

# Research Berlin

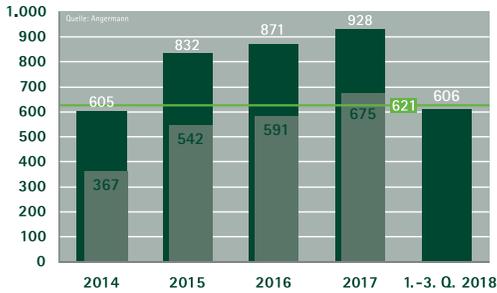
Büromarktbericht Berlin  
3. Quartal 2018

*Office Market Report Berlin  
3<sup>rd</sup> Quarter 2018*

Den Markt im Blick.

## Büroflächenumsatz, *Office Take-up*

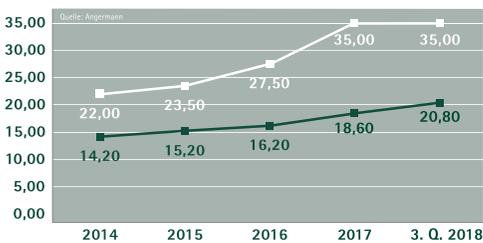
Berlin 2014-2018



- Vermietungsleistung, *Take-up*
- 1. - 3. Quartal Vorjahre, *1st - 3rd quarter 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 %*

## Fehlende Büroflächen mindern Vermietungsleistung in Berlin

Der Berliner Büromarkt steht mehr denn je vor dem Dilemma, die hohe Nachfrage nicht einmal annähernd bedienen zu können. Auch im abgelaufenen dritten Quartal 2018 wäre ein deutlich höherer Büroflächenumsatz möglich gewesen, als die erreichten ca. 194.000 m². In Addition mit den ca. 412.000 m² Bürofläche, die im ersten Halbjahr umgesetzt wurden, beläuft sich die Vermietungsleistung nach neun Monaten auf insgesamt ca. 606.000 m². Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum bedeutet das Ergebnis ein Minus von 10 %. Nach drei Rekordjahren in Folge erscheint für 2018 eine erneute Verbesserung der Bestmarke wenig wahrscheinlich. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich der Flächenumsatz für das Gesamtjahr zwischen 800.000 m² und 850.000 m² bewegen wird. Anmietungsfreudigste Branchen waren im bisherigen Jahresverlauf der Tech-Sektor und die öffentliche Hand. Für letztgenannte gestaltet es sich zunehmend schwierig, Flächen in den gewünschten Bürolagen zu finden. Nur so ist es zu erklären, warum jüngst ein Mietvertrag über 4.000 m² für 30,00 €/m² bruttokalt unterzeichnet wurde.

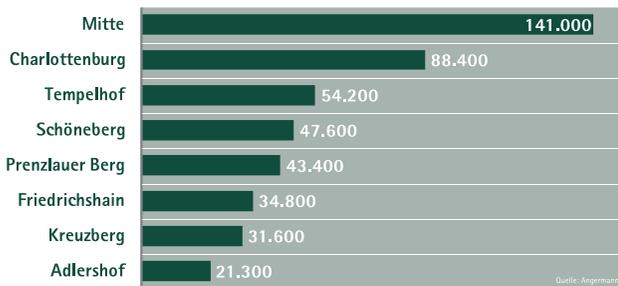
## *Scarcity of office space reduces letting performance in Berlin*

*Berlin's office market is now, more than ever, faced with the dilemma of being unable to even come close to meeting the high demand. In the third quarter of 2018 which has just ended, it should have been possible to achieve a significantly higher office space take-up than the around 194,000 sqm actually achieved. Together with the 412,000 sqm of take-up recorded in the first six months of the year, this corresponds to an accumulated take-up of 606,000 sqm this year so far. However, this is 10% lower than was recorded in the corresponding period last year and after three successive record years, it seems unlikely that a new record will be set in 2018. Rather, it is to be expected that take-up for the year as a whole will reach 800,000 - 850,000 sqm. The Tech and Public sectors have been the most active in the letting market over the year so far. For the latter, it is becoming increasingly difficult to find space in the desired office locations and this would explain why a lease agreement for 4,000 sqm was recently signed for €30.00/sqm/month (net of service charges).*

