



Der Markt im Überblick

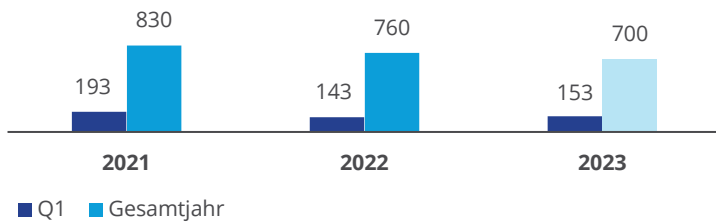
Mit einem Umsatzergebnis von 153.000 m² im 1. Quartal 2023 startet der Berliner Büromarkt solide und verfehlt nur knapp den 10-jährigen Durchschnitt aller ersten Quartale, der bei rund 161.000 m² liegt. Allerdings läuft der Markt hinter den Erwartungen. Mit der Boston Consulting Group und dem Jobcenter Marzahn-Hellersdorf wurden zwei Verträge über 10.000 m² vermittelt. Fünf weitere Abschlüsse jenseits der 5.000-Quadratmeter-Marke wurden zudem gezählt. Die Mietpreise haben erneut zugelegt. Bis Ende des Jahres wird es aufgrund der hohen Nachfrage in Neubausprojekten in zentralen Lagen weitere deutliche Steigerungen

geben, so dass in der Spitze das Überschreiten der 45 €/m²-Marke erreicht wird. Der Leerstand ist erneut leicht gestiegen und liegt aktuell bei 4,0 %. Die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen wird verstärkt dazu führen, dass verstärkt Bestandsobjekte freigezogen werden. Zudem ist die Projektentwicklungspipeline gut gefüllt, daher wird der Leerstand bis Jahresende noch einmal leicht ansteigen. Für den weiteren Jahresverlauf dürften kaum negative Auswirkungen auf den Berliner Büromarkt zu erwarten sein. Ein Flächenumsatzergebnis von bis zu 700.000 m² für das Gesamtjahr sollte realistisch sein.

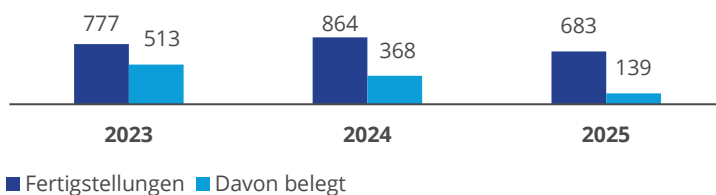
Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	153.000 m ²	+ 7,0 %
Vermietungsumsatz	142.800 m ²	+ 3,5 %
Leerstand	882.200 m ²	+ 54,0 %
Leerstandsquote	4,0 %	+ 130 bp
Spitzenmiete	43,70 €/m ²	+ 4,3 %
Durchschnittsmiete	29,75 €/m ²	+ 0,2 %

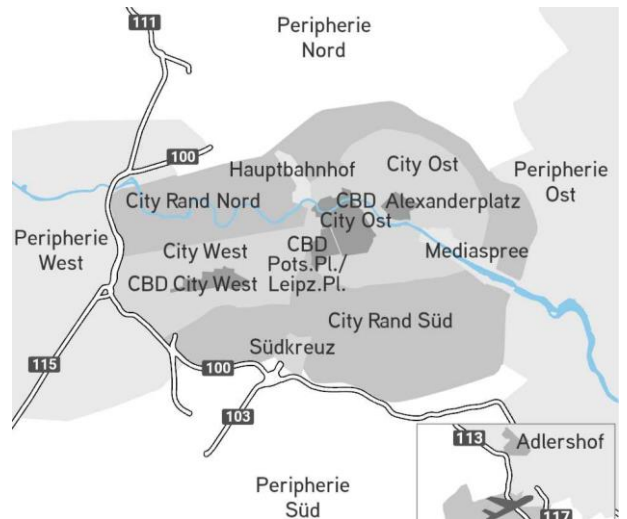
Flächenumsatz in 1.000 m²



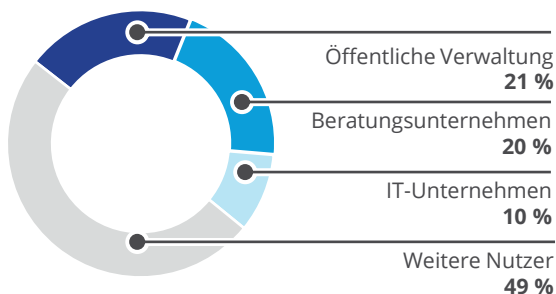
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

