

MARKTBERICHT

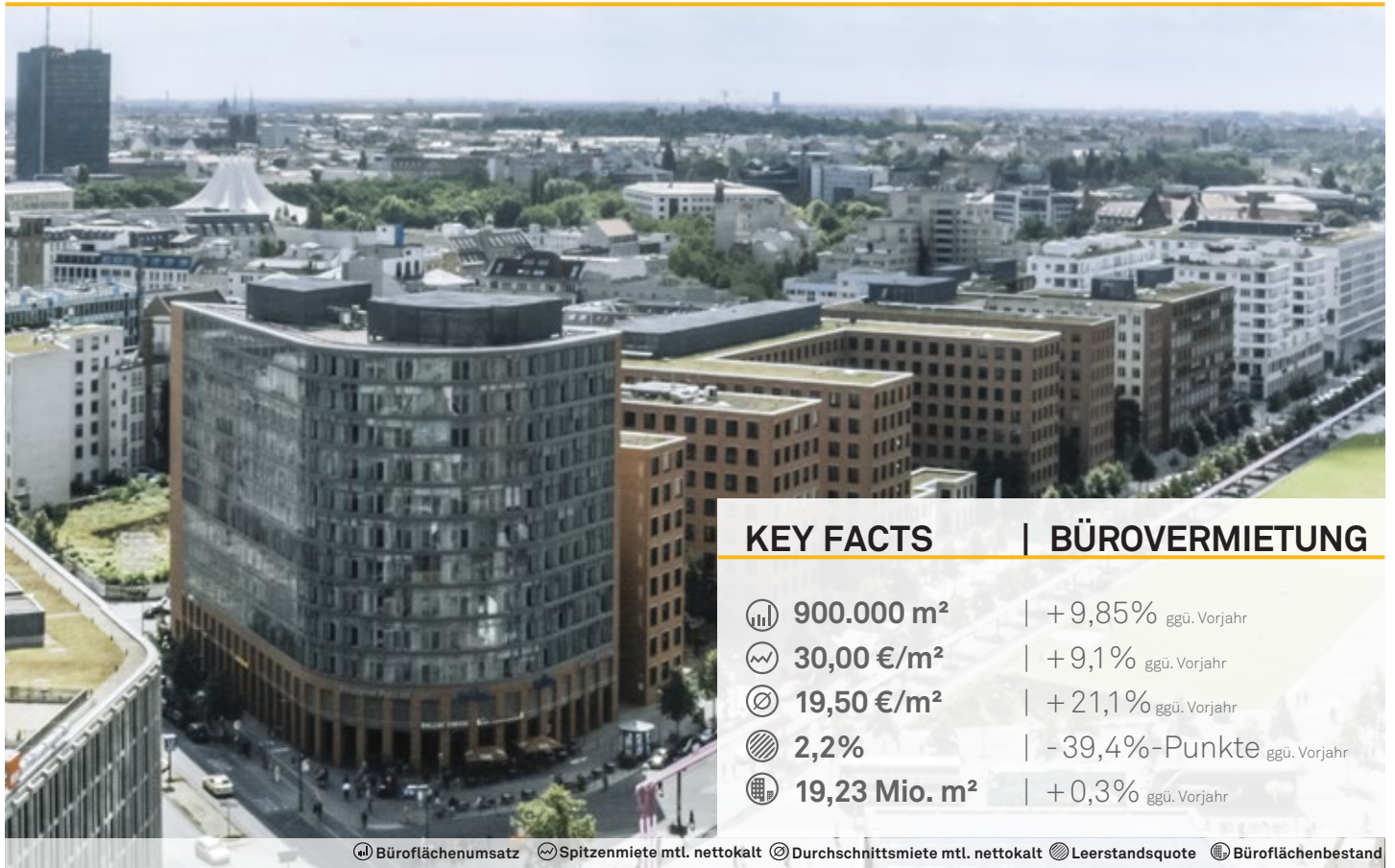
GEWERBE | BÜROVERMIETUNG

BERLIN

2017/Q1-4



Grossmann & Berger macht. Marktberichte.



