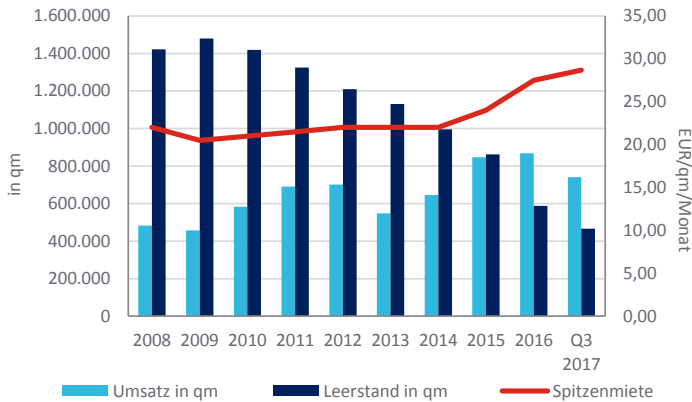




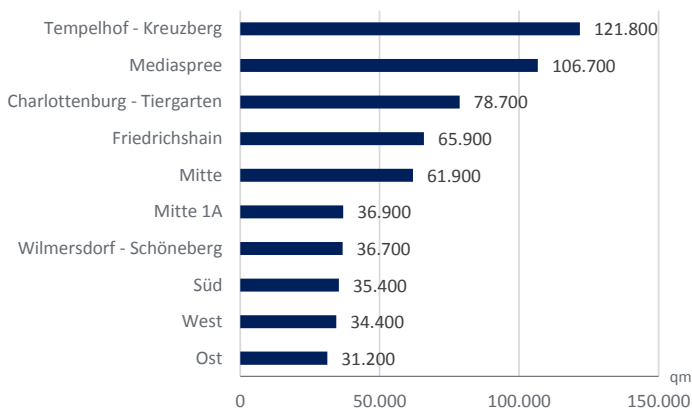
# BÜROMARKT BERLIN Q3 2017



## Überblick

Selbst im Sommer 2017 haben sich die Akteure auf dem Berliner Markt keine Verschnaufpause gegönnt. Der Büromietungsmarkt bewegt sich weiterhin auf Rekordniveau. Bis Ende September wurden 741.000 qm neu angemietet, davon 342.000 qm im dritten Quartal. Damit stieg der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um 12 %. Die Leerstandsrate ist weiter moderat auf nun 2,6 % gesunken. Sie ist damit die niedrigste unter den deutschen Top-5 Standorten. Die Mietpreise tendieren im gesamten Marktgebiet nach oben. Die Spitzenmiete ist auf EUR 28,70 pro qm/Monat gestiegen.

## Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



## KENNZAHLEN

### Marktgebiet Berlin\*

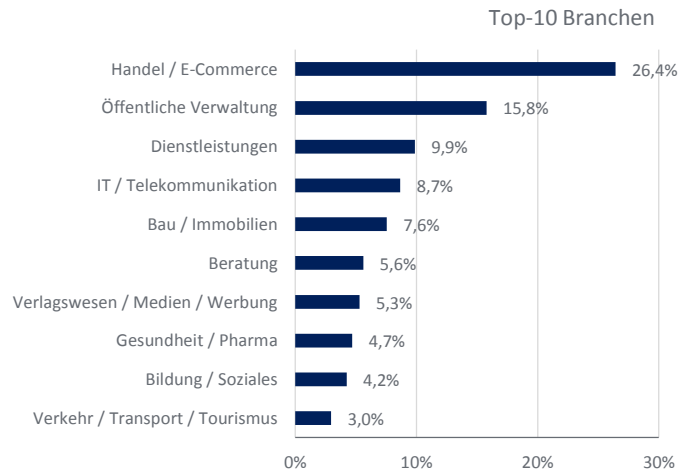
Flächenumsatz	741.000 qm
Leerstand	466.000 qm
Leerstandsquote	2,6 %
Fertigstellungen	81.300 qm
Flächen im Bau	515.000 qm
Spitzenmiete	28,70 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,00 %

## BERLIN

Einwohner (06-2017)	3.688.000
Arbeitslosenquote (09-2017)	8,7 % (Dtl. 5,5 %)
Gewerbsteuer-hebesatz	410 %

