



Der Markt im Überblick

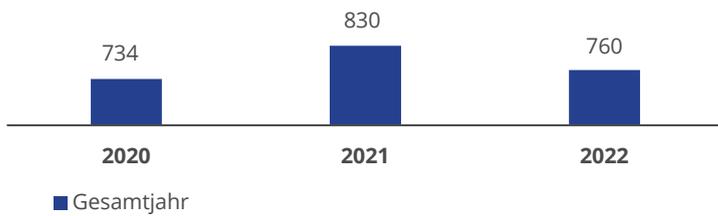
In der Bundeshauptstadt wurden 2022 760.000 m² Bürofläche umgesetzt. Mit diesem Ergebnis wurde der 10-jährige Durchschnitt nur leicht verfehlt. Einige großvolumige Deals jenseits der 10.000-m²-Marke, die noch im Schlussquartal zu erwarten waren, wurden in das 1. Quartal 2023 verschoben. Der Berliner Bürovermietungsmarkt zeigt sich weiter relativ stabil und wenig beeinflusst von den makroökonomischen Gegebenheiten. Insbesondere qualitativ hochwertige Objekte in zentralen Lagen erfreuen sich großer Beliebtheit, währenddessen ältere Bestandsflächen weniger gefragt waren als noch in der Vergangenheit. Die hohe Nachfrage

resultiert in weiter steigenden Mietpreisen. Trotz des herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds steigen die Qualitätsanforderungen der Nutzer und damit auch eine entsprechende Zahlungsbereitschaft. Zudem sind gestiegene Bau- und Finanzierungskosten weitere Treiber steigender Mietpreise. Die Projektpipeline ist ebenfalls gut gefüllt. 2023 werden rund 805.200 m² neue Büroflächen auf den Markt kommen, wovon 49 % bereits vorvermietet sind. Trotz Rezession wird der Berliner Bürovermietungsmarkt seine Dynamik beibehalten, sodass für 2023 ein Flächenumsatz von rund 750.000 m² realistisch erscheint.

Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	760.000 m ²	-8,5 %
Vermietungsumsatz	692.000 m ²	-9,5 %
Leerstand	803.500 m ²	+22,8 %
Leerstandsquote	3,7 %	+60 bp
Spitzenmiete	43,30 €/m ²	+6,4 %
Durchschnittsmiete	29,70 €/m ²	+2,1 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



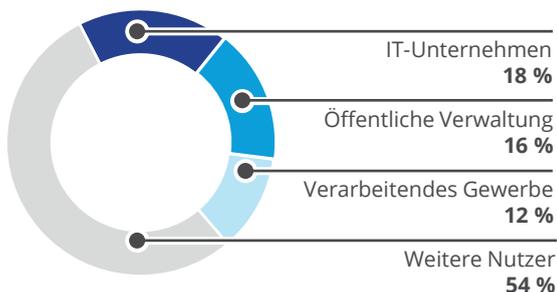
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

2022 wurden auf dem Markt Gewerbeimmobilien für 8,8 Mrd. € gehandelt. Das Vorjahresergebnis wurde damit um 15 % verfehlt, dennoch markiert es das viertbeste jemals erzielte Ergebnis. Aufgrund der anhaltenden Unsicherheiten fiel die Jahresendrallye aus. Büro- und Mixed-Use-Assets waren gewohnt stark nachgefragt, hier liefen einige Landmark-Deals wie der Verkauf des Sony Centers und des VoltAir. Dennoch waren Core Plus-Objekte am beliebtesten, da Core-Produkte besonders von den gestiegenen Finanzierungskosten betroffen sind. Entsprechend kletterte die Brutto-

spitzenrendite für Büros zum Jahresende auf 3,70 %. Der Anstieg um 110 Basispunkte innerhalb eines Jahres entspricht nun dem Rendite-niveau von 2016. Stadtteil- und periphere Lagen sortieren sich mit 4,10 bzw. 4,70 % dahinter ein. Die Marktaktivität wird voraussichtlich auch im 1. Halbjahr 2023 begrenzt bleiben, obwohl die Pipeline mit potenziell verkaufbaren Produkten gut gefüllt ist. Mittelfristig ist jedoch eine Beruhigung der Marktbedingungen und eine größere Verlässlichkeit im Transaktionsgeschehen zu erwarten, sodass 2023 mindestens 7 Mrd. € realistisch sind.

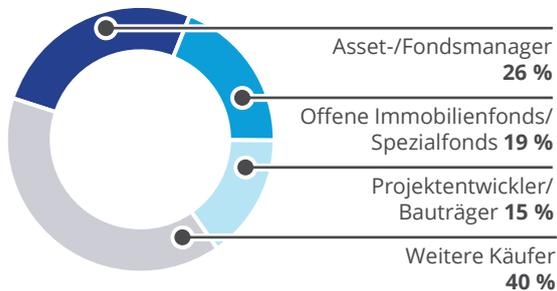
Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	8.836 Mio. €	-15,5 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,70 %	+110 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

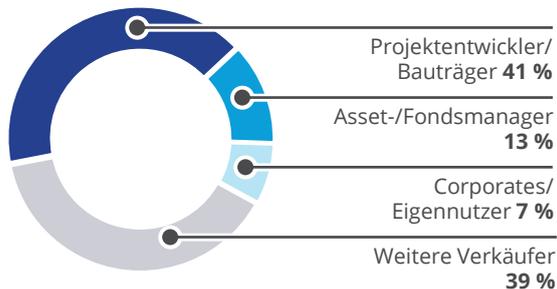
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



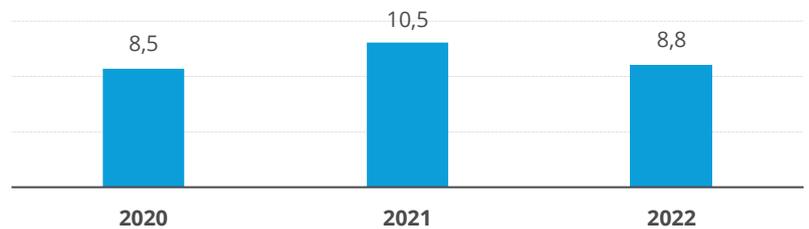
TOP 3 Käufergruppen



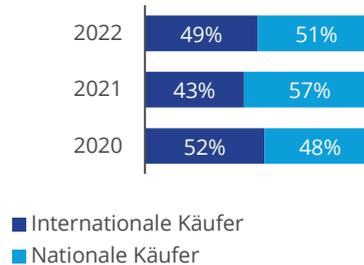
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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