

# Bürovermietung und Investment





## Berlin

IN ZAHLEN	
Einwohner	3.562.000
Arbeitslosenquote (12/2015)	10,1 %
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	1.311.000
EZH-Kaufkraftkennziffer (6/2014)	102,0
Gewerbesteuerhebesatz	410 %
Verfügbares Einkommen pro Kopf (2014)	20.093 €

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit, ifnas geodaten

## Fast Facts

BÜROVERMIETUNG (INKLUSIVE EIGENNUTZER)	
Flächenumsatz	843.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	789.900 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	24,30 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	15,10 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	3,7 %
Flächenbestand (inkl. Umland)	18,5 Mio. m <sup>2</sup>

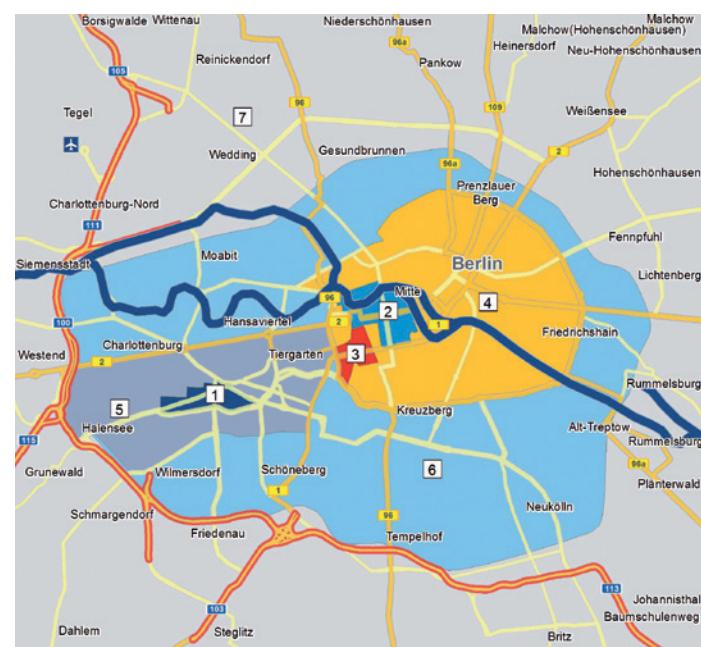
## Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



# Bürovermietung

## Berliner Bürovermietungsmarkt 2015 mit einem neuen Allzeithoch

Der Büroflächenumsatz auf dem Berliner Bürovermietungsmarkt überstieg mit einem Zuwachs von erneut 20 Prozent das Vorjahresergebnis. In Summe wurden in der Bundeshauptstadt in 2015 rund 843.000 Quadratmeter Büroflächen neu vermietet. Grund dafür sind sowohl der Wachstumskurs zahlreicher Berliner Unternehmen als auch die weiter steigenden Neuansiedlungen einer Vielzahl von Start-ups. Der größte Abschluss wurde mit der Allianz kurz vor Jahresende über circa 47.000 Quadratmeter an der Rudower Chaussee in Adlershof unterzeichnet. Hier wird bis Frühjahr 2016 der neue Firmensitz errichtet. Der Online-Händler Zalando



hat sich weitere circa 42.000 Quadratmeter an der Valeska-Gert-Straße im Bereich Mediaspree gesichert, wo das neue Zalando Headquarter entstehen wird.

Im zweiten Quartal erfolgte die Anmietung von Zalando über knapp 13.000 Quadratmeter in der Mühlenstraße. Bereits im ersten Quartal mietete Rocket Internet rund 22.000 Quadratmeter im ehemaligen GSW-Hochhaus in Berlin-Kreuzberg an.

