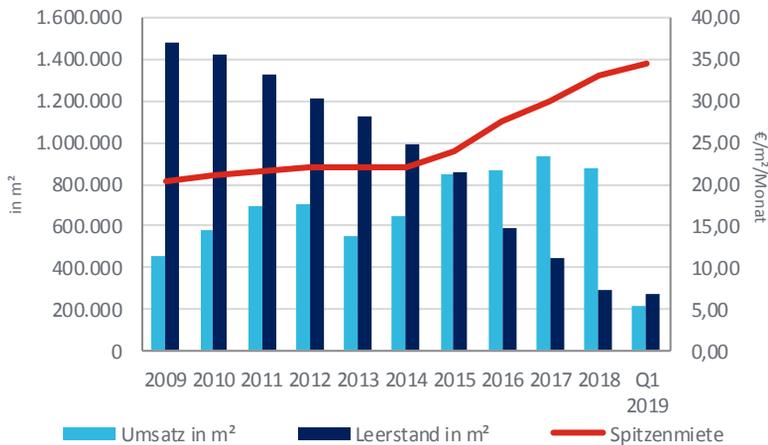




BÜROMARKT BERLIN Q1 2019



Überblick

Trotz des sehr niedrigen Leerstandsvolumens sind zu Jahresbeginn beeindruckende 214.000 m² Bürofläche neu vermietet worden. Damit wurde das sehr gute Ergebnis aus dem Vorjahresquartal nur um 2,7 % verfehlt. Während die Nachfrage ungebrochen hoch ist, hat der Leerstand seinen rückläufigen Trend fortgesetzt. Die Leerstandsquote notiert nur noch bei 1,5 %. Die Spitzenmiete ist im 1. Quartal überdurchschnittlich stark um € 1,40 pro m²/Monat auf € 34,50 pro m²/Monat gestiegen. Dies entspricht einem Plus von 11,3 % seit Ende März 2018.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Berlin*

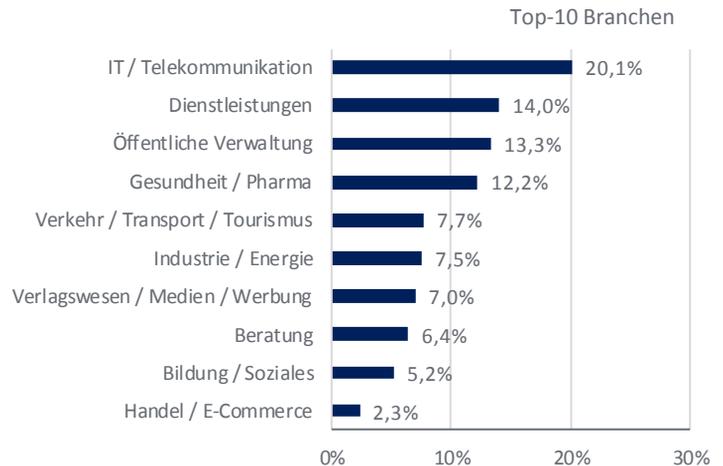
Flächenumsatz	214.000 m ²
Leerstand	274.000 m ²
Leerstandsquote	1,5 %
Fertigstellungen	87.400 m ²
Flächen im Bau	1.028.000 m ²
Spitzenmiete	34,50 €/m ² /Monat
Durchschnittsmiete	22,80 €/m ² /Monat
Spitzenrendite (NAR)	2,75 %

BERLIN

Einwohner (09-2018)	3.634.069
Arbeitslosenquote (03-2019)	7,8 % (Dtl. 5,1 %)
Gewerbesteuerhebesatz	410 %

