



STÄDTE - REPORT

BERLIN

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Im Jahr 2024 behauptet der Berliner Büromarkt erneut seine Position als führender Büromarkt in Deutschland, der Büroflächenumsatz übertraf mit rd. 570.000 m² den Vorjahreswert von etwa 540.000 m² um rd. 6 %. Auch das durchschnittliche Umsatzniveau der letzten zehn Jahre (Ø 2014-2023: 797.000 m² p.a.) wurde um 28 % unterschritten. Trotz dieser Entwicklung bleibt Berlin an der Spitze der deutschen Büromärkte und belegt den zweiten Platz nach München (rd. 590.000 m²) und vor Hamburg (rd. 437.000 m²). Der reine Vermietungsflächenumsatz lag mit etwa 484.000 m² moderat unter dem Wert des Vorjahres (2023: rd. 497.000 m²) und verfehlte ihn um lediglich 13.000 m², also ca. 3 %. Der Anteil an Eigennutzer-Transaktionen stieg im Vergleich zum Vorjahr auf etwa 86.000 m² (2023: rd. 43.000 m²). Die reinen Vermietungen lagen ungefähr 33 % unter dem Zehnjahresmittel (Ø 2014-2023: 724.000 m² p.a.).

Im Jahr 2024 entfielen etwa 33 % des gesamten Büroflächenumsatzes – das entspricht rund 190.000 m² – auf Mietverträge in der Größenklasse über 5.000 m² (ohne Eigennutzer). Damit bewegt sich dieser Anteil nahezu im Bereich des Durchschnitts der letzten zehn Jahre (Ø 2014–2023: 35,6 %). Mietabschlüsse im Segment zwischen 1.000 und 5.000 m² trugen rund 15 % zum Gesamtumsatz bei, während die restlichen 52 % auf kleinere Flächen entfielen. Zu den Top-Transaktionen gehörten 2023 unter anderem der Mietvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) die in Berlin eine Fläche von 25.200 Quadratmetern im Objekt "X8.Berlin" angemietet hat.



Im Rahmen des Leadmaklerauftrags. Berlin-Friedrichshain: Aengevelt vermittelt Bürofläche im von Jagdfeld Real Estate gemanagten Objekt "Plaza Frankfurter Allee" © Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

LEERSTAND

Seit dem Jahr 2023 steigt das Büroflächenangebot in Berlin kontinuierlich an und erreichte 2024 eine Leerstandsquote von 6,4 %, was einer Fläche von etwa 1.390.000 m², bei einem Gesamtbüroflächenbestand von 21,7 Mio. m² entspricht. Damit liegt die Angebotsreserve deutlich über der sogenannten Fluktuationsreserve von 889.700 m², die als notwendig für ein funktionierendes Marktgleichgewicht gilt. Daraus ergibt sich aktuell ein rechnerisches Defizit von rund 500.300 m² an marktfähigen Büroflächen.

Im Jahr 2024 hat sich der strukturell bedingte Leerstand auf rund 111.200 m² erhöht, während er 2023 noch bei etwa 75.000 m² lag. Als strukturell leerstehend gelten Büroflächen, die über mindestens fünf Jahre hinweg zu mindestens der Hälfte ungenutzt bleiben. Dabei handelt es sich meist um ältere Immobilien mit einfacher Ausstattung, einem deutlichen Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf oder einer ungünstigen Raumaufteilung.

Als sogenannte „latente Leerstände“ gelten Büroflächen, die zwar über Untermietverhältnisse angeboten werden, jedoch bestimmten Einschränkungen unterliegen – etwa in Bezug auf

vertragliche Sicherheiten, eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten, Wettbewerbsverbote oder den fehlenden direkten Kontakt zu Eigentümern bzw. Verwaltern. In Berlin nimmt die Relevanz solcher Flächen weiter zu, mit einem Volumen von rund 305.800 m² im Jahr 2024.