## Flächenumsatz

Die Vermietungsleistung im größten Flächenbereich über 5.000 Quadratmeter machte mit 263.000 Quadratmetern und 31 Prozent am Umsatzvolumen den größten Anteil aus. Das kleinste Flächensegment bis 500 Quadratmeter bleibt weiter ein konstantes Fundament des Berliner Büromarktes. Mit rund 157.300 Quadratmetern wurden hier mehr als 550 neue Mietverträge geschlossen, ein Anteil auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahr. Im Flächensegment zwischen 501 bis 1.000 Quadratmeter wurden Mietverträge über circa 125.600 Quadratmeter Bürofläche unterzeichnet, etwa 18.300 Quadratmeter bzw. 13 Prozent weniger als 2014. Neben dem größten Flächensegment konnten auch in den Bereichen zwischen 1.001 bis 2.000 Quadratmeter sowie zwischen 2.001 bis 5.000 Quadratmeter deutliche Flächenzuwächse registriert werden. Hier fanden 132.100 Quadratmeter (Plus 36.500 Quadratmeter bzw. 28 Prozent) respektive 164.500 Quadratmeter (Plus 35.700 Quadratmeter bzw. 22 Prozent) neue Mieter.

Insgesamt wurden in der Bundeshauptstadt 2015 rund 930 neue Mietverträge geschlossen. Die erneute Steigerung des Flächenumsatzes wurde maßgeblich angetrieben durch eine Reihe von Anmietungen im Flächensegment über 5.000 Quadratmeter. Insgesamt 19 Mietverträge wurden hier neu abgeschlossen. Neben den Großanmietungen der Allianz, Zalando, Rocket Internet und Daimler sind hier als weitere die der KPMG in der Heidestraße, der Rechtsanwaltskanzlei Roever Broenner Susat Mazars im Projekt Bertha

Benz sowie des Medizinischen Dienstes der Krankenkassen (MdK) in der Lise-Meitner-Straße zu nennen.

Nach wie vor gefragter Büroteilmarkt ist der Citybereich Ost. Hier konnte im Vergleich zum Vorjahr mit einem Flächenumsatz von 251.100 Quadratmeter erneut ein Zuwachs von knapp 32.000 Quadratmeter verbucht werden. Ein erhebliches Umsatzplus konnte außerdem, aufgrund des mangelnden Flächenangebots in den Top-Lagen, in den angrenzenden Innenstadtlagen sowie den peripheren Lagen registriert werden. In diesen beiden Teilmärkten fanden 176.600 Quadratmeter (Plus 50.000 Quadratmeter bzw. 28 Prozent) respektive 178.100 Quadratmeter (Plus 51.500 Quadratmeter bzw. 29 Prozent) Bürofläche neue Mieter. Infolge des mangelnden Angebots wurden in den Toplagen um den Kurfürstendamm mit 75 Mietverträgen über insgesamt 34.700 Quadratmeter rund 25 Verträge weniger abgeschlossen als im Vorjahreszeitraum.

## Angebot und Leerstand

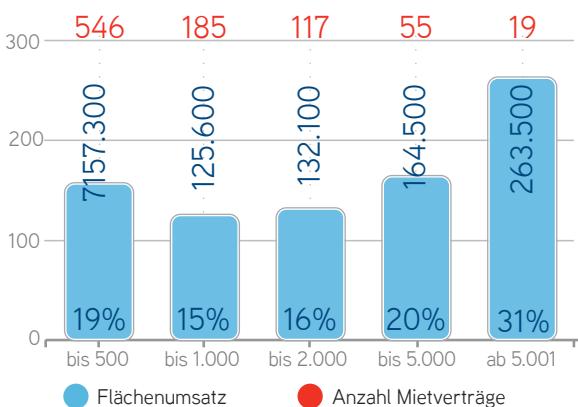
Ende des vierten Quartals 2015 standen in Berlin nur noch rund 684.000 Quadratmeter Bürofläche für die kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Innerhalb der letzten 12 Monate wurden damit mehr als 210.000 Quadratmeter Leerstandsfläche abgebaut. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei 3,7 Prozent. Insbesondere in den Innenstadtlagen ist ein enormer Flächenengpass festzustellen. Der erneute deutliche Rückgang des Leerstandes ist der dynamischen Vermietungsleistung und den relativ geringen Fertigstellungen zuzuschreiben.

Bis zum Jahresende 2016 werden rund 195.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt, wovon circa 65 Prozent bereits vorvermietet sind. Im Jahr 2017 werden mit 185.000 Quadratmeter etwas weniger Flächen auf den Markt kommen, wovon rund 50 Prozent bereits belegt sind.

