

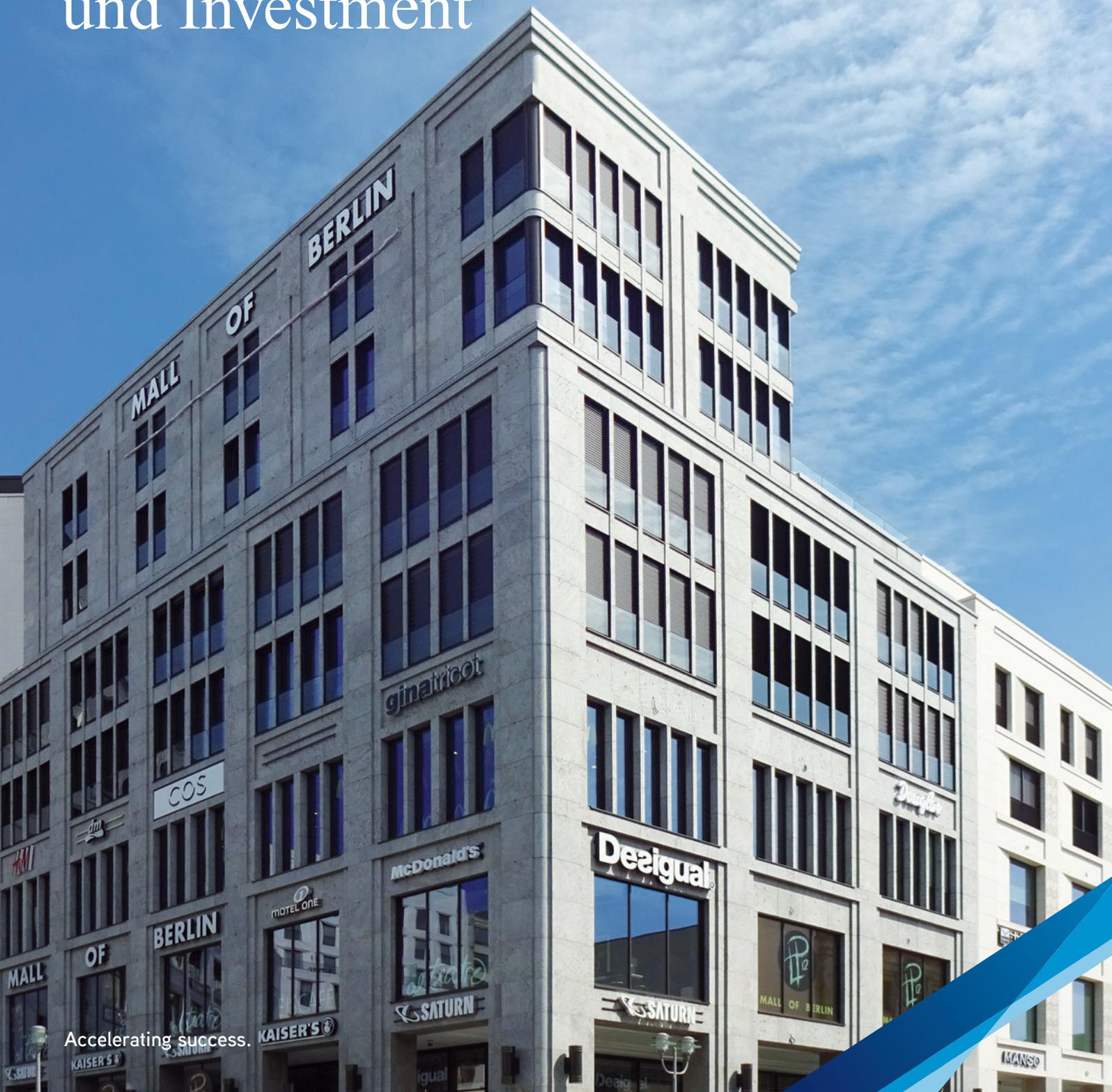
MARKTBERICHT

Berlin

1. Halbjahr 2016



# Bürovermietung und Investment



Accelerating success.



