



BÜROVERMIETUNG

H1 | 2020 | BERLIN



Fast Facts

	H1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	331.000 m ²	- 15,3 %
Vermietungsumsatz	327.000 m ²	- 8,9 %
Leerstand	246.500 m ²	- 14,1 %
Leerstandsquote	1,2 %	- 20 bp
Spitzenmiete	39,90 €/m ²	+ 9,3 %
Durchschnittsmiete	27,90 €/m ²	+ 15,8 %

Ausblick 2020

Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

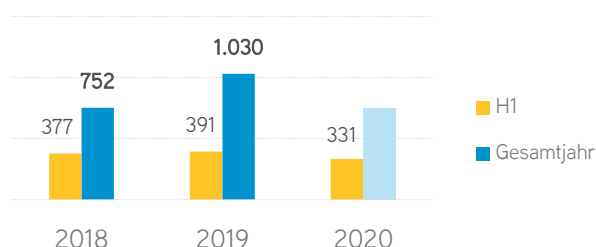
Rund 3 Monate nach Ausbruch der Corona-Pandemie zeigt sich der Berliner Büromietungsmarkt nach einem verhaltenen Jahresauftakt im 2. Quartal 2020 relativ robust. Insbesondere die seit jeher umsatzstarke und krisenresistente Branche Öffentliche Verwaltung wird den Markt weiter dominieren. Drei Abschlüsse jenseits der 10.000-Quadratmeter-Marke konnten bisher gezählt werden, allen voran der der Deutschen Rentenversicherung mit mehr als 84.000 Quadratmeter. Die Büromieten befinden sich trotz Corona auch zum Ende des 1. Halbjahres über das ganze

Stadtgebiet hinweg auf hohem Niveau. Im weiteren Jahresverlauf dürften sie allerdings im Zuge der Veränderungen auf den Büromärkten leicht fallen. Die Leerstandsquote könnte sich bis Jahresende in Richtung Normalisierung zwischen 1,5 und 1,8 Prozent einpegeln. Einige Großgesuche befinden sich im Markt, so dass für das Gesamtjahr 2020 ein gesunder Flächenumsatz zwischen 700.000 und 750.000 Quadratmeter erwartet werden kann, einem Wert, der ziemlich exakt beim Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 750.500 Quadratmeter liegt.

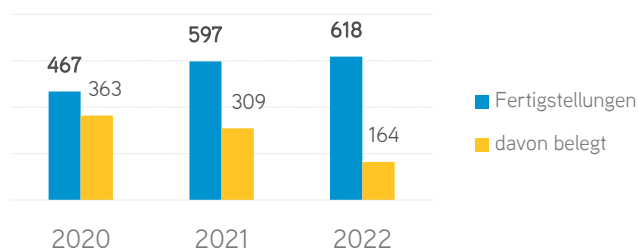
Teilmärkte



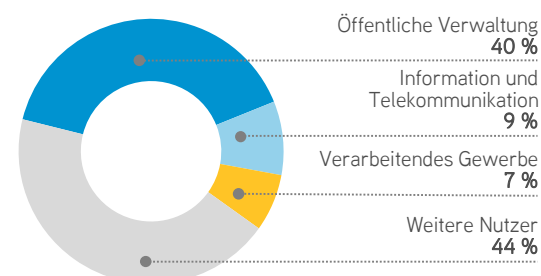
Flächenumsatz in 1.000 m²



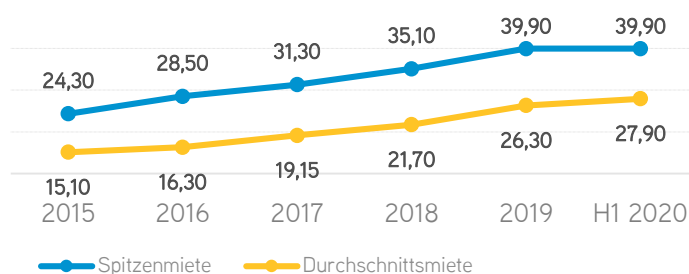
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

H1 | 2020 | BERLIN



Fast Facts

	H1 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	4.521 Mio. €	- 7,73 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,90 %	- 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Immobilien AGs	

Ausblick 2020

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Das erste Halbjahr 2020 verzeichnet mit 4,5 Milliarden Euro gewerblichem Transaktionsvolumen das nach dem Rekordjahr 2019 zweitstärkste jemals gemessene erste Halbjahr in Berlin. Es setzt sich dabei einerseits aus dem umsatzstärksten ersten Quartal als auch dem Corona-bedingt schwächsten zweiten Quartal seit dem Jahr 2014 zusammen. Marktdominierende Transaktion ist die Übernahme der TLG durch Aroundtown. Größte Einzeltransaktionen des laufenden

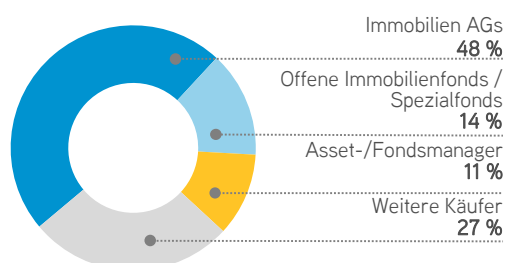
Jahres sind der Kauf des westlichen Teils des Bürokomplexes am Humboldthain durch Commodus für mehr als eine Viertelmilliarde Euro, gefolgt von der Vattenfall-Zentrale in der Chausseestraße (220 Millionen Euro) und eines Teils des Quartier Schützenstraße für knapp 200 Millionen Euro. Der weitere Jahresverlauf ist maßgeblich davon abhängig, über welchen Zeitraum sich die Corona-Pandemie erstreckt. Aktuell zieht das Marktgeschehen in allen Segmenten stark an.

Bedeutende Assetklassen

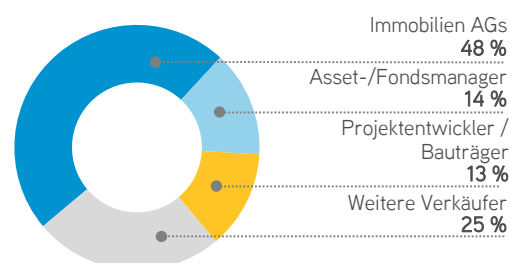
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

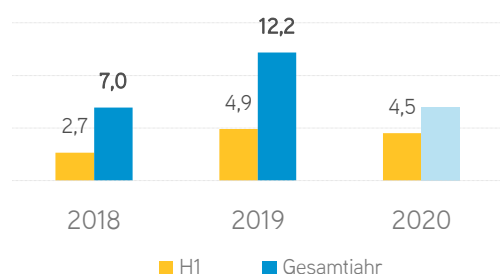


TOP 3 Verkäufergruppen



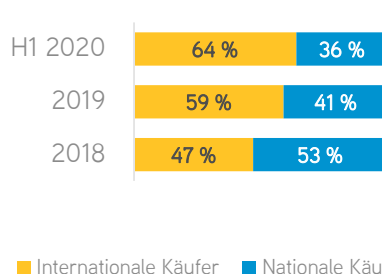
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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