KEY FACTS | BÜROVERMIETUNG

| | | |
|--|---------------------------------|-----------------------------|
| | 900.000 m² | + 9,85% ggü. Vorjahr |
| | 30,00 €/m² | + 9,1% ggü. Vorjahr |
| | 19,50 €/m² | + 21,1% ggü. Vorjahr |
| | 2,2% | - 39,4%-Punkte ggü. Vorjahr |
| | 19,23 Mio. m² | + 0,3% ggü. Vorjahr |

Büroflächenumsatz Spitzenmiete mtl. nettokalt Durchschnittsmiete mtl. nettokalt Leerstandsquote Büroflächenbestand

„Der Berliner Bürovermietungs- markt steht an der Schwelle zur Vollvermietung.“

Holger Michaelis | Geschäftsführer

FLÄCHENUMSATZ

Erneuter Rekordumsatz

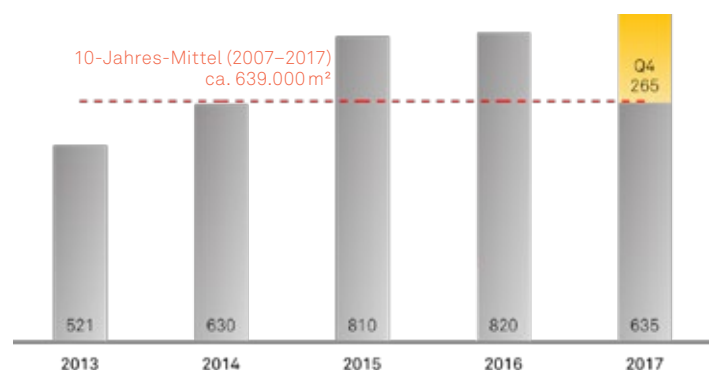
Der Berliner Büroflächenumsatz erreichte nach den Jahren 2015 und 2016 mit rund 900.000 m² erneut ein neues Allzeithoch und stellte den Vorjahresrekord mit damals noch einem Flächenumsatz von 820.000 m² ein. Das entspricht einer erneuten deutlichen Steigerung um rund 10%. Für das sehr gute Ergebnis waren – wie bereits im vergangenen Jahr – die zahlreichen sehr großen Vertragsabschlüsse verantwortlich. Der Eigennutzeranteil bewegte sich dabei mit rund 10,6% oberhalb des langjährigen Mittels. Im Flächensegment über 5.000 m² wurden 2017 mit insgesamt 32 Abschlüssen genau einer mehr verzeichnet als im Jahr 2016. Dabei stieg das Gesamtvolumen der Abschlüsse in diesem Segment von 310.000 m² auf 383.000 m² bei gleichzeitigem Anteilszuwachs in diesem Größensegment am Gesamtumsatz von 38% auf 43%. Insgesamt elf Umsätze im Flächensegment über 10.000 m²

sorgten dafür, dass der Rekordumsatz des Jahres 2016 noch einmal übertroffen wurde.

Die Mietverträge bzw. Eigennutzerbaustarts mit den größten Flächenvolumina in Berlin waren der Eigennutzerkauf der ehemaligen Vattenfall-Zentrale durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (ca. 47.000 m², Puschkinallee 52 | Peripherie-Süd) und die drei Großanmietungen durch Zalando (ca. 45.000 m², Tamara-Danz-Straße 7 | Friedrichshain; ca. 42.000 m², Koppenstraße 8 | Friedrichshain und ca. 34.000 m²; Cuvrystraße 51 | Kreuzberg). Hinzu kommen der Vertrag mit der Bima in der königlichen Eisenbahndirektion (ca. 15.000 m² | Schöneberger

Flächenumsatz

2013–2017/Q 1–4 | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Quelle: Grossmann & Berger Research

