



Accelerating success.

Berlin | Bürovermietung und Investment | Q1 2015

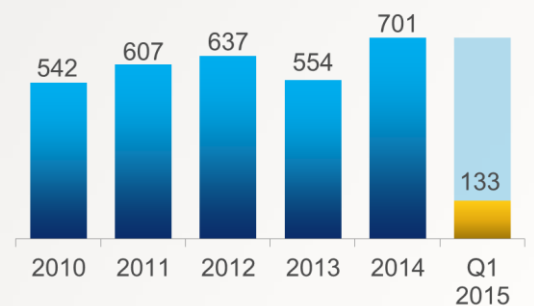
MARKTBERICHT

Vermietungsmarkt mit starkem Jahresauftakt – Fulminanter Investmentmarkt

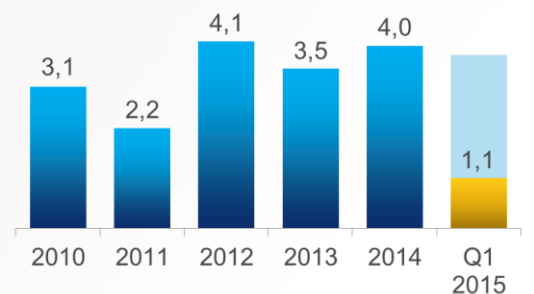
Margit Lippold | Head of Research | Berlin

- > Büroflächenumsatz liegt für das Stadtgebiet Berlin nach dem 1. Quartal bei 133.100 m² (Plus 9 %)
- > Deutliche Steigerung des Flächenumsatzes in der City West und den angrenzenden Innenstadtlagen
- > Leerstandsquote sinkt weiter auf 4,7 %
- > Deutlicher Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmieten auf 23,00 und 13,75 €/m²
- > Gewerbliches Transaktionsvolumen im Stadtgebiet Berlin nach dem 1. Quartal bei 1,1 Mrd. €
- > Einzelhandelsimmobilien beliebteste Assetklasse
- > Internationale Käufer erzielen einen Marktanteil von 35 %

Büroflächenumsatz (in 1.000 m²)



Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Mrd. €)





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

Der Büovermietungsmarkt Berlin startet sehr gut in das Jahr 2015 und konnte das Vorjahresergebnis um 9 % übertreffen. Deutliche Steigerungen der Flächenumsätze wurden sowohl in der City West als auch den angrenzenden Innenstadtlagen registriert. Der gewerbliche Investmentmarkt der Bundeshauptstadt beginnt mit einem fulminanten ersten Quartal, wonach das Umsatzergebnis im Vorjahresvergleich mehr als verdoppelt werden konnte.

Büovermietung

Der Büovermietungsmarkt Berlin erzielt im 1. Quartal 2015 einen Büroflächenumsatz von 133.100 m², was einem Umsatzplus von 9 % im Vorjahresvergleich entspricht. Insgesamt konnten im Stadtgebiet Berlin in den ersten drei Monaten des Jahres mehr als 170 neue Mietverträge summiert werden.

Die Großanmietung von Rocket Internet im GSW Hochhaus über 22.000 m² hat zu diesem guten Umsatzergebnis erheblich beigetragen. Ausschlaggebend für das Umsatzplus war zudem die im Vorjahresvergleich gestiegene Vermietungsleistung im mittleren Segment zwischen 1.000 und 2.000 m². Das kleinste Flächensegment bis 500 m² bleibt auch im bisherigen Jahresverlauf das solide Fundament bzw. Treiber des Berliner Vermietungsmarktes. Mit rund 28.400 m² entfallen knapp zwei Drittel aller Mietvertragsabschlüsse auf dieses kleinflächige Segment. Der insbesondere vom starken Mittelstand sowie einer Vielzahl von Tech-Unternehmen gefragte Flächenbereich zwischen 500 und 1.000 m² präsentierte sich mit rund 25.300 m² auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahreszeitraum und machte knapp 20 % des Flächenumsatzes aus.