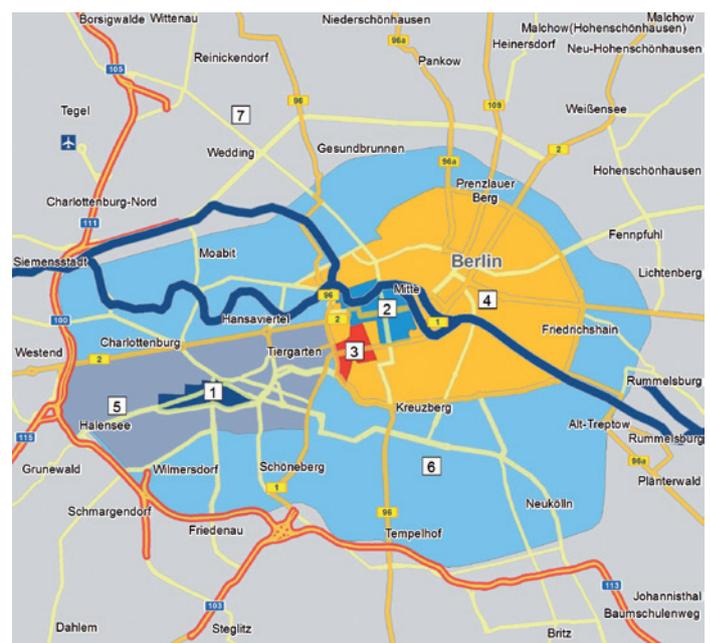
Büro Colliers International Berlin GmbH

# Bürovermietung

## Flächenumsatz erneut leicht über Vorjahresniveau

Die Bundeshauptstadt verzeichnete im ersten Halbjahr 2016 erneut einen starken Flächenumsatz. Mehr als 370 neue Mietverträge wurden geschlossen. Mit insgesamt 347.000 Quadratmetern wurde das starke Ergebnis des Vorjahreszeitraums erneut um rund 3 Prozent übertroffen.

Angesichts der positiven Beschäftigtenzahlen und des Wachstumskurses einer Vielzahl von Unternehmen zeigt sich der Büromarkt in Berlin auch in den ersten sechs Monaten weiter robust und nimmt



Berlin	
IN ZAHLEN	
Einwohner	3.562.000
Arbeitslosenquote (05/2016)	9,7 %
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte (12/2015)	1.311.000
EZH-Kaufkraftkennziffer (06/2016)	91,8
Gewerbesteuerhebesatz	410 %
Verfügbares Einkommen pro Kopf (2016)	19.900 €

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

Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG (INKLUSIVE EIGENNUTZER)	
Flächenumsatz	347.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	296.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	25,30 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	15,50 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	3,3 %
Flächenbestand (inkl. Umland)	18,5 Mio. m <sup>2</sup>

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



knapp hinter München die Spitzenposition unter den TOP 7 Metropolen ein.

Der erneute leichte Anstieg des Büroflächenumsatzes in Berlin betont seine stetig wachsende Bedeutung als Hotspot für Büronutzer. Insgesamt zwölf Großanmietungen über 5.000 Quadratmeter befeuerten das Umsatzergebnis. So wird die Einstein-Stiftung mehr als 11.000 Quadratmeter in der Dorotheenstraße 94-96 in Mitte unweit des Pariser Platzes als Eigennutzer beziehen.

## Flächenumsatz

Die Vermietungsleistung im größten Flächensegment über 5.000 Quadratmeter machte mit 102.000 Quadratmeter und 29 Prozent am Umsatzvolumen den größten Anteil aus. 70.600 Quadratmeter und 20 Prozent am Volumen wurden im Bereich zwischen 2.000 und 5.000 Quadratmeter umgesetzt und damit 14.000 Quadratmeter mehr als im ersten Halbjahr 2015. Ebenso wurden 20 Prozent am Umsatzvolumen bzw. 68.100 Quadratmeter in Summe im kleinsten Segment bis 500 Quadratmeter neu angemietet. Mehr als 200 neue Mietverträge wurden hier unterzeichnet. Der nächstgrößere Flächenbereich von 500 bis 1.000 Quadratmeter verzeichnete im Vorjahresvergleich mit 55.500 Quadratmeter einen Zuwachs von mehr als 9.000 Quadratmeter. Rund 50.800 Quadratmeter neue Fläche wurde im Segment zwischen 1.000 und 2.000 Quadratmeter angemietet.

