



BÜROVERMIETUNG

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

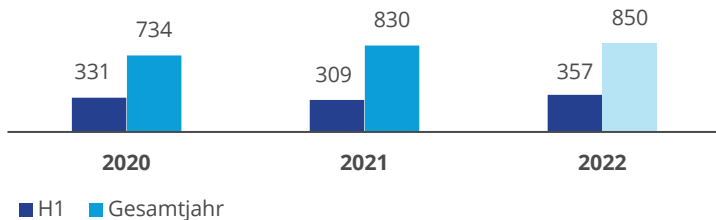
Nach einem soliden Jahresauftakt hat der Berliner Bürovermietungsmarkt im 2. Quartal deutlich an Dynamik gewonnen. Die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Flächen, vor allem in zentralen Lagen, blieb trotz der makroökonomischen und geopolitischen Verwerfungen der letzten Wochen hoch. Marktdominierend zeigten sich im bisherigen Jahresverlauf eine Vielzahl von Anmietungen in den Flächensegmenten bis 1.000 m², währenddessen Abschlüsse jenseits der 5.000-m²-Marke rar waren. Die Mietpreise haben erneut zugelegt. Bis Ende des Jahres wird es vermutlich aufgrund der hohen Nachfrage in Neubauprojekten in

zentralen Lagen sowie inflationsangepasster Mietverträge weitere deutliche Steigerungen geben. Trotz der möglichen Risiken aufgrund des unsicheren Umfelds ist die Stimmung auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt durchaus positiv und die Pipeline der Gesuche über alle Größenklassen hinweg ist prall gefüllt. 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 850.000 m² ist weiter durchaus realistisch.

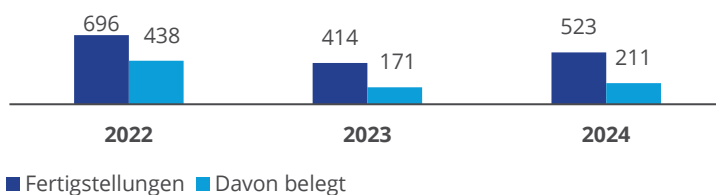
Fast Facts

	H1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	357.000 m ²	+ 15,5 %
Vermietungsumsatz	304.900 m ²	+ 2,9 %
Leerstand	651.100 m ²	+ 29,8 %
Leerstandsquote	3,1 %	+ 70 bp
Spitzenmiete	42,30 €/m ²	+ 8,7 %
Durchschnittsmiete	29,30 €/m ²	+ 6,6 %

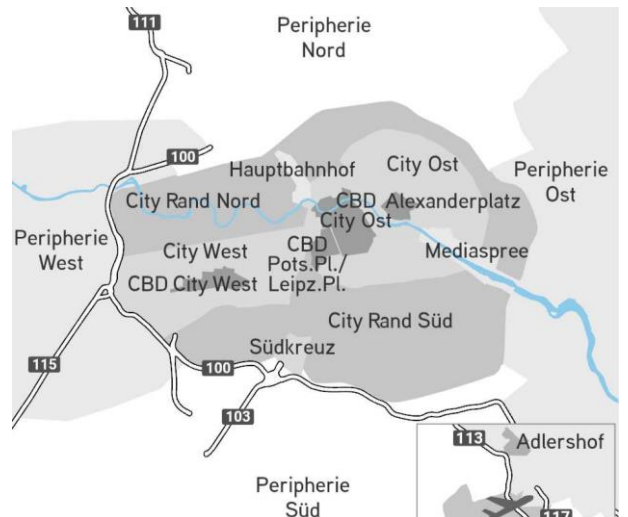
Flächenumsatz in 1.000 m²



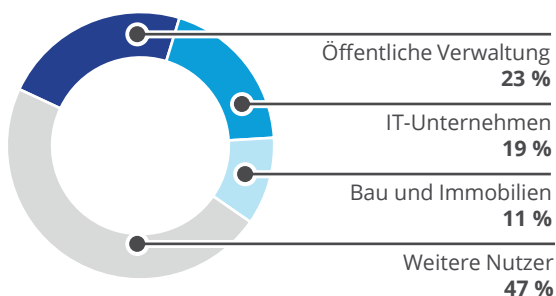
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

