



## Der Markt im Überblick

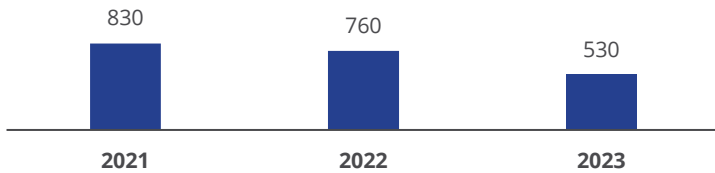
Mit einem Flächenumsatz von 530.000 m<sup>2</sup> bleibt der Berliner Büromarkt 2023 deutlich hinter dem Vorjahr (-30 %) zurück. Wirtschaftliche Unsicherheiten sowie anhaltende Überlegungen zu neuen Bürokonzepten und mobilen Arbeitsmodellen führen zu wesentlich längeren Entscheidungszeiträumen. Insbesondere Großvermietungen verzögern sich, während das Klein- und Mittelflächensegment weiterhin robust läuft. Das Flächenangebot hat noch einmal deutlich zugenommen. Die Leerstandsquote steigt auf 5,7 %, ist im Vergleich zu Top-Städten aber immer noch moderat. Untermietflächen haben sich auf hohem Niveau stabilisiert. Qualitativ hoch-

wertige Flächen in zentralen Lagen stehen im Fokus, während Bestandsobjekte mit Sanierungsbedarf und nicht zentrale Lagen zunehmend unter Druck geraten. Entsprechend setzt die Spitzenmiete den Aufwärtstrend fort, während die Durchschnittsmiete stabil bleibt. Incentives nehmen wieder zu. Viele Bestandsmieter verlängern aktuell lieber ihre Verträge, was auch auf Seiten der Vermieter auf großes Interesse stößt. Für 2024 ist ein gewisser Aufholungseffekt an aufgeschobenen Anmietungen zu erwarten, sodass ein Flächenumsatz von 600.000 m<sup>2</sup> realistisch erscheint.

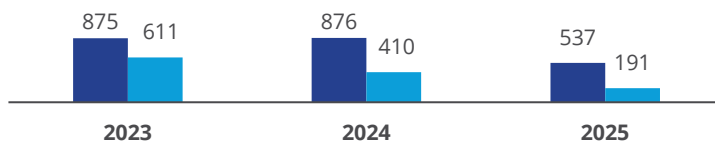
## Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	530.000 m <sup>2</sup>	- 30,3 %
Vermietungsumsatz	480.900 m <sup>2</sup>	- 30,5 %
Leerstand	1.288.700 m <sup>2</sup>	+ 60,4 %
Leerstandsquote	5,7 %	+ 200 bp
Spitzenmiete	44,50 €/m <sup>2</sup>	+ 2,8 %
Durchschnittsmiete	29,00 €/m <sup>2</sup>	- 2,4 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>

