



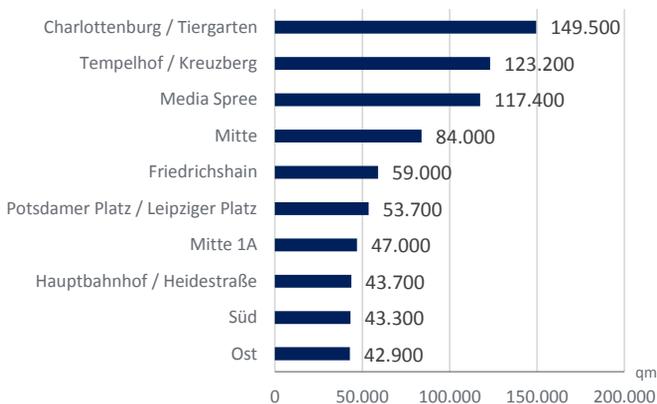
BÜROMARKT BERLIN Q4 2017



Überblick

Der Berliner Büromarkt schließt 2017 mit einem Gesamtflächenumsatz von 940.000 qm. Das starke Vorjahresergebnis von 869.000 qm konnte noch einmal um 8 % gesteigert werden. Allein im vierten Quartal wurden in Berlin 199.000 qm neue Büroflächen angemietet. Dem bisherigen Trend folgend, sank der Leerstand auch in Q4 weiter auf aktuell 444.000 qm. Berlin bleibt damit weiterhin Vermietermarkt und das Mietniveau unter Aufwärtsdruck. Die Spitzenmiete ist im Jahresverlauf um 9,1 % auf EUR 30,00 gestiegen und hat erstmals die EUR 30,00-Marke erreicht.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Berlin*

Flächenumsatz	940.000 qm
Leerstand	444.000 qm
Leerstandsquote	2,4 %
Fertigstellungen	136.300 qm
Flächen im Bau	790.000 qm
Spitzenmiete	30,00 EUR/qm/Monat
Durchschnittsmiete	18,10 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	2,90 %

BERLIN

Einwohner (06-2017)	3.688.000
Arbeitslosenquote (12-2017)	8,4 % (Dtl. 5,3 %)
Gewerbesteuerhebesatz	410 %

Flächenumsatz nach Branche

Top-10 Branchen

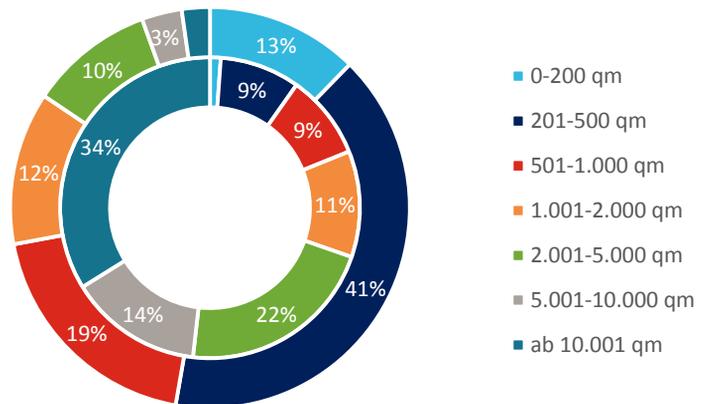
Der Büroanbieter WeWork fällt in Q4 mit zwei Verträgen über zusammen 20.000 qm auf. Anbieter von Coworking-Flächen kommen im Jahresendquartal auf rund 28.000 qm und damit über das Jahr gesehen auf knapp 60.000 qm Flächenumsatz. Sie haben wesentlich zum Marktanteil von 12,6 % der Dienstleistungsbranche beigetragen. Führende Mieterbranchen waren einmal mehr im Jahr 2017 Handel und E-Commerce-Unternehmen – getragen von den Zalando-Abschlüssen über insgesamt 144.000 qm – sowie die öffentliche Verwaltung.



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

Berlin blickt auf ein Jahr mit 14 Abschlüssen mit einer Mietfläche von jeweils mehr als 10.000 qm zurück. Das ist bundesweit Spitze. Lediglich zwei Verträge jenseits der 10.000 qm-Marke entfielen auf das vierte Quartal. Der Berliner Markt zeigte sich besonders in den Größenkategorien zwischen 1.001-2.000 qm und 2.001-5.000 qm wachstumsstark. Hier wurden 76 bzw. 62 Vertragsabschlüsse registriert. Diese Werte unterstreichen die solide Wirtschaftsbasis, über welche die Hauptstadt mittlerweile verfügt – auch abseits von Start-Ups und Großkonzernen.

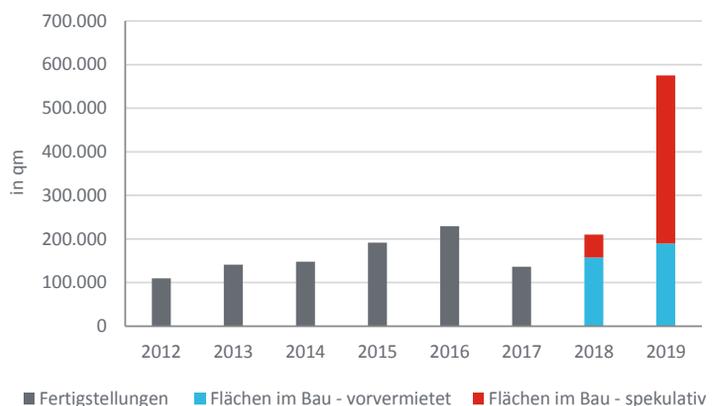
Außen: Anzahl der Abschlüsse
Innen: Fläche in qm

