

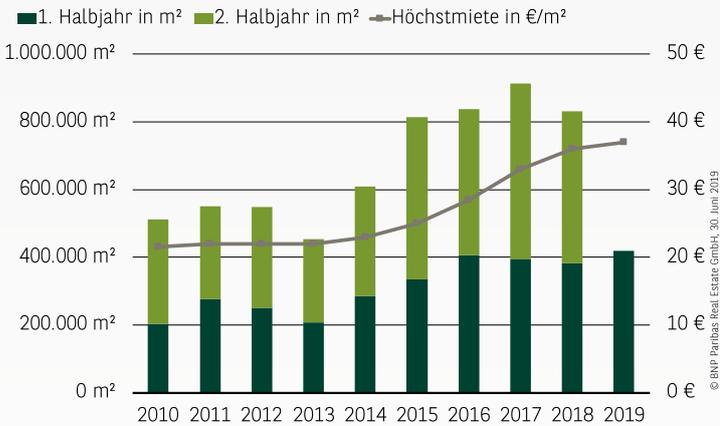


RESEARCH

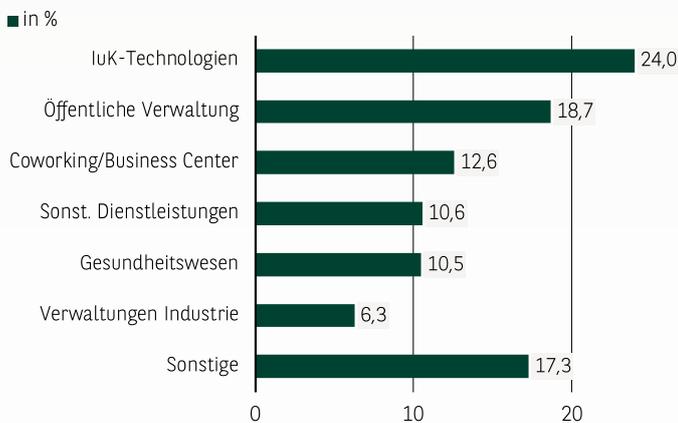
At a Glance **Q2 2019**

BÜROMARKT BERLIN

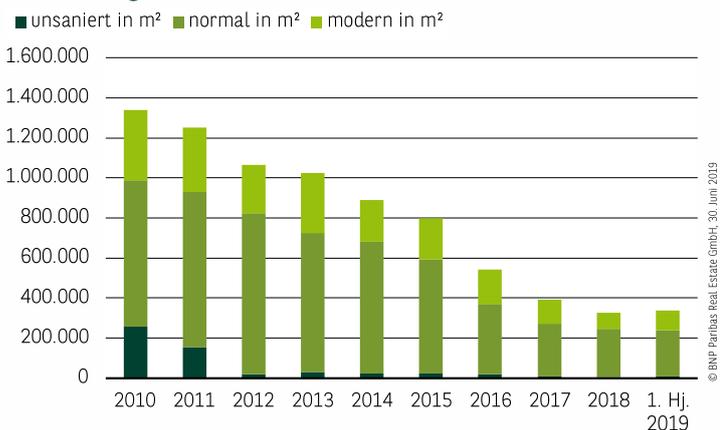
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2019



Entwicklung des Leerstands



➤ NACH DEM REKORD IST VOR DEM REKORD

Mit einem Flächenumsatz von 418.000 m² knüpft der Berliner Büromarkt nahtlos an den sehr guten Jahresauftakt an und beschert der Hauptstadt auch zur Jahresmitte einen neuen Rekord. Im bundesweiten Vergleich muss sich die Metropole jedoch nach München, wo rund 428.000 m² Bürofläche neue Nutzer fanden, mit dem zweiten Platz begnügen. Die Angebotsseite ist nach wie vor das Nadelöhr auf dem Berliner Markt. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Büroraum im Bestand greifen Unternehmen zunehmend auf Neubaufächen zurück, bei denen sich die Verfügbarkeit dank der gestiegenen Bautätigkeit etwas erhöht hat — dies ist allerdings häufig verbunden mit erheblichen Wartezeiten bis zum Bezug. Mittlerweile setzt sich das Flächenangebot zu einem Großteil aus verfügbaren Flächen im Bau zusammen, der Leerstand macht deutlich weniger als die Hälfte aus. Dementsprechend hoch ist mit gut einem Drittel auch der Anteil von Neubauprojekten am Flächenumsatz. Speziell für größere zusammenhängende Flächen ist das Bestandsangebot aber weiterhin gering, sodass der Neubauanteil in diesem Segment noch höher ist.