## Büroflächenumsatz nach Stadtteilen in Berlin

### Office Take-up According to Berlin Locations

1. - 3. Quartal 2018, 1<sup>st</sup> - 3<sup>rd</sup> Quarter 2018



## Immer höhere Büromieten in Berlin

Der Trend steigender Büromieten hat sich in der Hauptstadt einmal mehr bestätigt. Das Ungleichgewicht zwischen dem überaus knappen Angebot und der Vielzahl an offenen Gesuchen forderte auch in den vergangenen Monaten seinen Preis. So verzeichnete die Durchschnittsmiete im Westteil der City gegenüber dem Vorquartal einen Anstieg von 20,40 €/m<sup>2</sup> auf 20,80 €/m<sup>2</sup> und im Ostteil der City erhöhte sich der Wert von 19,20 €/m<sup>2</sup> auf 19,80 €/m<sup>2</sup>. Auch die Spitzenmiete steigerte sich hier und beträgt 31,00 €/m<sup>2</sup> statt 30,40 €/m<sup>2</sup>. Immerhin stabil blieb im Quartalsverlauf die Spitzenmiete im Westteil der City. Mit stattlichen 35,00 €/m<sup>2</sup> bewegt sie sich allerdings ohnehin bereits auf einem sehr hohen Preisniveau. Ein Stopp der kontinuierlichen Mietpreissteigerungen ist vorerst nicht in Sicht. Immer mehr Unternehmen wird es zukünftig schwerfallen, die hohe finanzielle Belastung zu stemmen.

## Spiralling office rents in Berlin

Office rents in the capital continue to increase. The imbalance between the extremely scarce supply and high number of outstanding enquiries has continued to drive rents upwards in recent months. For example, the prime rent in City-West increased from €20.40 to €20.80/sqm compared to the second quarter, and from €19.20 to €19.80/sqm in City-East. Even the prime rent in the east of the city increased, from €30.40 to €31.00/sqm, although the prime rent in the western part of the city remained stable over the course of the quarter. At an impressive €35.00/sqm however, it is already very high. Prices are unlikely to stop rising in the foreseeable future. In future, more and more companies will find it difficult to cope with the high financial burden.

## Leerstand nimmt weiter rapide ab

Wer heute in Berlin Büroflächen mieten möchte, muss Zeit mitbringen. Leere Büros sind eine echte Seltenheit. Besonders dramatisch ist die Situation innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes, wo der Markt im wahrsten Sinne des Wortes leergefegt ist. Insgesamt verringerte sich das Büroflächenangebot gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 von ca. 369.000 m<sup>2</sup> auf ca. 349.000 m<sup>2</sup>. Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 21,8 Mio. m<sup>2</sup> entspricht dies einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 1,6 %. Obwohl die Bautätigkeit in fast allen Berliner Bürolagen durchaus hoch ist, sind die Perspektiven für eine Verbesserung der Büroraumsituation schlecht. Die meisten Projektierungen, die in den kommenden Jahren fertiggestellt werden, weisen bereits einen hohen Vorvermietungsstand aus. Es ist für Büromieter deshalb ratsam, sich auf die derzeitigen Marktgegebenheiten rechtzeitig einzustellen und Vorlaufzeiten von bis zu fünf Jahren einzuplanen. Dies gilt auch für Flächen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und unter 500 m<sup>2</sup>.

