

Rekord auf Bürovermietungsmarkt – Investmentmarkt auf Höhenflug

Margit Lippold | Director | Research

Bürovermietung

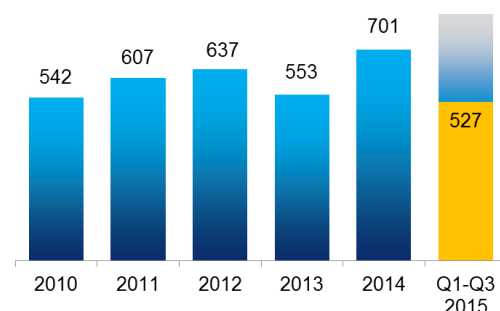
Der Berliner Bürovermietungsmarkt konnte in den ersten drei Quartalen einen Flächenumsatz verbuchen, den es bisher noch nie gegeben hat. Insgesamt 527.000 m² Bürofläche fanden neue Mieter, was einem deutlichen Umsatzplus im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von 23 % entspricht. Im deutschlandweiten Vergleich unter den Top 6 hat Berlin damit klar vor München die Führungsposition übernommen.

Flächenumsatz

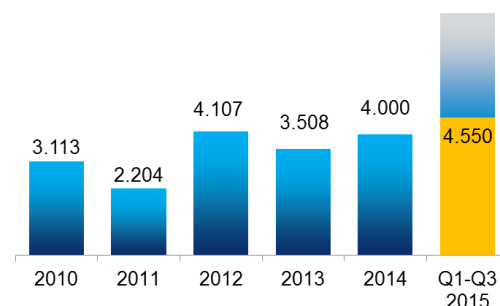
Der extreme Flächenzuwachs in nahezu allen Flächengrößen bestätigt die rekordwürdige Attraktivität des Berliner Bürovermietungsmarktes. Das Geschehen wurde insbesondere von IT-Unternehmen bestimmt, die für mehrere Großabschlüsse zeichneten, aber auch in dem kleinsten und den mittleren Flächensegmenten aktiv waren. Die Berliner Wirtschaft zeigt sich äußerst stabil, was die Unternehmen überaus positiv nach vorn blicken lässt.

Hervorzuheben ist der enorme Anstieg der Vermietungsleistung in den angrenzenden Citylagen. Hier konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 129.100 m² mehr als eine Verdoppelung notiert werden. Auch in den peripheren Lagen wurden mit knapp 100.000 m² insgesamt 25 % mehr Fläche neu vermietet als in den ersten neun Monaten des Vorjahres.

Büroflächenumsatz (in 1.000 m²) inkl. Eigennutzer



Gewerbliches Transaktionsvolumen in (in Mrd. €) und Prognose



Insgesamt wurden im bisherigen Jahresverlauf mehr als 600 Mietverträge abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt wurden damit rund 50 Mietverträge mehr gezählt. Mit Ausnahme des Flächensegments zwischen 500 und 1.000 m² konnte über alle Größensegmente hinweg ein deutliches Umsatzplus registriert werden. Zwölf Mietverträge über 5.000 m² (Rocket Internet, Daimler, Zalando, Roever Broenner Susat Mazars) platzierten dieses Größensegment mit einem Umsatzergebnis von 123.700 m² auf Rang 2. Gleichwohl bedeutet dieser Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr einen Zuwachs von stolzen 24 %. Die Größenklasse 1.000 bis 2.000 m² konnte mit rund 81.300 m² ein Umsatzplus von 17 % verbuchen. Das Flächensegment 2.000 bis 5.000 m² legte mit 114.500 m² ebenfalls um herausragende 27 % zu.

Nach wie vor gefragtester Büroteilmarkt ist der Citybereich Ost. Hier wurden mit knapp 150 Mietverträgen rund 139.300 m² Bürofläche neu angemietet. Unmittelbar dahinter folgten mit einem Umsatz von rund 129.100 m² die angrenzenden Citylagen. Knapp ein Viertel des gesamten Büroflächenumsatzes konnte in diesem Teilmarkt generiert werden. Auch in den peripheren Lagen war bis zum Ende des dritten Quartals ein deutlicher Flächenzuwachs zu verzeichnen. Fanden im Vorjahreszeitraum rund 74.300 m² neue Mieter, sind es im bisherigen Jahresverlauf ca. 99.800 m² gewesen. Aufgrund des mangelnden Angebots insbesondere in den Top-Lagen der City West ist der Flächenumsatz hier geringfügig auf rund 41.500 m² zurückgegangen.

