



Accelerating success.

Berlin | Bürovermietung und Investment | 1. Quartal 2014

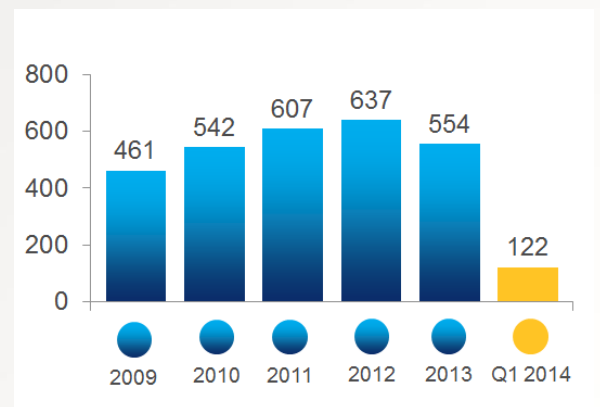
MARKTBERICHT

# Bürovermietungs- markt sehr stabil - Investmentmarkt verhalten

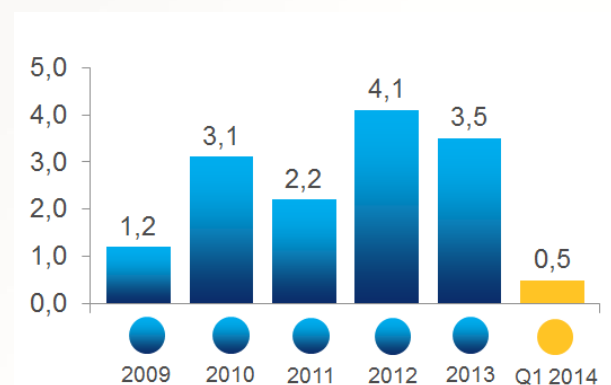
Margit Lippold | Head of Research – Berlin

- > 121.900 Quadratmeter Büroflächenumsatz, deutliche Steigerung um knapp 19 Prozent
- > Mehrere große Mietvertragsabschlüsse über 5.000 Quadratmeter
- > Leerstandsquote auf 6,0 Prozent gesunken
- > Stabile Spitzenmiete mit 22,00 Euro pro Quadratmeter, leichter Anstieg der Durchschnittsmiete auf 13,30 Euro pro Quadratmeter
- > Investmentmarkt: Transaktionsvolumen deutlich unter dem des Vorjahreszeitraums
- > Offene Immobilienfonds und Spezialfonds zeigten sich im 1. Quartal 2014 am aktivsten
- > Büroobjekte bleiben beliebteste Assetklasse
- > Internationale Investoren wesentlich aktiver

Büroflächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>)



Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Milliarden EUR)





BIKINI BERLIN (©Colliers International Berlin GmbH)

Auf dem Berliner Büromietungsmarkt konnte im ersten Quartal 2014 ein Büroflächenumsatz von rund 121.900 Quadratmetern registriert werden. Dies bedeutet im Vorjahresvergleich eine deutliche Steigerung von knapp 19 Prozent. Nachdem sich der Jahresauftakt sehr verhalten präsentierte, konnten kurz vor Quartalsende einige großvolumige Abschlüsse verbucht werden, die zu einer deutlichen Marktbelebung beitrugen.