## Flächenumsatz nach Branche

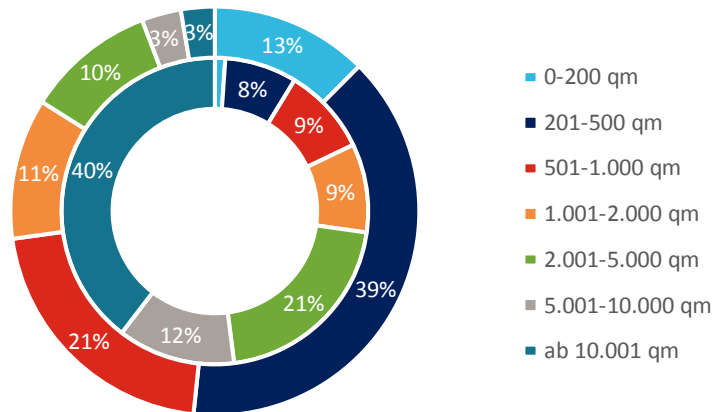
Die Zalando AG setzt neue Maßstäbe. In Q3 wurde ein weiterer großflächiger Mietvertrag – dieses Mal über 50.000 qm – abgeschlossen. Damit hat der Online-Händler 6 Verträge über insgesamt 144.000 qm unterzeichnet und den Marktanteil der Branche Handel / E-Commerce auf 26,4 % steigen lassen. Die 3 Großverträge der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über insgesamt 75.000 qm haben wesentlich zum starken Abschneiden der Öffentlichen Verwaltung mit 15,8 % beigetragen.



## Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

Berlin ist weiterhin bundesweit führend hinsichtlich der Anzahl abgeschlossener Großverträge. Bis Ende September wurden 12 Deals jenseits der 10.000 qm-Marke unterzeichnet. Sie haben 294.000 qm bzw. 39,6 % zum Flächenumsatz beigetragen. Überdurchschnittlich auch das Anmietungs-geschehen in der Größenklasse von 2.001 qm bis 5.000 qm mit 46 Verträgen bzw. einem Marktanteil von 21 %. Auf Platz 3 folgen Verträge zwischen 5.001 qm und 10.000 qm. Sie summieren sich auf 14 bzw. knapp 92.000 qm.

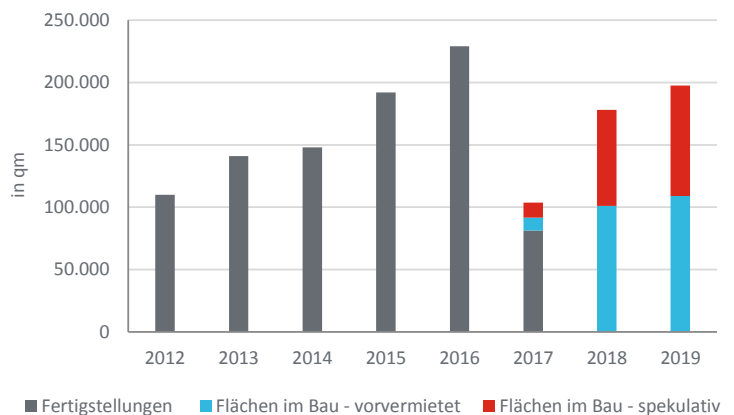
Außen: Anzahl der Abschlüsse  
Innen: Fläche in qm



