

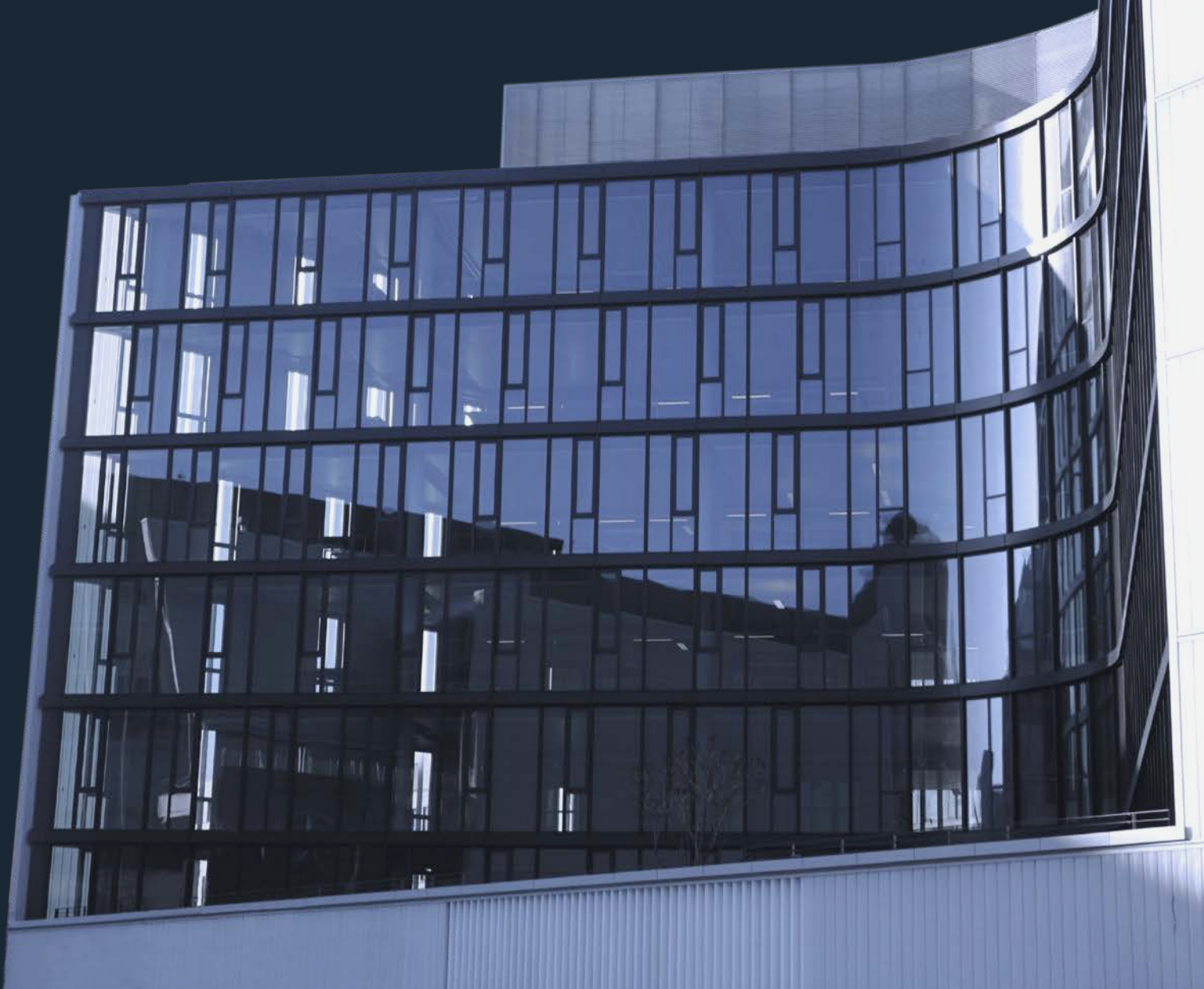


BERLIN

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2018/2019



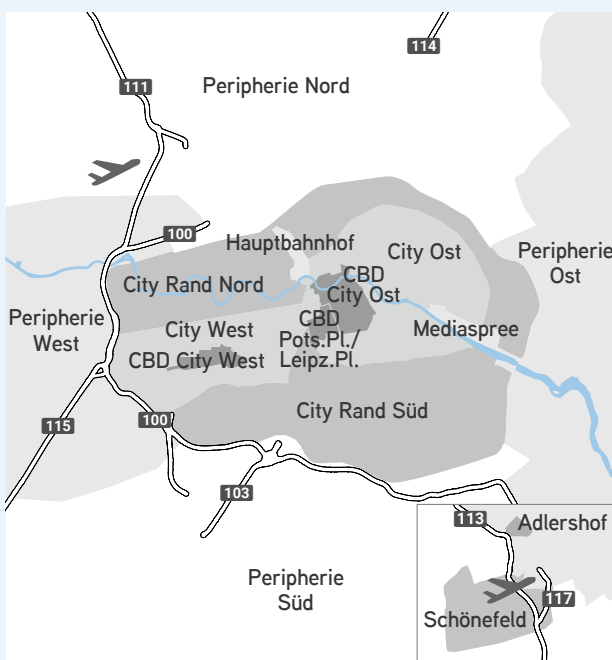


CITY FACTS BERLIN

Einwohnerzahl in 1.000	3.613
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	1.464
Arbeitslosenquote in %	7,6
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	21.720

Fast Facts

Bürovermietung Berlin	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	791.000 m ²	-15,6 %
Vermietungsumsatz	752.000 m ²	-10,1 %
Spitzenmiete	35,10 €/m ²	12,1 %
Durchschnittsmiete	21,70 €/m ²	13,3 %
Leerstandsquote	1,5 %	-50 bp
Flächenbestand	20,30 Mio. m ²	4,1 %



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
CBD City West	41,70	26,55
CBC City Ost	33,00	26,25
CBD Potsdamer Platz/ Leipziger Platz	31,30	26,95
Hauptbahnhof	32,00	29,00
Mediaspree	32,50	29,65
City West	32,80	21,50
City Ost	33,80	25,30
City Rand Nord	29,00	22,60
City Rand Süd	27,30	20,25
Peripherie Nord	22,40	13,65
