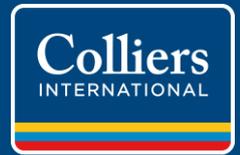




BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2019 | BERLIN



Fast Facts

	Q1-3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	737.000 m ²	+ 20,2 %
Vermietungsumsatz	696.000 m ²	+ 21,2 %
Leerstand	266.500 m ²	- 15,4 %
Leerstandsquote	1,3 %	- 30 bp
Spitzenmiete	38,30 €/m ²	+ 18,2 %
Durchschnittsmiete	26,10 €/m ²	+ 25,5 %

Ausblick 2019

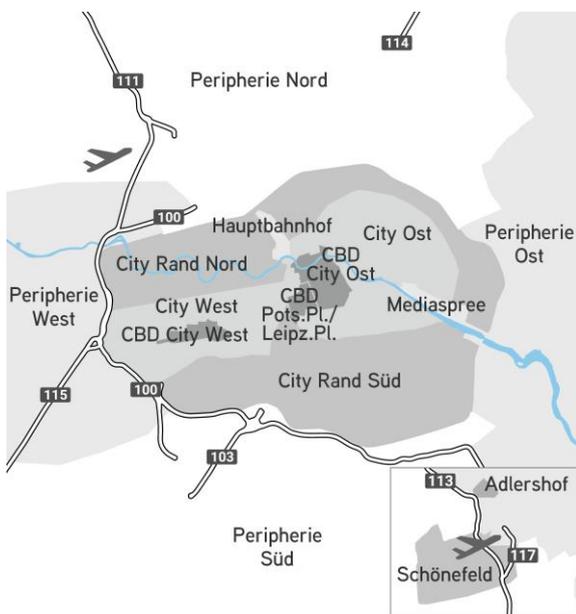
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

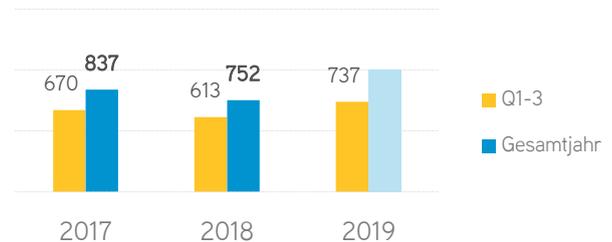
Der Berliner Bürovermietungsmarkt befindet sich auch nach dem 3. Quartal 2019 in einem Ausnahmezustand. Mit knapp 350.000 m² Flächenumsatz konnten wir das stärkste Quartal sehen, das es je gab. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum schnellte sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete um mehr als 18 bzw. 25 % nach oben. Der enorme Preisanstieg ist über das gesamte Stadtgebiet zu beobachten und wird in den nächsten Jahren weiter anhalten. Perspektivisch werden wir Mieten zwischen 45 und 50 € sehen können. Marktprägend zeigten sich

großvolumige Abschlüsse jenseits der 5.000-m²-Marke. Mehr als 30 Deals mit insgesamt einem Flächenvolumen von rund 450.000 m² konnten hier im Jahresverlauf gezählt werden. Ein deutlicher Anstieg an Neuvermietungen wurde im Bereich des Hauptbahnhofs und der Mediaspree verbucht, gleichzeitig sehen wir eine weiter wachsende Wellenbewegung in die B- und C-Lagen jenseits des S-Bahnringes. Bis Jahresende erwarten wir einen Flächenumsatz, der die 1-Million-m²-Marke deutlich übersteigen wird.

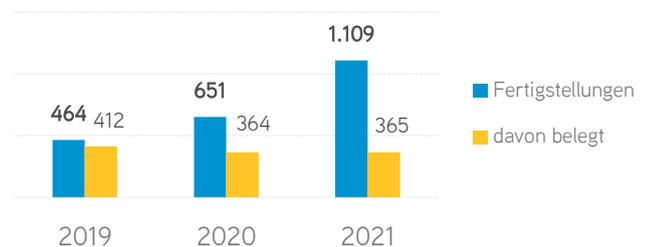
Teilmärkte



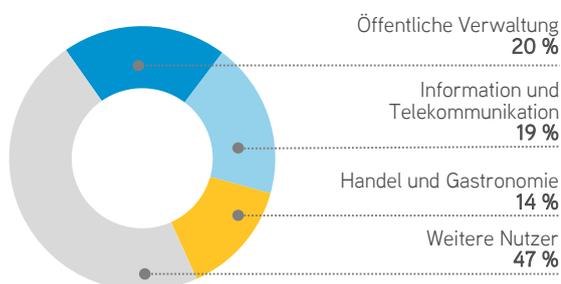
Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	Q1-3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	9.455 Mio. €	+ 117,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	- 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Der ohnehin schon rasante Berliner Investmentmarkt beschleunigte zum dritten Quartal nochmal kräftig und erzielt ein Transaktionsvolumen von knapp 9,5 Milliarden Euro. Damit ist nach dem Dreivierteljahr 2019 schon jetzt der Jahresrekord von 8,1 Milliarden Euro in 2015 deutlich übertroffen. Für dieses Ergebnis sorgten unter anderem die Verkäufe der Projektentwicklungen FÜRST sowie EDGE East Side, die zusammen etwa 1,5 Milliarden Euro Transaktionsvolumen einbrachten.

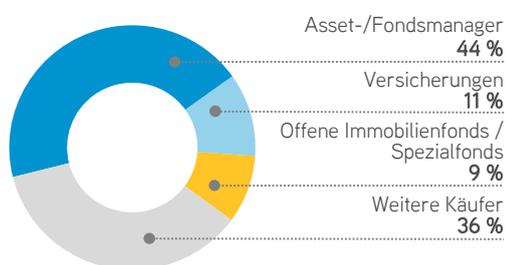
Die große Präsenz von Projekten am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt zeigt sich auch daran, dass Projektentwickler und Bauträger knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens auslösten. Größte Käufergruppe bilden mit mehr als 4 Milliarden Euro Volumen weiterhin Asset-/Fondsmanager. Die 10-Milliarden-Euro-Marke dürfte in kürzester Zeit geknackt sein. Zum Jahresende können wir inzwischen von einem Transaktionsvolumen um die 12 Milliarden Euro ausgehen.

Bedeutende Assetklassen

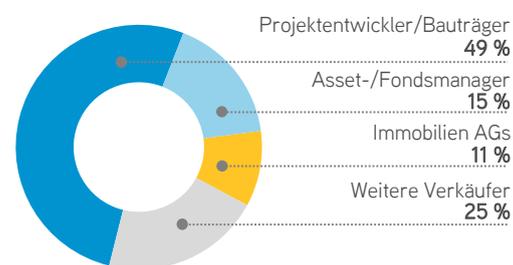
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

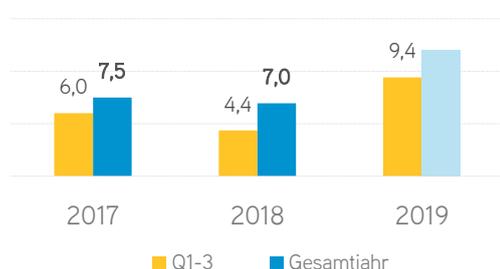


TOP 3 Verkäufergruppen



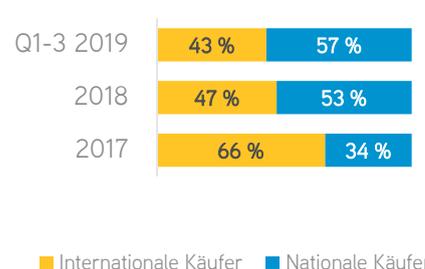
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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