Der gefragteste Büroteilmarkt bleibt der Citybereich Ost. Hier konnte der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 119.700 Quadratmeter noch einmal um 12.700 Quadratmeter gesteigert werden. Aufgrund des mangelnden Angebots an Büroflächen wurde in der Toplage der City West um den Kurfürstendamm mit 25 Mietverträgen insgesamt rund 11.000 Quadratmeter neu vermietet. Im Vorjahreszeitraum wurden bei 45 Mietverträgen ca. 22.000

registriert. Die Vermietungsleistung in den peripheren Lagen ist im Vergleich zum ersten Halbjahr 2015 erheblich angestiegen. Mit 74 Mietverträgen sind in diesem Teilmarkt mehr als 71.000 Quadratmeter neu angemietet worden.

Mit der Fertigstellung des neuen Unternehmensstandorts der Allianz Deutschland AG im Frühjahr 2019 entsteht an der Rudower Chaussee ein weiteres Landmark Building am Technologiecluster Berlin-Adlershof, deutschlandweit einer der wichtigsten Standorte für Wirtschaft und Wissenschaft. Auf drei Gebäude verteilt entstehen hier mit einer Gesamtfläche von 60.000 Quadratmeter hochmoderne Büroflächen.

## Angebot und Leerstand

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

2016 werden dem Berliner Markt in Summe rund 205.000 Quadratmeter Bürofläche zugeführt, wovon rund 80 Prozent bereits belegt sind.

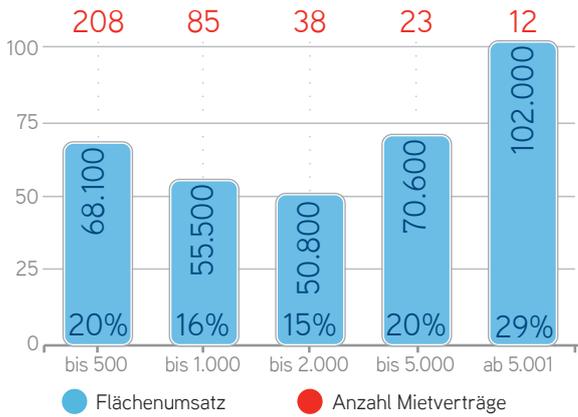
## Nachfrage

Das Branchenbild wurde im ersten Halbjahr 2016 von der Öffentlichen Verwaltung, Verbänden und sozialen Einrichtungen geprägt. Auf diese Branchen entfallen Flächenumsätze von 89.400 respek-

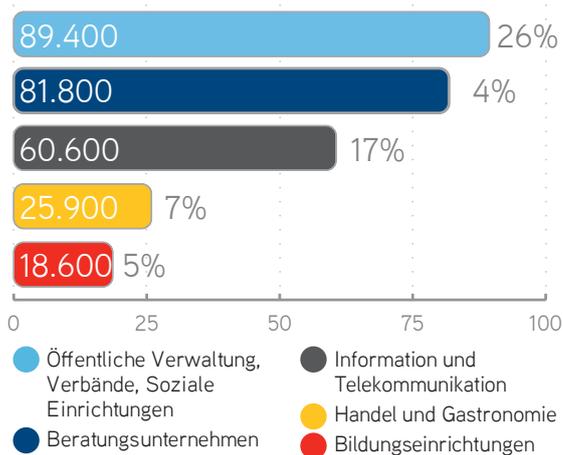
Der Markt im Überblick							
LAGE		Flächenumsatz in m <sup>2</sup> inkl. Eigennutzer	Vermietungsumsatz in m <sup>2</sup>	Anzahl Mietverträge	Erzielte Mietpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Durchschnitts- mietpreise in €/m <sup>2</sup> mtl.	Flächenleerstand <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>
City West	1	11.000	11.000	23	11,00-23,00	16,75	22.600
City Ost	2	46.300	35.200	53	12,50-26,00	18,70	42.600
Potsdamer Platz/ Leipziger Platz	3	38.100	38.100	16	15,00-31,20	23,25	22.000
Citybereich Ost	4	119.700	82.600	124	7,80-24,50	16,20	96.200
Citybereich West	5	21.400	19.700	27	9,15-20,00	13,90	111.200
City Rand	6	39.400	38.300	49	5,00-19,95	13,45	164.300
Randlagen	7	71.100	71.100	74	5,60-18,00	13,00	151.600
Gesamt		347.000	296.000	366	5,00-31,20	15,50	610.500

