



Der Markt im Überblick

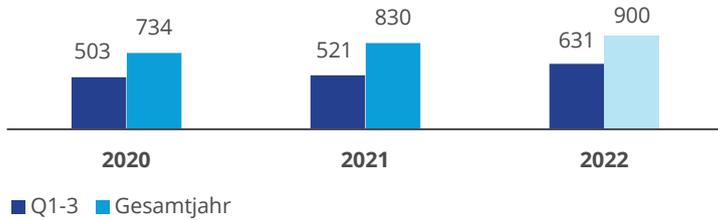
In der Bundeshauptstadt wurden im bisherigen Jahresverlauf 631.000 m² Büroflächen umgesetzt. Allein auf das 3. Quartal entfielen 274.000 m². Getrieben wurde der starke Flächenumsatz insbesondere in den letzten 3 Monaten durch großvolumige Deals jenseits der 10.000-m²-Marke. Der Berliner Bürovermietungsmarkt zeigt sich bisher noch unbeeinflusst von den sich eintrübenden makroökonomischen Gegebenheiten. Mit dem aktuellen Umsatzergebnis wurde der drittstärkste je gemessene Wert über die ersten 9 Monate erzielt. Bis Ende des Jahres werden aufgrund der hohen Nachfrage in Neubauprojekten in zentralen Lagen die Mietpreise erneut steigen.

Zudem wird es inflationsbedingt, aufgrund der wachsenden Bau- und Energiepreise sowie erhöhter Finanzierungskosten zusätzliche Steigerungen geben. Die Projekt-pipeline ist weiter gut gefüllt. Für 2022 werden aktuell rund 713.000 m² neue Büroflächen erwartet, die Vorbelegungsquote liegt bei 70 %. Aufgrund des bisherigen starken Umsatzergebnisses und der gut gefüllten Deal-Pipeline insbesondere im großflächigen Segment könnte bis Jahresende ein Flächenumsatz von bis zu 900.000 m² erreicht werden. Trotz drohender Rezession kann bislang keine nachlassende Dynamik auf dem Berliner Büromarkt beobachtet werden.

Fast Facts

	Q1-3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	631.000 m ²	+21,1 %
Vermietungsumsatz	574.600 m ²	+14,6 %
Leerstand	716.000 m ²	+31,7 %
Leerstandsquote	3,3 %	+70 bp
Spitzenmiete	42,90 €/m ²	+8,1 %
Durchschnittsmiete	29,70 €/m ²	+8,8 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



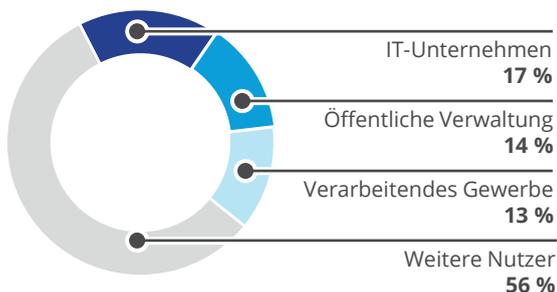
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





Der Markt im Überblick

In den ersten 3 Quartalen wurden auf dem Berliner Gewerbeimmobilienmarkt 6,8 Mrd. € umgesetzt – trotz der Verunsicherung auf den Märkten wurde damit das Vorjahresergebnis und der drittbeste Werte überhaupt erzielt. Es hat sich sukzessive ein neues Renditeniveau mit Aufschlägen von 10 bis 30 Basispunkten über alle Assetklassen heraus kristallisiert. Die Spitzenrendite für Büros liegt aktuell bei 3,10 %. Trotzdem gestalten sich die Verhandlungen zwischen den Akteuren als langwierig, da sich die Kaufpreiserwartungen weiterhin unterscheiden.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Berliner Gewerbeimmobilien liefern dennoch vermehrt Deals, insbesondere großvolumige Bürogebäuden. Core-Assets sind nach der Vollbremsung in Q2 wieder gefragt, gleiches gilt für die anderen Risikoklassen, wobei Risiken wieder stärker mit eingepreist werden. Die Renditeentwicklung ist aufgrund des volatilen Umfelds schwer zu prognostizieren – dennoch wird die Marktansprache für viele Produkte auf 2023 verschoben. Auch bei ausbleibender Jahresendrallye wird ein überdurchschnittliches Endergebnis von bis zu 9 Mrd. € erwartet.

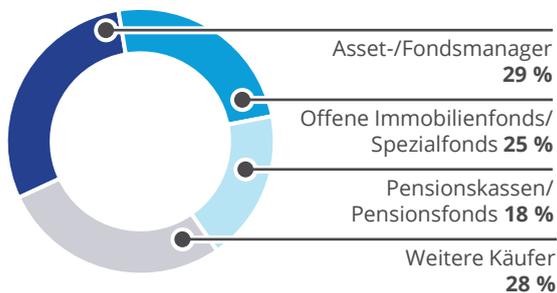
Fast Facts

	Q1-3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	6.791 Mio. €	-1,2 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,10 %	+40 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

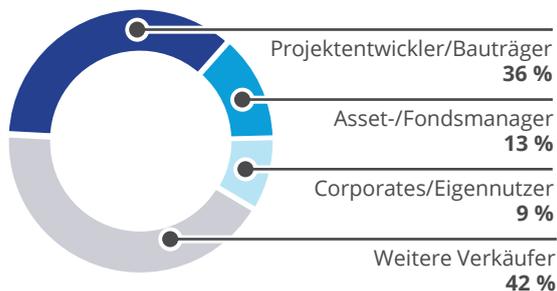
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



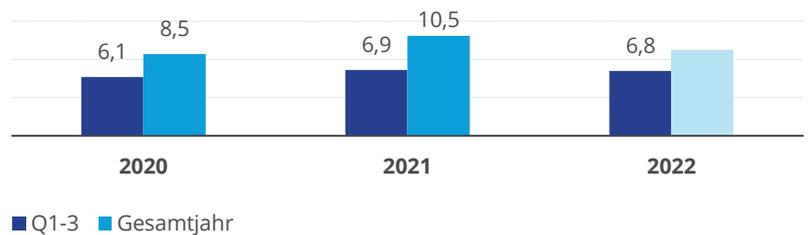
TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



Margit Lippold
 Director | Market Intelligence & Foresight
 +49 30 202993 43
 margit.lippold@colliers.com