RESEARCH KONTAKT



Berlin

Margit Lippold
Head of Research | Berlin
margit.lippold@colliers.com

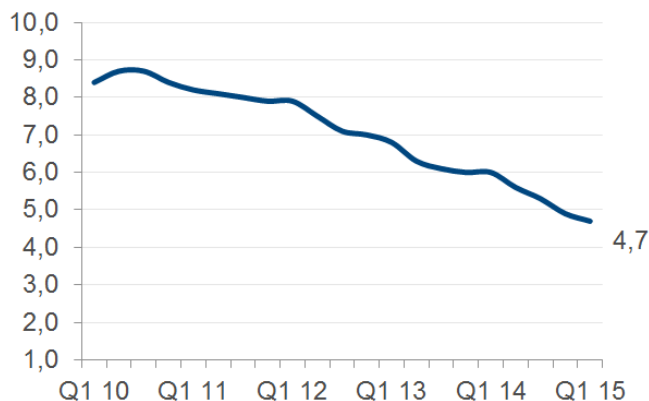
City Ost weiter im Fokus - City West und angrenzende Innenstadtlagen holen auf

Der Citybereich Ost mit seinen Quartieren Hauptbahnhof und Mediaspree bleibt auch nach den ersten drei Monaten der gefragteste Bürostandort Berlins. Hier wurden mit einem Anteil von 35 % rund 46.400 m² neu angemietet. Die zunehmende Attraktivität der City West schlägt sich auch auf dem gewerblichen Vermietungsmarkt nieder. Bis Ende März 2015 wurden in den Toplagen um den Kurfürstendamm und im Citybereich West Anmietungen über knapp 26.000 m² und einem Umsatzanteil von 20 % getätigt. Von der sich weiter verschärfenden Flächenverknappung in den Toplagen profitieren zunehmend die angrenzenden Innenstadtlagen. Wurden im 1. Quartal 2014 im Teilmarkt City Rand rund 11.000 m² registriert (9 %), konnte das Vermietungsergebnis in diesem Teilmarkt mit rund 22.500 m² (17 %) mehr als verdoppelt werden.

Leerstandsrate sinkt seit 2010 kontinuierlich

Seit fünf Jahren kann eine kontinuierlich positive Leerstandsentwicklung beobachtet werden. Während der Büroflächenleerstand im Frühjahr 2014 noch 1.090.000 m² betrug, konnte er nun auf rund 870.000 m² verringert werden. Bei einem aktuellen Büroflächenbestand von rund 18,5 Mio. m² entspricht das einer Leerstandsquote von 4,7 %.

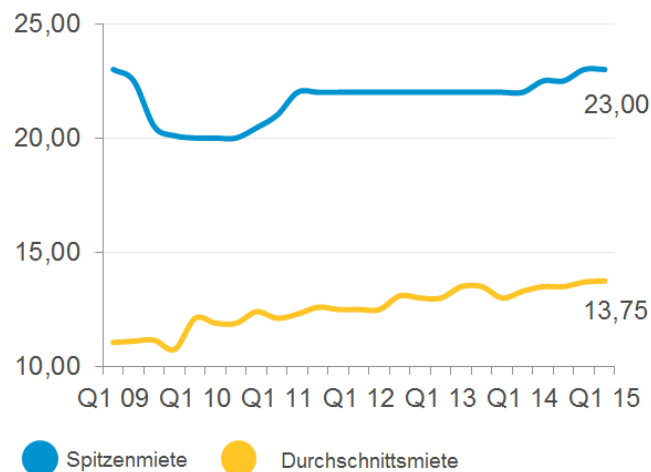
Entwicklung der Leerstandsquote für Büroimmobilien (in %)



Zahlreiche höherpreisige Anmietungen lassen Durchschnittsmiete erneut steigen

Zahlreiche hochpreisige Anmietungen und das nach wie vor knappe Angebot an hochwertigen Flächen in zentralen Lagen hatten erheblichen Einfluss auf die Entwicklung der Mieten im Stadtgebiet Berlin. Die gewichtete Durchschnittsmiete legte um 3 % zu und notiert aktuell bei 13,75 €/m². Der Mietpreisanstieg kann über das gesamte Stadtgebiet beobachtet werden, wobei sich die Mietpreise in den Toplagen der Innenstadt stärker nach oben entwickelten als in den übrigen Lagen. Die hochpreisigen Abschlüsse auf dem Berliner Markt zeigen die Wahrnehmung und Akzeptanz einer Reihe von Unternehmen, für hochwertige Flächen in den Topinnenstadtlagen Mietpreise zwischen 17,50 und 23,00 €/m² zu zahlen. Diese Spitzenmiete ist jedoch nur in erstklassigen Neubauf lächen in den besten Lagen zu erzielen. Mit 55 % der vermieteten Fläche erzielte mehr als die Hälfte der Anmietungen einen Mietpreis von bis zu 15,00 €/m². Der Flächenumsatz im höherpreisigen Segment zwischen 17,50 und 20,00 €/m² ist im Vorjahresvergleich von 7.700 m² auf 33.700 m² enorm angestiegen. Auch die Spitzenmiete kletterte im Vorjahresvergleich um 4 % auf 23,00 €/m². In den ersten drei Monaten des Jahres wurden 10.700 m² Bürofläche zu einem Mietpreis von mehr als 20,00 €/m² neu vermietet. Der Aufwärtstrend bei der Mietentwicklung ist dem geringen Flächenangebot und der großen Nachfrage zuzuschreiben und dürfte auch im weiteren Jahresverlauf anhalten.

