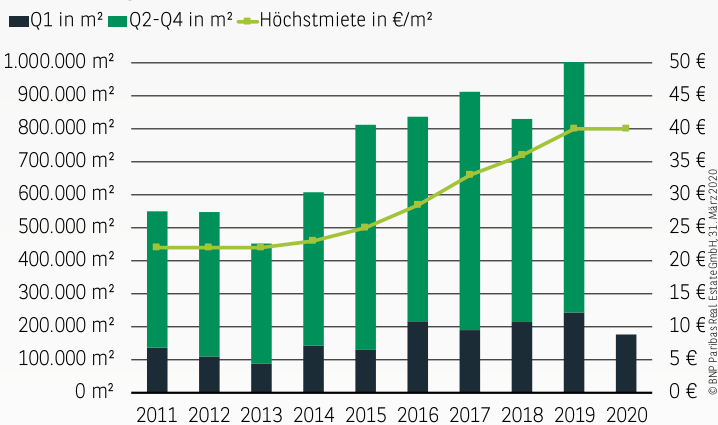




At a Glance **Q1 2020**

BÜROMARKT BERLIN

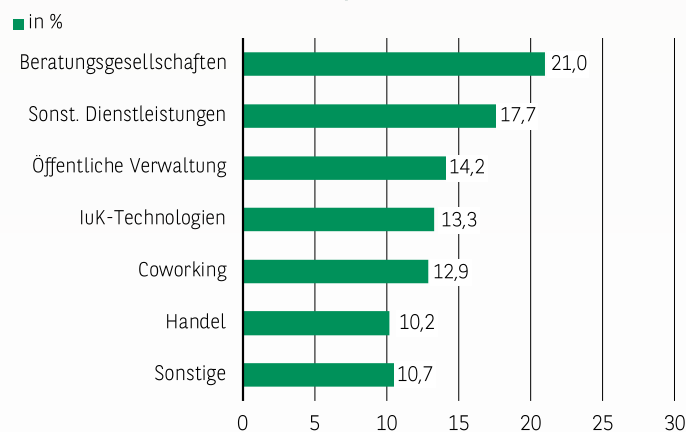
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



FLÄCHENUMSATZ NUR LEICHT ÜBER 10-JAHRESSCHNITT

Mit einem Flächenumsatz von 176.000 m² erzielt der Berliner Büromarkt einen etwas überdurchschnittlichen Jahresauftakt, der 7 % über dem 10-Jahresschnitt liegt. Insgesamt wurde jedoch das geringste Ergebnis seit 2015 (130.000 m²) verzeichnet. Ob sich hier bereits erste Auswirkungen der Corona-Krise niederschlagen, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Die gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in allen Größenklassen bis 5.000 m² sogar noch mehr Flächenumsatz getätigt wurde als im Vorjahr, in welchem immerhin ein Rekordquartal vermeldet wurde. Lediglich in den beiden größten Kategorien, dem Segment zwischen 5.000 und 10.000 m² sowie der Kategorie über 10.000 m², reduzierte sich der Umsatz mit 64 % bzw. 39 % deutlich. Nichtsdestotrotz liegen die Umsätze in beiden Teilsegmenten über dem langjährigen Mittel. Daher stellt sich hier die Frage, inwieweit das Minus bei den Megaabschlüssen auf das nach wie vor knappe Angebot in der Hauptstadt zurückzuführen ist und inwieweit erste Unsicherheiten aufgrund der im März deutlich an Dynamik gewinnenden Krise maßgeblich waren.

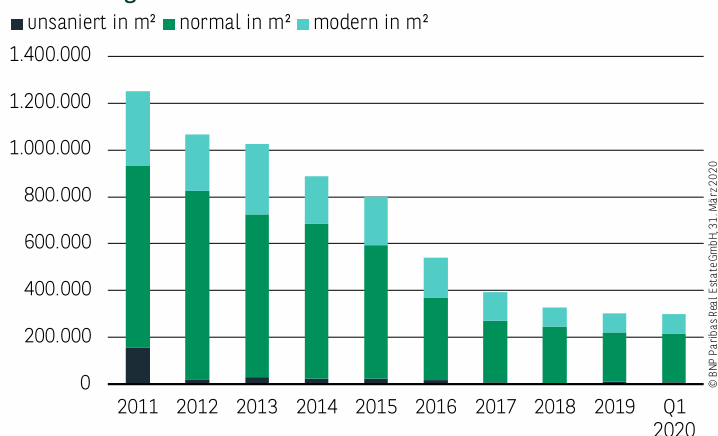
Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020