AUSGEWÄHLTE TOP ABSCHLÜSSE

2017/Q 1–4

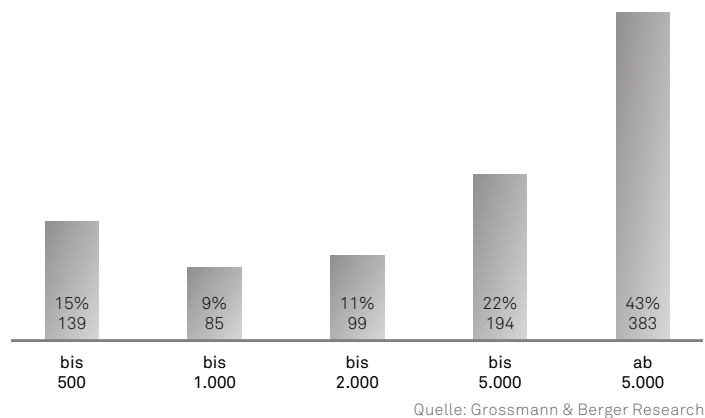
- 1 **Öffentliche Verwaltung** | Puschkinallee 52 | 47.000m²
- 2 **Handel** | Tamara-Danz-Straße 7 | 45.000m²
- 3 **Handel** | Koppenstraße 8 | 42.513m²
- 4 **Handel** | Cuvrystraße 51 | 34.250m²
- 5 **Öffentliche Verwaltung** | Schöneberger Ufer 1–3 | 15.000m²
- 6 **Bau und Immobilien** | Eichhornstraße 3 | 13.500m²
- 7 **Öffentliche Verwaltung** | Keithstraße 1–3 | 13.000m²
- 8 **Öffentliche Verwaltung** | Otto-Dibelius-Straße 3 | 12.000m²
- 9 **Inform./Telekomm.** | Hardenbergstraße 32 | 11.106m²
- 10 **Inform./Telekomm.** | Karl-Liebknecht-Str. 27–29 | 10.243m²



Q205 | Friedrichstraße | Mitte 1a

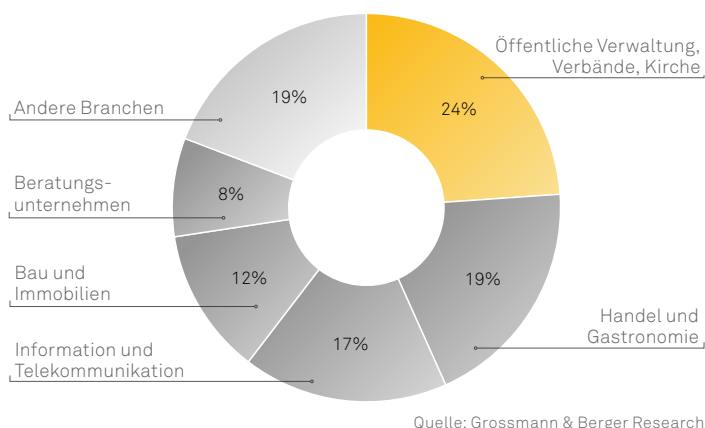
Flächenumsatz

2017/Q 1–4 | in m² | nach Mietgröße



Flächenumsatz

2017/Q 1–4 | nach Branchen



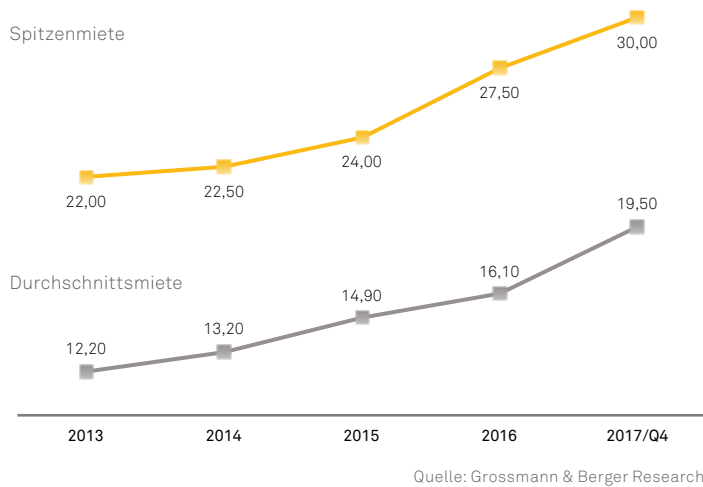
Ufer 1–3 | Kreuzberg) und die Anmietung durch WeWork im debis-Hochhaus (ca. 13.500m² | Potsdamer Platz) sowie weitere fünf Verträge über der Marke von 10.000m² in verschiedenen Teilmärkten. Die übrigen 21 Verträge über der Marke von 5.000m² sind im gesamten Marktgebiet verteilt.

