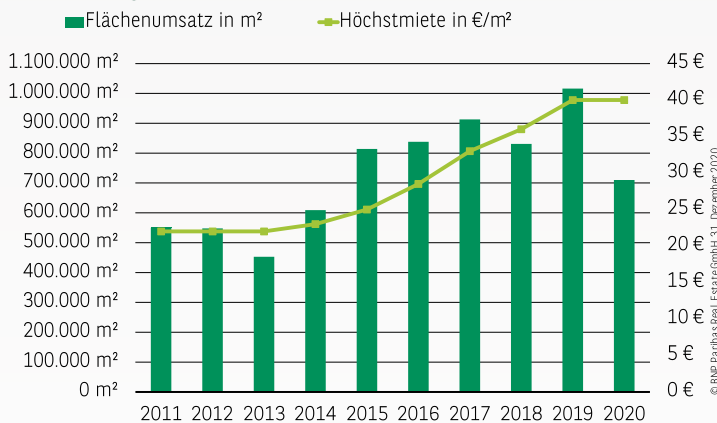




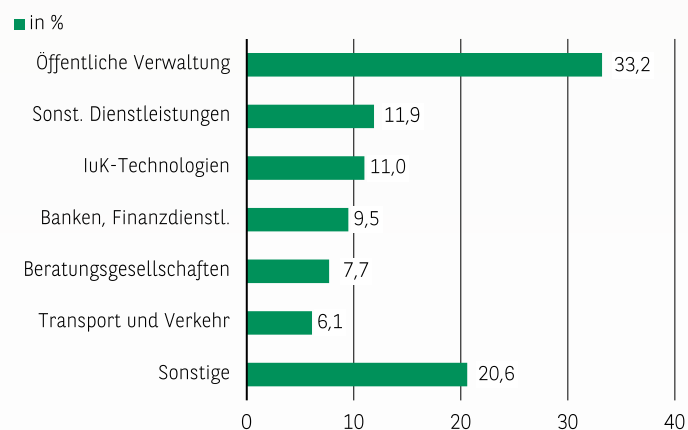
At a Glance **Q4 2020**

BÜROMARKT BERLIN

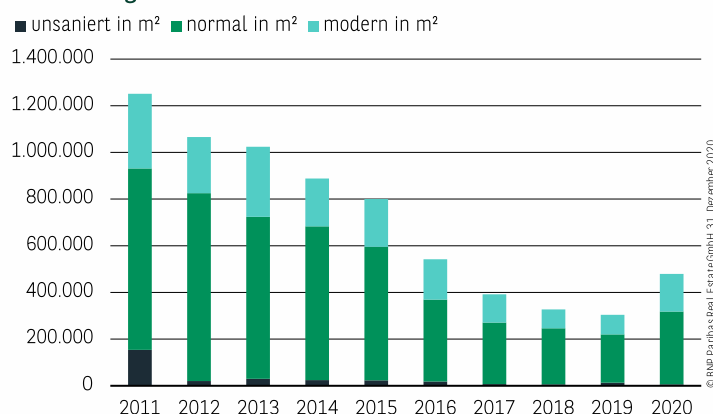
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2020



