



Büroflächen · Office Space
Marktreport 2011 · Berlin



Büromarkt Berlin

Office market Berlin

Die gute konjunkturelle Lage in Deutschland hat auch auf dem Berliner Büromarkt zu einem deutlichen wirtschaftlichen Aufschwung geführt. Im ersten Halbjahr 2011 wurden in Berlin 290.000 m² Bürofläche vermietet. Damit wurde eine Steigerung des Flächenumsatzes von 28 % gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum erzielt (226.000 m²).

Innenstadtlagen im Fokus

Die Nachfrage nach Büroflächen konzentriert sich auf den innerstädtischen Bereich von Berlin, in dem 70 % der Abschlüsse registriert wurden. Eine gute ÖPNV-Anbindung sowie Zentralität stehen dabei im Vordergrund. Größere Vertragsabschlüsse in den Stadtrandbereichen werden in der Regel lediglich von städtischen Ämtern, Behörden und Call-Centern getätigt. Während im östlichen Teil der Innenstadt ein Umsatzanteil von knapp 50 % erzielt wurde, lag der Anteil in der westlichen Innenstadt bei 19,2 %. Die Bürolagen „City Ost“ und „Friedrichstraße“ verzeichnen insgesamt den größten Flächenumsatz.

Unternehmen optimieren Flächen

Neben der personellen Vergrößerung sind auch etliche Unternehmen dabei, ihre Flächenkonzepte zu optimieren. Im Vordergrund steht dabei nicht die klassische Kostenoptimierung, sondern vielmehr auch die Bereitschaft, höherwertige Flächen anzumieten, um das Erscheinungsbild des Unternehmens aufzuwerten.

Flexibilität bei neuen Mietverträgen

Zahlreichen Unternehmen ist beim Abschluss eines neuen Mietvertrages die Flexibilität wichtig. Im Vordergrund steht hierbei der Sicherheitsgedanke. Die Mietverträge enthalten daher häufig Optionen, den Vertrag nach einer bestimmten Laufzeit flexibel an die zukünftigen Anforderungen anpassen oder auch kündigen zu können.

Große Nachfrage nach kleinen Flächen

Kleine und mittlere Unternehmen, die aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung an ihre Kapazitätsgrenzen gekommen sind und expandieren müssen, stellen

The good economic conditions in Germany have also led to a considerable economic upturn in the Berlin office market. 290,000 m² of office space was let in Berlin in the first half of 2011. Take-up increased by 28 % compared to the same period during the previous year (226,000 m²).

Focus on inner city locations

Demand for office space is concentrated on the city centre areas of Berlin, where 70 % of deals were registered. Good public transport links and centrality take top priority. Larger contracts on the outskirts of the city are generally only concluded by city authorities, the civil service and call centres. While a share of sales of just under 50 % was achieved in the eastern part of the city centre, the share in the western city centre was 19.2 %. The City Ost and Friedrichstraße office locations show the highest take-up overall.

Companies optimising spaces

Alongside staff-related expansion, many companies are also in the process of optimising their office space concepts. This is not due to traditional cost optimisation but rather a willingness to lease better quality offices in order to boost the image of the company.

Flexibility in new tenancy agreements

Flexibility is important to many companies when concluding a new tenancy agreement. Security takes priority here. Tenancy agreements therefore often include options to enable the contract to be flexibly adapted to the amount of floor space required in future after a certain period of time, or even to be terminated.

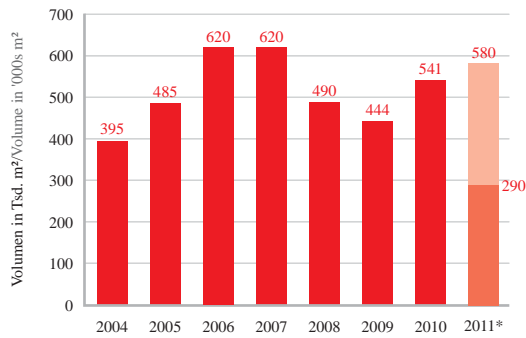
High demand for small spaces

The most significant new tenant group is small and medium-sized companies which have reached their capacity limits and are having to expand due to the good economic development. There has been a burst of growth in comparison to the previous year, particularly in the

