

BÜROVERMIETUNG UND INVESTMENT

Q1-Q3 2016

Rekordkurs auf Bürovermietungsmarkt – Investmentmarkt weiterhin dynamisch

Margit Lippold | Director | Research

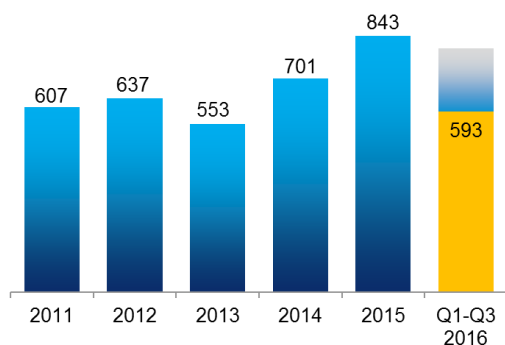
Bürovermietung

Der Berliner Bürovermietungsmarkt erfreut sich auch im dritten Quartal 2016 einer unveränderten Dynamik. Mit einem Flächenumsatz von rund 593.000 Quadratmetern wurde nicht nur der Vorjahreswert um 13 Prozent übertroffen, sondern bereits nach neun Monaten nahezu der 10-Jahresdurchschnitt der Gesamtjahre erreicht, der bei 596.000 Quadratmetern liegt. Angesichts des stetigen Wachstums der Bürobeschäftigtenzahlen bleibt der Büromarkt in Berlin weiter auf Rekordkurs und nimmt weit vor München die Spitzenposition unter den Top 7 Metropolen ein.

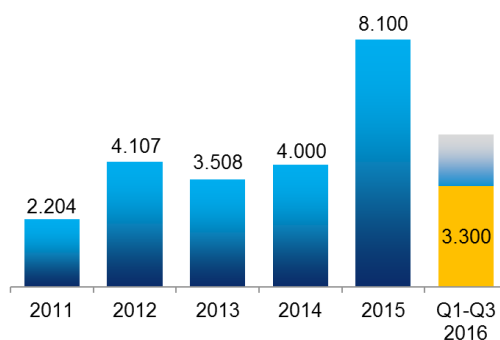
Flächenumsatz

Der erneute Flächenzuwachs in nahezu allen Größen-segmenten bestätigt die ungebrochene Attraktivität des Berliner Bürovermietungsmarktes. Das Geschehen wurde bis zum Ende des dritten Quartals insbesondere von der IT-Branche bestimmt, wo mit 125 Mietverträgen 145.500 Quadratmeter neue Flächen angemietet wurden. Dicht folgte die Öffentliche Verwaltung, Verbände und soziale Einrichtungen, die für mehrere Großabschlüsse zeichneten. Über knapp 135.000 Quadratmeter wurden in dieser Branche neue Verträge unterzeichnet. An dritter Stelle folgten mit 92.200 Quadratmetern verschiedene Beratungsunternehmen.

Büroflächenumsatz (in 1.000 m²) inkl. Eigennutzer und Prognose



Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Mrd. €) und Prognose



Nach wie vor gefragtester Büroteilmarkt ist der Citybereich Ost. Hier wurden in den ersten neun Monaten mit mehr als 160 Mietverträgen rund 189.500 Quadratmeter Bürofläche neu angemietet. Hervorzuheben ist der erneute enorme Anstieg der Vermietungsleistung in den peripheren Lagen. Hier konnte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mit 137.700 Quadratmetern ein Umsatzplus von 26 Prozent notiert werden. Dagegen wurden in den Toplagen der City West aufgrund der Flächenknappheit mit 14.100 Quadratmetern weniger als 50 Prozent im Vergleich zu den ersten neun Monaten des Vorjahres neu vermietet.

