

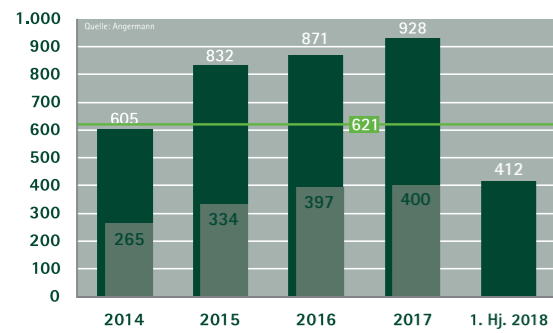
Research Berlin

Büromarktbericht Berlin
1. Halbjahr 2018

*Office Market Report Berlin
1st Half 2018*

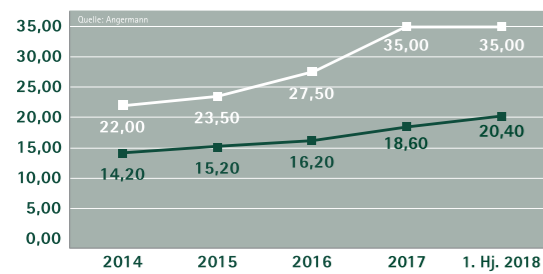
Den Markt im Blick.

Büroflächenumsatz, Office Take-up Berlin 2014-2018



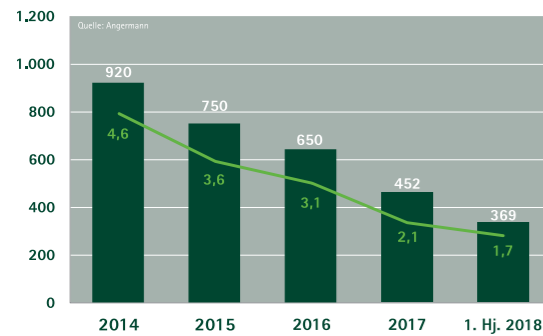
■ Vermietungsleistung, Take-up
■ 1. Halbjahr Vorjahre, 1st half prior years
— 10-Jahres-Durchschnitt, 10 year average

Büromieten, Office Rents Berlin 2014-2018



— Spitzenmiete, Top-rent
— Durchschnittsmiete, Average rent

Büroflächenleerstand, Vacancy Berlin 2014-2018



■ Leerstand in 1.000 m², Vacancy in 1,000 sqm
— Leerstandsquote in %, Vacancy rate in %

Berliner Büromarkt jagt erneut den Umsatzrekord

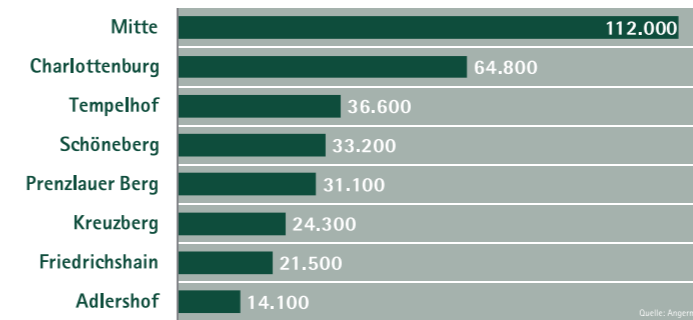
Die Dynamik auf dem Berliner Büromarkt bleibt weiter ungebremst. Insgesamt belief sich im zweiten Quartal die Vermietungsleistung auf ca. 197.000 m². In Addition mit den ca. 215.000 m² Bürofläche aus dem ersten Jahresviertel beträgt der gesamte Flächenumsatz nach sechs Monaten ca. 412.000 m². Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum entspricht dies einer Umsatzsteigerung von 3 %. Im Gegensatz zum ersten Halbjahr 2017, als das Ergebnis maßgeblich von drei Großanmietungen geprägt wurde, waren diesmal eine Vielzahl von kleineren Anmietungen für die hohe Vermietungsleistung verantwortlich. So wurden im Flächensegment zwischen 2.000 m² und 5.000 m² im Verlauf des zweiten Quartals nur 13 Mietverträge abgeschlossen. Über 5.000 m² konnte lediglich ein Abschluss vermeldet werden. Dieser wurde vom Energiekonzern Vattenfall mit ca. 29.900 m² in Tempelhof getätigt. Der Büromarkt der Hauptstadt steuert auf eine neue Bestmarke zu, wenn im zweiten Halbjahr entsprechende Großanmietungen realisiert werden können. Eine Vermietungsleistung für das Gesamtjahr von über 800.000 m² sollte aber in jedem Fall erreicht werden.

