

Accelerating success.

Berlin | Bürovermietung und Investment | Q3 2014

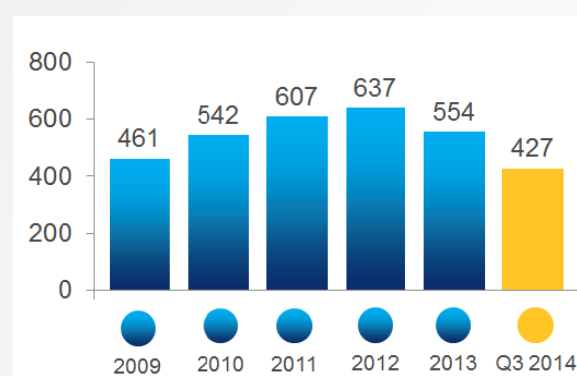
MARKTBERICHT

Bürovermietungs- markt sehr stabil - Investmentmarkt mit durchschlagender Per- formance

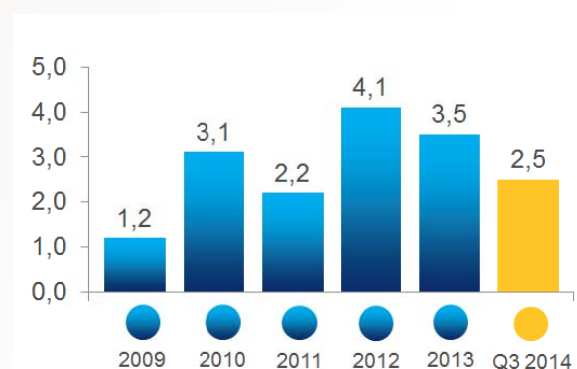
Margit Lippold | Head of Research – Berlin

- > 427.700 Quadratmeter Büroflächenumsatz, erneute Steigerung um gut 6 Prozent
- > Mehrere große Mietvertragsabschlüsse über 5.000 Quadratmeter
- > Leerstandsquote weiter auf 5,3 Prozent gesunken
- > Steigende Spitzenmiete um plus 2 Prozent auf 22,50 Euro pro Quadratmeter, Durchschnittsmiete über alle Teilmärkte auf Vorjahresniveau konstant bei 13,50 Euro pro Quadratmeter, steigende durchschnittliche Miete in den Toplagen um mehr als 5 Prozent auf 16,70 Euro pro Quadratmeter
- > Investmentmarkt: Transaktionsvolumen um plus 12 Prozent deutlich über dem des Vorjahreszeitraums bei 2,5 Milliarden Euro
- > Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) zeigten sich bis zum Ende des dritten Quartals 2014 am aktivsten
- > Büroobjekte bleiben beliebteste Assetklasse
- > Internationale Investoren mit einem Anteil von gut 40 Prozent am Transaktionsvolumen deutlich aktiver gegenüber dem Vorjahreszeitraum

Büroflächenumsatz (in 1.000 m²)



Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Milliarden EUR)





BIKINI BERLIN (© Bayerische Hausbau, Fotograf: Franz Brück)

Auf dem Berliner Büovermietungsmarkt konnte bis Ende des dritten Quartals 2014 ein Büroflächenumsatz von rund 427.700 Quadratmetern registriert werden. Dies bedeutet im Vorjahresvergleich eine deutliche Steigerung von mehr als 6 Prozent. Im deutschlandweiten Vergleich nimmt die Bundeshauptstadt mit ihrem Flächenumsatzergebnis die Spitzenposition vor der bayerischen Landeshauptstadt München ein.

Mehrere Großabschlüsse sorgten für ein deutliches Umsatzplus

Nachdem das Jahr 2014 verhalten startete, konnten bis Ende des dritten Quartals neun großvolumige Mietvertragsabschlüsse mit jeweils mehr als 5.000 Quadratmetern registriert werden. Als Umsatztreiber platziert sich in der Bundeshauptstadt zunehmend die Branche Information und Telekommunikation, die bis Ende des dritten Quartals einen Marktanteil von 23 Prozent erreichte. Die größte Anmietung erfolgte hier im dritten Quartal durch myToys über rund 9.800 Quadratmeter in der früheren BVG-Zentrale in der City West. Über alle Flächensegmente betrachtet ergibt sich ein relativ homogenes Bild. Der kleinste Bereich bis 500 Quadratmeter war mit rund 104.100 Quadratmetern (24 Prozent des Flächenumsatzes) vertreten. Büroflächen zwischen 501 und 1.000 Quadratmeter waren ebenfalls sehr begehrt. Hier wurden fast 140 neue Mietverträge registriert, die sich auf rund 91.500 Quadratmeter (21 Prozent) summierten. Im Bereich von 1.001 bis 2.000 Quadratmeter wurden rund 71.900 Quadratmeter (14 Prozent) umgesetzt, zwischen 2.001 bis 5.000 Quadratmeter rund 83.400 Quadratmeter (19 Prozent) und im größten Segment über 5.000 Quadratmeter rund 76.800 Quadratmeter (18 Prozent).

