



BERLIN

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2020/2021



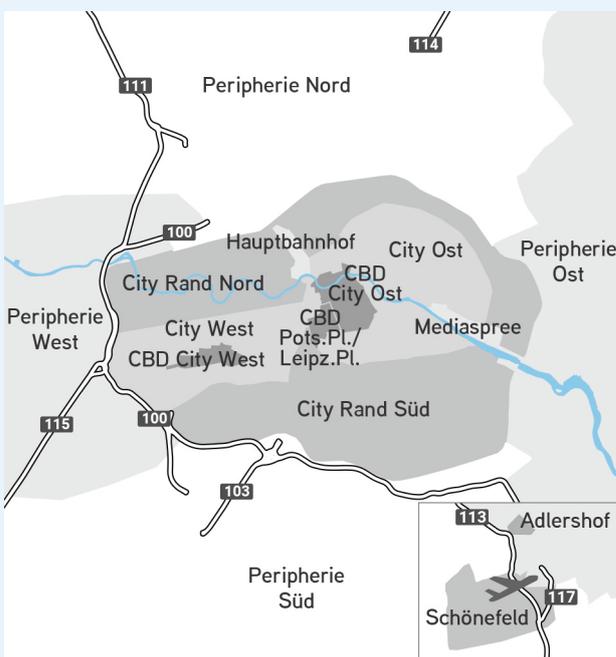


CITY FACTS BERLIN

Einwohnerzahl in 1.000	3.669
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	1.539
Arbeitslosenquote in %	10,1
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	22.294

Fast Facts

Bürovermietung Berlin	2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	734.000 m ²	- 28,7 %
Vermietungsumsatz	668.600 m ²	- 32,4 %
Spitzenmiete	41,10 €/m ²	3,0 %
Durchschnittsmiete	28,70 €/m ²	9,1 %
Leerstandsquote	1,7 %	50 bp
Flächenbestand	20,90 Mio. m ²	2,0 %



Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Mietpreisspanne
CBD City West	20,75 - 42,50
CBD City Ost	20,00 - 39,80
CBD Potsdamer Platz/Leipziger Platz	20,85 - 38,00
Hauptbahnhof	28,00 - 35,00
Mediaspree	24,00 - 36,15
City West	17,00 - 32,00
City Ost	18,45 - 42,30
City Rand Nord	19,40 - 38,25
City Rand Süd	18,00 - 34,00
Peripherie Nord	13,50 - 27,50
Peripherie West	21,00 - 28,50
Peripherie Süd	14,00 - 30,00
Peripherie Ost	14,45 - 26,00
Adlershof	15,00 - 20,00
Schönefeld	14,45 - 16,25

BÜROVERMIETUNG

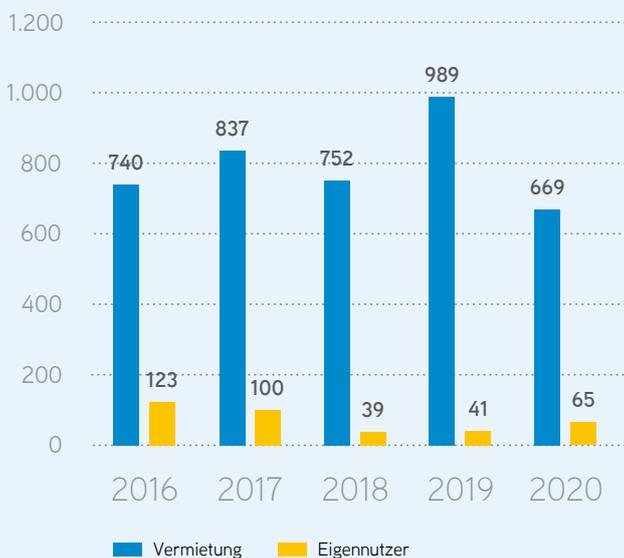
Flächenumsatz

Mit einem Flächenumsatz von rund 734.000 m² erreichte der Bürovermietungsmarkt der Bundeshauptstadt 2020 trotz der Corona-Auswirkungen ein gutes Ergebnis auf dem Niveau des Zehnjahresdurchschnitts, der bei rund 750.000 m² liegt. Insbesondere das Schlussquartal zeigte sich mit einem Flächenvolumen von 231.000 m² noch einmal sehr robust. Marktbestimmend war eine Reihe von Großabschlüssen jenseits der 10.000-m²-Marke, die in Summe mit mehr als 300.000 m² zu Buche schlugen.