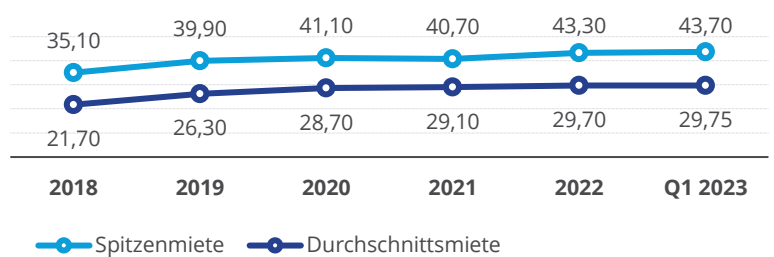


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





Der Markt im Überblick

In Berlin wurden in Q1 2023 Gewerbeimmobilien für 1,2 Mrd. € gehandelt. Der Wert liegt 50 % unter dem Vorjahr, während der zehnjährige Durchschnitt um 24 % verfehlt wurde. Der Einzelhandel positionierte sich aufgrund des Teilverkaufs des KaDeWe als umsatzstärkste Assetklasse mit rund 765 Mio. €. Büroobjekte summierten sich auf unter 200 Mio. €. Dies ist das niedrigste Volumen seit 2012. Die Folgen der gestiegenen Finanzierungskosten sowie die Entwicklungen an den Kapitalmärkten führen bei der großen Breite der Investoren zu einer

absoluten Kaufzurückhaltung. Die früher zahlreich gehandelten Großtransaktionen fehlten fast komplett, es dominierten kleine und mittelgroße Deals. Ein neues Pricing-Level ist noch nicht abschließend gefunden. Die Brutto-spitzenrendite für Bürogebäude liegt aktuell bei 4,00 %. Das entspricht einem Anstieg um 140 Basispunkte innerhalb der letzten zwölf Monate. B-Lagen notieren bei 4,40 %, während Stadtrandlagen 4,90 % erreichen. Wir erwarten eine Stopp des Zinserhöhungszyklus in H2 2023 und damit einhergehend eine zunehmende Marktaktivität.

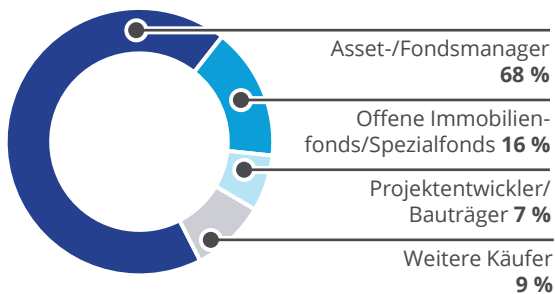
Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.177 Mio. €	-50,3 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,00 %	+140 bp
Bedeutendste Assetklasse	Einzelhandel	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

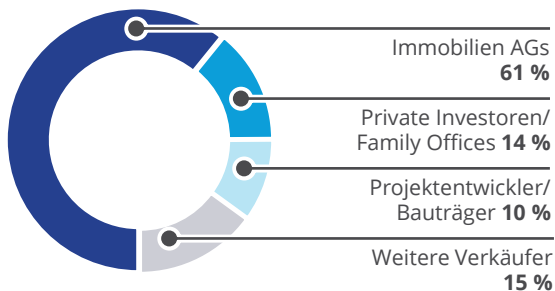
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



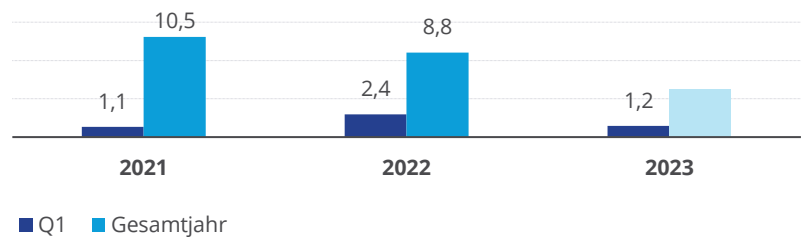
TOP 3 Käufergruppen



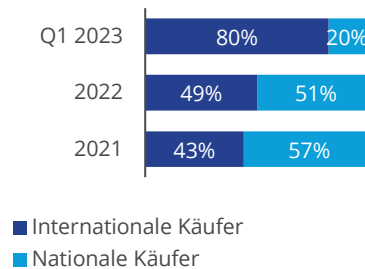
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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