Bedingt durch die großen bereits genannten Einzelabschlüsse entfiel der höchste Anteil am Flächenumsatz im Jahr 2017 mit rund 134.100m² (14,9%) auf den Teilmarkt Friedrichshain, gefolgt von den Teilmärkten Peripherie-Süd und Kreuzberg mit 12,4% (ca. 111.600m²) bzw. 11,9% (107.100m²). Damit sind erstmalig seit Erfassung der Marktzahlen für Berlin die Teilmärkte Mitte und Mitte 1a nicht in den Top-3 enthalten, was die Verlagerung der Umsätze aus dem CBD in angrenzende Bürolagen aufgrund von Produktmangel eindrücklich belegt. Mit einem Anteilswert von 9,7% folgten die Teilmärkte Charlottenburg (ca. 87.300m²) und erst dann Mitte mit 8,5% und Mitte 1a mit 8,4 % auf den Plätzen. Im weiteren einstelligen Prozentbereich schließen sich die Teilmärkte Ku'damm plus Seitenstraßen mit einem Anteil von 6,4% am Flächenumsatz (57.700m²) und Peripherie-Nord mit 5,1% (45.900m²) an. Alle anderen Teilmärkte wiesen jeweils einen Anteilswert von unter 5% am gesamten Umsatzvolumen auf.

Nachdem die Informations- und Telekommunikationsbranche (luK) mit den zugehörigen internetaffinen Dienstleistern und Startups in den drei Vorjahren die stärkste Nachfragegruppe nach Büroflächen in Berlin gewesen war, wurde sie 2017 durch die in Berlin traditionell starke Branche Öffentliche Verwaltung/Verbände/Kirchen als stärkste Nachfragegruppe abgelöst. Dabei entfiel auf die Öffentliche Hand ein Anteil von rund 23,9% (ca. 215.100m²), gefolgt von Handel und Gastronomie mit rund 19,4% (ca. 175.000m²) und auf die luK-Branche ein Anteil von rund 17,1% (ca. 153.600m²) am Gesamtflächenumsatz. Für dieses hervorragende Abschneiden war das Zusammenspiel von großen Einzelabschlüssen durch die öffentliche Hand (Ankauf

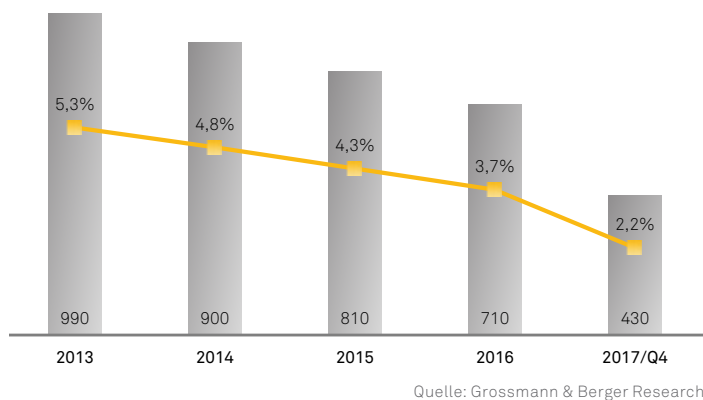
Spitzen- und Durchschnittsmieten

2013-2017/Q 1-4 | in €/m² mtl. nettokalt



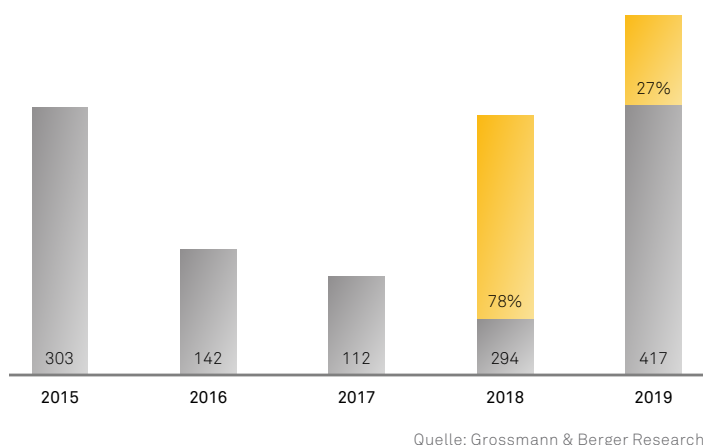
Leerstand | Leerstandsrate

2013-2017/Q 1-4 | in 1.000 m²



Fertigstellungen | Vorvermietungsquote

2015-2019 | in 1.000 m²



der ehemaligen Vattenfall-Zentrale, Vermietung der königlichen Eisenbahndirektion etc.) und einer anhaltenden Nachfrage nach Büroflächen durch Lobbyisten und Verbänden in Größenordnungen zwischen 2.000 und 5.000 m² ausschlaggebend. Mit weitem Abstand folgen die Branchen Bau- und Immobilien bzw. die Gruppe der Beratungsunternehmen mit 12,2% bzw. 8,2% (110.200 m² bzw. 73.800 m²). Alle weiteren Branchen erreichten nur Anteilswerte unter 5%.