Bedeutende Vermietungen* Significant leases*		
Mieter Tenants	Fläche Space	Bürolagen Office area
Mercedes-Benz Bank AG	26.000 m ²	City Ost
GKV-Spitzenverband	16.000 m ²	Friedrichstraße/Unter den Linden
Technische Universität Berlin	9.000 m ²	Innenstadtlage West
Amazon.de GmbH	8.340 m ²	Hackescher Markt
Finanzamt Lichtenberg	7.500 m ²	Stadtrandlage Ost

Quelle:/Source: Engel & Völkers * 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011

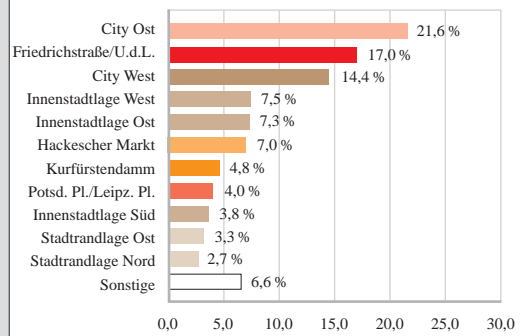
Flächenumsatz* Take-up*



* 1. Halbjahr und Ganzjahresprognose/Half-year value and full-year forecast

Quelle:/Source: Engel & Völkers

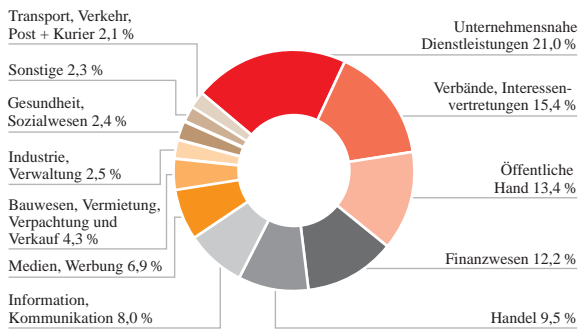
Flächenumsatz - Lage* Take-up - location*



* 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011

Quelle:/Source: Engel & Völkers

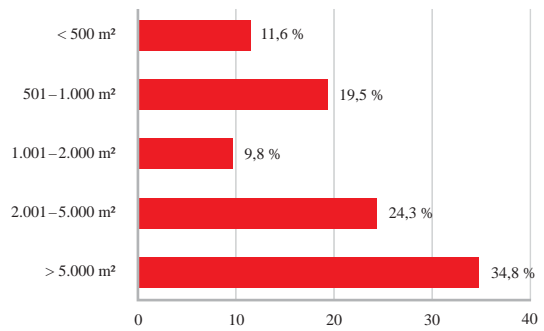
Flächenumsatz - Branche* Take-up - segment*



* 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011

Quelle:/Source: Engel & Völkers

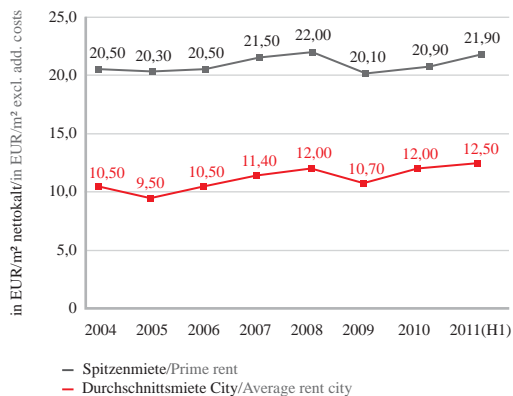
Flächenumsatz - Größenklassen* Take-up - size categories*



* 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011

Quelle:/Source: Engel & Völkers

Büromieten (EUR/m²) Office rents (EUR/m²)



Quelle:/Source: Engel & Völkers

Leerstand Vacancies



Quelle:/Source: Engel & Völkers

die bedeutendste Neumietergruppe dar. Besonders im kleinteiligen Flächensegment unter 500 m² hat im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstumsschub stattgefunden. Die Anzahl der Abschlüsse stieg um rund 70 %, während sich der Flächenumsatz nahezu verdoppelte. Insgesamt lagen 78 % aller Mietverträge in der Größenklasse unter 1.000 m². 47 % der Verträge wurden in der Größenklasse unter 500 m² abgeschlossen. Dementsprechend wurden 31 % des Flächenumsatzes im ersten Halbjahr in diesen beiden Segmenten erzielt.