RESEARCH KONTAKT



Berlin

Margit Lippold
Head of Research - Berlin
margit.lippold@colliers.de

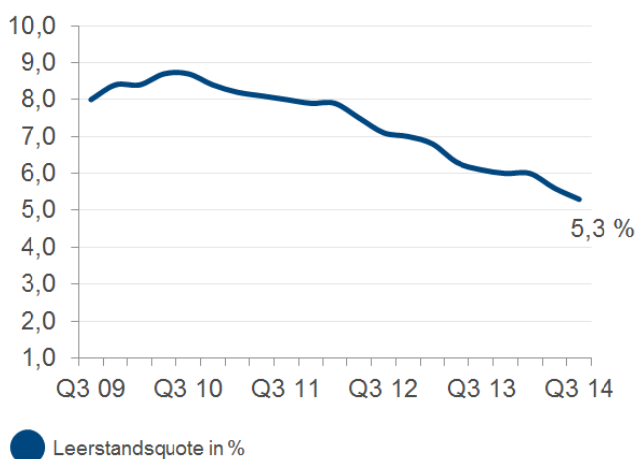
City Ost weiterhin gefragtester Bürostandort, City West holt auf

Der Citybereich Ost mit den Quartieren Hauptbahnhof und Mediaspree war auch bis Ende des dritten Quartals der nachgefragteste Bürostandort in Berlin. Hier wurden mit einem Anteil von 28 Prozent rund 118.900 Quadratmeter neu angemietet. Die zunehmende Attraktivität der City West schlägt sich auch in einer steigenden Nachfrage nach Gewerbeflächen nieder. Insgesamt wurden im Westteil der Stadt bis Ende des dritten Quartals rund 92.000 Quadratmeter neu angemietet. 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 bis Ende des dritten Quartals rund 44.300 Quadratmeter. Ebenfalls abschlussfreudig zeigten sich Mieter im Teilmarkt City Rand, der einen Flächenumsatz von 68.200 Quadratmeter summierte.

Leerstandsquote im Vorjahresvergleich erneut leicht rückläufig

Im Vorjahresvergleich nahm der Büroflächenleerstand im Berliner Stadtgebiet erneut weiter ab und lag Ende des dritten Quartals 2014 bei etwa 980.500 Quadratmetern, was bei einem Büroflächenbestand von rund 18,5 Millionen Quadratmetern einer Leerstandsquote von 5,3 Prozent entspricht.

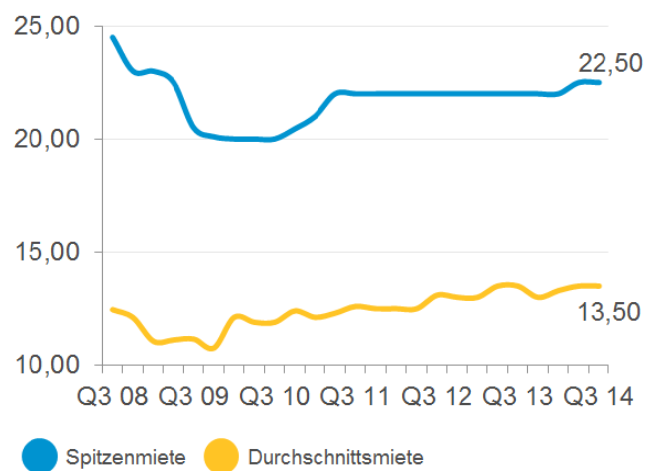
Entwicklung der Leerstandsquote für Büroimmobilien (in %)



Spitzenmiete leicht gestiegen, Durchschnittsmiete auf konstantem Niveau

Durch hochpreisige Anmietungen und das nach wie vor knappe Angebot an zentralen hochwertigen Flächen stieg die Spitzenmiete leicht um 2 Prozent auf 22,50 Euro pro Quadratmeter. Die gewichtete Durchschnittsmiete für Büroflächen über das gesamte Stadtgebiet betrachtet, lag dagegen mit 13,50 Euro pro Quadratmeter auf Vorjahresniveau. Die durchschnittliche Miete in den Innenstadtlagen der Bundeshauptstadt legte um gut 5 Prozent erheblich auf 16,70 Euro pro Quadratmeter zu.

Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete von Büroimmobilien (in €/m²)



Klarer Branchenmix

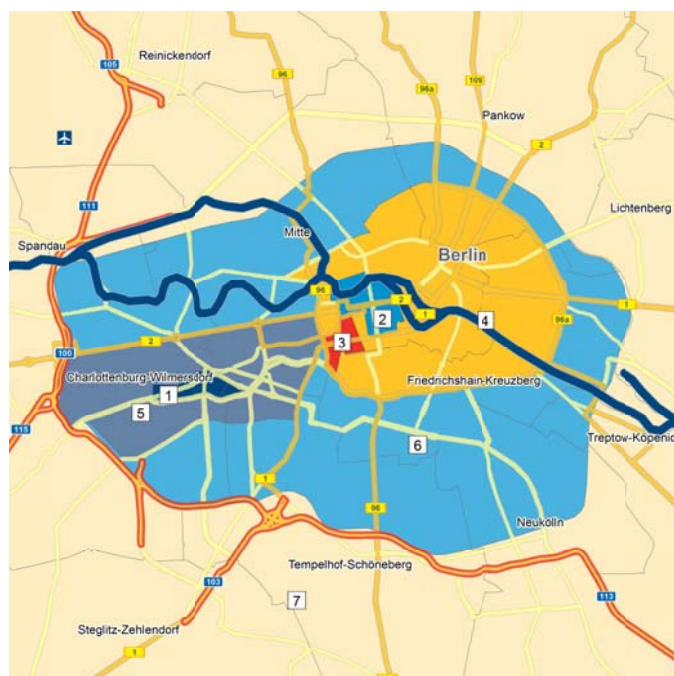
Bis zum Ende des dritten Quartals zeichnete sich auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt ein klares Branchenbild ab. Eindeutig dominierten den Flächenumsatz die Unternehmen aus den Bereichen Information und Telekommunikation. Sie mieteten rund 99.100 Quadratmeter Bürofläche neu an, was einem Anteil von 23 Prozent am gesamten Flächenumsatz entspricht. Sehr aktiv auf dem Berliner Markt zeigten sich im Weiteren wie gewohnt Beratungsunternehmen mit rund 76.500 Quadratmeter und einem Anteil von 18 Prozent. Die Öffentliche Verwaltung, Verbände, Soziale Einrichtungen zeigten sich mit rund 49.100 Quadratmeter und einem Anteil von 11 Prozent präsent.

Ausblick

Der Umsatztreiber der IT-Unternehmen wird auch bis Jahresende 2014 den Berliner Bürovermietungsmarkt dominieren. Die wirtschaftlichen Signale sind positiv, der Run vieler Unternehmen auf die Bundeshauptstadt ungebrochen. Vor diesem Hintergrund geht Colliers International von einem lebhaften Jahresendspurt aus und rechnet mit einem überdurchschnittlichen Flächenumsatzergebnis weit über dem Niveau des Vorjahres von mehr als 600.000 Quadratmeter.

Fast Facts	
Bürovermietung	
Flächenumsatz	427.700 m ²
Vermietungsumsatz	410.000 m ²
Spitzenmiete	22,50 €
Durchschnittsmiete	13,50 €
Leerstandsquote	5,3 %
Flächenbestand	18,5 Mio. m ²

Teilmarktübersicht Berlin



DER MARKT IM ÜBERBLICK

Teilmarktdaten

Lage	Flächenumsatz in m ²	Umsatzanteil in %	Spitzenmiete €/m ² /Monat	Durchschnitts- miete in €/m ² /Monat	Flächenleerstand (inkl. Untermiet- flächen) in m ²
City West (1)	30.900	8	22,50	17,50	35.000
City Ost (2)	44.300	10	22,00	17,30	92.500
Potsdamer Platz/ Leipziger Platz (3)	26.300	6	21,50	16,00	22.000
Citybereich Ost (4)	118.900	28	20,50	14,00	128.400
Citybereich West (5)	60.800	14	21,00	14,10	133.300
City Rand (6)	68.200	16	17,50	8,70	372.400
Randlagen (7)	78.300	18	12,25	7,30	196.900
Gesamt	427.700	100	22,50	13,50	980.500

