

BÜROVERMIETUNG UND INVESTMENT

Q1 2016

Rekord auf Bürovermietungsmarkt – Investmentmarkt weiterhin dynamisch

Margit Lippold | Director | Research

Bürovermietung

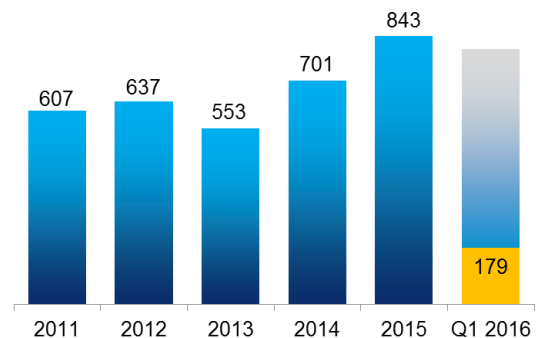
Der Berliner Bürovermietungsmarkt konnte in den ersten drei Monaten einen Flächenumsatz von rund 179.300 Quadratmetern verbuchen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies ein erneutes Plus von 35 Prozent. Angesichts der positiven Beschäftigtenzahlen und des Wachstumskurses zahlreicher Unternehmen zeigt sich der Büromarkt in Berlin auch im ersten Quartal 2016 ausgesprochen dynamisch und nimmt zusammen mit München die Spitzenposition unter den Top 7 Metropolen ein.

Flächenumsatz

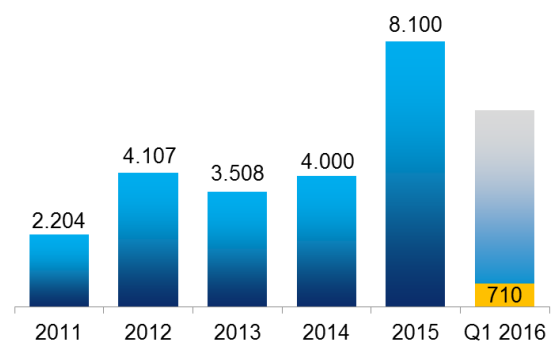
Der erneute Flächenzuwachs in nahezu allen Größen-segmenten bestätigt die ungebrochene Attraktivität des Berliner Bürovermietungsmarktes. Das Geschehen wurde in den ersten drei Monaten insbesondere von der Öffentlichen Verwaltung, Verbänden und sozialen Einrichtungen bestimmt, die für mehrere Großabschlüsse zeichneten, aber auch in dem kleinsten und den mittleren Flächensegmenten aktiv waren. Mit 55.600 Quadratmetern war dieses Branchensegment für mehr als ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich.

Hervorzuheben ist der erneute enorme Anstieg der Vermietungsleistung in den peripheren Lagen. Hier konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 35.700 Quadratmetern nahezu eine Verdoppelung notiert werden. Auch in den angrenzenden Citylagen wurden mit 24.400 Quadratmetern knapp 10 Prozent mehr Fläche neu vermietet als in den ersten drei Monaten des Vorjahres.

Büroflächenumsatz (in 1.000 m²) inkl. Eigennutzer und Prognose



Gewerbliches Transaktionsvolumen in (in Mrd. €) und Prognose



Insgesamt wurden im bisherigen Jahresverlauf mehr als 180 Mietverträge neu abgeschlossen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt wurden damit rund 20 Mietverträge mehr gezählt. Mit Ausnahme des Flächensegments zwischen 1.000 und 2.000 Quadratmetern konnte über alle Größensegmente hinweg ein deutliches Umsatzplus registriert werden. Die signifikantesten Steigerungen konnten in den Segmenten zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmetern sowie über 5.000 Quadratmeter gezählt werden. 19 neue Mietverträge wurden hier abgeschlossen. Zalando sicherte sich eine weitere Fläche über mehr als 8.000 Quadratmeter in den 3 Leipziguern, der Forschungs-Projektträger Jülich entschied sich für rund 4.700 Quadratmeter im Charlotten Carree und die Deutsche Bahn für mehr als 4.000 Quadratmeter an der Rudower Chaussee.

