



BERLIN

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2019/2020





CITY FACTS BERLIN

Einwohnerzahl in 1.000	3.645
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	1.528
Arbeitslosenquote in %	7,7
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	22.220

Fast Facts

Bürovermietung Berlin	2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	1.030.000 m ²	30,2 %
Vermietungsumsatz	989.000 m ²	24,0 %
Spitzenmiete	39,90 €/m ²	13,7 %
Durchschnittsmiete	26,30 €/m ²	21,2 %
Leerstandsquote	1,2 %	-30 bp
Flächenbestand	20,50 Mio. m ²	9,8 %



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
CBD City West	34,30	31,40
CBD City Ost	36,50	29,10
CBD Potsdamer Platz/ Leipziger Platz	44,00	38,30
Hauptbahnhof	37,00	29,70
Mediaspree	38,50	33,10
City West	35,00	26,00
City Ost	38,00	28,90
City Rand Nord	33,00	25,20
City Rand Süd	35,60	28,50
Peripherie Nord	23,00	20,20
Peripherie West	19,50	15,90
Peripherie Süd	22,50	16,30
Peripherie Ost	31,10	23,00
Adlershof	16,00	14,20
Schönefeld	12,20	12,20

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

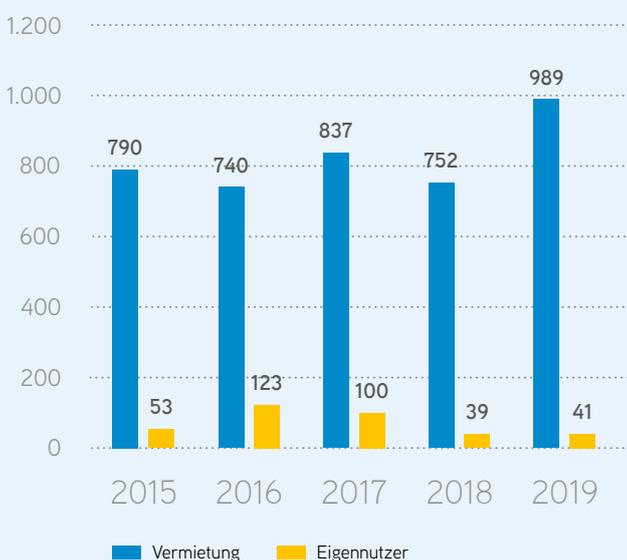
Der Berliner Bürovermietungsmarkt befindet sich auch zum Jahresende 2019 in einem Ausnahmezustand. In Summe wurden über 1,0 Mio. m² Bürofläche neu vermietet, ein Ergebnis, das es bisher noch nie gab. Damit konnte der Flächenumsatz des Vorjahres erneut um starke 30 % übertroffen werden. Marktprägend zeigten sich großvolumige Abschlüsse jenseits der 5.000-m²-Marke. 50 neue Mietverträge in diesem Großensegment machten mehr als die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes aus.

Großanmietungen der Öffentlichen Hand stellten den größten Anteil am Büroflächenumsatz in der Bundeshauptstadt. Sie erreichten mit einem Umsatz von 236.600 m² einen Marktanteil von fast 23%. Unter anderem sicherten sich die BIMA mehr als 30.000 m² im B:HUB in der Kynaststraße sowie das Bundesumweltamt rund 14.000 m² im Airport Bureau Center am Saatwinkler Damm. Unternehmen aus dem Bereich Information und

