



BÜROVERMIETUNG

Q1 | 2019 | BERLIN



Fast Facts

	Q1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	221.000 m ²	+ 3,8 %
Vermietungsumsatz	188.800 m ²	+ 2,1 %
Leerstand	307.500 m ²	- 12,1 %
Leerstandsquote	1,5 %	- 30 bp
Spitzenmiete	35,30 €/m ²	+ 10,2 %
Durchschnittsmiete	22,90 €/m ²	+ 11,1 %

Ausblick 2019

Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

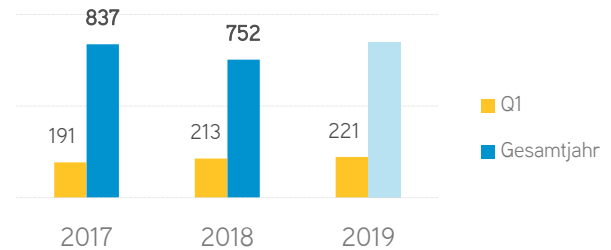
Der Berliner Bürovermietungsmarkt befindet sich nach dem 1. Quartal 2019 weiterhin auf Rekordkurs. Mit 221.000 m² wurde der höchste Flächenumsatz eines 1. Quartals registriert. Insbesondere Verträge ab 5.000 m² trugen zu diesem Ergebnis bei und machten mit 11 Abschlüssen mehr als die Hälfte des gesamten Vermietungsumsatzes aus. So verlegt Sony Music Entertainment seine Deutschlandzentrale nach Berlin und mietet dafür rund 8.200 m² im Bürogebäude ZENTRALE des neuen Büro- und Gewerbeensembles.

IM WIRTSCHAFTSWUNDER an der Potsdamer Straße. Die Leerstandsquote ist weiterhin rückläufig und beträgt nur noch 1,5 %. 2020 nehmen die Fertigstellungen zwar deutlich zu, jedoch sind diese Flächen bereits jetzt schon zu 60 % belegt. Es befinden sich viele große und mittlere Gesuche auf dem Markt, so dass auch das Gesamtjahr 2019 erneut ein überaus dynamisches werden wird. Bis Jahresende erwarten wir einen Vermietungsumsatz der an die 850.000-m²-Marke heranreichen könnte.

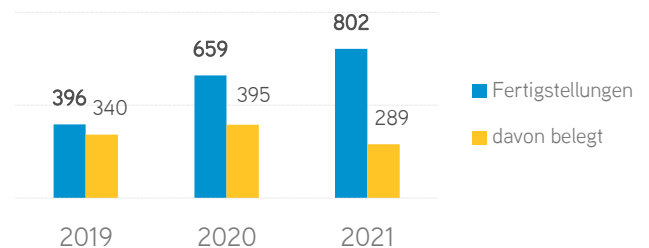
Teilmärkte



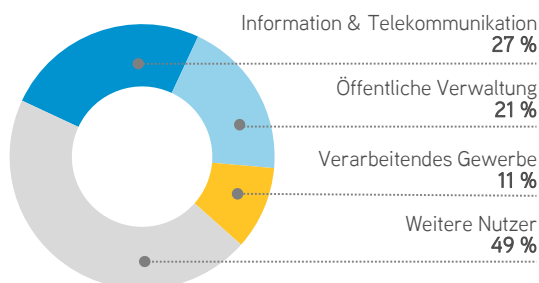
Flächenumsatz in 1.000 m²



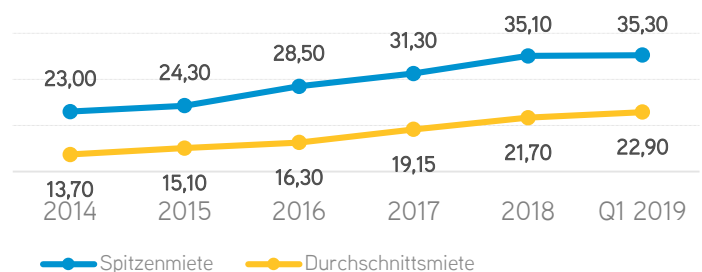
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	Q1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.710 Mio. €	+ 137,1 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,10 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

