



# BÜROVERMIETUNG

## H1 | 2019 | BERLIN



### Fast Facts

	H1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	391.000 m <sup>2</sup>	+ 3,7 %
Vermietungsumsatz	358.800 m <sup>2</sup>	+ 3,9 %
Leerstand	287.000 m <sup>2</sup>	- 13,5 %
Leerstandsquote	1,4 %	- 30 bp
Spitzenmiete	36,50 €/m <sup>2</sup>	+ 4,7 %
Durchschnittsmiete	24,10 €/m <sup>2</sup>	+ 16,1 %

### Ausblick 2019

Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

### Der Markt im Überblick

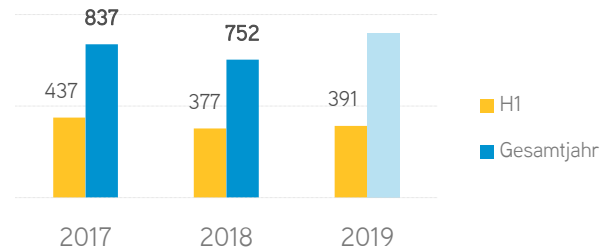
Der Berliner Bürovermietungsmarkt befindet sich nach dem 1. Halbjahr 2019 weiterhin auf Rekordkurs und erreichte das zweitstärkste jemals erzielte Umsatzergebnis nach dem Ausnahmejahr 2017. Insbesondere Verträge ab 5.000 m<sup>2</sup> trugen zu diesem Ergebnis bei und machten mit 17 Abschlüssen mehr als 40 % des gesamten Vermietungsumsatzes aus. Die Durchschnittsmiete schnellte im Jahresverlauf noch einmal deutlich nach oben und katapultiert sich auf 24,10 €/m<sup>2</sup>.

Die Leerstandsquote ist weiterhin rückläufig und liegt bei kritischen 1,4 %. Aktuell und auch in den nächsten zwei Jahren kommen eine ganze Reihe neuer Büroobjekte auf den Markt, jedoch sind diese Flächen bereits jetzt zu rund 60 % belegt. Zahlreiche große und mittlere Gesuche befinden sich in Vorbereitung, so dass auch das Gesamtjahr 2019 erneut ein überaus dynamisches werden wird. Bis Jahresende erwarten wir einen Flächenumsatz, der durchaus die 900.000-m<sup>2</sup>-Marke überschreiten könnte.

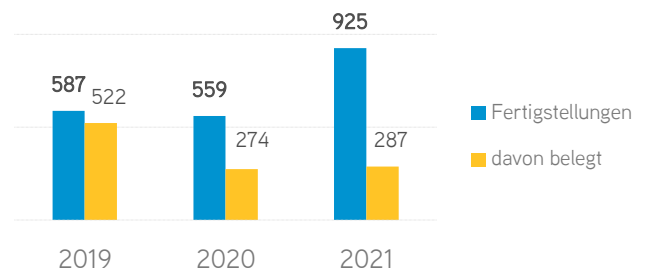
### Teilmärkte



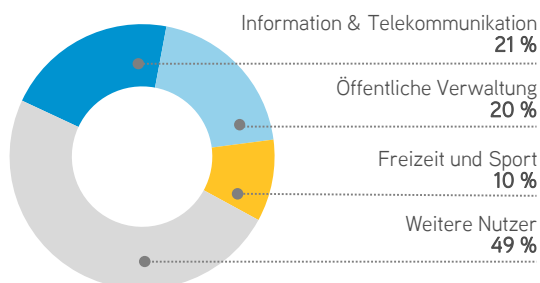
### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



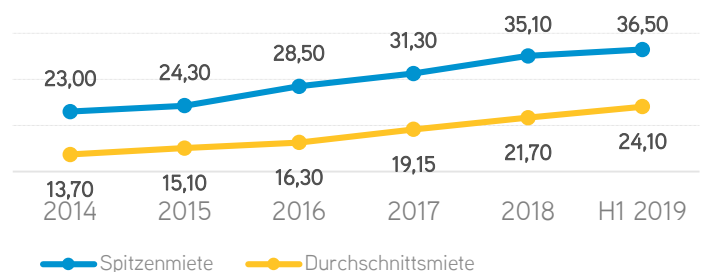
### Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



