



# BÜROVERMIETUNG

## Q1 | 2021 | BERLIN



### Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	193.000 m <sup>2</sup>	+ 59,5 %
Vermietungsumsatz	180.400 m <sup>2</sup>	+ 52,6 %
Leerstand	418.000 m <sup>2</sup>	+ 69,6 %
Leerstandsquote	2,0 %	+ 80 bp
Spitzenmiete	39,70 €/m <sup>2</sup>	- 0,5 %
Durchschnittsmiete	28,00 €/m <sup>2</sup>	+ 2,9 %

### Ausblick 2021

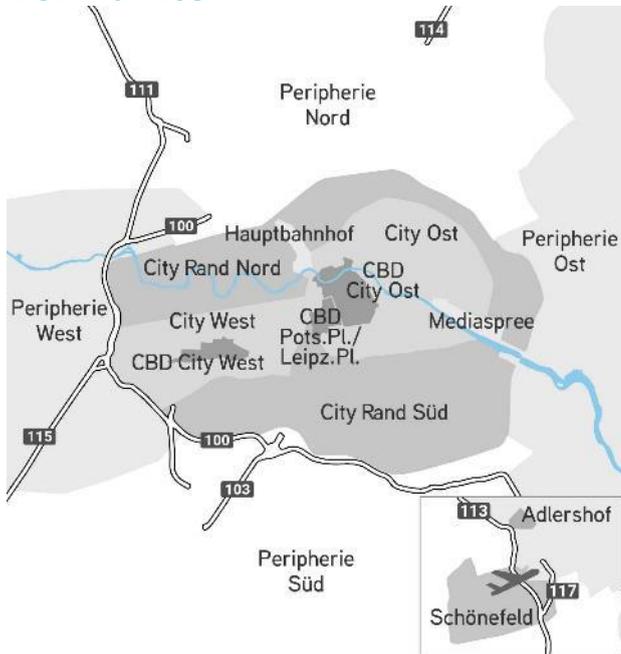
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

### Der Markt im Überblick

Der Berliner Bürovermietungsmarkt konnte nach dem 1. Quartal 2021 einen soliden Flächenumsatz erzielen, der deutlich über dem Ergebnis des Vorjahreszeitpunktes liegt und auch 23 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Verantwortlich für dieses Ergebnis zeigten sich eine Reihe von großvolumigen Abschlüssen jenseits der 10.000-Quadratmeter-Marke, die in Summe fast 80.000 m<sup>2</sup> ausmachten. Das rasante Mietpreiswachstum der vergangenen Jahre gehört zunächst der Vergangenheit an. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum blieb die Spitzenmiete nahezu stabil, die

Durchschnittsmiete stieg noch einmal um knapp 3 %. Gegenüber dem Endjahr 2020 sank die Spitzenmiete um 3,5 %, die Durchschnittsmiete um 2,5 %. Die Leerstandsquote kletterte im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt um 80 bp nach oben, liegt aber mit 2,0 % noch immer bei einem sehr niedrigen Wert. Die trotz der Corona-Pandemie unveränderte Flächenanfrage in der Bundeshauptstadt sowie die gefüllte Pipeline über alle Branchen und Flächensegmente hinweg, lassen für das Gesamtjahr 2021 einen gesunden Flächenumsatz von rund 800.000 m<sup>2</sup> erwarten.

### Teilmärkte



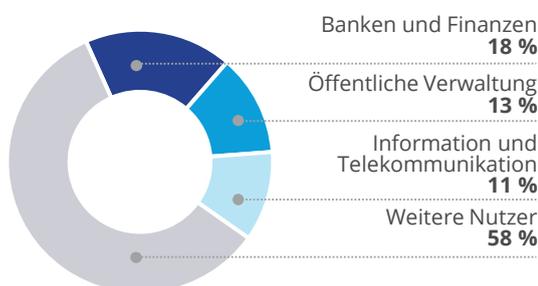
### Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



### Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



### TOP 3 Branchen



### Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>





## Fast Facts

	Q1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	1.051 Mio. €	- 71,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,80 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

## Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite

## Der Markt im Überblick

Der Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erlebte mit einem Transaktionsvolumen von 1,1 Mrd. € ein ruhiges 1. Quartal. Fehlende Großdeals und länger andauernde Ankaufsprüfungen trugen zu der kurzen Atempause bei. Büroimmobilien waren weiterhin mit Abstand am stärksten nachgefragt, insbesondere B-Lagen und Cityrand-Lagen standen im Fokus der Käufer. Die Spitzenrenditen blieben im Quartalsvergleich stabil. Nationale Akteure prägten das Marktgeschehen und dominierten

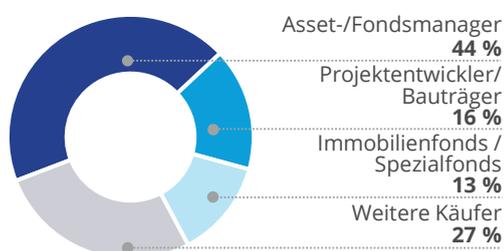
mit 73 % die Käuferseite. Internationale Akteure werden im Laufe des Jahres verstärkt zurück am Markt erwartet. Die Hoffnung auf schnelle Impffortschritte und eine zügige Normalisierung trifft auf eine gut gefüllte Dealpipeline, die für ein deutlich dynamischeres Transaktionsgeschehen im Jahresverlauf sorgen wird. Das Vorjahresergebnis von 8,5 Mrd. € Euro sollte in jedem Fall übertroffen werden, sodass ein Jahresergebnis von 9 Mrd. € realistisch erscheint.

## Bedeutende Assetklassen

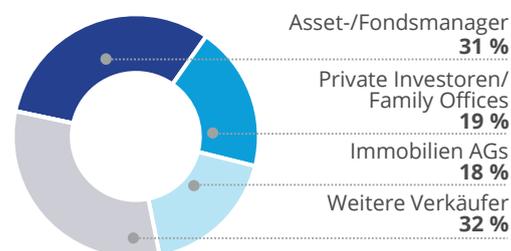
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



## TOP 3 Käufergruppen



## TOP 3 Verkäufergruppen



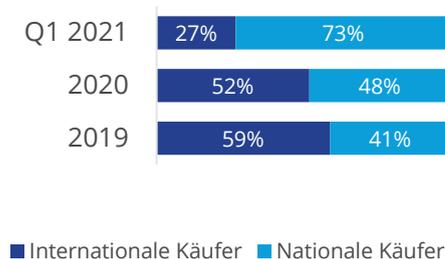
## Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV



## ANSPRECHPARTNER



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