## Mehrere Großabschlüsse sorgten für ein deutliches Umsatzplus

Nachdem das Jahr 2014 sehr verhalten startete, konnten zum Quartalsende einige großvolumige Mietvertragsabschlüsse über 5.000 Quadratmeter registriert werden. Wurde im ersten Quartal 2013 in diesem Größensegment kein Deal gezählt, waren es im bisherigen Jahresverlauf bereits drei. Den bislang größten Abschluss machte das Onlinevergleichsportale Idealo aus, das den kompletten Ritterhof in Kreuzberg mit rund 10.000 Quadratmetern Bürofläche anmietete und derzeit in der Zionskirchstraße in Prenzlauer Berg ansässig ist. Außerdem mietete die Atos IT Solutions Deutschland rund 10.000 Quadratmeter neue Bürofläche im ehemaligen Solon-Quartier in Adlershof. In der Summe hatte sowohl das kleinste Flächensegment bis 500 Quadratmeter sowie das größte Flächensegment über 5.000 Quadratmeter mit jeweils rund 27.000 Quadratmetern (22 Prozent des Quartalsumsatzes) einen erheblichen Anteil am Quartalsergebnis. Büroflächen im Größensegment von 501 bis 1.000 Quadratmeter waren zu Jahresbeginn ebenfalls sehr begehrt. Hier wurden fast 440 neue Mietverträge registriert, die sich auf rund 26.000 Quadratmeter (21 Prozent) summierten.

### RESEARCH KONTAKT



#### Berlin

Margit Lippold  
Head of Research - Berlin  
[margit.lippold@colliers.de](mailto:margit.lippold@colliers.de)

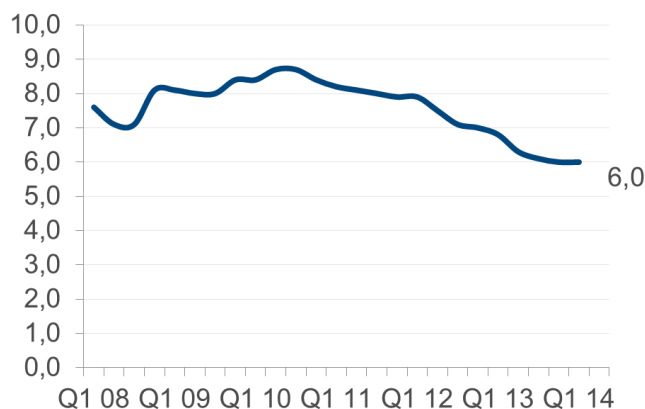
## City Ost weiterhin gefragtester Bürostandort

Der Citybereich Ost mit den Quartieren Hauptbahnhof und Mediaspree war auch im ersten Quartal 2014 der gefragteste Standort in Berlin. Hier wurden mit einem Anteil von 34 Prozent rund 41.500 Quadratmeter, zu einem erheblichen Teil in Projektentwicklungen neu angemietet. Fast gleichauf waren im ersten Quartal der Potsdamer / Leipziger Platz (21.000 Quadratmeter) und die Randlagen (20.200 Quadratmeter). Einige Mietverträge konnten am Leipziger Platz in dem kurz vor der Fertigstellung befindlichen AvD Palais LP 16 registriert werden. Zu beobachten war im Weiteren eine starke Nachfrage zahlreicher Start-ups nach Flächen in den peripheren Lagen der Hauptstadt wie Lichtenberg, Marzahn oder Steglitz. Hier erwarten die künftigen Mieter moderne, ökonomische und ökologische Flächen bei einem niedrigen Mietniveau und einer attraktiven Infrastruktur. In den Toplagen der City Ost betrug der Büroflächenumsatz in den ersten drei Monaten 11.900 Quadratmeter. Ebenfalls abschlussfreudig zeigten sich Mieter im Teilmarkt City Rand, der einen Flächenumsatz von 11.000 Quadratmetern summierte. Dass sich die Teilmärkte City West Toplagen mit 7.100 Quadratmetern und City Bereich West mit 9.200 Quadratmetern in den ersten drei Monaten weniger umsatzstark präsentieren konnten, ist dem limitierten Angebot in diesen Bereich geschuldet.

## Leerstandsquote im Vorjahresvergleich erneut leicht rückläufig

Im Vorjahresvergleich nahm der Büroflächenleerstand im Berliner Stadtgebiet um etwa 140.000 Quadratmeter weiter ab und lag Ende des ersten Quartals 2014 bei etwa 1.090.000 Quadratmeter, was einer Leerstandsquote von 6,0 Prozent entspricht.