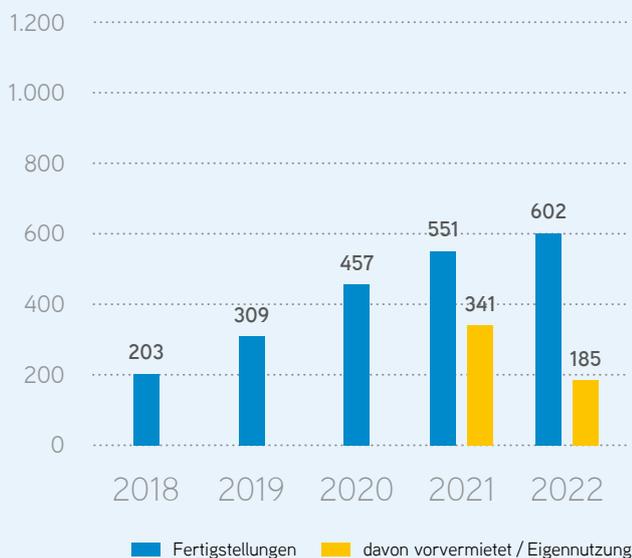
Die Öffentliche Verwaltung erreichte mit einem Umsatz von rund 270.000 m² einen Marktanteil von fast 40 %. Die Öffentliche Hand verdeutlichte damit ihre dominierende Position für den Berliner Büromarkt. Weit dahinter folgten Unternehmen aus den Bereichen Information und Telekommunikation sowie Banken und Finanzen. Sie konnten jeweils fast zweistellige Marktanteile verbuchen.

Das Marktgeschehen konzentrierte sich auch 2020 auf den CBD City Ost und die City Ost, wo rund 253.000 m² des Umsatzes registriert wurden. Zum überdurchschnittlichen Ergebnis im Teilmarkt Mediaspree über rund 113.000 m² hat die größte Anmietung des Jahres 2020 der Deutschen Rentenversicherung im Objekt „An den Treptowers“ mit mehr als 84.000 m² beigetragen. Die anhaltende Flächenknappheit in zentralen Lagen rückte verstärkt die angrenzenden Bürolagen in den Fokus. Besonders die Teilmärkte City Rand Süd und City Rand Nord profitierten davon und platzierten sich auf die danach folgenden Plätze der gefragtesten Bürolagen. Das Ergebnis im Teilmarkt City Rand Süd wurde vor allem beeinflusst durch die Vermietung im EUREF-Campus in der Torgauer Straße von rund 30.000 m² an die Deutsche Bahn.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Die Büromieten zeigen insgesamt aufgrund der Corona-Auswirkungen kaum Veränderungen und befinden sich auch zum Jahresende 2020 auf hohem Niveau. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 41,10 €/m², die Durchschnittsmiete bei 28,70 €/m², 3 % respektive 9 % über dem Vorjahresniveau. In Summe wurden rund 106.000 m² neue Flächen zu einem Mietpreis jenseits der 35,00-€/m²-Marke vermietet.

Angebot und Leerstand

Der kritische Leerstand von 1,2 % im Vorjahr hat sich im Jahresverlauf 2020 leicht erhöht und lag Ende Dezember bei 1,7 %. Die Zahl kurzfristig verfügbarer Flächen stieg im Vergleich zum Vorjahr von circa 246.000 m² auf rund 354.000 m² an. Besonders angespannt ist die Situation weiterhin in den Teilmärkten innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings mit einem Wert von weniger als 1,0 %.

Entwicklungsschwerpunkte

Die Projektpipeline für 2021 liegt bei einem Volumen von 551.000 m², wobei zu Jahresbeginn bereits rund zwei Drittel der Flächen vergeben sind. Entwicklungsschwerpunkte bilden dabei die CBD-Lagen in der City Ost und West sowie der Bereich um den Hauptbahnhof.