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



IT-Unternehmen prägen weiterhin den Vermietungsmarkt

Wie in den Vorjahren entfiel mit 58.300 m² und einem Anteil von 44 % der mit weitem Abstand größte Flächenumsatz auf die Branche Information und Telekommunikation. Mehr als 50 neue Mietverträge wurden hier abgeschlossen. Darunter entfiel auch der größte Abschluss von Rocket Internet im GSW Hochhaus über 22.000 m². Auf dem zweiten Rang folgten mit rund 19.800 m² Unternehmen aus dem Bereich Bau und Immobilien. Der größte Mietvertrag wurde in dieser Branche von der DIM Holding AG über rund 3.500 m² im ehemaligen BVG-Gebäude in der Potsdamer Straße geschlossen. An dritter Stelle reihen sich das Gesundheits- und Sozialwesen ein, die Umsätze von rund 11.900 m² generierten. Als größter Abschluss ist in dieser Branche der über knapp 10.000 m² durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen in der Lise-Meitner-Straße zu nennen.

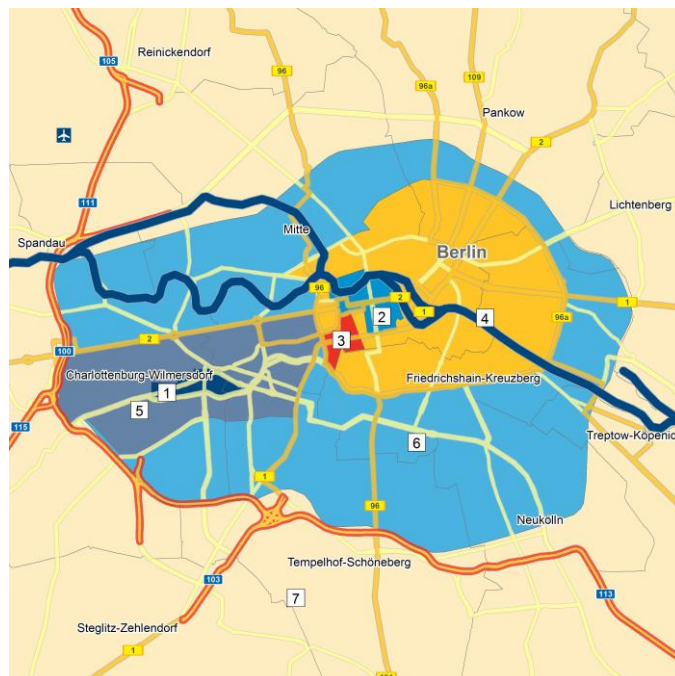
Ausblick

Der Bürovermietungsmarkt Berlins boomt und profitiert von dem starken Bevölkerungszuwachs und dem enormen Aufschwung im Tech-Bereich. Es ist davon auszugehen, dass neben den zahlreichen lokalen Firmen auch die führenden internationalen Unternehmen der IT-Branche die Bundeshauptstadt als ihre Deutschlandzentralen wählen. Sowohl Mieter als auch Investoren finden in Berlin weiterhin hervorragende Perspektiven.

Vor dem Hintergrund der anhaltend positiven gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Verbindung mit der weiter zunehmenden Anziehungskraft der Bundeshauptstadt gerade auf kreative Start-ups gehen wir auch für das Gesamtjahr 2015 von einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz von rund 700.000 m² aus.

Fast Facts	
Bürovermietung	
Flächenumsatz	133.100 m ²
Vermietungsumsatz	131.100 m ²
Spitzenmiete	€ 23.00
Durchschnittsmiete	€ 13.75
Leerstandsquote	4.7 %
Flächenbestand	18,5 Mio. m ²

Teilmarktkarte Berlin



Der Markt im Überblick				
Teilmarkt	Flächenumsatz in m²	Spitzenmiete in €/m²	Durchschnitts- miete in €/m²	Leerstand (inkl. Untermietflä- chen) in m²
(1) City West	13.200	22,50	17,50	25.000
(2) City Ost	13.600	22,00	17,30	81.500
(3) Potsdamer Platz / Leipziger Platz	3.500	23,00	16,20	18.500
(4) Citybereich Ost	46.400	20,50	14,00	122.700
(5) Citybereich West	12.700	21,00	14,10	117.900
(6) City Rand	22.500	17,50	9,50	327.100
(7) Randlagen	21.200	12,25	7,30	177.300
Stadtgebiet Berlin	133.100	23,00	13,75	870.000