Peripherie West	23,60	14,00
Peripherie Süd	19,70	13,00
Peripherie Ost	25,00	15,90
Adlershof	15,50	13,75
Schönefeld	8,00	8,00

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

Der Büroflächenumsatz für das Jahr 2018 liegt in der Bundeshauptstadt mit 791.000 m² zwar 16 % hinter dem Wert des Vorjahres, übertrifft jedoch mit 18 % deutlich den 10-Jahresdurchschnitt.

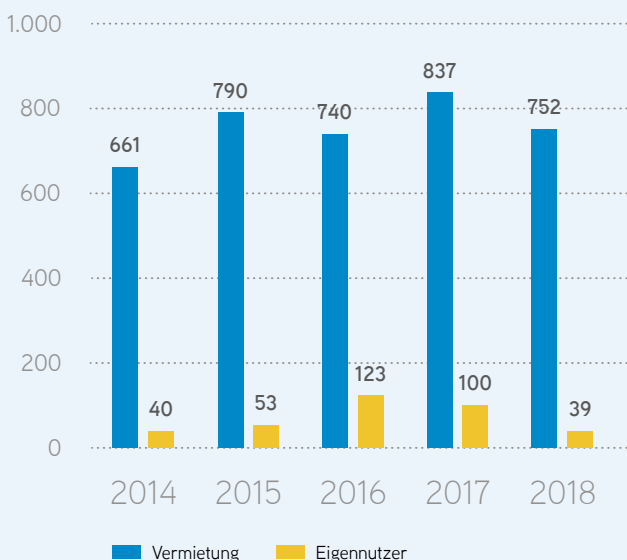
Der Berliner Bürovermietungsmarkt zeigt sich unverändert robust. Nach den vergangenen drei Ausnahmejahren und dem Vorjahresrekord von mehr als 930.000 m² konnte bei immer geringeren Flächenreserven erneut ein hervorragendes Jahresergebnis verzeichnet werden.

Nur das weiter marktbeherrschende Thema Angebotsmangel sowie das Fehlen sehr großvolumiger Abschlüsse über 40.000 m² verhinderten ein Anknüpfen an den Vorjahresrekord. Größter Einzelabschluss war die Anmietung von Vattenfall, das sich im zweiten Quartal circa 29.900 m² in der Edge-Projektentwicklung am Südkreuz sicherte.