➤ IUK-TECHNOLOGIEN AUF PLATZ 1

Die in Berlin traditionell starken IuK-Technologien belegen auch zum Halbjahr den ersten Platz unter den größten Flächennachfragern (24 %). Auf ihr Konto gehen mit Abstand die meisten Abschlüsse. Die öffentliche Verwaltung zeichnet zwar für deutlich weniger, dafür aber sehr umfangreiche Verträge verantwortlich und platziert sich auf Rang 2 (19 %). Hier fließt auch die über 23.000 m² große Büroimmobilie für das Bundesministerium für Gesundheit mit ein, mit deren Herrichtung im ersten Halbjahr begonnen wurde. Mit fast 13 % sind auch Coworking-Anbieter und Business Center anhaltend stark am Marktgeschehen beteiligt. Weitere knapp 11 % steuern darüber hinaus Sonstige Dienstleistungen und das Gesundheitswesen bei. Letzteres verdankt diese gute Position in erster Linie dem Großabschluss der Fitnesskette McFit Global Group/RSG Group mit über 19.500 m² in der Topcity West.

➤ LEERSTANDSQUOTE BEI 1,7 %

Seit Ende 2017 hat sich der Leerstand auf nun 336.000 m² mehr als halbiert, was einer Leerstandsquote von 1,7 % entspricht. Speziell in der besonders beliebten Topcity, den Citylagen sowie dem Cityrand ist das kurzfristige Angebot begrenzt: Diese Lagen vereinen in der Summe nur rund 40 % des Leerstands, die übrigen 60 % sind in den Nebelagen lokalisiert. Rund 29 % des Leerstands verfügt über eine moderne Qualität, auch hier entfällt mit 48 % ein nicht unerheblicher Teil allein auf die Nebelagen.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.2	Bundesministerium für Gesundheit	23.200
1.1	McFit Global Group/RSG Group	19.500
2.5	VW Diconium	16.000
2.6	Umweltbundesamt	14.200
2.5	The Office Group	10.300
3.3	BIM Berliner Immobilienmanagement	10.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	382.000 m ²	418.000 m ²	➔
Leerstand	405.000 m ²	336.000 m ²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	622.000 m ²	1.047.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	344.000 m ²	541.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	34,00 €/m ²	37,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

➔ MEHR ALS 1 MIO. M² IM BAU

In Folge des Nachfragedrucks hat die Bautätigkeit in den letzten 12 Monaten erheblich angezogen. Mit 1,05 Mio. m² (+68 %) summieren sich die Flächen im Bau seit 1997 wieder auf mehr als 1 Mio. m². Auch die hiervon tatsächlich dem Markt zur Verfügung stehenden Flächen sind gestiegen, wenn auch mit 57 % in etwas geringerem Maß, und belaufen sich auf 541.000 m². Damit stellen sie mittlerweile auch die wesentliche Komponente für das verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) dar, das im Vorjahresvergleich um 17 % auf 877.000 m² zugelegt hat.

➔ MIETPREISWACHSTUM AUF BREITER FRONT

Das Mietwachstum hält auch im ersten Halbjahr weiter an. Sowohl bei den Höchst- als auch bei den Durchschnittsmieten ist ein Anstieg auf breiter Front zu verzeichnen. In den meisten Teilmärkten fallen die Zuwachsraten dabei sogar zweistellig aus. Die Höchstmiete im Gesamtmarkt liegt mittlerweile bei 37 €/m² (+9 %) und wird sowohl in der Topcity Ost als auch am Potsdamer/Leipziger Platz erzielt. Die Durchschnittsmiete für den Berliner Markt stieg im gleichen Zeitraum sogar um stolze 21 % auf 24,40 €/m².

➔ PERSPEKTIVEN

Eine Gesamtjahresprognose gestaltet sich angesichts der angespannten Angebotssituation nahezu unmöglich. Sicher scheint jedoch, dass der Nachfrageüberhang trotz der erhöhten Bautätigkeit auch im zweiten Halbjahr das marktbeherrschende Thema sein sollte. Vor diesem Hintergrund dürfte auch bei den Mieten das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht sein.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7) 9	
1 Topcity										
1.1 Topcity West		36,00	35.000	9.100	2.400	0	64.700	26.800	35.900	40.000
1.2 Topcity Ost		37,00	55.000	7.200	6.200	0	5.700	0	7.200	17.000
1.3 Potsdamer/Leipziger Platz		37,00	2.000	16.000	13.000	0	6.800	6.800	22.800	0
2 City	27,50 -	34,00	165.600	47.700	17.400	0	497.100	266.500	314.200	844.200
3 Cityrand	24,00 -	34,00	116.400	56.000	12.000	1.000	416.100	194.100	250.100	1.108.300
4 Nebenlagen	14,50 -	17,00	44.000	200.000	47.000	4.000	56.600	46.800	246.800	903.500
Total			418.000	336.000	98.000	5.000	1.047.000	541.000	877.000	2.913.000

* 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: 30.06.2019

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