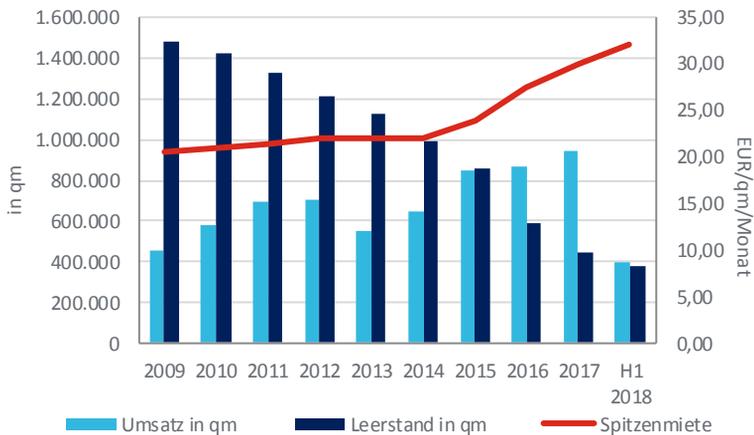




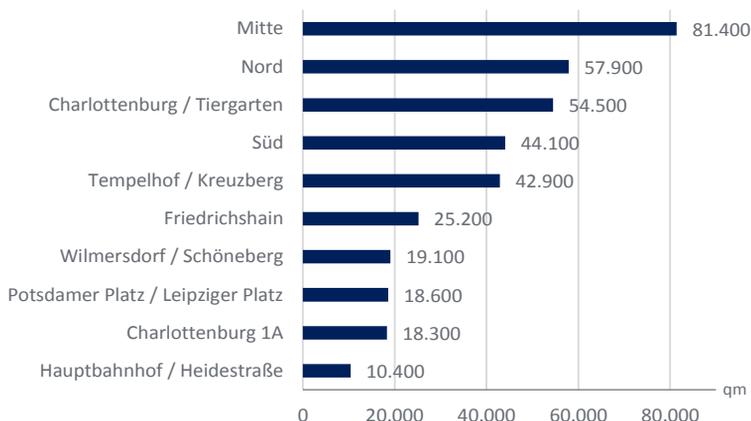
## BÜROMARKT BERLIN H1 2018



### Überblick

Der Flächenumsatz belief sich im ersten Halbjahr auf 402.000 qm und lag damit knapp über dem Vorjahresniveau von 399.000 qm. Einzig das sehr niedrige Leerstandsvolumen, das aktuell nur noch bei 378.000 qm notiert, hat ein noch höheres Vermietungsvolumen verhindert. Der Flächenumsatz für Q2 unterstreicht diese Entwicklung eindrucksvoll: Trotz der weiterhin sehr hohen Büroflächennachfrage lag der Umsatz nur bei 182.000 qm. Es war damit das umsatzschwächste Quartal seit Q2 2016. Die Leerstandsrate ist wie erwartet gesunken und liegt bei 2,1 %. Die Mietpreise sind in allen Teilmärkten weiter deutlich gestiegen.

### Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



### KENNZAHLEN

#### Marktgebiet Berlin\*

Flächenumsatz	402.000 qm
Leerstand	378.000 qm
Leerstandsquote	2,1 %
Fertigstellungen	40.000 qm
Flächen im Bau	846.000 qm
Spitzenmiete	32,00 EUR/qm/Monat
Durchschnittsmiete	19,45 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	2,90 %

### BERLIN

Einwohner (12-2017)	3.712.000
Arbeitslosenquote (06-2018)	7,9 % (Dtl. 5,0 %)
Gewerbesteuerhebesatz	410 %

