



BÜROVERMIETUNG

H1 | 2021 | BERLIN

Colliers

Fast Facts

	H1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	309.000 m ²	- 6,6 %
Vermietungsumsatz	296.400 m ²	- 9,4 %
Leerstand	501.600 m ²	+ 103,5 %
Leerstandsquote	2,4 %	+ 120 bp
Spitzenmiete	38,90 €/m ²	- 2,5 %
Durchschnittsmiete	27,50 €/m ²	- 1,5 %

Ausblick 2021

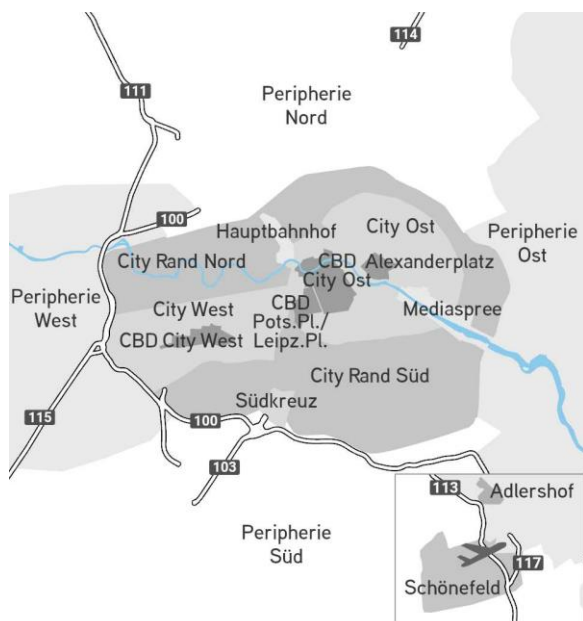
Nachfrage	Leerstand	Ø Miete

Der Markt im Überblick

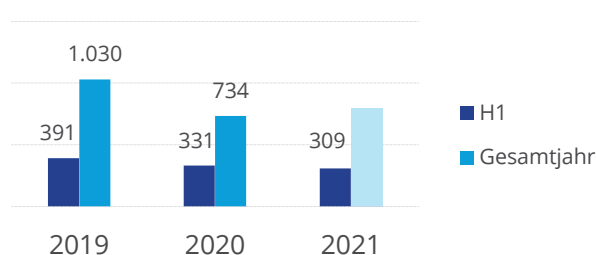
Der Berliner Bürovermietungsmarkt konnte im 1. Halbjahr 2021 einen soliden Flächenumsatz erzielen, der nur marginal unter dem Wert des Vorjahreszeitpunktes liegt. Verantwortlich für dieses Ergebnis zeigten sich eine Reihe von großvolumigen Abschlüssen, insbesondere der Öffentlichen Hand, jenseits der 10.000-Quadratmeter-Marke, die in Summe fast die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes ausmachten. Die rasante Mietpreisexplosion der vergangenen Jahre gehört zunächst der Vergangenheit an. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum

zeigten sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete jedoch nur leicht nach unten. Die Leerstandsquote kletterte im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt nach oben, liegt aber mit 2,4 % noch immer bei einem niedrigen Wert. Die unveränderte Flächennachfrage in der Bundeshauptstadt sowie die gefüllte Pipeline über alle Branchen und Flächen-segmente hinweg, lassen für das Gesamtjahr 2021 einen gesunden Flächenumsatz zwischen 750.000 m² und 800.000 m² erwarten, einer Range, die beim Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 770.000 m² liegt.

