

Research Berlin

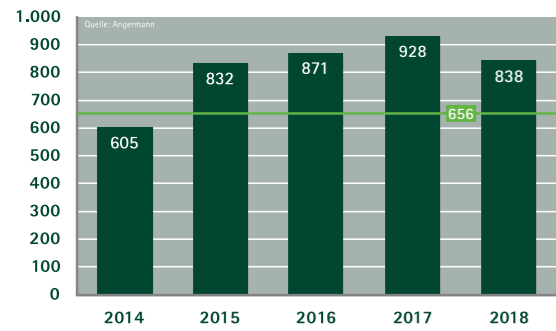
Büromarktbericht Berlin
Gesamtjahr 2018

*Office Market Report Berlin
Total Year 2018*

Den Markt im Blick.

Büroflächenumsatz, Office Take-up

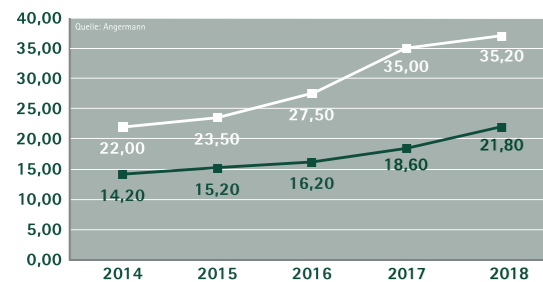
Berlin 2014-2018



■ Vermietungsleistung in 1.000 m², Take-up in 1,000 sqm
 — 10-Jahres-Durchschnitt, 10 year average

Büromieten, Office Rents

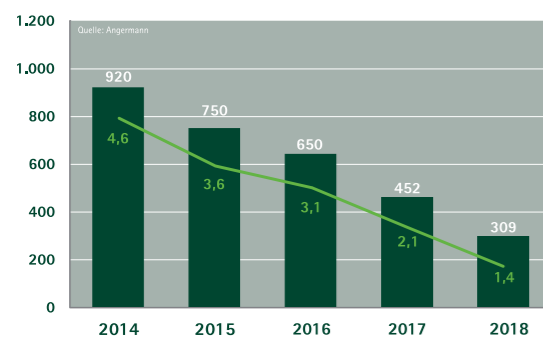
Berlin 2014-2018



— Spitzenmiete in €/m², Top-rent in €/sqm
 — Durchschnittsmiete in €/m², Average rent in €/sqm

Büroflächenleerstand, Vacancy

Berlin 2014-2018



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

Berliner Büromarkt verzeichnet drittbestes Ergebnis aller Zeiten

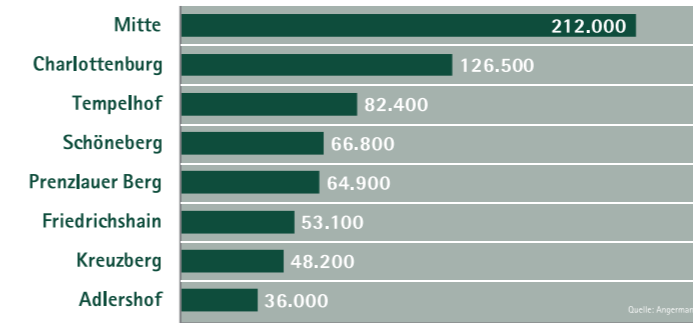
Nach drei Rekordjahren in Folge kann für 2018 keine neue Bestmarke des Berliner Büroflächenumsatzes vermeldet werden. Insgesamt betrug die Vermietungsleistung ca. 838.000 m², was gegenüber dem Vorjahr zwar ein Minus um 10 % bedeutet, dennoch aber das drittbeste Ergebnis ist, das jemals in der Hauptstadt erzielt wurde. Im Halbjahresvergleich fällt auf, dass der Flächenumsatz im zweiten Halbjahr 2018 mit ca. 426.000 m² verglichen mit der ersten Jahreshälfte etwas zulegte. Auf das vierte Quartal entfallen hierbei ca. 232.000 m². Ein Ende der hohen Nachfrage ist in den kommenden Jahren nicht absehbar. Da das Angebot an freien Büroflächen jedoch immer weiter abnimmt und die Mietpreise steigen, wird der Büroflächenumsatz auch künftig nicht so hoch ausfallen, wie es möglich wäre. Für 2019 erscheint nach jetzigem Stand ein Gesamtergebnis realistisch, das in etwa dem diesjährigen Niveau entspricht. Anmietungsfreudigste Branchen waren 2018 der Tech-Sektor und die öffentliche Hand. Branchenunabhängig zeigten sich darüber hinaus die DAX-Unternehmen sehr aktiv auf dem Berliner Büromarkt.