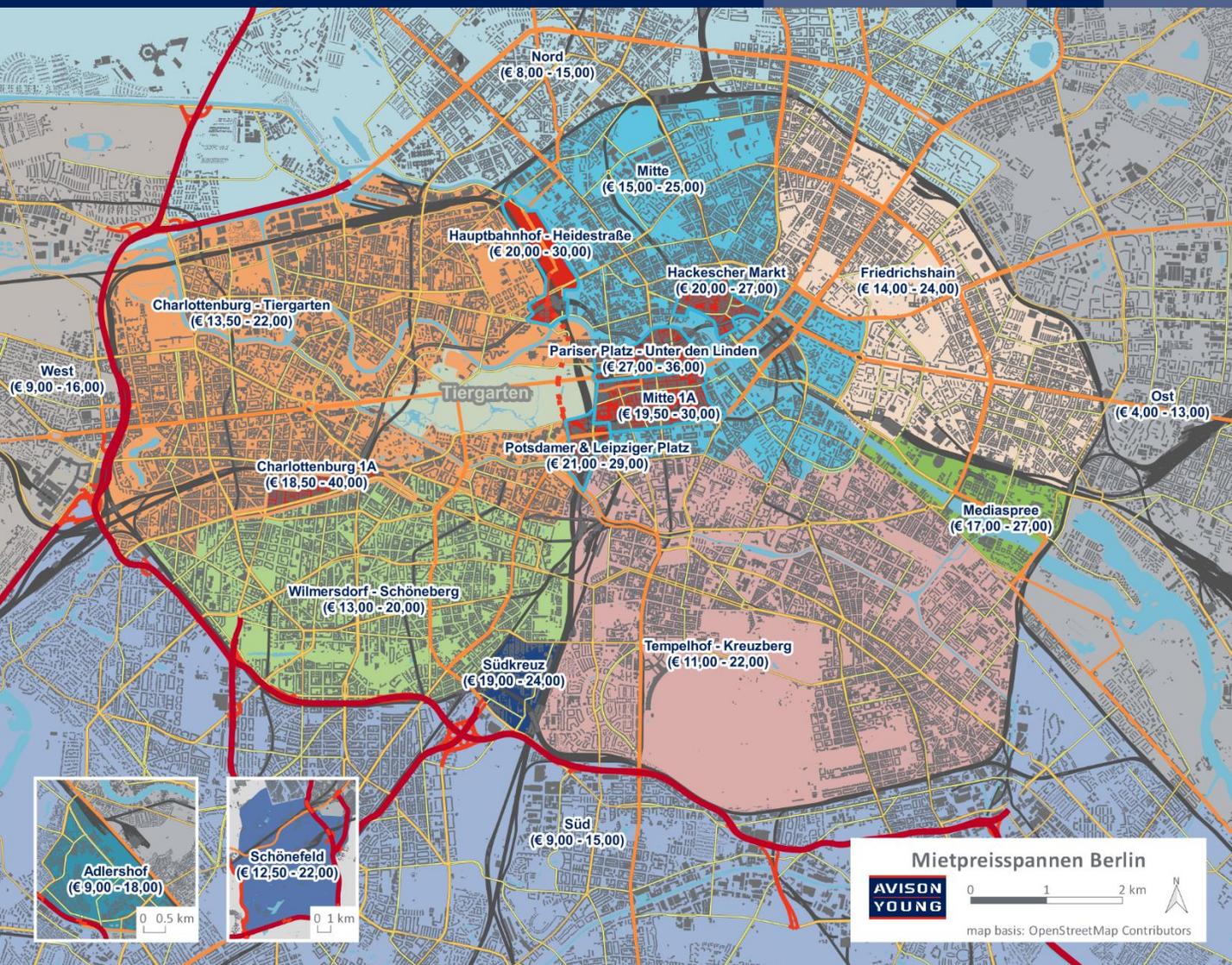


Marktanteile ≤ 2% werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Das Baufertigstellungsvolumen belief sich im Jahr 2017 auf nur 136.300 qm. Für 2018 wird eine deutliche Steigerung auf 210.000 qm prognostiziert. Von diesen sind bereits heute 75 % vorvermietet. Im Folgejahr 2019 dürfte das Baufertigstellungsvolumen bei rund 580.000 qm liegen, rund ein Drittel sind davon aktuell vorvermietet. Insgesamt befinden sich 790.000 qm Bürofläche im Bau.





Ausblick

- Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind sehr gut. Gleiches gilt für die Stimmung im Berliner Markt. Zum Jahreswechsel 2017/18 deutet alles auf eine anhaltend hohe Büroflächennachfrage hin.
- Der sehr geringe Leerstand, der in den kommenden Monaten vorerst weiter sinken wird, könnte jedoch limitierend auf das Neuvermietungsvolumen wirken. Mangels Alternativen dürfte die Zahl der Mieter, die statt eines Umzugs in neue Flächen eine Vertragsverlängerung in Betracht ziehen, steigen. Eine Ausnahme bilden Unternehmen, die sich frühzeitig um neue Flächen bemühen. Für sie sind die in Bau und in Planung befindlichen Flächen interessant. Die Vorvermietungsquote dürfte steigen. Eine Ausweitung des Flächenangebotes zeichnet sich frühestens für 2019 ab.
- Die Mietpreise werden in allen Teilmärkten auch 2018 unter Aufwärtsdruck stehen. Dies gilt für die Spitzen- wie auch die Durchschnittsmiete. Besonders innerhalb des Berliner S-Bahnringes dürfte das Mietpreinsniveau spürbar 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



avisonyoung.de