

BERLIN BÜROVERMIETUNG & INVESTMENT



Weniger Büroflächenumsatz – deutlich mehr Transaktionsvolumen

MARGIT LIPPOLD Head of Research - Berlin

Vermietungsleistung deutlich unter Vorjahresniveau. In der Bundeshauptstadt wurden bis Ende des 3. Quartals rd. 403.000 m² Bürofläche umgesetzt. Dies bedeutet im Vergleich zu dem umsatzstarken Vorjahr einen Rückgang von rd. 16 %, was auf die geringe Zahl an großvolumigen Mietvertragsabschlüssen zurückzuführen ist. Die größten Abschlüsse sind hier im 3. Quartal dem Deutschen Bundestag mit rd. 7.500 m² und der Dussmann-Gruppe mit rd. 7.200 m² zuzuschreiben. Deutlich gestiegen ist die Zahl der Abschlüsse sowohl zwischen 1.000 und 2.000 m² als auch im Segment zwischen 2.000 und 5.000 m². Die meisten Büroflächen wurden in der Bundeshauptstadt mit jeweils ca. 20 % am Flächenumsatz von Beratungsunternehmen, der Öffentlichen Verwaltung und Unternehmen aus dem Bereich Information und Telekommunikation angemietet.

Teilmarkt Citybereich Ost weiter gefragt – City West holt rasant auf. Die Nachfrage nach erstklassigen Büroflächen in den Toplagen der City West hat sich im Jahresvergleich fast verdoppelt. Ca. 40.000 m² wurden hier neu angemietet, ein Großteil im kurz vor der Fertigstellung befindlichen BIKINI BERLIN. Aufgrund der anhaltenden Flächenverknappung in den Citybereichen ist auch eine deutliche Bewegung in die City Rand und die Randlagen zu verzeichnen. Hier wurden insgesamt rd. 129.000 m² neu angemietet, was einem Anteil von ca. 32 % am Gesamtumsatz entspricht.

Stabiles Mietniveau – Leerstandsabbau setzt sich weiter fort. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist die Spitzenmiete mit 22,00 €/m² auf konstantem Niveau geblieben. Die gewichtete Durchschnittsmiete lag Ende des dritten Quartals bei 13,50 €/m² und damit etwa 3 % über dem Vorjahreswert. Die Leerstandsrate sank von 7,1 % im Vorjahr auf nun 6,1 %.

VERMIETUNGSMARKT

	Q3 13*	Q4 13*
FLÄCHENUMSATZ	↓	↓
LEERSTAND	↓	↓
FERTIGSTELLUNGEN	↓	↓
SPITZENMIETE	→	→
PROPERTY INDEX	↓	↓

*VGL. Q3 2012 *TREND

INVESTMENTMARKT

	Q3 13*	Q4 13*
TRANSAKTIONS-VOLUMEN	↑	→
SPITZENRENDITE BÜRO	→	→
SPITZENRENDITE EZH	→	→
SPITZENRENDITE INDUSTRIE/ LOGISTIK	→	→

*VGL. Q3 2012 *TREND



Büroflächenumsatz [m²] und Leerstandsquote [%]

Stand Q3/2013

*Prognose

482 Büros in 62 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 140
Kanada: 42
Lateinamerika: 20
Asien / Pazifik: 195
EMEA: 85

- € 1,5 Mrd. Umsatz weltweit
- 104 Mio. m² gemanagte Fläche
- Über 13.500 Mitarbeiter

COLLIERS INTERNATIONAL BERLIN GMBH

Leipziger Platz 7
10117 Berlin

TEL +49 30 202993-0
FAX +49 30 202993-32



FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Margit Lippold
Head of Research - Berlin

TEL +49 30202993-43
E-MAIL margit.lippold@colliers.de

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.
© 2013 Colliers Berlin GmbH



Accelerating success.

Überwältigender Investmentmarkt. Der Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien bleibt knapp hinter München Deutschlands beliebtestes Investitionsziel für in- und ausländische Investoren. Bis zum Ende des dritten Quartals 2013 wurden rund 2,3 Mrd. € investiert, was ein Plus von rund 20 % im Vorjahresvergleich bedeutet. Erneut konnte damit die ungebrochene Attraktivität der Bundeshauptstadt als Top-Investmentstandort unterstrichen werden. Am investitionsfreudigsten zeigten sich bis zum Ende des dritten Quartals Offene Immobilienfonds und insbesondere Immobilien-Spezialfonds. Sie erreichten mit knapp 700 Mio. € einen Marktanteil von rund 30 %. Hohe Immobilieninvestitionen tätigten im bisherigen Jahresverlauf auch Asset Manager (ca. 280 Mio. €) sowie Privatinvestoren und Family Offices (ca. 240 Mio. €). Ausländische Käufer machten rund 22 % am Transaktionsvolumen aus, Verkäufer aus dem Ausland rund 33 %.

Büro vor Einzelhandel. Büroimmobilien lagen mit weitem Abstand erneut in der Investorengunst. In diesem Segment wurden rund 1,5 Mrd. € investiert, was einem Marktanteil von ca. 67 % am gesamten Transaktionsvolumen entspricht und mehr als die Hälfte der Abschlüsse ausmachte. Durch mehrere großvolumige Verkäufe in der Top-Lage um den Kurfürstendamm wurde mit mehr als 400 Mio. € der stärkste Umsatz erzielt. Deutlich erhöhte sich der Anteil von Einzelhandelsimmobilien gegenüber dem Vorjahr mit einem Transaktionsvolumen von über 600 Mio. € auf knapp 30 %. In dieser Asset-Klasse wurden mit den Verkäufen der beiden Shopping-Center Forum Steglitz und Schloss-Straßen-Center die größten Umsatzvolumina im 3. Quartal erzielt.

Kaum Veränderungen bei der Spitzenrendite. In Folge der hohen Nachfrage blieb die Spitzenrendite für Büroobjekte weiter stabil bei 5,00 %. Für Core-Objekte in etablierten Lagen dürften die Spitzenrenditen bis Jahresende leicht nachgeben.

Fazit und Prognose. Der Berliner Investmentmarkt brummt weiter. Auch für das vierte Quartal deuten alle Zeichen auf ein weiteres lebhaftes Marktgeschehen hin. Neben dem ungebrochenen Run und dem limitierten Angebot an Core-Objekten geraten zunehmend Value-add-Immobilien in B-Lagen in den Fokus der Investoren. Zahlreiche Einzel- und Portfoliotransaktionen sind in Vorbereitung, die bis Ende des Jahres abgeschlossen sein dürften. Daher ist ein spannender Jahresendspurt zu erwarten. Ob das Rekordergebnis des Vorjahres erreicht werden kann, hängt unter anderem von der Anzahl großvolumiger Transaktionen im 4. Quartal ab, die im Vorjahr für das fulminante Jahresergebnis verantwortlich waren. Dennoch kann optimistisch davon ausgegangen werden, dass ein Jahresergebnis von 4 Mrd. € noch übertroffen werden dürfte.

