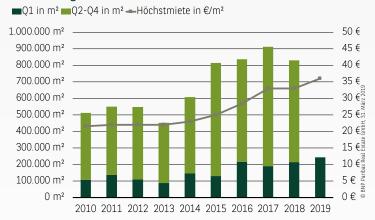


RESEARCH

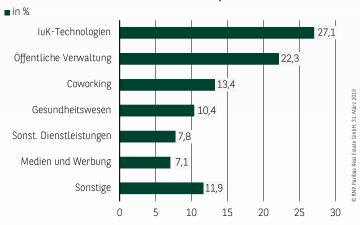
## At a Glance **Q1 2019**

# **BÜROMARKT BERLIN**

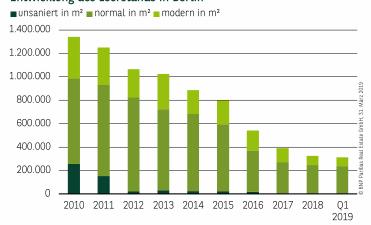
#### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Berlin



#### Flächenumsatz nach Branchen in Berlin Q1 2019



### Entwicklung des Leerstands in Berlin



#### JAHRESAUFTAKT MIT NEUEM REKORD

Mit einem Flächenumsatz von 244.000 m² startet der Berliner Büromarkt fulminant ins neue Jahr. Nicht nur war die Bilanz der ersten drei Monate noch nie besser, auch insgesamt entspricht der Umsatz der Höhe nach einem sehr guten Jahresendspurt und stellt eines der fünf besten Quartalsergebnisse dar. Eine ganze Reihe von Großabschlüssen spielte dem Resultat in die Hände: Hierzu zählen das Bundesministerium für Gesundheit, das mit der Herrichtung der eigenen Immobilie mit 23.200 m² in der Topcity Ost begonnen hat, sowie die Verträge der Fitnesskette McFit Global Group/RSG Group über 19.500 m² in der Topcity West und des Digitalisierungsdienstleisters VW Diconium über 13.900 m² in Mitte. Insgesamt waren die Segmente über 5.000 m² im ersten Quartal stark besetzt: Rund 59 % des Umsatzes wurde mit Abschlüssen in dieser Größenordnung generiert. Im Bestand sind diese Flächen jedoch eher selten zu finden, sodass ein nicht unerheblicher Anteil auf Neubauobjekte bzw. Projekte im Bau entfällt. Innerhalb des Marktgebiets konnte die Topcity Ost mit 48.000 m<sup>2</sup> mit Abstand am meisten Umsatz für sich verbuchen, was auch im langfristigen Vergleich ein sehr gutes Ergebnis ist. Ebenfalls umsatzstark waren die Citylagen und hier speziell Mitte (28.000 m²) und Checkpoint Charlie/Spittelmarkt (26.000 m²).

#### IUK-TECHNOLOGIEN ERNEUT VORN

luK-Technologien sind auch zum Jahresanfang die bedeutendste Nachfragegruppe, sie steuern etwas mehr als 27 % bei. Erneut stark präsentiert sich auch die öffentliche Verwaltung, die mit gut 22 % ebenfalls bedeutend zum Resultat beiträgt. Darüber hinaus bleibt auch Coworking in Berlin ein markttreibender Faktor: Mit rund 13 % belegt diese Branche Platz 3 der größten Nachfrager. Wesentliche Beiträge leisteten im ersten Quartal darüber hinaus Unternehmen aus dem Bereich Gesundheitswesen (10 %), sonstige Dienstleistungen (8 %) sowie die Branche Medien und Werbung (7 %). Alle übrigen Nachfrager kommen in der Summe auf knapp 12 %

#### > LEERSTAND: WENIGER IST KAUM MÖGLICH

Nach wie vor entwickelt sich das kurzfristige Flächenangebot im Berliner Markt rückläufig. Mit 314.000 m² liegt es rund ein Fünftel unter dem Wert aus Q1 2018 und rund 4 % niedriger als zum Jahreswechsel. Nur knapp ein Viertel des Volumens weist dabei die besonders nachgefragte moderne Ausstattungsqualität auf. Die Leerstandsrate ist entsprechend weiter gesunken und liegt mit 1,6 % weit unterhalb der für funktionierende Märkte notwendigen Fluktuationsreserve.

