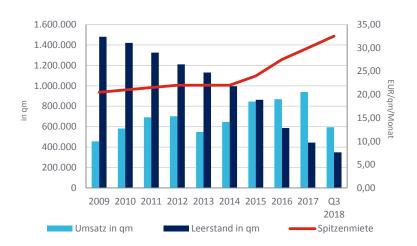


BÜROMARKT BERLIN Q3 2018



Überblick

Bis Ende September wurden in Berlin 595.000 qm Bürofläche neu vermietet. Das Ergebnis liegt damit 20 % unter dem Rekordwert des Vorjahreszeitraums (741.000 gm). Die Nachfrage ist zwar weiterhin ungebrochen hoch, allerdings ist der niedrige Leerstand nun wie erwartet zu einem wirklichen Hindernis für weiteres Wachstum geworden. Die Leerstandsrate notiert nur noch bei 1,9 %. In dem aktuellen Vermietermarkt stehen die Mieten stark unter Druck. Die Spitzenmiete ist im Jahresverlauf um 2,50 EUR/qm/Monat gestiegen, die Durchschnittsmiete um 2,08 EUR/gm/Monat.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Berlin*

Flächenumsatz 595.000 qm

Leerstand 349.000 qm

1,9 %

Fertigstellungen 115.400 gm

Flächen im Bau 879.000 gm

32.50

EUR/qm/Monat

Durchschnittsmiete 20.18

EUR/qm/Monat

Spitzenrendite

(NAR)

2,90 %

BERLIN

(12-2017)

3.712.000

Arbeitslosenquote

7,9 % (Dtl. 5,0 %)

(09-2018)

Gewerbesteuerhebesatz

410 %

Flächenumsatz nach Branche

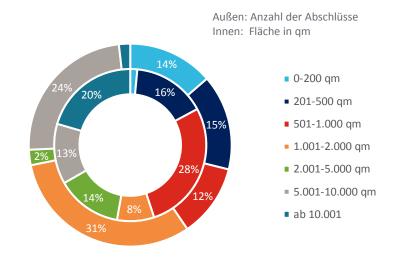
Mit einem Marktanteil von 16 % führen Berlins starke IT-Unternehmen einmal mehr die Rangliste der umsatzstärksten Mieterbranchen an. Wie im Fall der auf Platz 2 folgenden Dienstleistungen geht der registrierte Flächenumsatz auf eine hohe Zahl von Verträgen zurück – getätigt in allen Größenkategorien. Demgegenüber waren die Großabschlüsse von Vattenfall (30.000 qm) und Gasag (12.800 qm) ganz klar die Umsatztreiber für die Branche Industrie / Energie.





Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

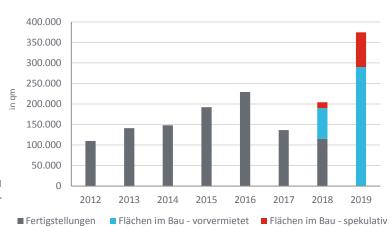
Berlin ist weiterhin bundesweit Spitzenreiter bei den großvolumigen Vertragsabschlüssen. Bis dato wurden 8 Verträge mit einer Mietfläche von jeweils über 10.000 qm abgeschlossen. Allerdings waren es im Vorjahreszeitraum 12 Abschlüsse (-59 % Flächenumsatz). Überdurchschnittlich war der Rückgang des Flächenumsatzes mit 46 % auch im Segment 2.001 – 5.000 qm. Deutlich gestiegen ist demgegenüber das Vermietungsvolumen im Segment unter 1.000 qm. Den stärksten Zuwachs erfuhr die Größenkategorie 501-1.000 qm mit +142 %.

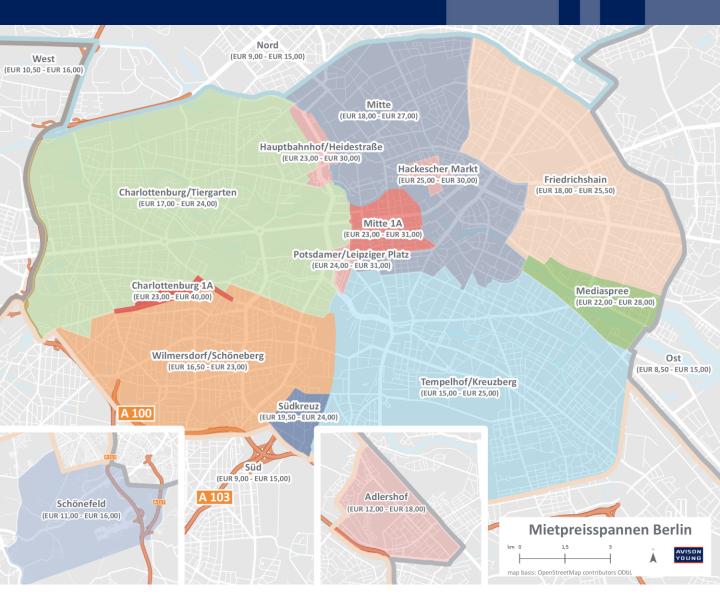


Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Seit Jahresbeginn ist beim Bauvolumen ein Plus von 11 % auf aktuell 879.000 qm zu verzeichnen. Bis zum Jahresende werden noch 89.000 qm neue Büroflächen im Markt erwartet (84 % vorvermietet). Für 2019 wird ein Fertigstellungsvolumen von 375.000 qm prognostiziert. Bei gleichbleibend hoher Nachfrage ist auch im Jahr 2019 nur wenig Entlastung für den Markt zu erwarten, denn bereits heute sind 77 % der Flächen vorvermietet.





Ausblick

- Die Büroflächennachfrage wird vorerst hoch bleiben. Gleichzeitig bleibt der sehr niedrige Leerstand Expansionshemmnis einer steigenden Zahl von Unternehmen. Bereits heute ziehen deutlich mehr Mieter als zuvor ihre Verlängerungsoptionen, allerdings stellt sich in diesen Fällen oft die Frage, ob die gemietete Fläche noch Raum für Unternehmenswachstum bietet. Was eine einzelne Firma im Wachstum beschränkt, kann für Berlin nicht nur zum Standortnachteil, sondern zur Wachstumsbremse werden.
- Vorerst werden die Mieter, die es sich betriebswirtschaftlich leisten können, die im gesamten Marktgebiet steigenden Mieten mitgehen. Alle anderen werden sich verstärkt in die Randlagen orientieren und dort nach geeigneten Flächen suchen.
- 2018 wird kein Rekordjahr auf dem Berliner Büromarkt, dafür ist das Flächenangebot zu knapp.
 Allerdings erwarten wir zum Jahresende noch einige großflächige Abschlüsse und einen
 Gesamtjahresumsatz um 800.000 qm. Der Leerstand wird weiter sinken und die Mietpreise steigen.

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

Avison Young -Germany GmbH

Nicolai Bauman Managing Director

Tel: +49 30 920 320 110 | nicolai.baumann@avisonyoung.com

Knesebeckstraße 3 10623 Berlin Inga Schwarz Head of Research Germany
Tel: +49 40 360 360 41 | inga.schwarz@avisonyoung.com





avisonyoung.de