

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

418.600 m²
Flächenumsatz (kum.)



8,1 %
Leerstandsquote



1.264.000 m²
Flächen im Bau



45,00 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

94,0

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Sep. 2024)



867.500

Bürobeschäftigte Stadt Berlin
(Sep. 2024)



9,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin
(Sep. 2024)



Quellen: ifo-Institut, Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Berliner Wirtschaft zeigt sich trotz globaler Unsicherheiten robust. Auch wenn die Zahl der Erwerbstätigen weiter gestiegen ist, kann der Bedarf an Fachkräften nach wie vor nicht gedeckt werden. Dies veranlasste Berlin zuletzt, weitere Städtepartnerschaften im Ausland zu schließen. Herausfordernd ist, dass bei der Entscheidung in Berlin zu arbeiten, zunehmend der Faktor Wohnraumangel an Bedeutung gewinnt. Trotzdem bleibt die Stadt international beliebt, besonders aufgrund der Bedeutung als Wissenschafts- und Technologiestandort sowie für die Kreativwirtschaft.

FLÄCHENUMSATZ

Am Berliner Büroimmobilienmarkt wurde in den ersten neun Monaten des Jahres 418.600 m² Bürofläche vermietet oder von Eigennutzern abgenommen. Der Vermietungsumsatz lag bei rund 346.000 m², auf Eigennutzer entfielen 72.500 m². Die Anzahl der Abschlüsse fiel im 3. Quartal 2024 mit 163 höher aus als im Vorquartal (146) und summiert sich für das laufende Jahr auf 610. Zwar liegt dies deutlich über dem Vorjahreswert (504), jedoch ging der Flächenumsatz im selben Zeitraum um 3 % zurück. Die drei größten zwischen Januar und September kamen alle aus dem öffentlichen Sektor: Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (25.000 m²), die BIMA (19.500 m²) und die BIM Berliner Immobilienmanagement (17.000 m²). Als größter Eigennutzer trat mit der Grundsteinlegung der Erweiterung des Bundeskanzleramts im 2. Quartal ebenfalls die öffentliche Hand auf (25.000 m²). Danach folgt das Bauprojekt „Siemensstadt Square“ mit über 18.000 m² der Siemens AG.

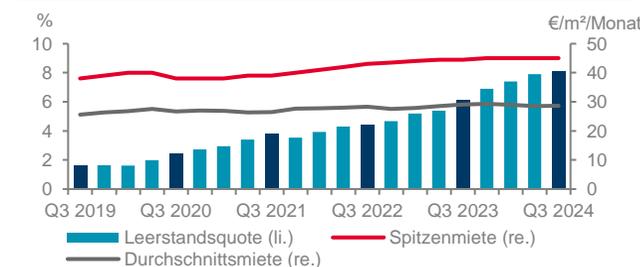
LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand in Berlin steigt seit elf Quartalen in Folge und notierte am Ende des 3. Quartals 2024 bei 1,71 Mio. m². Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,1 %. Vor einem Jahr lag sie noch bei 6,1 %. Insgesamt 161.800 m² beziehungsweise rund 9 % der leerstehenden Fläche sind Untermietflächen. Vor allem Unternehmen der Informations- und Kommunikationsbranche bieten ihre Flächen zur Untermiete an.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im 3. Quartal wurden 108.800 m² Bürofläche in Neubauten oder Sanierungen, beispielsweise des „Kalle Neukölln“ oder das „B44“ (ehem. „My Tegel“), fertiggestellt. Damit summiert sich das Fertigstellungsvolumen auf rund 409.000 m² in den ersten neun Monaten. Von diesen waren 38 % zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung noch verfügbar.

Das Jahr 2024 wird mit fertiggestellten Flächen von über 600.000 m² knapp unter dem Rekordniveau des vergangenen Jahr (669.200 m²) abschließen. Von den übrigen in diesem Jahr geplanten Flächen sind zum jetzigen Zeitpunkt nur rund 39 % belegt.