Weiterer Rückgang des Leerstands

Ende des dritten Quartals 2015 standen in Berlin nur noch rund 740.000 m² Bürofläche für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Dies sind 240.500 m² weniger als vor Jahresfrist. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 4,0 % und dürfte zum Jahresende noch einmal erheblich darunter liegen.

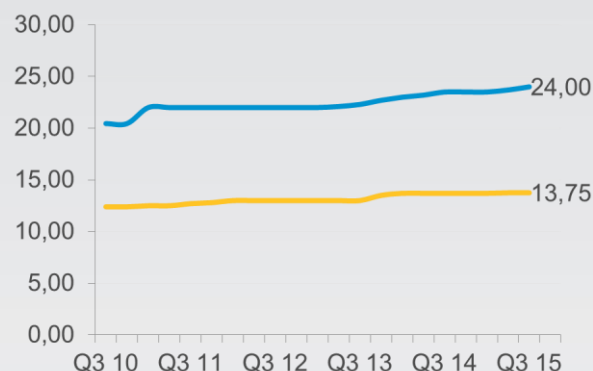
Das Fertigstellungsvolumen 2015 beträgt rund 275.000 m², von denen 85 % bereits vorvermietet sind. Im Jahr 2016 werden nach aktuellem Stand nur 195.000 m² Bürofläche auf den Markt kommen, im Jahr darauf lediglich 160.000 m².

Zu den größten Objekten, die sich derzeit im Bau befinden und in denen noch Büroflächen zur Anmietung zur Verfügung stehen, gehören das Upper West mit ca. 30.700 m² und das Palais Holler mit ca. 5.500 m² in der City West sowie das Bertha Berlin mit ca. 17.000 m² und 50Hertz Transmission GmbH mit ca. 15.000 m² als Eigennutzer in Alt-Moabit.

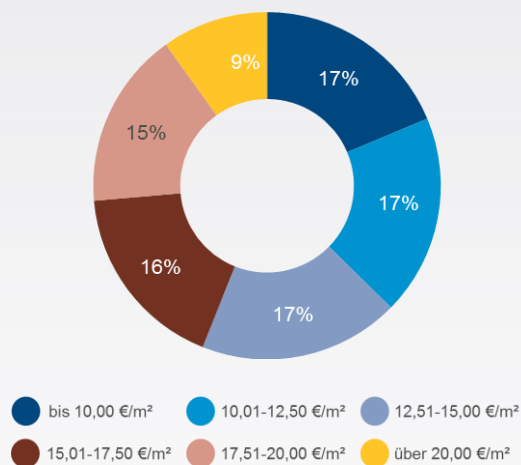
Entwicklung der Leerstandsquote (in %)



Entwicklung der Durchschnitts- und Spitzenmiete (in €/m²)



Anteil der Mietpreisklassen nach Vermietungsleistung Q1 – Q3 2015



Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmiete

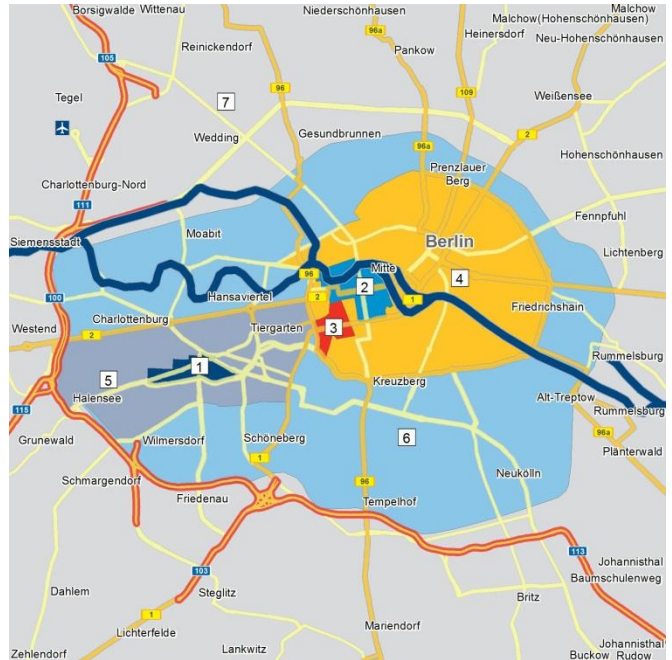
Innerhalb der letzten 12 Monate ist über alle Teilmärkte hinweg sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete deutlich angestiegen. Angesichts der enormen Steigerung der Vermietungsleistung in den angrenzenden City- sowie den peripheren Lagen entwickelte sich die Durchschnittsmiete hier mehr nach oben als in den zentralen Lagen. Die Spitzenmiete notiert aktuell bei 24,00 €/m², die Durchschnittsmiete bei 13,75 €/m².

Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum konnte über die Mietpreissegmente bis 10,00 €/m², 10,00 bis 12,50 €/m², 12,50 bis 15,00 €/m² sowie 17,50 bis 20,00 €/m² Vermietungsumsätze auf ähnlich hohem Niveau zwischen 77.200 m² und 90.700 m² erzielt werden. Büroflächen, die zu niedrigen Mietpreisen bis 10,00 €/m² abgeschlossen wurden, haben sich im Jahresvergleich um knapp 21.000 m² reduziert.

Fazit und Ausblick

Der Berliner Bürovermietungsmarkt befindet sich auf einem noch nie dagewesenen Rekordniveau, wodurch wir einem sensationellen Jahresergebnis entgegen steuern. Die enormen Umsätze schlagen sich in der dramatisch niedrigen Leerstandsquote nieder, die zum Jahresende deutlich unter der 4-Prozent-Marke

liegen wird. Angesichts der extrem geringen Fertigstellungspipeline und einer hohen Vorvermietungsquote wird auch in naher Zukunft die Leerstandsrate weiter leicht fallen. Aufgrund einer ganzen Reihe zu erwartender sehr großvolumiger Anmietungen können wir bis Jahresende auf dem Berliner Markt von einer Vermietungsleistung ausgehen, die bei 820.000 m² liegen dürfte.



Bürovermietungsmarkt Berlin (Q1-Q3 2015)

Der Markt im Überblick					
Lage	Flächenumsatz in m ² (inkl. Eigennutzer)	Vermietungsumsatz in m ² (exkl. Eigennutzer)	Erzielte Mietpreise ⁽¹⁾ in €/m ²	Durchschnittsmiete in €/m ²	Flächenleerstand in m ²
(1) City West	29.100	27.100	8,50-23,50	17,70	39.600
(2) City Ost	73.600	73.600	12,00-25,00	16,80	69.600
(3) Potsdamer Platz / Leipziger Platz	14.600	14.600	14,00-25,00	20,10	25.800
(4) Citybereich Ost	139.300	134.700	5,00-23,00	16,10	112.300
(5) Citybereich West	41.500	36.100	8,50-19,00	13,30	118.500
(6) City Rand	129.100	119.900	6,00-17,20	12,90	229.700
(7) Randlagen	99.800	77.300	4,30-16,90	10,40	144.500
Gesamt	527.000	483.300	4,30-25,00	13,75	740.000

⁽¹⁾ Erzielte Mietpreise der letzten 12 Monate

Investment

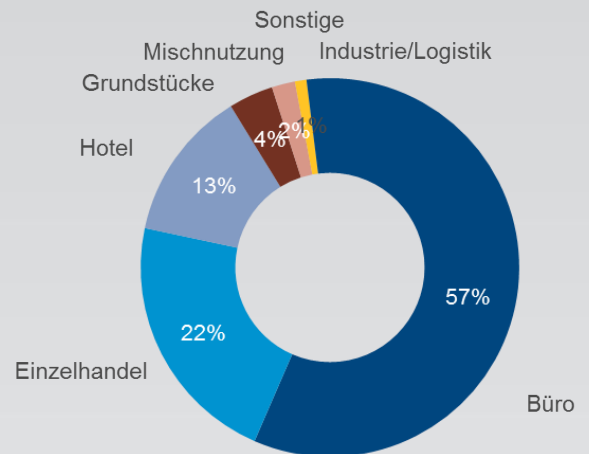
Der Berliner Immobilieninvestmentmarkt befindet sich auf einem sensationellen Höhenflug und steuert einem überaus turbulenten Schlussquartal entgegen. Im bisherigen Jahresverlauf wurden in der Bundeshauptstadt Immobilien und Grundstücke im Wert von 4,55 Mrd. € gehandelt. Allein im dritten Quartal konnte ein Transaktionsvolumen von weit mehr als 1,8 Mrd. € generiert werden. Damit liegt das Ergebnis um stolze 81 % über dem Vorjahreswert, wodurch die Bundeshauptstadt ihre führende Spitzenposition im deutschlandweiten Vergleich vor Frankfurt und München noch einmal kräftig ausbauen konnte.