### TOP 3 Branchen



### Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>





## Fast Facts

	H1 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	4.900 Mio. €	+ 84,7 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,10 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

## Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

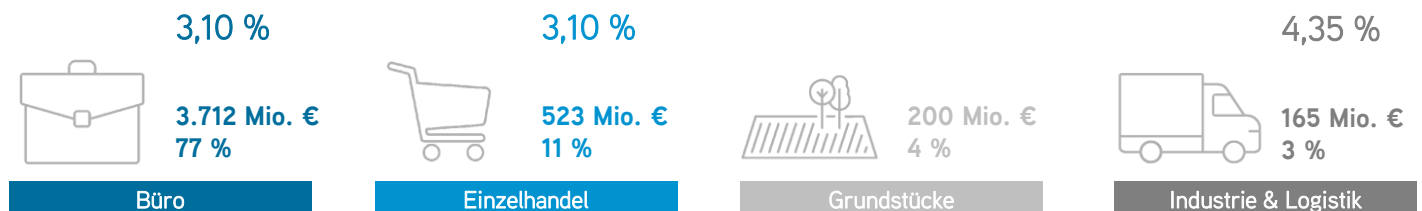
## Der Markt im Überblick

Der Berliner Investmentmarkt konnte das außergewöhnlich hohe Tempo des ersten Quartals 2019 auch im zweiten Quartal beibehalten und erzielte damit 4,9 Milliarden Euro. Dies ist das höchste Transaktionsvolumen eines ersten Halbjahres jemals. Nennenswerte Landmarkdeals waren der Verkauf der Osramhöfe und der lange erwartete Verkauf des Büroprojektes The Westlight. Beide Transaktionen schlugen mit mehr als 200 Millionen Euro zu Buche. Wie schon in den Vorquartalen

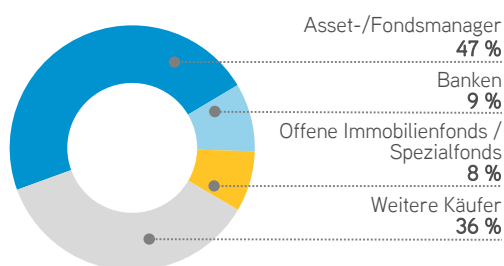
behaupten sich Vermögensverwalter (Asset-/Fondsmanager) weiterhin an der Spitze der Einkäufer in Berlin: auf ihr Konto gingen 2,3 Milliarden Euro des Ankaufsvolumens. Dem Trend folgend sind es die Projektentwickler, die den Markt mit neuen Produkten versorgen und über 2,6 Milliarden Euro an Objekten in den Markt brachten. Für das Jahr 2019 ist aufgrund vieler Projektentwicklungen von einem Transaktionsvolumen oberhalb von 8,5 Milliarden Euro auszugehen.

## Bedeutende Assetklassen

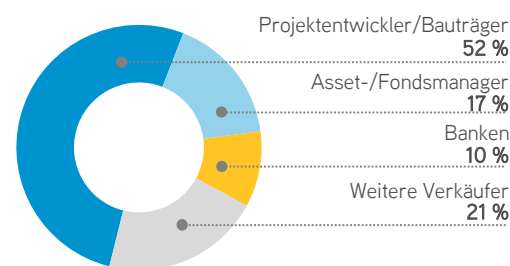
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



## TOP 3 Käufergruppen

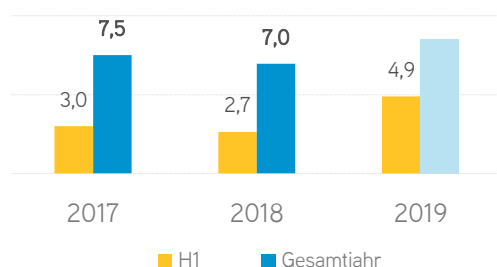


## TOP 3 Verkäufergruppen



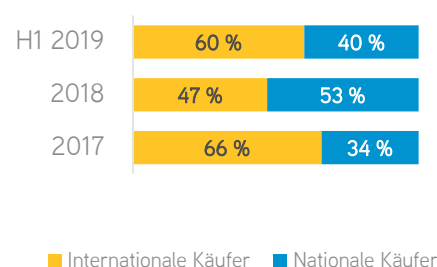
## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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