bürosuche.de
ANGERMANN™
Seit 1953.

Research Berlin

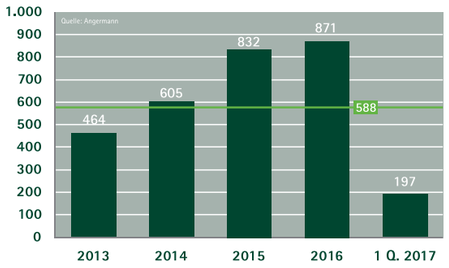
Büromarktbericht Berlin
1. Quartal 2017

Office Market Report Berlin
1st Quarter 2017

Den Markt im Blick.

Büroflächenumsatz, *Office Take-up*

Berlin 2013-2017

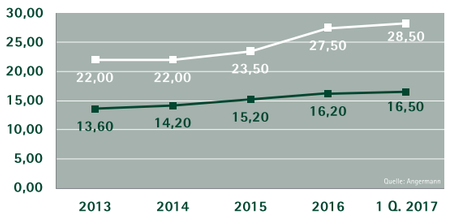


Vermietungsleistung in 1.000 m², *Take-up in 1,000 sqm*

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

Büromieten, *Office Rents*

Berlin 2013-2017

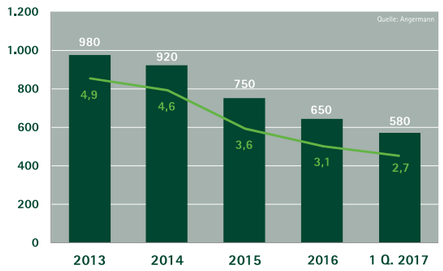


Spitzenmiete, *Top-rent*

Durchschnittsmiete, *Average rent*

Büroflächenleerstand, *Vacancy*

Berlin 2013-2017



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

Leerstandsquote in %, *Vacancy rate in %*

Konstant hohe Nachfrage auf dem Berliner Büromarkt

Die Nachfrage nach Büroflächen bleibt in der Hauptstadt ungebrochen hoch. Dem steht allerdings das zunehmend geringere Angebot an größeren zusammenhängenden Flächen innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes entgegen. Daraus resultiert auch, dass zum Jahresbeginn gerade einmal drei Abschlüsse über 5.000 m² registriert werden konnten. Die größte Anmietung entfällt dabei mit ca. 47.000 m² auf den Eigennutzer-Deal der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) in der Puschkinallee in Berlin-Treptow. Die meisten Büroflächen wurden im Segment zwischen 500 m² und 1.000 m² angemietet. Insgesamt beläuft sich die Vermietungsleistung im ersten Quartal auf ca. 197.000 m², was verglichen mit dem sehr guten Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum einen moderaten Rückgang von 7 % bedeutet. Für das Gesamtjahr ist nicht damit zu rechnen, dass der Berliner Rekordumsatz von 2016 erneut erreicht wird. Realistisch erscheint nach jetzigem Stand aber in jedem Fall ein Büroflächenumsatz zwischen 650.000 m² und 700.000 m², womit das Ergebnis immer noch deutlich höher als der Zehn-Jahres-Durchschnitt von ca. 588.000 m² ausfallen würde.

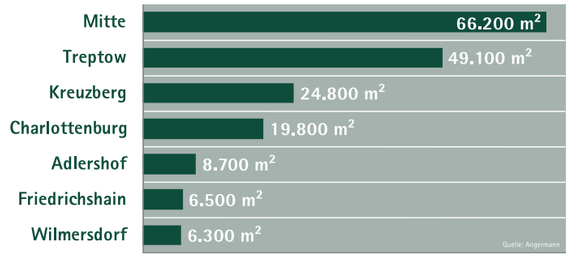
Demand remains strong in the Berlin office market

Demand for office space in the federal capital remains strong. This is due in part to the increasing scarcity of large contiguous office space within the S-Bahn urban railway ring, with just three large deals of more than 5,000 sqm recorded since the beginning of the year. The largest of these was a 47,000 sqm owner-occupier deal by the Institute for Federal Real Estate (BIMA) in Puschkinallee in Berlin-Treptow. Most office space was leased in the 500 - 1,000 sqm segment and a total of 197,000 sqm was taken-up in the first quarter, which is a moderate fall of 7% compared to the very good result from the corresponding period last year. This year's performance is not expected to match the record take-up achieved in 2016; however, take-up of 650,000 - 700,000 sqm would appear realistic and would still be considerably higher than the 10-year average of approx. 588,000 sqm.

