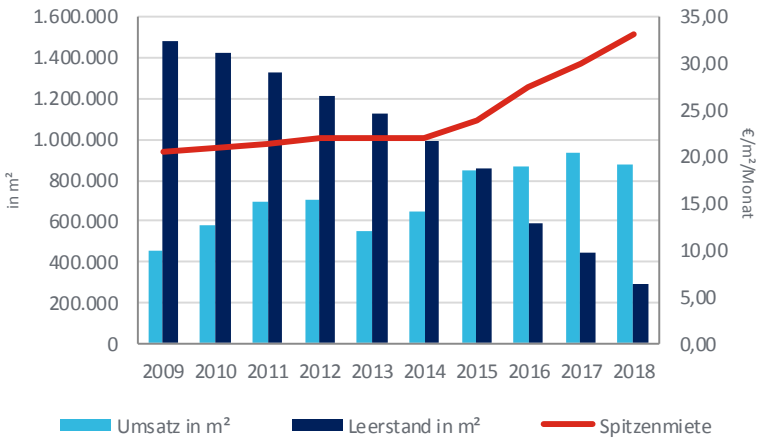
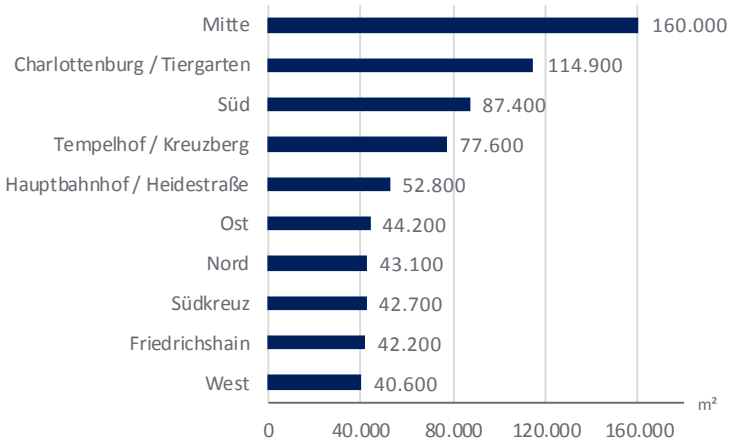
BÜROMARKT BERLIN Q4 2018



Überblick

Nach einer beeindruckenden Jahresendrallye mit einem Flächenumsatz von 284.000 m² im vierten Quartal kann für den Berliner Büromarkt ein weiteres Spitzenergebnis vermeldet werden. Das Vermietungsvolumen belief sich 2018 auf 879.000 m². Damit wurde das Rekordergebnis aus dem Vorjahr zwar um 6,5 % verfehlt, aber es war der zweithöchste je registrierte Flächenumsatz. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 29,9 % übertroffen. Der Leerstand ist zeitgleich um 33,3 % gesunken. Entsprechend haben die Mietpreise im Marktgebiet ein bis dato noch nicht gekanntes Niveau erreicht.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Berlin*

Flächenumsatz	879.000 m²
Leerstand	296.000 m²
Leerstandsquote	1,6 %
Fertigstellungen	138.400 m²
Flächen im Bau	1.139.000 m²
Spitzenmiete	33,10 €/m²/Monat
Durchschnittsmiete	21,70 €/m²/Monat
Spitzenrendite (NAR)	2,80 %

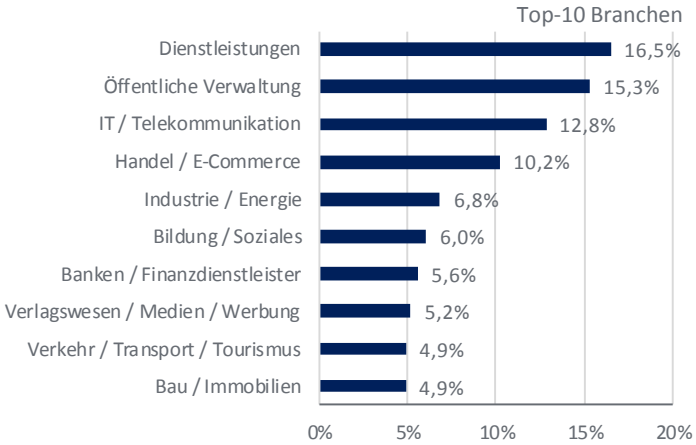
BERLIN

Einwohner (12-2017)	3.712.000
Arbeitslosenquote (12-2018)	7,6 % (Dtl. 4,9 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	410 %

