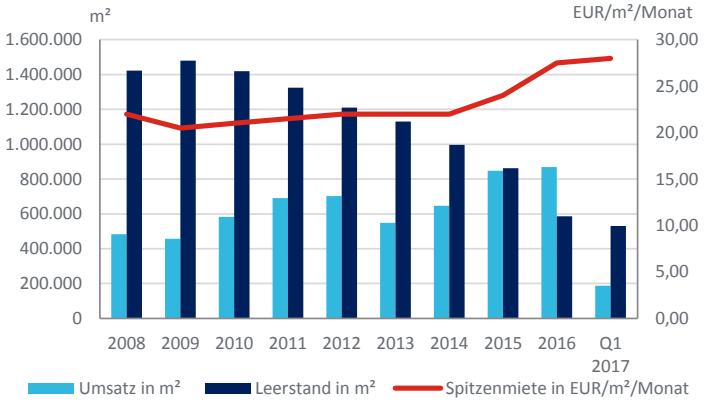
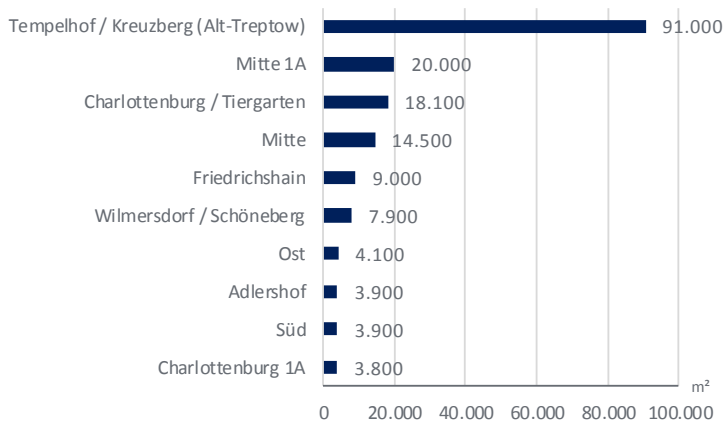
BÜROMARKT BERLIN Q1 2017



Überblick

Im ersten Quartal 2017 wurden auf dem Berliner Büromarkt rund 188.000 m² Bürofläche angemietet. Damit wurde das sehr starke Vorjahresergebnis um 19 % verfehlt. Die Stimmung unter den Marktteilnehmern ist jedoch gut und die Nachfrage weiterhin auf sehr hohem Niveau. Nur der geringe Leerstand von aktuell ca. 530.000 m² verhinderte einen höheren Flächenumsatz. Die Leerstandsrate wird aktuell bei 2,9 % notiert. Die Mietpreise tendieren entsprechend in sämtlichen Teilmärkten nach oben. Die Spitzenmiete ist jüngst auf EUR 28 pro m²/Monat gestiegen.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10 Q1 2017



KENNZAHLEN

Marktgebiet Berlin*

Flächenumsatz	188.000 m²
Leerstand	530.000 m²
Leerstandsquote	2,9 %
Fertigstellungen	42.800 m²
Flächen in Bau	335.000 m²
Spitzenmiete	28,00 EUR/m²/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,20 %

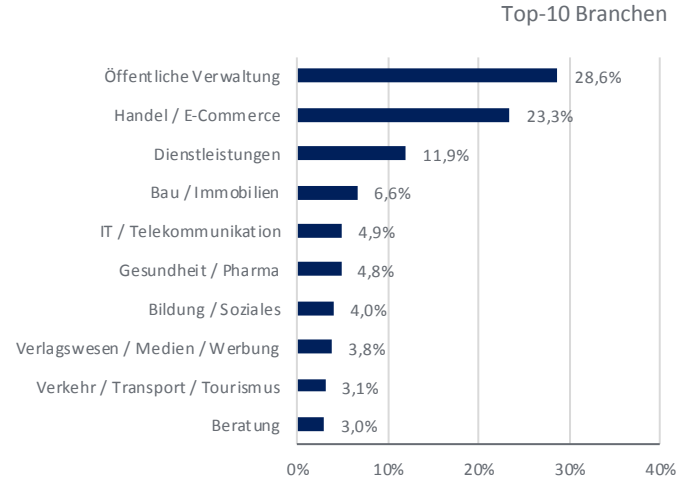
BERLIN

Einwohner (09-2016)	3.653.000
Arbeitslosenquote (03-2017)	9,4 % (Dtl. 6,0 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	410 %

