

BÜROVERMIETUNG

BERLIN Q1 | **Q2** | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Nach einem soliden Jahresauftakt der Berliner Bürovermietungsmarkt im 2. Ouartal 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 Jahresverlauf bisherigen 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

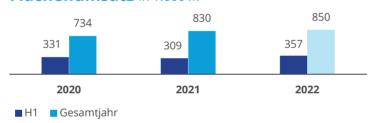
zentralen Lagen sowie inflationsangepasster Mietverträge weitere deutliche Steigerungen geben.

Trotz der möglichen aufgrund des unsicheren Umfelds ist die Stimmung auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt durchaus positiv und die Pipeline der Gesuche über alle Größenklassen hinweg ist prall Aufgrund gefüllt. der umsatzstarken und resistenten Öffentlichen Verwaltung und der zahlreichen unternehmen dürften bis Jahresende kaum negative Konsequenzen 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 m²	+ 2,9 %
Leerstand	651.100 m ²	+ 29,8 %
Leerstandsquote	3,1 %	+ 70 bp
Spitzenmiete	42,30 €/m²	+ 8,7 %
Durchschnittsmiete	29,30 €/m²	+ 6,6 %

Flächenumsatz in 1.000 m²

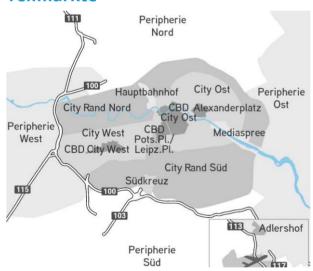


Fertigstellungen in 1.000 m²

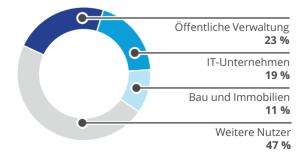


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

42,30 39.90 41,10 40,70 35,10 31,30 28,70 29,10 29,30 26,30 21,70 19,15 2017 2018 2019 2020 2021 Q2 2022

—Durchschnittsmiete

Spitzenmiete

in €/m²





Der Markt im Überblick

Im 1. Halbjahr 2022 wurden auf Berliner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien für 4,1 Mrd. € gehandelt - trotz des aktuellen damit Umfeldes konnte 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. Preisabschläge 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 anpassen, ist ein einander 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 %

2,80 %



2,3 Mrd. € 57 %

Büro



620 Mio. € 15 %

Grundstücke





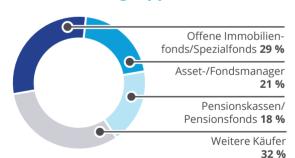
Einzelhandel



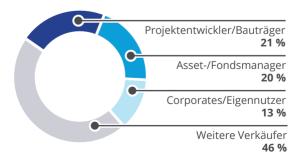


Mischnutzung

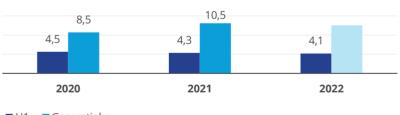
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



■ H1 ■ Gesamtjahr

Kapitalherkunft

nach TAV

H1 2022	54%	46%
2021	43%	57%
2020	52%	48%

■ Internationale Käufer

■ Nationale Käufer

Ansprechpartner



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

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. I Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber ©2022. Alle Rechte vorbehalten.