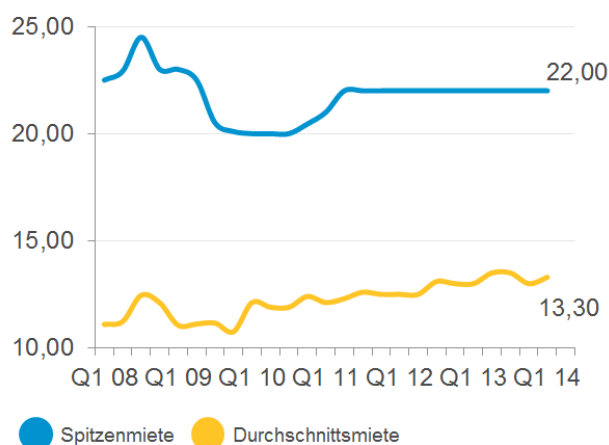
### Entwicklung der Leerstandsquote für Büroimmobilien (in %)



## Durchschnittsmiete leicht gestiegen, Spitzenmiete auf konstantem Niveau

Durch das Angebot in zentralen hochwertigen Flächen aber auch durch die rege Vermietungstätigkeit in den preisgünstigen Randlagen blieb die Spitzenmiete bei 22,00 Euro pro Quadratmeter konstant. Die Durchschnittsmiete für Büroflächen stieg dagegen leicht von 13,00 Euro pro Quadratmeter auf 13,30 Euro pro Quadratmeter. Knapp die Hälfte aller Mietvertragsabschlüsse im ersten Quartal wurde unterhalb einer Miethöhe von 12,50 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen. Insgesamt waren das rund 48.600 Quadratmeter Flächenumsatz.

### Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete von Büroimmobilien (in €/m<sup>2</sup>)



## Klarer Branchenmix

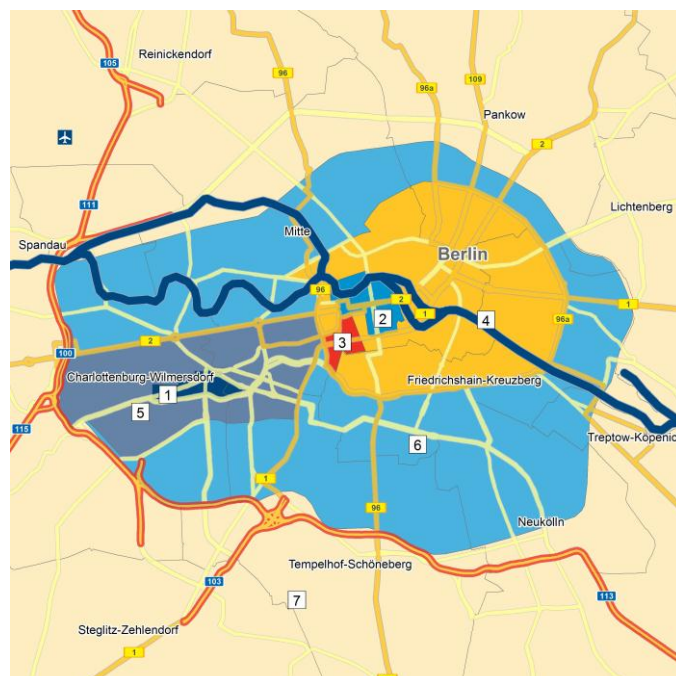
Im Verlaufe des ersten Quartals 2014 zeichnete sich auf dem Berliner Büovermietungsmarkt ein klares Branchenbild ab. Vier Branchen dominierten den Flächenumsatz. Am abschlussfreudigsten zeigten sich im ersten Quartal mit weitem Abstand Unternehmen aus der Informations- und Telekommunikationsbranche. Sie mieteten 45.700 Quadratmeter Bürofläche neu an, was einem Anteil von 37 Prozent am gesamten Flächenumsatz entspricht. Sehr aktiv auf dem Berliner Markt zeigten sich im Weiteren mit Umsatzanteilen zwischen 11 und 12 Prozent folgende Branchen: Handel und Gastronomie (14.300 Quadratmeter), Beratungsunternehmen (14.000 Quadratmeter) sowie Öffentliche Verwaltung, Verbände, Soziale Einrichtungen (13.300 Quadratmeter).