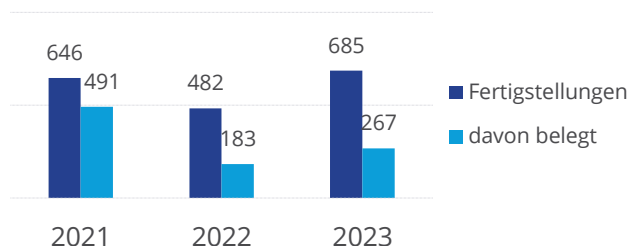
Teilmärkte



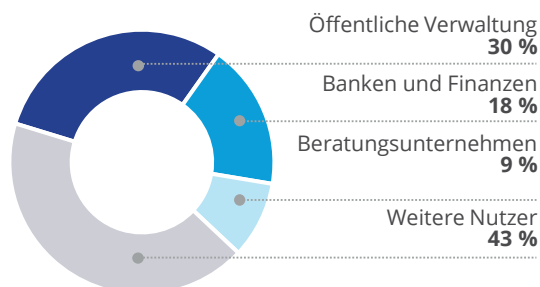
Flächenumsatz in 1.000 m²



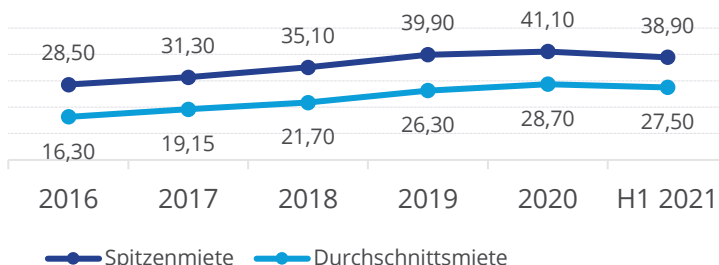
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

H1 | 2021 | BERLIN

Colliers

Fast Facts

	H1 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	4.280 Mio. €	- 5,3 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,70 %	- 20 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

Ausblick 2021

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite
---------------------	----------------



Der Markt im Überblick

Nach einem ruhigen Jahresstart hat der Berliner Investmentmarkt im zweiten Quartal eine eindrucksvolle Aufholjagd hingelegt, die mit über 3,2 Mrd. € noch über dem Niveau der Boomjahre 2017 bis 2019 lag. Der Zehnjahresdurchschnitt konnte um satte 76 % übertroffen werden. Stabilisierte Core-Assets mit bonitätsstarken Mietern stehen ganz oben auf den Ankauflisten der Investoren, folglich waren Büroimmobilien weiterhin die mit Abstand gefragteste Assetklasse. Die CBD-Lagen meldeten sich mit

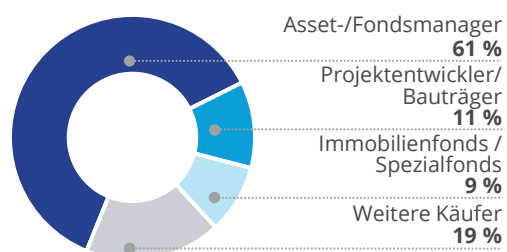
der Transaktion des FÜRST zurück, der für über eine Milliarde Euro den Besitzer wechselte, auch der Cityrand ist gefragt. Große Portfolien sind weiterhin rar. Die Bürospitzenrendite für Core-Investments sank auf 2,7 %. Internationale Akteure kehren sukzessive zurück an den Markt. Zahlreiche weitere Großabschlüsse sind in Verhandlung und werden voraussichtlich im 2. Halbjahr zum Abschluss kommen, deshalb wird die Jahresendprognose von 9 Mrd. € bestätigt.

Bedeutende Assetklassen

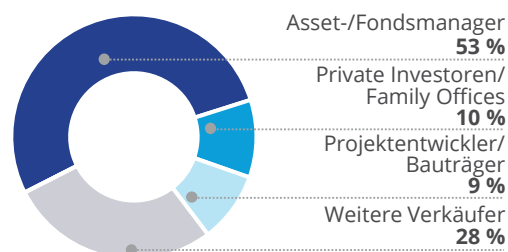
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

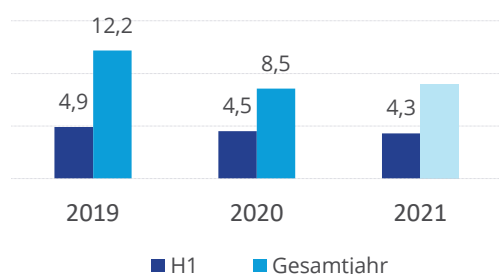


TOP 3 Verkäufergruppen



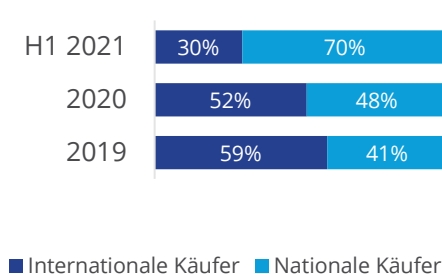
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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