



MARKET UPDATE

MIETPREISENTWICKLUNG NACH GRÖSSENKLASSEN |
BERLIN
Q3 | 2022



Market at a Glance

Berlin positioniert sich im deutschlandweiten Vergleich als stärkster Büromarkt. Die Erfolgsgeschichte der Hauptstadt setzt sich unverändert fort. Berlin verzeichnet ein im deutschen und europäischen Vergleich sehr überdurchschnittliches Gründungsgeschehen. Sowohl deutsche als auch internationale Jungunternehmer verwirklichen ihre Geschäftsmodelle in Berlin. Zudem ist der Markt geprägt von der hohen Nachfrage der öffentlichen Hand. Die Mietpreise auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt sind in den vergangenen Jahren geradezu explodiert und haben sich nahezu verdoppelt. Hochwertige Flächen in Neubauprojekten in zentralen Lagen sorgten für diese Entwicklung wie an keinem anderen Standort

deutschlandweit. In der vorliegenden Analyse wurde untersucht, wie sich die Büromietpreise speziell in den verschiedenen Größenklassen in den letzten Jahren entwickelt haben. Hierbei wurden die drei Kategorien bis 1.000 m², 1.000 bis 5.000 m² sowie über 5.000 m² untersucht. Unter die Lupe genommen wurde zunächst der Gesamtmarkt, im weiteren die CBD-Lagen, die City Rand-Lagen sowie die peripheren Lagen. Deutlich wurde die überdurchschnittliche Dynamik der Größenklasse über 5.000 m². Dank der Zuwächse in den letzten Jahren bewegt sich deren Durchschnittsmiete berlinweit klar über dem Mittelwert der weiteren Größenklassen.

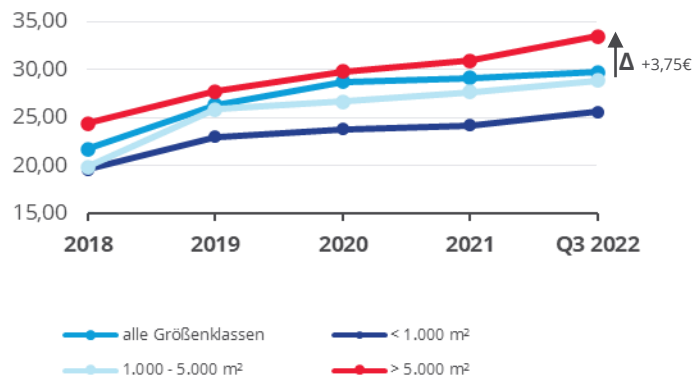
Fast Facts

Einwohner	3,7 Mio.
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	1.639.910
Bürobeschäftigte	835.315
Arbeitslosenquote	8,9 %
Büroflächenbestand	21,4 Mio. m ²
Leerstandsrate	3,3 %
Büroflächenumsatz	631.000 m ²
Spitzenmiete	42,90 €/m ²
Durchschnittsmiete	29,70 €/m ²