Großanmietungen in der City Ost

Im ersten Halbjahr wurden zwei Flächenvermietungen über 10.000 m² registriert. Der größte Abschluss über eine Fläche von 26.000 m² erfolgte durch Mercedes, die aus ihren Flächen am Potsdamer Platz in die City Ost ziehen. Für einen weiteren großen Abschluss sorgte die GKV, die am Max-Reinhardt-Platz eine Fläche über rund 16.000 m² angemietet hat. Im ersten Halbjahr wurden insgesamt 35 % der Flächenumsätze in der Größenklasse über 5.000 m² erzielt.

Leerstand sinkt

Aufgrund der dynamischen Flächennachfrage ist der Leerstand mit rund 1,42 Mio. m² im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Das entspricht einer gegenwärtigen Leerstandsquote von 7,8 %, die nach 8,7 % im Vorjahr deutlich gesunken ist. Hintergrund dieser Entwicklung ist neben der Absorption von Büroflächen auch die Umwandlung von Büroflächen in Hotels und Boardinghäuser, sofern die Flächen hierfür geeignet sind. Nicht nur in den Nebenlagen, sondern auch in den A-Lagen sowie in allen Hotelkategorien sind diese Projektentwicklungen zu beobachten. Im laufenden Jahr werden rund 140.000 m² neue Flächen markttaktiv. Da diese Flächen größtenteils vorvermietet sind, wird der Leerstand voraussichtlich weiter sinken. Insbesondere moderne Flächen werden zukünftig einen geringen Leerstand aufweisen.

smaller office space segment below 500 m². The number of concluded deals rose by around 70 % while take-up almost doubled. Overall, 78 % of all tenancy agreements were in the size category below 1,000 m². 47 % of the contracts were concluded in the size category below 500 m². Correspondingly, 31 % of the take-up in the first half of the year was achieved in these two segments.

Large-scale letting in City Ost

Two leases over 10,000 m² were registered in the first half of the year. The largest deal for a space with 26,000 m² was made with Mercedes, who is moving from its offices at Potsdamer Platz to City Ost. A further large deal was provided by GKV, who leased offices measuring over around 16,000 m² at Max-Reinhardt-Platz. In the first half of the year, a total of 35 % of the take-up was achieved in the size category above 5,000 m².

Vacancy rate falls

Due to the dynamic demand for space, vacancy has fallen in comparison to the same period during the previous year with around 1.42 million m². This corresponds to a current vacancy rate of 7.8 %, which has fallen considerably from 8.7 % in the previous year. Along with the absorption of office space, this development has also been caused by the conversion of office space into hotels and boarding houses, insofar as the space is suitable for this. These project developments can be seen not only in secondary locations but also in primary locations and in all hotel categories. Around 140,000 m² of new office space will become active on the market during the current year. As these spaces are largely pre-let, the vacancy rate is expected to fall further. Modern spaces, in particular, will show a low level of vacancy in future.

Bauprojekte - Fertigstellung 2011			
New constructions - completion in 2011			
Projektname Project name	Projektentwicklung Project development	Fläche Space	Bürolage Office area
Evangelisches Werk für Entwicklung und Diakonie	Hochtief Solutions AG	18.000 m ²	Innenstadtlage Ost
Europacity – Tour Total	Vivico Real Estate GmbH	13.900 m ²	Innenstadtlage Nord
Europäisches Energieforum Büroprojekt 1	Euref AG	12.700 m ²	Stadtrandlage Süd
Edison Höfe 2. BA	Havika AG für Grundbesitzmanagement	11.300 m ²	City Ost
Kudamm 195 (Neubau)	FREO Financial & Real Estate Operations GmbH	7.400 m ²	Kurfürstendamm

Quelle:/Source: Engel & Völkers



Vielfältiger Branchenmix an neuen Mietern

Die dynamische Nachfrage spiegelt sich auch in dem vielfältigen Branchenmix der neuen Mieter wider. Mit einem Anteil von 21 % ragt die heterogene Gruppe der unternehmensnahen Dienstleister heraus. Innerhalb dieser Branche sind insbesondere Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften stark vertreten. Aufgrund des Hauptstadtvorteils Berlins finden sich auf Platz zwei und drei die Bereiche Verbände und Interessenvertretungen mit 15,4 % und die öffentliche Hand mit 13,4 %.