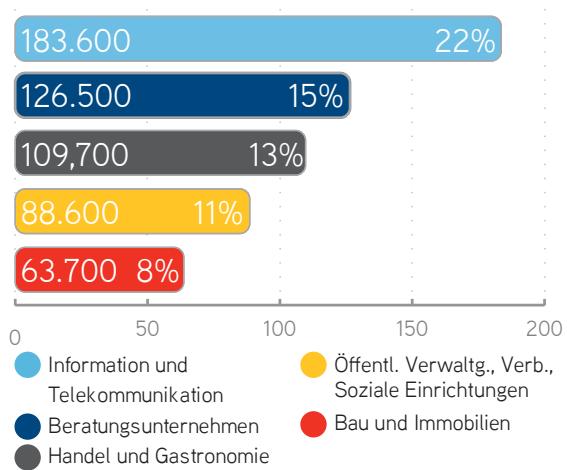
Der Markt im Überblick		Flächenumsatz in m <sup>2</sup> inkl. Eigennutzer	Vermietungsumsatz in m <sup>2</sup>	Anzahl Mietverträge	Erzielte Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Durchschnitts- mietpreise in €/m <sup>2</sup> mtl.	Flächenleerstand <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>
LAGE							
City West	1	34.700	31.500	74	8,33-23,50	17,60	22.600
City Ost	2	95.100	93.100	174	12,00-25,50	17,95	58.800
Potsdamer Platz/ Leipziger Platz	3	29.300	25.300	29	15,00-26,00	21,17	28.100
Citybereich Ost	4	251.100	245.700	235	5,00-23,20	16,24	107.100
Citybereich West	5	78.100	59.600	94	6,75-19,00	12,89	127.100
City Rand	6	176.600	163.900	142	6,00-19,00	12,54	194.300
Randlagen	7	178.100	170.800	174	4,30-20,13	13,50	146.000
Gesamt		843.000	789.900	922	4,30-26,00	15,10	684.000

<sup>1)</sup> Leerstand: Innerhalb von 3 Monaten beziehbare Neubauten und freiwerdende Bestandsfläche

## Flächenumsatz nach Mietgröße (in m<sup>2</sup> und %) und Anzahl Mietverträge



## Flächenumsatz nach Branchen – Top Five (in m<sup>2</sup>) und Anteil am Flächenumsatz (in %)



## Spitzen- und Durchschnittsmiete (in €/m<sup>2</sup>)



Mit der Fertigstellung des Upper West Anfang 2017 kommt neben dem benachbarten Zoofenster ein weiteres Landmark Building in der City West hinzu. Auf 33 Etagen entstehen hier mit einer Gesamtfläche von 53.000 Quadratmeter hochmoderne Büro- und Retailflächen sowie ein Hotel der Motel One Gruppe im neuen Design. Nur wenige Meter entfernt entsteht zwischen Olivaer und Adenauer Platz mit dem Palais Holler der erste komplette Neubau am Kurfürstendamm seit vielen Jahren. Das Objekt verfügt insgesamt über rund 6.400 Quadratmeter Büro- und Retailflächen und soll im dritten Quartal 2016 fertiggestellt werden.

## Nachfrage

Auch zum Jahresende 2015 zeigte sich die Branche Information und Telekommunikation am umsatzfreudigsten, was noch einmal den attraktiven Standort Berlin zur Unternehmensansiedlung gerade innovativer Start-ups betont. 183.600 Quadratmeter bei 200 Abschlüssen wurden hier neu vermietet, was rund 22 Prozent des Gesamtumsatzes entspricht. Dahinter folgen mit weitem Abstand Beratungsunternehmen mit 126.500 Quadratmeter bei mehr als 180 Abschlüssen und Unternehmen aus dem Bereich Handel und Gastronomie mit 109.700 Quadratmeter und 65 Abschlüssen.