Insgesamt wurden im bisherigen Jahresverlauf knapp 600 neue Mietverträge gezählt, was in etwa dem Niveau des Vorjahreszeitraums entspricht. Hervorzuheben ist, dass im größten Flächensegment über 5.000 Quadratmeter mit 20 neuen Mietverträgen und 212.800 Quadratmetern wesentlich mehr Flächen neu vermietet wurden als in den ersten neun Monaten 2015. Zalando sicherte sich bereits im ersten Quartal eine weitere Fläche über mehr als 8.000 Quadratmeter in den 3 Leipziguern, die Stromnetz Berlin GmbH entschied sich für rund 8.600 Quadratmeter in den Twin Towers Berlin in der Eichenstraße in Treptow.

Weiterer Rückgang des Leerstands

Die starke Flächennachfrage in Verbindung mit einem vergleichsweise moderaten Neubauvolumen führen zu einem sich weiter fortsetzenden Leerstandsabbau, der inzwischen bei kritischen 590.000 Quadratmetern beziehungsweise einer Leerstandsquote von 3,2 Prozent angekommen ist. Es wird weiter zunehmend schwieriger, insbesondere in den Innenstadtlagen, geeignete Flächen auch im kleinen Segment zu finden. Bis zum Jahresende könnte in der Bundeshauptstadt die 3-Prozent-Marke unterschritten und damit ein neues Rekord-Niedrigniveau erreicht werden.

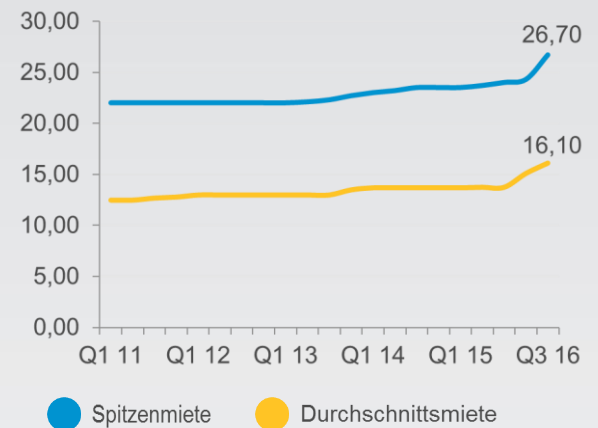
Das Neubaufertigstellungsvolumen 2016 beträgt rund 205.000 Quadratmeter, von denen 80 Prozent bereits vorvermietet sind. Im Jahr 2017 werden nach aktuellem Stand 190.000 Quadratmeter Bürofläche auf den Markt kommen, im Jahr darauf circa 225.000 Quadratmeter.

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 Quadratmetern und das Palais Holler mit circa 5.500 Quadratmetern in der City West.

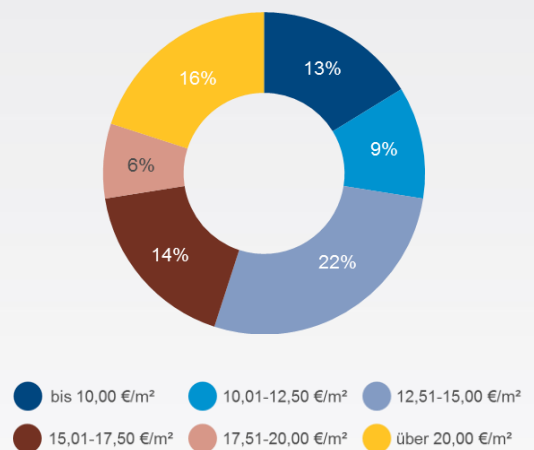
Entwicklung der Leerstandsquote (in %)



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



Anteil der Mietpreisklassen nach Vermietungsleistung Q1-Q3 2016



Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmiete

Die enorm große Flächennachfrage sorgte in den vergangenen 12 Monaten für ein deutlich gestiegenes Mietpreisgefüge. Gegenüber dem Vorjahr ist allein die Durchschnittsmiete um 17 Prozent auf 16,10 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Auch die Spitzenmiete kletterte um 11 Prozent auf 26,70 Euro pro Quadratmeter. Verantwortlich dafür zeichnen eine ganze Reihe hochpreisiger Abschlüsse in den Toplagen der City Ost sowie am Potsdamer Platz. Auch im weiteren Jahresverlauf ist mit einem weiteren Anstieg der Berliner Büromieten zu rechnen.