Auch das kleinste Größensegment bis 500 Quadratmeter legte noch einmal mit 33.800 Quadratmetern um stolze 16 Prozent zu und bleibt nach wie vor festes Fundament des Berliner Büromarktes.

Nach wie vor gefragtester Büroteilmarkt ist der Citybereich Ost. Hier wurden mit mehr als 50 Mietverträgen rund 68.300 Quadratmeter Bürofläche neu angemietet. Aufgrund des mangelnden Angebots in den stark nachgefragten Lagen der City West ist der Flächenumsatz hier deutlich auf rund 13.000 Quadratmeter zurückgegangen.

Weiterer Rückgang des Leerstands

Der Büroflächenleerstand setzte sich aufgrund der lebhaften Flächennachfrage in Verbindung mit einem geringen Neubauvolumen weiter fort. Ende des ersten Quartals 2016 standen in Berlin nur noch rund 610.000 Quadratmeter Bürofläche für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Mit einer Leerstandsquote von 3,3 Prozent wird es zunehmend schwieriger, insbesondere in den Innenstadtlagen, geeignete Flächen auch im kleinen Segment zu finden.

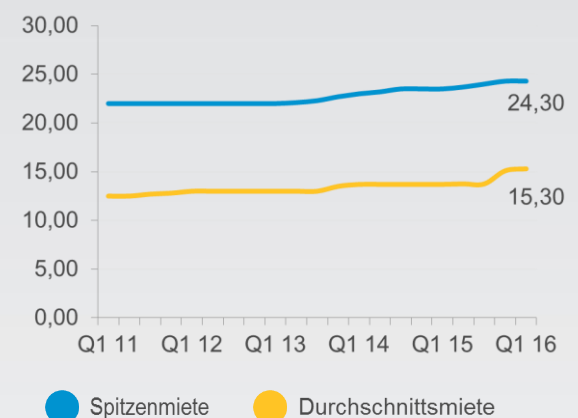
Das Neubaufertigstellungsvolumen 2016 beträgt rund 195.000 Quadratmeter, von denen 75 Prozent bereits vorvermietet sind. Im Jahr 2017 werden nach aktuellem Stand 185.000 Quadratmeter Bürofläche auf den Markt kommen, im Jahr darauf circa 220.000 Quadratmeter.

Zu den größten Objekten, die sich derzeit im Bau befinden und in denen noch Büroflächen zur Anmietung zur Verfügung stehen, gehören das Upper West mit circa 30.700 Quadratmeter und das Palais Holler mit circa 5.500 Quadratmeter in der City West sowie das Bertha Berlin mit circa 17.000 Quadratmeter und 50Hertz Transmission GmbH mit rund 15.000 Quadratmeter als Eigennutzer in Alt-Moabit im Tiergarten.

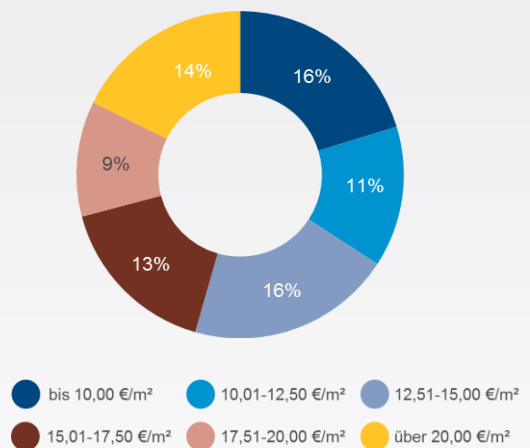
Entwicklung der Leerstandsquote (in %)



Entwicklung der Durchschnitts- und Spitzenmiete (in €/m²)



Anteil der Mietpreisklassen nach Vermietungsleistung Q1 2016



Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmiete

Nachdem ein deutlicher Anstieg der Spitzenmiete über den Jahresverlauf 2015 beobachtet werden konnte, blieb das hohe Niveau vom Jahresende 2015 mit 24,30 Euro pro Quadratmeter bis dato konstant. Im Gegensatz dazu legte die Durchschnittsmiete im Vorjahresvergleich um 11,3 Prozent zu und liegt derzeit bei 15,30 Euro pro Quadratmeter.