## Mieten

Die starke Nachfrage nach Büroflächen hat dazu geführt, dass in den vergangenen fünf Jahren ein kontinuierlicher Anstieg sowohl der Spitzen- insbesondere jedoch der Durchschnittsmiete beobachtet werden konnte. Der Anstieg der Durchschnittsmiete machte sich 2015 im Vorjahresvergleich besonders stark bemerkbar. Lag die gewichtete Durchschnittsmiete über das gesamte Stadtgebiet Ende 2014 noch bei 13,70 Euro pro Quadratmeter, werden inzwischen 15,10 Euro pro Quadratmeter verlangt. Das entspricht einer Steigerungsrate von rund 10 Prozent. Der Mietpreisanstieg kann grundsätzlich über alle Teilmärkte des Stadtgebiets beobachtet werden, wobei sich die Mietpreise in den Toplagen der Innenstadt stärker nach oben entwickelten als in den übrigen Lagen. Bis zu 24 Euro pro Quadratmeter kann eine neue Fläche um den Kurfürstendamm kosten, am Potsdamer/ Leipziger Platz sogar bis zu 26 Euro pro Quadratmeter. Am Pariser Platz müssen sogar bis zu 35 Euro pro Quadratmeter auf den Tisch gelegt werden.

Betrachtet man die unterschiedlichen Mietpreissegmente, wird der gravierende Anstieg besonders deutlich. In den beiden unteren Preissegmenten bis 10,00 Euro pro Quadratmeter bzw. von 10,01 bis 12,50 Euro pro Quadratmeter wurden 2015 wesentlich weniger Verträge abgeschlossen als im Vorjahr. In den höherpreisigen Segmenten ab 12,51 Euro pro Quadratmeter sowie im Spitzensegment ab 20,00 Euro pro Quadratmeter hingegen stieg die Vermietungsleistung erheblich an. Zwischen 12,51 und 15,00 Euro pro Quadratmeter wurden 143.600 Quadratmeter (Plus 18.000 Quadratmeter) neue Flächen vermietet, im Segment zwischen 15,01 und 17,50 Euro pro Quadratmeter sind es mit 171.900 Quadratmetern sogar 75.300 Quadratmeter mehr neu vermieteter Fläche gewesen. Im Bereich zwischen 17,51 und 20,00 Euro pro Quadratmeter hat sich die

Vermietungsleistung mit rund 103.700 Quadratmeter im Vorjahresvergleich nahezu verdoppelt. Noch gravierender fällt der Vorjahresvergleich im Spitzensegment aus: Waren es im Jahr 2014 lediglich 43.000 Quadratmeter neu angemietete Flächen, sind es für das Jahr 2015 stolze 112.700 Quadratmeter gewesen.

Der Aufwärtstrend bei der Entwicklung sowohl der Durchschnitts- als auch der Spitzenmiete ist dem geringen Angebot an Flächen und der großen Nachfrage zuzuschreiben und dürfte auch im Jahresverlauf 2016 anhalten.

### Property Index IMMAX

Der Colliers Property Index IMMAX veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Büroflächen. Der Index bildet die Relation zwischen dem Flächenangebot zum Erfassungszeitpunkt und dem Flächenumsatz in den vorausgegangenen 12 Monaten. Für die Bundeshauptstadt liegt dieses Verhältnis derzeit bei 1,9. Zum Höchststand am Jahresende 2009 (3,4) hat er somit um rund 60 Prozent nachgegeben.

Infolge des Anstiegs der Vermietungsleistung bei gleichzeitigem Rückgang des Büroflächenangebots ist der IMMAX im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken. Aufgrund des geringen Neubau-fertigstellungsvolumens ist bis Jahresende 2016 mit einem weiteren geringen Rückgang des IMMAX zu rechnen.