MIETEN

Explodieren

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete stieg im Vergleich zum Vorjahr aufgrund der erneuten deutlichen Umsatzsteigerung im hochpreisigen Segment und der Flächenverknappung im gesamten Markt von 16,10 €/m²/Monat auf 19,50 €/m²/Monat bereits im dritten Jahr stark an (+ 21,1%). Auch die Spitzenmiete stieg noch einmal kräftig um 9,1% von 27,50 €/m² auf 30,00 €/m² und erreichte damit einen Wert, der zuletzt im Jahr 2000 und dann 1995 in Berlin gesehen wurde.

FLÄCHENANGEBOT UND LEERSTAND

Fertigstellungsvolumen deutlich steigend

In Berlin sind aktuell nur noch rund 430.000 m² Bürofläche kurzfristig verfügbar, 39% weniger als noch vor einem Jahr. Die Leerstandsquote liegt bei einem Büroflächenbestand in Höhe von 19,23 Mio. m² derzeit bei 2,2% (inklusive Untermietflächen) gegenüber 3,7% im Vergleichszeitraum. Damit verringerte sich der Leerstand, der bereits seit dem Jahr 2004 eine sinkende Tendenz aufweist, im achten Jahr in Folge. Lediglich von 2008 auf 2009 stieg der Leerstand leicht um rund 50.000 m² Bürofläche an.

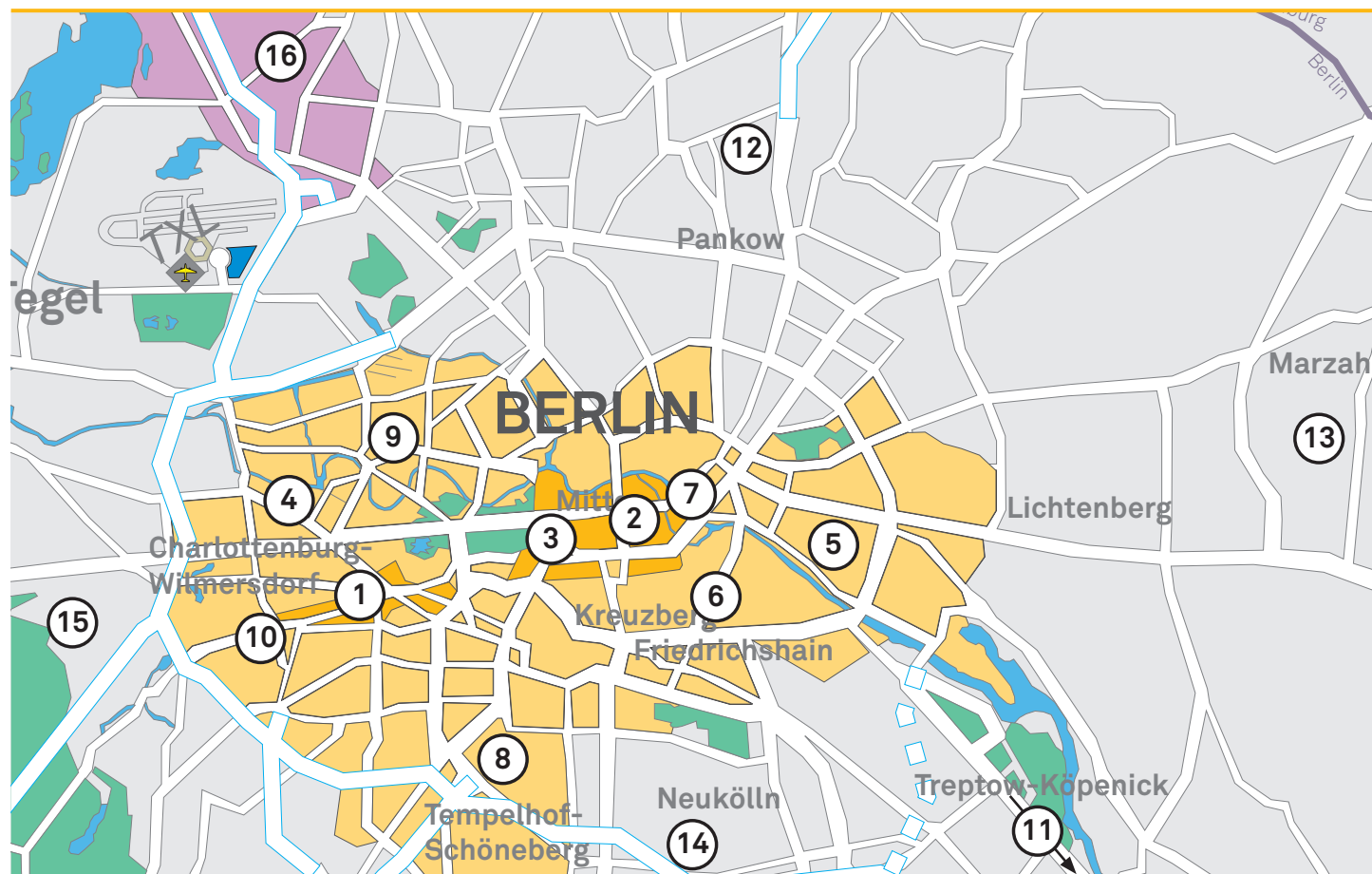
Der anhaltende Leerstandsrückgang ist auf den sehr hohen Flächenumsatz bei gleichzeitig geringem spekulativem Fertigstellungsvolumen zurückzuführen. Dieses fiel im Jahr 2017, wie bereits in den fünf vorangegangenen Jahren, mit insgesamt rund 14.000 m² (12,6%) bei einem Gesamtfertigstellungsvolumen in Höhe von nur rund 111.700 m² Bürofläche niedrig aus.