Büroflächenumsatz nach Stadtteilen in Berlin

Office Take-up According to Berlin Locations

1. Quartal 2017, 1st Quarter 2017



Flächenverknappung mindert Ergebnis in Mitte

Im Standortranking hat Berlin-Mitte mit einem Flächenumsatz von ca. 66.200 m² einmal mehr die Nase in der Hauptstadt vorn. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet das Ergebnis jedoch ein deutliches Minus von 28 %. An kaum einem anderen Berliner Bürostandort führt die Flächenverknappung zu so einer Diskrepanz zwischen vorhandenem Angebot und Nachfrage. Anmietungsfreudigste Branchen waren im bisherigen Jahresverlauf der IT- und Multimediasektor, die öffentliche Hand sowie die Dienstleistungsbranche. Darüber hinaus unterstreicht Berlin weiterhin seine Rolle als einer der führenden Metropolen für Gründer in Europa. Viele der ansässigen Start-ups verzeichnen eine hohe Expansionsrate und somit einen wachsenden Flächenbedarf. Zu den beliebtesten Standorten der Start-up Szene zählen neben Mitte auch Wedding, Prenzlauer Berg und Kreuzberg.

Increasing scarcity of space impacting on the performance of the Mitte district

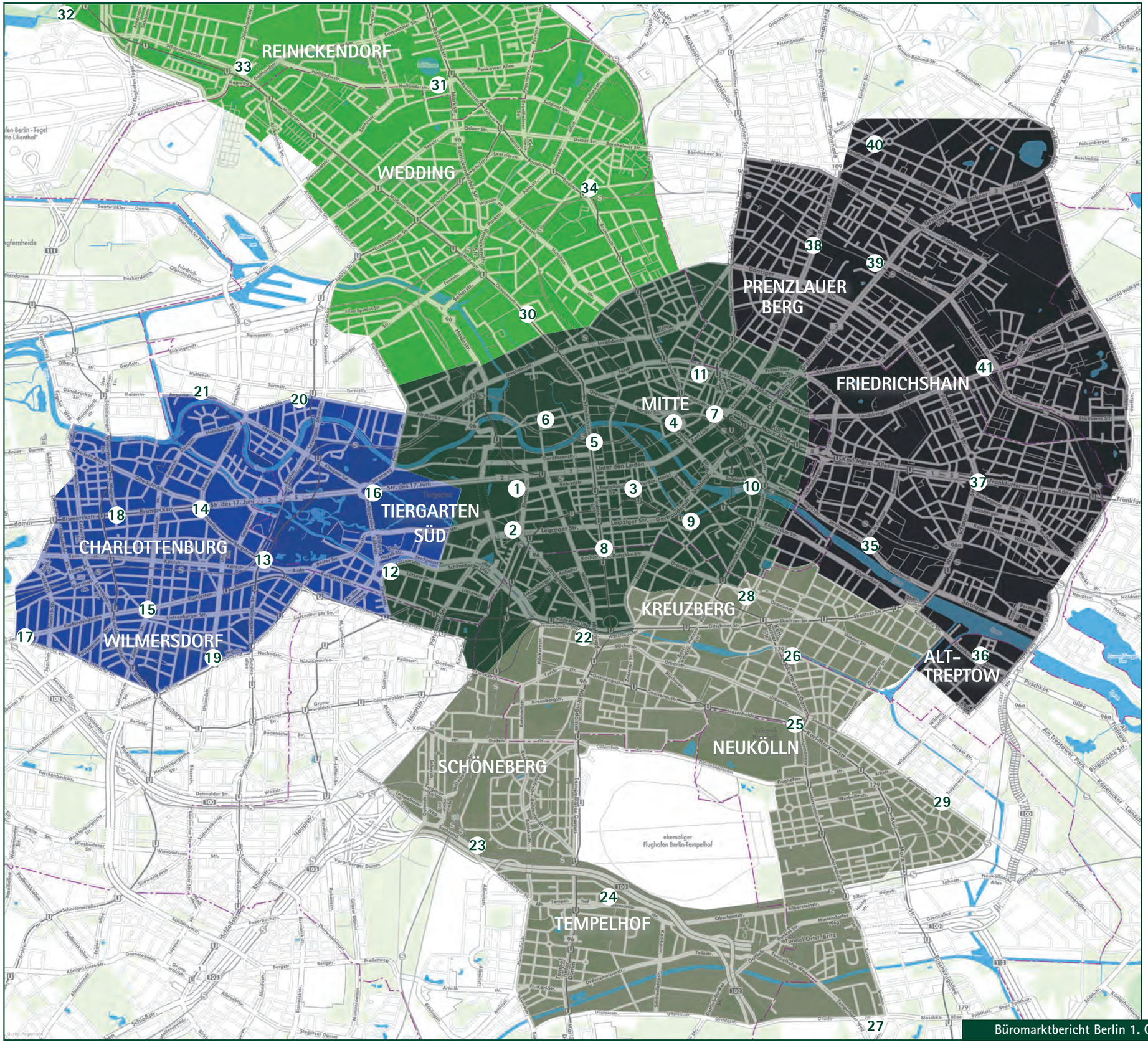
In the location ranking, Berlin-Mitte remained the most sought-after office location with take-up of 66,200 sqm, although this was a significant reduction of 28% from last year. There are few other office locations in Berlin where the scarcity of space has led to such a wide gap between supply and demand. IT and multimedia, the public sector and the service sector have been the most active in the rental market over the year so far, and Berlin continued to expand its role as one of Europe's leading cities for start-ups. Many resident start-ups report a high expansion rate and therefore growing demand for space. The most popular locations in the start-up scene include Mitte, Wedding, Prenzlauer Berg and Kreuzberg.