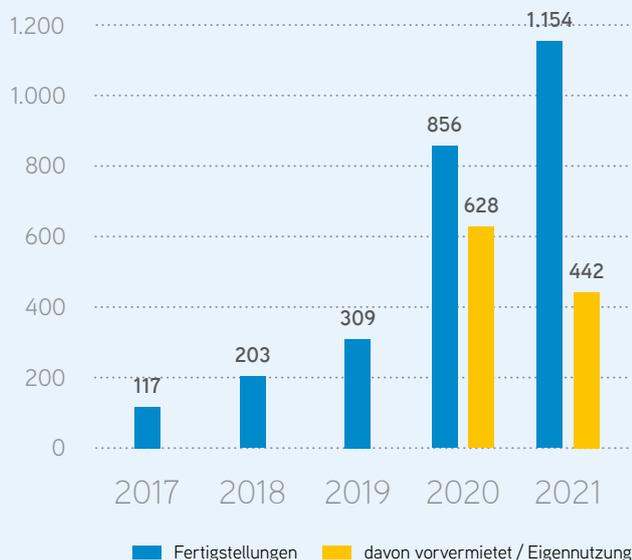
Telekommunikation mit einer Vielzahl an kleinen Anmietungen belegten mit einem Marktanteil von 20 % Rang 2. Mehr als 130 neue Mietverträge über rund 204.000 m² wurden in dieser Branche neu geschlossen.

Das Marktgeschehen konzentrierte sich auch 2019 auf die City Ost einschließlich CBD, wo rund 25 % des Umsatzes registriert wurden. Die anhaltend kritische Flächenknappheit in den zentralen Lagen rückte aber verstärkt die angrenzenden City-Lagen in den Fokus. Besonders die Teilmärkte City Rand Nord und City Rand Süd profitierten von der Marktlage und platzierten sich auf die Plätze 2 und 3 der gefragtesten Bürolagen. Gerade für Großnutzer bieten diese Teilmärkte noch Flächenoptionen, was sich unter anderem in den Anmietungen der Vamed AG in der City Rand Nord mit rund 9.000 m² oder der Zentrale SONY Music Entertainment in der City Rand Süd über rund 8.000 m² äußerte.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Die Büromieten brechen in der Spreemetropole weiter alle Rekorde. Die Spitzenmiete liegt inzwischen bei 39,90 €/m², die Durchschnittsmiete bei 26,30 €/m² – ein Zuwachs von rund 14 % bzw. 21 % im Vorjahresvergleich. Der enorme Preisanstieg ist insbesondere innerhalb des S-Bahn-rings zu beobachten. Perspektivisch werden wir hier im Jahresverlauf Mieten um 45 bis 50 €/m² sehen können.

Angebot und Leerstand

Ende 2019 lag der Leerstand mit 1,2 % auf historischem Tief. Die Zahl kurzfristig verfügbarer Flächen ging im Vergleich zu 2018 um mehr als 58.000 m² auf nur noch rund 246.000 m² zurück. Besonders angespannt ist die Situation in den Teilmärkten innerhalb des S-Bahn-rings.

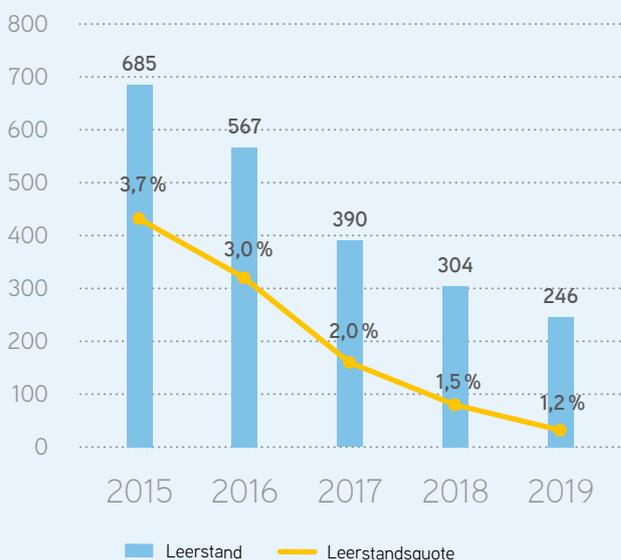
Entwicklungsschwerpunkte

Flächenengpässe werden zumindest in den kommenden Monaten weiter ein marktbeherrschendes Thema sein. Rund 60 % des Flächenumsatzes konnten 2019 nur noch über Projektentwicklungen generiert werden. Jedoch hat die Baudynamik deutlich an Fahrt gewonnen. Aus derzeitiger Sicht werden 2020 und 2021 rund 2,0 Mio. m² Büroneubaufflächen dem Markt zugeführt, die aktuell allerdings auch schon zur Hälfte vorvermietet sind.