*Marktgebiet = Land Berlin, Teile des brandenburgischen Umlandes

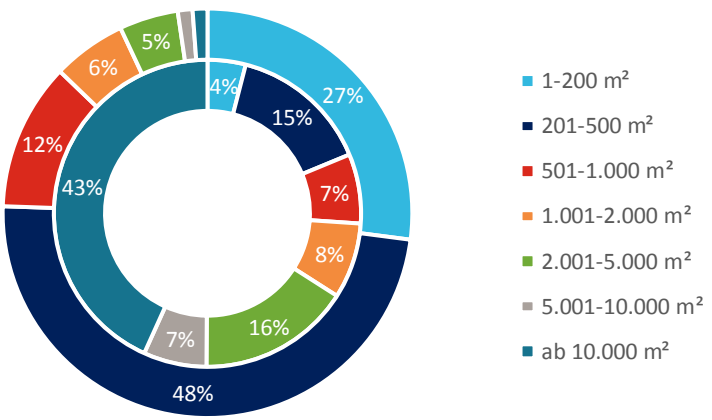
Flächenumsatz nach Branche

Die Eigennutzertransaktion der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über rund 47.300 m² hat den Marktanteil der öffentlichen Verwaltung auf 28,6 % steigen lassen. Zalando hat mit seinem Vertragsabschluss von 34.000 m² einmal mehr den mittlerweile traditionell starken Handel / E-Commerce Sektor auf Platz 2 mit 23,3 % katapultiert. Größere Anmietungen von Co-Working Space Firmen wie Rent24 und Mindspace haben den Marktanteil der Dienstleistungen auf 11,9 % steigen lassen.



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

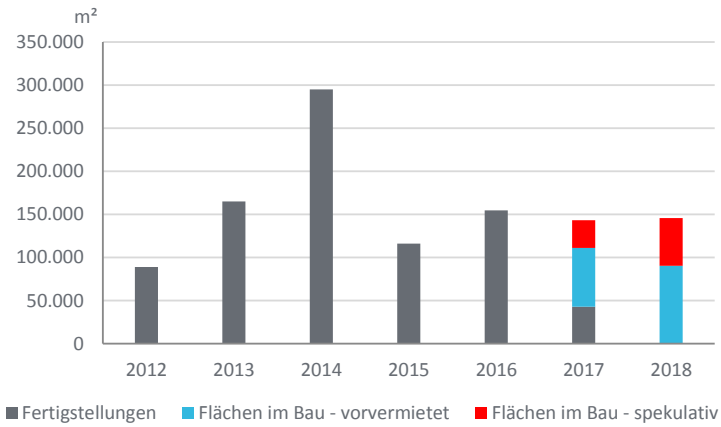
Die beiden Großverträge von der BImA und Zalando haben 43 % zum Quartalsergebnis beigetragen. Weitere 7 % entfielen auf die Anmietungen der BIM (ca. 6.000 m²) und von Rent24 (ca. 6.500 m²). Mit 8 Verträgen über insgesamt 30.200 m² war auch das Anmietungsgeschehen im Segment zwischen 2.001 – 5.000 m² stark (16 % Marktanteil). Der lebhaften Berliner Start-Up Szene ist der traditionell hohe Flächenumsatz im Segment unter 1.000 m² geschuldet. Sie haben gut ein Viertel zum Flächenumsatz beigetragen.