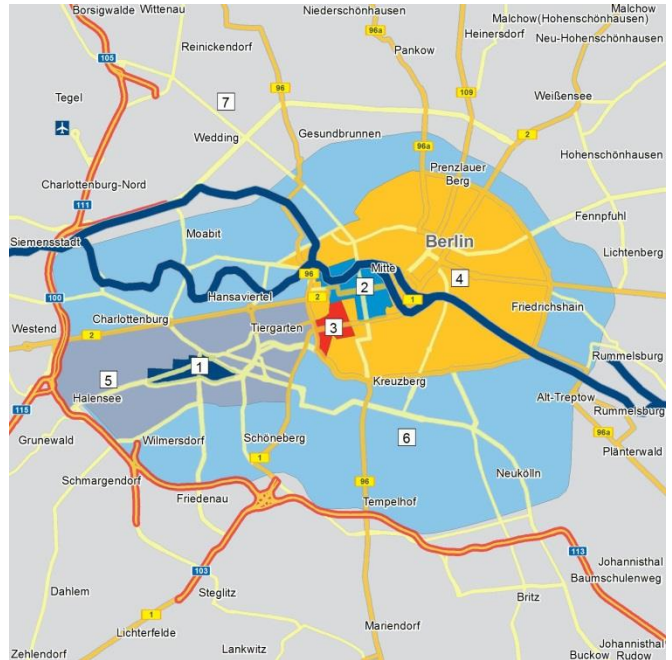
Entsprechend dem deutlichen Mietpreisanstieg konnte beobachtet werden, dass im kleinsten Mietsegment bis 10,00 Euro pro Quadratmeter mit 78.700 Quadratmetern im Vorjahresvergleich bedeutend weniger Flächen neu angemietet wurden, währenddessen sich der Flächenumsatz im hochpreisigen Segment ab 20,00 Euro pro Quadratmeter mit 97.800 Quadratmetern mehr als verdoppelt hat.

Fazit und Ausblick

Angesichts der ungebrochenen Anziehungskraft der Bundeshauptstadt und dem kontinuierlichen Wachstum der Bürobeschäftigtenzahlen ist eine weiter sehr hohe Nachfrage nach Büroflächen zu erwarten.

Allerdings wird der ein oder andere Nutzer durchaus bereit sein müssen, auch höhere Mietpreise als noch im vergangenen Jahr zu zahlen.

Insbesondere aufgrund des starken dritten Quartals und einer gefüllten Pipeline zahlreicher großvolumiger Verträge kann durchaus davon ausgegangen werden, dass die 800.000-Quadratmeter-Marke für das Gesamtjahr 2016 nach dem Vorjahresrekord erneut überschritten wird.



Bürovermietungsmarkt Berlin Q1-Q3 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	14.100	14.100	11,00-23,50	16,70	30.300
(2) City Ost	48.200	37.100	12,50-31,80	19,10	57.800
(3) Potsdamer Platz / Leipziger Platz	48.500	48.500	15,00-31,20	23,20	16.900
(4) Citybereich Ost	189.500	113.500	7,00-25,00	17,00	99.400
(5) Citybereich West	36.900	35.200	6,75-20,00	13,85	99.100
(6) City Rand	121.100	119.900	5,00-19,95	13,30	188.400
(7) Randlagen	134.700	134.700	5,60-20,15	12,50	98.100
Gesamt	593.000	503.000	5,00-31,80	16,10	590.000

