

Q-Trend

Büromarkt Berlin Q4 | 2022

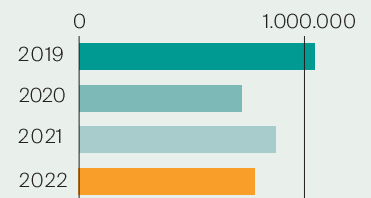
Fehlende Großdeals zum Jahresende, Anstieg bei der Spitzenmiete

Das letzte Quartal 2022 konnte nicht an die Stärke des Vorquartals anknüpfen und so blieb der Jahresumsatz von 758.300 m² um 10,3 % im Vergleich zum Vorjahr zurück. Auf das 4. Quartal entfielen 164.600 m². Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen ist die Spitzenmiete auf 43,50 €/m²/Monat gestiegen.



FLÄCHENUMSATZ

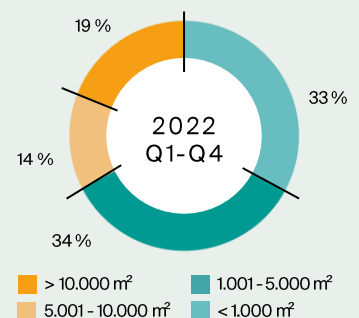
In m²



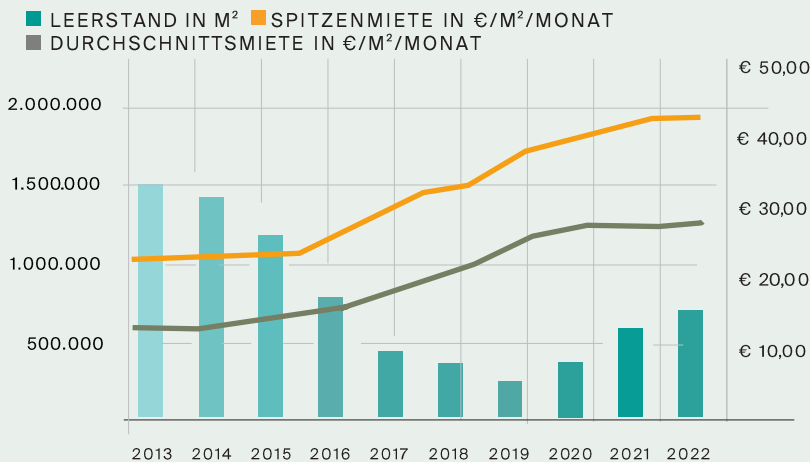
Während das Größensegment ab 10.000 m² deutlich gegenüber dem Vorjahr zurückblieb, konnten im Bereich bis 5.000 m² die Umsätze um 7 % gesteigert werden.

FLÄCHENUMSATZ

Nach Größenklassen in m²



ENTWICKLUNG LEERSTAND, SPITZEN- UND DURCHSCHNITTSMIETE



◆ ◆

Für Nutzer stellt die schwer prognostizierbare Kostenentwicklung derzeit die größte Hürde für Anmietungsentscheidungen dar. Dies beinhaltet nicht nur die Entwicklung der Kaltmiete bei Indexvereinbarungen sondern auch die der Nebenkosten. Entsprechend werden Einsparungspotentiale bei Neuanmietungen genau geprüft.

◆ ◆

Berlin 2023

Aufgrund der weiterhin schwierigen geopolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird der Berliner Büroflächenmarkt auch 2023 der Krise trotzen müssen. Preissteigerungen belasten den Bausektor aber auch die Nutzer. Mehr Unternehmen werden Verlängerungsoptionen in Betracht ziehen. Für den Flächenumsatz bedeutet dies, dass er sich voraussichtlich unter dem 10-Jahresdurchschnitt von 803.000 m² bewegen wird. Darin sind bereits die Großdeals berücksichtigt, die zum Jahresende 2022 nicht mehr zum Abschluss kamen. Bei Neuanmietungen bleiben nachhaltige, ESG-konforme und hochwertig ausgestattete Büroflächen attraktiv, was dem Mietniveau weiter Auftrieb verleiht.

Kennziffern (Q1-Q4 2022)

Flächenumsatz	758.300 m ²
Fertigstellung	628.000 m ²
Leerstand	693.300 m ²
Flächenbestand	21,2 Mio. m ²
Leerstandsrate	3,3 %
Spitzenmiete	43,50 €/m ² /Monat
Durchschnittsmiete	28,10 €/m ² /Monat



3,7 Mio.
Einwohner¹



2,09 Mio.
Erwerbstätige²

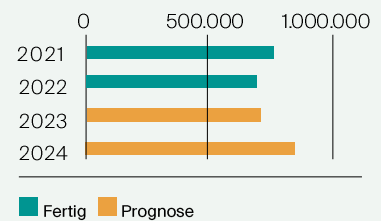


> 80.000
Arbeitsplätze
in Start-Ups³

2022 wurden 628.000 m² Bürofläche fertiggestellt, 8,7 % weniger als im Vorjahr. Für 2023 werden 725.000 m² erwartet, ca. 60 % sind vorvermietet. Die Bautätigkeit bleibt auf hohem Niveau, Ende 2022 waren ca. 1,5 Mio. m² im Bau.

BAUFERTIGSTELLUNGEN

In m²



Quellen: ¹ Destatis, ² www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/konjunktur-und-statistik/wirtschaftsdaten/beschaeftigung/
³ www.berlin.de/unternehmerinnentag/unsere-arbeit-fur-berlin-senatsverwaltung-fur-wirtschaft-energie-und-betriebe.pdf

KONTAKT

Knight Frank Berlin GmbH

Bachstraße12
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 2023 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.