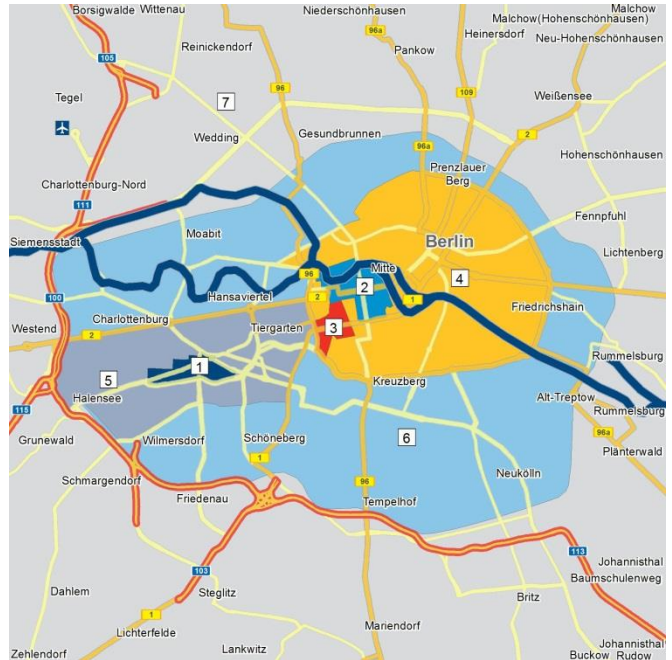
Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum konnten über das kleinste Mietpreissegment bis 10,00 Euro pro Quadratmeter mit 28.200 Quadratmetern circa 30 Prozent mehr Büroflächen abgeschlossen werden. Auch in dem höherpreisigen Segment zwischen 15,00 und 17,50 Euro pro Quadratmeter konnte mit einer Vermietungsleistung von 23.500 Quadratmetern ein deutliches Plus von rund 40 Prozent verbucht werden.

Mit 25.900 Quadratmetern konnte der Flächenumsatz im Bereich über 20,00 Euro pro Quadratmeter im Vorjahresvergleich weit mehr als verdoppelt werden.

Fazit und Ausblick

Der lebhafte Jahresauftakt lässt auch für das Gesamtjahr 2016 ein starkes Ergebnis erwarten. Die erneut hohen Umsatzzahlen dokumentieren die weiter wachsende Bedeutung der Bundeshauptstadt als Hotspot für Büronutzer. Infolge des zunehmend knapper werdenden Angebots an hochwertigen Flächen in den Innenstadtlagen verlagern gerade Großnutzer ihre Umzugsoptionen in die angrenzenden Randlagen.

Die positiven wirtschaftlichen Signale werden auch im weiteren Jahresverlauf eine steigende Flächenachfrage forcieren. Wir gehen davon aus, dass sich der Büroflächenumsatz für das Gesamtjahr 2016 auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahr bei mehr als 800.000 Quadratmetern bewegen dürfte.



Bürovermietungsmarkt Berlin Q1 2016

Der Markt im Überblick					
Lage	Flächenumsatz in m ² (inkl. Eigennutzer)	Vermietungsumsatz in m ² (exkl. Eigennutzer)	Erzielte Mietpreise ⁽¹⁾ in €/m ²	Durchschnittsmiete in €/m ²	Flächenleerstand in m ²
(1) City West	4.100	4.100	11,00-23,50	17,30	32.300
(2) City Ost	16.900	16.900	12,00-26,00	17,90	61.200
(3) Potsdamer Platz / Leipziger Platz	19.800	19.800	15,00-26,00	21,10	19.900
(4) Citybereich Ost	68.300	34.700	5,00-24,00	15,80	101.400
(5) Citybereich West	8.900	8.900	6,75-20,00	13,00	104.600
(6) City Rand	25.600	24.400	5,00-19,00	12,90	191.900
(7) Randlagen	35.700	35.700	4,30-18,00	12,10	99.200
Gesamt	179.300	144.500	4,30-26,00	15,30	610.500

