

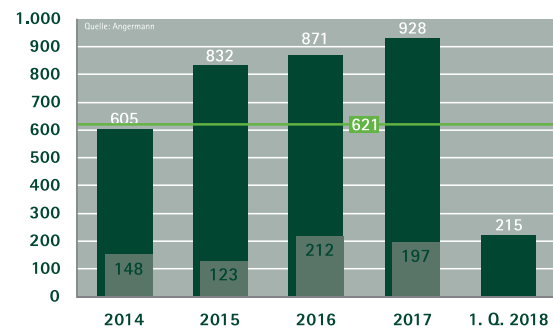
Research Berlin

Büromarktbericht Berlin
1. Quartal 2018

*Office Market Report Berlin
1st Quarter 2018*

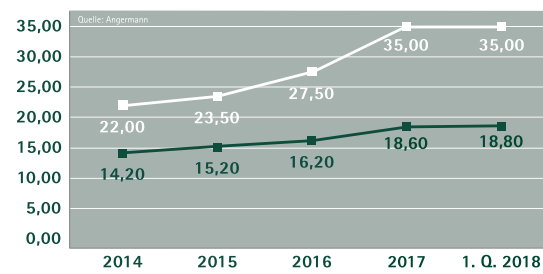
Den Markt im Blick.

Büroflächenumsatz, Office Take-up Berlin 2014-2018



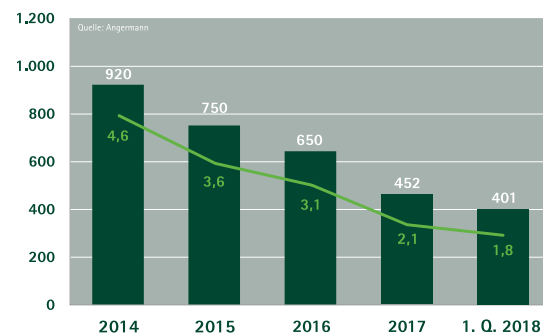
■ Vermietungsleistung, Take-up
■ 1. Quartal Vorjahre, 1st quarter prior years
— 10-Jahres-Durchschnitt, 10 year average

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 %

Umsatzhoch auf dem Berliner Büromarkt hält weiter an

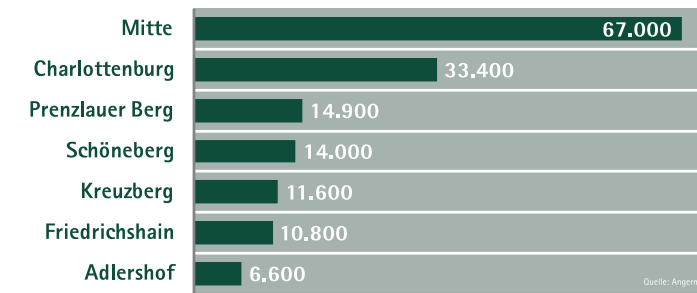
Eine anhaltend hohe Nachfrage, stetiger Abbau von Leerstand und kontinuierliche Mietpreissteigerungen kennzeichnen die ungebremste Dynamik auf dem Berliner Büromarkt der vergangenen Jahre. Auch das erste Quartal 2018 macht mit einem Flächenumsatz von ca. 215.000 m² da keine Ausnahme. Verglichen mit dem Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum bedeutet das Ergebnis ein Plus von 9 %. Eine kleine Delle stellt allerdings der Entschluss des Internet-Händlers Zalando dar, den Mietvertrag über ca. 35.000 m² in den Kreuzberger Curvy-Höfen zu kündigen. Ob nach drei Rekordjahren in Folge zum Jahresende ein vierter Streich folgt, lässt sich derzeit noch nicht absehen. Grundsätzlich ist aber zu prognostizieren, dass der große Bedarf nach Büroflächen in Berlin aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage in den kommenden Monaten nicht abreißen wird. Ein Büroflächenumsatz von bis zu 800.000 m² erscheint nach jetzigem Stand deshalb auf alle Fälle realistisch. Erneut hoch war die Anmietungsraten bei den zahlreichen Start-ups der Hauptstadt. Ebenfalls sehr aktiv zeigten sich große DAX-Unternehmen, die zumeist die Digitalisierung ihrer Strukturen vorantreiben möchten.

Take-up in the Berlin Office Market Remains High

Continued high demand, steady reduction in vacancies and continued rental growth reflect the sustained momentum in the Berlin office market of the past few years, and with space take-up of approximately 215,000 sqm, the first quarter of 2018 has been no exception. Compared to the same period last year, this is an increase of 9%; however, the decision by the internet retailer Zalando to terminate its lease contract for approximately 35,000 sqm in the Curvy-Höfen in Kreuzberg is regarded as a slight set-back. It is not yet clear whether take-up will rise by the end of the year, the fourth year in succession. However, given the good economic conditions, it is expected that the strong demand for office space in Berlin will continue over the coming months. At present, an office space take-up of up to 800,000 sqm would appear realistic. Once again, letting activity amongst the numerous start-ups in the capital city was high. Large Dax companies were also very active, many of whom would like to push ahead with the digitisation of their organisations.