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

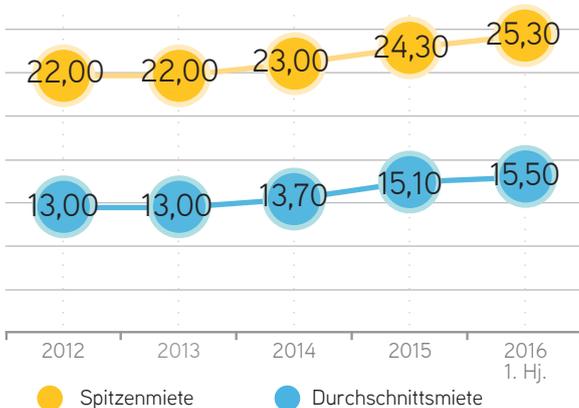
## Flächenumsatz nach Mietgröße (in m<sup>2</sup> und %) und Anzahl Mietverträge



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



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



tive 81.800 Quadratmetern, was effektiv Marktanteilen von 26 bzw. 24 Prozent entspricht. Relativ dicht dahinter folgen die Unternehmen aus dem Bereich Information und Telekommunikation mit 60.600 Quadratmetern und 17 Prozent Marktanteil. Dahinter folgt ein recht homogener Branchenmix. Vier Branchen (Handel und Gastronomie, Bildungseinrichtungen, Tourismus und Verkehr sowie Verarbeitendes Gewerbe) generierten dabei jeweils Marktanteile zwischen 4 und 7 Prozent.

## Mieten

Die aktuell hohe Vermietungsleistung guter Objekte in den City- und peripheren Lagen durch preissensible Nutzer wie Start-ups hat im zweiten Quartal 2016 dazu geführt, dass die Durchschnittsmiete im Vorjahresvergleich um 12,7 Prozent deutlich angestiegen ist und aktuell bei 15,50 Euro pro Quadratmeter liegt.

Aufgrund der deutlich gestiegenen Nachfrage sowohl im höherpreisigen als auch im hochpreisigen Segment konnte bei der Spitzenmiete eine Steigerung um 10 Prozent festgestellt werden; womit sie sich zum Ende des ersten Halbjahres bei 25,30 Euro pro Quadratmeter befindet. Hervorzuheben ist die deutliche Steigerung der Vermietungsleistung im hochpreisigen Segment ab 20,00 Euro pro Quadratmeter. Konnten hier in den ersten sechs Monaten des Vorjahres 18.200 Quadratmeter neu vermietete Fläche gezählt werden, wurden im gleichen Zeitraum des laufenden Jahres mit 33 Mietverträgen rund 54.800 Quadratmeter und damit weit mehr als die doppelte Fläche registriert.

Ein Großteil der Unternehmen, die neue Büroflächen suchen bzw. sich erweitern möchten, würden sich gern in den Toplagen im Zentrum der City Ost bzw. der City West ansiedeln. Hier sind einerseits auch im kleinteiligen Segment kaum noch Flächen verfügbar, andererseits hat sich der Mietpreis aufgrund der großen Nachfrage und dem geringen Angebot drastisch erhöht. So wurden noch vor zwei Jahren in Bereichen um den Hackeschen Markt und dem Alexanderplatz Mietpreise von rund 15,00 bis 18,00 Euro pro Quadratmeter erzielt. Dagegen bewegt sich der Mietpreis aktuell bei 18,00 bis 23,00 Euro pro Quadratmeter. Die Mietpreiserhöhungen haben eine Verlagerung in die angrenzenden City- und peripheren Lagen zur Folge.

So entscheiden sich zahlreiche Unternehmen wie Start-ups, die möglicherweise den hohen Mietpreis nicht zahlen können oder wollen, für eine andere Lage und bevorzugen beispielsweise Lichtenberg oder Neukölln, wo in Bestandsgebäuden Mieten von 12,50 bis 15,00 Euro pro Quadratmeter gezahlt werden. Diese Bestandsobjekte verfügen über eine solide, adäquate Ausstattung und eine intakte Infrastruktur.