Nachfrage

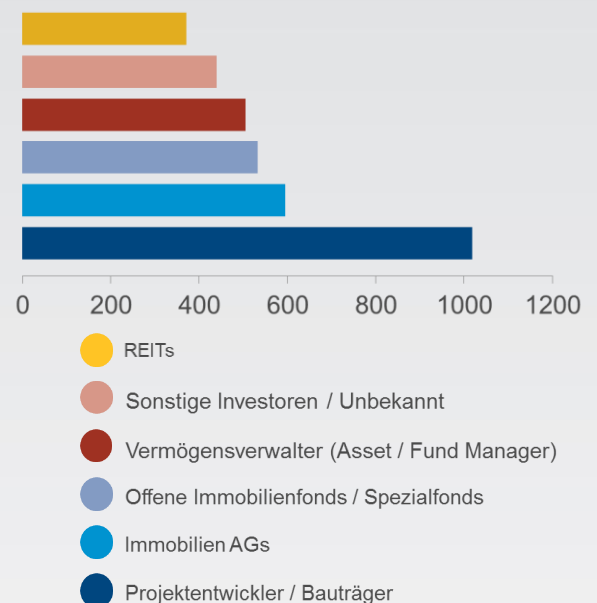
Die positive wirtschaftliche Situation in der Bundeshauptstadt in Verbindung mit einem weiterhin niedrigen Zinsniveau sorgen weiterhin für einen ungebrochenen Run auf Berlin. Bis zum Ende des dritten Quartals wechselten 110 Gewerbeimmobilien und Grundstücke den Besitzer. Zwölf Transaktionen überschritten dabei die 100-Millionen-Marke und machten damit knapp 2 Mrd. € des gesamten Transaktionsvolumens aus. Dazu zählten u.a. mit dem Park Inn by Radisson Berlin Alexanderplatz an Brookfield Properties und Starwood Capital sowie dem Hotel andel's in der Landsberger Allee an Union Investment Real Estate GmbH auch zwei Hotel-Objekte. Zahlreiche mittelgroße Transaktionen im Bereich zwischen 40 und 100 Mio. € trugen mit knapp 30 % am Transaktionsvolumen ebenso ganz erheblich zu dem sensationellen Umsatzergebnis bei.

Wie bereits im Vorjahr war auch in den ersten neun Monaten in der Bundeshauptstadt die Assetklasse Büro marktdominierend. Büroimmobilien generierten mit rund 2,6 Mrd.€ knapp 60 % des Transaktionsvolumens. Dabei ist The Q im dritten Quartal die größte deutschlandweite Einzeltransaktion. Das Büro- und Geschäftshaus wurde für ca. 330 Mio. € von Tishman Speyer zurück erworben. Einzelhandelsobjekte folgten auf Rang 2 mit ca. 1,0 Mrd.€, dahinter Hotels mit rund 570 Mio. €. In dieser Assetklasse führte das Park Inn by Radisson Berlin Alexanderplatz mit 120 Mio. € den Reigen der Top-Deals an.

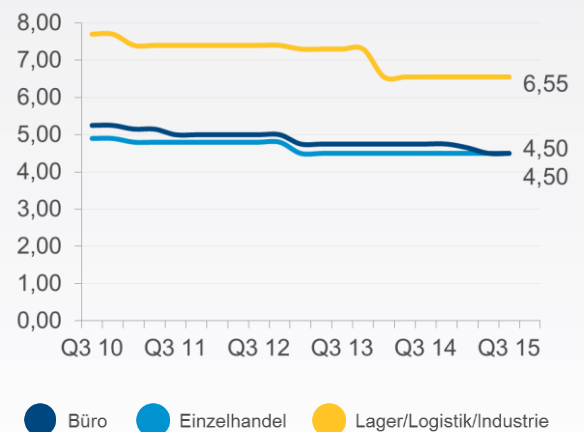
Anteil der Immobilientypen
Q1 – Q3 2015 (in %)



Transaktionsvolumen nach
Käufergruppe (in Mio. €)



Entwicklung der Spitzenrendite (in %)



Käufer- und Verkäufergruppen

Auf Käuferseite stellten Projektentwickler und Bauträger in Bezug auf das Transaktionsvolumen mit Abstand die stärkste Investorengruppe dar. Sie generierten bei 16 Transaktionen ein Volumen von mehr als 1,0 Mrd. € (ca. 22 %). Des Weiteren entfielen knapp 600 Mio. € auf die Immobilien AGs. Auf sie summierten sich bei ebenso 16 Transaktionen 13 % des Gesamtvolumens. Offene Immobilienfonds und Spezialfonds aus dem In- und Ausland kauften für rund 533 Mio. € (etwa 12 %). Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) investierten rund 505 Mio. €, was einem Marktanteil von rund 11 % entspricht. REITs investierten bei vier Transaktionen rund 371 Mio. €. Private Investoren bzw. Family Offices zeichneten sich für eine ganze Reihe kleinvolumiger Deals verantwortlich und spülten dabei rund 293 Mio. € in die Bundeshauptstadt.

