



BÜROMARKT BERLIN H1 2017



Überblick

Der Berliner Büroflächenmarkt läuft weiterhin auf Hochtouren. Im ersten Halbjahr wurden 399.000 m² neu angemietet, davon allein 211.000 m² in Q2. Damit wurde das letztjährige Rekordergebnis um nur 3 % verfehlt. Die Bundeshauptstadt verzeichnet mittlerweile die niedrigste Leerstandsrate unter Deutschlands Top-5 Standorten. Sie wird aktuell bei 2,7 % notiert. Es stehen somit kurzfristig nur noch 485.000 m² zur Verfügung. Die Kombination aus geringem Leerstand und hoher Nachfrage lässt die Mieten im gesamten Marktgebiet steigen. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum Sommer 2016 um 8 % auf EUR 28,00 pro m²/Monat gestiegen.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Berlin*

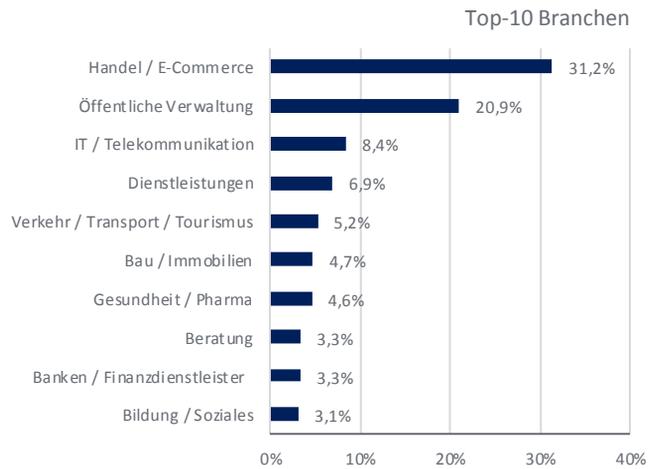
Flächenumsatz	399.000 m ²
Leerstand	485.000 m ²
Leerstandsquote	2,7 %
Fertigstellungen	59.600 m ²
Flächen in Bau	442.000 m ²
Spitzenmiete	28,00 EUR/m ² /Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,10 %

BERLIN

Einwohner (09-2016)	3.653.000
Arbeitslosenquote (06-2017)	8,8 % (Dtl. 5,5 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	410 %

Flächenumsatz nach Branche

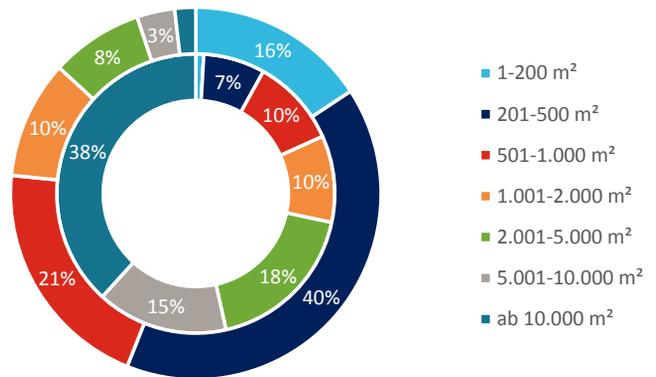
Mit seinen vier Vertragsabschlüssen über insgesamt 93.000 m² Mietfläche hat der Online-Händler Zalando AG wesentlich zum Marktanteil von Handel / E-Commerce von 31 % beigetragen. Auf Berlins traditionell starken öffentlichen Sektor entfällt im ersten Halbjahr 21 % des Flächenumsatzes bzw. 13 Verträge aller Größenordnungen. Insgesamt präsentiert sich der Markt breit aufgestellt: 8 Branchen haben jeweils Marktanteile zwischen 3 % und 8 %.



