bürosuche.de
ANGERMANN™
Seit 1953.

Research Berlin

Büromarktbericht Berlin
1. Halbjahr 2017

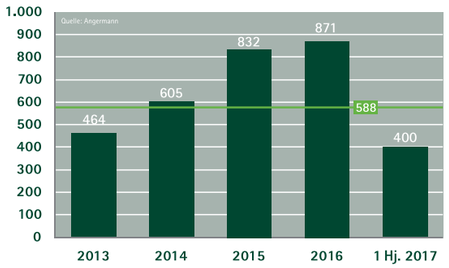
Office Market Report Berlin
1st Half Year 2017

Den Markt im Blick.

Willkommen am
Stand B2.224
4.–6. Oktober 2017
Messe München
expo real

Büroflächenumsatz, *Office Take-up*

Berlin 2013-2017

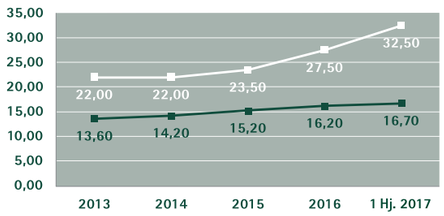


Vermietungsleistung in 1.000 m², *Take-up in 1,000 sqm*

10-Jahres-Durchschnitt, *10 year-average*

Büromieten, *Office Rents*

Berlin 2013-2017

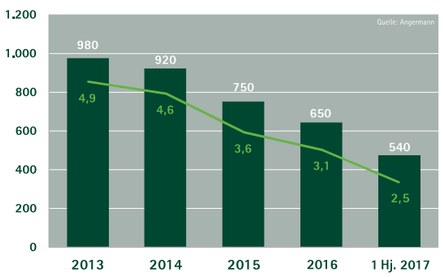


Spitzenmiete, *Top-rent*

Durchschnittsmiete, *Average rent*

Büroflächenleerstand, *Vacancy*

Berlin 2013-2017



Leerstand in 1.000 m², *Vacancy in 1,000 sqm*

Leerstandsquote in %, *Vacancy rate in %*

Erneutes Umsatzhoch auf dem Berliner Büromarkt

Das Anmietungsniveau auf dem Büromarkt der Hauptstadt bleibt ungebrochen hoch. Im abgelaufenen zweiten Quartal belief sich die Vermietungsleistung auf ca. 203.000 m². In Addition mit den ca. 197.000 m² Bürofläche, die im ersten Jahresviertel umgesetzt wurden, beträgt der gesamte Flächenumsatz nach sechs Monaten somit ca. 400.000 m². Gegenüber dem ebenfalls sehr anmietungsstarken Vorjahreszeitraum bedeutet dies ein kleines Plus von 1 %. Maßgeblich geprägt wird das Ergebnis von drei Großanmietungen, auf die ein Drittel des Gesamtumsatzes entfällt. Die betreffenden Mieter waren der Bund mit ca. 47.000 m² sowie zweimal Zalando mit ca. 36.000 m² und ca. 41.000 m². Abseits dieser großen Deals wurden die meisten Büroflächen im Segment unter 500 m² angemietet. Für das Gesamtjahr erscheint ein Büroflächenumsatz von bis zu 700.000 m², also deutlich über dem Zehn-Jahres-Durchschnitt von ca. 588.000 m², realistisch. Anmietungsfreudigste Branchen waren im bisherigen Jahresverlauf die öffentliche Hand und der IT- und Multimediasektor.

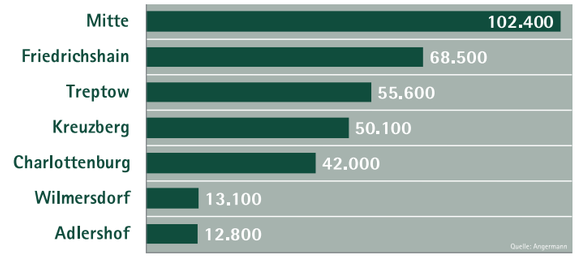
Record take-up once again in the Berlin office market

Letting take-up in the federal capital's office market remains high, reaching 203,000 sqm in the second quarter of the year. Adding this to the 197,000 sqm of office space taken-up in the first quarter, total take-up in the year so far is 400,000 sqm. This is 1% higher than the very strong H1 2016 result and is chiefly due to the conclusion of three major leases accounting for a third of total take-up. The tenants in these cases were the Federal Government (with 47,000 sqm) and Zalando (twice, with 36,000 sqm and 41,000 sqm). Apart from these three deals, most lettings of office space were concluded in the < 500 sqm size category. Office space take-up of up to 700,000 sqm, significantly above the 10-year average of 588,000 sqm, is considered realistic for the year as a whole. The most active sectors on the tenant side so far this year have been the Public Sector, IT and Multimedia.