## Ausblick

Der gegenüber dem Vorjahr gestiegene Flächenumsatz lässt mit Spannung auf den weiteren Jahresverlauf blicken, insbesondere weil die Zahl an großvolumigen Mietvertragsabschlüssen erheblich gestiegen ist. Aufgrund der positiven Wirtschaftssignale und der zahlreichen Start-ups, die in weiter zunehmendem Maße in die attraktive Hauptstadt strömen, prognostiziert Colliers International für Berlin im Jahresverlauf weiter rege Vermietungsaktivitäten und für das Gesamtjahr einen Büroflächenumsatz von mindestens 500.000 Quadratmetern.

| Fast Facts         |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Büovermietung      |                          |
| Flächenumsatz      | 121.900 m <sup>2</sup>   |
| Vermietungsumsatz  | 111.900 m <sup>2</sup>   |
| Spitzenmiete       | 22,00 €                  |
| Durchschnittsmiete | 13,30 €                  |
| Leerstandsquote    | 6,0%                     |
| Flächenbestand     | 18,2 Mio. m <sup>2</sup> |

## Teilmarktübersicht Berlin



## Kennziffern des Büovermietungsmarktes Berlin im 1. Quartal 2014

### DER MARKT IM ÜBERBLICK

#### Teilmarktdaten

| Lage                                       | Flächenumsatz<br>in m <sup>2</sup> | Umsatzanteil<br>in % | Spitzenmiete<br>€/m <sup>2</sup> /Monat | Durchschnitts-<br>miete in<br>€/m <sup>2</sup> /Monat | Flächenleerstand<br>(inkl. Untermiet-<br>flächen) in m <sup>2</sup> |
|--|------------------------------------|----------------------|---|---|---|
| City West (1)                              | 7.100                              | 6                    | 22,00                                   | 17,50   | 45.000  |
| City Ost (2)                               | 11.900                             | 10                   | 22,00                                   | 17,30   | 95.500  |
| Potsdamer<br>Platz/ Leipziger<br>Platz (3) | 21.000                             | 17                   | 18,50                                   | 16,00   | 29.000  |
| Citybereich Ost<br>(4)                     | 41.500                             | 33                   | 20,50                                   | 14,00   | 130.400   |
| Citybereich<br>West (5)                    | 9.200                              | 8                    | 21,00                                   | 14,10   | 157.300   |
| City Rand (6)                              | 11.000                             | 9                    | 16,00                                   | 8,70  | 399.400   |
| Randlagen (7)                              | 20.200                             | 17                   | 12,00                                   | 7,80  | 233.400   |
| <b>Gesamt</b>                              | <b>121.900</b>                     | <b>100</b>           | <b>22,00</b>                            | <b>13,30</b>  | <b>1.090.000</b>  |



