



BÜROVERMIETUNG Q1 - Q3 2017 BERLIN



KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Flächenumsatz **[+13,0%]**

670.000 m²

Vermietungsumsatz **[+13,3%]**

570.000 m²

Leerstand **[-19,5%]**

475.000 m²

Leerstandsquote **[-70 bp]**

2,5 %

Spitzenmiete **[+10,5%]**

29,50 €/m²

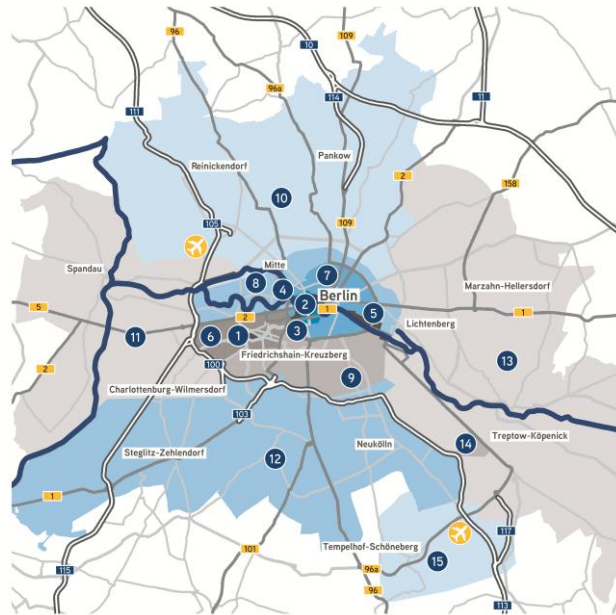
Durchschnittsmiete **[+9,9%]**

17,70 €/m²

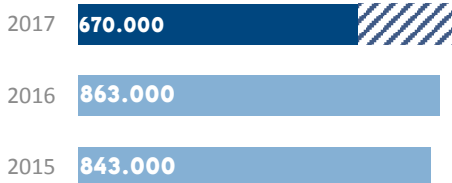
Ausblick 2017

Nachfrage ↗ Leerstand ↘ ∅ Miete ↗

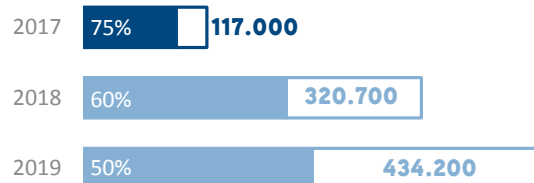
TEILMÄRKTE



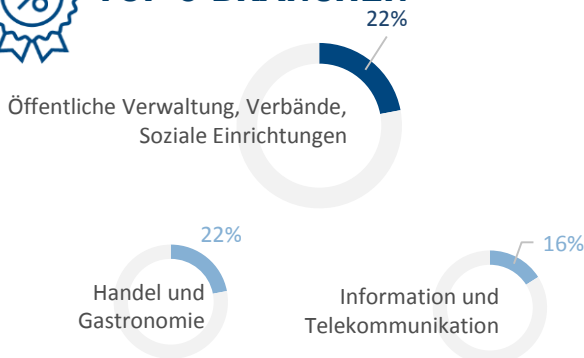
FLÄCHENUMSATZ (m²)



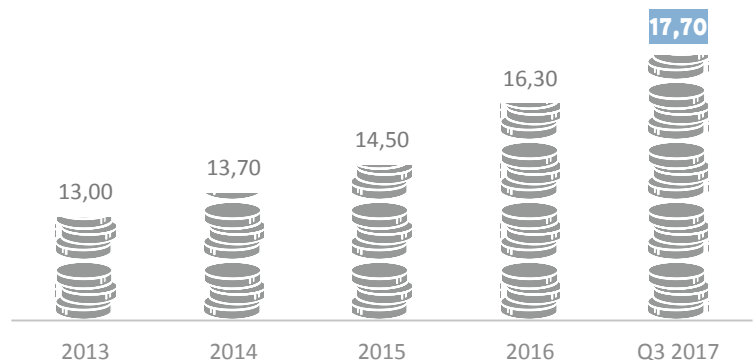
FERTIGSTELLUNGEN (m², Vorvermietung in %)



TOP 3 BRANCHEN



DURCHSCHNITTMIETE (in €/m²)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Berliner Büromietmarkt brummt ungebremst. Dies äußert sich in einem erneuten Flächenumsatzplus von 13% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Zahlreiche neue Unternehmen strömen in die Hauptstadt, während Berliner Firmen ihren Expansionskurs fortsetzen. Eine Reihe von großvolumigen Vermietungsabschlüssen jenseits der 5.000m² bestimmen den Markt. Die größte Musik spielt in den südlichen Randlagen und im Bereich Mediaspree.

