



Accelerating success.

Berlin 2021 / 2022

# Markt- Bericht

Büro- und Investmentmarkt



FORUM IM WIRTSCHAFTS  
ZUMMER

# Berlin

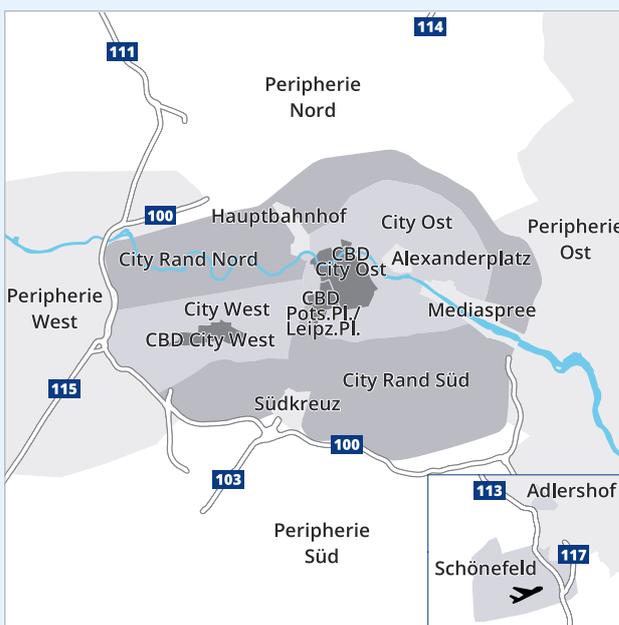


## City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	3.664
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	1.583
Arbeitslosenquote in %	9,8
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	22.176

## Fast Facts

Bürovermietung	2021	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	830.000 m <sup>2</sup>	13,1 %
Vermietungsumsatz	764.000 m <sup>2</sup>	14,3 %
Spitzenmiete	40,70 €/m <sup>2</sup>	- 1,0 %
Durchschnittsmiete	29,10 €/m <sup>2</sup>	1,4 %
Leerstandsquote	3,1 %	140 bp
Flächenbestand	21,10 Mio. m <sup>2</sup>	1,0 %



## Büromieten in €/m<sup>2</sup>

Teilmarkt	Mietpreisspanne
CBD City West	20,00 – 40,00
CBD City Ost	20,00 – 43,00
CBD Potsdamer Platz/Leipziger Platz	32,15 – 47,00
Hauptbahnhof	25,75 – 37,00
Mediaspree	21,00 – 35,00
Alexanderplatz	20,00 – 41,00
Südkreuz	28,35 – 29,00
City West	19,50 – 33,00
City Ost	22,00 – 40,50
City Rand Nord	18,00 – 36,00
City Rand Süd	23,00 – 35,00
Peripherie Nord	14,00 – 28,85
Peripherie West	13,50 – 23,00
Peripherie Süd	14,00 – 31,00
Peripherie Ost	14,50 – 23,60
Adlershof	14,00 – 17,50
Schönefeld	16,90 – 17,10

# Bürovermietung

## Flächenumsatz

Der Berliner Bürovermietungsmarkt zeigte sich zum Jahresende 2021 erneut von seiner besten Seite und konnte mit einem Flächenumsatz von 830.000 m<sup>2</sup> ein überaus solides Ergebnis einfahren. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum entspricht das einem deutlichen Anstieg von 13 %. Mit dem Umsatzergebnis wurde der Zehnjahresdurchschnitt, der bei rund 770.000 m<sup>2</sup> liegt, erneut deutlich überschritten. Insbesondere das Schlussquartal zeigte sich mit einem Flächenvolumen von rund 309.000 m<sup>2</sup> überaus stark. Großdeals dominierten den Markt im abgelaufenen Jahr. Knapp die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes entfiel auf das Großensegment jenseits der 5.000-m<sup>2</sup>-Marke. Überraschende 18 Megadeals über 10.000 m<sup>2</sup> konnten zum Abschluss gebracht werden.

Von seiner Dynamik her spielt der Berliner Bürovermietungsmarkt damit nicht nur als nationales Bürozentrum eine her-

ausragende Rolle, sondern steht inzwischen in etwa in einer Reihe mit London und Paris.