\*Marktgebiet = Land Berlin, Teile des brandenburgischen Umlandes

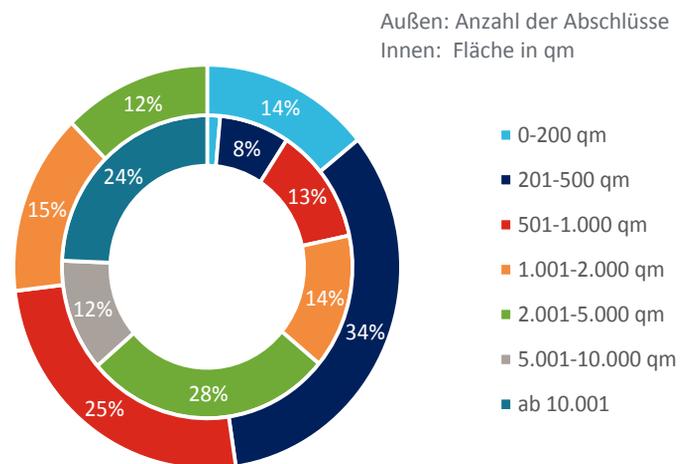
## Flächenumsatz nach Branche

Es waren die großflächigen Mietverträge der Energiekonzerne Vattenfall und Gasag, welche zum hohen Marktanteil von 12,9 % der Branche Industrie / Energie beigetragen haben; allen voran der knapp 30.000 qm Vertrag der Vattenfall AG in einer Projektentwicklung am Südkreuz im zweiten Quartal. Knapp 50 Verträge mit einem Gesamtumsatz von 46.000 qm wurden im 1. Halbjahr von IT / Telekommunikationsunternehmen getätigt. Insgesamt ist der Markt breit und stabil aufgestellt.



## Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

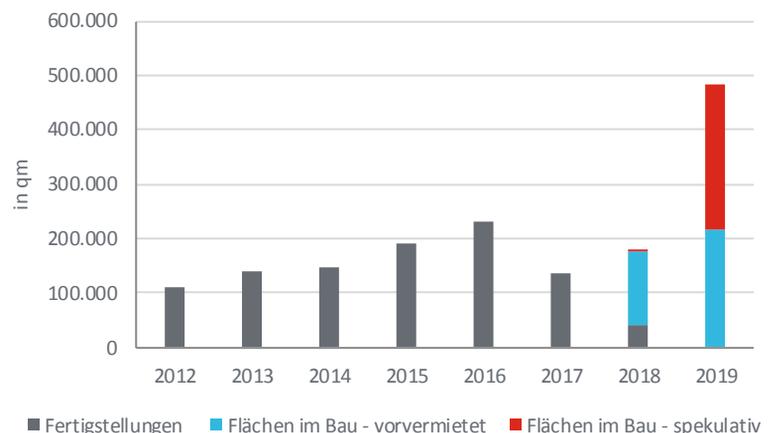
Bis dato wurden 6 Verträge über jeweils 10.000 qm abgeschlossen. Sie haben damit knapp ein Viertel des Flächenumsatzes auf sich vereinigt. Herausragend war die Voranmietung über knapp 30.000 qm von Vattenfall. Gegenüber H1 2017 hat sich das Anmietungsgeschehen vor allem in der Größenordnung zwischen 2.001 - 5.000 qm mit einem Umsatzplus von 53 % auf 111.000 qm belebt. Mit plus 40 % Flächenumsatz ist die Anmietungstätigkeit auch im Segment zwischen 1.001 - 2.000 qm überproportional gestiegen. Fast jeder vierte Vertrag wurde unter 1.000 qm getätigt.