Berlin's office market records third highest result of all time

After three record years in a row, Berlin's office market was unable to report a record take-up result in 2018. The total recorded take-up of 838,000 sqm was 10% lower year-on-year, but is nevertheless the third best result ever achieved in the federal capital. A half-year comparison shows a slight rise in take-up in the second six months of 2018 to 426,000 sqm compared with the first half-year period, and 232,000 sqm of space was taken up in the fourth quarter alone. Demand is unlikely to weaken over the next few years. Nonetheless, as the supply of available office space continues to decline and rents rise, future take-up results will be lower. Currently, the overall result for 2019 is expected to correspond roughly to this year's level. Companies in ICT and the Public Sector were the most active in the letting market in 2018. DAX companies were also very active in the Berlin office market, irrespective of sector.

Büroflächenumsatz nach Stadtteilen in m² Office Take-up According to Locations in sqm

Gesamtjahr Berlin 2018, Total Year Berlin 2018



Teure Zeiten für Büromieter

Berliner Büroflächen haben ihren Preis und der wird immer teurer. So verzeichnete die Spitzenmiete im Ostteil der City gegenüber dem Vorquartal einen Anstieg von 31,00 €/m² auf 32,50 €/m² und im Westteil der City erhöhte sich der Wert von 35,00 €/m² auf 35,20 €/m². Auch die Durchschnittsmiete steigerte sich in diesem Teil der Stadt und beträgt nunmehr 21,80 €/m² statt 20,80 €/m². Im Ostteil erhöhte sich die Durchschnittsmiete von 19,80 €/m² auf 20,50 €/m². Da ein Ende der Mietpreissteigerungen nicht in Sicht ist, wird für finanzschwächere Unternehmen ein Ausweichen auf Büroflächen in dezentraler Lage unumgänglich. Insbesondere bei Anmietungen von Kreativunternehmen oder durch die Bundesrepublik Deutschland wird die Höhe des Mietpreises allerdings nur ein sekundäres Anmietungskriterium bleiben, da die Lage des betreffenden Bürogebäudes oberste Priorität hat.

Expensive times for office tenants

Berlin office space has its price and this is becoming more and more expensive. For example, the prime rent in City-East increased from €31.00 to €32.50/sqm compared to the previous quarter, and from €35.00 to €35.20/sqm in City-West. Even the average rent increased in this part of the city, from €20.80 to €21.80/sqm, and in City-East it increased from €19.80 to €20.50/sqm. As these rent rises are not expected to end soon, financially weaker companies will be compelled to relocate their offices to less central locations. However, in the case of creative companies and governmental ministries in particular, rents will remain a secondary consideration in letting decisions, as the location of the office building in question is paramount.

DAX-Firmen als Mieter bevorzugt

Berlins Büromarkt steuert weiter auf die Vollvermietung zu. Auch im vierten Quartal ging der Leerstand zurück und beträgt nur noch ca. 309.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 22,1 Mio. m² entspricht dies einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 1,4 %. Vermieter haben bei der Auswahl ihrer Mieter die Qual der Wahl. Immer häufiger fällt diese zu Ungunsten von nicht vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmen aus. Bevorzugt werden DAX-Unternehmen, die für sich selbst oder ihre Tochterfirmen anmieten möchten. Um überhaupt in Betracht gezogen zu werden, sollte der Bonitätsindex nicht über 250 liegen. Hinsichtlich der Anmietungen in den einzelnen Flächensegmenten fällt auf, dass sich die Anzahl der Vermittlungen von Mietverträgen bis 1.000 m² und ab 1.000 m² nahezu die Waage hält. Dies zeigt, dass die Verknappung von Büroflächen in den zentralen Lagen auch im kleinen Segment immer dramatischer wird. So gibt es auf eine freie Fläche mittlerweile mindestens zehn Anfragen.

DAX companies are preferred tenants

Berlin's office market is moving steadily towards full occupancy. The vacancy rate continued to decline in the fourth quarter, reaching its current level of just 309,000 sqm. Based on a total office stock of 22.1 million sqm, this equates to a vacancy rate of 1.4%. Landlords are spoilt for choice when it comes to selecting their tenants, which is increasingly detrimental to companies not able to deduct input tax. Preference is given to DAX companies wishing to lease space for themselves or their subsidiaries, and to be considered at all, a tenant's creditworthiness index should not exceed 250. In terms of the individual size categories, there is little difference in the numbers of leases concluded for units with < 1,000 sqm and > 1,000 sqm. This shows that the shortage of office space in central locations is becoming increasingly dramatic, even in the smaller size categories. For example, there are now at least ten enquiries recorded for every available office unit.