Ebenso ist erneut ein enormer Anstieg sowohl der Durchschnitts- insbesondere aber der Spitzenmiete auf inzwischen 29,50 €/m² zu verzeichnen. Ein Drittel des gesamten Vermietungsumsatzes lag im größten Mietpreissegment über 20,00 €/m². Der Markt ist so leergefegt, dass von einer Leerstandsquote nicht mehr geredet werden. Die Umsatzmarke von 900.000m² könnte bis Jahresfrist 2017 erreicht werden, was einem historischen Allzeithoch entspricht.





KEY FACTS

[Veränderung zum Vorjahr]

Transaktionsvolumen **[+82,6%]**

6.027 Mio. €

Wichtigste Assetklasse

Büro 4.080 Mio. €

Brutto-Spitzenrendite Büro **[-25 bp]**

3,25%

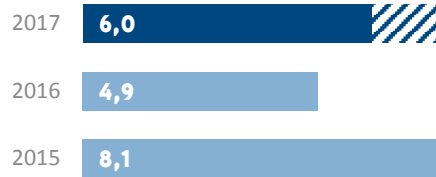
Größte Käufergruppe

Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)

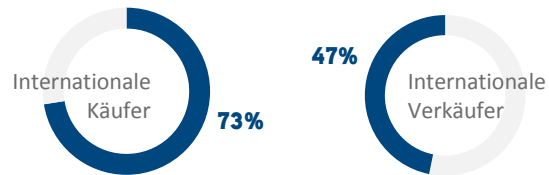
Ausblick 2017

Transaktionsvolumen ↗ Spitzenrendite ↘

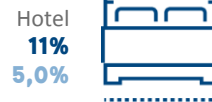
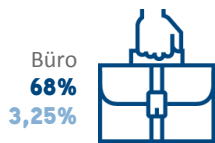
TRANSAKTIONSVOLUMEN (TAV, Mrd. €)



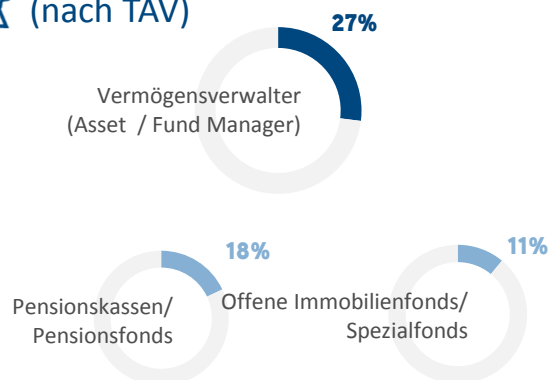
KAPITALHERKUNFT (nach TAV)



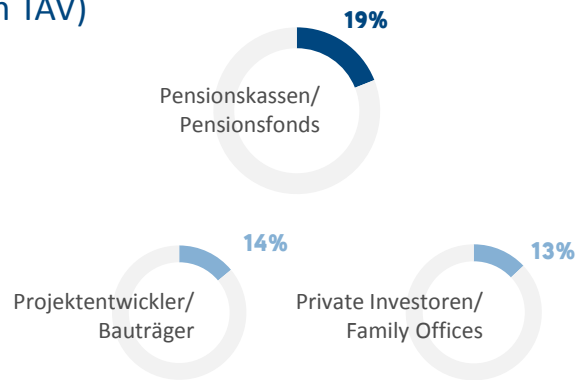
BEDEUTENDE ASSETKLASSEN (nach TAV, Brutto-Spitzenrendite)



TOP 3 KÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



TOP 3 VERKÄUFERGRUPPEN (nach TAV)



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Zum Ende des dritten Quartals übertraf das Transaktionsvolumen mit 6,027 Mrd. Euro alle Erwartungen, womit Berlin deutlich die Spitzenposition unter den Top 7 der deutschen Investmentzentren einnimmt.

Dieses Ergebnis lag nicht zuletzt auch am Verkauf des Sony Centers kurz vor Quartalsabschluss, sowie der "Springer"-Transaktionen und dem Verkauf des Allianz-Campus Adlershof.

Nach wie vor steht Berlin bei internationalen Investoren ganz oben auf der Wunschliste.

Dabei machen internationale Käufer, vor allem Vermögensverwalter und Staats- und Pensionsfonds mehr als 70% des Transaktionsvolumens aus.

Zu erwarten ist, dass das Transaktionsvolumen für das Gesamtjahr 2017 um 7,5 Mrd. Euro betragen wird.



Ansprechpartnerin: Margit Lippold | Director Research | E-mail: margit.lippold@colliers.com | T: +49 30 202993-43