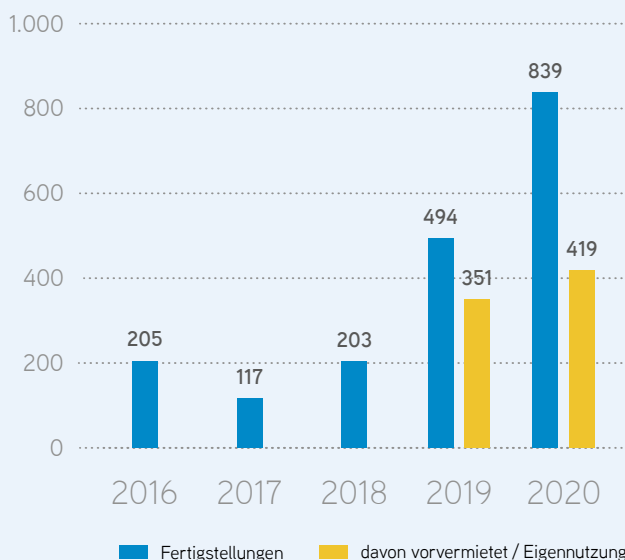
Besonders hoch in der Nutzergunst steht weiterhin die City Ost: Mit einem Flächenumsatz von mehr als 221.000 m² vereinen die Teilmärkte CBD City Ost und City Ost nahezu ein Drittel des Gesamtvolumens auf sich. Der an die Innenstadt angrenzende Teilmarkt City Rand Nord ist ebenfalls sehr begehrt: Mehr als 70 neue Mietverträge über eine Fläche von circa 131.800 m² wurden hier abgeschlossen.

Aktivste Mietergruppe in Berlin war mit einem Umsatzanteil von rund 17 % die Öffentliche Hand. Dazu beigetragen haben unter anderem die Großabschlüsse der BIMA. Dicht dahinter auf Platz 2 folgten mit einem Ergebnis von rund 111.000 m² Unternehmen aus den Bereichen Information und Telekommunikation. Beratungsunternehmen, insbesondere Rechts- und Steuerberater, stellten 2018 die drittstärkste Branche mit fast 90.000 m².

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Nachdem 2017 bei der Spitzenmiete die 30-€-Marke überschritten wurde, ging es im vergangenen Jahr um 12 % weiter rasant nach oben. Die Spitzenmiete notierte zum Jahresabschluss bei 35,10 €/m².

Noch stärker zog die Durchschnittsmiete an: In den letzten vier Jahren stieg sie um stolze 8,00 € und erreicht aktuell 21,70 €/m². Binnen Jahresfrist wurde in allen Teilmärkten innerhalb des S-Bahn-rings ein Zuwachs von 4,00 € bis mehr als 7,00 € beobachtet.

Angebot und Leerstand

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Flächenreserven noch einmal drastisch reduziert. Die Leerstandsquote sank im Vergleich zum Vorjahr erneut um 50 Basispunkte auf 1,5 %. In den zentralen Lagen der Hauptstadt liegt sie deutlich darunter. Kurzfristig verfügbare Flächen sind kaum noch vorhanden.