Die Verkäuferseite wurde von den Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds dominiert. Mit knapp 1,0 Mrd. € entfielen rund 22 % des Transaktionsvolumens auf diese Investorengruppe. Es folgten Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) mit 760 Mio. € und einem Marktanteil von 17 %. An dritter Stelle reihten sich die Projektentwickler und Bauträger ein, die Objekte im Wert von 757 Mio. (ca. 17 %) veräußerten. Banken trennten sich von vier Immobilien im Wert von 492 Mio. €, allen voran The Q in Mitte. Immobilien AGs sowie Corporates bzw. Eigennutzer zeigten sich außerdem aktiv in Bezug auf das Transaktionsvolumen. Sie trennten sich von jeweils neun Objekten bei einem Volumen von rund 320 Mio. € respektive rund 284 Mio. €.

Internationale Investoren und Portfoliodeals

Jeder zweite auf dem Berliner gewerblichen Immobilienmarkt investierte Euro entfiel zum Ende des dritten Quartals auf ausländische Anleger. Auf Verkäuferseite betrug der Anteil 26 % am Transaktionsvolumen. Damit setzt sich die bereits seit dem Vorjahr zu beobachtende zunehmende Aktivität ausländischer Akteure fort. Exemplarisch können hier die Verkäufe des Boulevard Berlin in der Steglitzer Schloßstraße an die Franzosen Klépierre S.A. oder The Q in der Friedrichstraße an Tishman Speyer in New York City in den USA genannt werden.

Der Anteil von Portfoliodeals am Transaktionsvolumen nahm in den ersten neun Monaten um ca. 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu und liegt aktuell bei 31 %. 17 Paketverkäufe konnten auf dem Berliner Stadtgebiet im bisherigen Jahresverlauf registriert werden, darunter das Kaufhof Portfolio Galeria Kaufhof am Alexanderplatz und das Bridge Portfolio Büroпарк Alt-Moabit.

Gesundes Renditegefüge

In Zusammenhang mit der sehr hohen Nachfrage und dem limitierten Angebot bleibt der Renditedruck für Top-Objekte in allen Assetklassen sichtbar. Die Bruttoanfangsrenditen für Büroobjekte im Core-Segment befinden sich mit 4,50 % bereits auf einem niedrigen Niveau. Es ist davon auszugehen, dass ein leichter Abwärtstrend weiter zu beobachten sein wird. Einen moderaten Rückgang ist auch bei anderen Immobilientypen zu bemerken. So fiel die Bruttoanfangsrendite für Logistikimmobilien im Vorjahresvergleich von 7,30 % um 75 Basispunkte auf 6,55 %.

Fazit und Ausblick

Der Berliner Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete im dritten Quartal eine weit überdurchschnittliche Dynamik mit einem sensationellen Rekordergebnis. Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum zeigten sich ausländische Akteure überaus aktiv, rund 50 % des investierten Kapitals wurde über sie angelegt. Zusätzlich kamen eine ganze Reihe von Portfolioverkäufen auf den Markt. Die gleichzeitig überaus positiven Tendenzen auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt dürften den Investmentmarkt zusätzlich beflügeln.

Colliers International kann für das Gesamtjahr 2015 ein gewerbliches Transaktionsvolumen auf dem Berliner Markt erwarten, das astronomische Dimensionen annehmen dürfte. In Verbindung mit dem jüngsten Verkauf des Quartiers am Potsdamer Platz, bestehend aus sieben Bürotürmen und fünf Wohngebäuden, durch Brookfield Property Partners für einen koreanischen Staatsfonds über rund 1,4 Mrd. € können wir von einem Jahresendergebnis im Bereich von bis zu 8 Mrd. € ausgehen.

502 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **140**

Kanada: **31**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **199**

EMEA: **108**

€ 1,75

Milliarden
Umsatz weltweit

€ 75

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als
84.000 Investment- und Vermietungs-Deals

160

Millionen m²
gemanagte Fläche

16.300

Mitarbeiter
weltweit

Autor:

Margit Lippold
Director | Research

Colliers International
Berlin GmbH
Budapester Str. 50
10787 Berlin
+49 30 202993-43



Über Colliers International

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.

colliers.com

Bildnachweis: Franz Brück Fotograf

Copyright © 2015 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2015. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.