⁽¹⁾ Erzielte Mietpreise der letzten 12 Monate

Investment

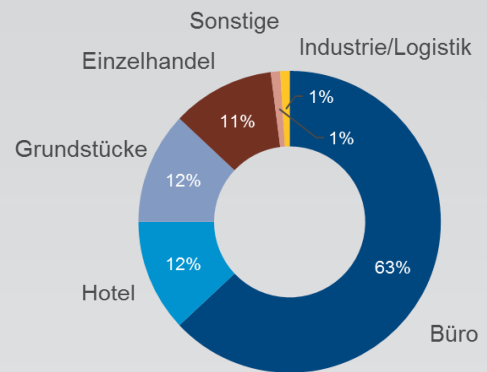
Auf dem gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt in der Bundeshauptstadt wurden in den ersten neun Monaten des laufenden Jahres rund 3,3 Milliarden Euro umgesetzt. Damit konnte Berlin zwar nicht an das fulminante Vorjahresergebnis anknüpfen, jedoch kann der Markt mit fast 100 Gewerbeobjekten und Grundstücken, die bis Ende September ihren Besitzer wechselten, als durchaus sehr lebendig betrachtet werden. Mit dem erzielten Umsatzergebnis rangiert Berlin im bundesweiten Vergleich knapp hinter München an zweiter Stelle unter den Top 7 Investmentmetropolen. Die bislang größte Einzeltransaktion des laufenden Jahres, der Verkauf der Treptowers für rund 230 Millionen Euro an die US-amerikanische Blackstone Group, demonstriert, dass das Vertrauen von typischen value-add Investoren in den Berliner Büro- und Investmentmarkt ungebrochen ist und nicht nur klassische core Investments stark nachgefragt sind.

Nachfrage

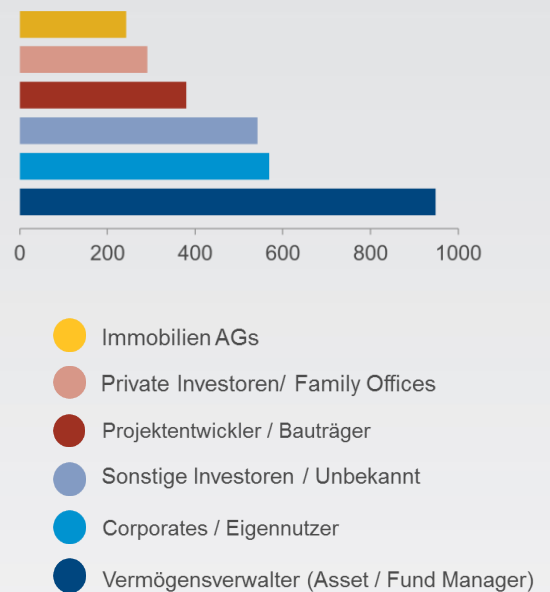
Die positive wirtschaftliche Situation in der Bundeshauptstadt in Verbindung mit einem weiterhin niedrigen Zinsniveau bescheren Berlin auch künftig einen ungebrochenen Run. Der Blick nationaler und internationaler Investoren ist nach wie vor auf die Bundeshauptstadt fokussiert und die Nachfrage übersteigt bei Weitem das Angebot.

Wie bereits in den Vorjahren war auch in den ersten drei Quartalen in der Bundeshauptstadt die Assetklasse Büro marktdominierend. Büroimmobilien generierten mit rund 2,08 Milliarden Euro circa 63 Prozent des Transaktionsvolumens. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich dieser Anteil bis Jahresende zu Gunsten anderer Immobilientypen etwas reduzieren wird. Hotels, gewerbliche Grundstücke und Einzelhandelsobjekte brachten es jeweils auf einen Marktanteil von 12 Prozent respektive 11 Prozent und rund 400 Millionen Euro Transaktionsvolumen.

