



BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2021 | BERLIN

Colliers

Fast Facts

	Q1-3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	521.000 m ²	+ 3,6 %
Vermietungsumsatz	501.200 m ²	+ 7,6 %
Leerstand	543.400 m ²	+ 47,2 %
Leerstandsquote	2,6 %	+ 120 bp
Spitzenmiete	39,70 €/m ²	+ 0,3 %
Durchschnittsmiete	27,30 €/m ²	- 1,4 %

Ausblick 2021

Nachfrage



Leerstand



Ø Miete



Der Markt im Überblick

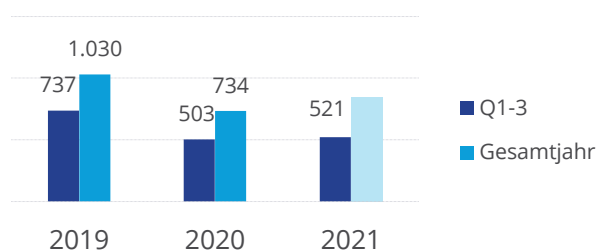
In den ersten neun Monaten wurden in der Bundeshauptstadt 521.000 m² Büroflächen umgesetzt. Wenngleich im 3. Quartal mit 212.000 m² deutlich mehr Büroflächen vermietet wurden als jeweils in den beiden ersten Quartalen des Jahres, blieb das Umsatzergebnis hinter den Erwartungen zurück. Grund dafür ist das Verschieben einer Reihe von Großabschlüssen ins Schlussquartal, die im 3. Quartal nicht mehr zum Abschluss gebracht wurden. Der Markt zeigt aktuell eine ähnliche Dynamik wie das Rekordjahr 2019. Außer im größten Flächensegment über

5.000 m² wurden bis Ende des 3. Quartals in allen anderen Größenklassen Umsätze auf ähnlich hohem Niveau wie 2019 erzielt. Wie erwartet stieg die Leerstandsquote erneut leicht an und notiert nunmehr bei noch immer sehr niedrigen 2,6 %. Der Berliner Markt hat inzwischen fast das Vor-Corona-Niveau erreicht. Die Anmietungspipeline über alle Branchen und Flächensegmente hinweg ist stark gefüllt. Daher kann für das Gesamtjahr 2021 ein Flächenumsatz zwischen 800.000 m² und 850.000 m² durchaus realistisch sein.

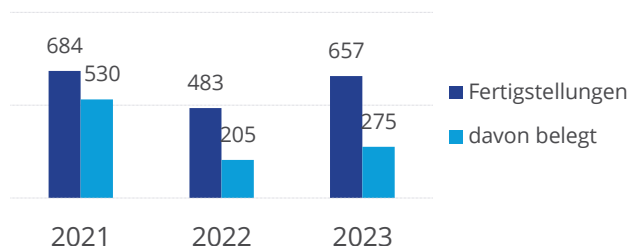
Teilmärkte



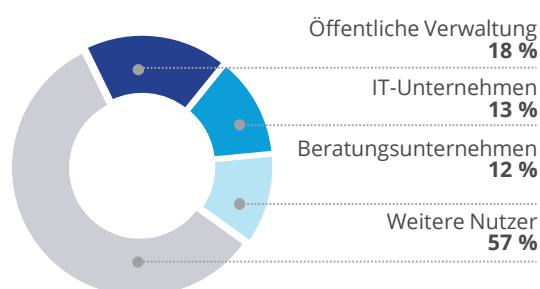
Flächenumsatz in 1.000 m²



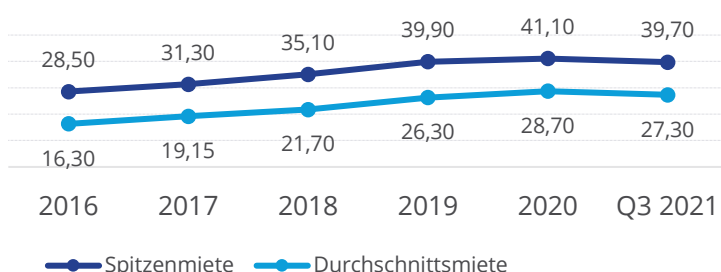
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1-3 | 2021 | BERLIN

Colliers

Fast Facts

	Q1-3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	6.873 Mio. €	+ 11,9 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,70 %	- 10 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

Ausblick 2021

Transaktionsvolumen Spitzenrendite



Der Markt im Überblick

Zahlreiche Großdeals über 100 Mio. € befeuerten das Berliner Marktgeschehen, sodass der Rückstand zu Jahresbeginn nahtlos aufgeholt wurde. Das Ergebnis von 6,9 Mrd. € markiert den zweitbesten jemals gemessenen Wert, der Zehnjahresdurchschnitt konnte um satte 65 % übertroffen werden. Sowohl stabilisierte Core-Assets mit bonitätsstarken Mietern als auch Value Add-Produkte und Grundstücke für Projektentwicklungen stehen ganz oben auf den Ankauf-listen der Investoren. Neben den

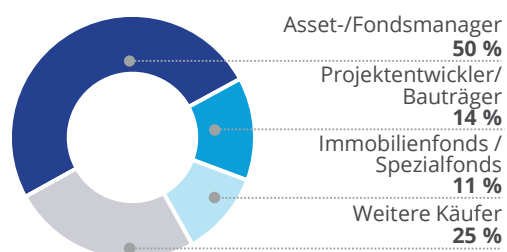
CBD-Lagen sind die Cityrand- und peripheren Lagen besonders gefragt, folglich gab die Brutto-Spitzenrendite in beiden Lagekategorien auf 3,0 % bzw. 3,4 % nach. In den Top-Lagen verharrt sie bei historisch niedrigen 2,7 %. Während deutsche Investoren sich weiter sehr kauffreudig zeigen, kehren internationale Akteure sukzessive zurück an den Markt. Aufgrund der anhaltenden Marktdynamik erscheint ein Jahresendergebnis von 9 Mrd. € in Reichweite.

Bedeutende Assetklassen

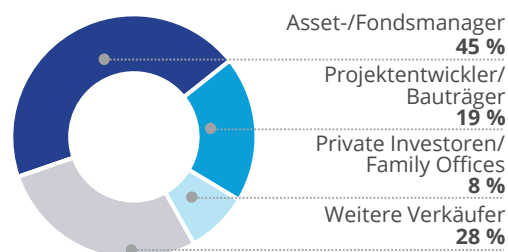
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

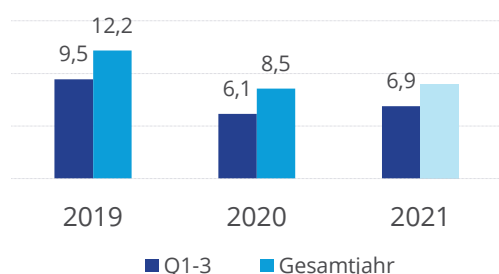


TOP 3 Verkäufergruppen



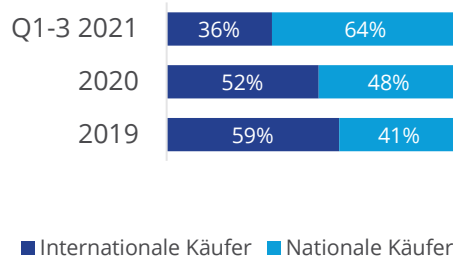
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



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