



Der Markt im Überblick

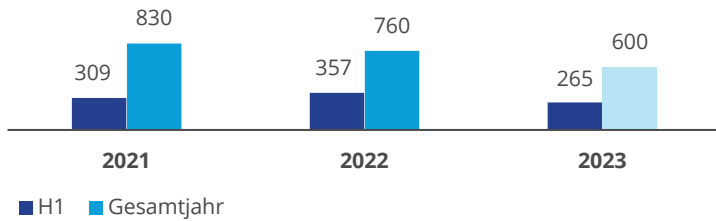
Mit einem Umsatzergebnis von 265.000 m² bleibt der Berliner Bürovermietungsmarkt im 1. Halbjahr 2023 deutlich hinter den Erwartungen zurück. Grund dafür ist die geringe Anzahl von großvolumigen Anmietungen jenseits der 5.000-Quadratmeter-Marke. Hier konnten im bisherigen Jahresverlauf nur neun Verträge gezählt werden. Im kleinen und mittleren Flächensegment zeigt sich der Berliner Büromarkt jedoch weiter dynamisch. Insgesamt wurden bis Ende Juni mehr als 270 neue Mietverträge registriert. Hochwertige Büroflächen in Toplagen von erstklassiger Qualität bleiben weiter stark nachgefragt. Daher hat die Spitzenmiete erneut

zugelegt. Der Leerstand ist erneut moderat gestiegen und liegt aktuell bei 4,1 %. Die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen wird weiter verstärkt dazu führen, dass Bestandsobjekte in dezentralen Lagen freigezogen werden. Zudem ist die Projektentwicklungspipeline weiter gut gefüllt, daher wird der Leerstand bis Jahresende noch einmal leicht ansteigen. Einige großvolumige Gesuche sind im Markt, so dass trotz einer spürbaren Zurückhaltung insbesondere bei längerfristigen Standortentscheidungen ein Jahresumsatzergebnis von bis zu 600.000 m² realistisch sein könnte.

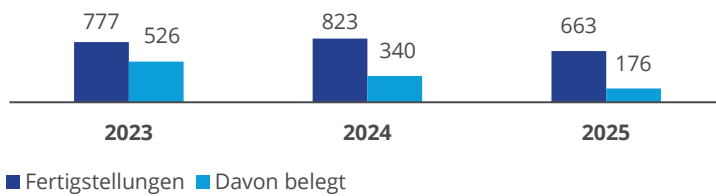
Fast Facts

	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	265.000 m ²	- 25,8 %
Vermietungsumsatz	248.500 m ²	- 18,5 %
Leerstand	915.300 m ²	+ 40,6 %
Leerstandsquote	4,1 %	+ 100 bp
Spitzenmiete	43,90 €/m ²	+ 3,8 %
Durchschnittsmiete	29,10 €/m ²	- 0,7 %

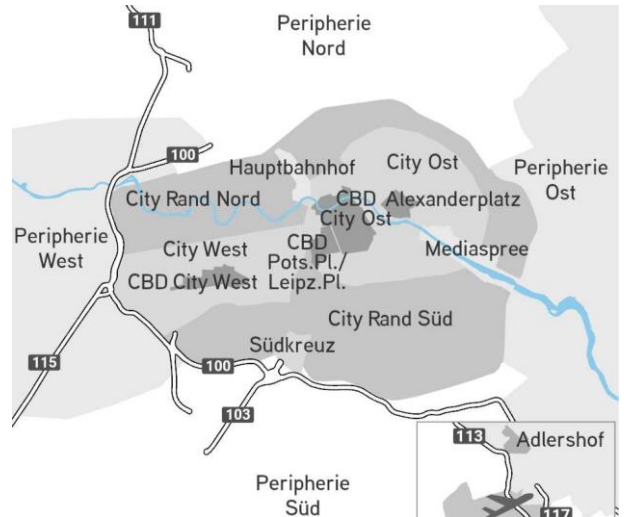
Flächenumsatz in 1.000 m²



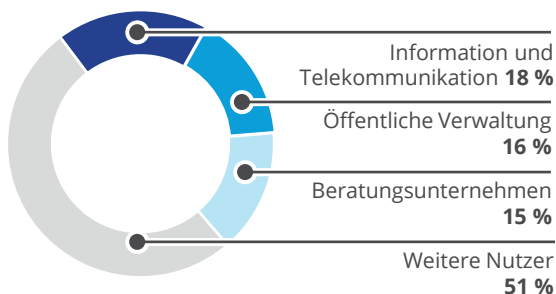
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