Berlin office market sets new take-up record yet again

Momentum in the Berlin office market continues unabated and take-up reached approximately 197,000 sqm in the second quarter. Adding this to the 215,000 sqm of office space taken up in the first quarter of the year, total space take-up in the year to date is approximately 412,000 sqm and a rise of 3.0% year-on-year. While the result in the first half of 2017 was significantly influenced by three major leases, the past six months has seen the conclusion of a high number of smaller lease contracts. Just 13 lease contracts were concluded in the 2,000 - 5,000 sqm size category in the second quarter and only one was secured for more than 5,000 sqm of office space; in this case, the energy company Vattenfall leased approximately 29,900 sqm in Tempelhof. Although the capital's office market appears to be heading for a new record for the fourth successive year, this will only be achieved if major lettings are concluded over the next six months. However, a letting performance in excess of 800,000 sqm is highly likely for the year as a whole.

Büroflächenumsatz nach Stadtteilen in Berlin Office Take-up According to Berlin Locations

1. Halbjahr 2018, 1st Half 2018



Vollvermietung wird zur Realität

Freie Bürofläche sind in Berlin eine echte Seltenheit. So sank der Leerstand erneut und beträgt nur noch ca. 369.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 21,7 Mio. m² entspricht dies einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 1,7 %. Eine Vollvermietung ist damit kein mögliches Szenario mehr, sondern bittere Realität für die Büromieter in Berlin. Besonders extrem gestaltet sich die Situation innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes. Freiwerdende Büroflächen kommen hier fast gar nicht mehr auf den Markt, sondern werden „unter der Hand“ sofort weitervermietet. Eine Entspannung der Marktsituation durch Neubauprojekte wird auf lange Sicht ein frommer Wunsch bleiben. Schon heute wird seitens der Büromieter auf Projektierungen zurückgegriffen, die erst 2021 realisiert werden sollen. Projektierungen, die vorher auf den Markt kommen sind bereits vermietet oder stehen kurz vor Abschluss.

Increasingly, full occupancy is becoming a reality

Available office space has become a rarity in Berlin. The vacancy rate for office space declined yet again and now stands at just 369,000 sqm. With a total office stock of approximately 21.7 million sqm, this corresponds to a historically low vacancy rate of 1.7%. Full occupancy is no longer just a potential scenario, but a bitter reality for the capital's office tenants. The situation within the Berlin S-Bahn ring is particularly extreme. Here, any office space that becomes available almost never reaches market, but is immediately sublet „underhand“. An easing of the tense market situation through the construction of new properties will remain an optimistic wish in the long term. Office tenants are already grasping at projects not due for completion before 2021. Projects launched on the market before then have already been leased, or are about to close.

Berliner Büros werden immer teurer

Ein Büro in Berlin hat für Unternehmen seinen Preis und der steigt. Auch im abgelaufenen Quartal waren höhere Büromieten die Folge aus dem Ungleichgewicht zwischen dem überaus knappen Angebot und der anhaltend hohen Nachfragesituation. So verzeichnete die Durchschnittsmiete im Westteil der City gegenüber dem Vorquartal einen Anstieg von 18,80 €/m² auf 20,40 €/m² und im Ostteil der City erhöhte sich der Wert von 18,50 €/m² auf 19,20 €/m². Auch die Spitzenmiete steigerte sich hier und beträgt 30,40 €/m² statt 29,80 €/m². Stabil blieb die Spitzenmiete hingegen im Westteil der City, wo sie stattliche 35,00 €/m² beträgt. Für Branchenkenner verursacht die stetige Erhöhung der Büromieten durchaus ein mulmiges Gefühl, da viele der aufgerufenen Mietpreise unter rationalen Gesichtspunkten eigentlich nicht zu rechtfertigen sind und für die Unternehmen der Hauptstadt eine hohe finanzielle Belastung darstellen.

