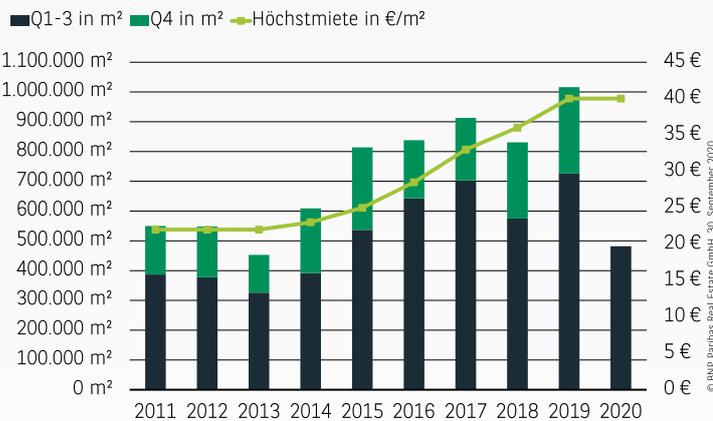




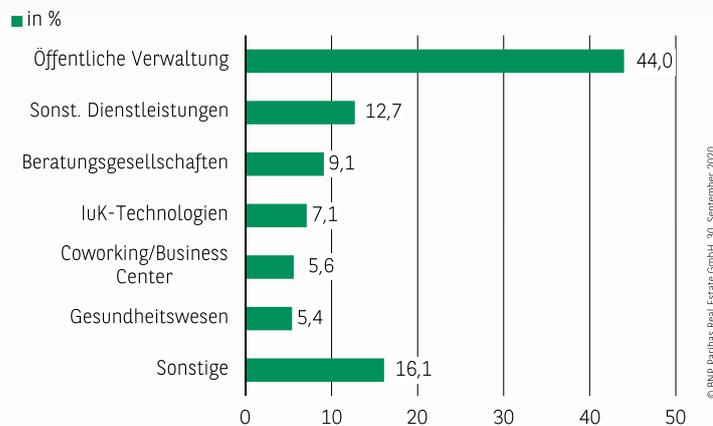
At a Glance **Q3 2020**

# BÜROMARKT BERLIN

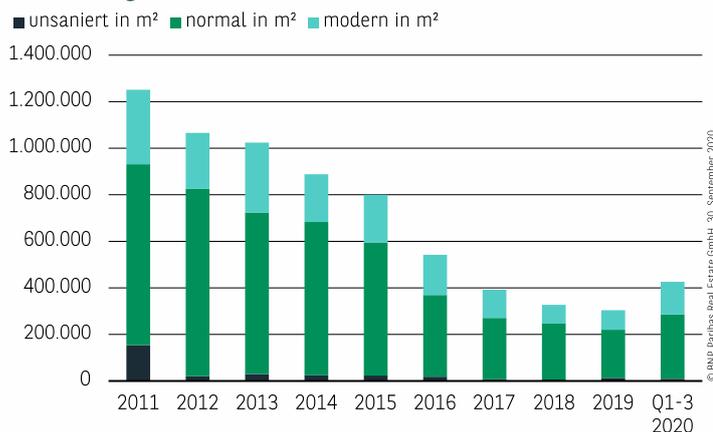
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2020



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ FLÄCHENUMSATZ DEUTLICH GESTIEGEN

Die Bundeshauptstadt führt einmal mehr das Feld der deutschen Büromärkte an und verweist München auf den zweiten Platz. Der Flächenumsatz beläuft sich Ende September auf 482.000 m². Damit verfehlt das jüngste Ergebnis zwar die Höchstmarke aus dem Vorjahr um 34 %, liegt aber nur 6 % unter dem Zehn-Jahresdurchschnitt. Auch im Herbst 2020 sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf dem Berliner Büromarkt weiterhin deutlich zu spüren. Die Anmietungstätigkeit ist für Hauptstadtverhältnisse aktuell wenig dynamisch, und so wurden im dritten Quartal nur 141.000 m² umgesetzt. Großanmietungen über 10.000 m² tragen wesentlich zur Stabilisierung des Umsatzes bei. Ihr Anteil beläuft sich aktuell auf überdurchschnittliche 39 %. Allein im dritten Quartal wurden vier Großabschlüsse mit insgesamt rund 58.000 m² Mietfläche getätigt. Relativ konstant präsentiert sich das Anmietungsgeschehen bei Flächen zwischen 500 und 2.000 m². Ihr Marktanteil bewegt sich mit aktuell 26 % leicht über Vorjahresniveau. Deutlich weniger Bewegung wird bei Mietverträgen zwischen 2.000 und 5.000 m² registriert. Das gilt sowohl für den Langfrist- als auch für den Jahresvergleich. Gegenüber dem starken Vorjahr ist die Anzahl der Verträge um zwei Drittel gesunken (Q1-Q3 2020: 12 Verträge), und das Vermietungsvolumen hat sich mit rund 40.000 m² mehr als halbiert. Auch der Zehn-Jahresdurchschnitt von 91.000 m² liegt deutlich außer Reichweite.