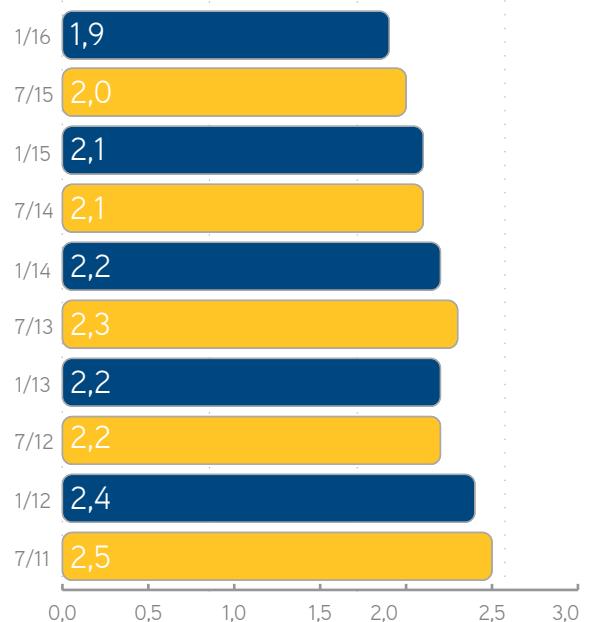
### Fazit und Prognose

Der erneute deutliche Büroflächenzuwachs in der Bundeshauptstadt zeigt die weiter wachsende Bedeutung einer Vielzahl an Unternehmen gerade von innovativen Start-ups aus dem IT-Bereich. Die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind durchaus positiv, weshalb eine weiter steigende Flächennachfrage in dem laufenden Jahr zu erwarten ist. Wir gehen davon aus, dass sich der Büroflächenumsatz für das Gesamtjahr 2016 aufgrund des mangelnden Flächenangebots auf einem nicht ganz so hohen Niveau wie im Vorjahr bewegen wird, aber durchaus die 700.000 Quadratmeter-Marke deutlich überschreiten dürfte.

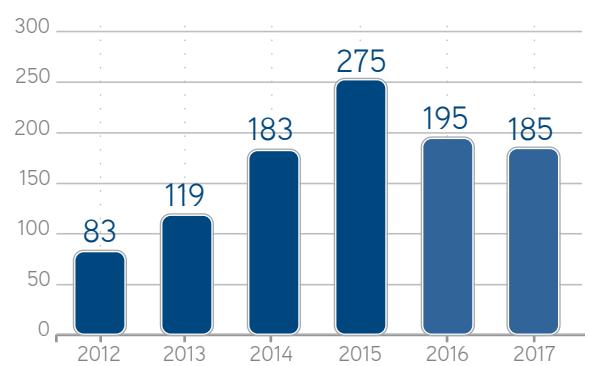
### Leerstand (in 1.000 m<sup>2</sup>) und Leerstandsrate (in %)



### Property Index IMMAX



### Fertigstellungsvolumen (in 1.000 m<sup>2</sup>) und Vorvermietung / Eigennutzung





Margit Lippold  
Dipl.-Ing. Geodäsie | M. Sc. REM  
Director | Research  
Tel +49 30 202993-43  
E-Mail [margit.lippold@colliers.com](mailto:margit.lippold@colliers.com)

# Investment

## Berliner Investmentmarkt ebenfalls auf Allzeithoch – Transaktionsvolumen bei 8,1 Milliarden Euro

### Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt wurden in der Bundeshauptstadt im Jahr 2015 Gewerbeobjekte und Grundstücke im Wert von 8,1 Milliarden Euro veräußert, womit der hohe Vorjahreswert von 4,0 Milliarden Euro noch einmal mehr als verdoppelt werden konnte. Der Markt erreichte mit diesem Ergebnis seinen höchsten Wert, der jemals im Berliner Stadtgebiet ermittelt werden konnte. Insbesondere das Schlussquartal zeigte sich besonders stark. Befeuert wurde der Rekordwert durch den Kauf des Quartiers Potsdamer Platz von dem kanadischen Immobilieninvestor Brookfield zusammen mit einem südkoreanischen Staatsfonds für schätzungsweise 1,4 Milliarden Euro. Weitere Großtransaktionen wie der Verkauf des Boulevards Berlin für knapp 370 Millionen Euro und des Stettiner Carrés für mehr als 200 Millionen Euro bescherten der Hauptstadt dieses sensationelle Umsatzergebnis. Mit einem Transaktionsvolumen von 8,1 Milliarden Euro trumpft der Berliner Investmentmarkt mit einem Wert auf, den es bisher in Deutschland nur im Jahr 2007 in Frankfurt am Main gegeben hat. Damit hat sich Berlin an die Spitze der deutschen Investmentmärkte katapultiert.