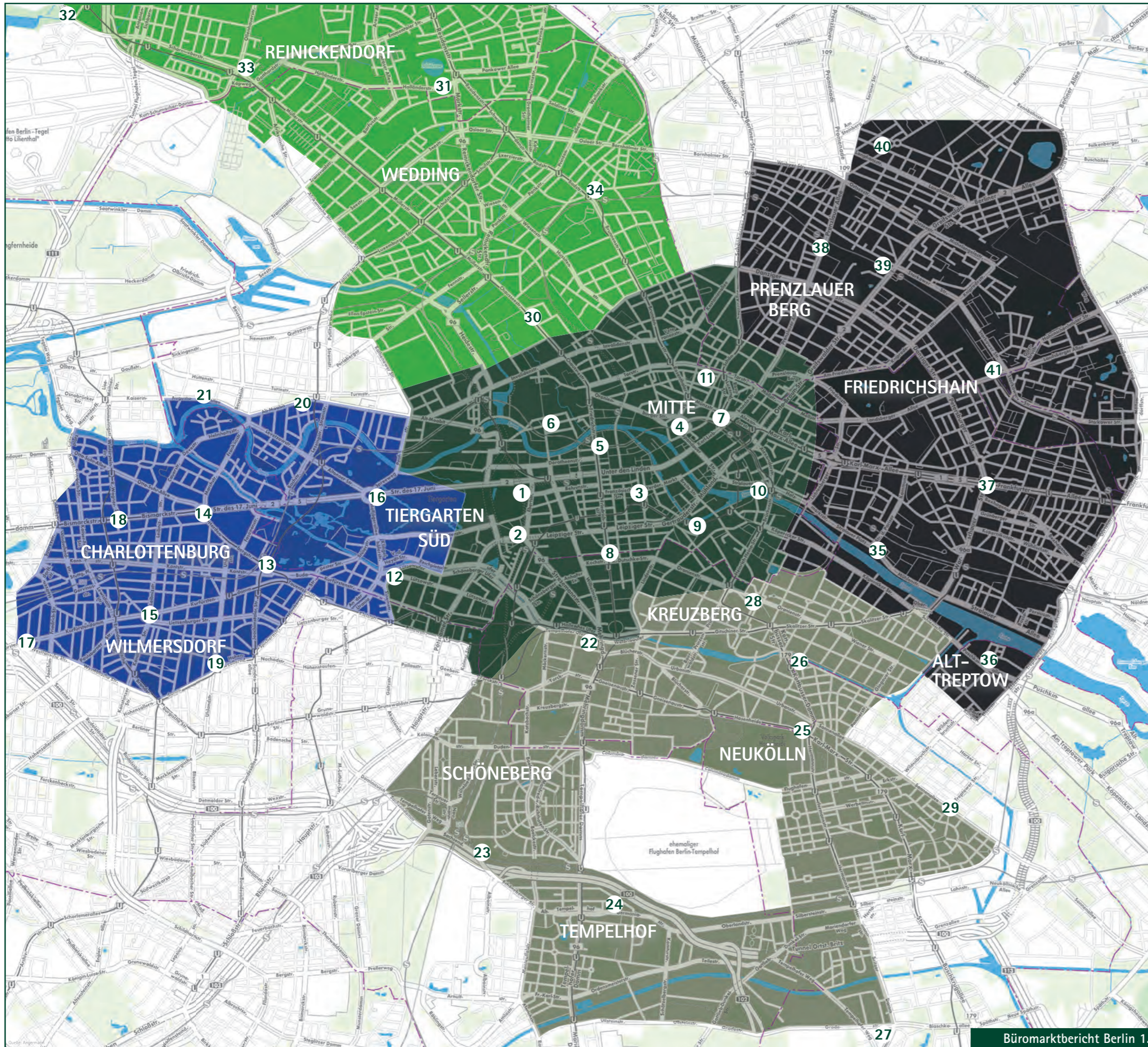
Office space in Berlin is becoming increasingly expensive

An office in Berlin has its price and this continues to rise. In the past quarter, higher office rents also were the result of the imbalance between the extremely tight supply and the persistently high demand situation. The average rent in the west of the city increased from €18.80/sqm to €20.40/sqm compared to the previous quarter, and from €18.50/sqm to €19.20/sqm in the east of the city. The prime rent also increased here, from €29.80/sqm to €30.40/sqm. By contrast, prime rents remained stable in the west of the city, where they remain at an impressive €35.00/sqm. This consistent increase in office rents is unsettling industry experts, with many asking rents now considered unjustifiable from a rational perspective, presenting a high financial burden to companies in the capital.

Berliner Büromieten im Überblick

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

Berlin Office Rents at a Glance
 Data stated in approx. €/sqm net rent plus service charges and VAT



