



BÜROMARKT BERLIN Q1 2018



Überblick

Die Akteure auf dem Berliner Büromarkt gönnen sich keine Pause. Zum Jahresauftakt belief sich der Flächenumsatz auf überdurchschnittliche 220.000 qm. Damit wurde das gute Vorjahresergebnis um 17 % übertroffen und selbst der Umsatz aus dem 4. Quartal 2017 fiel knapp 11 % geringer aus. Das seit Monaten niedrige Leerstandsvolumen ist weiter gesunken und setzt diesen Kurs konsequent fort. Das allgemeine Mietpreinsniveau hat dem Aufwärtsdruck einmal mehr auf breiter Front nachgegeben. Die Durchschnittsmiete wird bei EUR 19,20 pro qm/Monat notiert – ein Wert, der bisher nie erreicht wurde.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Berlin*

Flächenumsatz	220.000 qm
Leerstand	418.000 qm
Leerstandsquote	2,3 %
Fertigstellungen	38.400 qm
Flächen im Bau	783.000 qm
Spitzenmiete	31,00 EUR/qm/Monat
Durchschnittsmiete	19,20 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	2,90 %

BERLIN

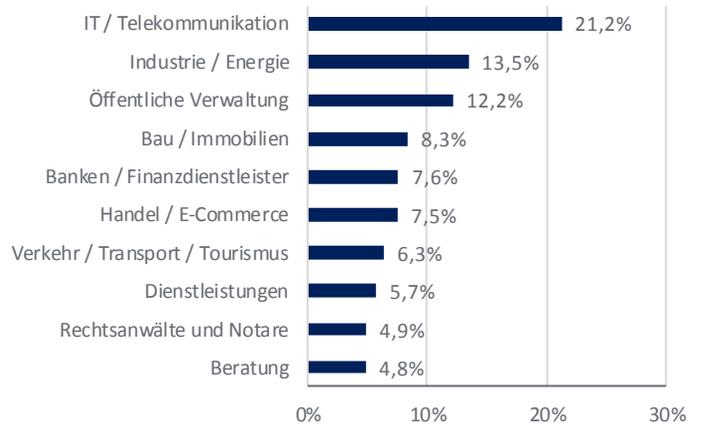
Einwohner (12-2017)	3.712.000
Arbeitslosenquote (03-2018)	8,5 % (Dtl. 5,5 %)
Gewerbesteuerhebesatz	410 %

*Marktgebiet = Land Berlin, Teile des brandenburgischen Umlandes

Flächenumsatz nach Branche

Top-10 Branchen

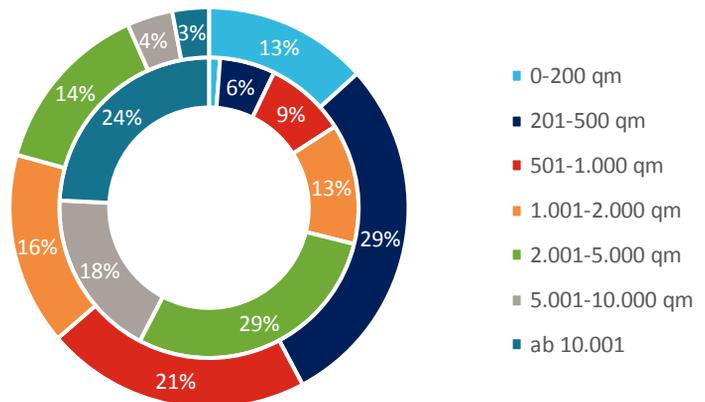
Berlins IT / Telekommunikationsunternehmen wachsen aus den Kinderschuhen. Lange waren es die Start-Ups, die in großer Zahl kleinflächige Mietverträge geschlossen haben. Nun sind es gewachsene Firmen, die immer größere Mietverträge unterzeichnen und so den Flächenumsatz treiben; darunter die 9.300 qm Anmietung von Naspers im Pressehaus am Alexanderplatz. Für den Marktanteil von 13,5 % der Branche Industrie / Energie zeigte sich u.a. die Gasag mit ihrem Vertrag über 12.800 qm verantwortlich.



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

Das Anmietungs geschehen fiel in Q1 besonders stark in den mittleren Flächengrößen aus. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist die Zahl der Verträge zwischen 2.001 und 5.000 qm von 8 auf 19 gestiegen und der Umsatz hat sich auf 63.200 qm mehr als verdoppelt. Gleichermäßen ist die Entwicklung im Flächensegment zwischen 1.001 und 2.000 qm verlaufen. Hier ist die Anzahl der Verträge um 110 % auf 21 gestiegen und bei einem Umsatz von 28.500 qm hat sich der Quartalswert fast verzweifacht.

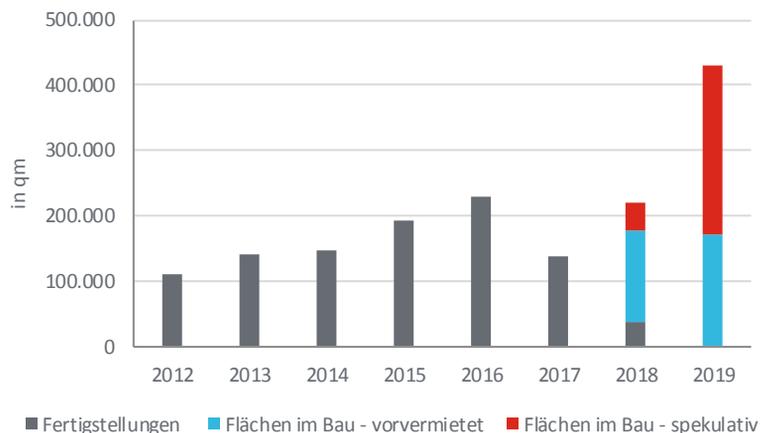
Außen: Anzahl der Abschlüsse
Innen: Fläche in qm