NACHFRAGEVERTEILUNG SEHR AUSGEGLICHEN

Durch die vergleichsweise geringe Beteiligung von Großabschlüssen verteilt sich der Flächenumsatz noch homogener auf die großen Nachfragegruppen. Mit den Beratungsgesellschaften (21 %), den sonstigen Dienstleistungen (18 %) und der öffentlichen Verwaltung (14 %) belegen ganz klassische Berliner Branchen die ersten drei Plätze. Mit jeweils 13 % waren aber auch luK-Technologien und Coworking-Anbieter im ersten Quartal stark vertreten. Darüber hinaus erreicht zudem der Handel mit gut 10 % noch einen zweistelligen Beitrag. Alle übrigen Gruppen kommen in der Summe auf einen Anteil von etwas unter 11 %.

Entwicklung des Leerstands



LEERSTAND NACH WIE VOR UNTER FLUKTUATIONSRESERVE

Der Leerstand befindet sich nach wie vor auf einem außerordentlich niedrigen Niveau. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei rund 1,5 % und damit bereits seit mehreren Quartalen deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass sich das Tempo des Leerstandsabbaus zunehmend verlangsamt: Gegenüber dem Vorquartal ist lediglich ein Rückgang von gut 1 % auf nun 300.000 m² zu verzeichnen. Rund 85.000 m² bzw. 28 % verfügen über die primär nachgefragte moderne Ausstattungsqualität. Hiervon entfallen lediglich rund 5.000 m² auf Erstbezugsflächen. Dies zeigt, dass der Großteil der fertiggestellten Büroobjekte bereits voll vermietet ist.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.1	KPMG	22.500
3.1	Zalando	12.900
3.2	Bundesdruckerei	9.600
2.7	WeWork	7.600
2.7	Design Offices	6.800
3.1	Mc Makler	4.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	244.000 m²	176.000 m²	➔
Leerstand	314.000 m²	300.000 m²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	1.011.000 m²	1.377.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	487.000 m²	764.000 m²	➔
Höchstmietpreis	36,00 €/m²	40,00 €/m²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH 31. März 2020

➤ FLÄCHEN IM BAU UM EIN GUTES DRITTEL GESTIEGEN

Mit rund 1,38 Mio. m² haben die Flächen im Bau im Jahresvergleich deutlich angezogen (+36 %). Etwas mehr als die Hälfte hiervon (764.000 m²) ist für Nutzer noch verfügbar. Lediglich für gut 90.000 m² ist die Fertigstellung für dieses Jahr terminiert, der Großteil wird erst ab 2021 dem Markt zugeführt werden. Das verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) ist primär aufgrund der Ausweitung der verfügbaren Flächen im Bau im Jahresvergleich auf 1,06 Mio. m² (+33 %) gestiegen.

➤ MIETPREISENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde in weiten Teilen noch nicht durch die Corona-Krise beeinflusst, da viele, vor allem größere Verträge, bereits länger verhandelt wurden und kurz vor Abschluss standen. Die Spitzenmiete liegt demzufolge wie zum Jahreswechsel bei 40 €/m². Die Durchschnittsmiete ist im 12-Monatsvergleich um 7 % auf 27,50 €/m² geklettert. Damit liegt sie im ersten Quartal sogar noch etwas höher als Ende 2019 (+4 %).

➤ PERSPEKTIVEN

Da weite Teile der Wirtschaft zumindest temporär unter den Auswirkungen der Corona-Krise leiden, dürften Mietgesuche und Investitionen teilweise verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist mit einem deutlich niedrigeren Flächenumsatz zu rechnen als 2019. Wie hoch die Veränderung ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht seriös vorherzusagen. Gleiches gilt für die Mietentwicklung, auch wenn hier aufgrund des im langjährigen Vergleichs sehr geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind.

Kennzahlen Q1 2020

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Quartal 2020	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		38,50	7.000	6.500	1.500	0	75.800	43.900	50.400	15.000
1.2 Topcity Ost		38,00	4.500	7.500	5.000	0	5.700	0	7.500	13.000
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		40,00	3.500	7.500	5.500	0	6.800	6.800	14.300	0
2 City	28,50	- 35,00	84.500	45.000	14.000	3.500	554.600	334.100	379.100	777.000
3 Cityrand	26,00	- 36,00	53.000	71.500	27.000	500	585.100	264.000	335.500	1.158.900
4 Nebenlagen	16,00	- 19,00	23.500	162.000	32.000	1.000	149.000	115.200	277.200	1.418.100
Total			176.000	300.000	85.000	5.000	1.377.000	764.000	1.064.000	3.382.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** 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 Speicherung 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: 31.03.2020

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