Bereits jetzt ist absehbar, dass die Fertigstellungszahlen in den kommenden Jahren deutlich ansteigen werden. Für 2018 wird bereits ein Fertigstellungsvolumen in Höhe von rund 294.000 m² erwartet und 2019 ist noch einmal von einer deutlichen Zunahme auf rund 417.000 m² auszugehen. Damit werden Volumina erreicht, die der Markt zuletzt im Zeitraum 1997-1999 gesehen hat. Die Vorvermietungsquote liegt bei den vorgenannten erwarteten Fertigstellungsvolumina von rund 711.000 m² in den Jahren 2018/2019 heute bei rund 46%.

Größere Gesuche über der Marke von 5.000 m² können derzeit fast nur noch außerhalb des CBD bedient werden und dann am ehesten in Neubauten bei einer Vorlaufzeit von 18 bis 24 Monaten.

TEILMÄRKTE BÜROMARKT BERLIN IM ÜBERBLICK

2017/Q1-4



| Teilmarkt | Flächenumsatz in m ² inkl. Eigennutzer | Nachhaltig erzielte Mieten in €/m ² mtl. nettokalt | Durchschnitts- mietpreis in €/m ² mtl. nettokalt | Fertigstellungen 2018/2019 in m ² |
|------------------------------|---|--|--|--|
| 1 KU'DAMM + SEITENSTRASSEN | 57.700 | 11,30–38,00 | 23,70 | 26.500 |
| 2 MITTE 1A | 75.600 | 10,10–30,00 | 22,70 | 52.000 |
| 3 POTSDAMER-/LEIPZIGER PLATZ | 39.600 | 18,00–30,40 | 25,10 | 6.500 |
| 4 CHARLOTTENBURG | 87.300 | 9,00–20,30 | 16,60 | 61.000 |
| 5 FRIEDRICHSHAIN | 134.100 | 12,00–28,40 | 25,20 | 114.100 |
| 6 KREUZBERG | 107.100 | 12,00–24,00 | 20,20 | 88.000 |
| 7 MITTE | 76.500 | 10,00–30,00 | 22,40 | 52.000 |
| 8 SCHÖNEBERG | 36.900 | 8,60–20,00 | 17,70 | 14.200 |
| 9 TIERGARTEN | 47.700 | 12,50–26,20 | 21,30 | 105.000 |
| 10 WILMERSDORF | 23.400 | 10,00–18,50 | 15,90 | — |
| 11 ADLERSHOF | 14.400 | 8,90–16,80 | 13,50 | 67.700 |
| 12 PERIPHERIE-NORD | 45.900 | 8,50–27,00 | 13,80 | 30.000 |
| 13 PERIPHERIE-OST | 7.200 | 7,70–15,00 | 12,70 | 39.000 |
| 14 PERIPHERIE-SÜD | 111.600 | 7,00–21,25 | 13,20 | 55.000 |
| 15 PERIPHERIE-WEST | 27.000 | 8,00–20,70 | 11,50 | — |
| 16 REINICKENDORF | 8.000 | 8,50–11,50 | 10,90 | — |
| GESAMT | 900.000 | 5,50–35,00 | 19,50 | 711.000 |