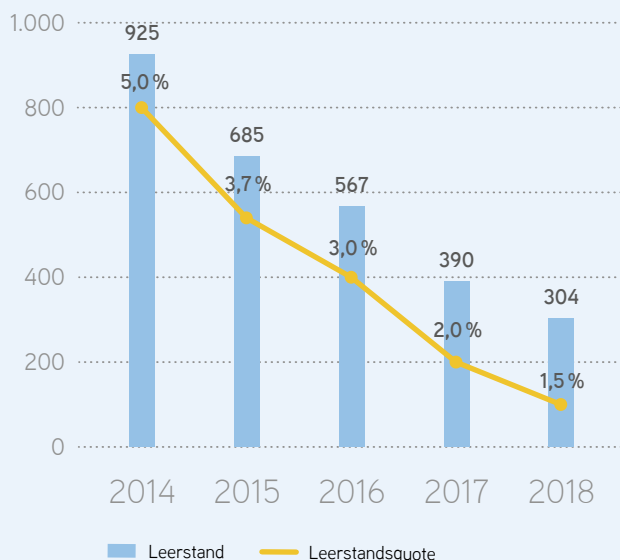
Entwicklungsschwerpunkte

Das verfügbare Angebot zieht spürbar an. Bis Ende 2020 werden in der Bundeshauptstadt voraussichtlich mehr als 1,3 Mio. m² Büroneubauf Flächen fertiggestellt. Gemessen an der Nachfrage bleibt die Projektpipeline aktuell aber weiterhin moderat, zumal bereits jetzt zwei Drittel dieser Flächen vorvermietet sind. Eine wesentliche Entspannung ist daher aktuell nicht zu sehen, weshalb auch bei den Mieten weiterhin erhebliches Wachstumspotenzial zu erwarten sein wird. 2019 und 2020 werden mit den Entwicklungen cube berlin am Hauptbahnhof und The Westlight im CBD West weitere große Flächen dem Markt zugeführt.

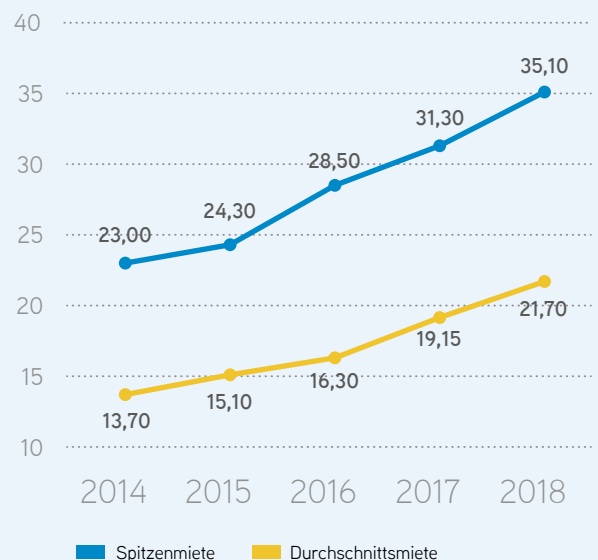
Fazit und Prognose

Der Berliner Büovermietungsmarkt konnte im vergangenen Jahr aufgrund der kaum vorhandenen Flächenreserven sein Potenzial bei weitem nicht ausschöpfen. Diese Entwicklung wird sich auch im kommenden Jahr fortsetzen. Angesichts der weiterhin hohen Nachfrage erwarten wir für 2019 erneut einen Flächenumsatz von bis zu 800.000 m².

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

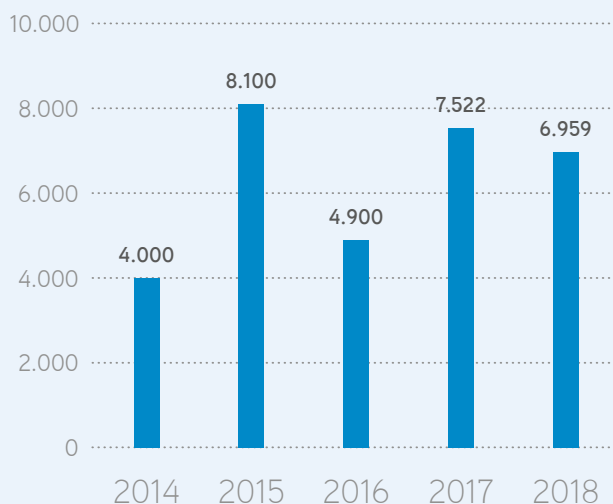
Der Berliner Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien konnte im Jahr 2018 an das sensationelle Ergebnis aus dem Vorjahr nahezu anknüpfen und lag mit 6,9 Mrd. € nur knappe 7 % hinter dem Transaktionsvolumen des Ausnahmejahres 2017. Mehr als 20 Einzeldeals mit einem Volumen von über 100 Mio. € befeuerten das sensationelle Jahresergebnis.