## Accelerated fall in vacancy

Anyone looking to rent office space in Berlin today must be prepared to spend a lot of time looking. Vacant offices are a real rarity. The situation within the Berlin S-Bahn urban railway ring, where the market has been literally swept clean, is particularly dramatic. In total, the supply of available office space fell from around 369,000 sqm in the first half of 2018 to 349,000 sqm. Based on a total office stock of 21.8 million sqm, this equates to a vacancy rate of 1.6%. Although construction activity is high in most Berlin office locations, the prospects for an improvement in the supply situation are poor. Most projects scheduled for completion in the coming years already have a high pre-letting rate. It is therefore advisable for office tenants to adapt to the current market conditions in good time and to allow for lead times of up to five years. This especially applies to units sizes of <500 sqm and from 500 - 1,000 sqm.

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

| Kalenderjahr<br>Year  | 2016      | 2017      | 3. Quartal 2018<br>3 <sup>rd</sup> Quarter 2018 |
|---|-----------|-----------|---|
| Büroflächenbestand in m <sup>2</sup><br>Existing space in sqm   | 21,1 Mio. | 21,5 Mio. | 21,8 Mio.                                       |
| Flächenumsatz in m <sup>2</sup> (inkl. Eigennutzer)<br>Take-up of space in sqm (incl. owner-occupiers)    | 871.000   | 928.000   | 606.000   |
| Leerstand Berlin in m <sup>2</sup><br>Vacancy Berlin in sqm   | 650.000   | 452.000   | 349.000   |
| Leerstandsrate Berlin in %<br>Vacancy rate Berlin in %  | 3,1       | 2,1       | 1,6   |
| Durchschnittsmiete City-Ost in €/m <sup>2</sup> netto kalt*<br>Average rent City-East in €/sqm, net cold* | 15,90     | 18,20     | 19,80   |
| Durchschnittsmiete City-West in €/m <sup>2</sup> netto kalt*<br>Average rent City-West in €/sqm net cold* | 16,20     | 18,60     | 20,80   |
| max. Miete 1A-City-Ost in €/m <sup>2</sup> netto kalt*<br>Top-rent 1A-City-East in €/sqm net cold*        | 26,20     | 29,60     | 31,00   |
| max. Miete 1A-City-West in €/m <sup>2</sup> netto kalt*<br>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

### Drohender Wegzug der Kreativen

Für viele Unternehmen der Kreativbranche wird die Berliner Luft immer dünner. Zu wenige adäquate Büroflächen und kaum bezahlbarer Wohnraum für die Mitarbeiter lässt mittlerweile viele nach alternativen Standorten wie etwa Jena Ausschau halten. Neben einer guten Uni-Struktur bietet die Stadt jene Möglichkeiten, die in Berlin schmerzlich vermisst werden. Es wird für die Verantwortlichen im Berliner Rathaus schwer werden, den drohenden Wegzug zu verhindern, da die Weichen hierfür längst hätten gestellt werden müssen. Im Standortranking bleibt Berlin-Mitte mit ca. 141.000 m<sup>2</sup> umsatzstärkster Bürostandort. Dahinter folgen Charlottenburg mit ca. 88.400 m<sup>2</sup> und Tempelhof mit ca. 54.200 m<sup>2</sup>.

### Threat of creative industry leaving the city

For many companies in the creative sector, the air in Berlin is getting thinner and thinner. Too little adequate office space and barely affordable living space for employees has already forced many to look for alternative locations, such as Jena. In addition to a good university structure, Jena offers many opportunities that are painfully lacking in Berlin. It will be difficult for those responsible in Berlin City Hall to prevent the impending departures, as the steps required should have been taken long ago. In the location ranking, Berlin-Mitte remains the office location with the highest take-up with approx. 141,000 sqm. followed by Charlottenburg with 88,400 sqm and Kreuzberg with 54,200 sqm.

Marktbericht zum  
DOWNLOAD!