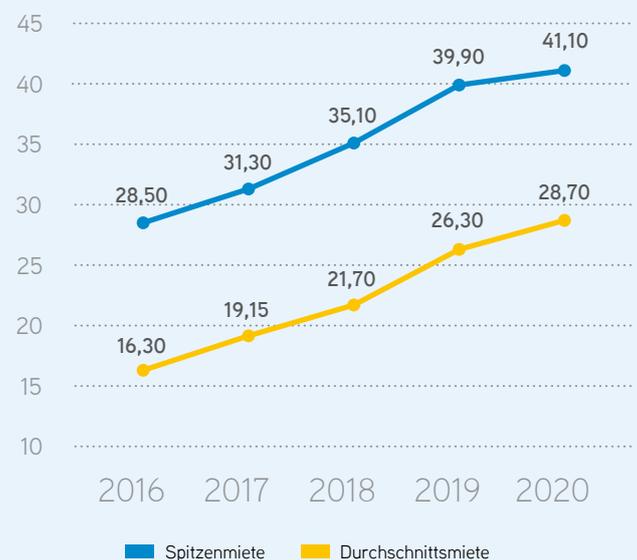
Fazit und Prognose

Das Mietpreiswachstum dürfte sich auch im laufenden Jahr leicht fortsetzen, wengleich mit einer wesentlich geringeren Dynamik. Für das laufende Jahr befindet sich eine Reihe von Großgesuchen im Markt, sodass der Berliner Büromietmarkt trotz Corona-Auswirkungen weiter auf einem soliden Fundament stehen wird. Ein drastischer Anstieg des Leerstands ist nicht zu erkennen. Büroimmobilien werden auch in Zukunft eine wichtige Rolle für Unternehmen spielen. Vor diesem Hintergrund könnte 2021 ein wieder steigender Flächenumsatz von mehr als 800.000 m² erreicht werden.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

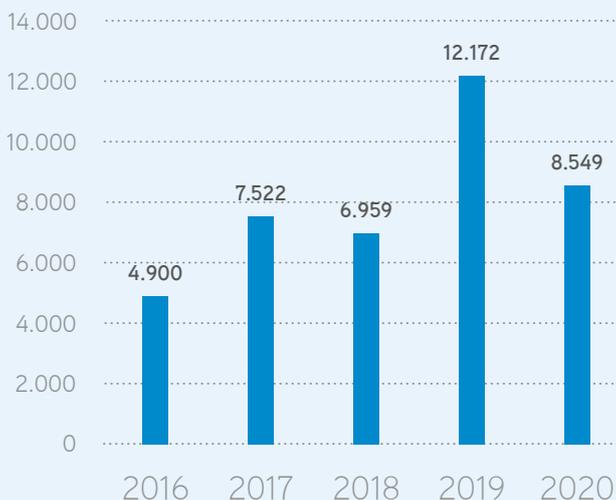
Das Ausnahmejahr 2020 startete auf dem Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien so rasant, wie das bisher umsatzstärkste Rekordjahr 2019 endete, nämlich mit 12,2 Mrd. € Transaktionsvolumen. Danach kam das Marktgeschehen zunächst abrupt zum Stillstand. Investoren fassten jedoch schnell wieder Vertrauen und bescherten dem Berliner Gewerbeimmobilienmarkt ein Jahresergebnis von 8,5 Mrd. € gewerblichen Transaktionsvolumens, das sich gleich hinter dem Jahr 2019 auf den zweiten Platz der umsatzstärksten Jahre einreicht.

Die zweite Infektionswelle im letzten Quartal 2020 hat die Jahresendrallye in Berlin nicht ausbremsen können. Die ausbleibenden Marktaktivitäten aufgrund der hohen Unsicherheit zu Pandemiebeginn hatten eine Nachfrage angestaut, die sich in der zweiten Jahreshälfte entlud und zu einem hohen Transaktionsgeschehen führte. Trotz Pandemie liegt das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien 50 % oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts.