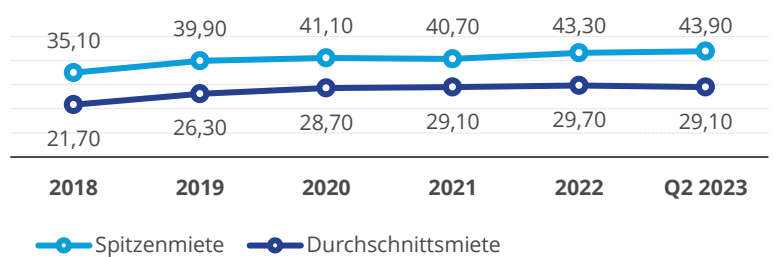


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





Der Markt im Überblick

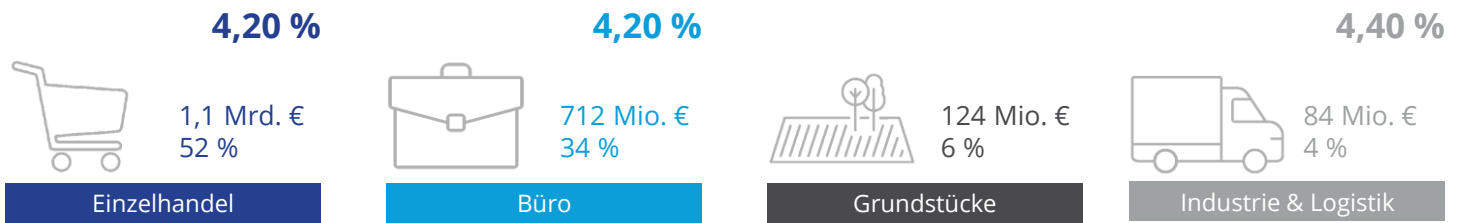
Im 1. Halbjahr 2023 wurden in Berlin Gewerbeimmobilien für 2,1 Mrd. € gehandelt. Das entspricht knapp der Hälfte des Vorjahresergebnisses, während der zehnjährige Durchschnitt um ein Drittel verfehlt wurde. Es werden wieder vermehrt Verkaufsprozesse vorbereitet, allerdings gehen die Preisvorstellungen auf Käufer und Verkäuferseite häufig weiterhin auseinander. Wenige Prozesse kommen zum Abschluss, weshalb Investoren daher aktuell häufig die Handlungsalternative der Refinanzierung prüfen. Der Einzelhandel blieb aufgrund des Teilverkaufs des KaDeWe und der Mehrheits-

übernahme des Galeria Kaufhof am Alexanderplatz die stärkste Assetklasse. Abseits der großvolumigen Übernahmen prägen kleine und mittelgroße Deals das aktuelle Marktgeschehen. Die Renditen sind weiterhin in Bewegung. Die Brutto-spitzenrendite für Berliner Bürogebäude liegt aktuell bei 4,20 %. Es werden vermehrt Verkaufsprozesse im 2. Halbjahr erwartet, allerdings bleibt abzuwarten, ob ausreichend Kapital für dieses absehbar große Angebotsvolumen zur Verfügung stehen wird und ob Käufer- und Verkäufervorstellungen besser zusammenfinden werden als in den vergangenen Monaten.

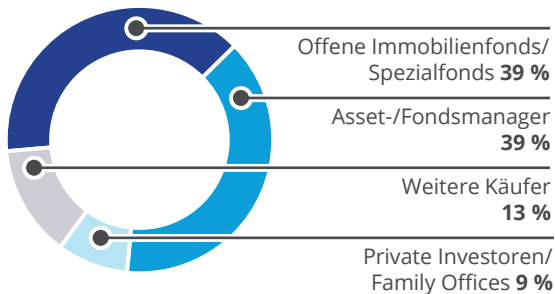
Fast Facts

	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.094 Mio. €	- 49,3 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,20 %	+ 140 bp
Bedeutendste Assetklasse	Einzelhandel	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds	

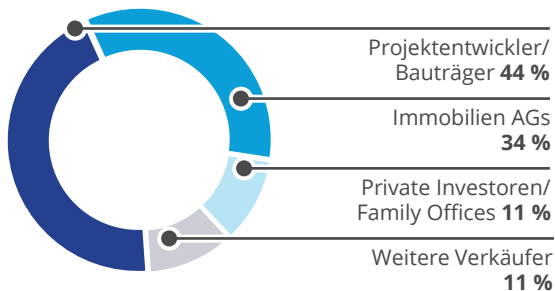
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



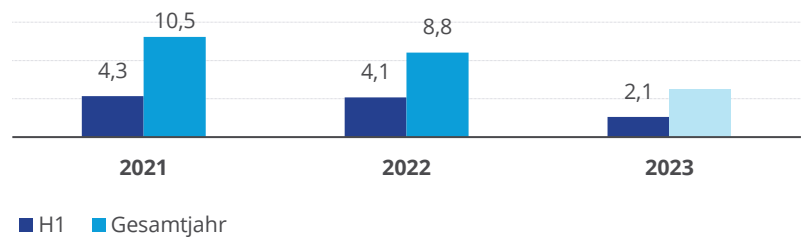
TOP 3 Käufergruppen



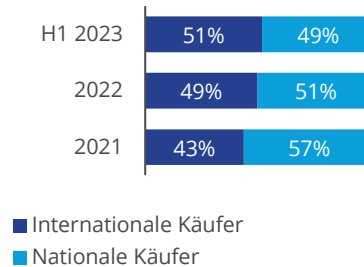
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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