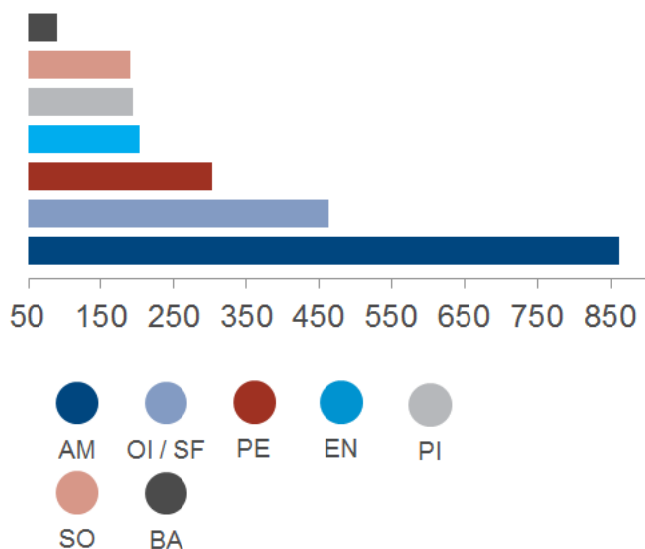
Investmentmarkt mit durchschlagender Performance

Bis zum Ende des dritten Quartals 2014 wurden auf dem Berliner gewerblichen Investmentmarkt mehr als 2,5 Milliarden Euro und damit 12 Prozent mehr als im Vorjahresvergleich angelegt. Zu den größten Transaktionen des dritten Quartals zählte der Kauf des Büro- und Hotelobjekts Upper West, des Quartiers am Tacheles sowie des Norbahnhof Carrées. Auf dem Berliner Markt zeigten sich internationale Investoren bis Ende des dritten Quartals wesentlich aktiver gegenüber dem Vorjahr. Machte der Anteil ausländischer Käufer bis Ende des dritten Quartals 2013 nur 22 Prozent aus, konnte im bisherigen Jahresverlauf ein Anteil von gut 40 Prozent registriert werden.

Vermögensverwalter zeigten sich sehr aktiv

Mit einem Anteil von rund 34 Prozent am Transaktionsvolumen (863 Millionen Euro) dominierten auf Käuferseite Vermögensverwalter (Asset / Fundmanager) das Marktgeschehen.

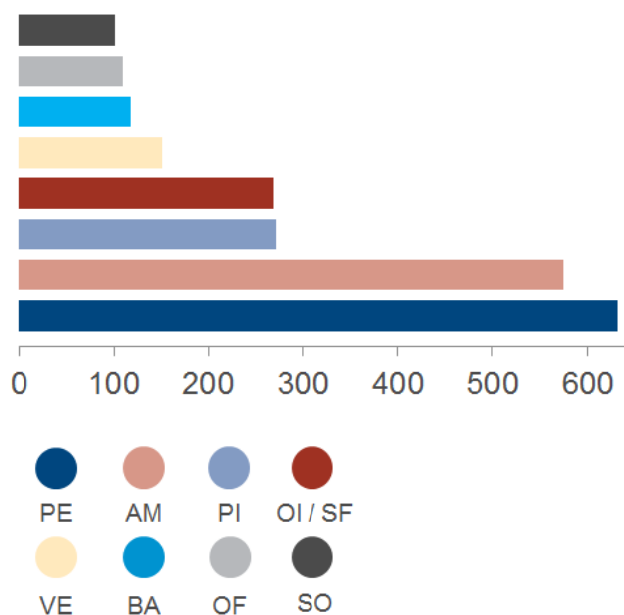
Transaktionsvolumen nach Käuferbranche (in Millionen EUR)



AM = Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) / OI/SF = Offene Immobilienfonds/Spezialfonds / PE = Projektentwickler/Bauträger / EN = Corporates/Eigennutzer / PI = Private Investoren/Family Offices / SO = Sonstige Investoren/Unbekannt / BA = Banken

Der führende Anteil von rund 25 Prozent am Transaktionsvolumen (633 Millionen Euro) auf Verkäuferseite liegt bei den Projektentwicklern / Bauträgern. Assetmanager zeigten sich mit einem Umsatzvolumen von rund 575 Millionen Euro ebenfalls sehr aktiv. Private Investoren / Family Offices trennten sich von ihren Objekten im Wert von rund 270 Millionen Euro.

Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Millionen EUR)



PE = Projektentwickler/Bauträger / AM = Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager) / PI = Private Investoren/Family Offices / OI / SF = Offene Immobilienfonds/Spezialfonds / VE = Versicherungen / BA = Banken / OF = Opportunity Fonds/Private Equity Fonds / SO = Sonstige Investoren / Unbekannt

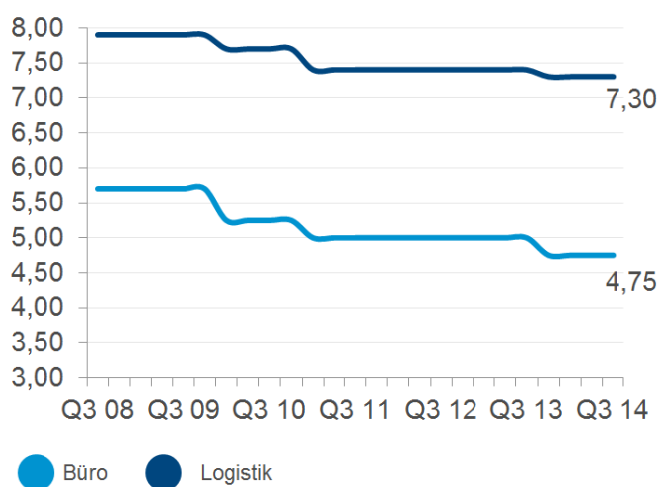
Büroobjekte weiter im Investorenfokus

Auch im bisherigen Jahresverlauf waren Büroobjekte die beliebteste Assetklasse. Das Transaktionsvolumen in diesem Segment lag bei rund 1.523 Millionen Euro und damit bei rund 61 Prozent des Gesamtumsatzes. Auf Rang zwei folgten Einzelhandelsobjekte mit einem Anteil von rund 15 Prozent und einem Transaktionsvolumen von mehr als 370 Millionen Euro. Hotelinvestments schlossen sich mit einem Volumen von knapp 240 Millionen Euro an. Mit einem Umsatzvolumen auf ähnlich hohem Niveau von 238 Millionen Euro schlugen Gewerbegrundstücke zu buche, was hauptsächlich dem Verkauf des Quartiers am Tacheles über rund 145 Millionen Euro zuzuschreiben ist.

Stabile Renditen kennzeichnen den Markt

Das Marktgeschehen zeigte sich im dritten Quartal sehr lebhaft, wonach Topimmobilien in der Bundeshauptstadt nach wie vor weit oben in der Investorengunst aus dem In- und zunehmend aus dem Ausland liegen. Daher blieben erstklassige Büroobjekte mit einer stabilen Spitzenrendite von 4,75 Prozent weiter teuer. Die Spitzenrendite für Logistikobjekte in der Bundeshauptstadt liegt bei 7,30 Prozent.

Entwicklung der Spitzenrendite nach Nutzungsart (in %)



Fast Facts

Investment	
Transaktionsvolumen	2.510 Mio. €
Größte Käufergruppe: Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	34 %
Größte Verkäufergruppe: Projektentwickler / Bauträger	25 %
Wichtigster Immobilientyp: Büro	61 %
Spitzenrendite Büro	4,75 %

Ausblick

Vor dem Hintergrund einer ganzen Reihe von Transaktionen, die sich in fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen befinden und der weiter zunehmenden Konzentration auf Topimmobilien in der Bundeshauptstadt erwartet Colliers International für das Gesamtjahr 2014 ein Transaktionsvolumen, das sich durchaus an der 4-Milliarden-Marke bewegen dürfte. Damit könnte nach 2012 ein erneutes Rekordjahr erwartet werden.

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

Research-Kontakt:

Margit Lippold
Head of Research - Berlin
+49 30 202993-43
margit.lippold@colliers.de

Colliers International Berlin GmbH

Budapester Straße 50
10787 Berlin | Germany

+49 30 202993-0