Weiter zunehmend spannend zeigte sich der Berliner Gewerbemarkt für internationale Käufer, die ihre hohen Marktanteile im Jahresverlauf 2015 weiter ausbauen konnten. Ihr Anteil am Transaktionsvolumen liegt für das Gesamtjahr bei knapp 50 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem gut 1,3 Milliarden Euro von internationalen Investoren in Berlin angelegt wurden, hat sich damit das eingesetzte Kapital verdreifacht, wodurch noch einmal die stark gewachsene Attraktivität der Bundeshauptstadt unterstrichen wird.

### Käufer- und Verkäufergruppen

Sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite stellten Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) mit einem Marktanteil von 28 Prozent respektive 31 Prozent die stärkste Investorengruppe dar. Sie generierten bei jeweils 46 Transaktionen Umsatzvolumina von 2,23 Milliarden Euro bzw. 2,49 Milliarden Euro. Offene Immobilienfonds / Spezialfonds investierten mehr als 1,50 Milliarden Euro in der Bundeshauptstadt. Des Weiteren haben Projektentwickler / Bauträger (935 Millionen Euro), Immobilien AGs (752 Millionen Euro) und REITs (625 Millionen Euro) die Käuferlandschaft erheblich mitbestimmt.

Die Verkäuferseite wurde neben den Vermögensverwaltern auf Platz zwei und drei von Projektentwicklern / Bauträgern mit knapp 1,40 Milliarden Euro und Offenen Immobilienfonds / Spezialfonds mit 1,20 Milliarden Euro geprägt. Zum Verkauf entschlossen sich im Jahr 2015 im Weiteren mit 490 Millionen Euro Banken sowie Immobilien AGs mit 446 Millionen Euro.

### Fast Facts

Investment	
Transaktionsvolumen	8,1 Mrd. €
Größte Käufergruppe: Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager)	28,0 %
Größte Verkäufergruppe: Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager)	31,0 %
Nachgefragtester Immobilientyp: Büro	60,0 %
Spitzenrendite Büro	4,00 %

### Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Mrd. €)



## Investitionsobjekte

2015 wurde der Gewerbemarkt der Hauptstadt wie in den Vorjahren vom Objekttyp Büro dominiert. In Summe entfallen so im Gesamtjahr mit 60 Prozent weit mehr als die Hälfte des gesamten Transaktionsvolumens auf diese Nutzungskategorie. Mit weitem Abstand folgen Einzelhandelsimmobilien mit knapp 20 Prozent am Transaktionsvolumen. Hotels generierten Anteile von 11 Prozent. Gemischt genutzte Objekte, Logistik- und Industrieobjekte sowie gewerbliche Grundstücke spielten im Jahr 2015 im Berliner Stadtgebiet eine eher untergeordnete Rolle.

Der Anteil an Portfolioverkäufen lag bezogen auf das Transaktionsvolumen bei 37 Prozent, bezogen auf die Anzahl der Transaktionen bei 20 Prozent.

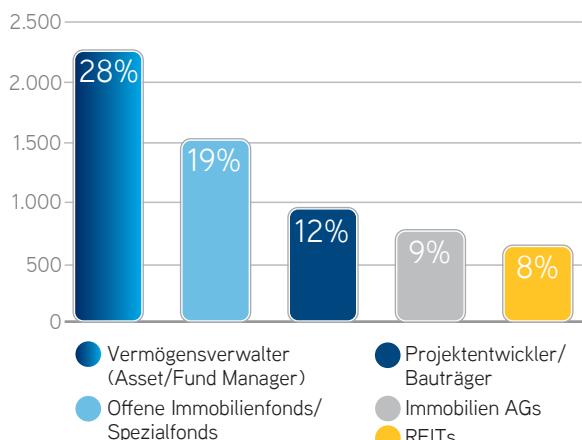
## Investments im Fokus

Zahlreiche Anleger konzentrierten sich in der Bundeshauptstadt 2015 sowohl auf Core-Objekte in besten Innenstadtlagen als auch auf Anlagealternativen in den peripheren Lagen. Dabei profitierten die Toplagen der City Ost und West sowie des Potsdamer Platzes mit einem Volumen von mehr als 3,1 Milliarden Euro. Auf die Randlagen entfielen mehr als 1,6 Milliarden Euro.