MIETEN

Im 3. Quartal verbleibt die Spitzenmiete stabil gegenüber dem Vorquartal bei 45,00 €/m²/Monat und notiert 0,50 € höher als noch vor zwölf Monaten. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Abschlüsse der vergangenen zwölf Monate liegt bei 28,65 €/m²/Monat. Das entspricht einem Rückgang um 60 Cent seit Jahresbeginn. Die mietfreien Zeiten liegen bezogen auf einen 5-Jahresvertrag in den innerstädtischen Toplagen Berlins bei 8,3 %. Eigentümer setzen verstärkt auf Incentives, um ihre Flächen zu vermieten. Ein Anstieg der mietfreien Zeiten zum Jahresende ist wahrscheinlich.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

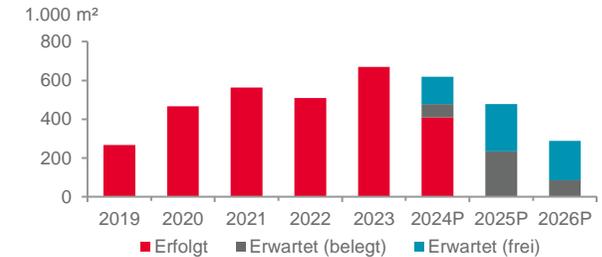
Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Kalle Neukölln	Innenstadt Süd	Fertiggestellt	2024	24.700	MREI
Dockyard	MediaSpree	Im Bau	2024	27.300	Aermont Capital
Huthmacher-Haus	CBD West	Im Bau	2025	15.200	Bayerische Hausbau
upbeat	Europacity	Im Bau	2025	33.500	CA Immo

MARKTSTATISTIK

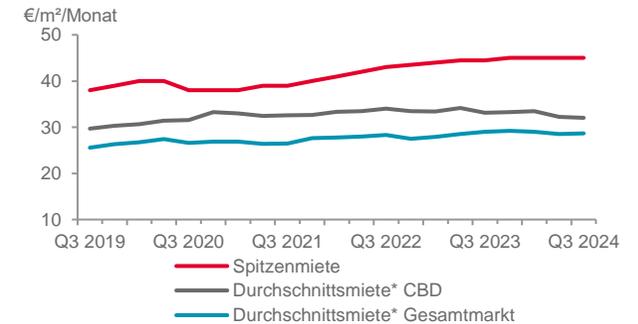
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Flächen im Bau Berichtsquartal (m ²)	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m ² /Monat)
CBD Potsdamer Platz	11.300	24.900	5.700	45,00	37,20
CBD Ost	94.400	26.000	104.700	45,00	32,45
CBD West	17.600	0	103.400	45,00	31,60
MediaSpree	20.800	34.200	175.800	39,00	32,50
Gesamtmarkt Berlin	418.600	408.800	1.264.000	45,00	28,65