## Property Index

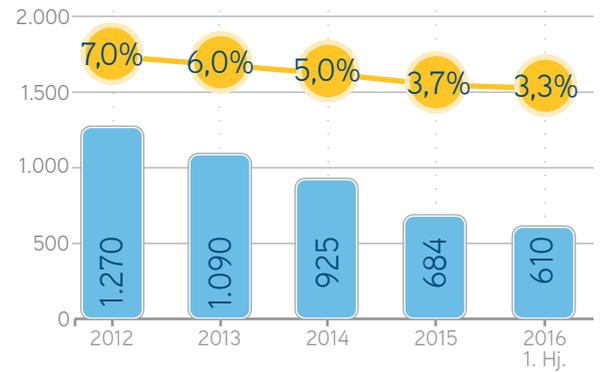
Der Colliers Property Index IMMAX veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Büromarkt. Er bildet die Relation zwischen dem Angebot innerhalb der nächsten 12 Monate und dem Flächenumsatz der vergangenen 12 Monate. Für die Bundeshauptstadt beträgt dieses Verhältnis derzeit 1,8. Zum Höchststand am Jahresende 2009 mit 3,4 liegt er damit rund 65 Prozent darunter.

Infolge des andauernden Anstiegs der Vermietungsleistung bei gleichzeitigem Rückgang des Büroflächenangebots ist der IMMAX im Vergleich zum Vorjahr erneut weiter gesunken.

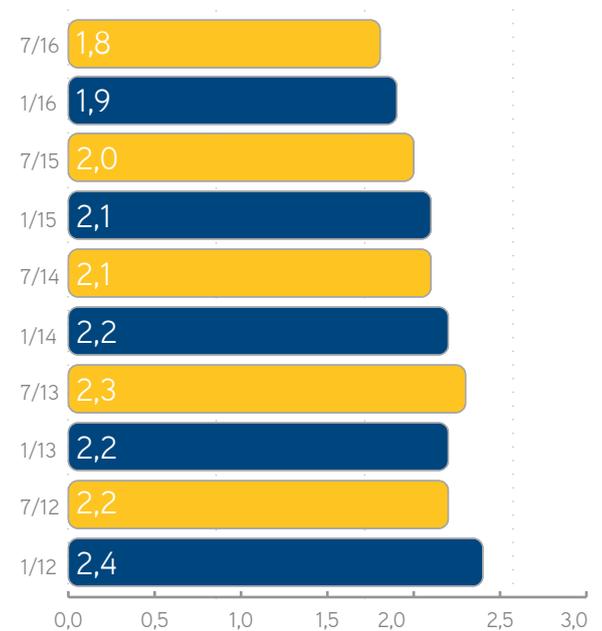
## Fazit und Prognose

Das dynamische zweite Quartal lässt auch für das Gesamtjahr 2016 ein starkes Ergebnis erwarten. Die erneut hohen Umsatzzahlen zeigen die weiter wachsende Bedeutung der Bundeshauptstadt als Hotspot für Büronutzer. Infolge des weiter knappen Angebots an hochwertigen Flächen in den Innenstadtlagen verlagern gerade Großnutzer ihre Umzugsoptionen in die angrenzenden City- und Randlagen. Die positiven wirtschaftlichen Signale werden auch im weiteren Jahresverlauf für eine steigende Flächennachfrage sorgen. Wir gehen davon aus, dass sich der Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2016 auf ähnlich hohem Niveau wie im Vorjahr bei um die 800.000 Quadratmeter bewegen könnte.

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

## Ungebremste Nachfrage auf dem Berliner Investmentmarkt

### Transaktionsvolumen

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt wurden in der Bundeshauptstadt im ersten Halbjahr 2016 Gewerbeobjekte und Grundstücke im Wert von 2,05 Milliarden Euro veräußert. Mit diesem Transaktionsvolumen trumpft der Berliner Investmentmarkt mit einem Umsatzergebnis auf, das sich weit vor München mit 1,85 Milliarden Euro und Frankfurt am Main mit 1,69 Milliarden Euro schiebt.