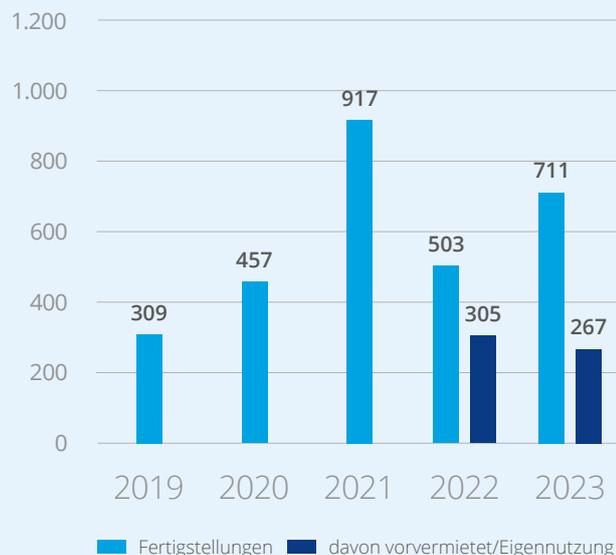
Das Branchenbild ist breit gefächert. Wie gewohnt dominierte auch 2021 die öffentliche Verwaltung das Marktgeschehen in der Bundeshauptstadt. Hier beispielhaft zu nennen sind die Abschlüsse des Wirtschaftsministeriums in der ehemaligen Vattenfall-Zentrale in der Chausseestraße mit über mehr als 20.000 m<sup>2</sup> sowie der BIMA im NEW COURTS in der Gerichtstraße über rund 18.000 m<sup>2</sup>.

Das Marktgeschehen konzentrierte sich auch 2021 auf den CBD City Ost und die City Ost, in beiden Teilmärkten wurden mehr als 170.000 m<sup>2</sup> des Flächenumsatzes registriert. Die anhaltende Flächenknappheit in den zentralen Lagen rückte weiter verstärkt die angrenzenden Bürolagen in den Fokus. Besonders die Teilmärkte City Rand Nord sowie Peripherie Nord und Ost profitierten davon.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m<sup>2</sup>



## Mieten

Die Mietpreise zeigten im Jahr 2021 eine Seitwärtsbewegung und sind inzwischen wieder leicht gestiegen. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 40,70 €/m<sup>2</sup>, die Durchschnittsmiete bei 29,10 €/m<sup>2</sup>, was in etwa dem Vorjahresniveau entspricht. Der durchschnittliche Mietpreis in den Teilmärkten innerhalb des S-Bahn-Rings kostet derzeit 33,00 €/m<sup>2</sup>. In Summe wurden rund 142.000 m<sup>2</sup> neue Flächen zu einem Mietpreis jenseits der 35-€/m<sup>2</sup>-Marke vermietet.

## Angebot und Leerstand

Der kritische Leerstand von 1,7 % im Vorjahresvergleich hat sich im Jahresverlauf 2021 leicht erhöht und liegt aktuell bei noch immer niedrigen 3,1 %. Die Zahl kurzfristig verfügbarer Flächen stieg im Vergleich zum Vorjahr auf rund 654.000 m<sup>2</sup> an. Besonders angespannt ist die Situation weiterhin in den Teilmärkten innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings mit einem Wert von knapp über 1,0 %.

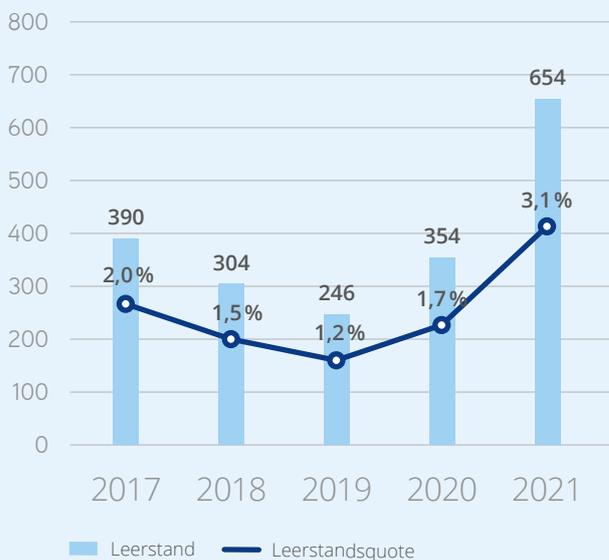
## Entwicklungsschwerpunkte

Die Projektpipeline für 2022 liegt bei einem Volumen von rund 503.000 m<sup>2</sup>, wobei zu Jahresbeginn bereits knapp 80 % der Flächen vergeben sind. Entwicklungsschwerpunkte bilden dabei die CBD-Lagen in der City Ost und West sowie der Bereich um den Alexanderplatz.