Büroflächenumsatz nach Stadtteilen in Berlin

Office Take-up According to Berlin Locations

1. Halbjahr 2017, 1st Half Year 2017



Leerstandsentwicklung bleibt dramatisch

Der Büroflächenleerstand bleibt weiter rückläufig und beträgt nunmehr ca. 540.000 m² (Q1 2017: ca. 580.000 m²). Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 21.300.000 m² entspricht dies einer Leerstandsquote von 2,5 %, was erneut ein historisches Niedrigniveau darstellt. Konsequenz dieser dramatischen Entwicklung ist, wie bereits in den letzten Jahren prognostiziert, dass die Anmietung großer zusammenhängender Büroflächen ab 5.000 m² fast nur noch in nicht fertiggestellten Neubauprojekten möglich ist. Dies hat wiederum den Effekt, dass Büroflächen in Projektierungen, die in den Jahren 2018 bis 2020 fertiggestellt werden, schon jetzt eine hohe Vorvermietungsrate aufweisen. Generell gilt es für Büromieter ab einer Flächengröße von 3.000 m², längere Vorlaufzeiten einzuplanen. Der gesteckte Zeitrahmen sollte dabei zwischen 18 und 24 Monaten liegen.

Dramatic vacancy trends continue

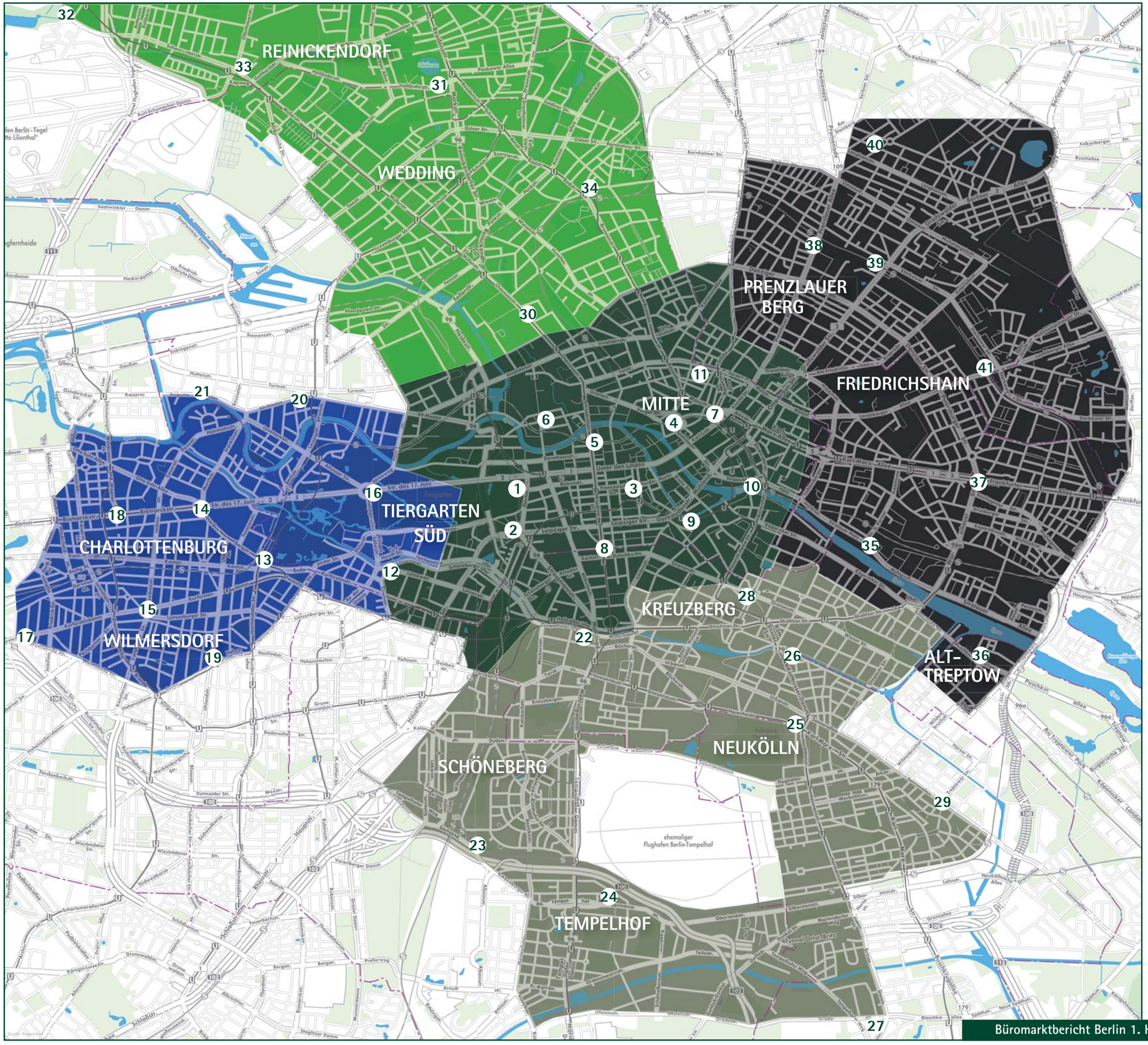
The vacancy rate for office space continues to decrease and is currently at 540,000 sqm (Q1 2017: 580,000 sqm). Based on total office stock of 21,300,000 sqm, this corresponds to a vacancy rate of 2.5%, which is once again a historic low. As forecast in recent years, the consequence of this dramatic trend is that large, contiguous office units of 5,000 sqm or more can be found to rent only in unfinished new buildings. This means in turn that pre-letting rates in office developments due for completion between 2018 and 2020 are rising sharply. In general, office tenants looking to secure premises larger than 3,000 sqm must plan longer lead-in times of at least 18 - 24 months.

