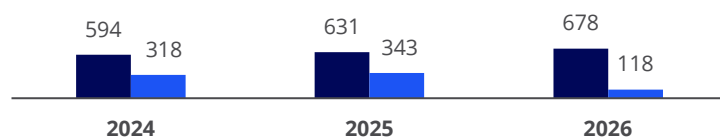
Fast Facts

	2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	582.800 m ²	+ 10,0 %
Vermietungsumsatz	499.400 m ²	+ 3,8 %
Leerstand	1.721.800 m ²	+ 33,6 %
Leerstandsquote	7,3 %	+ 160 bp
Spitzenmiete	46,50 €/m ²	+ 4,5 %
Durchschnittsmiete	29,10 €/m ²	+ 0,3%

Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²

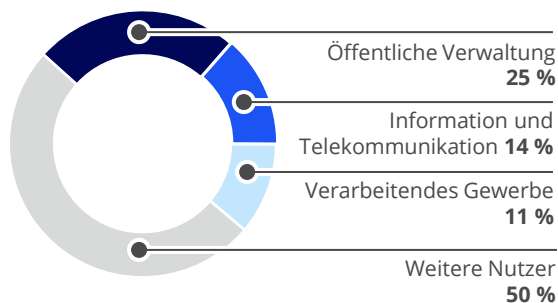


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

Teilmärkte

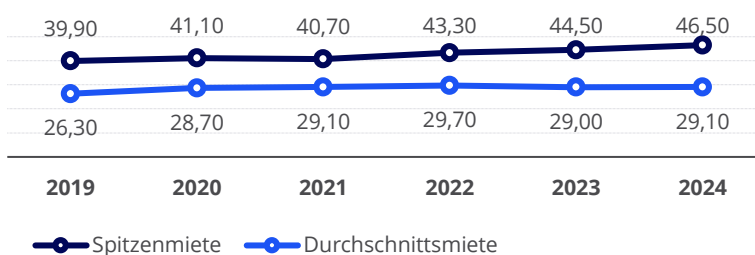


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete



Der Markt im Überblick

In 2024 wurden auf dem Berliner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien im Wert von 3,24 Milliarden Euro gehandelt, was einem Anstieg von 28 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Das zehnjährige Mittel wurde dagegen um 56 % unterschritten. Stärkste Assetklasse im abgelaufenen Jahr war der Einzelhandel mit 43 % Marktanteil, gestützt vor allem durch den Verkauf des KaDeWe für eine Milliarde Euro am Jahresanfang. Das Bürosegment verbuchte ein erfolgreiches letztes Quartal mit über 400 Millionen Euro Umsatz, mehr als in den ersten neun Monaten des Jahres zusammen. Die Renditen blieben auch im vierten

Quartal über alle Assetklassen hinweg stabil, für das kommende Jahr deutet sich allerdings eine leichte Renditekompression in einigen Assetklassen an. Auf Käuferseite sind eigenkapitalstarke Family Offices und Eigennutzer die Aktivposten, institutionelles Kapital agiert weiterhin zurückhaltend. Generell hat die Dealaktivität in der zweiten Jahreshälfte jedoch merklich angezogen. Besonders kleine und mittlere Losgrößen prägen das Marktgeschehen, klassische Großtransaktionen über 100 Millionen Euro bleiben eine Seltenheit. Für 2025 wird eine weitere Belebung des Berliner Investmentmarktes erwartet.

Fast Facts

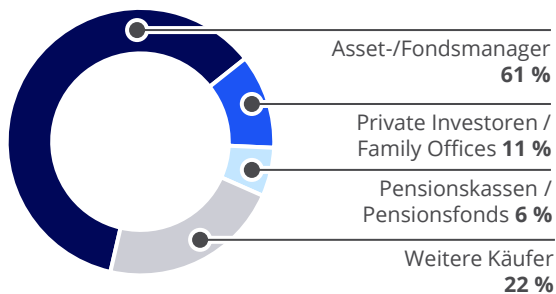
	2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	3.238 Mio. €	+ 27,6 %
Transaktionsvolumen Wohnen	3.252 Mio. €	+ 65,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,90 %	± 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Wohnen	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

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



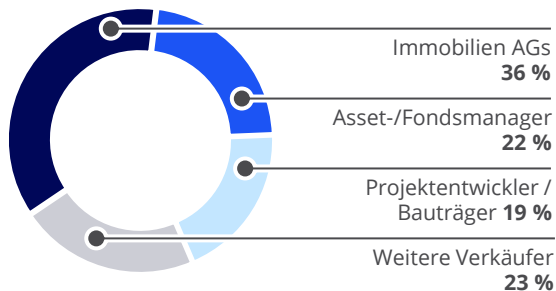
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe

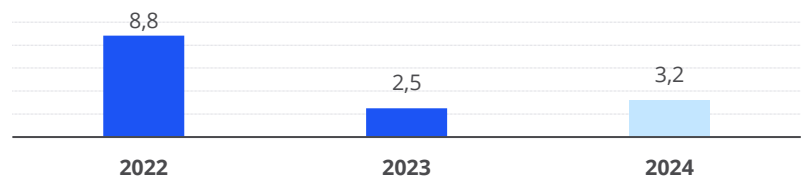


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe

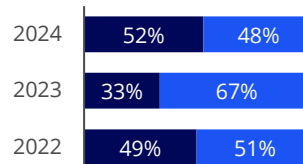


Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

Ansprechpartner



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