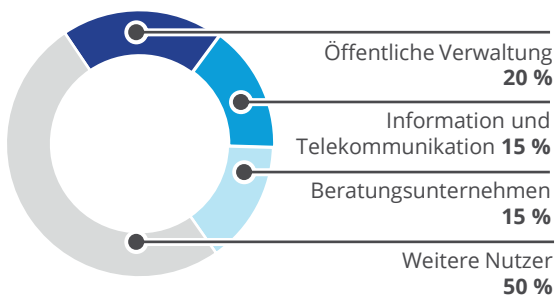


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

## Teilmärkte

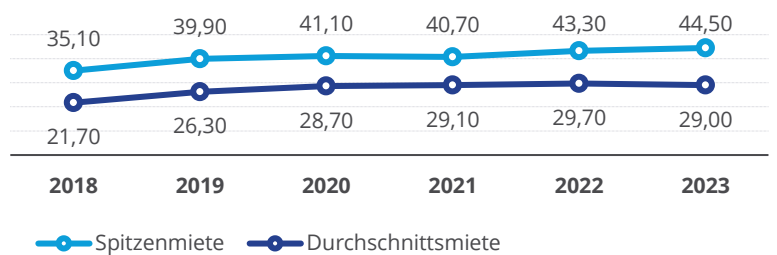


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





## Der Markt im Überblick

In 2023 wurden auf dem Berliner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien für 3,2 Mrd. € gehandelt. Das Ergebnis liegt 64 % unter dem Vorjahr, während das zehnjährige Mittel um 58 % verfehlt wurde. Die Jahresendrallye fiel aus, viele Investoren befinden sich weiterhin in einer Warteposition. Strategische Anteilsübernahmen, insbesondere Verkäufe der Signa, prägen das Transaktionsvolumen. Eigenkapitalstarke Family Offices, private Investoren und Eigennutzer kaufen für den langfristigen Bestand, während institutionelle Investoren weiterhin abwarten und stattdessen häufig

refinanzieren. Dementsprechend waren strukturierte und vor allem großvolumige Verkaufsprozesse rar gesät. Die Preisfindung hat sich als zentrales Thema durch das Jahr gezogen. Trotz der steigenden Renditen liegen die Erwartungen vieler Investoren noch leicht über den aktuell ausgewiesenen Werten, weshalb zahlreiche Transaktionen weiterhin nicht zum Abschluss kommen. Fallende Zinsen und erhöhter Druck von Gläubigern wird zu neuen Opportunitäten führen und in 2024 für eine sukzessive Belebung der Marktaktivität sorgen.

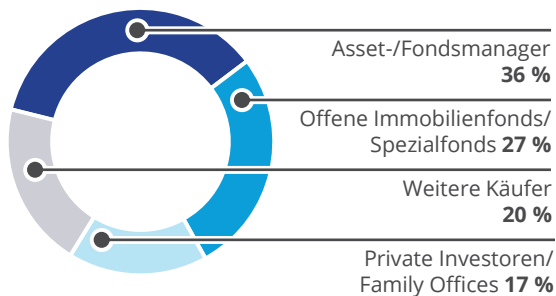
## Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	3.153 Mio. €	- 64,3 %
Transaktionsvolumen Wohnen	1.962 Mio. €	- 31,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,90 %	+ 120 bp
Bedeutendste Assetklasse	Einzelhandel	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

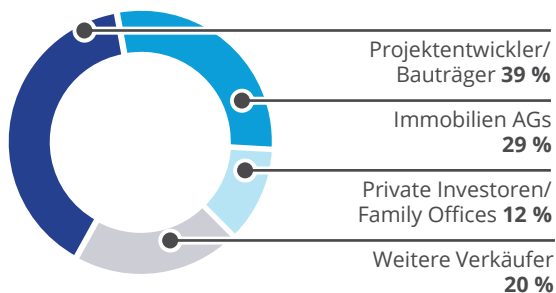
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



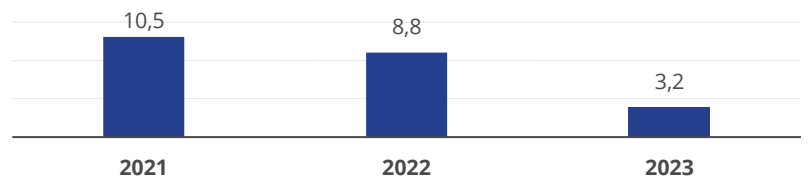
## TOP 3 Käufergruppen Gewerbe



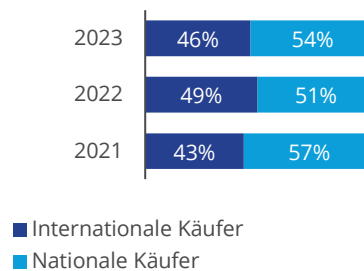
## TOP 3 Verkäufergruppen Gewerbe



## Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



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