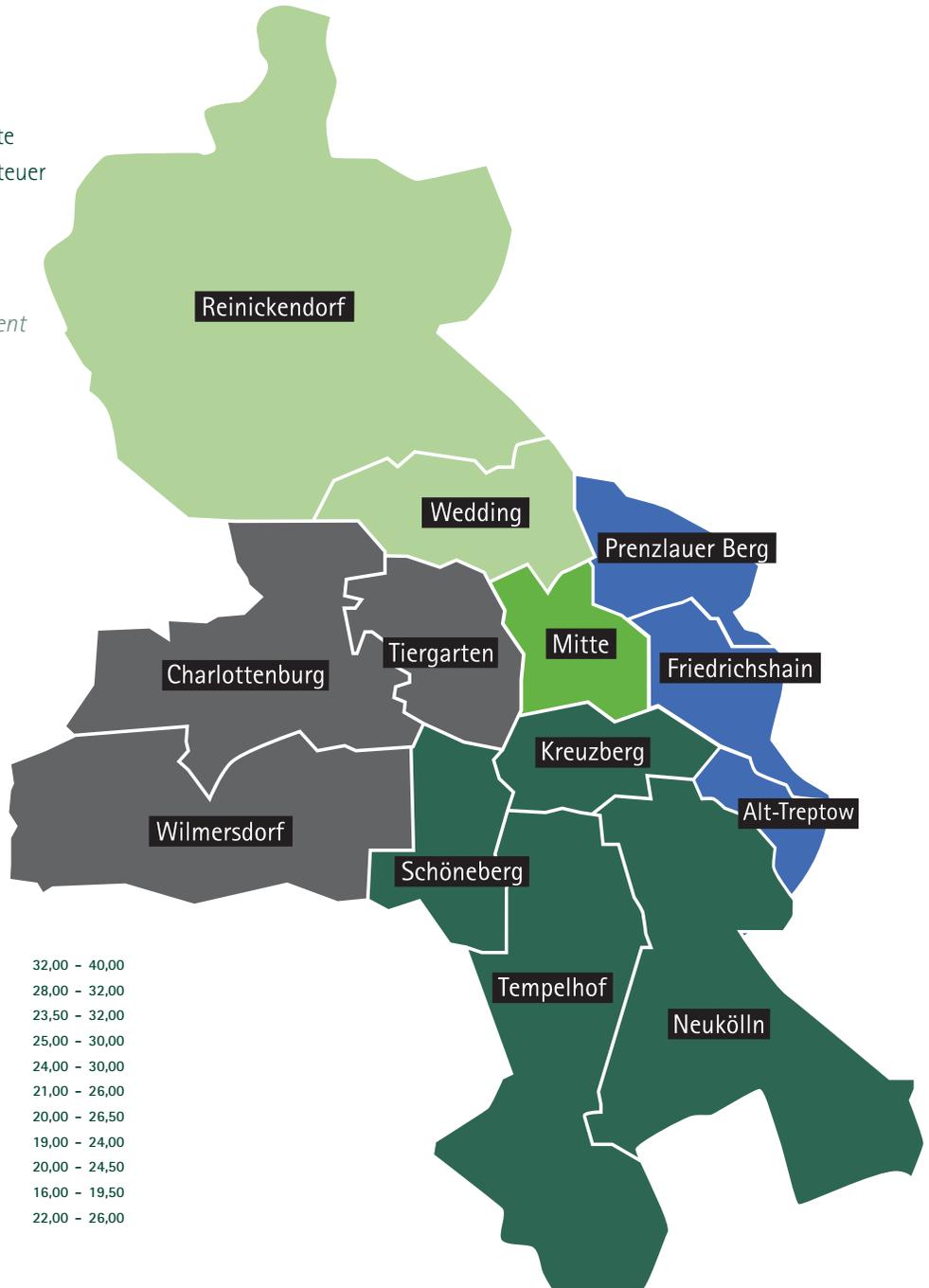
## BÜROMIETEN 3. Quartal 2018

Angaben in ca. €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
 zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