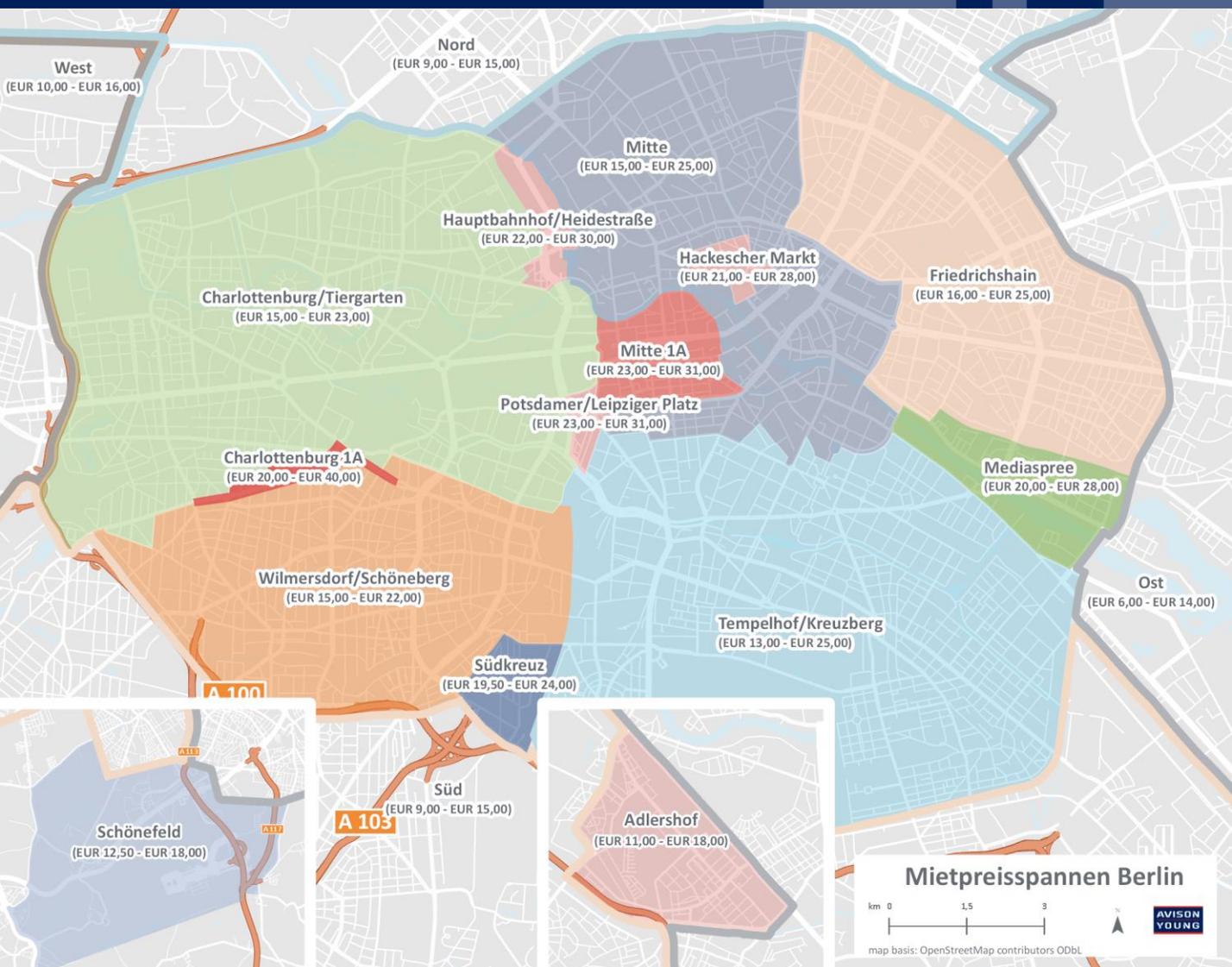


Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Bis Ende März wurden ca. 38.400 qm Bürofläche fertiggestellt bei einer Vorvermietungsquote von 80 %. Im weiteren Jahresverlauf werden 180.000 qm Bürofläche neu im Markt erwartet, von denen nur noch rund 23 % zur Verfügung stehen. Erst 2019 wird sich das Baufertigstellungsvolumen spürbar auf ca. 430.000 qm erhöhen und voraussichtlich in größerem Umfang freie Flächen dem Markt zuführen.





Ausblick

- Der Berliner Büroflächenmarkt zeigt keine Anzeichen von Schwäche. Die Nachfrage nach Büroflächen ist ungebrochen hoch und es befinden sich einige Großgesuche im Markt, die in den kommenden Monaten zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden dürften. Es ist zu erwarten, dass der Büroflächenumsatz auch 2018 deutlich über dem langjährigen Durchschnitt liegen wird. Ob das fulminante Vorjahresergebnis von 940.000 qm erreicht wird, bleibt fraglich, denn das sehr geringe Leerstandsniveau erweist sich bereits heute für viele Unternehmen als Hindernis bei der Flächensuche.
- Das Leerstandsvolumen wird über die Sommermonate hinweg weiter sinken, denn eine hohe Nachfrage steht einem zu geringen Angebot spekulativ errichteter Flächen gegenüber. Erst für 2019 erwarten wir eine spürbare, wenn auch zunächst moderate Entspannung der Leerstandssituation.
- Das Mietniveau wird in allen Teilmärkten und für sämtliche Flächenqualitäten im Jahresverlauf 2018 unter Aufwärtsdruck stehen und diesem auch nachgeben. Die Mieten dürften weiter steigen.

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