

BÜROVERMIETUNG

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Mit einem Flächenumsatz von 434.000 m² bleibt der Berliner Büromarkt bis September deutlich hinter dem Vorjahr zurück. Insbesondere Großanmietungen sind durch die wirtschaftlichen Unsicherheiten zurückhaltend. Das Kleinund Mittelflächensegment bleibt hingegen sehr aktiv. Die Spitzenmiete steigt aufgrund Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in Toplagen mit ESG-Konformität weiter an, während im Gegenzug die Durchschnittsmiete unter anderem aufgrund von Bestandsobjekten mit geringer ESG-Konformität leicht gesunken ist. Die Leerstandsquote hat noch einmal deutlich auf 4,7 % angezogen, insbesondere Untermiet-

flächen stehen vermehrt Verfügung. Ohne Untermietflächen liegt die Leerstandsquote bei 3,8 %. Die Öffentliche Verwaltung ist der größte Nachfrager, allerdings bleibt der IT-Sektor weiterhin einer der Treiber auf dem Büromarkt. Verkürzte Gesuchvorlaufzeiten und erhöhte ESG-Anforderungen seitens der Nutzer führen aktuell zu einer verstärkten Nachfrage nach fertiggestellten oder im Bau weiter fortgeschrittenen Neubauten mit ESG-Konformität. Das Schlussguartal wird verhalten bleiben, sodass die Prognose 600.000 m² bestätigt wird. In 2024 wird mit einer sukzessiven Erholung der Nachfrage gerechnet.

Fast Facts

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	434.000 m ²	- 31,2 %
Vermietungsumsatz	392.300 m ²	- 31,7 %
Leerstand	1.048.000 m ²	+ 46,4 %
Leerstandsquote	4,7 %	+ 140 bp
Spitzenmiete	44,20 €/m²	+ 3,0 %
Durchschnittsmiete	28,90 €/m²	- 2,7 %

Flächenumsatz in 1.000 m²

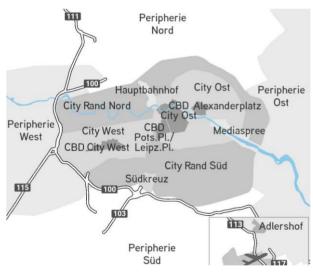


Fertigstellungen in 1.000 m²

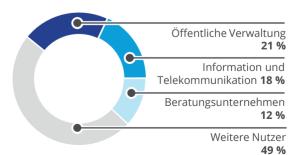


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

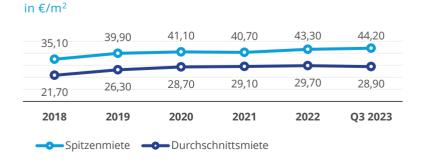
Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Copyright © 2023 Colliers International Deutschland GmbH. I Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber ©2023. Alle Rechte vorbehalten.





Der Markt im Überblick

In den ersten drei Quartalen 2023 wurden auf dem Berliner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien für 2,6 Mrd. € gehandelt. Das Ergebnis liegt 62 % unter dem Vorjahr, während das zehnjährige Mittel um 51 % verfehlt wurde. Die gebotenen sowie letztlich gezahlten Kaufpreise haben erneut nachgegeben. Eigenkapitalstarke Family Offices und private Investoren tätigen strategische Ankäufe. während institutionelle Investoren weiterhin abwarten und stattdessen häufig refinanzieren. Entsprechend wurde in den letzten Monaten keine Gewerbeimmobilie

für über 50 Mio. € verkauft. Einzelhandel bleibt die stärkste Assetklasse, während Büroimmobilien auf den niedrigsten Umsatz seit 2009 fallen. Die Renditen haben weiter kräftig angezogen. Die Spitzenrendite für Büros klettert auf 4,60 % brutto, Einzelhandel und Logistik liegen beide bei 4,50 %. Family Offices zahlen für Top-Produkte jedoch Faktoren. Wir rechnen mit einer Bodenbildung zum Jahresende und einer graduellen Marktbelebung über das gesamte kommende Jahr hinweg, auch wenn diese von vielen externen Faktoren abhängig ist.

Fast Facts

Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
2.571 Mio. €	- 62,1 %
1.460 Mio. €	- 31,0 %
4,60 %	+ 150 bp
	Einzelhandel
Asset	-/Fondsmanager
	2.571 Mio. € 1.460 Mio. € 4,60 %

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

3,80 %



1,5 Mrd. € 36 %

Wohnen

4,50 %



1,2 Mrd. € 30 %

Einzelhandel



585 Mio. € 15 %

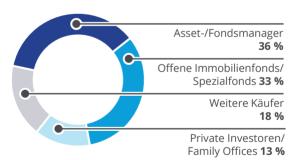
Grundstücke



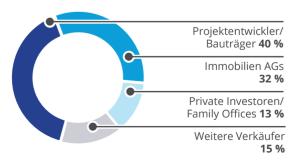
Büro

14 %

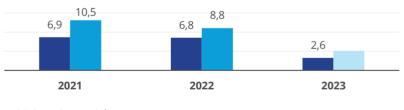
TOP 3 Käufergruppen Gewerbe



TOP 3 Verkäufergruppen Gewerbe



Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



■ Q1-3 ■ Gesamtjahr

Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe

Q1-3 2023	47%	53%
2022	49%	51%
2021	43%	57%

- Internationale Käufer
- Nationale Käufer

Ansprechpartner



Marc Steinke Associate Director | Research +49 171 266 97 67 marc.steinke@colliers.com