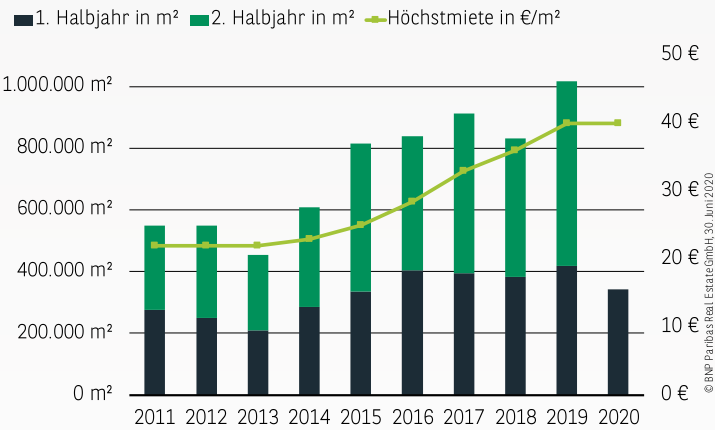




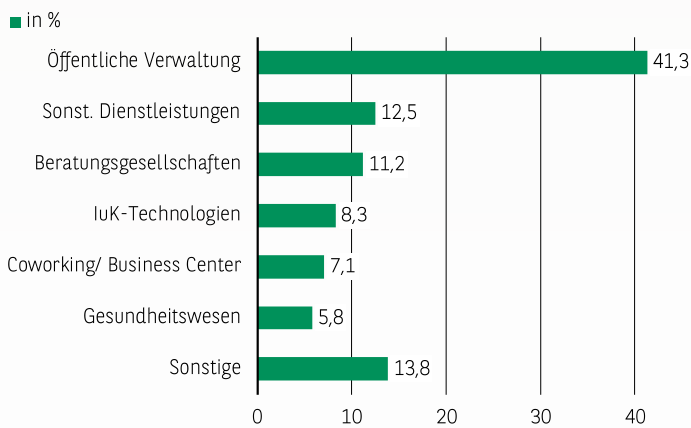
At a Glance **Q2 2020**

# BÜROMARKT BERLIN

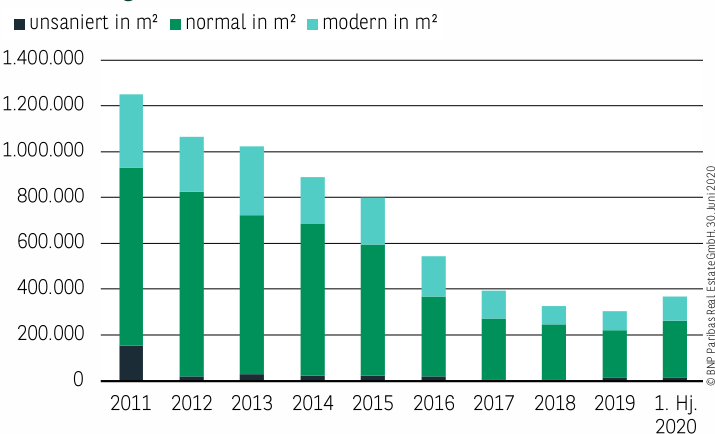
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



### Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020



### Entwicklung des Leerstands



### FLÄCHENUMSATZ AUF NIVEAU DES LANGJÄHRIGEN SCHNITTS

Mit einem Flächenumsatz von 341.000 m² liegt das Halbjahresergebnis in Berlin 18 % unter dem Vorjahreswert. Der zehnjährige Durchschnitt wurde demgegenüber sogar um gut 3 % übertroffen. Im bundesweiten Vergleich steht die Hauptstadt damit gut da und verzeichnet einen unterdurchschnittlichen Rückgang im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie und dem Lockdown. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass einige größere Abschlüsse bereits vor der Corona-Krise weitestgehend endverhandelt waren. Nach den stark steigenden Infektionszahlen, dem bundesweiten Lockdown mit Kontaktverbot und der sich abzeichnenden Rezession in 2020, haben aber auch in Berlin viele Unternehmen ihre geplanten Anmietungen entweder für unbestimmte Zeit auf Eis gelegt oder - was überwiegend der Fall ist - verschoben. Dies zeigt sich auch daran, dass sich die Zahl der Vermietungen im zweiten Quartal fast halbiert hat. Zu den wichtigsten Verträgen gehören gut 84.000 m² der deutschen Rentenversicherung sowie knapp 13.000 m² von Zalando, beide in der Büromarktzone Mediaspree, sowie 22.500 m² von KPMG und 11.900 m² von der Autobahn GmbH des Bundes, beide in der Zone Hauptbahnhof.