## OFFICE RENTS 3rd Quarter 2018

Data stated in approx. €/sqm net rent  
 plus service charges and VAT

- CITY OST
- CITY WEST
- BERLIN SÜD
- BERLIN NORD
- BERLIN OST



### Mitte

|   |               |
|---|---------------|
| Pariser Platz / Unter den Linden        | 32,00 – 40,00 |
| Potsdamer Platz / Leipziger Platz 1     | 28,00 – 32,00 |
| Französische Straße / Gendarmenmarkt    | 23,50 – 32,00 |
| Hackescher Markt / Oranienburger Straße | 25,00 – 30,00 |
| S-Bahnhof Friedrichstraße               | 24,00 – 30,00 |
| Luisenstraße / Reinhardtstraße          | 21,00 – 26,00 |
| Alexanderplatz                          | 20,00 – 26,50 |
| Friedrichstraße / Checkpoint Charlie    | 19,00 – 24,00 |
| Wallstraße / Kleines Regierungsviertel  | 20,00 – 24,50 |
| Jannowitzbrücke                         | 16,00 – 19,50 |
| Torstraße / Schönhauser Allee           | 22,00 – 26,00 |

Angermann Real Estate Advisory AG  
 Angermann Investment Advisory AG  
 info@angermann.de  
 www.bürosuche.de | www.angermann-real-estate.de

Hamburg  
 ABC-Straße 35  
 20354 Hamburg  
 Tel. +49 (0)40-34 34 36

Berlin  
 Lennéstraße 1  
 10785 Berlin  
 Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Stuttgart  
 Bolzstraße 3  
 70173 Stuttgart  
 Tel. +49 (0)711-22 45 15-50

Hannover  
 Windmühlenstraße 3  
 30159 Hannover  
 Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

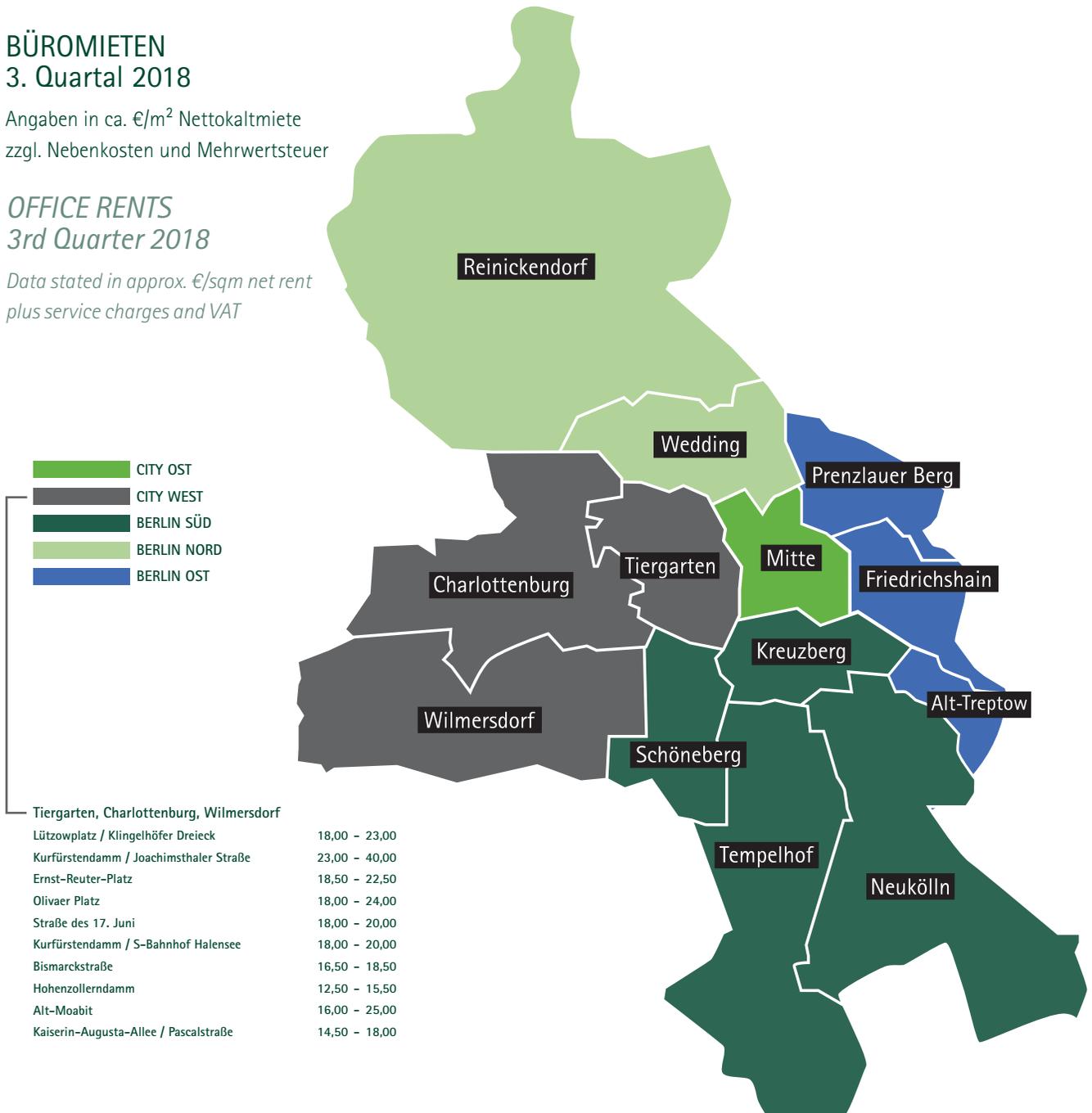
Frankfurt  
 Guillolettstraße 48  
 60325 Frankfurt am Main  
 Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0

