

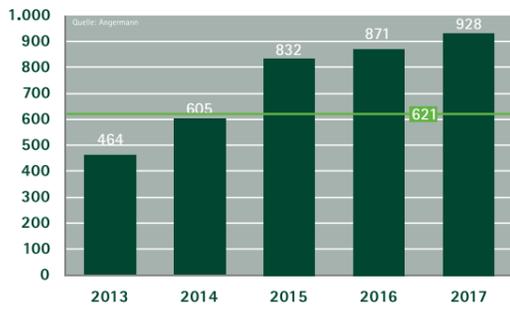
Research Berlin

Büromarktbericht Berlin
Gesamtjahr 2017

*Office Market Report Berlin
Total Year 2017*

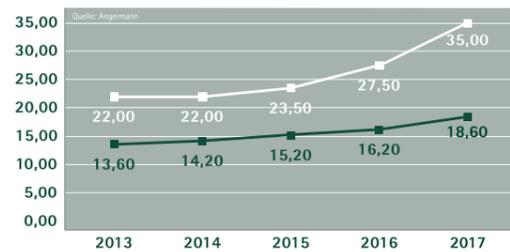
Den Markt im Blick.

Büroflächenumsatz, Office Take-up Berlin 2013-2017



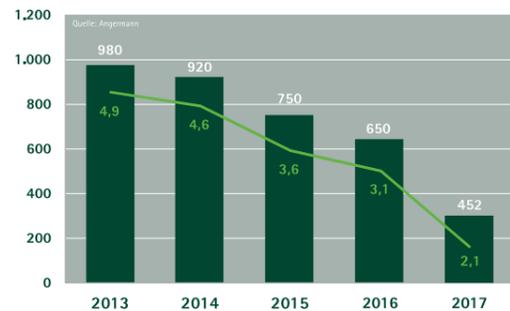
■ Vermietungsleistung, Take-up
— 10-Jahres-Durchschnitt, 10 year average

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 Rekordjahr für den Berliner Büromarkt

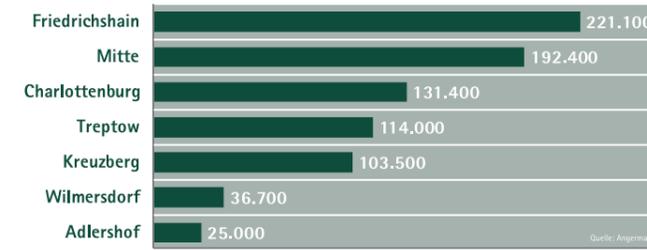
Zum dritten Mal in Folge kann der Berliner Büromarkt ein neues Rekordergebnis vermelden. Mit einer Vermietungsleistung von ca. 928.000 m² konnten die Bestmarken aus den Jahren 2016 (ca. 871.000 m²) und 2015 (ca. 832.000 m²) eindrucksvoll übertroffen werden. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 7 %. Im Halbjahresvergleich fällt auf, dass der Flächenumsatz im zweiten Halbjahr 2017 mit ca. 528.000 m² noch mal deutlich zulegen. Hiervon entfallen ca. 253.000 m² auf das vierte Quartal. In der ersten Jahreshälfte waren insgesamt ca. 400.000 m² umgesetzt worden. Trotz der anhaltend guten Stimmung bei den Berliner Unternehmen und der unverändert hohen Nachfrage nach Büroflächen in der Hauptstadt, ist eine erneute Einstellung des Rekordes 2018 zumindest sehr unwahrscheinlich. Gründe sind die immer weiter voranschreitende Flächenverknappung sowie der massive Anstieg der Büromieten. Nichtsdestotrotz wird die Vermietungsleistung hoch bleiben und in jedem Fall deutlich über dem 10-Jahres-Durchschnitt von ca. 621.000 m² liegen. Noch stärker ausgeprägt wird im kommenden Jahr der Trend, dass die Verfügbarkeit die Bürolage für Mieter bestimmt.