Der hohe Vorjahreswert von 2,7 Milliarden Euro konnte damit zwar nicht erreicht werden, doch kann der Run auf die Bundeshauptstadt sowohl nationaler wie internationaler Investoren als ungebrochen hoch wahrgenommen werden. Befeuert wurde das hohe Ergebnis durch das hochpreisige Interhotel-Portfolio von Brookfield Properties und Starwood Capital über mehr als 500 Millionen Euro, dessen größte Immobilie mit dem Park Inn Radisson Hotel am Alexanderplatz gelegen ist.

### Käufer- und Verkäufergruppen

Auf Käuferseite zeigten sich Corporates / Eigennutzer mit einem Marktanteil von 30 Prozent am aktivsten. Sie generierten ein Umsatzvolumen von 622 Millionen Euro. Des Weiteren haben Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) mit einem Anteil von 570 Millionen Euro die Käuferlandschaft erheblich mitbestimmt.

Opportunity Fonds / Private Equity Fonds trennten sich von Immobilien mit einem Volumen von rund 568 Millionen Euro und führten damit die Reihe der Verkäufer an. Es folgten Vermögensverwalter durch Verkäufe mit einem Volumen von rund 535 Millionen Euro.

Zunehmend spannend zeigt sich auch weiter der Berliner Markt für internationale Investoren, die ihre hohen Marktanteile im 2. Quartal 2016 weiter ausbauen konnten – ihr Anteil am Transaktionsvolumen liegt für das 1. Halbjahr bei 33 Prozent. Bei 15 Käufen standen Investoren aus dem Ausland auf der Käuferseite.

Der Anteil von Portfolio-Verkäufen lag bezogen auf das Transaktionsvolumen bei 31 Prozent.

### Investitionsobjekte

Büroimmobilien belegen auch im ersten Halbjahr 2016 Platz eins in der Investorengunst. Mit einem Investitionsvolumen von mehr als 1,13 Milliarden Euro flossen mehr als 50 Prozent der Investitionen in Büroobjekte. Zu den größten Deals, die hier im zweiten Quartal abgeschlossen wurden, zählt der Verkauf der Vattenfall-Zentrale in der Chausseestraße an Westbrook für über 61 Millionen Euro und

Fast Facts	
Investment	
Transaktionsvolumen	2,053 Mrd. €
Größte Käufergruppe: Corporates / Eigennutzer	30,0 %
Größte Verkäufergruppe: Opportunity Fonds / Private-Equity-Fonds	28,0 %
Nachgefragtester Immobilientyp: Büro	55,0 %
Spitzenrendite Büro	3,90 %

### Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Mrd. €)



die Veräußerung der 2towers Berlin in der Leipziger Straße für über 60 Millionen Euro an La Française Forum Real Estate Partners. Mit weitem Abstand folgen Hotels mit einem Transaktionsvolumen von rund 390 Millionen Euro und einem Marktanteil von 19 Prozent. Auch gewerbliche Grundstücke spielten im 1. Halbjahr 2016 im Berliner Stadtgebiet eine dominierende Rolle, was maßgeblich der Veräußerung der Entwicklungsgrundstücke am Alexanderplatz zuzuschreiben ist. Einzelhandelsobjekte zeigten sich im bisherigen Jahresverlauf mit einem Transaktionsvolumen von rund 183 Millionen Euro eher untergeordnet.

Die Bruttoanfangsrenditen sind in Berlin bis zur Jahresmitte für alle Nutzungsarten und Risikoklassen gesunken. So gab die Spitzenbruttoanfangsrendite für Top-Büroimmobilien um 10 Basispunkte auf nun 3,90 Prozent nach. Für das Segment Shopping Center notieren die Spitzenbruttoanfangsrenditen nun bei 3,70 Prozent – ein Rückgang von 30 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr. Auch Logistikimmobilien verteuerten sich auf 5,90 Prozent mit weiter sinkender Tendenz.