City Ost	
Mitte	
1. Pariser Platz / Unter den Linden	32,00 - 40,00
2. Potsdamer Platz / Leipziger Platz 1	25,00 - 32,00
3. Französische Straße / Gendarmenmarkt	23,00 - 31,00
4. Hackescher Markt / Oranienburger Straße	24,00 - 30,00
5. S-Bhf. Friedrichstraße	23,00 - 28,00
6. Luisenstraße / Reinhardtstraße	21,00 - 26,00
7. Alexanderplatz	18,00 - 26,50
8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	19,00 - 24,00
9. Wallstraße / Kleines Regierungsviertel	20,00 - 24,50
10. Jannowitzbrücke	14,50 - 18,00
11. Torstraße / Schönhauser Allee	19,50 - 24,50
City West	
Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf	
12. Lützowplatz / Klingelhöfer Dreieck	18,00 - 23,00
13. Kurfürstendamm / Joachimstaler Straße	19,00 - 40,00
14. Ernst-Reuter-Platz	19,50 - 24,00
15. Olivaer Platz	18,00 - 24,00
16. Straße des 17. Juni	15,00 - 17,50
17. Kurfürstendamm / S-Bahnhof Halensee	15,50 - 18,50
18. Bismarckstraße	12,50 - 16,50
19. Hohenzollerndamm	12,50 - 15,50
20. Alt-Moabit	16,00 - 25,00
21. Kaiserin-Augusta-Allee / Pascalstraße	14,50 - 18,00
Berlin Süd	
Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln	
22. Tempelhofer Ufer	10,50 - 16,50
23. Sachsendamm	12,50 - 16,00
24. Tempelhofer Damm	10,00 - 14,00
25. Hermannstraße	11,00 - 18,00
26. Paul-Lincke-Ufer	17,50 - 22,00
27. Tempelhofer Weg	11,00 - 14,00
28. Oranienplatz	15,00 - 19,50
29. Sonnenallee	13,00 - 16,50
Berlin Nord	
Wedding, Reinickendorf, Tegel	
30. Chausseestraße	18,00 - 25,00
31. Holländerstraße	12,00 - 15,50
32. Borsigturm (nicht mehr auf der Karte)	11,00 - 16,00
33. Kurt-Schumacher-Platz	12,00 - 15,00
34. Gesundbrunnen	15,50 - 20,00
Berlin Ost	
Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain	
35. Stralauer Platz	16,00 - 25,00
36. Eisenstraße / Puschkinallee	14,00 - 17,50
37. Frankfurter Allee	14,50 - 18,00
38. Prenzlauer Allee	17,00 - 23,50
39. Greifswalder Straße	18,00 - 26,00
40. DGZ Gustav-Adolf-Straße	11,00 - 14,00
41. Landsberger Allee	11,00 - 18,00

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

Kalenderjahr Year	2016	2017	1. Halbjahr 2018 1 st Half 2018
Büroflächenbestand in m ² Existing space in sqm	21,1 Mio.	21,5 Mio.	21,7 Mio.
Flächenumsatz in m ² (inkl. Eigennutzer) Take-up of space in sqm (incl. owner-occupiers)	871.000	928.000	412.000
Leerstand Berlin in m ² Vacancy Berlin in sqm	650.000	452.000	369.000
Leerstandsrate Berlin in % Vacancy rate Berlin in %	3,1	2,1	1,7
Durchschnittsmiete City-Ost in €/m ² netto kalt* Average rent City-East in €/sqm, net cold*	15,90	18,20	19,20
Durchschnittsmiete City-West in €/m ² netto kalt* Average rent City-West in €/sqm net cold*	16,20	18,60	20,40
max. Miete 1A-City-Ost in €/m ² netto kalt* Top-rent 1A-City-East in €/sqm net cold*	26,20	29,60	30,40
max. Miete 1A-City-West in €/m ² netto kalt* Top-rent 1A-City-West in €/sqm net cold*	27,50	35,00	35,00

Quelle: Angermann

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

Auf Expansionskurs

Im Standortranking war Berlin-Mitte mit einer Vermietungsleistung 112.000 m² einmal mehr der umsatzstärkste Bürostandort. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet das Ergebnis ein Umsatzplus von 9 %. Dahinter folgen Charlottenburg mit ca. 64.800 m² sowie Tempelhof mit ca. 36.600 m². Anmietungsfreudigste Branchen waren im bisherigen Jahresverlauf die öffentliche Hand und der Tech-Sektor. Auch bei Start-ups und den großen Dax-Unternehmen war die Anmietungsrate hoch. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage bleiben die zehn größten Arbeitgeber der Hauptstadt weiter auf Expansionskurs und verzeichnen einen anhaltend hohen Bedarf nach neuen Büroflächen.

On course for expansion

In the location ranking, Berlin-Mitte was once again the office location with the highest take-up of 112,000 sqm. Compared to the same period last year, this is an increase of 9.0%. Charlottenburg follows with approximately 64,800 sqm and Tempelhof with 36,600 sqm. To date, the public and technology sectors have been most active in the letting market. The occupancy rate was also high amongst start-ups and large DAX companies. Due to the buoyant economy, the ten largest employers in the capital remain on expansion course and continue to record high demand for new office space.

Angermann Real Estate Advisory AG	Hamburg	Berlin	Stuttgart	Hannover	Frankfurt	Düsseldorf
Angermann Investment Advisory AG	ABC-Straße 35 20354 Hamburg	Lennéstraße 1 10785 Berlin	Bolzstraße 3 70173 Stuttgart	Windmühlenstraße 3 30159 Hannover	Guiollettstraße 48 60325 Frankfurt am Main	Duisburger Straße 91 40479 Düsseldorf
info@angermann.de www.bürosuche.de	Tel. +49 (0)40-34 34 36	Tel. +49 (0)30-23 08 28-0	Tel. +49 (0)711-22 45 15-50	Tel. +49 (0)511-93 61 92-0	Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0	Tel. +49 (0)211-4 36 91 29-99