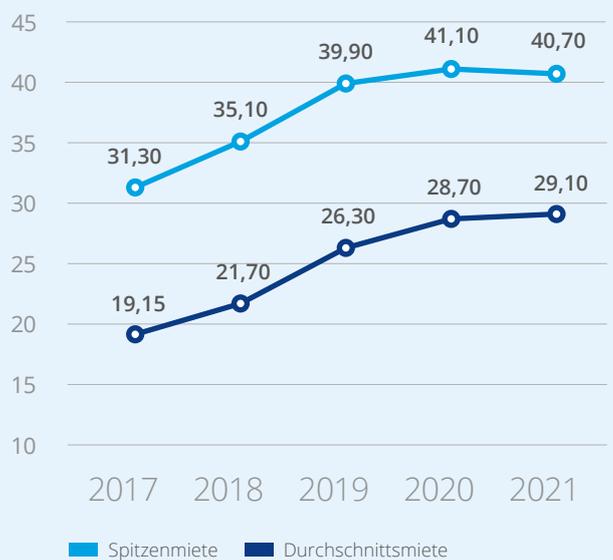
## Fazit und Prognose

Bis Ende 2022 dürften die Mieten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage gerade in Neubauprojekten in zentralen Lagen weiter deutlich ansteigen, sodass das Erreichen der 50-€/m<sup>2</sup>-Marke nicht unwahrscheinlich ist. Die Stimmung auf dem Berliner Büovermietungsmarkt ist außerordentlich positiv und die Pipeline über alle Branchen und Flächensegmente stark gefüllt. Die Sicht in die Zukunft ist optimistisch. Vor diesem Hintergrund könnte für 2022 nach 2019 erneut mit einem Rekordjahr gerechnet werden. Ein Flächenumsatz von rund 900.000 m<sup>2</sup> kann durchaus erreicht werden.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m<sup>2</sup>



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m<sup>2</sup>



# Investment Gewerbeimmobilien

## Transaktionsvolumen

Der Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien entwickelte sich 2021 zu einem weiteren Ausnahmehjahr. Trotz fortwährender Pandemieauswirkungen erwies sich das Interesse und Vertrauen der Investoren in den Berliner Markt als unerschütterlich. Mit 10,5 Mrd. € wurde das Vorjahresergebnis deutlich übertroffen und das zweite Mal nach dem bisherigen Rekordjahr 2019 (12,2 Mrd. €) die 10-Milliarden-Marke geknackt. Damit liegt dieses zweitbeste jemals registrierte

Transaktionsvolumen 22 % über dem Vorjahr und satte 69 % über dem Zehnjahresdurchschnitt.

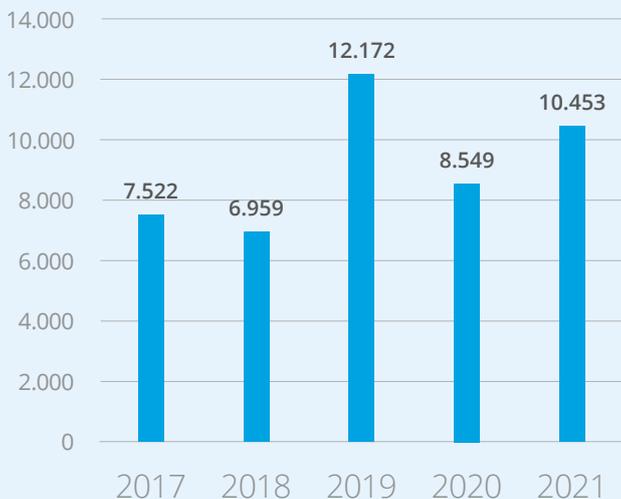
Der Berliner Investmentmarkt beweist in der Pandemie seine Stärke als sicherer Hafen mit hervorragenden Wachstumsperspektiven. Eine Jahresendrallye an Großdeals bescherte mit fast 3,6 Mrd. € das stärkste jemals registrierte 4. Quartal.