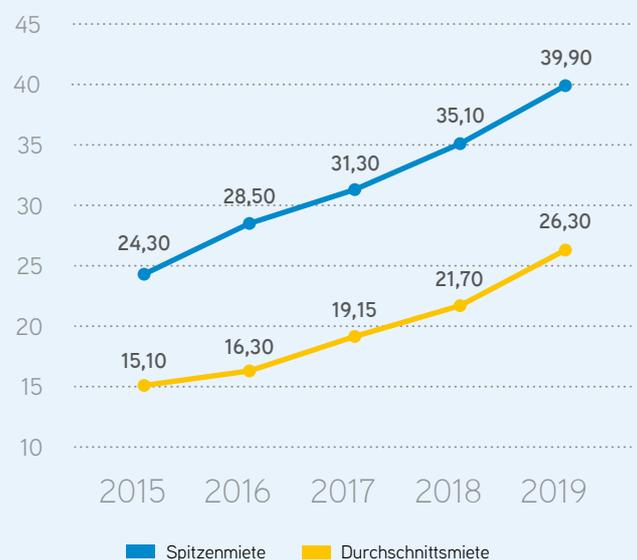
Fazit und Prognose

Aktuell gibt es keinerlei Anzeichen dafür, dass Großunternehmen oder der Mittelstand ihre Expansionspläne in Frage stellen. Das Vertrauen in die Wirtschaft ist ungebrochen. Der Berliner Büromietungsmarkt wird auch 2020 weiter seine Dynamik unter Beweis stellen, wengleich sich ein Flächenumsatz jenseits der 1-Mio.-m²-Marke vermutlich nicht wiederholen lässt.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

Mit 12,2 Mrd. € Transaktionsvolumen setzte der Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien im vergangenen Jahr neue Maßstäbe. Das Ergebnis des Vorjahres wurde um satte 75 % gesteigert – selbst das Rekordjahr 2015 konnte um 50 % übertroffen werden.

Dafür sorgte vor allem das Bürosegment, das allein knapp 9,7 Mrd. € Transaktionsvolumen ausmachte und damit selbst schon die bisherigen Rekorde des gewerblichen Transaktionsvolumen einstellte. Projektentwickler hatten auf den Pro-

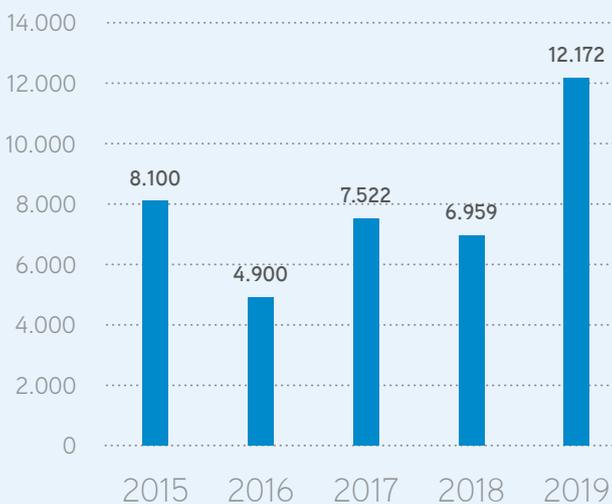
duktmangel der vergangenen Jahre reagiert und versorgen den Markt mit neuen Büroentwicklungen. So war der Markt geprägt von vielen Forward-Deals – insbesondere an der Mediaspree.

Marktprägende Transaktion des Jahres 2019 war jedoch die Projektentwicklung FÜRST in prominenter Ku'damm-Lage der City West, das mehr als eine Dreiviertelmilliarde Euro auf die Waage brachte. An der Mediaspree wurden die beiden Türme EDGE East Side sowie Stream verkauft – für insgesamt etwa 1,0 Mrd. €.