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

1. Quartal 2018, 1st Quarter 2018



Kurs Richtung Vollvermietung

So begehrt Büroflächen in Berlin sind, so schwer sind sie derzeit zu bekommen. Auch im Verlauf des ersten Quartals sank der Leerstand und beträgt nunmehr nur noch ca. 401.000 m². Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 21,7 Mio. m² entspricht dies einer historisch niedrigen Leerstandsquote von 1,8 %. Immer deutlicher steuert die Hauptstadt auf eine Vollvermietung zu. Innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes ist diese quasi schon Realität. Kurzfristig Büroflächen zwischen 2.500 m² und 3.000 m² im Bestand anzumieten, ist fast nicht mehr möglich. Statt eines Komplettumzuges bleibt vielen Büromietern deshalb nur die Option, in ihrer direkten Umgebung Erweiterungsflächen zu finden oder aber Vorlaufzeiten von bis zu fünf Jahren einzuplanen. Neubaufächen werden aufgrund der hohen Vorvermietungsrate in den kommenden Jahren keine nennenswerte Veränderung der Leerstandsentwicklung bewirken.

Full Steam Ahead Towards Full Occupancy

Despite the strong demand, it is difficult to secure office space in Berlin at present. The vacancy rate reduced further in the first quarter to reach its current level of 401,000 sqm. Based on a total office stock of around 21.7 million sqm, this equates to a historically low vacancy rate of 1.8%. The capital is heading towards full occupancy and this is already a reality within Berlin's S-Bahn urban railway ring. The renting of existing office space with 2,500 - 3,000 sqm is almost impossible in the short term. Instead of a complete relocation, many office tenants only have the option of finding expansion space in their immediate vicinity or planning for changes with lead-in times of up to five years. Due to the high pre-letting rates, no significant change in vacancy rates is to be expected in the next few years.

Erneuter Anstieg der Büromieten

Wer in Berlin ein Büro mieten möchte, muss immer höhere Mietpreise in Kauf nehmen. So verzeichnete die Durchschnittsmiete im Westteil der City gegenüber dem Vorquartal einen Anstieg von 18,60 €/m² auf 18,80 €/m² und im Ostteil der City erhöhte sich der Wert von 18,20 €/m² auf 18,50 €/m². Auch die Spitzenmiete steigerte sich hier und beträgt nunmehr 29,80 €/m² statt 29,60 €/m². Im Westteil der City blieb die Spitzenmiete hingegen noch stabil und beträgt somit weiterhin stolze 35,00 €/m². Durch die Mietpreisentwicklung tendieren Unternehmen vermehrt dazu, die in Frage kommenden Flächen im Vorfeld der Anmietung noch genauer zu analysieren, um das beste Preis-Leistungsverhältnis zu bekommen. Zum Beispiel werden in der Friedrichstraße auf einer Länge von zwei Kilometern zwischen Leipziger Straße und S-Bahnhof Friedrichstraße Mietpreise zwischen 25,00 €/m² und 33,00 €/m² aufgerufen. Dabei ist es durchaus möglich, dass ein günstigeres Angebot einen viel moderneren Bürostandard und eine bessere Flächeneffizienz vorweisen kann, als die teurere Variante.