⁽¹⁾ Erzielte Mietpreise der letzten 12 Monate

Investment

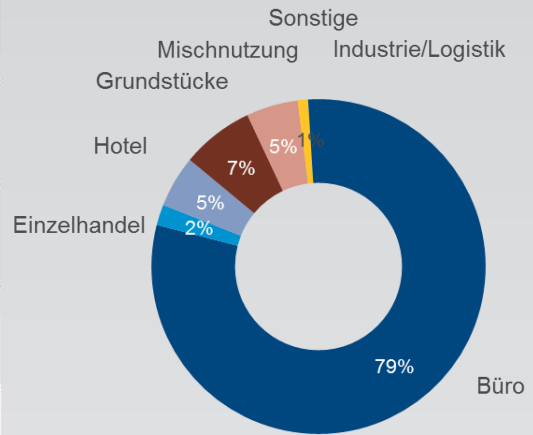
Auf dem gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt Berlin wurden im ersten Quartal rund 710 Millionen Euro umgesetzt. Nach einem fulminanten Gesamtjahr 2015 lag das Umsatzergebnis im bisherigen Jahresverlauf zwar um rund 35 Prozent hinter dem des Vorjahreszeitraums, dennoch kann sich der gewerbliche Investmentmarkt in der Bundeshauptstadt weiterhin einer ungebrochenen Dynamik erfreuen.

Nachfrage

Die positive wirtschaftliche Situation in der Bundeshauptstadt in Verbindung mit einem weiterhin niedrigen Zinsniveau bescheren Berlin auch künftig einen ungebrochenen Run. Bis zum Ende des ersten Quartals wechselten knapp 27 Gewerbeimmobilien und Grundstücke ihren Besitzer. Grund für die kurze Verschnaufpause auf dem Berliner Markt ist das bisherige Ausbleiben von großvolumigen Transaktionen und von Paketverkäufen. Immer weniger Investoren entscheiden sich für einen Verkauf ihrer Berliner Immobilien, da in den meisten Portfolios Berlin stark untergewichtet ist. Der Hauptgrund für das relativ geringe Transaktionsvolumen liegt in der nicht vorhandenen Verfügbarkeit von ausreichend Investmentopportunitäten. Der Blick nationaler und internationaler Investoren ist nach wie vor auf die Bundeshauptstadt fokussiert und die Nachfrage übersteigt bei Weitem das Angebot.

Wie bereits in den Vorjahren war auch in den ersten drei Monaten in der Bundeshauptstadt die Assetklasse Büro marktdominierend. Büroimmobilien generierten mit rund 570 Millionen Euro circa 80 Prozent des Transaktionsvolumens. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Anteil im weiteren Jahresverlauf zu Gunsten anderer Immobilientypen wieder etwas reduzieren wird. Mehrere kleinvolumige gewerbliche Grundstücke wurden mit einem Wert von rund 50 Millionen Euro gehandelt.

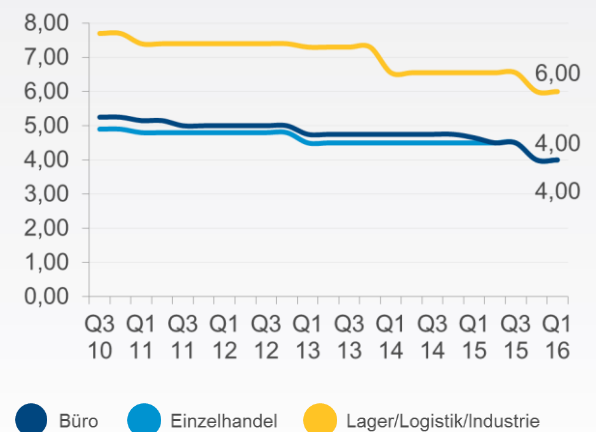
Anteil der Immobilientypen Q1 2016 (in %)