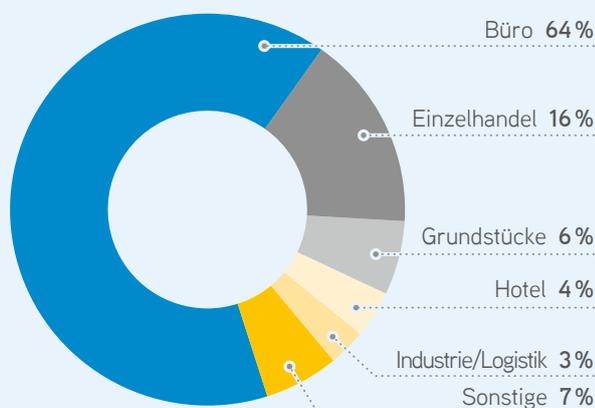
Fast Facts

Investment Berlin	2020	2019
Transaktionsvolumen	8.549 Mio. €	12.172 Mio. €
Portfoliotransaktionen	38 %	17 %
Internationale Käufer	52 %	59 %
Internationale Verkäufer	29 %	46 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 64 %	Büro 79 %
Spitzenrendite Büro	2,80 %	2,90 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2020 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

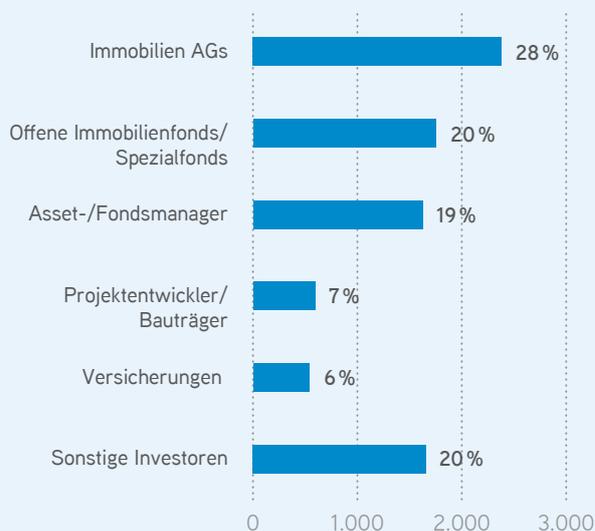
Mit 5,5 Mrd. € stellten Büroimmobilien knapp zwei Drittel des gewerblichen Transaktionsvolumens im Jahr 2020. Auf Platz 2 finden sich Einzelhandelsimmobilien mit 1,4 Mrd. € bzw. 16 % Marktanteil. Überdurchschnittlich hoch war das Volumen gehandelter Gewerbegrundstücke mit mehr als 500 Mio. € und Platz 3 für diese Assetklasse.

Große Landmark-Deals wie im Rekordjahr 2019 mit mehr als einer halben Milliarde Euro blieben in 2020 aus. Immerhin gab es jedoch drei Einzeltransaktionen oberhalb der Viertelmilliarde-Euro-Marke. Eine der teuersten Immobilien des Jahres war der westliche Teil des Bürokomplexes am Humboldthain. Zum Jahresende gesellten sich dazu ein Teil des Office-Centers Focus Teleport in Moabit sowie die Südkreuz Offices in Schöneberg. Mit dem Verkauf des Spreeturms am Postbahnhof in der Mediaspree gab es einen weiteren großvolumigen Deal in Höhe von knapp 200 Mio. €.