New record year on the Berlin office market

There was a new record performance on the Berlin office market for the third time in succession. The letting take-up of 928,000 sqm was significantly higher than the records from the years 2016 (871,000 sqm) and 2015 (832,000 sqm), and equates to a year-on-year increase of 7%. In terms of half-year performance, the take-up of 528,000 sqm was also a significant increase. Of this, 253,000 sqm was attributable to the fourth quarter. Total take-up in the first half of the year was 400,000 sqm. Despite the continued positive sentiment amongst Berlin-based companies and the consistently high demand for office space in the German capital, it is very unlikely that a new record will be set in 2018. The reasons for this are the continued increase in the scarcity of available space and the huge increase in office rents. Nonetheless, the letting performance will remain at a high level and in any case, will be well in excess of the 10-year average of 621,000 sqm. Over the coming year, the type of office locations leased by prospective tenants will be determined to an even greater extent by the availability of space.

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

Gesamtjahr 2017, Total Year 2017



Büromieten ziehen massiv an

Berliner Büromieter müssen sich in Zeiten zunehmender Flächenknappheit und ungebremster Nachfrage weiter auf steigende Mietpreise einstellen. Auch nach dem vierten Quartal wird diese Entwicklung bestätigt. So verzeichnete die Spitzenmiete im Ostteil der City gegenüber dem Vorquartal einen Anstieg von 28,70 €/m² auf 29,60 €/m² und im Westteil der City erhöhte sich der Wert von 33,00 €/m² auf 35,00 €/m². Auch die Durchschnittsmiete steigerte sich in diesem Teil der Stadt und beträgt nunmehr 18,60 €/m² statt 17,10 €/m². Im Ostteil erhöhte sich die Durchschnittsmiete von 16,90 €/m² auf 18,20 €/m². Gerade für Bestandsmieter geht die aktuelle Situation mit der Notwendigkeit einher, rechtzeitig zu entscheiden, ob nach Ablauf des bestehenden Mietvertrages bei einer Verlängerung Mieterhöhungen von bis zu 10,00 €/m² in Kauf genommen werden oder aber ein Umzug angestrebt werden muss.

Huge rise in office rents

In times of increased scarcity of space and uninterruptedly high demand, Berlin's office tenants must be prepared for the continuing rise in rental prices. This trend was reiterated in the fourth quarter. The prime rent in the eastern area of the City Centre submarket rose from €28.70/sqm to €29.60/sqm since the previous quarter and the prime rent in the western section rose from €33.00/sqm to €35.00/sqm. The average rent in this area of the city also rose from €17.10/sqm to its current level of €18.60/sqm. The average rent in the eastern section rose from €16.90/sqm to €18.20/sqm. For existing tenants, the current situation makes it essential to reach a timely decision on whether to extend an existing lease and face rental increases of up to €10.00/sqm, or to relocate.

Freie Büroflächen immer knapper

Der rückläufige Leerstand bleibt die Achillesferse des Berliner Büromarkts. Auch im vierten Quartal verringerte sich das Angebot an freien Büroflächen erneut und beläuft sich nunmehr auf ca. 452.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 21,5 Mio. m² entspricht dies einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 2,1 %. Insbesondere innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes wird nahezu alles angemietet, was der Markt hergibt. Belegt wird dies mit einem Blick auf das Standortranking. Mit Friedrichshain, Mitte, Charlottenburg, Treptow und Kreuzberg finden sich hier gleich fünf Stadtteile aus diesem Bereich, die einen sechsstelligen Flächenumsatz vorweisen können. Ein Hoffungsschimmer bezüglich des akuten Flächenmangels ist die erhöhte Bautätigkeit durch die in allen Bürolagen im Verlauf der Jahre 2019 bis 2022 Neubauprojekte realisiert werden. Durch die hohen Vorvermietungsraten werden allerdings nur 20 – 25 % der entstehenden Flächen tatsächlich als Leerstand zur Verfügung stehen.