Die aktuelle Entwicklung am Berliner Büromarkt zeigt, dass keine spürbare Entspannung eingetreten ist. Da nur wenige Flächen spekulativ errichtet oder durch umfassende Sanierungen dem Markt wieder zugeführt werden, bleibt das Angebot nach wie vor knapp.

BAUTÄTIGKEIT

Im Jahr 2024 wurden in Berlin rund 495.000 m² Bürofläche fertiggestellt – ein erneut überdurchschnittliches Ergebnis, das zwar rund 20 % unter dem Vorjahreswert von 617.000 m² liegt, jedoch weiterhin deutlich über dem Dekadenmittel von 389.000 m² (Ø 2014–2023) rangiert. Von den neu geschaffenen Flächen sind rund 297.000 m² – entsprechend ca. 60 % – derzeit noch verfügbar. Dies signalisiert ein wachsendes Angebot an modernen, ESG-konformen Büroflächen, das insbesondere bei international agierenden Nutzergruppen auf steigende Nachfrage trifft.

Für das Jahr 2025 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 400.000 m² erwartet, was auf dem Niveau des langfristigen Durchschnitts liegen wird. Angesichts der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten und der veränderten Finanzierungsbedingungen kann es jedoch bei laufenden Bauprojekten oder geplanten Vorhaben zu zeitlichen Verzögerungen in der Realisierung kommen.

STEIGENDE SPITZENMIETE

Trotz der ausgeprägten Neubautätigkeit, die 2024 zu einem Rekordniveau bei den Fertigstellungen geführt hat, bleibt das Angebot an flexiblen, nachfragegerechten Flächen im hochwertigen Segment hinter dem Bedarf zurück. Die anhaltend hohe Nachfrage konnte bislang nicht ausreichend bedient werden. Infolgedessen verharrte die gewichtete Spitzenmiete für Büroflächen auf dem Vorjahresniveau von EUR 45,-/m². Auch in zentralen City-Lagen blieb die Durchschnittsmiete stabil bei EUR 29,-/m². Am Stadtrand zeigte sich ein ähnliches Bild: Hier lag die Miete weiterhin bei EUR 23,-/m². Insgesamt blieb die durchschnittliche Büromiete in Berlin wie im Vorjahr konstant bei EUR 27,-/m².

Einzelhandel

Als eine bedeutende internationale Metropole bleibt die Hauptstadt mit ihrer dynamisch wachsenden Bevölkerung, dem hohen Anteil internationaler Gäste und einer polyzentrischen Stadtstruktur der größte Einzelhandelsstandort Deutschlands. Neben der bekannten Mischung aus Luxus-Boutiquen, unabhängigen Concept Stores und belebten Wochenmärkten profitiert Berlin zunehmend von seiner Innovationskraft und dem hohen Anteil junger, konsumfreudiger Zielgruppen. Die lebendige Start-up-Szene und ein ausgeprägter Nachhaltigkeitstrend wirken sich positiv auf neue Einzelhandelskonzepte aus. Trotz anhaltender geopolitischer Unsicherheiten, hoher Betriebskosten und eines weiterhin herausfordernden Konsumumfelds konn-

ten viele Händler von einer spürbaren Belebung der Innenstädte und einer verbesserten Konsumstimmung profitieren. Die wieder zunehmende Tourismodynamik, insbesondere aus dem europäischen Ausland, hat den innerstädtischen Handel gestärkt.

Ungeachtet der angespannten wirtschaftlichen Lage konnte der Einzelhandel im Jahr 2024 deutschlandweit mit etwa EUR 673 Mrd. erneut einen Rekordumsatz verbuchen. Dieses Ergebnis bedeutet ein nominales Umsatzplus von 2,4 % gegenüber 2023 (rd. EUR 651 Mrd.). Preisbereinigt ergab sich eine Steigerung des realen Umsatzes um 1,1 %. Der stationäre Einzelhandel nahm gegenüber dem Vorjahr um nominal 2,1 % bzw. real 0,5 % zu, während der Internet- und Versandhandel um nominal 4,7 % und real 3,9 % zulegen konnte. Reale Umsatzverluste ergaben sich bei Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren (-3,0 %), während Apotheken, kosmetische, pharmazeutische und medizinische Produkte real 3,7 % gewinnen konnten.