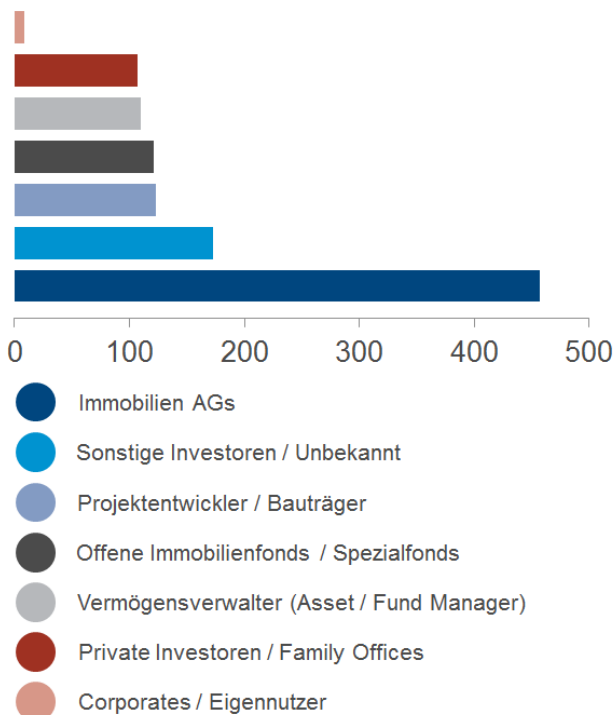
Investment

Der Berliner gewerbliche Investmentmarkt startete mit einem fulminanten Ergebnis in das Jahr 2015. Bis zum Ende des 1. Quartals wurden in der Bundeshauptstadt 1,1 Mrd. € investiert, was mehr als einer Verdoppelung (Plus 55 %) im Vorjahresvergleich entspricht.

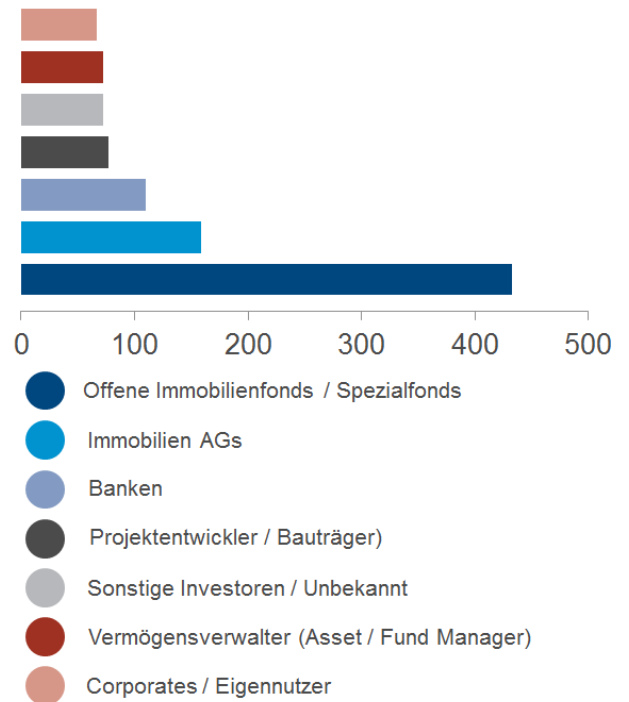
Insgesamt konnten im bisherigen Jahresverlauf mehr als 35 Transaktionen registriert werden. Angeführt wird die Liste mit dem Verkauf des Shopping-Centers Boulevard Berlin in der Steglitzer Schloßstraße mit mehr als 370 Mio. € an den französischen Betreiber Klépierre. Der zweitgrößte Abschluss ist die Veräußerung des Uniqlo-Gebäudes (vormals Nike-Town) mit einem Volumen von mehr als 100 Mio. € an die Quantum Immobilien Kapitalgesellschaft mbH. Insgesamt wurden vier Transaktionen über 50 Mio. € gezählt, darunter auch die Neukölln Arcaden in der Karl-Marx-Straße an Tristan Capital Partners.

Aufgrund der Veräußerung der beiden großvolumigen Einzelhandelsobjekte ist dieses Segment bis zum Ende des ersten Quartals 2015 die bevorzugte Assetklasse und verdrängt die Büroimmobilien auf Rang zwei.