### Investments im Fokus

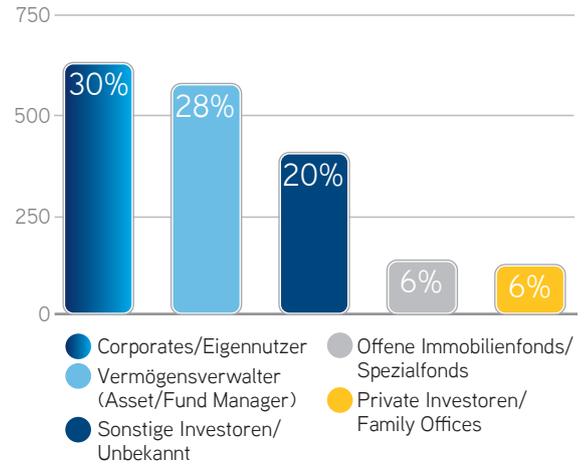
Zu den größten Transaktionen zählen neben dem Interhotel-Portfolio eine Reihe hochpreisiger Büroimmobilien. In dieser Assetklasse ist unter anderem die Übernahme der Fischerinsel in der Gertraudenstraße durch Immeo Wohnen zu nennen. Zwei Büroobjekte wechselten in der City West ihre Besitzer: das City-Light-House in der Kantstraße an die RFR Holding sowie das Bayer-Haus am Kurfürstendamm an private Investoren.

Zahlreiche Anleger konzentrieren sich nach wie vor auf Core-Objekte in Top-Innenstadtlagen sowie auf Anlagealternativen in den angrenzenden City- bzw. peripheren Lagen.

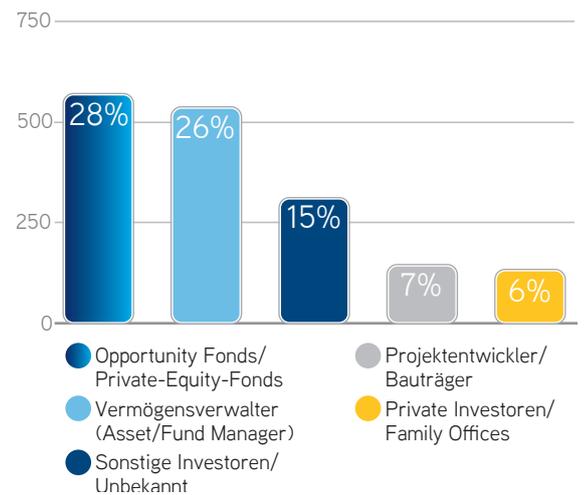
### Fazit und Prognose

Wir gehen davon aus, dass sich das Transaktionsvolumen in der Bundeshauptstadt auch 2016 auf einem Rekordniveau bewegen dürfte. Berlin gilt mehr denn je als Top-Standort, von dessen Zukunft die Investoren überzeugt sind. Eine ganze Reihe auch großvolumiger Verkäufe dürften im weiteren Jahresverlauf erwartet werden. Als Jahresergebnis könnten im Gesamtjahr 2016 voraussichtlich wieder mehr als sechs Milliarden Euro erreicht werden.

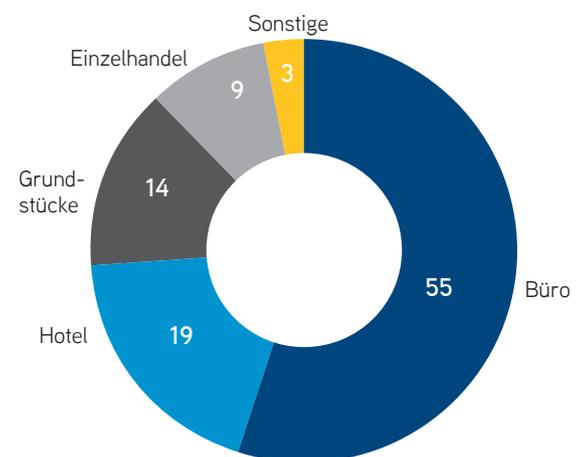
Transaktionsvolumen nach Käufergruppen  
(in Mio. €), Anteil (in %)



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



Anteil der Immobilientypen  
(in %)



---

# 544 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien / Pazifik: **231**

EMEA: **112**

---

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



---

**€ 2,30**

Milliarden Umsatz weltweit

**€ 103**

Milliarden Transaktionsvolumen bei  
mehr als 80.000 Investment- und  
Vermietungsdeals

**186**

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

**16.000**

Mitarbeiter weltweit

## 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 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 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.*

colliers.de

Bildnachweis  
Titelseite – LP12 Mall of Berlin, Leipziger Platz, © Colliers International

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.