Berlin-Spandau: Aengevelt vermittelt Einzelhandelsfläche in 1a-Lage für ein Luxus-Kosmetikstudio mit rd. 160 m² Einzelhandelsfläche in dem denkmalgeschützten Wohn-/Geschäftshaus Breite Straße 24 © Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

EINZELHANDESENTWICKLUNG

Gemäß der GfK Geomarketing GmbH ergab sich im Jahr 2024 für Berlin ein moderater Umsatzanstieg im stationären Einzelhandel gegenüber 2023 von EUR 20,3 Mrd. auf EUR 21 Mrd. (+ 3,3 %). Damit erreichte Berlin innerhalb der letzten 5 Jahre ein neues Hoch im Einzelhandel-Umsatz. In Abhängigkeit ihrer Marktgröße weisen Hamburg (EUR 12,2 Mrd.) und München (EUR 11,4 Mrd.) deutlich geringere Umsätze auf. Die Spitzenmiete weist im Vorjahresvergleich einen deutlichen Anstieg um rd. 24 % auf und stellt sich nunmehr auf EUR 310,-/m² Ladenfläche (für gut geschnittene Ladengeschäfte mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche in Top-A-Lagen), liegt jedoch weiterhin unter dem Wert der Vor-Coronajahre in 2019 mit EUR 340,-/m². Berlin belegt damit im Spitzenmietenranking der deutschen „Big Seven“-Städte den zweiten Platz hinter München mit EUR 340,-/m².

Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern Berlins liegen trotz gestiegener Umsätze und einer hohen Spitzenmiete weiterhin auf dem niedrigsten Niveau im Vergleich zu den übrigen Städ-



ten der „Big Seven“. Dies ist maßgeblich auf die spezifische Sozialstruktur der Stadt zurückzuführen. Die Zentralitätskennziffer liegt mit 100,1 nur knapp über dem Bundesdurchschnitt und signalisiert eine weitgehende Übereinstimmung von Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz. Die Umsatzkennziffer ist moderat auf 98,9 gesunken, was auf Umsatzabflüsse in das Berliner Umland hindeutet. Einzig die Kaufkraftkennziffer verzeichnete einen leichten Anstieg um 1,0 Punkt, was primär auf die positive Entwicklung am Berliner Arbeitsmarkt und eine steigende Beschäftigungsquote zurückgeführt werden kann.

In den Nebenlagen ist ebenfalls eine moderate Anpassung im Mietpreisniveau festzustellen. Trotz starken Anstiegs der Spitzenmiete sind die Durchschnittsmieten in City A-Lagen aufgrund von Verunsicherungen der Konsumenten gesunken wegen hohen Lebensmitteln- und Energiepreisen. Da B-Lagen immer mehr an Bedeutung verlieren sanken diese ebenfalls auf eine Spanne von 2024: EUR 20-45,-/m² (2023: EUR 25-50,-/m²).

AUSBLICK

Die Kombination von z. T. großzügigen Tarifabschlüssen und rückläufiger Inflation hat dazu geführt, dass die Reallöhne im 1. Vierteljahr 2025 um 1,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen waren. Dementsprechend registrieren sowohl der GfK-Konsumklimaindex als auch das HDE-Konsumbarometer eine deutlich optimistischere Stimmung der Verbraucher, so dass ab der zweiten Jahreshälfte 2025 und insbesondere zum Weihnachtsgeschäft eine deutliche Zunahme der Einzelhandelsumsätze erwartet werden kann. Damit wird auch ein dynamischeres Transaktionsgeschehen auf dem Immobilienmarkt wahrscheinlicher, weil aufgeschobene Deals nachgeholt und auch Erweiterungen und Neuansiedlungen getätigt werden.