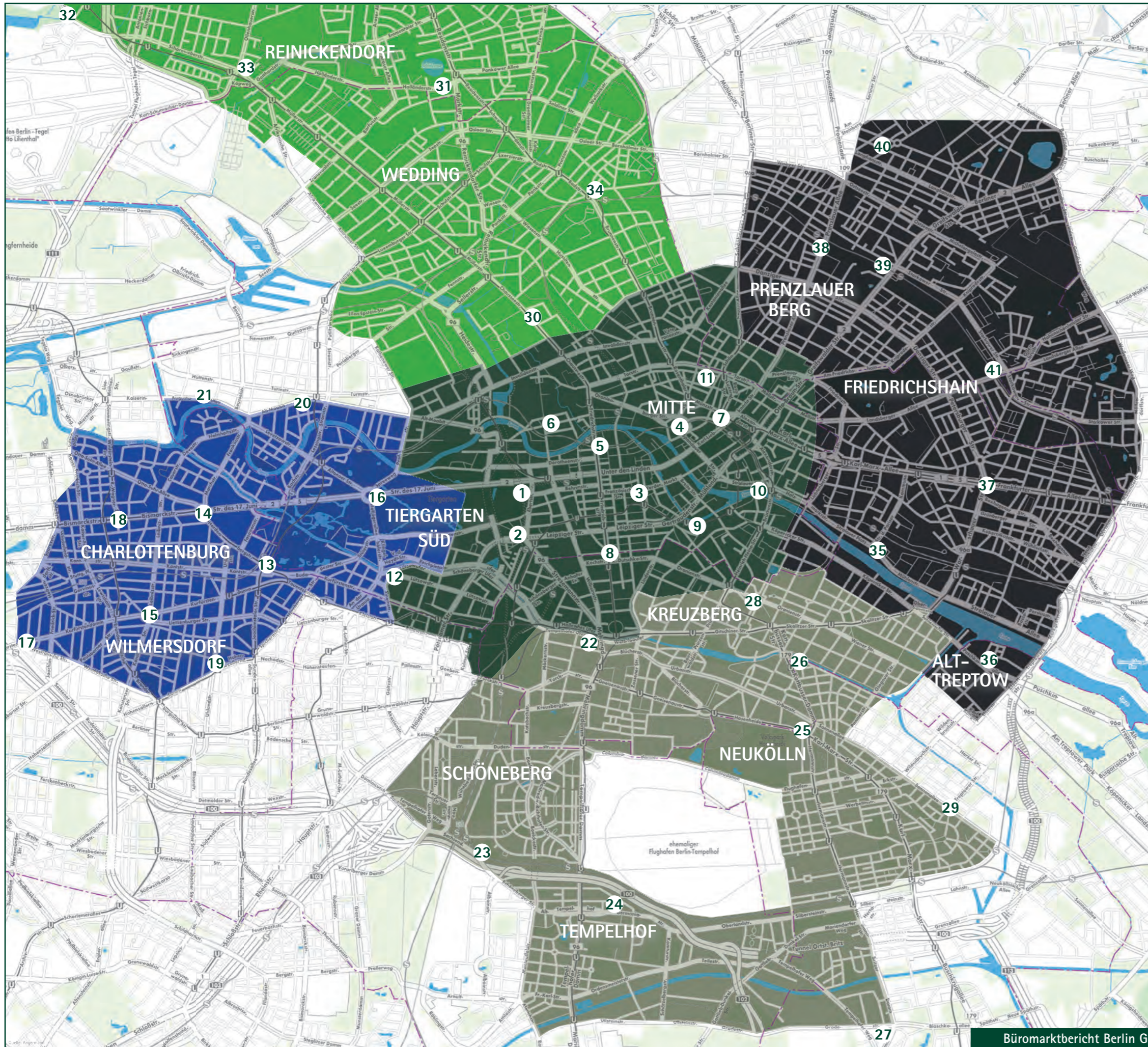
Marktbericht zum
DOWNLOAD!



