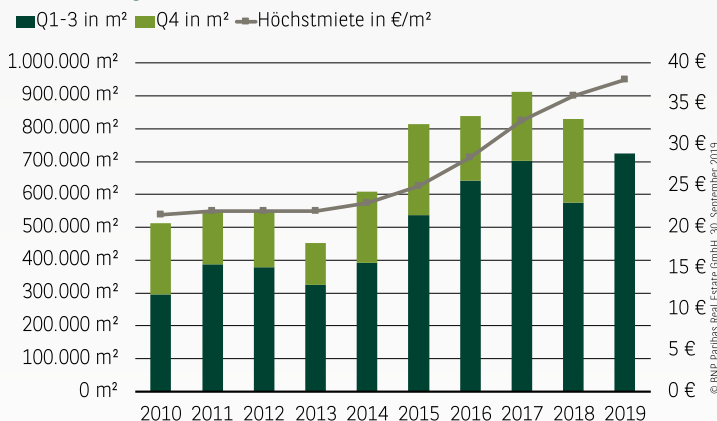




At a Glance **Q3 2019**

BÜROMARKT BERLIN

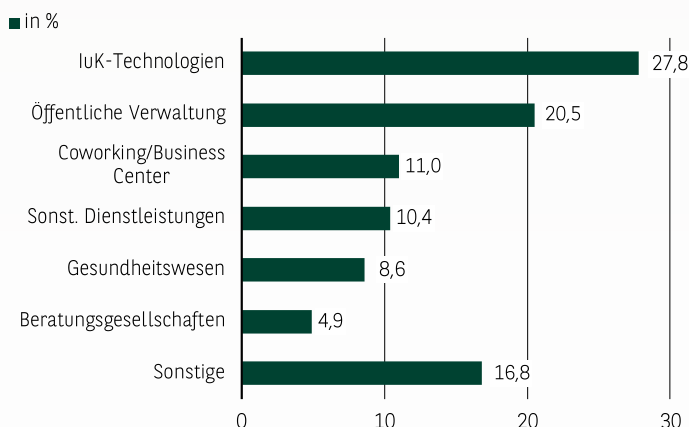
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



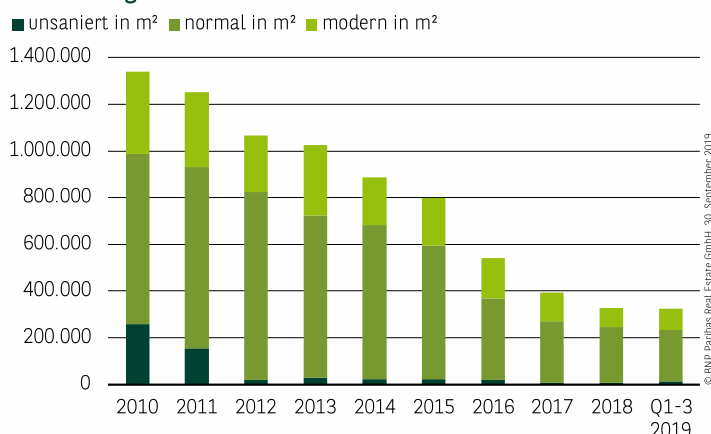
➤ AUF DEM WEG ZUM NÄCHSTEN REKORD

Die Hauptstadt wird ihrer Rekordmeldungen nicht müde: Mit einem Flächenumsatz von 726.000 m² kann der Berliner Büromarkt abermals eine neue Höchstmarke vermelden. Gegenüber dem Vorjahr legt das Ergebnis noch einmal um stolze 26 % zu, und auch die Differenz zum Zehnjahresschnitt kann sich sehen lassen (+46 %). Damit hat Berlin im dritten Quartal auch die bayerische Landeshauptstadt überholt, die mit 622.000 m² vergleichsweise abgeschlagen den zweiten Platz unter den größten Büromärkten einnimmt. Zum neuen Rekord beigetragen haben vor allem Großabschlüsse ab 5.000 m². Sowohl im Segment zwischen 5.000 und 10.000 m² als auch in der größten Kategorie über 10.000 m² hat sich das Volumen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum mehr als verdoppelt. Vor dem Hintergrund des seit Längerem äußerst knappen Angebots sind diese Zahlen auf den ersten Blick überraschend. Tatsächlich handelt es sich jedoch bei einem Großteil dieser Abschlüsse um Verträge über noch nicht fertiggestellte Flächen. Bei Flächen ab 5.000 m² zeichnen diese für rund zwei Drittel des Umsatzes verantwortlich. Die Größenklassen zwischen 500 und 5.000 m² konnten dagegen ihre Vorjahreswerte nicht halten. In diesem Segment weisen viele Unternehmen einen kurzfristigen Flächenbedarf auf oder sind nicht in der Lage, zum Teil mehrere Jahre auf die Fertigstellung zu warten, sodass Projektanmietungen für sie nicht in Frage kommen. Der leichte Rückgang in diesen Kategorien spiegelt somit eher die knappe Angebotssituation wider.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2019