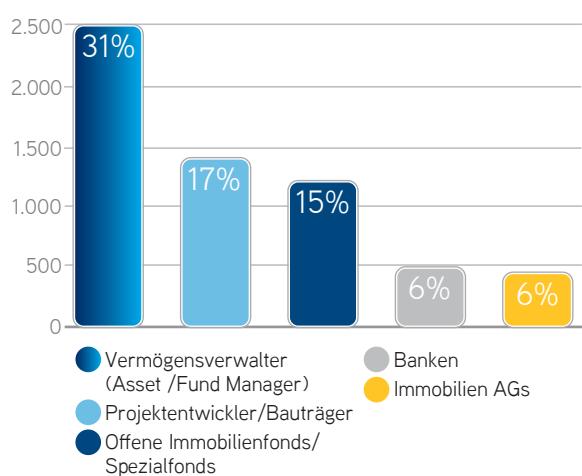
## Fazit und Prognose

Sowohl nationale als auch internationale Investoren legen ihren Fokus weiterhin auf die Bundeshauptstadt und suchen nach Anlagemöglichkeiten für ihr Kapital. Die anhaltend günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen machen Investitionen in den Berliner gewerblichen Investmentmarkt auch weiterhin attraktiv. Berlin gilt als Top-Standort, von dessen Zukunft die Investoren überzeugt sind. Aufgrund der enorm hohen Dynamik auf dem Berliner Investmentmarkt kann mit einem weiter leichten Absinken der Renditen für das Jahr 2016 gerechnet werden. Wir gehen davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen in der Bundeshauptstadt weiter auf einem Rekordniveau bewegen dürfte. Einige großvolumige Investments werden auch für das Jahr 2016 erwartet, sodass als Jahresergebnis voraussichtlich wieder mehr als 7 Milliarden Euro erreicht werden könnten.

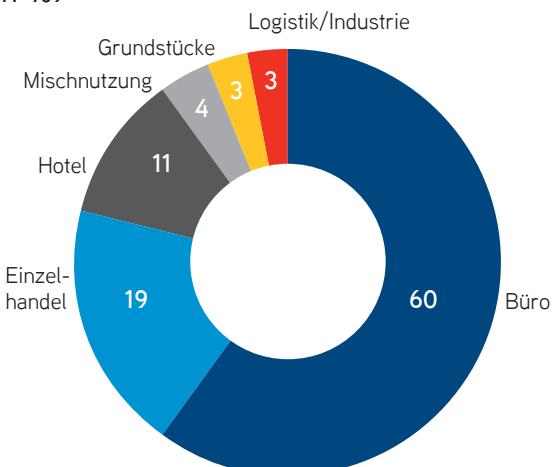
## Transaktionsvolumen nach Käufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



## Transaktionsvolumen nach Verkäufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



## Anteil der Immobilientypen (in %)



# 502 Büros in 67 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **140**

Kanada: **31**

Lateinamerika: **24**

Asien / Pazifik: **199**

EMEA: **108**

---

**€ 1,75**

Milliarden Umsatz weltweit

**€ 75**

Milliarden Transaktionsvolumen bei  
mehr als 84.000 Investment- und  
Vermietungsdeals

**160**

Millionen m<sup>2</sup> gemanagte Fläche

**16.300**

Mitarbeiter weltweit

Autorin:

Margit Lippold  
Director | Research  
Tel +49 30 202993-43  
margit.lippold@colliers.com

Colliers International Berlin GmbH  
Budapester Straße 50  
D – 10787 Berlin  
Tel +49 30 202993 - 0



## 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-, 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.de](http://colliers.de)

### Bildnachweis

Titelseite – Henn Zalando Headquarter Berlin, Valeska-Gert-Straße

Copyright © 2016 Colliers International Berlin GmbH

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.