Transaktionsvolumen nach Käuferbranche (in Mio. €)



Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Mio. €)



Einzelhandelsimmobilien in der Investorengunst – internationale Käufer mit hohem Marktanteil

Einzelhandelsimmobilien lagen in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 mit einem Anteil von 51 % (560 Mio. €) deutlich im Fokus der Investoren. Dieses Ergebnis ist vorrangig dem Verkauf des Shopping-Centers Boulevard Berlin in der Steglitzer Schloßstraße durch den französischen Betreiber Klépierre zuzuschreiben. Mit weitem Abstand und einem Anteil von 35 % (380 Mio. €) folgten dahinter Büroimmobilien. Danach reihten sich die Hotels mit einem Anteil von knapp 10 % und einem Transaktionsvolumen von knapp 100 Mio. € ein.

Internationale Käufer zeigten sich dabei in der Bundeshauptstadt mit einem Marktanteil von 35 % ungebrochen aktiv.

Durch das großvolumige Portfolio, in dem das Boulevard Berlin enthalten ist, entfielen im 1. Quartal 2015 45 % des Transaktionsvolumens auf Paketverkäufe.

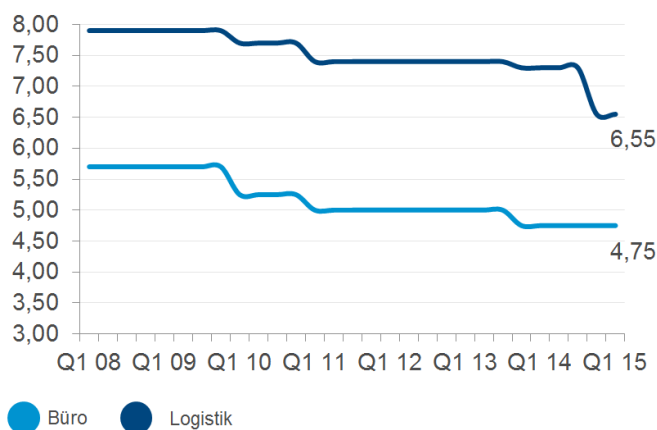


BIKINI BERLIN (© Bayerische Hausbau, Fotograf: Franz Brück)

Stabile Renditen kennzeichnen den Markt

Das Marktgeschehen zeigte sich im 1. Quartal 2015 sehr lebhaft, wonach Topimmobilien in der Bundeshauptstadt nach wie vor weit oben in der Investorengunst aus dem In- und Ausland liegen. Daher blieben erstklassige Büroimmobilien mit einer stabilen Spitzenrendite von 4,75 % weiter teuer. Die Spitzenrendite für Logistikobjekte sank hingegen von 7,30 % auf 6,55 %.

Spitzenrendite nach Nutzungsart (in %)



Ausblick

Der seit Jahren zu verzeichnende Trend, dass die Bundeshauptstadt in der Investorengunst weiter zulegt, wird sich auch im weiteren Jahresverlauf unverändert fortsetzen und die Anlagenachfrage auf dem gewerblichen Immobilienmarkt hoch halten, wobei der Produktmangel ein limitierender Aspekt sein wird. Im Zusammenhang mit den positiven konjunkturellen Rahmenbedingungen und einem anhaltend niedrigen Zinsniveau gehen wir auch im weiteren Verlauf von einem lebendigen Investmentjahr 2015 aus. Wir können ein Transaktionsvolumen erwarten, das sich auf ähnlich hohem Niveau wie des Vorjahres bei 4,0 Mrd. € bewegen dürfte.

Fast Facts

Investment

Transaktionsvolumen	1.100 Mio. €
Größte Käufergruppe: Immobilien AGs	42 %
Größte Verkäufergruppe: Offene Immobilienfonds / Spezialfonds	39 %
Wichtigster Immobilientyp: Einzelhandel	51 %
Spitzenrendite Büro	4.75 %

502 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **140**

Kanada: **31**

Lateinamerika: **24**

Asia / Pazifik: **199**

EMEA: **108**

€ 1.75

Mrd.
Umsatz weltweit

€ 75

Mrd. Transaktionsvolumen bei
mehr als 84.000 Investment- und
Vermietungs-Deals

160

Mio. m²
unter Verwaltung

16.300

Mitarbeiter

Über Colliers International Deutschland

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- und Industrie- sowie Logistikgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions).

Weltweit ist Colliers International mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.

colliers.com

Copyright © 2015 Colliers International Berlin GmbH

Alle in dieser Broschüre/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 ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. Alle Rechte vorbehalten.

Autorin:

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

Colliers International Berlin GmbH

Budapester Straße 50
10787 Berlin

+49 30 202993-0



Accelerating success.