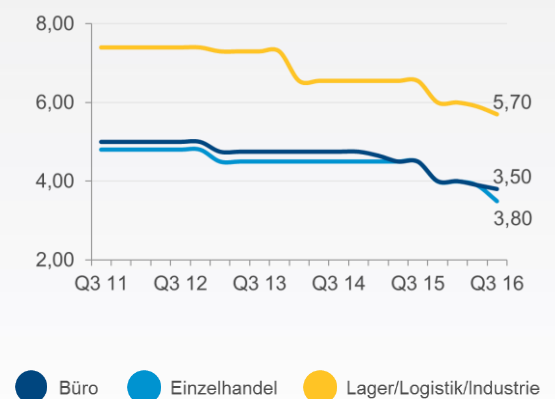
Anteil der Immobilientypen Q1-Q3 2016 (in %)



Transaktionsvolumen nach Käufergruppe (in Mio. €)



Entwicklung der Spitzenrendite (in %)



Käufer- und Verkäufergruppen

Vermögensverwalter (Asset / Fundmanager) führen mit weitem Abstand und einem Anteil von 29 Prozent die Spitze der Investorengruppen an. Sie generierten bei 26 Transaktionen ein Volumen von rund 950 Millionen Euro. Des Weiteren entfielen rund 570 Millionen Euro auf Corporates / Eigennutzer. Auf sie summierten sich bei 8 Transaktionen rund 17 Prozent des Gesamtvolumens. Es ist davon auszugehen, dass sich das Branchenbild in den kommenden Monaten weiter diversifizieren wird.

Die Verkäuferseite wurde ebenso von den Vermögensverwaltern (Asset / Fund Manager) dominiert. Mit mehr als 830 Millionen Euro entfielen rund 25 Prozent des Transaktionsvolumens auf diese Investorengruppe. Es folgten mit 580 Millionen Euro und einem Marktanteil von 18 Prozent die Opportunity Fonds / Private Equity Fonds.

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 im bisherigen Jahresverlauf 2016 für ausländische Anleger gefragt wie nie. Damit setzt sich die bereits seit dem Vorjahr zu beobachtende zunehmende Aktivität internationaler Akteure fort. Der Anteil ausländischen Kapitals, das bis Ende September in der Bundeshauptstadt umgesetzt wurde, liegt bei 53 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens.

Bis Ende September 2016 machten im Berliner Stadtgebiet die Pakettransaktionen 25 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen aus. Größter Portfoliodeal im mittleren dreistelligen Millionenbereich war der Verkauf des Interhotel-Portfolios an FDM Management bereits in der ersten Jahreshälfte.

Gesundes Renditegefüge

Die enorme Nachfrage nach Core-Objekten in Verbindung mit einem sehr limitierten Angebot setzt die Renditen in der Bundeshauptstadt weiter unter Druck. Im Bürosegment ist die Bruttoanfangsrendite in den vergangenen drei Monaten erneut gesunken. Aktuell bewegt sie sich bei 3,50 Prozent (Minus 40 Basispunkte). Diese Tendenz lässt sich auch auf andere Assetklassen übertragen. Es ist davon auszugehen, dass weiter ein leichter Abwärtstrend zu beobachten sein wird.

Fazit und Ausblick

Der Berliner Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete bis zum Ende des dritten Quartals eine ungebrochene Dynamik mit einem stolzen Umsatzergebnis.

Auch wenn eine Reihe von großvolumigen Transaktionen bekannt sind, die sich in Vorbereitung befinden, etwa das Zalando-Headquarter oder der ALLIANZ CAMPUS BERLIN und insgesamt von einer lebendigen Jahresendrally ausgegangen werden kann, wird das Rekordvolumen des Vorjahres von 8,1 Millionen Euro, befeuert durch den Verkauf des Quartiers Potsdamer Platz, nicht wiederholt werden können.

Für das Gesamtjahr rechnen wir mit einem Wert, der an die 5 Milliarden-Marke heranreichen dürfte und damit deutlich über dem 10-Jahresdurchschnitt liegen wird, der sich bei 4,1 Milliarden Euro befindet.

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 16.000 Experten und 554 Büros in 66 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.