

BERLIN BÜROVERMIETUNG & INVESTMENT



Weniger Büroflächenumsatz – deutlich mehr Transaktionsvolumen

MARGIT LIPPOLD Head of Research | Berlin

Vermietungsleistung deutlich unter Vorjahresniveau. Mit insgesamt 102.700 m² wurden in den ersten drei Monaten 2013 gut 21 % weniger Flächen auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt umgesetzt als ein Jahr zuvor. Der deutliche Rückgang im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dabei den fehlenden Großanmietungen geschuldet. Im bisherigen Jahresverlauf wurde in der Bundeshauptstadt noch kein Vertrag über 5.000 m² registriert.

Teilmarkt Citybereich Ost weiter gefragt – City West holt auf. Der Citybereich Ost bleibt mit einem Flächenumsatz von ca. 25.500 m² weiter sehr gefragt, muss allerdings einen Rückgang von ca. 12 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum in Kauf nehmen. Top-Büroflächen in der City West haben weiter an Attraktivität zugelegt, so dass die neu angemieteten Flächen hier bei ca. 22.700 m² lagen. Aufgrund der anhaltenden Verknappung von zusammenhängenden Flächen in den Citybereichen ist allerdings auch eine deutliche Bewegung in die City Rand und die Randlagen zu verzeichnen. Hier wurden insgesamt ca. 42.600 m² neu angemietet, was einem Anteil von ca. 41% am Gesamtumsatz entspricht.

Stabiles Mietniveau – Leerstandsabbau setzt sich weiter fort. Das Mietniveau blieb in den vergangenen drei Monaten weitgehend stabil. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verharrt die Spitzenmiete mit 22,00 €/m² auf konstantem Niveau. Als Folge einer weiter zu beobachtenden Flächenverknappung und einer wachsenden Nachfrage im gehobenen Segment kletterte dagegen die Durchschnittsmiete um 4 % von 12,50 €/m² auf 13,00 €/m².

VERMIETUNGSMARKT

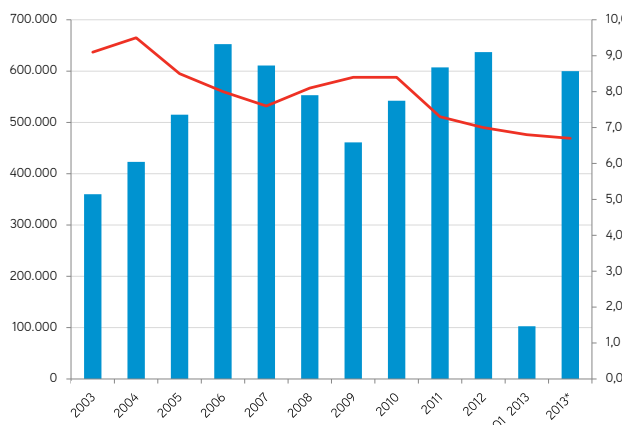
	Q1 13*	Q2 13*
FLÄCHENUMSATZ	↓	↑
LEERSTAND	↓	↓
FERTIGSTELLUNGEN	↓	↓
SPITZENMIETE	→	→
PROPERTY INDEX	↓	↓

*VGL. Q1 2012 *TREND

INVESTMENTMARKT

	Q1 13*	Q2 13*
TRANSAKTIONS-VOLUMEN	↑	→
SPITZENRENDITE BÜRO	→	→
SPITZENRENDITE EZH	→	→
SPITZENRENDITE INDUSTRIE/ LOGISTIK	→	→

*VGL. Q1 2012 *TREND



Büroflächenumsatz [m²]
und Leerstandsquote [%]
Stand Q1/2013

*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 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.