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

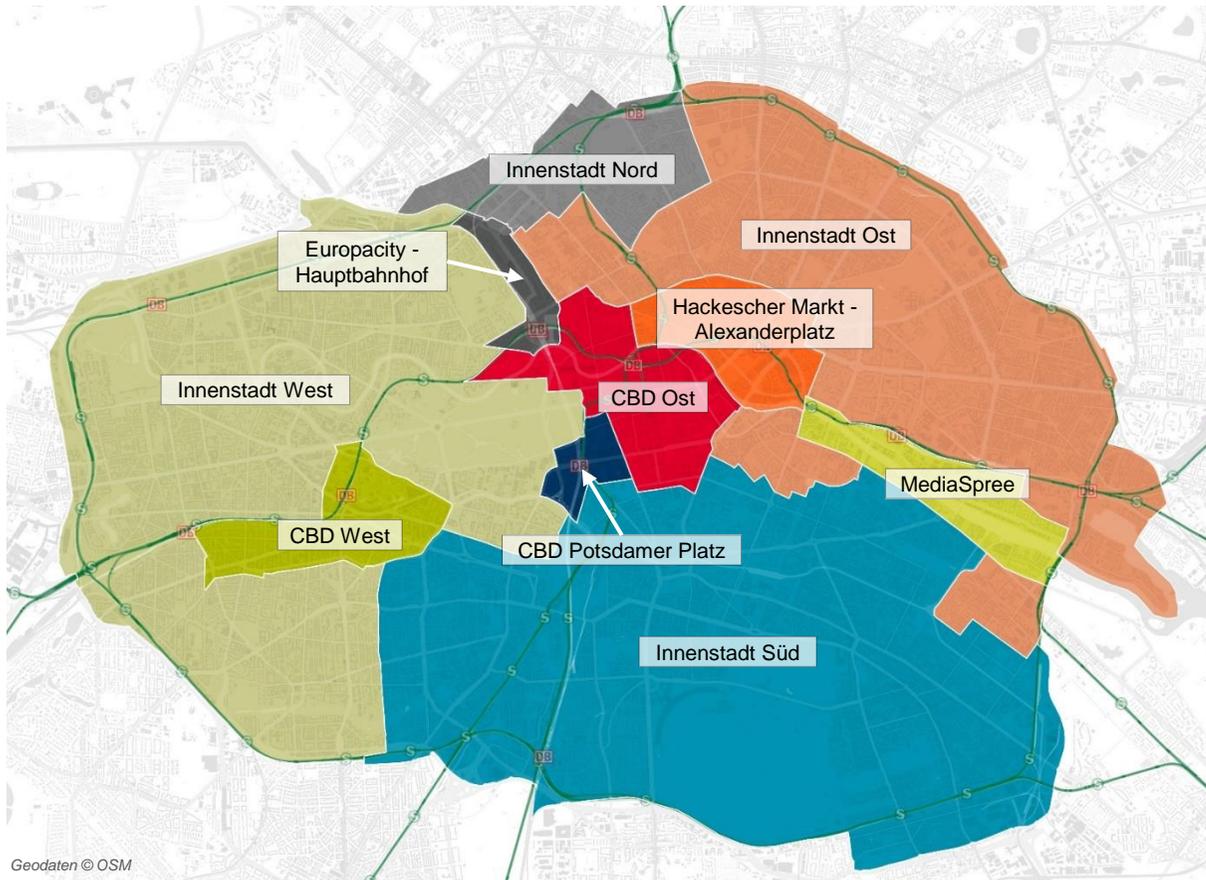
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



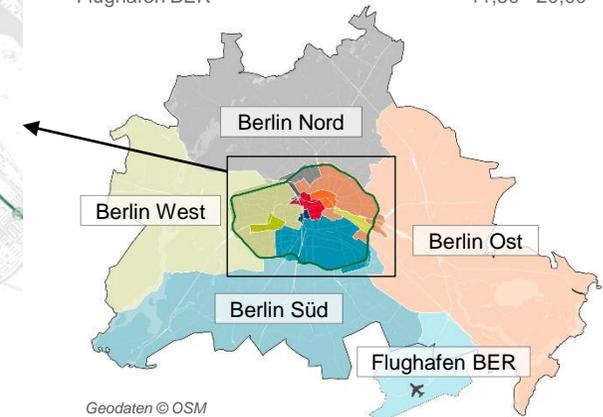
ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



Geodaten © OSM

MIETPREISSPANNEN Q3 2024

Teilmarkt	€/m ² /Monat
CBD Potsdamer Platz	27,00 - 45,00
CBD Ost	20,00 - 45,00
CBD West	22,00 - 45,00
Hackescher Markt - Alexanderplatz	22,00 - 45,00
MediaSpree	23,00 - 39,00
Europacity - Hauptbahnhof	24,00 - 39,00
Innenstadt Ost	19,50 - 40,00
Innenstadt Süd	16,00 - 37,00
Innenstadt West	16,00 - 35,00
Innenstadt Nord	14,00 - 29,00
Berlin Ost	8,00 - 25,00
Berlin Süd	10,50 - 25,00
Berlin West	8,50 - 25,00
Berlin Nord	7,50 - 25,00
Flughafen BER	11,50 - 20,00



Geodaten © OSM

MARKETBEAT

BERLIN

Büromarkt Q3 2024



Dominic Rausch

Head of Office Agency Berlin

Tel: +49 (0) 30 726 218 226

dominic.rausch@cushwake.com

Robert Schmidt

Senior Research Analyst

Tel: +49 30 72 62 18 280

robert.schmidt@cushwake.com

Helge Zahrt MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrt@cushwake.com

Karl Klaffke

Research Analyst

Tel: +49 30 726 214 66

karl.klaffke@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com