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

In keiner anderen deutschen Stadt wurden so viele Verträge über 10.000 m² Mietfläche unterzeichnet wie in Berlin. In H1 waren es 5, die 38 % Flächenumsatz auf sich vereinigten. Mit 47.300 m² lag der Eigennutzer-Deal der BIWA an der Spitze, gefolgt von 2 Verträgen der Zalando AG mit 42.500 m² bzw. 39.000 m². Stark auch das Anmietungsgeschehen in der Größenordnung zwischen 2.001 m² und 5.000 m² mit 18 % Marktanteil. Mehr als 150 Verträge wurden im Segment unter 500 m² registriert. Hier zeigt sich einmal mehr die hohe Dynamik der Berliner Start-Up Szene.

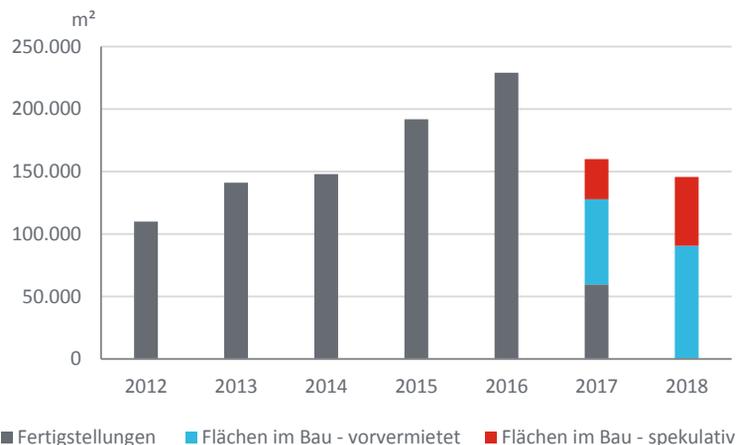
Außen: Anzahl der Abschlüsse
Innen: Fläche in m²

