



## Der Markt im Überblick

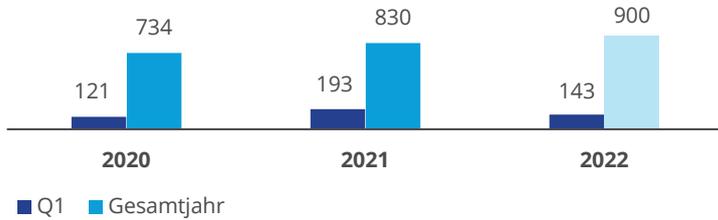
Nach einer starken Jahresend-rallye 2021 startet der Berliner Bürovermietungsmarkt solide ins 1. Quartal 2022. Mit 143.000 m<sup>2</sup> Büroflächen wurden rund 25 % weniger neu vermietet als im Vorjahreszeitraum. Großdeals jenseits der 10.000-m<sup>2</sup>-Marke fehlten dem Markt bislang komplett. Nur 5 Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> konnten bis Ende März gezählt werden. Marktbestimmend zeigte sich eine Vielzahl von Vermietungen im kleinen Flächensegment bis 500 m<sup>2</sup> und im mittleren Segment zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup>. Die Mietpreise haben erneut zugelegt. Bis Ende des Jahres wird es vermutlich aufgrund der hohen Nachfrage in Neubauprojekten in

zentralen Lagen weitere deutliche Steigerungen geben, so dass in der Spitze durchaus die 45 €/m<sup>2</sup>-Marke erreicht werden könnte. Nachdem sich der Berliner Büromarkt ziemlich robust während der Corona-Pandemie behauptet hat, steht er mit dem Krieg in der Ukraine nunmehr erneut vor Unwägbarkeiten. Aufgrund der umsatzstarken und krisenresistenten Öffentlichen Verwaltung und der zahlreichen Techunternehmen dürften bis Jahresende kaum negative Konsequenzen für den Vermietungsmarkt zu erwarten sein. Ein Umsatzergebnis von bis zu 900.000 m<sup>2</sup> ist weiter durchaus realistisch.

## Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	143.000 m <sup>2</sup>	-25,9 %
Vermietungsumsatz	138.000 m <sup>2</sup>	-20,7 %
Leerstand	573.000 m <sup>2</sup>	+37,1 %
Leerstandsquote	2,7 %	+70 bp
Spitzenmiete	41,90 €/m <sup>2</sup>	+5,5 %
Durchschnittsmiete	29,70 €/m <sup>2</sup>	+6,1 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



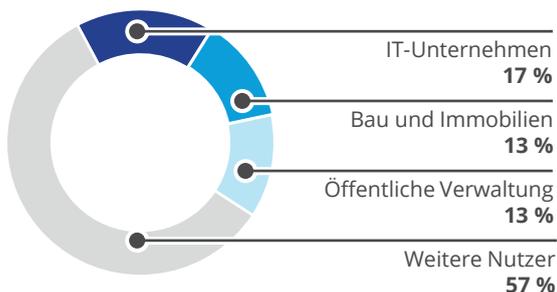
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





## Der Markt im Überblick

Der Berliner Investmentmarkt startete mit einem Transaktionsvolumen von 2,4 Mrd. € sehr dynamisch in das neue Jahr, dies ist nach den Ergebnissen von 2019 und 2020 das drittbeste erste Quartal. Neben Büroimmobilien erfreuten sich entgegen dem Trend mehrere Einzelhandels- und Mixed-Use-Objekte größerer Beliebtheit. Einzeltransaktionen bestimmten wie gewohnt das Marktgeschehen, acht Deals überschritten sogar die 100-Mio.-Marke. Steigende Bau- und Finanzierungskosten werden verstärkt in den Ankaufskalkulationen berücksichtigt, dementsprechend befinden sich die Bruttoanfangsrenditen für Büros aktuell in einer Seitwärtsbewegung. Das Ankaufsverhalten von internationalen Investoren hat sich bereits seit einigen Quartalen zunehmend normalisiert. Wieder steigende Mieten und sinkende Leerstände sind ein Ausweis für die Stärke des Berliner Bürovermietungsmarkts. Das Investmentumfeld reagiert darauf entsprechend mit einer Dealpipeline auf Rekordniveau von rund 5 Mrd. €. Zahlreiche großvolumige Tickets schicken das Transaktionsvolumen für 2022 auf Kurs von bis zu 12 Mrd. Euro.

sprechend befinden sich die Bruttoanfangsrenditen für Büros aktuell in einer Seitwärtsbewegung. Das Ankaufsverhalten von internationalen Investoren hat sich bereits seit einigen Quartalen zunehmend normalisiert. Wieder steigende Mieten und sinkende Leerstände sind ein Ausweis für die Stärke des Berliner Bürovermietungsmarkts. Das Investmentumfeld reagiert darauf entsprechend mit einer Dealpipeline auf Rekordniveau von rund 5 Mrd. €. Zahlreiche großvolumige Tickets schicken das Transaktionsvolumen für 2022 auf Kurs von bis zu 12 Mrd. Euro.

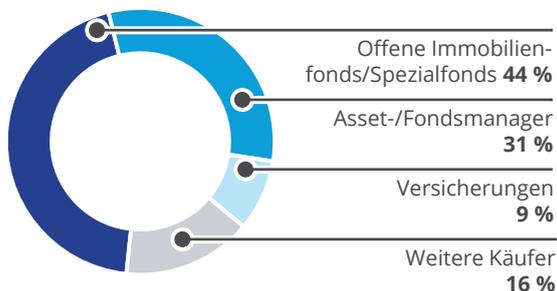
## Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.370 Mio. €	+125,5 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,60 %	-20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds	

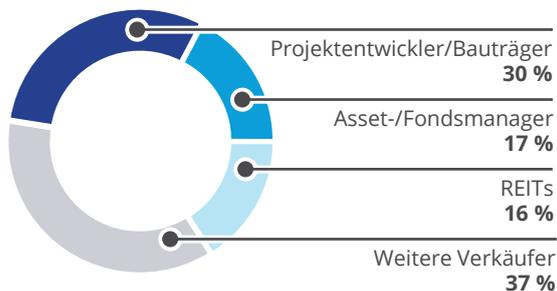
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



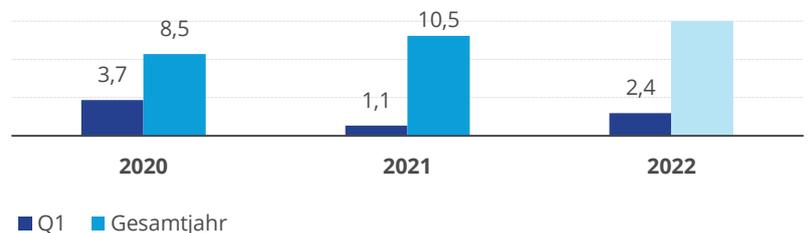
## TOP 3 Käufergruppen



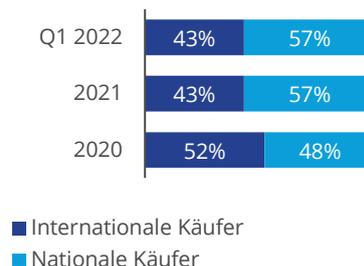
## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



**Margit Lippold**  
 Director | Research  
 +49 30 202993 43  
 margit.lippold@colliers.com