#### Bedeutende Vertragsabschlüsse in Berlin

BMZ	Unternehmen	m²
1.2	Bundesministerium für Gesundheit	23.200
1.1	McFit Global Group/RSG Group	19.500
2.5	VW Diconium	13.900
2.5	The Office Group	10.300
3.3	BIM Berliner Immobilienmanagement	10.300 10.100 9.400
1.2	Google	9.400

#### Trend wichtiger Marktindikatoren in Berlin

· ·				
	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr	
Flächenumsatz	215.000 m²	244.000 m²	<b>→</b>	6
Leerstand	393.000 m²	314.000 m²	7	31. Mārz 20.
Flächen im Bau (gesamt)	557.000 m²	1.011.000 m²	7	ate GmbH, 🤚
Flächen im Bau (verfügbar)	283.000 m²	487.000 m²	<b>→</b>	BNP Paribas Real Estate GmbH,
Höchstmietpreis	33,00 €/m²	36,00 €/m²	71	© BNP Parit

#### DEUTLICH MEHR BAUTÄTIGKEIT

Wenn die Nachfrage kaum aus dem Bestand bedient werden kann, bleibt nur der Neubau. Dementsprechend haben die Flächen im Bau deutlich angezogen und mit 1,01 Mio. m² (+82 %) erstmals seit Mitte der 1990er Jahre wieder die 1 Mio.-m²-Marke überschritten. Dass noch knapp die Hälfte (48 %) verfügbar ist, ist ebenfalls positiv zu bewerten. Allerdings wird hiervon voraussichtlich nur rund ein Viertel im nächsten Jahr bezugsfertig, sodass sich potenzielle Mieter für den Großteil der Flächen gedulden müssen. Das verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) beläuft sich auf 801.000 m² (+18 %).

#### >> STEIGENDE MIETEN AUF BREITER FRONT

Aufgrund des Angebotsengpasses ist beim Mietanstieg kein Ende in Sicht: In den Büroteilmärkten weisen sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmieten zum Teil deutlich zweistellige Zuwachsraten auf. Die Höchstmiete im Markt ist binnen Jahresfrist auf 36 €/m² geklettert (+9 %), die Durchschnittsmiete stieg im gleichen Zeitraum sogar um rund 25 % auf 25,60 €/m². Hier spiegelt sich auch der hohe Anteil von Anmietungen in Neubauobjekten wider, die mit einer entsprechenden Miete belegt sind.

#### PERSPEKTIVEN

Die Hauptstadt erstaunt immer wieder. Trotz äußerst begrenztem Angebot schafft es Berlin wieder und wieder zu neuen Rekorden, nicht zuletzt, da immer mehr Mieter akzeptieren, dass Anmietungen nur noch in Projekten möglich sind. Lediglich an der Mietentwicklung lässt sich die Flächenknappheit ablesen. Prognosen hinsichtlich des Umsatzes sind daher mit großen Unsicherheiten behaftet, nur für die Mieten scheint ein weiterer Anstieg gesichert.

		Höchstn (€/m			Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
		von	bis	1. Quartal 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**		1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1	Topcity	<u>'</u>		·			'				
1.1	Topcity West		36,00	29.000	8.500	2.500	0	64.500	28.500	37.000	57.000
1.2	Topcity Ost		36,00	48.000	8.000	7.500	0	5.700	0	8.000	10.000
1.3	Potsdamer/ Leipziger Platz		35,00	1.500	5.500	2.500	0	6.800	6.800	12.300	0
2	City	27,00 -	32,00	92.500	54.500	18.000	0	462.900	189.500	244.000	939.300
3	Cityrand	22,50 -	32,00	42.500	41.000	7.000	0	410.400	216.100	257.100	965.800
4	Nebenlagen	14,50 -	16,50	30.500	196.500	37.500	0	60.700	46.100	242.600	912.900
	Total			244.000	314.000	75.000	0	1.011.000	487.000	801.000	2.885.000

Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen. Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin | Telefon +49 (0)30-884 65-0 | www.realestate.bnpparibas.de



<sup>\*\*</sup> Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter "Research".