Erneute Erhöhung der Büromieten

Die zuletzt stetige Erhöhung der Mietpreise hat aufgrund der anhaltend guten Nachfrage und der zunehmenden Angebotsknappheit auch in den vergangenen drei Monaten ihre Fortsetzung gefunden. Am gravierendsten war die Steigerung bei der Spitzenmiete im Westteil der City, die einen Anstieg von 28,50 €/m² auf 32,50 €/m² verzeichnete. Deutlich moderater fiel die Anhebung im Ostteil aus. Hier erhöhte sich der Wert nur geringfügig von 27,80 €/m² auf 27,90 €/m². Die Durchschnittsmiete steigerte sich in diesem Teil der Stadt von 16,10 €/m² auf 16,50 €/m². Im Westteil erhöhte sich die Durchschnittsmiete von 16,50 €/m² auf 16,70 €/m². Auch in den kommenden Monaten ist mit weiteren, zum Teil deutlichen Erhöhungen der Berliner Büromieten zu rechnen. Im Standortranking ist Berlin-Mitte mit einem Flächenumsatz von ca. 102.400 m² einmal mehr der dominierende Bürostandort. Dahinter folgen Friedrichshain mit ca. 68.500 m² und Treptow mit ca. 55.600 m².

Renewed rise in office rents

Due to the sustained high level of demand and increasing scarcity of supply, rents have continued to rise over the past three months. The most significant rise in the prime rent, from €28.50 to €32.50/sqm, was registered in the western part of the city; however, the rise was more moderate in the eastern part of the city. Here, the prime rent increased slightly from €27.80 to €27.90/sqm, and this area also registered a rise in the average rent from €16.10 to €16.50/sqm. In the western part of the city, the average rent rose from €16.50 to €16.70/sqm. Office rents in Berlin's office market are expected to continue to rise over the coming months, in some cases significantly. In the submarket rankings, Berlin-Mitte is again the dominant office location, with space take-up of 102,400 sqm. Friedrichshain comes next with 68,500 sqm, followed by Treptow with 55,600 sqm.



bürosuche.de
ANGERMANN™
Seit 1953.

Berliner Büromieten im Überblick

Angaben in ca. €/m² Nettokaltmiete zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

Berlin Office Rents at a Glance

Information in ca. €/sqm net rent plus service charges and VAT

City Ost

Mitte

1. Pariser Platz / Unter den Linden	29,00 - 38,00
2. Potsdamer Platz / Leipziger Platz 1	21,00 - 28,50
3. Französische Straße / Gendarmenmarkt	19,50 - 25,50
4. Hackescher Markt / Oranienburger Straße	21,00 - 26,50
5. S-Bhf. Friedrichstraße	20,50 - 25,50
6. Luisenstraße / Reinhardtstraße	19,50 - 22,00
7. Alexanderplatz	15,00 - 24,50
8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	18,00 - 21,50
9. Wallstraße / Kleines Regierungsviertel	19,00 - 22,50
10. Jannowitzbrücke	13,50 - 16,00
11. Torstraße / Schönhauser Allee	17,50 - 21,50

City West

Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

12. Lützowplatz / Klingelhöfer Dreieck	15,00 - 19,50
13. Kurfürstendamm / Joachimstaler Straße	18,50 - 36,00
14. Ernst-Reuter-Platz	16,00 - 20,50
15. Olivaer Platz	17,00 - 22,50
16. Straße des 17. Juni	13,00 - 16,00
17. Kurfürstendamm / S-Bahnhof Halensee	14,00 - 17,50
18. Bismarckstraße	12,50 - 16,50
19. Hohenzollerndamm	12,00 - 14,50
20. Alt-Moabit	14,00 - 17,00
21. Kaiserin-Augusta-Allee / Pascalstraße	11,50 - 14,50