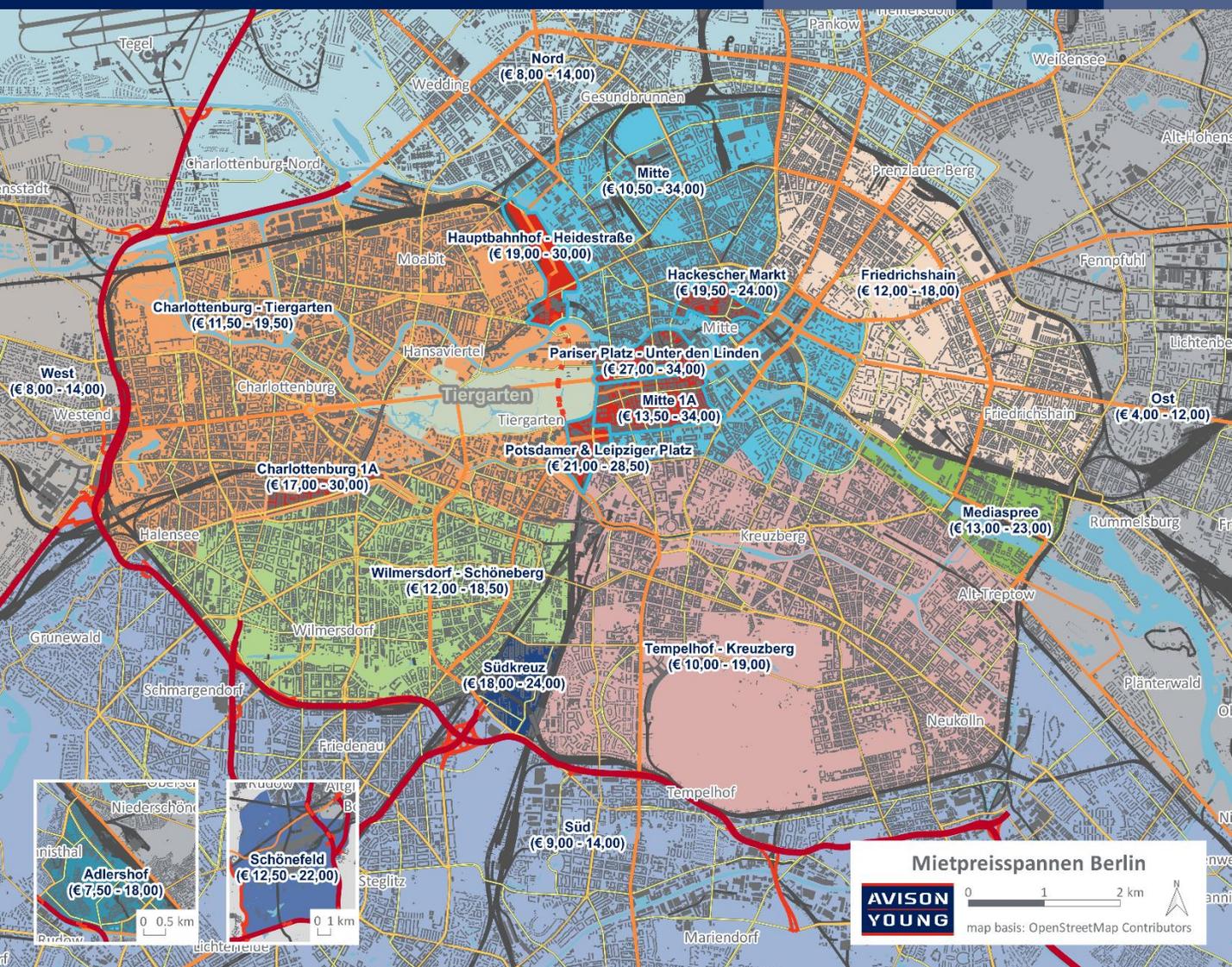


Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Bis Ende Juni wurden knapp 60.000 m² neue Bürofläche fertig gestellt, weitere 100.000 m² sollen im weiteren Jahresverlauf folgen. Die Vorvermietungsquote beläuft sich bei diesen Projekten aktuell auf 68 %. Gegenüber Juni 2016 ist die Bautätigkeit spürbar um 39 % auf 442.000 m² Flächen im Bau gestiegen. Bereits jetzt sind 60 % davon vom Markt absorbiert worden.





Ausblick

- Der Berliner Büromarkt wird auch im zweiten Halbjahr 2017 auf Kurs bleiben. Die Wirtschaft brummt und die Büroflächennachfrage ist hoch.
- Obwohl die Bautätigkeit nachhaltig gestiegen ist, zeichnet sich keine Entspannung auf der Angebotsseite ab. Vorerst wird der Leerstand weiter sinken und der Berliner Büromarkt damit ein Vermietermarkt bleiben.
- Die Mietpreise stehen in allen Büroteilmärkten unter Aufwärtsdruck - unabhängig von der jeweiligen Flächenqualität. Bereits jetzt werden im Top-Segment in Einzelfällen für kleinteilige Flächen Mieten deutlich jenseits der EUR 30-Marke realisiert. Von diesem Trend dürfte in den kommenden Monaten auch die Spitzenmiete erfasst werden. Sie sollte erstmals die EUR 30-Marke überschreiten.
- Obwohl der niedrige Leerstand insgesamt limitierend wirkt, ist ein Jahresumsatz über 800.000 m² durchaus im Rahmen des Möglichen.

Quellen: Thomas Daily, Bundesagentur für Arbeit, Destatis, Land Berlin, Avison Young

Avison Young - Germany GmbH

Knesebeckstraße 3
10623 Berlin

Nicolai Bauman Managing Director
Tel: +49 30 920 320 110 | nicolai.baumann@avisonyoung.com

Inga Schwarz Head of Research Germany
Tel: +49 40 360 360 41 | inga.schwarz@avisonyoung.com



avisonyoung.de