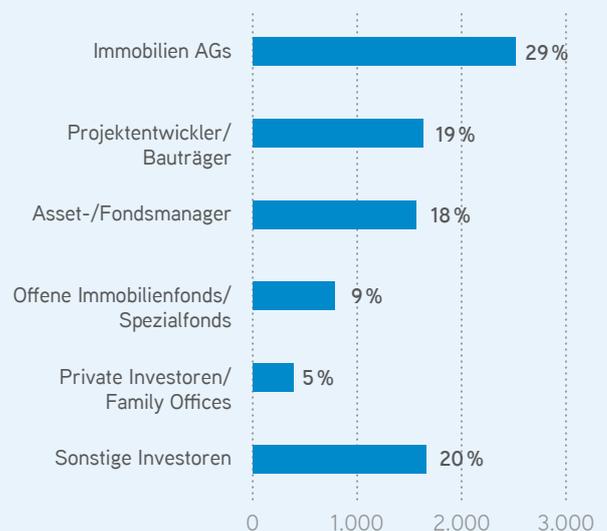
Die Übernahme der TLG durch Aroundtown war die dominierende Portfolio-transaktion im Jahr 2020. Entsprechend sind Immobilien AGs sowohl die aktivste Käufer- (2,4 Mrd. €) als auch Verkäufergruppe (2,5 Mrd. €). Auf Platz 2 der Verkäufer findet sich die Gruppe der Projektentwickler mit 1,6 Mrd. € Umsatz, dicht gefolgt von Vermögensverwaltern mit ebenso knapp 1,6 Mrd. €. Diese kauften für das gleiche Volumen Immobilien ein und finden sich damit ebenfalls an dritter Stelle der aktivsten Käufer, knapp hinter offenen Immobilienfonds bzw. Spezialfonds mit 1,8 Mrd. €.

Projektentwickler haben speziell in Berlin davon profitiert, dass es trotz der Pandemie eine nahezu unverändert hohe Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Büroflächen von Mietern aus dem Bereich der Öffentlichen Hand gab und auch noch weiterhin gibt, die sich nicht in Bestandsobjekten finden lässt. Käuferseitig stoßen Assets mit langfristig sicherem Cashflow nun auf erhöhtes Interesse.

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



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



Renditen

Im Vergleich zum Vorjahr ist die Bruttoanfangsrendite für Core-Büroobjekte um weitere 10 Basispunkte auf 2,80 % gesunken. Die pandemiebedingt gestiegene Nachfrage nach Industrie- und Logistikobjekten schlägt sich auf eine um 50 Basispunkte stark gesunkene Rendite nieder. Einzelhandelsobjekte in High-street-Lagen legten hingegen um 10 Basispunkte zu.

Repräsentativ für die Entwicklung der Bürorendite waren etwa die per Forward-Deal gehandelten Projektentwicklungen IMPULS in der Stresemannstraße sowie das NEO in der Knesebeckstraße, die langfristig vollständig vermietet sind. Auf der anderen Seite haben sich die Finanzierungen für Büroinvestments mit Value-Add- sowie Opportunistic-Profilen verteuert, sodass Eigentümer deutliche Preisabschläge von 10 bis 15 % in Kauf nehmen mussten. Während der Verkauf des Bürogebäudes Goldstück in Moabit zu rund 5.000 €/m² und einer zu erwartenden Rendite von 5,60 % noch beurkundet werden konnte, scheiterte mit dem Verkauf des Büroensembles The Heinrich in

Schöneberg der vermeintlich größte Einzeldeal des Jahres an ungleichen Preisvorstellungen.

Fazit und Prognose

Im Jahr 2020 hat sich gezeigt, dass Investoren auch und gerade in Zeiten großer Unsicherheiten dem Berliner Markt großes Vertrauen entgegenbringen. Da der Verlauf der weiterhin stark grassierenden Pandemie noch immer nicht abgeschätzt werden kann, erscheint eine genaue Prognose für das Transaktionsvolumen im neuen Jahr wenig realistisch. Doch die Bekämpfung von Covid-19 verbucht mit der Entwicklung vielversprechender Impfstoffe große Erfolge. Es gibt daher begründete Hoffnung, dem einstigen Normalzustand wieder näher zu kommen und Marktunsicherheiten reduzieren zu können. Darüber hinaus blicken wir für 2021 auf eine gut gefüllte Projektpipeline sowie den positiven Effekt der kürzlichen Eröffnung des Hauptstadtflughafens BER als optimale Rahmenbedingungen für gar noch stärkere Marktaktivitäten, die das vergangene Jahr vom zweiten Platz verdrängen dürften.



Der Bürovermietungsmarkt in der Spreemetropole trotz der Corona-Krise, die Mieten steigen weiter – der Boom auf dem Investmentmarkt bleibt ungebrochen.



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: wal_172619 auf pixabay
Innenseite: Colliers International, Thomas Rosenthal

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

Colliers International
Deutschland GmbH
Budapester Straße 50
10787 Berlin