Entwicklung des Leerstands



➤ IUK-TECHNOLOGIEN UND ÖFFENTLICHE HAND DOMINIEREN

Mit rund 28 % belegen IuK-Technologien wie im Vorjahr den ersten Platz unter den größten Flächennachfragern. Ebenfalls außerordentlich aktiv war die öffentliche Verwaltung, die rund ein Fünftel beiträgt und auf deren Konto mit 23.200 m² für das Bundesministerium für Gesundheit auch einer der größten Abschlüsse geht. Von wachsender Bedeutung sind zudem Business Center und Coworking-Anbieter, die für 11 % des Ergebnisses sorgen.

➤ LEERSTANDSQUOTE AUF 1,6 % GESUNKEN

Der Leerstand im Berliner Markt liegt schon seit geraumer Zeit unterhalb der Fluktuationsreserve. Dennoch ist das Volumen der kurzfristig verfügbaren Flächen im Jahresvergleich noch einmal um 15 % auf 324.000 m² gesunken. Mehr als die Hälfte davon befindet sich in den Nebenlagen. In den begehrten Topcity, City- und Cityrandlagen ist die Angebotssituation dementsprechend besonders angespannt. Die Leerstandsquote beträgt zum Ende des dritten Quartals 1,6 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.1	SAP Deutschland	29.800
1.2	Bundesministerium für Gesundheit	23.200
1.1	McFit Global Group / RSG Group	19.500
3.2	Yourdelivery	16.100
2.5	VW Diconium	16.000
3.2	Strato	15.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2018	Q1-3 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	575.000 m²	726.000 m²	↗
Leerstand	380.000 m²	324.000 m²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	678.000 m²	1.078.000 m²	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	378.000 m²	487.000 m²	→
Höchstmietpreis	34,00 €/m²	38,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2019

IMMER MEHR PROJEKTENTWICKLER ERGREIFEN DIE CHANCE

Kaum Angebot, steigende Preise und kein Ende dieser Entwicklung in Sicht - diese Rahmenbedingungen haben zu einem deutlichen Anstieg des Bauvolumens geführt. Binnen Jahresfrist sind die Flächen im Bau um 59 % auf 1,08 Mio. m² hochgeschossen. Hiervon sind noch 45 % bzw. 487.000 m² auf dem Markt verfügbar. Am meisten gebaut wird in den Teilmärkte der City (486.300 m²) und des Cityrands (417.600 m²). Dank des Anstiegs der Bautätigkeit beläuft sich das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) auf 811.000 m² und liegt damit 7 % über dem Vorjahreswert.

ANHALTENDES MIETPREISWACHSTUM

Vor dem Hintergrund des knappen Angebots verwundert auch der weitere Anstieg der Spitzenmiete auf 38 €/m² (+12 %) nicht. Erzielt wird sie am Potsdamer/Leipziger Platz. Mittlerweile liegen die Höchstmieten bereits in 11 der 20 Berliner Teilmärkte bei 30 €/m² oder mehr. Moderne Flächen für unter 20 €/m² sind nur noch in den Nebenlagen erhältlich. Die Durchschnittsmiete ist im gleichen Zeitraum sogar um 25 % auf 26 €/m² gestiegen; hier spiegelt sich auch der hohe Neubauanteil wider.

PERSPEKTIVEN

Berlin ist einer der spannendsten Märkte Europas und wird seiner Rolle als Hauptstadt mehr und mehr gerecht. Nationale wie globale Player sind auf der Suche nach Flächen und halten die Nachfrage hoch. Auf der Angebotsseite zeichnet sich trotz erhöhter Bautätigkeit kaum Entspannung ab. Dennoch deutet alles darauf hin, dass zum Jahresende erstmals die 1-Mio.-m²-Marke überschritten und ein neuer Rekord auch auf bundesweiter Ebene erzielt werden kann.

Kennzahlen Q1-3 2019

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 Topcity										
1.1 Topcity West		37,00	42.000	8.500	500	0	82.000	42.800	51.300	40.000
1.2 Topcity Ost		37,00	60.000	8.500	5.000	0	5.700	0	8.500	7.000
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		38,00	7.000	14.000	11.000	0	6.800	6.800	20.800	0
2 City	28,00	- 34,00	252.000	52.000	20.000	8.000	486.300	264.300	316.300	787.000
3 Cityrand	25,00	- 34,50	252.000	63.500	21.500	1.000	417.600	125.800	189.300	1.173.100
4 Nebenlagen	15,00	- 18,00	113.000	177.500	33.000	7.000	79.600	47.300	224.800	1.003.900
Total			726.000	324.000	91.000	16.000	1.078.000	487.000	811.000	3.011.000

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

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

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: 30.09.2019

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