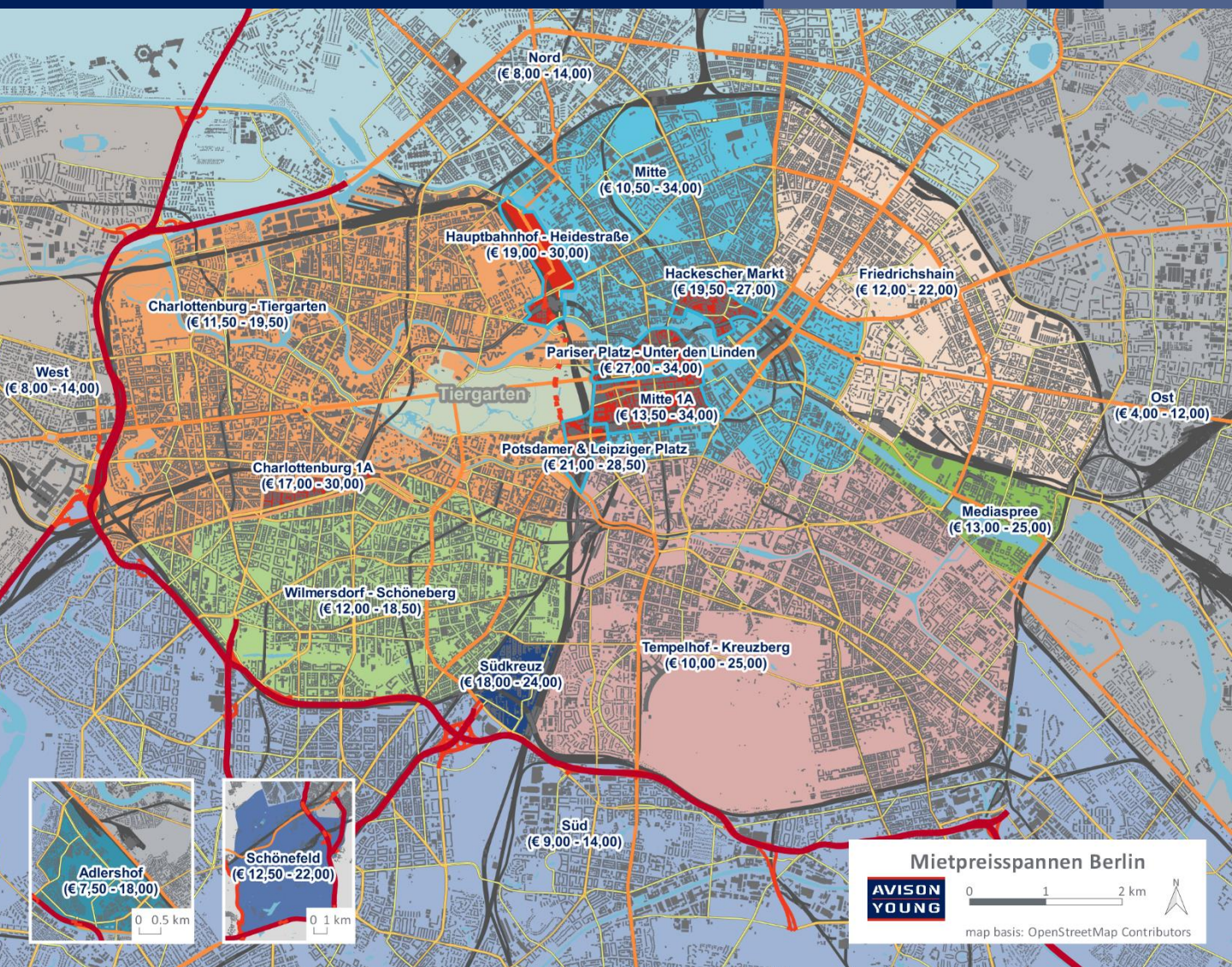
Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

## Baufertigstellungsvolumen

Bis Ende September wurden 81.300 qm neue Bürofläche fertig gestellt, weitere 22.500 qm sollen im weiteren Jahresverlauf folgen. Für die Jahre 2018 und 2019 zeichnet sich ein deutlicher Anstieg des Baufertigstellungsvolumens ab. Für diese beiden Jahre werden rund 178.000 qm bzw. 197.500 qm neue Flächen im Markt prognostiziert. Die Vorvermietungsquote liegt jeweils bei rund 55 %.







## Ausblick

- Der Berliner Büromarkt steuert auf ein neues Rekordergebnis zu. Das Übertreffen des fulminanten Vorjahresergebnisses von 869.000 qm ist im Bereich des Möglichen, obwohl der niedrige Leerstand stark limitierend wirkt.
- Zwar ist die Bautätigkeit spürbar auf aktuell 515.000 qm im Bau gestiegen, allerdings zeichnet sich bis zum Jahresende keine Entspannung auf der Angebotsseite ab. Vorerst wird der Leerstand weiter sinken und der Berliner Büromarkt damit ganz klar ein Vermietermarkt bleiben.
- Die Mietpreise stehen im gesamten Marktgebiet unter Aufwärtsdruck. Dies gilt insbesondere für die sogenannten B-Lagen mit guter Verkehrsanbindung. Bereits jetzt werden im Top-Segment für kleinteilige Flächen Mieten deutlich jenseits der EUR 30-Marke realisiert. Die Spitzenmiete, die aktuell bei EUR 28,70 pro qm/Monat notiert, wird aller Voraussicht nach in den kommenden Monaten erstmals die EUR 30-Marke überschreiten.

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