Steigende Mieten

Die steigende Nachfrage und die sinkenden Leerstände haben die Mieten anziehen lassen. Die Spitzenmiete ist mit 21,90 EUR/m² im Vergleich zum Vorjahr (20,00 EUR/m²) deutlich höher. Gegenwärtig liegt die Durchschnittsmiete bei 12,50 EUR/m².

Dynamischer Umsatz in der zweiten Jahreshälfte

Aufgrund der weiterhin dynamischen Nachfrage prognostiziert Engel & Völkers Commercial für das Gesamtjahr einen Flächenumsatz zwischen 550.000 m² und 580.000 m².

Wide variety of businesses among new tenants

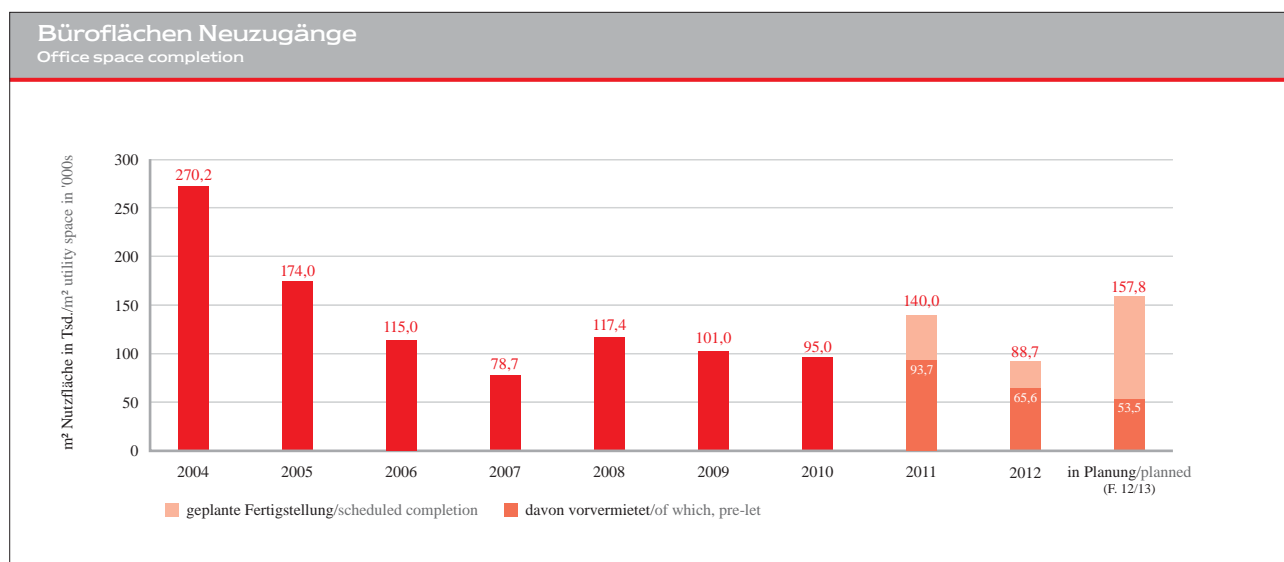
The dynamic demand is also reflected in the variety of businesses among the new tenants. The heterogeneous group of service providers who work closely with businesses stands out with a 21 % share. Consulting and accountancy companies, in particular, are heavily represented within this industry. Due to Berlin's advantage as the capital city, second and third place are taken by organisations and special interest groups with 15.4 % and public authorities with 13.4 %.

Increasing rents

Rising demand and falling vacancy rates have enabled rents to increase. At €21.90/m², the top rent is considerably higher in comparison to the previous year (€20.00/m²). The average rent is currently €12.50/m².