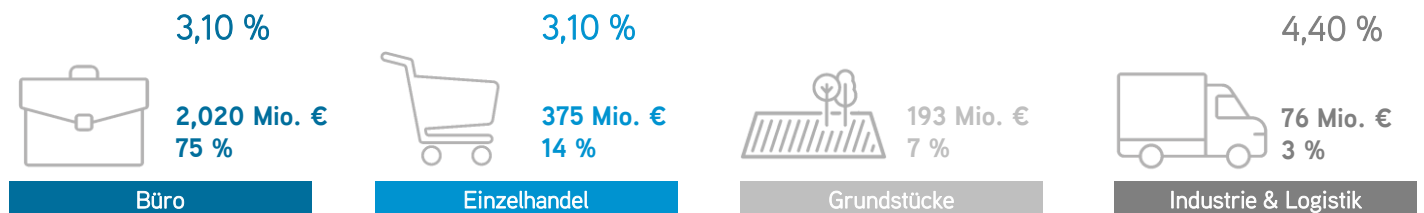
Der Markt im Überblick

Mit 2,7 Milliarden Euro Umsatz setzte der Berliner Investmentmarkt einen neuen Rekord für das erste Quartal. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum wurde ein mehr als doppelt so hohes Volumen umgesetzt. Mit einem Anteil von 75 % am Transaktionsvolumen waren Büroimmobilien erneut die mit erheblichem Abstand gefragteste Assetklasse. Dazu trugen Landmark-Deals wie die Veräußerung der Oberbaum City und der Verkauf des Pressehauses am Alexanderplatz

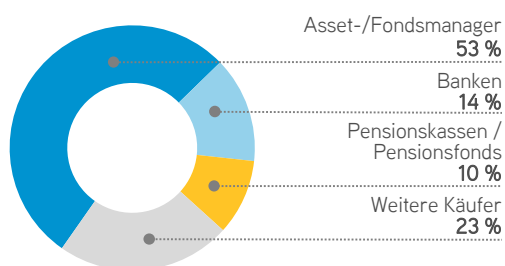
maßgeblich bei. Ein herausragender Deal war auch der Verkauf des Zoom im Herzen der City West. Mit einem Transaktionsvolumen von lediglich 375 Millionen Euro spielt die Assetklasse Retail jedoch eine untergeordnete Rolle für das Marktgeschehen. Für das Jahr 2019 ist aufgrund vieler Projektentwicklungen von einem Transaktionsvolumen oberhalb von 7,5 Milliarden Euro auszugehen.

Bedeutende Assetklassen

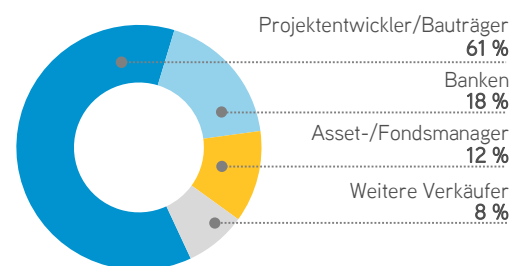
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

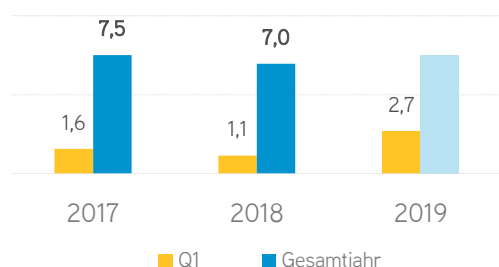


TOP 3 Verkäufergruppen



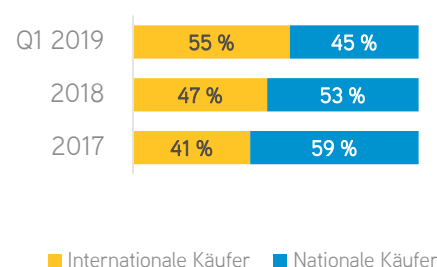
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Margit Lippold
Director | Research
+49 30 202993 43
margit.lippold@colliers.com