Als Grund für das im Vergleich zum Vorjahr leicht geringere Ergebnis ist der anhaltende Produktmangel sowie das Ausbleiben von Landmark-Deals mit mehr als 500 Mio. € zu nennen. Davon gab es im Vorjahr gleich zwei, das SONY-Center und den Axel-Springer-Campus mit insgesamt 1,8 Mrd. €. Geprägt war das Jahr ebenfalls von zahlreichen Forward-Deals, bei denen Investoren sich frühzeitig begehrte Core-Objekte sichern konnten.

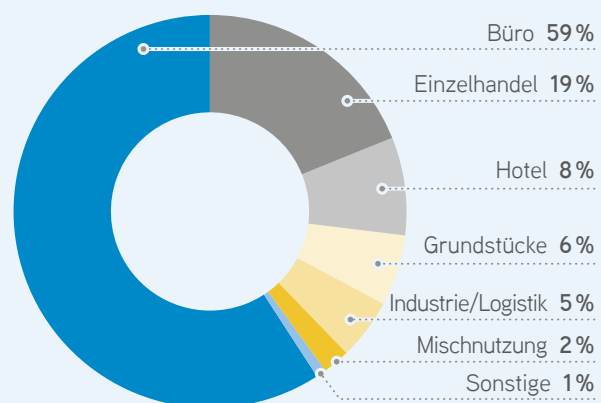
Fast Facts

Investment Berlin	2018	2017
Transaktionsvolumen	6.959 Mio. €	7.522 Mio. €
Portfoliotransaktionen	19 %	18 %
Internationale Käufer	47 %	66 %
Internationale Verkäufer	38 %	36 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 59 %	Büro 69 %
Spitzenrendite Büro	3,10 %	3,20 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

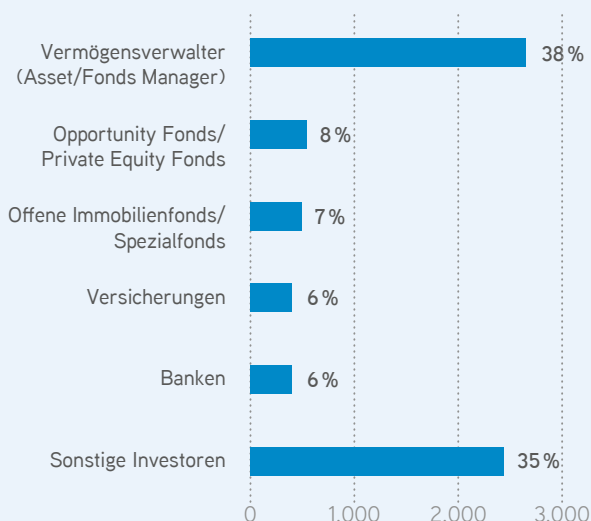
Ein weiteres außerordentlich erfolgreiches Jahr liegt hinter dem Berliner Investmentmarkt. Erneut konnte die Bundeshauptstadt zahlreiche nationale und internationale Investoren von sich überzeugen. Dabei blieben Büroobjekte mit einem Volumen von 4,1 Mrd. € und einem Anteil von 59 % am Transaktionsvolumen nach wie vor die beliebteste Assetklasse bei Investoren. Mit erheblichem Abstand folgen mit 1,3 Mrd. € bzw. 0,5 Mrd. € Einzelhandels- und Hotelimmobilien.

Mit 423 Mio. € ist das Volumen der gehandelten Gewerbegrundstücke trotz des anhaltenden Baubooms im Vergleich zum Vorjahr nahezu gleichgeblieben. Dies ist auf das sinkende Angebot attraktiver Grundstücke in begehrten Lagen zurückzuführen. Anhaltendes Mietwachstum treibt insbesondere im Bürosegment die Nachfrage auf ein nie dagewesenes Niveau.