## Fast Facts

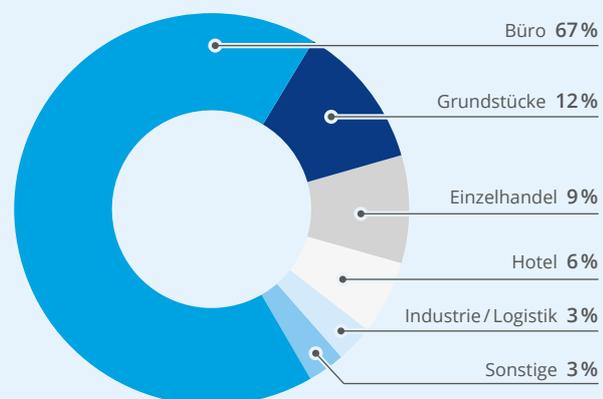
Investment Berlin	2021	2020
Transaktionsvolumen	10.453 Mio. €	8.549 Mio. €
Portfoliotransaktionen	14 %	38 %
Internationale Käufer	43 %	52 %
Internationale Verkäufer	42 %	29 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 67 %	Büro 64 %
Spitzenrendite Büro	2,60 %	2,80 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen

in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2021 Anteil in %



## Angebot und Nachfrage

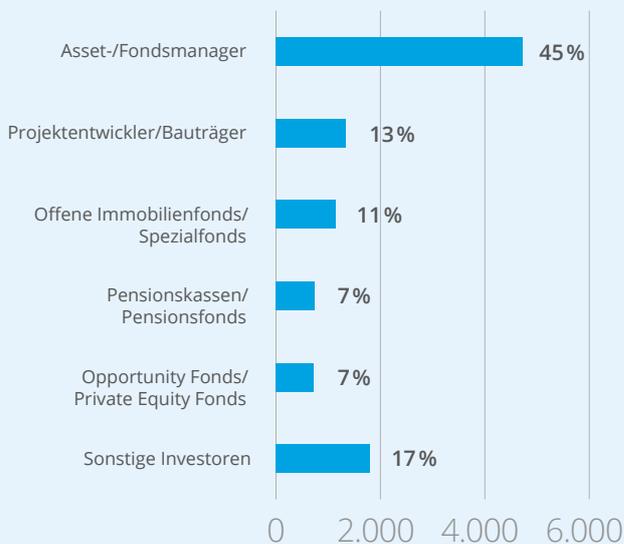
Sowohl stabilisierte Core-Assets mit bonitätsstarken Mietern als auch Value-Add-Produkte waren gleichermaßen stark nachgefragt. Büroimmobilien erfreuten sich mit einem Marktanteil von zwei Dritteln sowie einem Volumen von fast 7 Mrd. € anhaltend großer Beliebtheit. Projektentwickler haben ihre Pipelines im vergangenen Jahr besonders gut gefüllt – Grundstücksverkäufe zogen erstmalig am Einzelhandel vorbei und summierten sich auf über 1,2 Mrd. € und einen Anteil von 12 %.

Die Nachfrage bei Handelsimmobilien ist pandemiebedingt weiter zurückhaltend und reichte mit 970 Mio. € für Platz 3. Objekte mit Lebensmittelanker und Core-Objekte in 1a-Lagen mit Nutzungsdurchmischung wie das Gloria Berlin stehen allerdings weiterhin hoch im Kurs. Abwartend verhalten sich zudem die meisten Hotelinvestoren. Hier sind zunehmend Konversionen zu Büro- und Mixed-Use-Objekten zu beobachten – ein Trend, der auch 2022 anhalten wird.

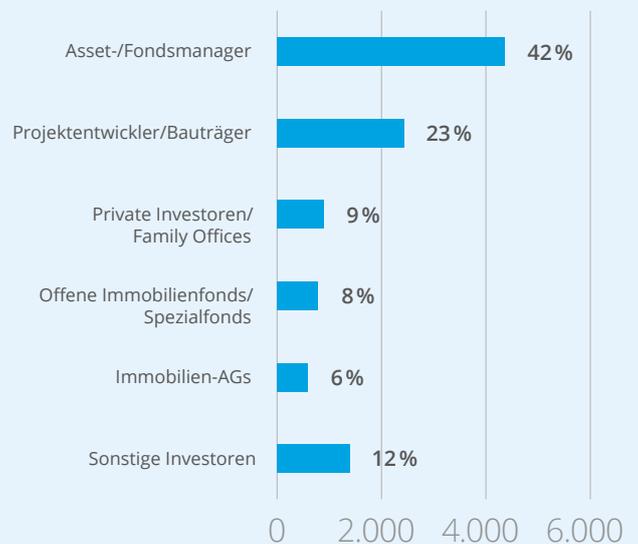
Das Angebot an Portfolios bleibt äußerst begrenzt, Paketverkäufe erfreuen sich aber weiter großer Beliebtheit. Größtes Portfolio war das aus 30 Objekten bestehende Optimum-Portfolio, das an Blackstone verkauft wurde. Des Weiteren trennte sich die CPI Property Group von sechs Gewerbehöfen aus dem GSG-Bestand sowie Patrizia von zwei Bürogebäuden. Großvolumige Landmark-Deals erwiesen sich einmal mehr als Markttreiber: 28 Deals überschritten die 100-Millionen-Marke. Neben dem erneuten Verkauf des Fürst zählten unter anderem die Victoria-stadt Lofts, das Zalando Headquarter, die Friedrichstraße 108 und das Weidt Park Corner zu den herausragenden Einzeltransaktionen.