Transaktionsvolumen nach Käufergruppe (in Mio. €)



Entwicklung der Spitzenrendite (in %)



Käufer- und Verkäufergruppen

Auf Käuferseite stellten Vermögensverwalter (Asset / Fundmanager) die stärkste Investorengruppe dar. Sie generierten bei 5 Transaktionen ein Volumen von mehr als 120 Millionen Euro (circa 17 Prozent). Des Weiteren entfielen rund 107 Millionen Euro auf offene Immobilienfonds und Spezialfonds. Auf sie summierten sich bei 4 Transaktionen rund 15 Prozent des Gesamtvolumens.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Branchenbild in den kommenden Monaten weiter diversifizieren wird.

Die Verkäuferseite wurde von den Vermögensverwaltern (Asset / Fund Manager) dominiert. Mit mehr als 210 Millionen Euro entfielen rund 30 Prozent des Transaktionsvolumens auf diese Investorengruppe. Es folgten mit mehr als 150 Millionen Euro und einem Marktanteil von 22 Prozent die Projektentwickler und Bauträger.

Auch auf Verkäuferseite wird sich das Bild der Branchen im weiteren Jahresverlauf zeigen.

Es kann beobachtet werden, dass sich Investoren zunehmend Neubauprojekte in der frühen Bauphase sichern.

Internationale Investoren und Portfoliodeals

Der gewerbliche Immobilienmarkt der Spreemetropole bleibt auch 2016 für ausländische Anleger gefragt wie nie. Damit setzt sich die bereits seit dem Vorjahr zu beobachtende zunehmende Aktivität internationaler Akteure fort.

In den ersten drei Monaten 2016 konnten im Berliner Stadtgebiet keine Pakettransaktionen registriert werden.

Es ist davon auszugehen, dass hier bis zum Jahresende mit einer Dynamik ähnlich wie in den Jahren zuvor zu rechnen ist.

Gesundes Renditegefüge

Die enorme Nachfrage nach Core-Objekten in Verbindung mit einem sehr limitierten Angebot setzt die Renditen weiter unter Druck. Im Vorjahresvergleich verzeichnete die Bruttoanfangsrendite für Büroimmobilien einen Rückgang um 75 Basispunkte, für Logistikobjekte um 55 Basispunkte. Es ist davon auszugehen, dass ein leichter Abwärtstrend weiter zu beobachten sein wird.

Fazit und Ausblick

Der Berliner Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete auch im ersten Quartal eine ungebrochene Dynamik mit einem guten Ergebnis. Im Gegensatz zum Vorjahreszeitraum kamen keine großvolumigen Transaktionen sowie keine Portfolioverkäufe auf den Markt.

Colliers International erwartet für das Jahr 2016 ein gewerbliches Transaktionsvolumen auf dem Berliner Markt, das weiter auf einem hohen Niveau bleiben wird.

Die Pipeline an möglichen Transaktionen ist gut gefüllt und es ist davon auszugehen, dass auch eine Reihe von großvolumigen Deals zum Abschluss kommen.

Für das Gesamtjahr rechnen wir mit einem Wert, der an die 6 Milliarden-Marke heranreichen dürfte und damit deutlich über dem 5-Jahresdurchschnitt liegen wird.

554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

Vereinigten Staaten: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **25**

Asien-Pazifik: **231**

EMEA: **112**

€ 2,3

Mrd. Umsatz

186

Mio. Quadratmeter unter Verwaltung

16.000

Mitarbeiter

Autorin:

Margit Lippold
Director | Research

Colliers International
Berlin GmbH
Budapester Str. 50
10787 Berlin
+49 30 202993-43



Über Colliers International

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-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig.

colliers.com

Bildnachweis: Fotograf Marcus Lehmann - PwC-Hauptsitz

Copyright © 2016 Colliers International.

Alle in dieser Broschüre/diesem 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/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten



Accelerating success.