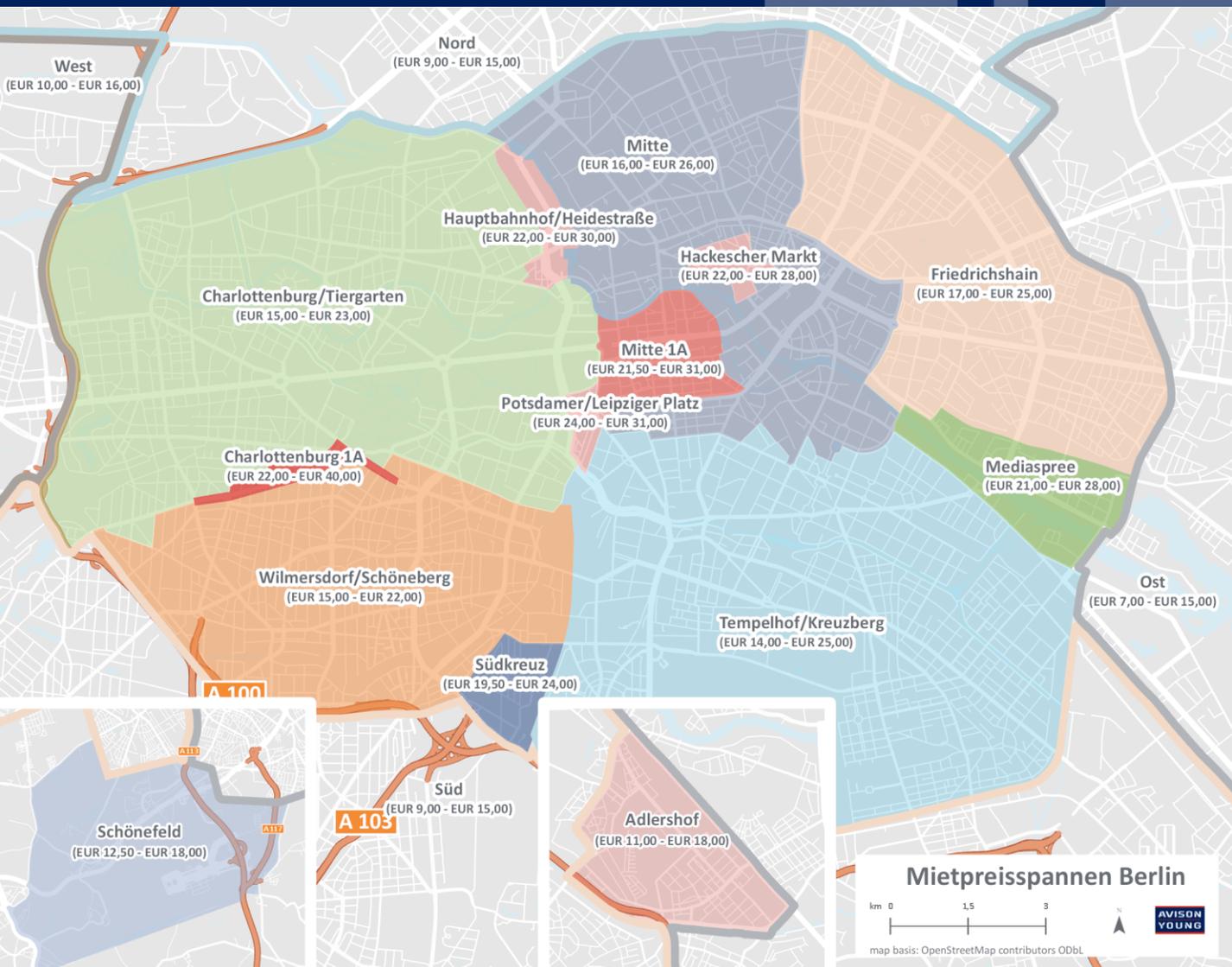


Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

## Baufertigstellungsvolumen

In den letzten 12 Monaten verdoppelte sich das Bauvolumen auf 846.000 qm. Allerdings werden 2018 nur 185.000 qm neue Büroflächen im Markt erwartet bei einer Vorvermietungsquote von aktuell 96 %. Für 2019 zeichnet sich ein deutlicher Anstieg des Baufertigstellungsvolumens auf 483.000 qm ab. Der Anteil der vorvermieteten Flächen liegt hier bei gut 40 % und wird weiter stark steigen. Nur in Projekten sind aktuell moderne und große Flächen verfügbar.





## Ausblick

- Die Büroflächennachfrage ist in Berlin ungebrochen hoch. Wer allerdings kurzfristig umziehen will oder muss, wird kompromissbereit bei der Flächensuche sein müssen. Das gilt u.a. für Lage, Ausstattung und Mietpreis. Einzig Projektentwicklungen bieten dem Berliner Markt und seinen Unternehmen im Moment Raum zum Atmen und Wachsen. Die Mehrzahl der Projekte wird aber erst 2019 und später fertiggestellt und auch erst dann für Entlastung sorgen.
- Das Leerstandsvolumen wird in der zweiten Jahreshälfte weiter sinken, denn die Nachfrage dürfte vor dem Hintergrund einer robusten Wirtschaft weiter hoch bleiben, während neue freie Flächen nicht im Markt erwartet werden. Der Angebotsengpass dürfte 2018 einem neuen Rekord beim Flächenumsatz entgegen stehen. Dennoch ist ein Ergebnis über der starken 800.000 qm-Marke zu erwarten.
- Die Mietpreise werden in der zweiten Jahreshälfte in allen Teilmärkten weiter deutlich steigen. Dies gilt für die Spitzen- wie auch die Durchschnittsmiete.

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



Platinum member

avisonyoung.de