

Flächenumsatz leicht gestiegen

Mit einem Flächenumsatz von 78.000 m² konnte der Berliner Büromarkt das Ergebnis des Vorjahreszeitraums leicht steigern (+10 %). Im langjährigen Vergleich ist der Umsatz jedoch eher als durchschnittlich einzustufen. Den größten Beitrag leisteten die Cityzonen, in denen die Hälfte des Gesamtumsatzes generiert wurde. Bei den Nachfragegruppen dominiert nach wie vor die Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen, die für knapp 29 % des Umsatzes verantwortlich zeichnet. Bedingt durch eine Großanmietung nehmen auch die sonst eher schwächer vertretenen Handelsunternehmen mit einem Anteil von rund 16 % eine bedeutende Rolle ein.

Moderate rise in take-up

The Berlin office market was able to step up its prior-year turnover by a moderate 10 % to produce a first-quarter result of 78,000 m². On a longer-term comparison, though, this figure must be seen as only average. The biggest contribution to take-up was generated by the city centre zones, which together accounted for half of the total. The demand-by-business-sector list was once again headed by the mixed bunch of other services, which were responsible for almost 29 % of turnover. The wholesale/retail sector, which is generally less prominent in Berlin, also played a significant role, with a share of around 16 %, due mainly to one large lease.

	1. Quartal 1st Quarter 2007	1. Quartal 1st Quarter 2008	Veränderung Change	Trend Overall trend 2008
Flächenumsatz Take-up	71.000 m ²	78.000 m ²	9,9 %	↗
Leerstand Vacant space	1.549.000 m ²	1.509.000 m ²	-2,6 %	↘
Flächen im Bau (gesamt) Space under construction (total)	178.000 m ²	203.000 m ²	14,0 %	→
Flächen im Bau (verfügbar) Space under construction (available)	118.000 m ²	77.000 m ²	-34,7 %	→
Höchstmietpreis Top rent	20,50 €/m ²	22,00 €/m ²	7,3 %	→

© Atisreal GmbH, NL Berlin, Atisreal Consult GmbH, 31. März 2008

Kontinuierlicher Leerstandsabbau

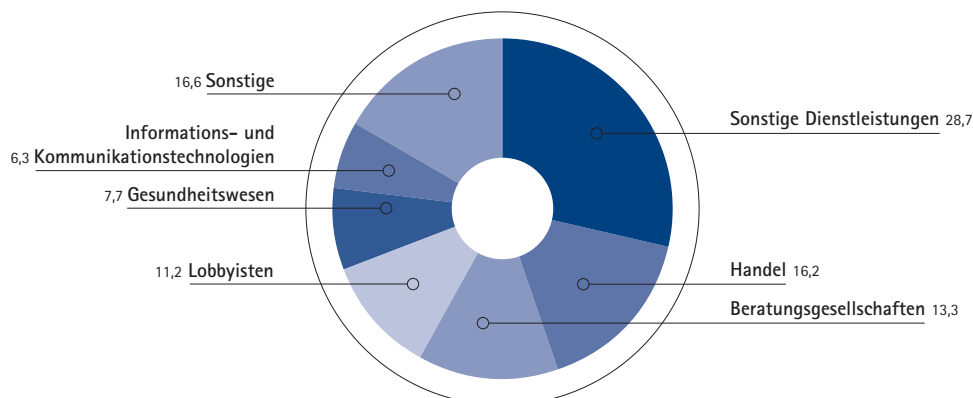
Durch die solide Nachfrage verringerte sich auch das Leerstandsvolumen leicht und liegt zum Ende des ersten Quartals bei gut 1,5 Mio. m² (-2,6 %). Ein beschleunigter Abbau war bei den modernen Flächen festzustellen, die um über 14 % zurückgingen und nur noch etwa 32 % des gesamten Leerstands ausmachen. Die Leerstandsquote ist leicht gesunken und beträgt 8,1 %.

Steady reduction in vacant space

The solid level of demand resulted in a slight reduction – of 2.6 % – in the total volume of vacant space, to just over 1.5 million m² at the end of Q1. In the field of modern premises, the reduction was more marked. Here, the volume declined by over 14 %. Such premises now account for only about 32 % of total unoccupied office space. The vacancy ratio fell somewhat, to 8.1 %.

Flächenumsatz nach Branchen in Berlin – 1. Quartal 2008 | Take-up according to sectors in Berlin – 1st Quarter 2008

in %



Mehr Flächen im Bau

Die Konzentration der Nachfrage auf moderne Büros zeigt sich auch bei den Flächen im Bau: Obwohl sich deren Volumen binnen Jahresfrist um 14 % auf 203.000 m² erhöhte, war bei den verfügbaren Flächen im Bau ein deutlicher Rückgang um knapp 35 % auf 77.000 m² zu beobachten. Angesichts des großen Interesses an Neubauflächen sank auch das insgesamt verfügbare Angebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau). Zum Quartalsende summiert sich dieses auf gut 1,58 Mio. m² (-4,9 %).