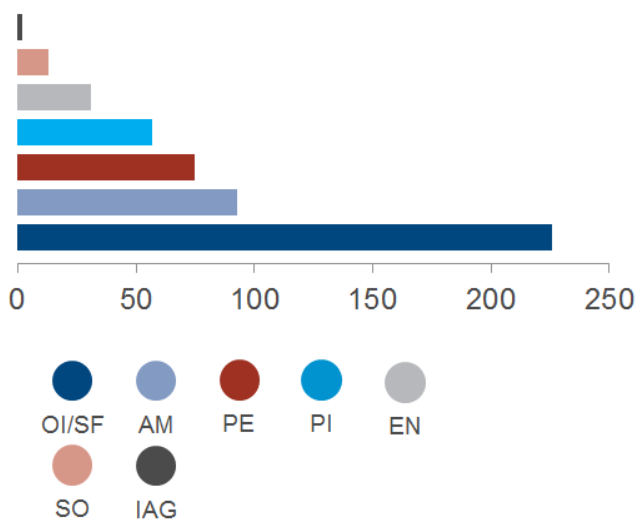
# Investmentmarkt: Schwacher Auftakt

In den ersten drei Monaten des Jahres 2014 wurden auf dem Berliner gewerblichen Investmentmarkt knapp 500 Millionen Euro und damit gut ein Viertel weniger als vor einem Jahr angelegt. Zurückzuführen ist dieses Ergebnis auf großvolumige Investments, die in diesem Jahr bislang ausblieben. Konnten im ersten Quartal 2013 mehrere Deals jenseits der 100-Millionen-Marke registriert werden, gab es im bisherigen Verlauf nur einen Spitzenreiter. Größter Deal war im ersten Quartal 2014 der Verkauf eines Hauptteils des Ensembles Hackescher Markt mit einem Volumen von rund 150 Millionen Euro. Damit vereinte dieser Deal mehr als ein Drittel des gesamten Investmentumsatzes auf sich. Internationale Investoren zeigten sich im ersten Quartal 2014 wesentlich aktiver auf dem Berliner Markt. Machte ihre Beteiligung im Vorjahreszeitraum nur etwa 12 Prozent aus, flossen im bisherigen Jahresverlauf rund 140 Millionen Euro (28 Prozent des Transaktionsvolumens) in die Bundeshauptstadt.

## Offene Immobilienfonds / Spezialfonds zeigten sich sehr aktiv

Mit einem Anteil von rund 45 Prozent am Transaktionsvolumen (226 Millionen Euro) dominierten auf Käuferseite Offene Immobilienfonds / Spezialfonds das Marktgeschehen, was vor allem dem Verkauf am Hackeschen Markt geschuldet ist.

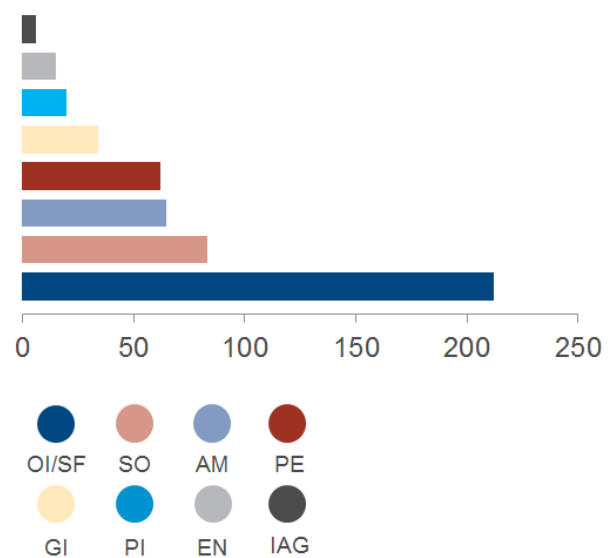
## Transaktionsvolumen nach Käuferbranche (in Millionen EUR)



OI/SF = Offene Immobilienfonds/Spezialfonds / AM = Asset Manager / PE = Projektentwickler / PI = Privatinvestoren / EN = Eigennutzer / SO = Sonstige / IAG = Immobilien AGs

Der führende Anteil von rund 43 Prozent am Transaktionsvolumen (212 Millionen Euro) auf Verkäuferseite liegt ebenso in der Transaktion an dem Ensemble am Hackeschen Markt begründet. Assetmanager zeigten sich mit einem Umsatzvolumen von 65 Millionen Euro ebenfalls aktiv. Ein ähnlich hoher Anteil von 62 Millionen Euro entfiel auf Projektentwickler und Bauträger, die ihre fertiggestellten Objekte veräußerten.

## Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Millionen EUR)



OI/SF = Offene Immobilienfonds/Spezialfonds / SO = Sonstige / AM = Asset Manager / PE = Projektentwickler / GI = Geschlossene Immobilienfonds / PI = Privatinvestoren / EN = Eigennutzer // IAG = Immobilien AGs

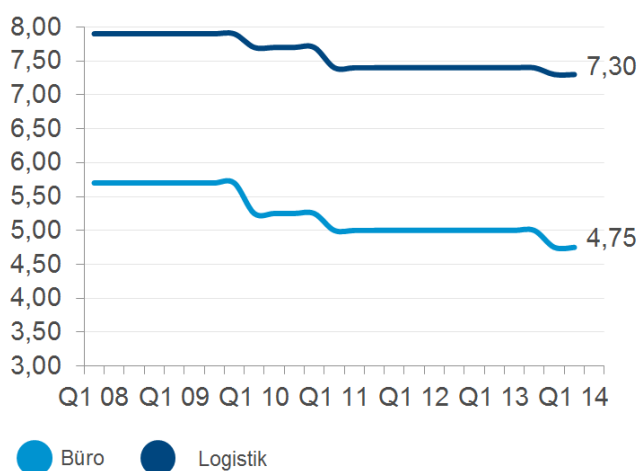
## Büroobjekte weiter im Investorenfokus

Auch im bisherigen Jahresverlauf stellten Büroobjekte die beliebteste Assetklasse. Das Transaktionsvolumen in diesem Segment lag bei rund 330 Millionen Euro und damit bei rund 66 Prozent des Gesamtumsatzes. Auf Rang zwei folgten Gewerbegrundstücke mit einem Anteil von rund 18 Prozent und einem Transaktionsvolumen von knapp 90 Millionen Euro. Hotelinvestments schlossen sich mit einem Volumen von rund 35 Millionen Euro an. Wenig Bewegung gab es bis dato im Segment der Einzelhandelsimmobilien. Hier wurden nur rund 31 Millionen Euro umgesetzt.

## Stabile Renditen kennzeichnen den Markt

Obwohl sich das Marktgeschehen im ersten Quartal 2014 verhalten zeigte, stehen Topimmobilien in der Bundeshauptstadt nach wie vor weit oben in der Investorengunst aus dem In- und Ausland. Daher haben sich erstklassige Büroobjekte nochmals um 25 Basispunkte auf 4,75 Prozent verteuert. Die Spitzenrendite für Logistikobjekte in der Bundeshauptstadt liegt bei 7,30 Prozent.

### Entwicklung der Spitzenrendite nach Nutzungsart (in %)



| Fast Facts  |            |
|---|------------|
| Investment  |            |
| Transaktionsvolumen   | 490 Mio. € |
| Größte Käufergruppe:<br>Offene Immobilienfonds /<br>Spezialfonds    | 45%        |
| Größte Verkäufergruppe:<br>Offene Immobilienfonds /<br>Spezialfonds | 43%        |
| Wichtigster Immobilientyp:<br>Büro                                  | 66%        |
| Spitzenrendite Büro   | 4,75%      |

## Ausblick

Vor dem Hintergrund einer ganzen Reihe von Transaktionen, die sich in fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen befinden und in der weiteren Konzentration auf Großdeals im weiteren Jahresverlauf erwartet Colliers International für das Gesamtjahr 2014 ein Transaktionsvolumen, das sich über der 3-Milliarden-Marke bewegen dürfte.

---

# 485 Büros in 63 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 146

Kanada: 44

Lateinamerika: 25

Asien / Pazifik: 186

EMEA: 84

---

**€1.54**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**€57**

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

**136**

Millionen Quadratmeter  
gemanagte Fläche

**15.800**

Mitarbeiter  
Weltweit

## Über Colliers International Deutschland

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe- und Hotelgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit sind die Mitglieder der Colliers International Property Consultants Inc. mit mehr als 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.*

[colliers.com](http://colliers.com)

Copyright © 2014 Colliers International Berlin GmbH.

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.

### Research-Kontakt:

Margit Lippold  
Head of Research - Berlin  
+49 30 202993-43  
[margit.lippold@colliers.de](mailto:margit.lippold@colliers.de)

### Colliers International Berlin GmbH

Leipziger Platz 7  
10117 Berlin | Germany

+49 30 202993-0



Accelerating success.