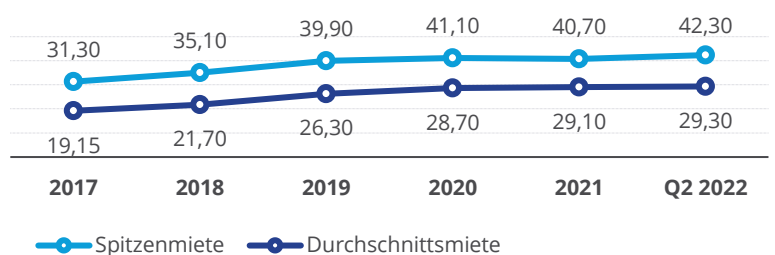


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Im 1. Halbjahr 2022 wurden auf dem Berliner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien für 4,1 Mrd. € gehandelt – trotz des aktuellen Umfeldes konnte damit der fünfjährige Mittelwert um 7 % übertroffen werden. Der Anteil internationaler Käufer zeigte sich so stark wie seit drei Jahren nicht mehr. Die Dealpipeline auf Rekordniveau wurde durch die Marktentwicklung der vergangenen Monate temporär ausgebremst, zahlreiche Prozesse ziehen sich in die Länge oder wurden ganz verschoben. Preisabschlüsse treffen alle Nutzungsarten, wobei Core-Assets am stärksten betroffen sind.

Die Bruttospitzenrendite für Büros klettert auf mindestens 2,80 %. Wir erwarten über die Sommermonate eine zunehmende Klarheit bei der Preisfindung, sodass wir für den Herbst mit intensiven Verhandlungen und einem lebendigen Marktgeschehen rechnen, da zahlreiche Investoren über viel „dry powder“ verfügen, das in Berlin einen überaus stabilen Bürovermietungsmarkt vorfindet. Je nachdem, wie schnell sich die Vorstellungen von Verkäufern und Käufern einander anpassen, ist ein Jahresergebnis von über 10 Mrd. € möglich.

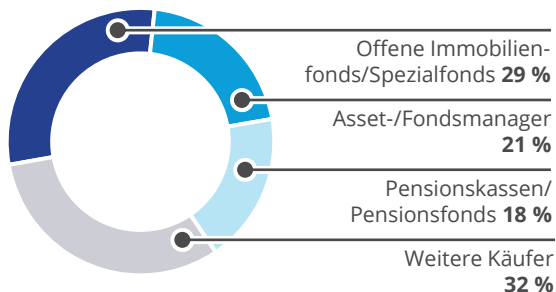
Fast Facts

	H1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	4.132 Mio. €	-3,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,80 %	+10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds / Spezialfonds	

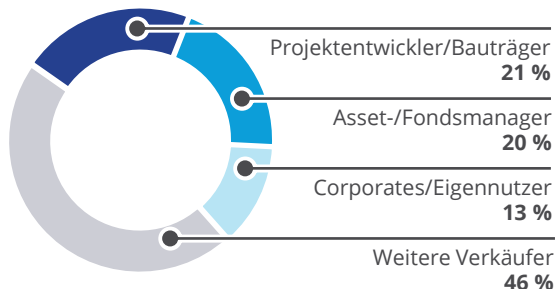
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



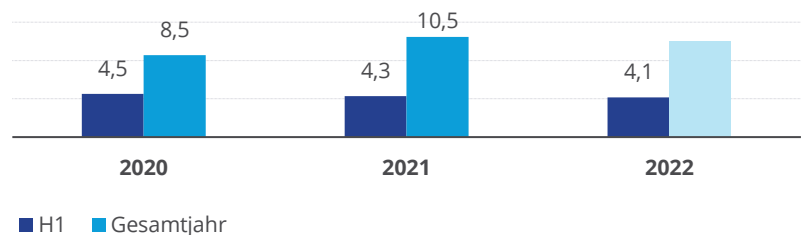
TOP 3 Käufergruppen



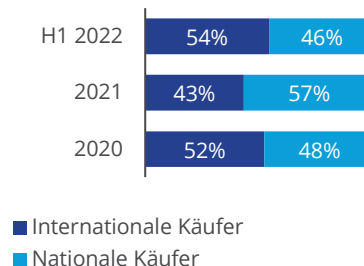
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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