## BÜROMIETEN 3. Quartal 2018

Angaben in ca. €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
 zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

## OFFICE RENTS 3rd Quarter 2018

Data stated in approx. €/sqm net rent  
 plus service charges and VAT



Angermann Real Estate Advisory AG  
 Angermann Investment Advisory AG  
 info@angermann.de  
 www.bürosuche.de | www.angermann-realestate.de

Hamburg  
 ABC-Straße 35  
 20354 Hamburg  
 Tel. +49 (0)40-34 34 36

Berlin  
 Lennéstraße 1  
 10785 Berlin  
 Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Stuttgart  
 Bolzstraße 3  
 70173 Stuttgart  
 Tel. +49 (0)711-22 45 15-50

Hannover  
 Windmühlenstraße 3  
 30159 Hannover  
 Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

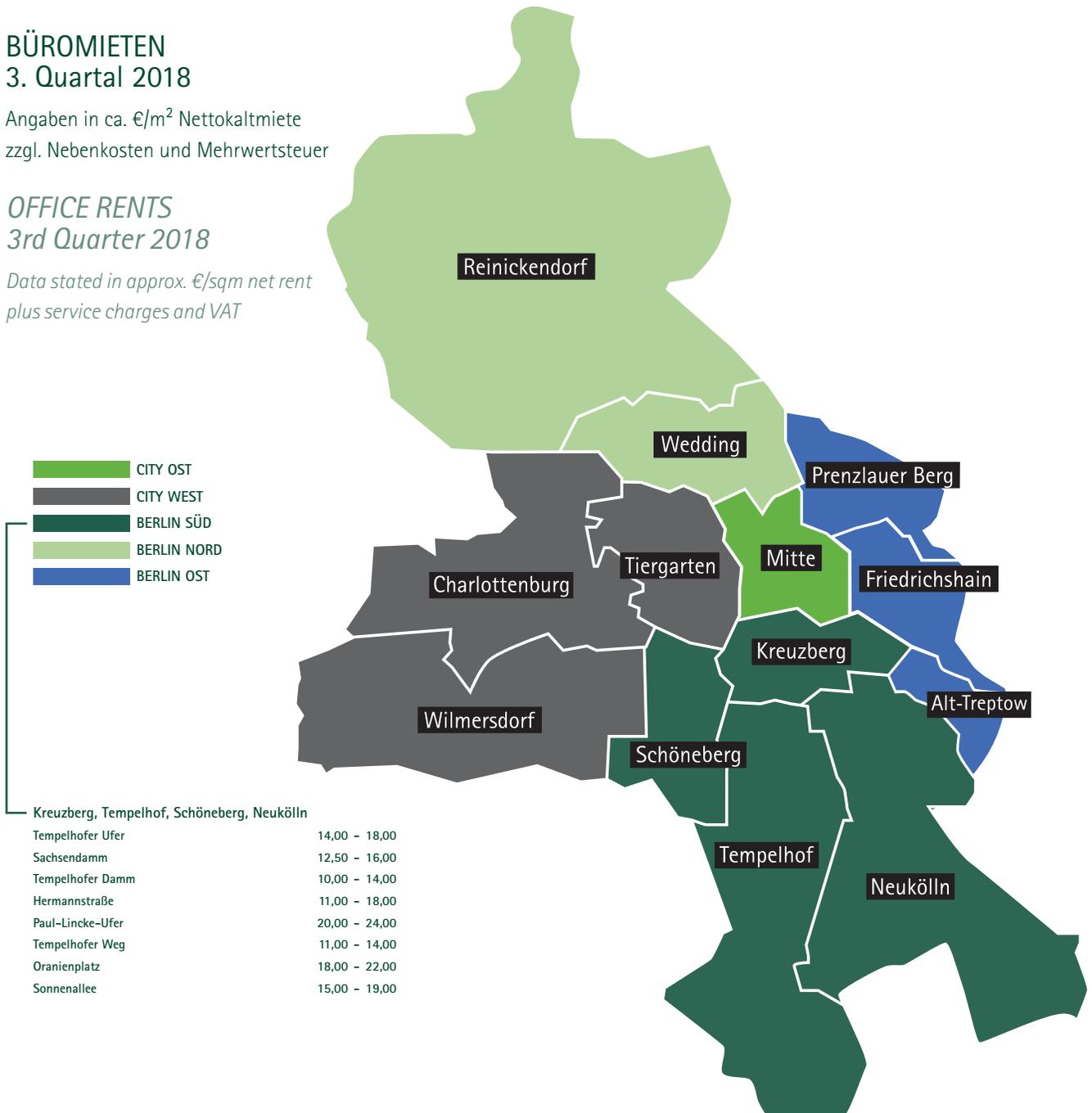
Frankfurt  
 Guillolettstraße 48  
 60325 Frankfurt am Main  
 Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0

## BÜROMIETEN 3. Quartal 2018

Angaben in ca. €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
 zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