AUSBLICK

Gute Aussichten für 2018

Das WeltWirtschaftsinstitut (HWI) bescheinigt der deutschen Wirtschaft einen „anhaltenden Aufschwung“ und hat seine Wachstumsprognose deutlich angehoben. Für das abgelaufene Jahr 2017 gab das Institut mit 2,2% einen deutlich höheren Wert an als ursprünglich erwartet. Dabei kamen die Wachstumsimpulse vornehmlich aus dem Inland. Neben den Unternehmensinvestitionen wurde das Wachstum vor allem von den Bauinvestitionen und dem privaten Konsum getragen.

Die Stimmung der deutschen Wirtschaft ist angesichts der Prognosewerte hervorragend. Allerdings sank der ifo Geschäftsklimaindex für die Gewerbliche Wirtschaft im Dezember leicht von 117,6 auf 117,2 Punkte. Anders sah es bei den Unternehmen des Dienstleistungssektors aus. Dort stieg der Index im Dezember von 111,2 auf 111,7 Punkte. Die Dienstleister bewerteten ihre Geschäftslage deutlich besser als im Vormonat. Der Erwartungsindex stieg auf den höchsten Wert seit einem Jahr.

Die Personalpläne der Unternehmen sind grundsätzlich expansiv ausgerichtet, wobei es branchenspezifische Unterschiede gibt.

Flächenumsatz.

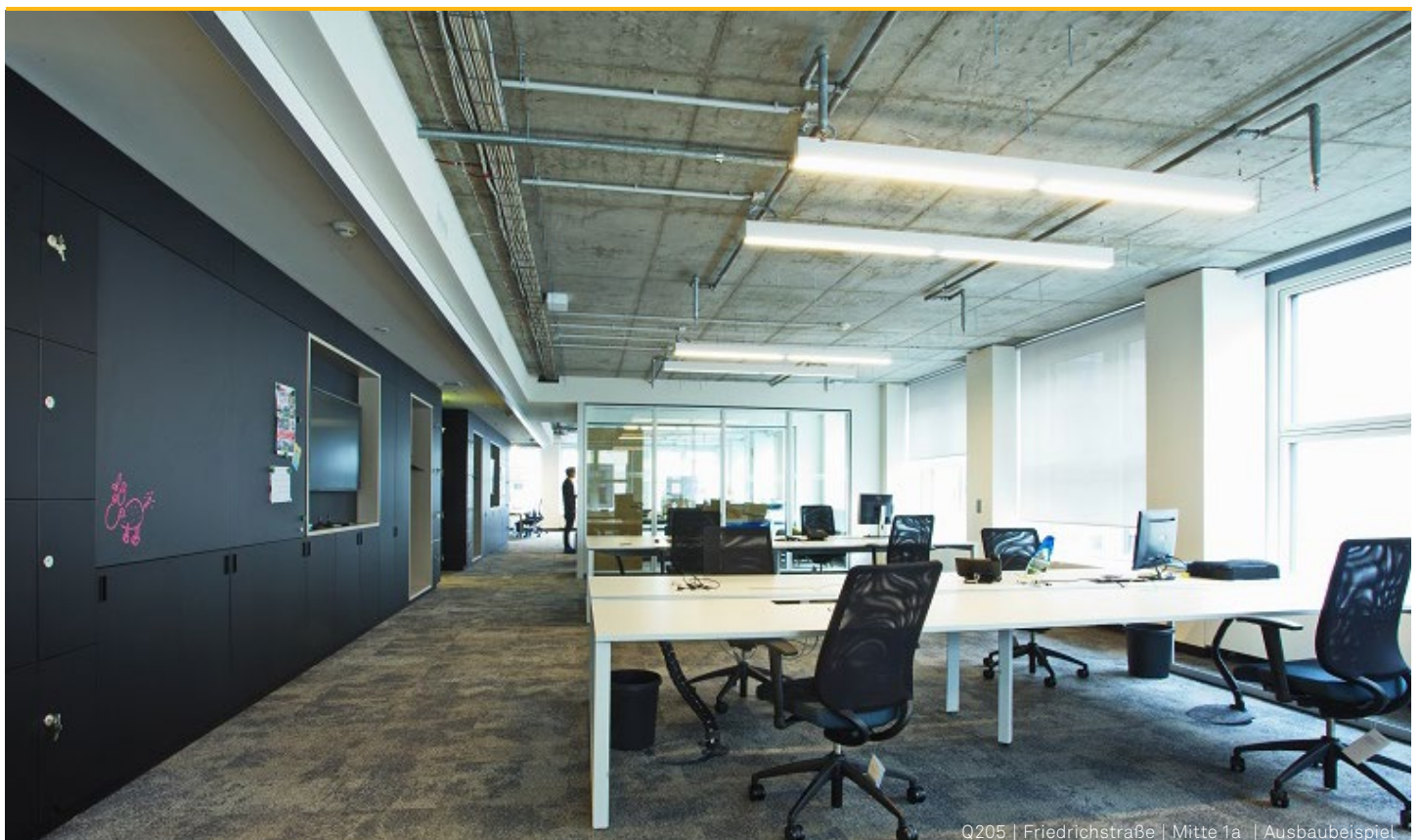
Der Flächenumsatz wird 2018 aller Voraussicht nach wieder auf einen immer noch hohen Wert von 750.000m² sinken. Zudem stehen durch den massiven Leerstandsabbau den aktuellen Gesuchen weniger attraktive Flächenalternativen zur Verfügung.