### ➤ ÖFFENTLICHE HAND BLEIBT ANMIETUNGSSTARK

Der Marktanteil der öffentlichen Hand ist gegenüber dem Vorquartal weiter gestiegen und beläuft sich aktuell auf 44 %. Treiber der Entwicklung waren u. a. die vier von dieser Branche im vergangenen Quartal abgeschlossenen Großverträge mit jeweils mehr als 10.000 m² Mietfläche. Rege ist weiterhin das Anmietungsgeschehen der Branche sonstige Dienstleistungen. In Bewegung, jedoch mit deutlich weniger Umdrehungen also sonst, präsentieren sich Beratungsgesellschaften und die für Berlin so wichtigen Unternehmen der IuK-Technologien.

### ➤ LEERSTAND LEICHT STEIGEND

Der Leerstand ist in den Sommermonaten weiter gestiegen und erstmals seit 2017 stehen mehr als 400.000 m² kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsquote notiert jedoch weiterhin bei niedrigen 2,1 % und somit deutlich unter der Fluktuationsreserve. Angespannt bleibt die Situation insbesondere in Berlins Top-Lagen und bei modernen Flächen.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.1	Deutsche Rentenversicherung DRV Bund	84.300
2.1	KPMG	22.500
3.2	Öffentliche Verwaltung	16.700
2.6	Deutsche Rentenversicherung DRV Bund	15.600
4.5	Deutsche Rentenversicherung DRV Bund	13.400
3.1	Zalando	12.900

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1-3 2019	Q1-3 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	726.000 m <sup>2</sup>	482.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	324.000 m <sup>2</sup>	426.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.078.000 m <sup>2</sup>	1.365.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	487.000 m <sup>2</sup>	765.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	38,00 €/m <sup>2</sup>	40,00 €/m <sup>2</sup>	→

**Kennzahlen Q1-3 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	Q1-3 2020	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
<b>Büromarktzonen**</b>										
1 Topcity										
1.1 Topcity West		38,50	14.000	11.500	3.000	0	75.400	46.600	58.100	15.000
1.2 Topcity Ost		39,50	14.000	12.500	11.500	0	0	0	12.500	13.000
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		40,00	7.000	10.000	8.000	0	6.800	6.800	16.800	0
2 City	28,50	- 36,00	161.000	90.500	40.000	1.500	532.800	354.200	444.700	776.000
3 Cityrand	26,00	- 36,00	210.000	122.500	34.000	3.500	570.700	208.800	331.300	1.221.500
4 Nebenlagen	16,00	- 20,00	76.000	179.000	43.500	4.000	179.300	148.600	327.600	1.431.500
<b>Total</b>			<b>482.000</b>	<b>426.000</b>	<b>140.000</b>	<b>9.000</b>	<b>1.365.000</b>	<b>765.000</b>	<b>1.191.000</b>	<b>3.457.000</b>

\* 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: 30.09.2020

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)

**BAUTÄTIGKEIT STABIL**

Die Bauaktivität ist gegenüber dem Vorquartal leicht auf 1,36 Mio. m<sup>2</sup> gesunken (-1 %). Diese moderat rückläufige Tendenz sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch im dritten Quartal 2020 selektiv neue Projekte in Bau gegangen sind und das Vertrauen der Marktteilnehmer in den Standort Berlin unterstreichen. Die Schwerpunkte der Bauaktivität sind weiterhin die Teilmärkte City mit 533.000 m<sup>2</sup> und Cityrand mit 571.000 m<sup>2</sup> Flächen im Bau. Insgesamt beläuft sich das Flächenangebot aktuell auf 1,91 Mio. m<sup>2</sup> bei einer weiterhin hohen Vorvermietungsquote von 44 %.

**KAUM BEWEGUNG BEI MIETPREISNIVEAUS**

Trotz der im bisherigen Jahresverlauf vergleichsweise verhaltenen Anmietungstätigkeit präsentieren sich die Mietpreisniveaus insgesamt stabil. Dies kann angesichts der weiterhin angespannten Leerstandssituation nicht verwundern. Die Spitzenmiete liegt konstant bei 40 €/m<sup>2</sup> (+5 % gegenüber Q3 2019). Leicht nachgegeben hat die Durchschnittsmiete, die aktuell bei 27,70 €/m<sup>2</sup> notiert (+6,5 % über dem Vorjahreswert).

**PERSPEKTIVEN**

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie werden in den kommenden Monaten marktbestimmend bleiben. Mit großer Wahrscheinlichkeit wird der Flächenumsatz in diesem Jahr die 700.000-m<sup>2</sup>-Marke nicht überschreiten. Der Leerstand dürfte in gemäßigttem Tempo steigen und der Druck auf die Mieten sinken. Dies kann für den Wachstumsstandort Berlin vorerst durchaus eine Entlastung sein. Langfristig wird sich die Wirtschaftsmetropole Berlin an der Spitze der deutschen Büromärkte festsetzen und weiter erfolgreich in der Liga der europäischen Hauptstädte spielen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2020