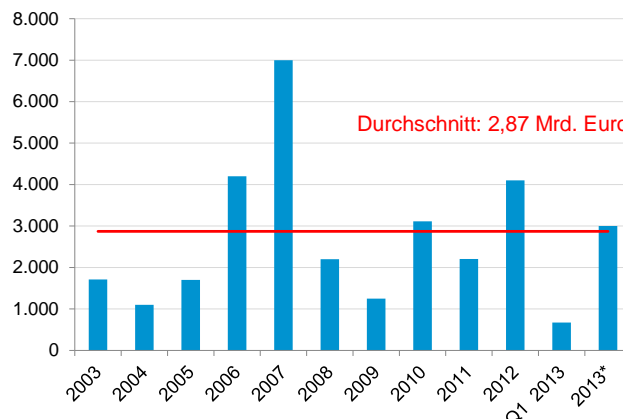
Die Leerstände sind in den letzten drei Monaten weiter gesunken und summierten sich zum Ende des ersten Quartals auf 1,23 Mio. m². Damit verringerte sich die Leerstandsquote gegenüber dem Jahresende 2012 leicht von 7,0 % auf 6,8 %. Dieser Trend dürfte sich auch im weiteren Jahresverlauf fortsetzen.

Überwältigender Investmentmarkt. Der Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien konnte das erste Quartal mit einem glänzenden Transaktionsvolumen abschließen und damit erneut seine Attraktivität als Top-Investmentstandort unter Beweis stellen – die Bundeshauptstadt steht nach wie vor im Fokus deutscher und internationaler Investoren. Die Gesamttransaktionssumme beläuft sich auf ca. 673 Mio. €. Im Vorjahreszeitraum bedeutet dies ein deutliches Plus von knapp 74 %. Ein wachsendes Interesse zeigt sich an Portfolioverkäufen. Hervorzuheben ist hier als größter Deal das Prime Portfolio K195 mit dem Büro- und Einzelhandelsobjekt Kurfürstendamm 195 für 130 Mio. € an einen Luxemburger Spezialfonds der IVG Immobilien AG. Marktprägend waren bis Quartalsende auf Investorenmehrheit Offene Immobilien- und Spezialfonds mit einem umgesetzten Volumen von ca. 272 Mio. € (ca. 40 %), auf Verkäuferseite Opportunity Fonds / Private Equity Fonds mit ca. 173 Mio. € (ca. 26 %). Rund jeder dritte Verkäufer kam aus dem Ausland, bei den Käufern waren es ca. 15 %.

Büroimmobilien interessieren weiter am meisten. Büroimmobilien blieben auch im bisherigen Jahresverlauf 2013 mit Abstand der nachgefragteste Immobilientyp. Auf diese Assetklasse entfielen ca. 584 Mio. € (ca. 87 %) des Transaktionsvolumens. Deutlich entfernt folgten Hotel- und Einzelhandelsimmobilien sowie Grundstücke mit jeweils um die 30 Mio. € und einem Anteil von nur noch ca. 5 % am gesamten Transaktionsvolumen.

Kaum Veränderungen bei der Spitzenrendite. Die Spitzenrendite für Büroobjekte blieb im ersten Quartal des Jahres unverändert stabil und liegt bei 5,00 %. Für Top-Objekte in sehr guten Lagen können Anfangsrenditen von 4,80 % erzielt werden.

Fazit und Prognose. Nachdem der Start ins Jahr 2013 auf dem Berliner Büromarkt vergleichsweise verhalten verlief, gehen wir davon aus, dass ab dem zweiten Quartal die Flächenumsätze mit einer weiteren robusten Konjunkturbelebung wieder anziehen dürften. Daher gehen wir im weiteren Jahresverlauf zudem von einem weiter sinkenden Leerstand aus. Für das Gesamtjahr erwarten wir einen Flächenumsatz, der sich etwas unter dem fulminanten Ergebnis von 2012 bei ca. 600.000 m² bewegen dürfte. Nach einem bereits sehr schwungvollen Jahresauftakt können wir im Jahresverlauf weiter hohe Aktivitäten auf dem Berliner Gewerbeimmobilienmarkt erwarten. Nach wie vor haben die Investoren großes Vertrauen in den Immobilienstandort Berlin. Ob das Rekordjahr 2012 wiederholbar ist, hängt entscheidend von großvolumigen Transaktionen ab. Realistisch erscheint uns derzeit eine Jahresprognose von über 3 Mrd. €.



Gewerbliches Transaktionsvolumen [Mio. €]

Stand Q1/2013

*Prognose