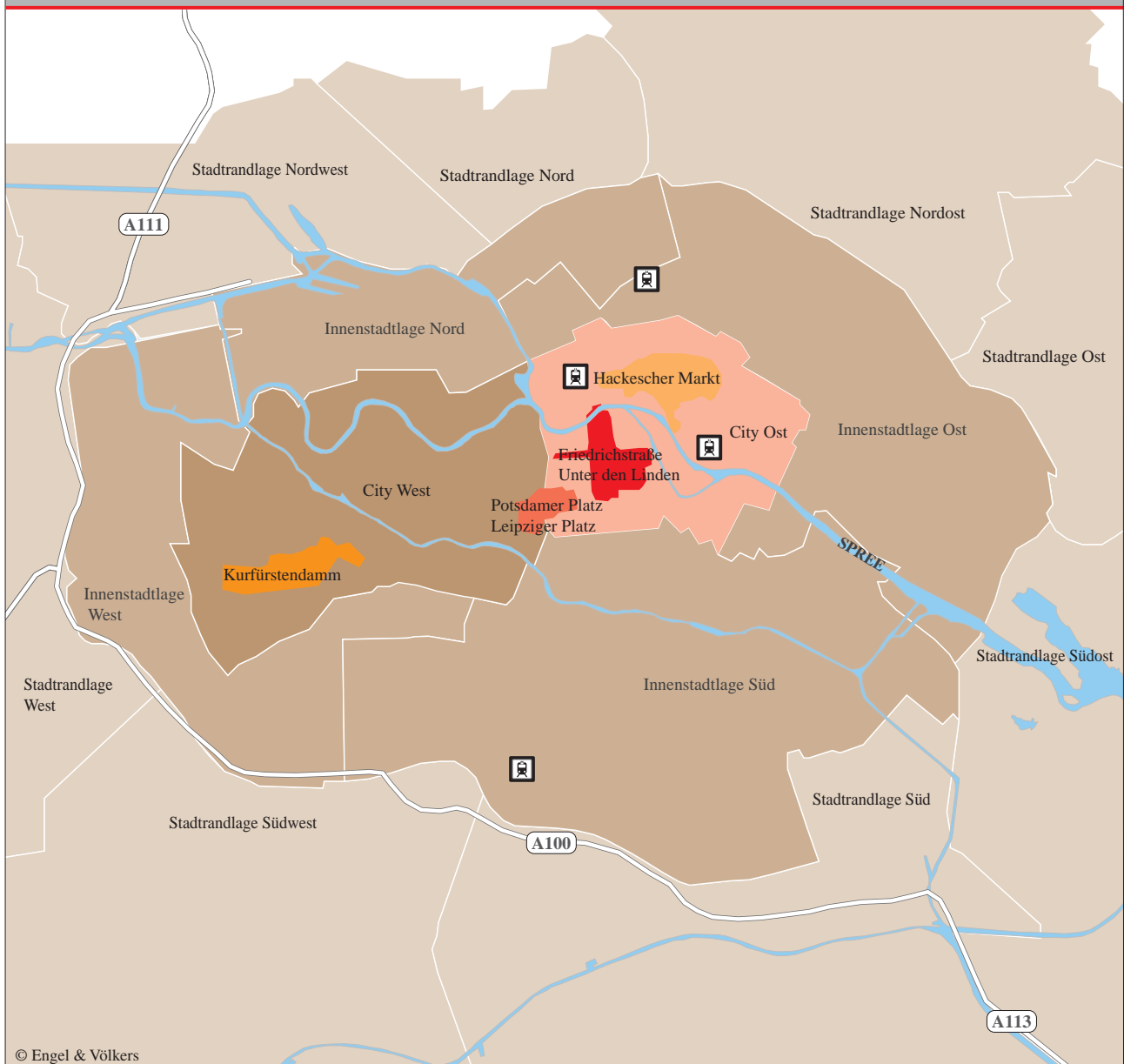
Dynamic sales in the second half of the year

Due to the continued dynamic demand, Engel & Völkers Commercial predicts a take-up between 550,000 m² and 580,000 m² for the whole year.



Quelle:/Source: Destatis, BulwienGesa AG

Bürolagen Berlin
Office locations in Berlin



■ Friedrichstraße/Unter den Linden Friedrichstraße/Unter den Linden 16,00 - 23,00 EUR/m ²	■ City West City West 9,00 - 16,00 EUR/m ²	■ Kurfürstendamm Kurfürstendamm 14,00 - 19,00 EUR/m ²	■ Gewässer Waters
■ Potsdamer Platz/Leipziger Platz Potsdamer Platz/Leipziger Platz 16,00 - 22,00 EUR/m ²	■ Innenstadtlagen Inner-city locations 6,00 - 11,00 EUR/m ²	■ Hackescher Markt Hackescher Markt 14,00 - 19,00 EUR/m ²	 Sonstiges Stadtgebiet Other municipal area
■ City Ost City East 9,00 - 15,00 EUR/m ²	■ Stadtrandlagen City outskirts locations 5,50 - 10,00 EUR/m ²		

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Charlottenstraße 4 · 10969 Berlin
Tel. +49-(0)30-20 34 60 · BerlinCommercial@engelvoelkers.com