More space under construction

The way demand has been focusing on modern office premises is also reflected by the development of space under construction: although this increased by 14 % to 203,000 m² in the course of last year, the proportion of this total which is still available to the rental market declined significantly, by just under 35 % to 77,000 m². The concentration on new offices also resulted in a fall in the total available supply of office space (vacant space plus available premises under construction). At the end of the first quarter, this stood at just over 1.58 million m² (-4.9 %).

Bedeutende Vertragsabschlüsse in Berlin – 1. Quartal 2008 | Major contracts in Berlin – 1st Quarter 2008

Büromarktzonen Office market zones	Mieter Tenants	m ²
2 City	GASAG AG	8.800
2 City	NBB Netzgesellschaft Berlin/Brandenburg GmbH & Co. KG	5.400
3 Cityrand	BIM Berliner Immobilienmanagement (für Polizei)	3.200
3 Cityrand	BBT GmbH	1.700
1.2 Topcity Ost	Mediplaza Gesundheitszentrum	1.600
1.2 Topcity Ost	Merlin Entertainment Group Deutschland GmbH	1.400

© Atisreal GmbH, NL Berlin, Atisreal Consult GmbH, 31. März 2008

Mietpreise leicht steigend

Das Mietpreinsniveau entwickelte sich seit dem ersten Quartal 2007 recht positiv. In nahezu allen Zonen waren bei den Höchstmieten Steigerungen zu beobachten. Aktuell liegt die Spitzenmiete in der Topcity Ost bei 22 €/m² und damit gut 7 % höher als vor einem Jahr.

Rents rising slightly

Since Q1 2007, the level of rental prices has been developing quite positively. Prime rents climbed in almost all office market zones. At present, the prime rent, achieved in Topcity East, is 22 €/m², which is more than 7 % higher than a year ago.

Perspektiven

Auch wenn der Berliner Büromarkt noch recht verhalten ins Jahr 2008 startete, geht Atisreal von einem insgesamt guten Flächenumsatz aus. Vor dem Hintergrund einer weiterhin moderaten Neubautätigkeit erscheint auch ein weiterer Abbau des Leerstands wahrscheinlich. Ein beschleunigter Rückgang wird bei den hochwertigeren Flächen erwartet.

Outlook

Although the Berlin office market got off to a slow start, Atisreal expects the year as a whole to generate a good level of turnover overall. Against the background of still only moderate construction activity, the volume of vacant space is likely to undergo a further reduction, and this will probably be even more marked in the field of higher-grade premises.

Kennzahlen in Berlin im 1. Quartal 2008 | Key indicators in Berlin in the 1st Quarter 2008

Büromarktzonen Office market zones	Mietpreis Rent		Flächenumsatz Take-up		Leerstand Vacant space			Flächen im Bau Space under construction		Flächenangebot Space on offer	
	€/m ²		m ²		m ²			m ²		m ²	
	Höchstpreis*		1. Quartal 1st Quarter 2008	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
	top rent*			total	modern	of this, since completion	total	available	available	projected	
	von	bis	3	4	5	6	7	8 = (3+7)		9	
	from	to									
	1	2									
1 Topcity											
1.1 Topcity West		18,20	7.000	84.500	50.000	20.500	4.000	3.500	88.000	45.000	
1.2 Topcity Ost		22,00	13.000	131.500	100.000	31.000	73.000	0	131.500	66.000	
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		21,00	6.000	76.500	55.000	39.000	2.000	0	76.500	20.000	
2 City	10,00 – 16,00		39.000	566.500	198.000	118.000	93.000	73.500	640.000	371.000	
3 Cityrand	8,00 – 10,80		9.500	382.000	72.000	18.500	0	0	382.000	76.000	
4 Nebenlagen	6,50 – 7,00		3.500	268.000	12.000	0	31.000	0	268.000	0	
Total			78.000	1.509.000	487.000	227.000	203.000	77.000	1.586.000	578.000	

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5%. | The top rent given applies to a market segment of 3-5% in each case.

© Atisreal GmbH, NL Berlin, Atisreal Consult GmbH, 31. März 2008

Weitere Informationen | Further information

Atisreal GmbH · NL Berlin · Tel.: +49-30-8 84 65-0 · www.atisreal.de

Impressum | Imprint

Herausgeber und Copyright | Publisher and copyright: Atisreal GmbH

Bearbeitung | Prepared by: Atisreal Consult GmbH

Stand | Status: 31.03.2008

Die City News ist einschließlich aller ihrer Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der Atisreal GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. |

All rights reserved. This City News is protected in its entirety by copyright. No part of this publication may be reproduced, translated, transmitted, or stored in a retrieval system in any form or by any means, without the prior permission in writing of Atisreal GmbH.