Berlin Süd

Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

22. Tempelhofer Ufer	10,50 - 16,50
23. Sachsendamm	11,00 - 13,00
24. Tempelhofer Damm	9,00 - 12,50
25. Hermannstraße	11,00 - 18,00
26. Paul-Lincke-Ufer	14,00 - 18,00
27. Tempelhofer Weg	9,00 - 12,00
28. Oranienplatz	13,00 - 17,50
29. Sonnenallee	10,00 - 11,50

Berlin Nord

Wedding, Reinickendorf, Tegel

30. Chausseestraße	15,00 - 21,00
31. Holländerstraße	10,00 - 12,50
32. Borsigturm (nicht mehr auf der Karte)	11,00 - 13,00
33. Kurt-Schumacher-Platz	10,00 - 12,00
34. Gesundbrunnen	10,00 - 12,50

Berlin Ost

Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

35. Stralauer Platz	15,00 - 19,50
36. Elsenstraße / Puschkinallee	10,50 - 14,00
37. Frankfurter Allee	12,50 - 15,00
38. Prenzlauer Allee	15,00 - 21,00
39. Greifswalder Straße	15,00 - 24,00
40. DGZ Gustav-Adolf-Straße	10,00 - 12,50
41. Landsberger Allee	11,00 - 15,00

Berlins Büromarkt auf einen Blick - *Berlins Office Market at a Glance*

Kalenderjahr *Year*	2015	2016	1. Halbjahr 2017
Büroflächenbestand in m² *Existing space in sqm*	20,7 Mio.	21,1 Mio.	21,3 Mio.
Flächenumsatz in m² (inkl. Eigennutzer) *Take-up of space in sqm (incl. owner-occupiers)*	832.000	871.000	400.000
Leerstand Berlin in m² *Vacancy Berlin in sqm*	750.000	650.000	540.000
Leerstandsrate Berlin in % *Vacancy rate Berlin in %*	3,6	3,1	2,5
Durchschnittsmiete City-Ost in €/m² netto kalt* *Average rent City-East in €/sqm, net cold**	15,20	15,90	16,50
Durchschnittsmiete City-West in €/m² netto kalt* *Average rent City-West in €/sqm net cold**	14,80	16,20	16,70
max. Miete 1A-City-Ost in €/m² netto kalt* *Top-rent 1A-City-East in €/sqm net cold**	23,50	26,20	27,90
max. Miete 1A-City-West in €/m² netto kalt* *Top-rent 1A-City-West in €/sqm net cold**	22,50	27,50	32,50

Quelle: Angermann

* durch Vermietungen bestätigte Quadratmeterpreise, **sqm prices confirmed by leases*

Coworking-Anbieter drängen auf Berliner Büromarkt

Die Aktivität von Coworking-Anbietern hat sich in der Hauptstadt spürbar erhöht. Für expandierende Unternehmen birgt die Anmietung von Coworking Spaces allerdings ein gewisses Risiko, da ihr Flächenbedarf schnell zu groß ist und sie dann unter Zeitdruck auf dem überhitzten Berliner Büromarkt nicht sofort die gewünschten Büroflächen finden und somit in ihrem Wachstum gebremst werden. Noch einigermaßen entspannt ist die Situation im Segment bis 500 m², da die Anmietungen in dieser Flächengröße vor allen Dingen durch Umzüge verursacht werden und somit Flächen frei werden, die wieder vermietet werden können.

Providers of coworking space are pushing into Berlin's office market

Providers of coworking space have become considerably more active in the capital. However, renting coworking space is not without risk for expanding companies whose space requirements become to large too quickly and who, under time pressure, are unable to find the office premises that they seek immediately in the overheated Berlin office market, thus slowing down their pace of growth. The situation in the < 500 sqm size category is still quite relaxed, as lettings of such premises are mostly driven by relocations, thereby releasing other space onto the market which can then be relet.

Angermann Real Estate Advisory AG
Angermann Investment Advisory AG
info@angermann.de
www.bürosuche.de

Hamburg
ABC-Straße 35
20354 Hamburg
Tel. +49 (0)40-34 34 36
Fax +49 (0)40-3 49 14-340

Berlin
Lennéstraße 1
10785 Berlin
Tel. +49 (0)30-23 08 28-0
Fax +49 (0)30-23 08 28-56

Stuttgart
Bolzstraße 3
70173 Stuttgart
Tel. +49 (0)711-22 45 15-50
Fax +49 (0)711-22 45 15-10

Hannover
Windmühlenstraße 3
30159 Hannover
Tel. +49 (0)511-93 61 92-0
Fax +49 (0)511-93 61 92-22

Frankfurt
Guiollettstraße 48
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0
Fax +49 (0)69-5 05 02 91-99

Wir drucken auf Recyclingpapier, das mit dem Blauen Engel ausgezeichnet wurde.