Ever decreasing availability of office space

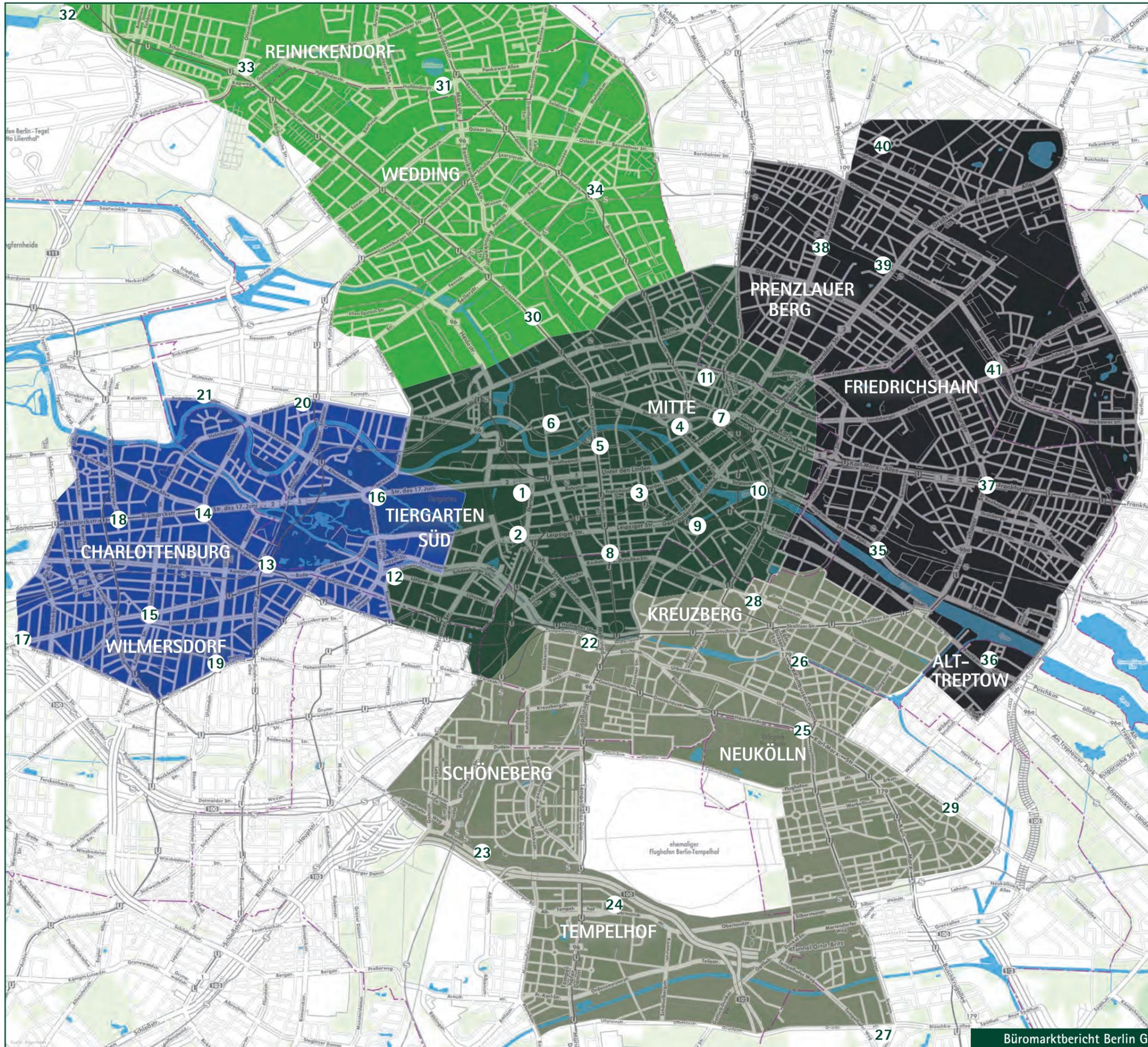
The decreasing volume of vacancies remains the Achilles' heel of the Berlin office market. The supply of available office space continued to fall in the fourth quarter to its current level of 452,000 sqm. Given the total stock of office space of 21.5 million sqm, this equates to a historically low vacancy rate of 2.1%. In particular, almost all space offered to let within Berlin's S-Bahn urban railway ring is leased up by tenants. This is confirmed by a look at the submarket ranking. Five districts within this area, Friedrichshain, Mitte, Charlottenburg, Treptow and Kreuzberg, each experienced six figure space take-ups. The only glimmer of hope in terms of the acute shortage of space is the increase in new-build activity, which will include development projects in all office districts during the period 2019 to 2022. However, the high level of preletting means that only 20% – 25% of the newly completed space will actually be available as vacant space.