*Marktgebiet = Land Berlin, Teile des brandenburgischen Umlandes

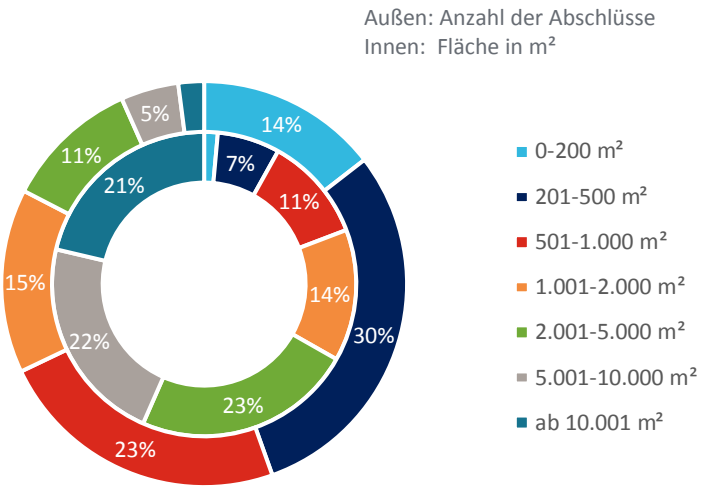
Flächenumsatz nach Branche

Dienstleistungsunternehmen waren 2018 die stärkste Mietergruppe. Zu ihrem Marktanteil von 16,5 % haben vor allem Co-Working-Anbieter mit mehr als 15 Verträgen und einem Flächenumsatz von knapp 80.000 m² beigetragen. Die öffentliche Hand ist insbesondere mit 3 Abschlüssen über 10.000 m² aufgefallen. Marktanteile von über 10 % haben auch Berlins traditionell starke Branchen IT und Handel / E-Commerce erreichen können.



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

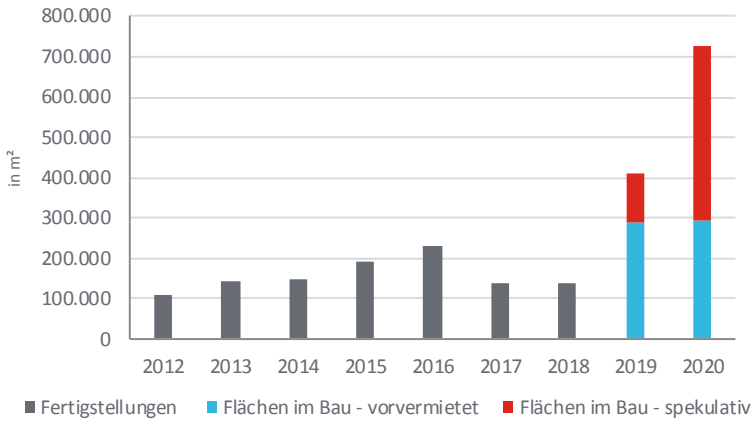
Trotz des sehr niedrigen Leerstands ist die Zahl der Verträge mit mehr als 10.000 m² Mietfläche nahezu auf Vorjahresniveau. 2018 wurden 12 Verträge (2017: 14) mit rd. 187.000 m² Mietfläche geschlossen. Nicht zuletzt weil großflächige Bestandsflächen Mangelware sind, wurden 8 dieser Abschlüsse in Projektentwicklungen getätigt. Gegenüber 2017 ist die Anmietungstätigkeit vor allem in den Größenklassen 1.001-2.000 m² (86 Verträge) und 5.001-10.000 m² (27 Verträge) gestiegen. Auffällig ist der um 22,6 % gesunkene Flächenumsatz im Segment unter 500 m².