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	34,00 - 42,00
2. Potsdamer Platz / Leipziger Platz 1	28,00 - 32,00
3. Französische Straße / Gendarmenmarkt	23,50 - 32,00
4. Hackescher Markt / Oranienburger Straße	28,00 - 35,00
5. S-Bhf. Friedrichstraße	27,00 - 33,00
6. Luisenstraße / Reinhardtstraße	24,00 - 29,00
7. Alexanderplatz	22,00 - 28,00
8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	21,00 - 25,50
9. Wallstraße / Kleines Regierungsviertel	24,00 - 30,00
10. Jannowitzbrücke	18,00 - 21,50
11. Torstraße / Schönhauser Allee	24,00 - 28,00
City West	
Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf	
12. Lützowplatz / Klingelhöfer Dreieck	18,00 - 23,00
13. Kurfürstendamm / Joachimsthaler Straße	23,00 - 40,00
14. Ernst-Reuter-Platz	19,00 - 24,00
15. Olivaer Platz	18,00 - 24,00
16. Straße des 17. Juni	18,00 - 20,00
17. Kurfürstendamm / S-Bahnhof Halensee	18,00 - 22,50
18. Bismarckstraße	16,50 - 18,50
19. Hohenzollerndamm	16,00 - 18,50
20. Alt-Moabit	16,00 - 25,00
21. Kaiserin-Augusta-Allee / Pascalstraße	16,00 - 20,00
Berlin Süd	
Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln	
22. Tempelhofer Ufer	18,00 - 22,00
23. Sachsendamm	14,00 - 19,00
24. Tempelhofer Damm	13,00 - 16,00
25. Hermannstraße	12,50 - 18,00
26. Paul-Lincke-Ufer	20,00 - 24,00
27. Tempelhofer Weg	12,00 - 15,00
28. Oranienplatz	18,00 - 22,00
29. Sonnenallee	15,00 - 19,00
Berlin Nord	
Wedding, Reinickendorf, Tegel	
30. Chausseestraße	18,00 - 25,00
31. Holländerstraße	14,00 - 15,50
32. Borsigturm (nicht mehr auf der Karte)	12,00 - 16,00
33. Kurt-Schumacher-Platz	12,00 - 15,00
34. Gesundbrunnen	18,00 - 22,00
Berlin Ost	
Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain	
35. Stralauer Platz	21,00 - 26,50
36. Eisenstraße / Puschkinallee	15,00 - 18,00
37. Frankfurter Allee	16,00 - 20,00
38. Prenzlauer Allee	18,00 - 25,00
39. Greifswalder Straße	22,00 - 26,00
40. DGZ Gustav-Adolf-Straße	12,00 - 15,00
41. Landsberger Allee	13,00 - 18,00

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

Kalenderjahr Year	2016	2017	2018
Büroflächenbestand in m ² Existing space in sqm	21,1 Mio.	21,5 Mio.	22,1 Mio.
Flächenumsatz in m ² (inkl. Eigennutzer) Take-up of space in sqm (incl. owner-occupiers)	871.000	928.000	838.000
Leerstand Berlin in m ² Vacancy Berlin in sqm	650.000	452.000	309.000
Leerstandsrate Berlin in % Vacancy rate Berlin in %	3,1	2,1	1,4
Durchschnittsmiete City-Ost in €/m ² netto kalt* Average rent City-East in €/sqm, net cold*	15,90	18,20	20,50
Durchschnittsmiete City-West in €/m ² netto kalt* Average rent City-West in €/sqm net cold*	16,20	18,60	21,80
max. Miete 1A-City-Ost in €/m ² netto kalt* Top-rent 1A-City-East in €/sqm net cold*	26,20	29,60	32,50
max. Miete 1A-City-West in €/m ² netto kalt* Top-rent 1A-City-West in €/sqm net cold*	27,50	35,00	35,20

Quelle: Angermann

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

Run auf Neubauprojekte hält an

Der sehr gute Flächenumsatz in 2018 war unter anderem dadurch möglich, dass zahlreiche Anmietungen in entstehenden Neubauprojekten getätigt wurden. Viele der abgeschlossenen Mietverträge sind aktuell deshalb noch schwebend unwirksam, da insbesondere Bauprojekte, die erst 2020 fertiggestellt werden, sich noch in der Genehmigungsphase befinden. Der Run auf Neubauprojekte wird mangels Alternativen im Büroflächenbestand weiterhin anhalten und so für eine hohe Vorvermietungsrate bei den jeweiligen Gebäuden sorgen. Ebenfalls ein großes Thema wird Coworking in Berlin bleiben. Hier stellt sich allerdings die Frage, ob und wie die Coworking-Unternehmen am Büromarkt bestehen werden, wenn dieser sich einmal nicht mehr so positiv darstellt wie im Moment.

Run on new-build projects continues

The very good take-up of space in 2018 was due in part to the numerous lettings concluded in new-build projects. However, many of these lettings remain pending, particularly since construction projects not due to be completed until 2020 are still at the planning approval stage. The run on new-build projects will continue due to a lack of alternatives in the current office stock, thereby assuring the respective buildings of high pre-letting rates. Co-working will also remain a major topic in Berlin; however, this raises the question of whether and how co-working companies can survive in the office market if the current positive outline conditions change to their detriment.

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

Guillettstraße 48
 60325 Frankfurt am Main

Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0