Dank zahlreicher Großtransaktionen konnten sich die Asset- und Fondsmanager sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite ganz vorn platzieren. Mit über 4,7 Mrd. € Ankaufsvolumen und einem Verkaufsvolumen von über 4,3 Mrd. € vereinten sie jeweils beinahe die Hälfte des Transaktionsvolumens auf sich.

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



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



Projektentwickler füllten ihre Pipeline mit Ankäufen in Höhe von 1,3 Mrd. € und verkauften Objekte in Höhe von 2,4 Mrd. €, was in beiden Fällen den 2. Platz bedeutete. Auf Käuferseite rundeten die offenen Immobilienfonds und Spezialfonds die aktivsten Akteure ab, während auf Verkäuferseite die privaten Investoren und Family Offices besonders viele Marktchancen ergriffen und die Top 3 kompletieren. Internationale Investoren kehrten im Jahresverlauf zunehmend zurück auf den Markt. Der Anteil ausländischer Käufer erreichte aufs Gesamtjahr gesehen 43 %. Damit bewegt sich die Marktaktivität wieder in der Nähe des fünfjährigen Durchschnitts von 52 %. Nationales Kapital dominierte folglich über weite Strecken das Marktgeschehen und kam insbesondere in den Toplagen und bei Core-Assets zum Zug.

### Renditen

Die Bruttoanfangsrendite für Core-Bürogebäude fällt in der Spitze auf ein Niveau von 2,60 % und gibt damit binnen Jahresfrist um 20 Basispunkte nach. Vollvermietete Projektentwicklungen mit bonitätsstarken Mietern in guten Lagen werden zum 35- bis 39-fachen der Jahresnettokaltmiete verkauft. Der Trend zu B-Lagen

und Entwicklungslagen in der Peripherie ließ auch in diesen Teilmärkten die Renditen um 20 Basispunkte auf 2,90 % bzw. 3,40 % abschmelzen. Gesucht sind hier Mikrolagen, die mit hervorragender Anbindung und guten Entwicklungsperspektiven überzeugen können. Top Einzelhandelsobjekte in 1a-Lagen sowie solche mit Lebensmittelanker erweisen sich mit einer Rendite von 3,10 % und damit 10 Basispunkten weniger als im Vorjahr weiterhin als attraktiv, während Hotels unverändert bei 4,40 % liegen.

### Fazit und Prognose

Der überaus stabile Büovermietungsmarkt macht Berlin weiterhin zu einem der attraktivsten Investmentziele in Europa. Die niedrige Leerstandsquote und die diversifizierte Wirtschaft der Hauptstadt gepaart mit dem hohen Liquiditätsdruck der Investoren werden auch im Jahr 2022 für ein sehr lebhaftes Marktgeschehen sorgen. Die Marke von 10 Mrd. € sollte zum dritten Mal überschritten und das Jahresergebnis von 2021 übertroffen werden. Je nach Produktangebot könnte ein Resultat in Richtung des Rekordjahres 2019 mit 12,2 Mrd. € möglich sein.



Sowohl der Büovermietungs- als auch der Investmentmarkt in der Bundeshauptstadt zeigten sich außerordentlich robust, die Mieten legten zum Jahresende wieder zu, die Spitzenrenditen gaben weiter nach.

#### Kontakt

Margit Lippold Director | Research  
+49 30 202993-43, [margit.lippold@colliers.com](mailto:margit.lippold@colliers.com)

## Ansprechpartner Research

### Margit Lippold

Director | Research

+49 30 202993-43

[margit.lippold@colliers.com](mailto:margit.lippold@colliers.com)

### Marc Steinke

Senior Consultant | Research

+49 30 202993-480

[marc.steinke@colliers.com](mailto:marc.steinke@colliers.com)

### Till McCourt

Director | Research

+49 30 202993-41

[till.mccourt@colliers.com](mailto:till.mccourt@colliers.com)

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen 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. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



Colliers International Deutschland GmbH  
Budapester Straße 50  
10787 Berlin



Bildnachweis

Titelseite: Pecan Development GmbH

Innenseite: SIGNA Real Estate Management  
Germany GmbH