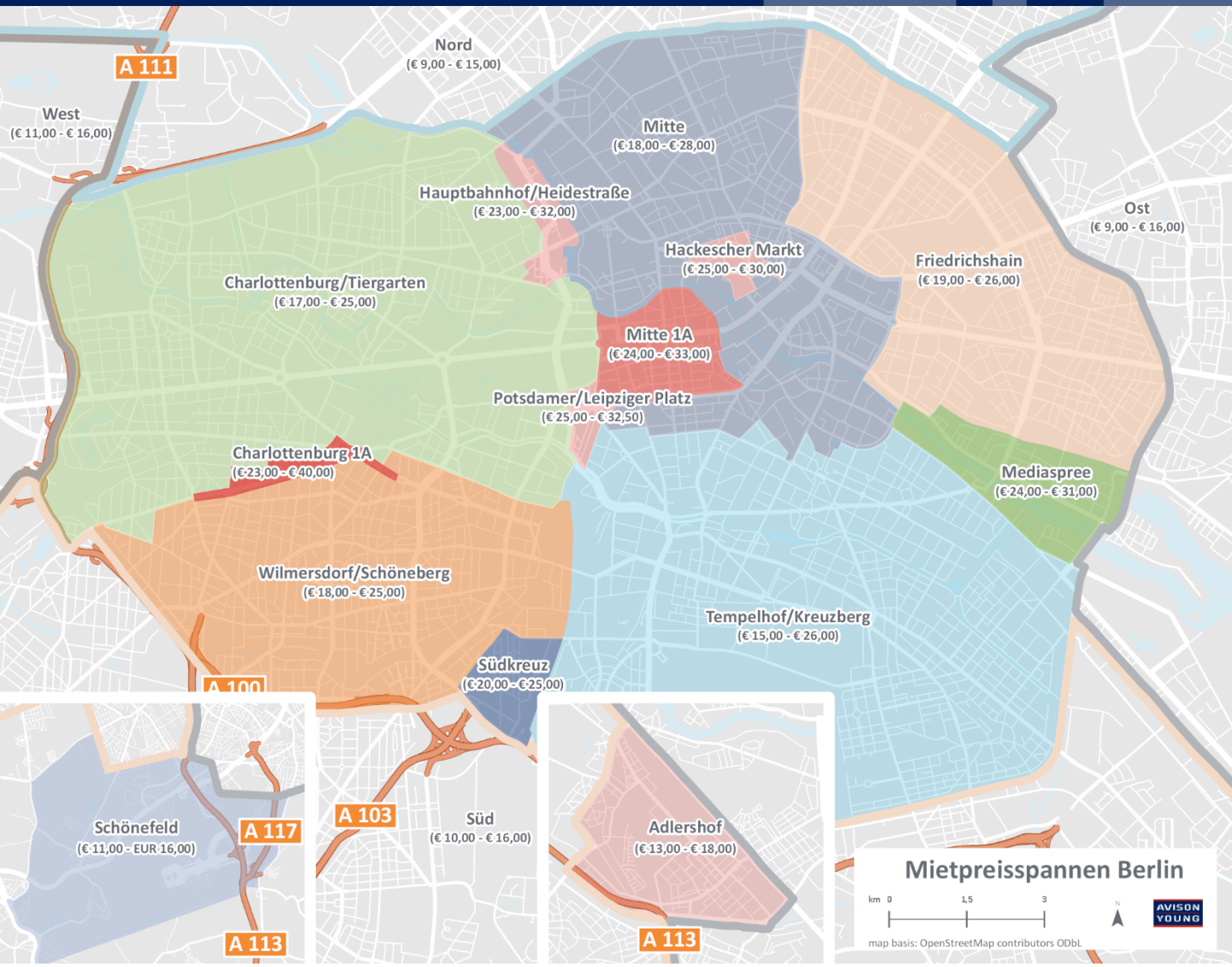


Marktanteile ≤ 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Die Bautätigkeit ist in den vergangenen Monaten weiter gestiegen. Im Moment befinden sich rund 1,4 Millionen m² im Bau. Für 2019 zeichnet sich ein Baufertigstellungsvolumen von knapp 400.000 m² ab - bei einer aktuellen Vorvermietungsquote von rund 70 %. Für 2020 wird ein deutlicher Anstieg auf 710.000 m² neue Flächen prognostiziert. Bereits Ende Dezember waren hier rund 40 % an Mieter vergeben.





Ausblick

- Berlin wird auch 2019 nicht an Strahlkraft für Unternehmen verlieren. Getragen von einer insgesamt soliden deutschen Wirtschaft dürfte die Büroflächennachfrage auch im kommenden Jahr hoch bleiben, und erneut zeichnet sich ein überdurchschnittliches Jahresergebnis ab.
- Das sehr geringe Leerstandsvolumen wird in den kommenden Monaten marktbestimmend bleiben. Vor allem der Mangel an großflächigen Bestandsflächen in den zentralen Lagen dürfte für weiter steigende Anmietungstätigkeit in Berlins peripheren Teilmärkten verantwortlich zeichnen. Darüber hinaus wird genau dieser Mangel auch 2019 für eine große Zahl an Vorvermietungen in Projektentwicklungen sorgen. Der Leerstand wird 2019 weiter auf sehr niedrigem Niveau notieren. Eine Entspannung zeichnet sich nicht vor 2020 ab.
- Die Mietpreise werden 2019 weiter steigen, allerdings dürften die Steigerungen moderater ausfallen.

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

Avison Young - Germany GmbH

Knesebeckstraße 3
10623 Berlin

Nicolai Baumann 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.