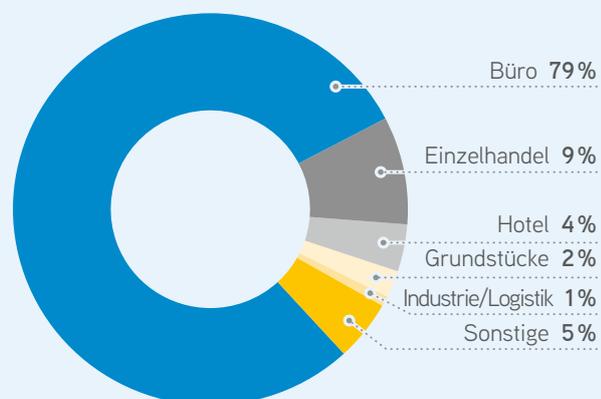
Fast Facts

Investment Berlin	2019	2018
Transaktionsvolumen	12.172 Mio. €	6.959 Mio. €
Portfoliotransaktionen	17 %	19 %
Internationale Käufer	59 %	47 %
Internationale Verkäufer	46 %	38 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 79 %	Büro 59 %
Spitzenrendite Büro	2,90 %	3,10 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2019 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

Gewerbe- und insbesondere Büroimmobilien der Spreemetropole erfreuen sich seit einiger Zeit großer Beliebtheit bei Investoren. Dieser großen Nachfrage stand in den vergangenen Jahren ein vergleichsweise geringes Angebot gegenüber. In der Konsequenz sind Preise stark gestiegen und viele Investoren kamen nicht zum Zug, mit der Folge, dass sie ihre Gesuche bereits mit in das vergangene Jahr 2019 nahmen. Diese starke Nachfrage wurde zusätzlich noch durch das anhaltend niedrige Zinsumfeld befeuert.

Das Angebot hat mittlerweile nachgezogen, sodass viele Investoren nun mit Produkten in Form von Projektentwicklungen versorgt werden konnten. Diese Marktentwicklung spiegelt sich auch in den Verkäufergruppen wider: Mehr als 40 % des Transaktionsvolumens flossen im vergangenen Jahr an Projektentwickler – ein rund viermal so hohes Volumen wie noch im Jahr 2018. Immobilien AGs veräußerten Objekte im Wert von knapp 2,0 Mrd. €, Asset- und Fondsmanager liquidierten etwa 1,7 Mrd. € ihres Berliner

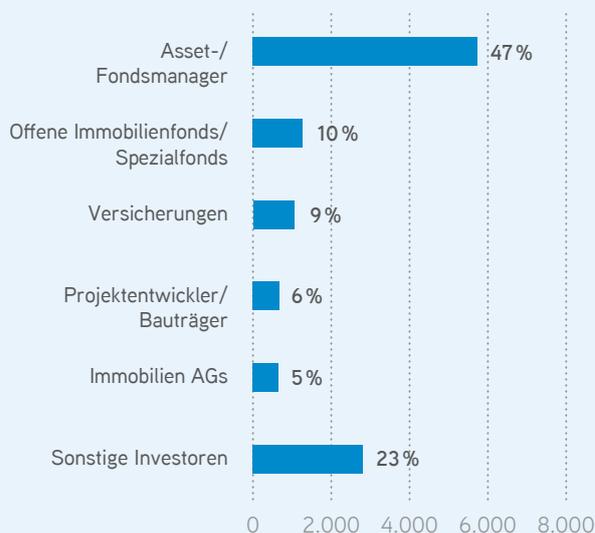
Gewerbeimmobilienbestands. Käuferseitig waren erneut Asset- und Fondsmanager die aktivste Gruppe. Mit 5,7 Mrd. € investierten sie mehr als doppelt so viel wie im Jahr 2018. Auf den Plätzen 2 und 3 stehen mit großem Abstand offene Immobilienfonds bzw. Versicherungen, die jeweils etwas mehr als 1 Mrd. € in Berliner Gewerbeimmobilien investierten.

Die Bundeshauptstadt stellte dabei erneut seine internationale Strahlkraft unter Beweis. Knapp 59 % des investierten Kapitals stammen aus dem Ausland. Hingegen gingen mit 46 % weniger als die Hälfte des Transaktionsvolumens auf die Konten ausländischer Verkäufer.