Mietpreise.

Angesichts des aktuellen Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage zeichnen sich für die Mietpreisentwicklung weitere Steigerungstendenzen ab. Davon betroffen sein werden sowohl die Durchschnitts- als auch die Spitzenmiete. Allerdings wird die Steigerung nicht mehr so rasant ausfallen wie in den vergangenen zwei Jahren.

Flächenangebot.

Angesichts der hohen Vorvermietungsquote für neu errichtete Büroflächen im Jahr 2018 wird die Leerstandsquote aller Voraussicht nach auf die Marke von ca. unter 2,0% zusteuern, was fast einer Vollvermietung entspricht. Die Vermarktungsperspektiven für qualitativ hochwertige Neubauprojekte an gut angebundenen Standorten sind daher weiterhin als sehr gut zu bewerten. Dabei spielen auch Standorte außerhalb des S-Bahnringes, insbesondere in Ausrichtung zum neuen Flughafen BER, eine immer größere Rolle.



Q205 | Friedrichstraße | Mitte 1a | Ausbaubeispiel

KOMPETENTE BERATUNG

Service und Kontakt



Ulrich Denk

Was können wir für Sie tun?

Unsere Analyse der Immobilienmärkte sind ein wichtiger Bestandteil des umfassenden Beratungsangebots von Grossmann & Berger. Gern unterstützen wir Sie bei Ihren Entscheidungen und erstellen ein auf Ihre Fragestellung individuell abgestimmtes Angebot.

Ulrich Denk | Diplom-Geograph | Research

Telefon: +49 (0) 30/202 953-21

Email: u.denk@grossmann-berger.de

GLOSSAR

Definitionen Investmentmarkt

Flächenumsatz: Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die innerhalb des betrachteten Zeitraums neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von ihm für sich selbst errichtet werden. Maßgeblich für die zeitliche Einordnung ist das Datum des Miet- bzw. Kaufvertragsabschlusses. Mietvertragsverlängerungen werden nicht als Umsatz erfasst. Grundlage für die Flächenangaben ist die Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF/G).

Spitzenmiete: Die realisierte Spitzenmiete umfasst das oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3% des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median dar.

Durchschnittsmiete: Zur Errechnung der realisierten Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge in den abgelaufenen 12 Monaten mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Nettokaltmieten.

Leerstand: Zum Leerstand zählen alle Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sind Teil des Leerstandes.

Bildnachweis:

Titel: 2Towers am Spittelmarkt; Seite 2: Gabriele-Tergit-Promenade am Potsdamer Platz; Seite 3+6: Q 205 Friedrichstraße | © Grossmann & Berger GmbH Berlin.

Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.

Grossmann & Berger GmbH • Potsdamer Platz 9 • D-10117 Berlin
Tel.: +49 (0) 30/202 953-20 • Fax: +49 (0) 30/202 953-25
berlin@grossmann-berger.de • www.grossmann-berger.de

Geschäftsführer: Andreas Rehberg, Holger Michaelis, Lars Seidel, Axel Steinbrinker
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Brockmann Sitz Hamburg • Registergericht Hamburg Nr. B 25866