Leerstand reduziert sich erneut

Die Entwicklung des Leerstands gestaltet sich weiterhin dramatisch. Trotz der Erhöhung des Gesamtflächenbestandes um ca. 100.000 m² auf ca. 21.200.000 m² konnte der rückläufige Trend erneut nicht gestoppt werden. Nach dem ersten Quartal 2017 beträgt der Leerstand nunmehr ca. 580.000 m² (Q4 2016: ca. 650.000 m²). Die Leerstandsquote befindet sich damit auf einem historischen Niedrigniveau von 2,7 %. Problematisch ist diesbezüglich auch, dass selbst die Neubauprojekte die 2018 und 2019 fertiggestellt werden den enormen Flächenbedarf nicht decken können. Eine weitere Reduzierung des Leerstands wird zukünftig bei gleichbleibender Nachfrage somit nicht aufzuhalten sein. Ab dem Geschäftsjahr 2018 werden sich viele Mietinteressenten deshalb mit der Tatsache beschäftigen müssen, dass bei einer Größenordnung ab 3.000 m² statt eines Komplettumzuges nur eine Anmietung von Erweiterungsflächen möglich sein wird.

Vacancy reduces once again

The development of vacancy is still very dramatic: despite the increase in the total floor area by around 100,000 sqm to 21,200,000 sqm, the volume of vacancies has continued to reduce, to reach approx. 580,000 sqm (Q4 2016: 650,000 sqm) by the end of March. This means that the vacancy rate is currently at a new record low level of 2.7%. An additional problem is that even the new projects destined for completion in 2018 and 2019 will not satisfy the enormous space requirements. A further reduction in the vacancy rate in future will not be halted if demand remains the same. From FY18 onwards, many prospective tenants must therefore cope with the fact that any requirement for space greater than 3,000 sqm will only be satisfied by renting space to expand rather than by taking over a complete new unit.



Quelle: Angermann

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	19,50 - 24,50
5. S-Bhf. Friedrichstraße	19,50 - 24,00
6. Luisenstraße / Reinhardtstraße	17,50 - 21,50
7. Alexanderplatz	15,00 - 22,00
8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	16,00 - 19,00
9. Wallstraße / Kleines Regierungsviertel	18,00 - 22,00
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. Quartal 2017
Büroflächenbestand in m² *Existing space in sqm*	20,7 Mio.	21,1 Mio.	21,2 Mio.
Flächenumsatz in m² (inkl. Eigennutzer) *Take-up of space in sqm (incl. owner-occupiers)*	832.000	871.000	197.000
Leerstand Berlin in m² *Vacancy Berlin in sqm*	750.000	650.000	580.000
Leerstandsrate Berlin in % *Vacancy rate Berlin in %*	3,6	3,1	2,7
Durchschnittsmiete City-Ost in €/m² netto kalt* *Average rent City-East in €/sqm, net cold**	15,20	15,90	16,10
Durchschnittsmiete City-West in €/m² netto kalt* *Average rent City-West in €/sqm net cold**	14,80	16,20	16,50
max. Miete 1A-City-Ost in €/m² netto kalt* *Top-rent 1A-City-East in €/sqm net cold**	23,50	26,20	27,80
max. Miete 1A-City-West in €/m² netto kalt* *Top-rent 1A-City-West in €/sqm net cold**	22,50	27,50	28,50

Quelle: Angermann

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

Spitzen- und Durchschnittsmiete verzeichnen Anstieg

Die anhaltend gute Nachfrage bei zunehmender Angebotsknappheit sorgt derzeit für eine stetige Erhöhung der Mietpreise. So verzeichnete die Spitzenmiete im Ostteil der City gegenüber dem Vorquartal einen Anstieg von 26,20 €/m² auf 27,80 €/m². Im Westteil der City beläuft sich der Wert nunmehr auf 28,50 €/m², nachdem er im vierten Quartal 2016 noch 27,50 €/m² betrug. Die Durchschnittsmiete steigerte sich in diesem Teil der Stadt ebenfalls und beträgt nunmehr 16,50 €/m² statt 16,20 €/m². Im Ostteil erhöhte sich die Durchschnittsmiete von 15,90 €/m² auf 16,10 €/m². Auch in den kommenden Monaten ist mit einem weiteren Anstieg der Spitzen- und Durchschnittsmiete zu rechnen.

Signs of a further rise in prime and average rents

The sustained strong demand and growing supply shortage is currently driving a steady rise in rents: in City-East, the prime rent has risen from €26.20/sqm to €27.80/sqm over the past quarter; and in City-West it has reached €28.50/sqm, compared to €27.50/sqm in the fourth quarter of 2016. Even the average rent has increased in this part of the city, from €16.20/sqm to €16.50/sqm, and from €15.90/sqm to €16.10/sqm in City-East. Further rises in the prime and average office rents are expected over the coming months.

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
An der Börse 2
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