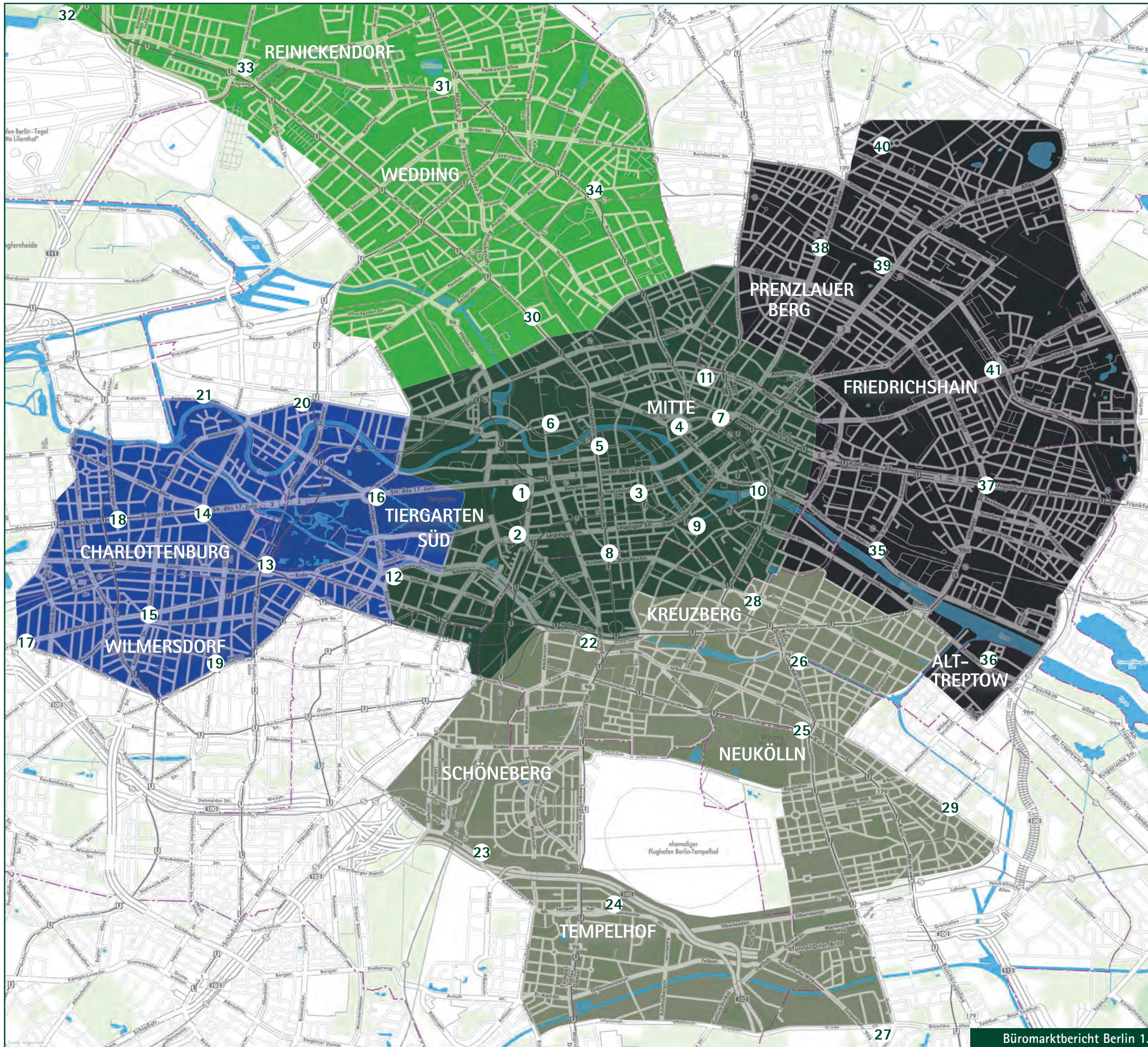
Renewed Rise in Office Rents

Anyone wishing to lease office space in Berlin will have to accept ever-increasing rents. For instance, the average rent in City West has increased over the quarter from €18.60/sqm to €18.80/sqm, and in City East from €18.20/sqm to €18.50/sqm. The prime rent has also increased in this part of the city, to reach its current level of €29.80/sqm (previous quarter: €29.60/sqm). However, in City West the prime rent remains stable at an impressive €35.00/sqm. Due to the rental increases, companies are increasingly tending to analyse the space in question more thoroughly before letting, in order to obtain the best price-performance ratio. For example, rents of between €25.00/sqm and €33.00/sqm are being asked for space on a two kilometre stretch between Leipziger Strasse and Friedrichstrasse S-Bahn station in Friedrichstrasse. However, it is quite possible that there may be office space of a more modern standard and with better space efficiency available at a lower rent than the more expensive variant.

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. Sachsenendamm	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. Straauer 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. Quartal 2018 1 st Quarter 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	215.000
Leerstand Berlin in m ² Vacancy Berlin in sqm	650.000	452.000	401.000
Leerstandsrate Berlin in % Vacancy rate Berlin in %	3,1	2,1	1,8
Durchschnittsmiete City-Ost in €/m ² netto kalt* Average rent City-East in €/sqm, net cold*	15,90	18,20	18,50
Durchschnittsmiete City-West in €/m ² netto kalt* Average rent City-West in €/sqm net cold*	16,20	18,60	18,80
max. Miete 1A-City-Ost in €/m ² netto kalt* Top-rent 1A-City-East in €/sqm net cold*	26,20	29,60	29,80
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

Gute Zeiten für Vermieter

Die aktuelle Berliner Büromarktsituation hat dazu geführt, dass die Vermieter immer anspruchsvoller bei der Wahl ihrer Mieter werden. Einen besonders guten Stand haben Wirtschaftsunternehmen, die eine sehr gute Bonität vorweisen können. Schwierig ist es hingegen für Nutzer wie die öffentliche Hand, die nicht der Mehrwertsteuer unterliegen. Auch die aggressiv auf den Markt drängenden Co-Working-Anbieter sind eher zweite Wahl, da sie durch ihre speziellen Flächenanforderungen und die damit einhergehenden nötigen Umbauarbeiten ein Investmentrisiko für die Eigentümer darstellen. Es bleibt deshalb abzuwarten, ob die Branche ihr Ziel, in den kommenden Jahren 5 % des Gesamtflächenbestandes zu belegen, erreichen kann.

Good Times for Landlords

The current situation in the Berlin office market has caused landlords to become increasingly selective in their choice of tenants. Financial companies with very good credit ratings are particularly well regarded. However, it is difficult for office users such as the public sector who are not subject to VAT. Co-working providers who are aggressive in their efforts to penetrate the market are also second choice, as they represent an investment risk for owners due to their specific space requirements and the associated conversion work. It therefore remains to be seen whether this segment will be able to achieve its goal of occupying 5% of the total floor area over the next few years.

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