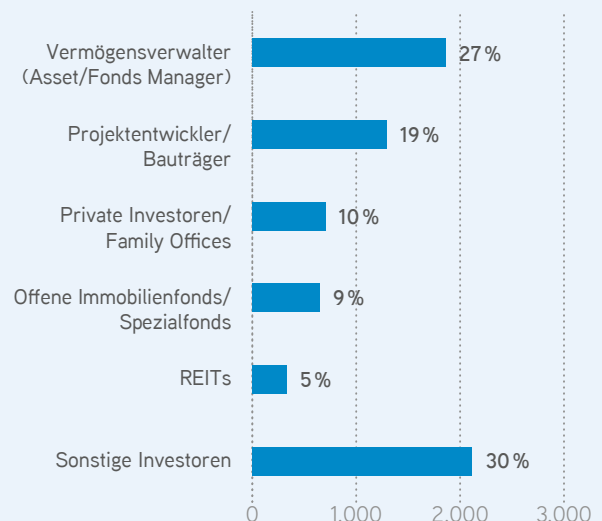
Erneut waren Vermögensverwalter (Asset- und Fondsmanager) sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite mit 2,7 Mrd. € bzw. 1,9 Mrd. € deutlich die aktivsten Marktteilnehmer. Die in der Hauptstadt allgegenwärtige rege Neubaubautätigkeit schlägt sich insbesondere auf der Verkäuferseite nieder, wo Projektentwickler mit einem Volumen von 1,3 Mrd. € den zweiten Platz nach Vermögensverwaltern belegen und Investoren mit attraktiven Neubauprodukten versorgen.

Bei internationalen Investoren steht Berlin weiterhin hoch im Kurs. So kamen 47 % des 2018 in Berliner Gewerbeimmobilien investierten Kapitals aus dem Ausland, jedoch gingen auf Verkäuferseite nur 38 % des Transaktionsvolumens auf die Konten ausländischer Investoren. Dies darf als Anzeichen für das anhaltende Vertrauen ausländischer Investoren in das weiterhin vorhandene Wertsteigerungspotenzial von Berliner Gewerbeimmobilien verstanden werden. Auch kauften internationale Investoren weiterhin bevorzugt großvolumige Objekte in der Größenklasse größer 100 Mio. €.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



Renditen

Die durch den anhaltenden Anlagedruck bedingte hohe Nachfrage hat auch im Jahr 2018 die Bürorenditen weiterhin leicht sinken lassen. Derzeit notiert die Bruttoanfangsrendite für Bürogebäude in den 1A-Lagen Berlins bei 3,10 % – weitere 10 Basispunkte unter dem Jahresendwert für 2017. Damit befinden sich die Kaufpreise für Berliner Büroobjekte im Verhältnis zu den erzielbaren Mieten auf Platz 2 der TOP 7 in Deutschland. In zahlreichen Verkaufsprozessen wurden neue Spitzenpreise erreicht und die Kaufpreis-erwartungen der Verkäufer deutlich übertroffen.

Ein deutlicher, nachfragebedingter Preisanstieg war ebenfalls bei immer rarer werdenden Gewerbegrundstücken in begehrten Lagen festzustellen, für die die Hauptkäufergruppe der Projektentwickler nun immer tiefer in die Tasche greifen muss.

Fazit und Prognose

Die Dynamik der Vorjahre konnte sich auch im Jahr 2018 auf dem Berliner Investmentmarkt fortsetzen, sodass der erwartete überdurchschnittliche Prognosewert von 6 Mrd. € um gut 950 Mio. € deutlich übertroffen wurde. Die Attraktivität der Bundeshauptstadt sowohl bei nationalen als auch bei internationalen Investoren blieb 2018 ungebrochen.

Auf Grundlage der national und lokal stabilen wirtschaftlichen und politischen Lage sowie des anhaltenden Anlagedrucks vieler Investoren, sind die Aussichten auf dem Berliner Investmentmarkt nach wie vor positiv. Eine gut gefüllte Projektpipeline lässt für das Jahr 2019 zahlreiche Forward-Deals erahnen. Des Weiteren sind bereits zum Jahresbeginn zahlreiche attraktive Assets mit mehr als 100 Mio. € im Markt, die aller Voraussicht nach 2019 verkauft werden, sodass erneut mit einem außerordentlichen Transaktionsvolumen von mehr als 6 Mrd. € zu rechnen ist.



Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete schossen 2018 in der Bundeshauptstadt durch die Decke – ein Ende ist nicht in Sicht.



KONTAKT

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

ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Constantin Weber
Junior Consultant | Research
+49 30 202993-33
constantin.weber@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Zalando Headquarters, Colliers International

Innenseite: Mediaspree, Colliers International, Thomas Rosenthal

Copyright © 2019 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.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Berlin GmbH
Budapester Straße 50
10787 Berlin