### HAUPTSTADT PROFITIERT VON DER ÖFFENTLICHEN HAND

Gerade in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten profitiert Berlin von dem traditionell hohen Anteil öffentlicher Mieter am Flächenumsatz. Im ersten Halbjahr 2020 hat sich dies in besonderem Maße bestätigt, da sich diese Branchengruppe mit einem weit überproportionalen Anteil von gut 41 % klar an die Spitze gesetzt hat. Vor allem der genannte Abschluss der deutschen Rentenversicherung hat hierzu in großem Umfang beigetragen. Aber auch für andere Zielgruppen stellt Berlin weiterhin einen wichtigen Standort dar, wie der Umsatzbeitrag der Beratungsgesellschaften (gut 11 %) unterstreicht. Der Anteil der in den letzten Jahren zunehmend wichtigeren Coworking-Branchen ist zwar etwas gesunken, erreicht mit gut 7 % aber immer noch ein bedeutendes Niveau.

### LEERSTAND TROTZ ZUNAHME WEITERHIN SEHR NIEDRIG

Der Leerstand hat sich seit Jahresanfang um 21 % auf 369.000 m² erhöht. Im wichtigsten Teilsegment der Flächen mit moderner Qualität beläuft sich der Anstieg auf 29 %, wohinter sich absolut aber nur eine Zunahme von 24.000 m² verbirgt. Auch wenn sich der starke Angebotsengpass des Marktes etwas verringert hat, kann von einer wirklichen Entspannung noch lange nicht die Rede sein. Unterstrichen wird dies auch durch die Leerstandsquote, die zwar etwas angezogen hat, mit 1,9 % aber weiterhin auf sehr niedrigem Niveau liegt. Auch im bundesweiten Vergleich weist die Hauptstadt unverändert den niedrigsten Wert auf.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.1	DRV Bund	84.300
2.1	KPMG	22.500
3.1	Zalando	12.900
2.1	Die Autobahn GmbH des Bundes	11.900
3.2	Bundesdruckerei	9.600
4.5	BlmA	8.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

## Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	418.000 m <sup>2</sup>	341.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	336.000 m <sup>2</sup>	369.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (gesamt)	1.047.000 m <sup>2</sup>	1.382.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	541.000 m <sup>2</sup>	730.000 m <sup>2</sup>	➔
Höchstmietpreis	37,00 €/m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

## ➔ FLÄCHEN IM BAU NUR MODERAT GESTIEGEN

Bei den Flächen im Bau ist seit Jahresanfang lediglich ein moderater Anstieg um rund 5 % auf 1,38 Mio. m<sup>2</sup> zu beobachten. Für den Vermietungsmarkt noch verfügbar sind hiervon 730.000 m<sup>2</sup> und damit nur 4 % mehr als Ende 2019. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass knapp die Hälfte der Flächen bereits vorvermietet sind oder für Eigennutzer errichtet werden. Wie wichtig ein ausreichendes Angebot an Neubauf lächen ist, insbesondere für Großnutzer, zeigt sich auch daran, dass fast ein Drittel des Flächenumsatzes auf Objekte im Bau und Projektentwicklungen entfällt.

## ➔ MIETPREISNIVEAUS UNVERÄNDERT

Trotz der im zweiten Quartal erwartungsgemäß spürbar rückläufigen Nachfrage zeigen sich die Mietpreisniveaus weiterhin stabil. Das liegt zum einen an dem unverändert geringen Angebot, zum anderen aber auch daran, dass die meisten Marktteilnehmer von einer schnellen konjunkturellen Erholung mit wieder spürbar anziehender Nachfrage spätestens ab 2021 ausgehen. Die Spitzenmiete liegt damit nach wie vor bei 40 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete hat aufgrund des hohen Anteils von Neubauvermietungen sogar noch leicht auf 28,60 €/m<sup>2</sup> zugelegt.

## ➔ PERSPEKTIVEN

Zwar werden die Nachwirkungen des Lockdowns und die absehbare Rezession auch im zweiten Halbjahr noch spürbar sein, so dass für das Gesamtjahr in Umsatz unter 700.000 m<sup>2</sup> nicht auszuschließen ist, mittelfristig spricht aber alles dafür, dass sich der langfristige Aufwärtstrend nach der Krise fortsetzen wird. Da das Angebot trotz leicht steigender Leerstände auf einem niedrigen Niveau bleiben dürfte, ist in den nächsten Quartalen tendenziell auch von weiter stabilen Mietpreisniveaus auszugehen.

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2020

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Halbjahr 2020	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	38,50		10.000	13.500	2.500	0	75.400	46.600	60.100	15.000
1.2 Topcity Ost	38,00		11.500	9.000	6.500	0	5.700	0	9.000	13.000
1.3 Potsdamer/Leipziger Platz	40,00		4.000	8.500	6.500	0	6.800	6.800	15.300	0
2 City	28,50 - 35,00		108.500	63.000	21.000	2.500	533.000	357.000	420.000	759.500
3 Cityrand	26,00 - 36,00		159.500	98.500	30.500	4.000	602.500	194.700	293.200	1.179.100
4 Nebenlagen	16,00 - 20,00		47.500	176.500	41.000	2.100	158.600	124.900	301.400	1.437.400
<b>Total</b>			<b>341.000</b>	<b>369.000</b>	<b>108.000</b>	<b>8.600</b>	<b>1.382.000</b>	<b>730.000</b>	<b>1.099.000</b>	<b>3.404.000</b>

\* 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: 30.06.2020

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