

Q-Trend

Büromarkt Berlin Q1 | 2022

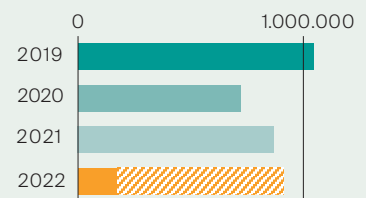
BELEBTER JAHRESAUFTAKT AM BERLINER BÜROMARKT

In Q1 2022 wurden 148.600 m² Bürofläche umgesetzt. Angesichts dessen, dass das mittel- und großvolumige Segment hinter dem Vorjahresergebnis zurück blieb – es gab keinen Deal oberhalb 10.000 m² – ein beachtliches Ergebnis. Der Leerstand hat sich weiter leicht erhöht, in attraktiven Lagen bleibt das Flächenangebot aber stark limitiert.



FLÄCHENUMSATZ

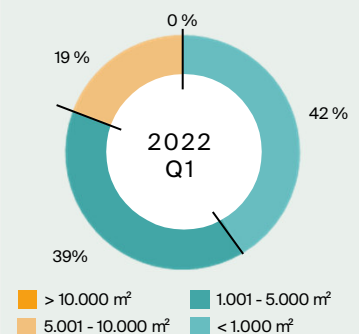
In m²



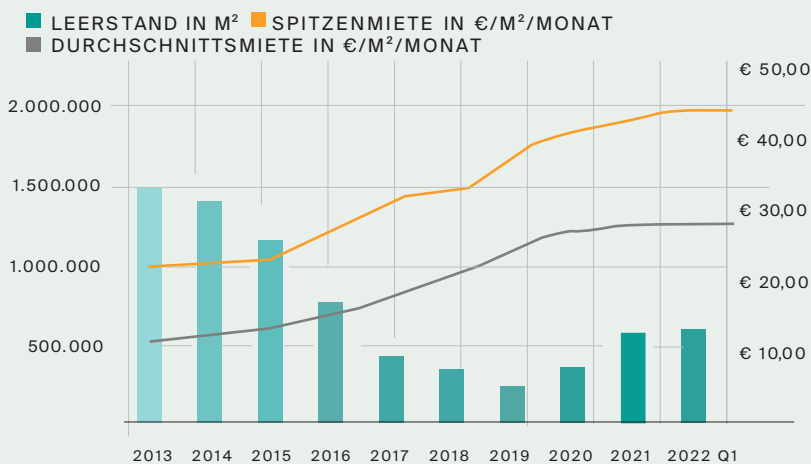
Rund 65% der Verträge wurden im Segment unter 500 m² abgeschlossen. Die IT-Branche sowie die öffentliche Hand sind weiter anmietungsstark.

FLÄCHENUMSATZ

Nach Größenklassen in m²



ENTWICKLUNG LEERSTAND UND SPITZENMIETE



◆ ◆

Ein Mietvertrag über 30 €/m²/Monat wird zur Normalität – selbst in dezentralen Lagen bei entsprechender Qualität. Dies spiegelt sich auch in der Durchschnittsmiete wieder, die sich sukzessive den 30 € nähert.

◆ ◆

Berlin 2022

Der Krieg in der Ukraine und Inflations Sorgen überschatten das Marktgeschehen. Die Materialknappheit hat sich verschärft und wird den Bausektor vor Herausforderungen stellen. Es wird unweigerlich zu weiteren Verzögerungen in den Bauphasen kommen. Angesichts einer Bautätigkeit auf Rekordniveau heißt das aber auch, dass die Flächen deckender vom Markt absorbiert werden können. Für hochwertige Objekte werden wir keine Preisrückgänge sehen, erst recht nicht vor dem Hintergrund steigender Baupreise. Die Flächennachfrage wird im Gesamtjahr die 800.000-m²-Schwelle wieder überschreiten.

Kennziffern

Flächenumsatz	148.600 m ²
Fertigstellung	170.000 m ²
Leerstand	603.400 m ²
Flächenbestand	20,8 m ² Mio.
Leerstandsrate	2,90 %
Spitzenmiete	43,00 €/m ² /Monat
Durchschnittsmiete	28,10 €/m ² /Monat



3,7 Mio.
Einwohner¹



2,06 Mio.
Erwerbstätige²

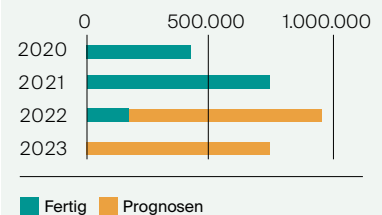


> 80.000
Arbeitsplätze
in Start-Ups³

170.000 m² Bürofläche wurden bis Ende März 2022 dem Markt zugeführt, 87 % waren davon vorvermietet. Im Jahresverlauf werden weitere 700.000 m² erwartet, Vorvermietungsquote 56 %. Im Bau befinden sich ca. 1,3 Mio. m² Bürofläche.

BAUFERTIGSTELLUNGEN

In m²



Quellen: ¹ Destatis, ² <https://www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/beschaeftigung/>
³ https://www.berlin.de/unternehmerinnentag/unsere_arbeit_fur_berlin_senatsverwaltung_fur_wirtschaft_energie_und_betriebe.pdf

KONTAKT

Knight Frank Berlin GmbH

Bachstraße 12
10555 Berlin

knightfrank.com

HANNA PAWLOWSKI

Director, Head of Office Leasing
T +49 30 23 25 74-372
M +49 151 17 24 20 63

hanna.pawlowski@knightfrank.com

ANTJE HELMER

Director, Office Leasing
T +49 30 23 25 74-378
M +49 151 23 99 69 43

antje.helmer@knightfrank.com

JUTTA SUSANNE REHFELD

Director, Research
T +49 30 23 25 74-385
M +49 151 11 68 68 59

jutta.rehfeld@knightfrank.com

**Knight Frank Research
Reports are available at
knightfrank.com/research**



Knight Frank Research provides strategic advice, consultancy services and forecasting to a wide range of clients worldwide including developers, investors, funding organisations, corporate institutions and the public sector. All our clients recognise the need for expert independent advice customised to their specific needs. Important Notice: © Knight Frank LLP 2022 This report is published for general information only and not to be relied upon in any way. Although high standards have been used in the preparation of the information, analysis, views and projections presented in this report, no responsibility or liability whatsoever can be accepted by Knight Frank LLP for any loss or damage resultant from any use of, reliance on or reference to the contents of this document. As a general report, this material does not necessarily represent the view of Knight Frank LLP in relation to particular properties or projects. Reproduction of this report in whole or in part is not allowed without prior written approval of Knight Frank LLP to the form and content within which it appears. Knight Frank LLP is a limited liability partnership registered in England with registered number OC305934. Our registered office is 55 Baker Street, London, W1U 8AN, where you may look at a list of members' names.