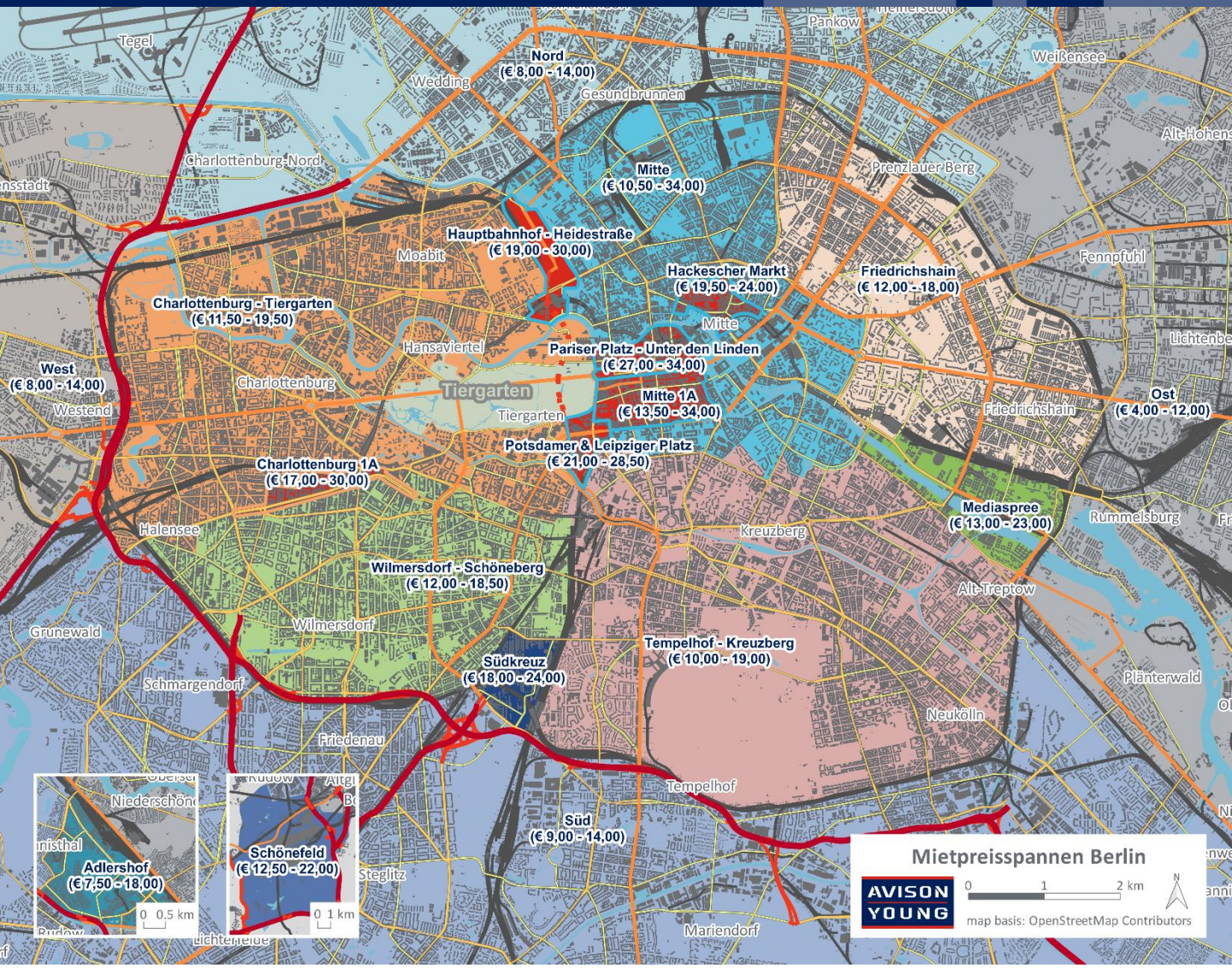


Marktanteile < 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Das Baufertigstellungsvolumen belief sich bis Ende März auf 42.800 m². Insgesamt ist die Bautätigkeit in den letzten Monaten gestiegen und im weiteren Jahresverlauf werden weitere 100.000 m² neue Büroflächen auf dem Markt erwartet – bei einer aktuellen Vorvermietungsquote von rund 70 %. Für 2018 wird ein Fertigstellungsvolumen von ca. 146.000 m² prognostiziert, davon sind bereits jetzt 62 % vorvermietet.





Ausblick

- Die Zeichen stehen gut für ein weiteres starkes Jahr auf dem Berliner Büroflächenmarkt.
- Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stimmen und Berlin mit seinen Standortvorteilen steht im Fokus von Unternehmen aus dem In- und Ausland. Entsprechend hoch ist die registrierte Nachfrage.
- Allerdings dürfte das jetzt schon niedrige Leerstandsvolumen limitierend auf das Marktgeschehen wirken. Entsprechend dürften die Rekordergebnisse der vergangenen beiden Jahre im Jahr 2017 verfehlt werden.
- Ein Sinken der Leerstandsrate deutlich unter 3 % wird für 2017 erwartet. Entsprechend werden vor allem großflächige Mieter verstärkt Vorvermietungsverträge in Projekten mit Fertigstellungsdatum 2019 und später unterzeichnen, um sich attraktive Flächen zu sichern.
- Die Mietpreisniveaus werden in allen Teilmärkten weiter nach oben tendieren.

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

Avison Young - Germany GmbH

Kurfürstendamm 195
10707 Berlin

Nicolai Bauman Managing Director
Tel: +49 30 40817 4168 | nicolai.baumann@avisonyoung.com

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

avisonyoung.de

Disclaimer
Die diesem Report zugrundeliegenden Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit Avison Young – Germany GmbH keine Gewähr übernimmt. Die von uns getroffenen Aussagen und zur Verfügung gestellten Daten können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Vervielfältigung dieses Reports, in Teilen als auch im Ganzen, ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Avison Young – Germany GmbH möglich. © 2017 Avison Young – Germany GmbH.