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. Straaler 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	2015	2016	2017
Büroflächenbestand in m ² Existing space in sqm	20,7 Mio.	21,1 Mio.	21,5 Mio.
Flächenumsatz in m ² (inkl. Eigennutzer) Take-up of space in sqm (incl. owner-occupiers)	832.000	871.000	928.000
Leerstand Berlin in m ² Vacancy Berlin in sqm	750.000	650.000	452.000
Leerstandsrate Berlin in % Vacancy rate Berlin in %	3,6	3,1	2,1
Durchschnittsmiete City-Ost in €/m ² netto kalt* Average rent City-East in €/sqm, net cold*	15,20	15,90	18,20
Durchschnittsmiete City-West in €/m ² netto kalt* Average rent City-West in €/sqm net cold*	14,80	16,20	18,60
max. Miete 1A-City-Ost in €/m ² netto kalt* Top-rent 1A-City-East in €/sqm net cold*	23,50	26,20	29,60
max. Miete 1A-City-West in €/m ² netto kalt* Top-rent 1A-City-West in €/sqm net cold*	22,50	27,50	35,00

Quelle: Angermann

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

Coworking-Branche erhöht Aktivität

Anmietungsfreudigste Wirtschaftszweige waren 2017 die öffentliche Hand, kreative Branchen sowie der Coworking-Sektor. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte haben Coworking-Anbieter ihre ohnehin schon stark vorhandene Aktivität noch mal deutlich erhöht. Unterstrichen wird dies von der Anmietung von WeWork am Potsdamer Platz, die mit ca. 13.000 m² die größte im vierten Quartal darstellt. Insgesamt will die Branche in den kommenden Jahren bis zu 5 % der auf dem Berliner Büromarkt zur Verfügung stehenden Fläche belegen. Aktuell beläuft sich die Belegungsrate auf 0,7 %. Die größte Anmietung 2017 wurde im dritten Quartal mit ca. 49.000 m² von Zalando in Friedrichshain getätigt.

Co-working sector boosts market activity

The most active economic sectors on the take-up side in 2017 were the public sector, creative industries and the co-working segment. In the second half of the year there has been a particularly significant increase in the already noticeable leasing activity amongst co-working space providers. This is confirmed by the letting of 13,000 sqm to WeWork at Potsdamer Platz, which was the largest deal in the fourth quarter. The sector is expected to occupy up to 5% of all available space coming onto the Berlin office market over the next few years. The current occupancy rate is 0.7%. The largest deal in 2017 was achieved in the third quarter with the letting of 49,000 sqm to Zalando in Friedrichshain.

Angermann Real Estate Advisory AG

Hamburg

Berlin

Stuttgart

Hannover

Frankfurt

Angermann Investment Advisory AG

ABC-Straße 35

Lennéstraße 1

Bolzstraße 3

Windmühlenstraße 3

Guillettstraße 48

20354 Hamburg

10785 Berlin

70173 Stuttgart

30159 Hannover

60325 Frankfurt am Main

info@angermann.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

www.bürosuche.de

Fax +49 (0)40-3 49 14-340

Fax +49 (0)30-23 08 28-56

Fax +49 (0)711-22 45 15-10

Fax +49 (0)511-93 61 92-22

Fax +49 (0)69-5 05 02 91-99