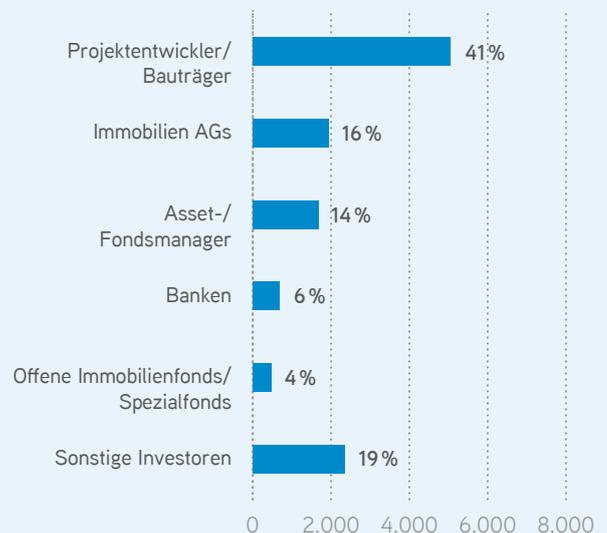
Renditen

Die Renditekompression setzte sich auch im Jahr 2019 noch leicht fort. Für Spitzenobjekte des Bürosegments in Toplage sind Investoren mittlerweile bereit gewesen, das knapp 35-fache der Jahresmiete zu zahlen. So sank die Spitzenanfangsrendite gegenüber dem Vorjahr um 20 Basispunkte auf nunmehr 2,90 % brutto.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



Ebenfalls unter Druck standen weiterhin Logistikimmobilien. Aufgrund von Produktmangel steuerte die Brutto-Anfangsrendite weiter auf die 4,00-%-Marke zu. Zum Ende des Jahres 2019 stand sie bei 4,20% und verlor gegenüber dem Vorjahr 30 Basispunkte. Ein ähnliches Bild zeigte sich für Hotelimmobilien: Auch hier verlor der Wert 30 Basispunkte. Dennoch waren Berliner Hotelobjekte mit 4,40% Bruttoanfangsrendite im Vergleich der TOP7 in Deutschland am lukrativsten. Einzelhandelsobjekte in Highstreetlagen verharrten bei 3,10% – lediglich 10 Basispunkte unterhalb des Jahresendwertes von 2018.

Fazit und Prognose

Der Markt für Berliner Gewerbeimmobilien hat in den letzten Jahren stark an Dynamik gewonnen. Das Ergebnis für 2019 war in diesem Ausmaß jedoch nicht zu erwarten. Und doch deuten die Rahmenbedingungen, mit denen der Markt

in das Jahr 2020 startet, erneut auf ein außergewöhnlich starkes Ergebnis hin.

So haben sich die Erwartungen an eine restriktivere Geldpolitik der EZB durch die neue Präsidentin, Christine Lagarde, nicht bestätigt. Es herrscht weiterer Anlagedruck bei vergleichsweise hoher Attraktivität von Immobilieninvestitionen gegenüber alternativen Anlageprodukten. Die Nachfrageseite dürfte also auch im Jahr 2020 stark sein. Dem gegenüber steht ein relativ großes Angebot. Die Projektpipeline, insbesondere für Büroobjekte, ist auch in den kommenden Jahren gut gefüllt. In Anbetracht des Rekordergebnisses für 2019 muss für 2020 zunächst mit einem niedrigeren Transaktionsvolumen gerechnet werden. Es ist aber erneut von einem sehr dynamischen Jahr auszugehen, das aller Voraussicht nach mit einem deutlich überdurchschnittlichen Ergebnis zu Ende gehen wird.



Der Berliner Investmentmarkt konnte 2019 ein Allzeithoch verbuchen und setzt mit mehr als 12 Mrd. € Transaktionsvolumen neue Maßstäbe.

KONTAKT

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



ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Dr. Lars Vandrei
Senior Consultant | Research
+49 30 202993-64
lars.vandrei@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Colliers International

Innenseite: Colliers International, Thomas Rosenthal

Copyright © 2020 Colliers International Deutschland GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Budapester Straße 50
10787 Berlin