## OFFICE RENTS 3rd Quarter 2018

Data stated in approx. €/sqm net rent  
 plus service charges and VAT



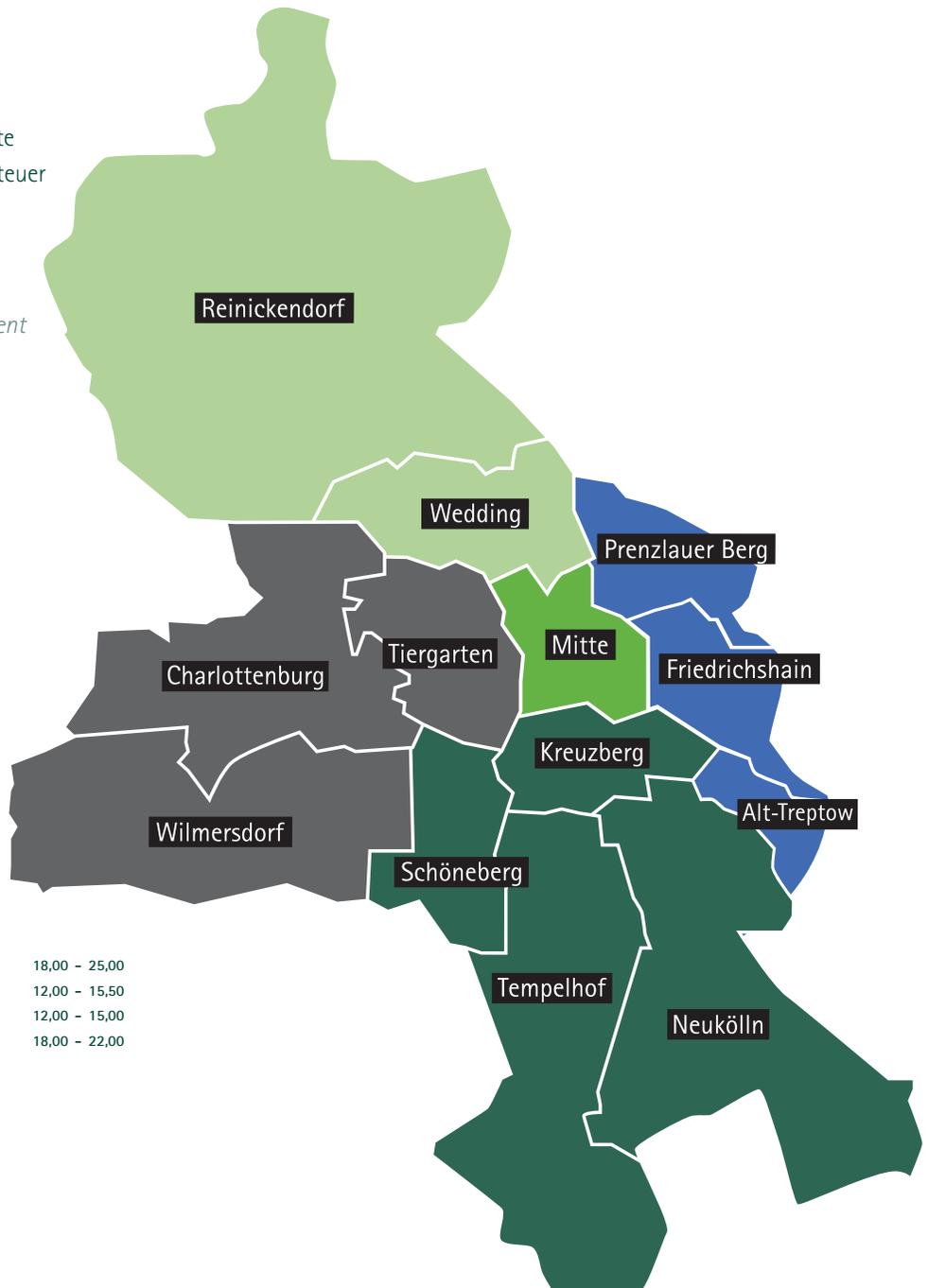
## BÜROMIETEN 3. Quartal 2018

Angaben in ca. €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
 zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

## OFFICE RENTS 3rd Quarter 2018

Data stated in approx. €/sqm net rent  
 plus service charges and VAT

- CITY OST
- CITY WEST
- BERLIN SÜD
- BERLIN NORD
- BERLIN OST



Wedding, Reinickendorf, Tegel

|                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Chausseestraße        | 18,00 – 25,00 |
| Holländerstraße       | 12,00 – 15,50 |
| Kurt-Schumacher-Platz | 12,00 – 15,00 |
| Gesundbrunnen         | 18,00 – 22,00 |

Angermann Real Estate Advisory AG  
 Angermann Investment Advisory AG  
 info@angermann.de  
 www.bürosuche.de | www.angermann-real-estate.de

Hamburg  
 ABC-Straße 35  
 20354 Hamburg  
 Tel. +49 (0)40-34 34 36

Berlin  
 Lennéstraße 1  
 10785 Berlin  
 Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Stuttgart  
 Bolzstraße 3  
 70173 Stuttgart  
 Tel. +49 (0)711-22 45 15-50

Hannover  
 Windmühlenstraße 3  
 30159 Hannover  
 Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

Frankfurt  
 Guillolettstraße 48  
 60325 Frankfurt am Main  
 Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0

## BÜROMIETEN 3. Quartal 2018

Angaben in ca. €/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete  
 zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

## OFFICE RENTS 3rd Quarter 2018

Data stated in approx. €/sqm net rent  
 plus service charges and VAT