Quelle: Statistisches Landesamt, RIWIS, Colliers Research

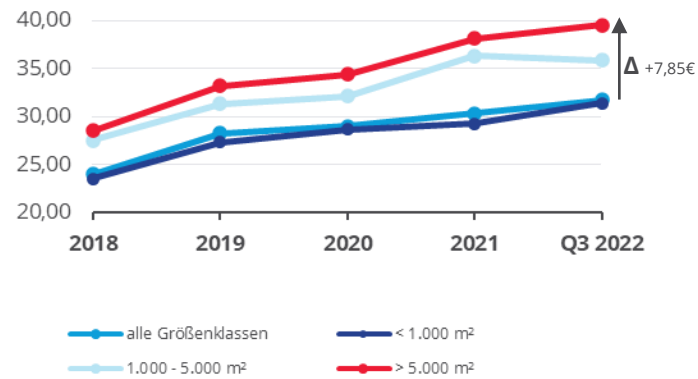
Durchschnittsmiete Gesamtmarkt

in €/m²



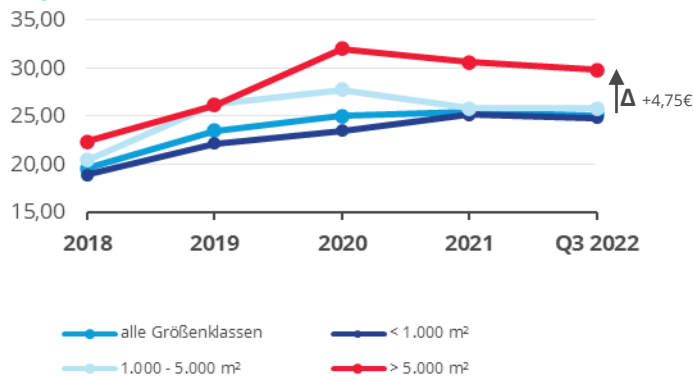
Durchschnittsmiete CBD-Lagen

in €/m²



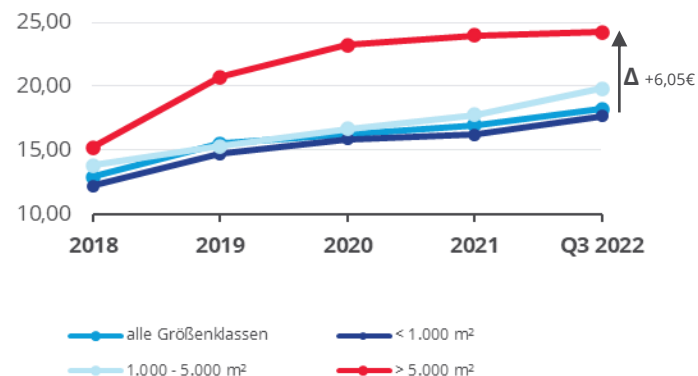
Durchschnittsmiete City Rand-Lagen

in €/m²



Durchschnittsmiete Periphere Lagen

in €/m²





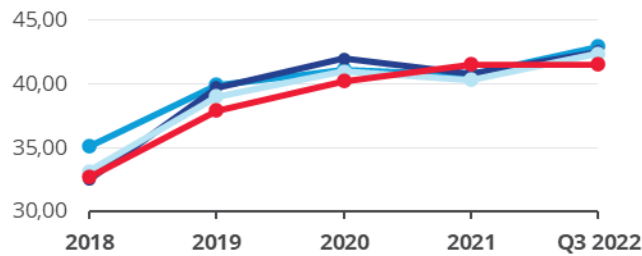
MARKET UPDATE

MIETPREISENTWICKLUNG NACH GRÖSSENKLASSEN |
BERLIN
Q3 | 2022



Spitzenmiete Gesamtmarkt

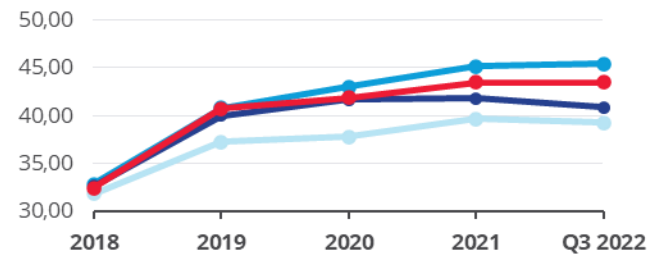
in €/m²



alle Größenklassen < 1.000 m²
1.000 - 5.000 m² > 5.000 m²

Spitzenmiete CBD-Lagen

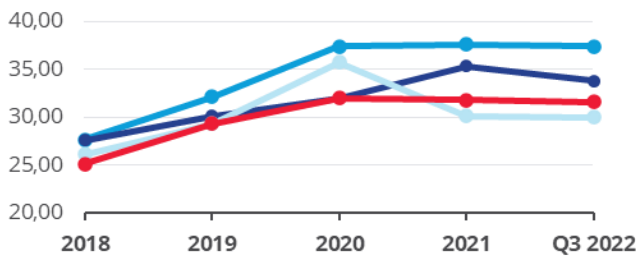
in €/m²



alle Größenklassen < 1.000 m²
1.000 - 5.000 m² > 5.000 m²

Spitzenmiete City Rand-Lagen

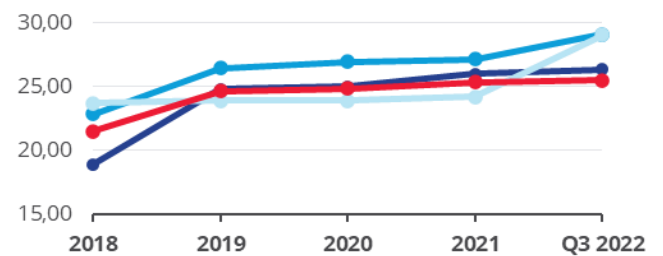
in €/m²



alle Größenklassen < 1.000 m²
1.000 - 5.000 m² > 5.000 m²

Spitzenmiete Periphere Lagen

in €/m²



alle Größenklassen < 1.000 m²
1.000 - 5.000 m² > 5.000 m²

Wie sieht die Zukunft der Büromieten aus?

Die rasante Mietpreisexplosion auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt der vergangenen Jahren wird zunächst der Vergangenheit angehören. Aufgrund der hohen Nachfrage in Neubauprojekten mit modernster Ausstattung in zentralen Lagen wird es bis Jahresende jedoch weitere deutliche Steigerungen geben,

das Erreichen der 45-Euro-pro-Quadratmeter-Marke wird keine Seltenheit mehr sein. Zudem werden die Mietpreise inflationsbedingt, aufgrund der steigenden Bau- und Energiepreise sowie erhöhter Finanzierungskosten zusätzlich weiter ansteigen.

Ansprechpartner

Christian Leska
Geschäftsführer
Head of Business Development | Berlin
christian.leska@colliers.com

Margit Lippold
Director
Market Intelligence & Foresight | Berlin
margit.lippold@colliers.com