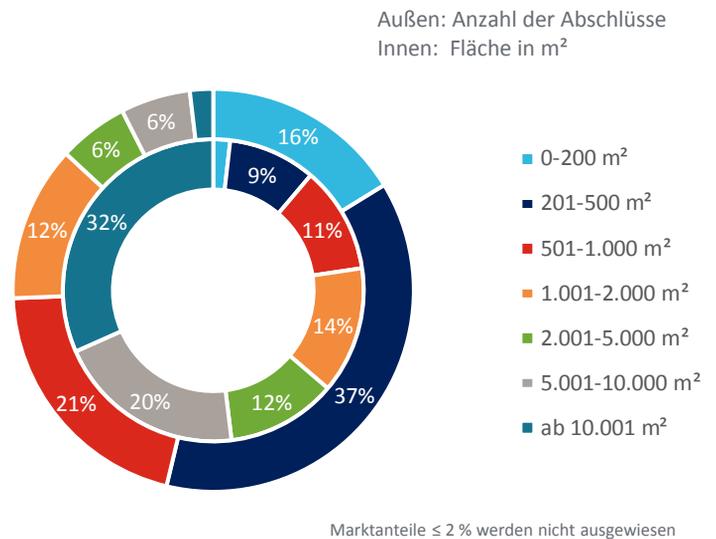
Flächenumsatz nach Branche

Es waren vor allem Mietvertragsabschlüsse unter 1.000 m², die zum 20 %-Marktanteil der IT Branche beigetragen haben. Demgegenüber waren es insbesondere großflächige Vertragsabschlüsse von Co-Working-Anbietern (4 Verträge über insgesamt 17.700 m²), die zum guten Abschneiden des Dienstleistungssektors führten. Der Abschluss über 19.500 m² der McFit Global Group GmbH zeichnet für den hohen Marktanteil der Gesundheit / Pharma-Branche verantwortlich.



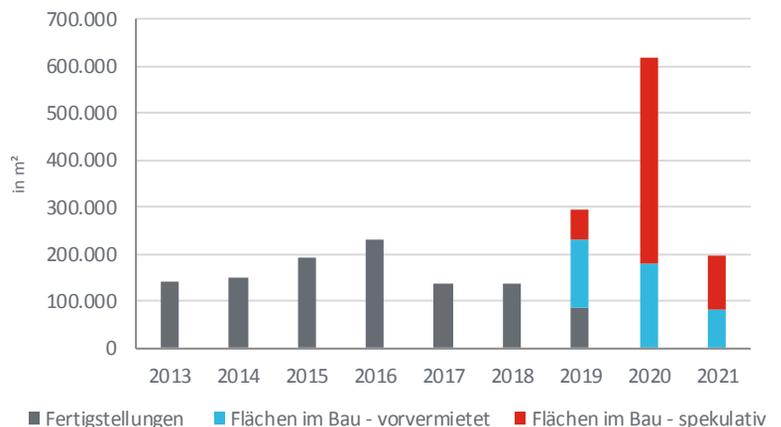
Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

