



BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2020 | BERLIN



Fast Facts

	Q1-3 2020	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	503.000 m ²	- 31,8 %
Vermietungsumsatz	463.300 m ²	- 33,5 %
Leerstand	287.000 m ²	+ 7,7 %
Leerstandsquote	1,4 %	+ 10 bp
Spitzenmiete	39,80 €/m ²	+ 3,9 %
Durchschnittsmiete	27,90 €/m ²	+ 6,9 %

Ausblick 2020

Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

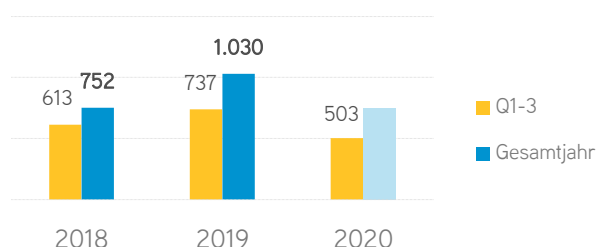
Der Berliner Bürovermietungsmarkt gibt sich trotz der Corona-Auswirkungen weiter robust. Bis zum Ende des 3. Quartals wurden 503.000 m² Bürofläche neu vermietet. Marktbestimmend waren im bisherigen Jahresverlauf eine Reihe von Anmietungen der krisenresistenten Öffentlichen Hand, die in Summe mit etwa der Hälfte des gesamten Flächenumsatzes zu Buche schlugen. Aber auch das kleine und mittlere Flächensegment haben sich inzwischen stabilisiert. Die Büromieten befinden sich trotz der Corona-Auswirkungen

auch zum Ende des 3. Quartals auf dem hohem Niveau des Vorquartals. Zumindest bis Jahresende dürften sie stabil bleiben. Die Leerstandsquote könnte sich allerdings bis Ende 2020 in Richtung Normalisierung zwischen 1,5 und 1,7 % einpegeln. Eine Reihe von Großgesuchen befinden sich aktuell im Markt, so dass Berlin für das Gesamtjahr 2020 einem gesunden Flächenumsatz zwischen 700.000 und 750.000 m² entgegensteuert. Der 10-jährige Durchschnitt von 750.500 m² würde mit diesem Ergebnis ziemlich exakt erreicht werden.

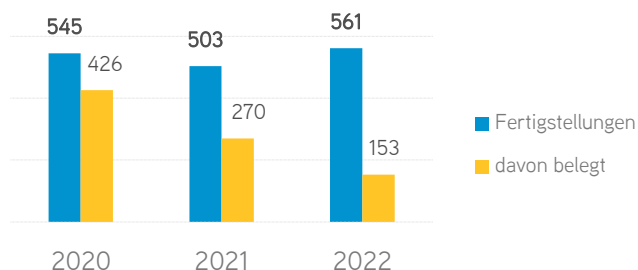
Teilmärkte



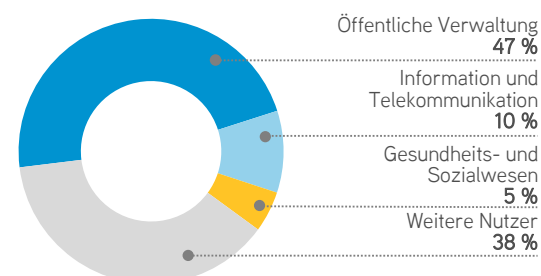
Flächenumsatz in 1.000 m²



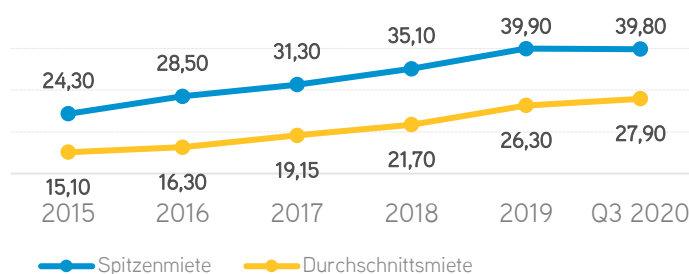
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1-3 | 2020 | BERLIN



Fast Facts

	Q1-3 2020	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	6.141 Mio. €	- 35,05 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,80 %	- 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Immobilien AGs	

Ausblick 2020

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

Der Markt im Überblick

Nachdem die Corona-Pandemie den Berliner Markt für gewerbliche Immobilieninvestitionen im 2. Quartal spürbar ausgebremst hat, zieht das Transaktionsgeschehen aktuell wieder an. Zum Ende des 3. Quartals verzeichnet das Jahr 2020 bisher 6,1 Mrd. € Umsatz und liegt damit bereits jetzt über dem 10-jährigen Durchschnitt für das Gesamtjahr. Eine anhaltend hohe Flächennachfrage durch langfristige, bonitätsstarke Mieter schafft Anlageopportunitäten im Core-Segment, die

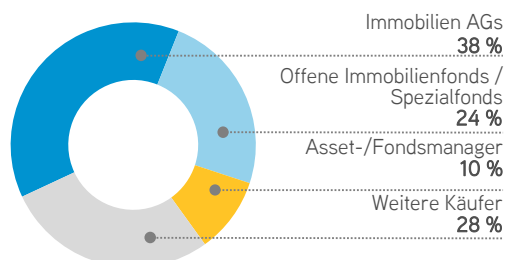
Berlin zu einem sicheren Hafen und krisenfesten Investitionsstandort machen. So wurde kürzlich das Büroprojekt IMPULS zum 35-Fachen der Vertragsmiete verkauft. Auch das letzte Quartal des Jahres wird von der Unsicherheit durch die Corona-Pandemie geprägt sein. Zum jetzigen Stand gehen wir jedoch von einem weiterhin starken Marktgeschehen aus. So dürften am Ende des Jahres 7,5 Mrd. € gewerbliches Transaktionsvolumen erreicht werden.

Bedeutende Assetklassen

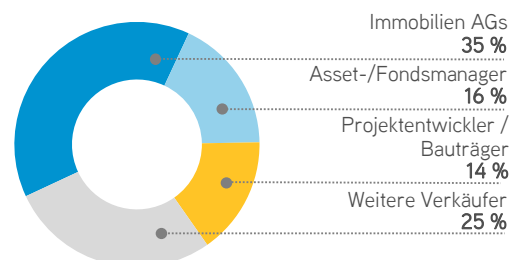
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

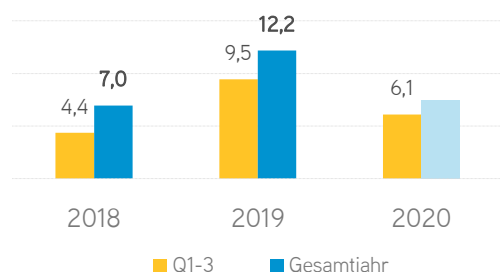


TOP 3 Verkäufergruppen



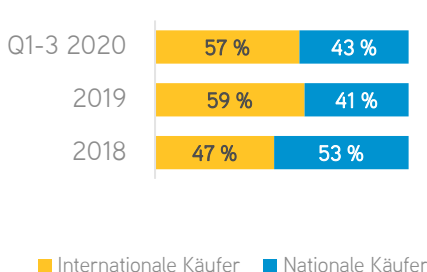
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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