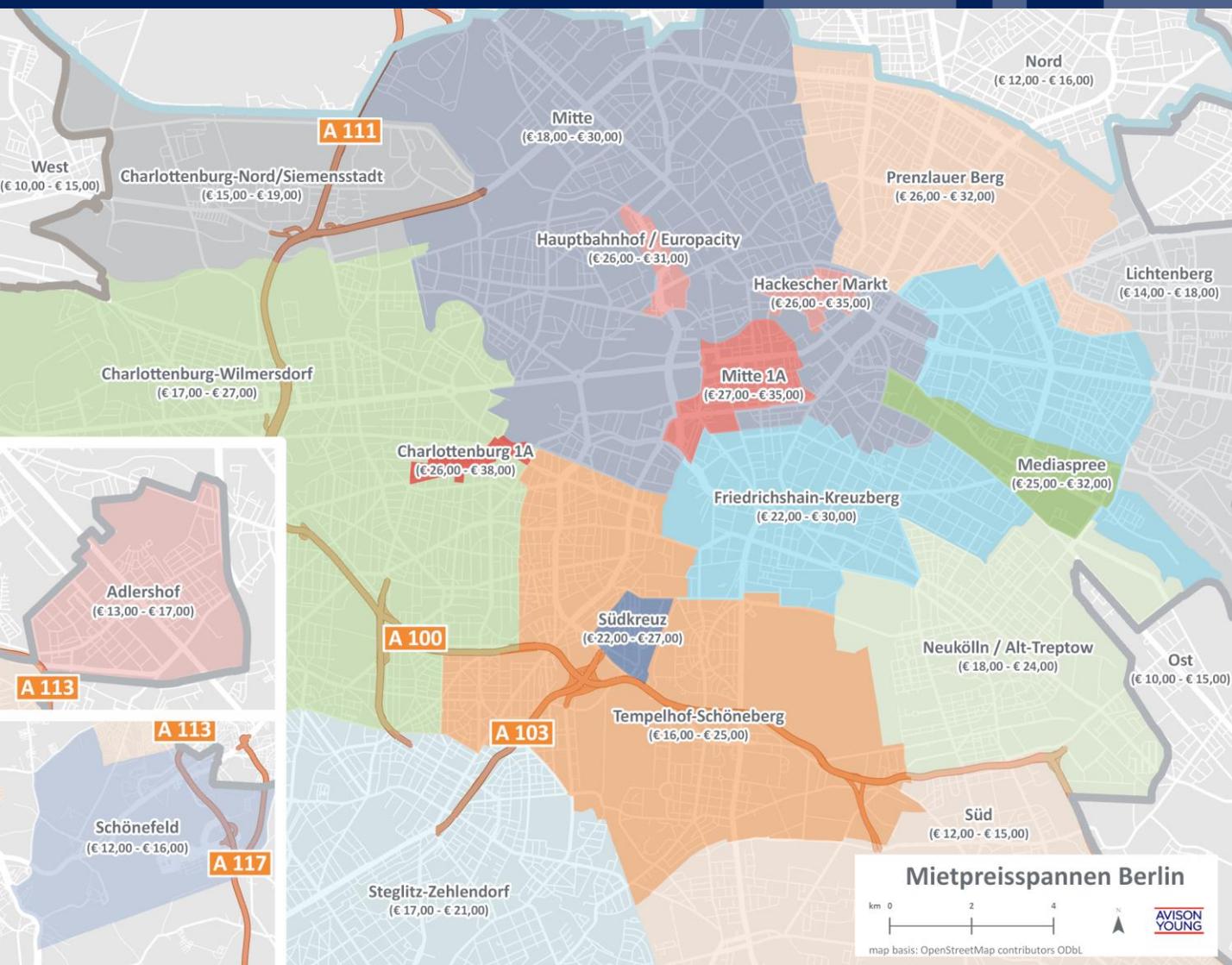
Bis Ende März wurden 3 Verträge jenseits der 10.000 m²-Marke abgeschlossen. Alle drei Abschlüsse fanden, trotz Flächenmangel, in den zentralen Teilmärkten Mitte und Charlottenburg 1A statt. Nur beim größten Abschluss (McFit s.o.) handelt es sich um eine Anmietung im Projekt. Gegenüber dem Vorjahresquartal stieg das Anmietungs-geschehen besonders im Größensegment 5.001-10.000 m²: Von 5 auf jüngst 9 Verträge. Vergleichsweise schwach blieb bis jetzt das Segment 2.001-5.000 m² mit 9 Verträgen und insgesamt 25.300 m² (Q1 2018: 19 Verträge; 63.200m²).



Baufertigstellungsvolumen

Die Bautätigkeit ist weiterhin hoch. Aktuell befinden sich knapp über 1 Millionen m² im Bau bei einer Vorvermietungsquote von 39 %. Im Laufe des Jahres 2019 sollen weitere 207.000 m² fertiggestellt werden (31 % noch verfügbar). Für 2020 wird ein steiler Anstieg des Fertigstellungsvolumens auf 620.000 m² prognostiziert. Aktuell sind rund ein Drittel dieser Flächen vorvermietet.





Ausblick

- Der Berliner Büromarkt bewegt sich weiterhin auf sehr hohem Niveau. Die Nachfrage nach Büroflächen ist hoch, die deutsche Wirtschaft insgesamt auf Kurs und so ist ein weiteres Mal von einem überdurchschnittlichen Vermietungsergebnis zum Jahresende auszugehen.
- Der sehr niedrige Leerstand im Bestand dürfte in den kommenden Monaten weiter sinken und der Flaschenhals für die Anmietungstätigkeit bleiben. Allerdings ist das Flächenangebot in Projekten jüngst deutlich gestiegen und eine weitere Ausweitung zeichnet sich ab. Für Unternehmen, die mit einem längeren Planungshorizont agieren, eröffnen sich damit immer mehr attraktive Flächenalternativen.
- Das Mietpreinsniveau wird im Laufe des Jahres 2019 weiter steigen. Allerdings dürfte der Druck auf die Mietpreise mit zunehmender Angebotsausweitung sinken – ein zunehmend moderates Tempo bei den Mietpreissteigerungen zeichnet sich ab.

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

Avison Young - Germany GmbH

Knesebeckstraße 3
10623 Berlin

Nicolai Baumann Principal & 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

**AVISON
YOUNG**

**CANADA
BEST
MANAGED
COMPANIES**

Platinum member

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. © 2019 Avison Young – Germany GmbH.