Entwicklung des Leerstands



➤ AUCH IM KRISENJAHR 2020 EINE KLASSE FÜR SICH

Der Berliner Büromarkt blickt wie alle anderen Büromärkte auf ein schwieriges Jahr zurück. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie und insbesondere des ersten Lockdowns waren und sind auch weiterhin deutlich zu spüren. Allerdings stellt die Bundeshauptstadt in diesen Krisenzeiten ihre Klasse in beeindruckender Manier unter Beweis. Zwar wurde das Rekordergebnis aus dem Vorjahr erwartungsgemäß um 30 % verfehlt, doch mit einem Flächenumsatz von 710.000 m² verweist Berlin den großen Konkurrenten München (568.000 m²) ganz klar auf Rang 2. Auch im Langzeitvergleich kann sich das jüngste Ergebnis durchaus sehen lassen. Sicherlich konnte im Corona-Jahr 2020 nicht an die Erfolgsgeschichte 2015 bis 2019, in denen sich Berlin endgültig zum wichtigsten deutschen Büromarkt entwickelt und Anschluss an die anderen europäischen Metropolen gefunden hat, angeknüpft werden. Dennoch liegt das Vermietungsvolumen deutlich jenseits der bis 2014 üblichen Jahresergebnisse — nicht zu vergessen, dass Berlin bis 2014 keine Flächenumsätze jenseits der 600.000 m² kannte und in der Dekade zwischen 2005 und 2014 im Durchschnitt jährlich nur 510.400 m² vermietet wurden. Bereits das sehr starke Jahresschlussquartal 2020 mit 228.000 m² Vermietungsvolumen deutet an, dass die Hauptstadt-Story mit überdurchschnittlichen Flächenumständen schon bald ihre Fortsetzung finden wird.

➤ BREITGEFÄCHERTE MIETERBASIS IM STARKEN 4. QUARTAL

Die öffentliche Hand hat ganz klar den Markt in den von sehr großer Unsicherheit geprägten Quartalen Q2 und Q3 getragen. Vor allem die bis Ende September von ihr getätigten Großabschlüsse sind positiv ins Gewicht gefallen. Im vierten Quartal hat die öffentliche Hand allerdings nur 10 % zum Flächenumsatz beigetragen und andere Branchen wie die Banken und Finanzdienstleister sowie die ITK-Technologien haben deutlich aufgeholt. Besonders erfreulich ist, dass die in Q4 erfolgten Großabschlüsse jenseits der 10.000 m² (Anzahl 4 über insgesamt rund 91.000 m²) sämtlich von Unternehmen aus der freien Wirtschaft getätigt wurden.

➤ TROTZ ANSTIEG: LEERSTAND UNTER FLUKTUATIONSRESERVE

Der Leerstand steigt weiter und ist im Jahresverlauf insgesamt um rund 175.000 m² auf 479.000 m² gestiegen. Die Leerstandsquote von aktuell 2,4 % notiert aber weiterhin deutlich unter der Fluktuationsreserve. Vor allem in den stark nachgefragten Berliner Top-Lagen sind kurzfristig verfügbare moderne Flächen weiterhin Mangelware.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
3.1	Deutsche Rentenversicherung Bund	84.300
2.8	Deutsche Bahn	30.000
2.1	KPMG	22.500
4.1	Berliner Sparkasse	22.300
3.2	SumUp	20.000
2.3	Delivery Hero	18.300

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2019	2020	Trend 2021
Flächenumsatz	1.016.000 m²	710.000 m²	➔
Leerstand	304.000 m²	479.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.318.000 m²	1.341.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	701.000 m²	759.000 m²	↗
Höchstmietpreis	40,00 €/m²	40,00 €/m²	↗

Kennzahlen 2020

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	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	19.000	13.000	6.000	0	75.400	46.600	59.600	15.800
1.2 Topcity Ost		39,50	25.000	14.500	13.000	0	0	0	14.500	13.000
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		40,00	14.000	12.500	11.000	0	8.000	8.000	20.500	0
2 City	30,00 -	36,00	270.000	97.000	44.000	500	504.500	345.900	442.900	785.500
3 Cityrand	26,00 -	36,00	261.000	141.000	36.000	3.500	558.700	200.800	341.800	1.228.500
4 Nebenlagen	16,00 -	20,00	121.000	201.000	51.000	10.000	194.400	157.700	358.700	1.453.200
Total			710.000	479.000	161.000	14.000	1.341.000	759.000	1.238.000	3.496.000

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

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2020](#)

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: 31.12.2020

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

➤ BAUAKTIVITÄT UNVERMINDERT HOCH

Ein Abschwächen der Bautätigkeit ist trotz der Corona-Pandemie nicht zu beobachten. Mit 1,34 Mio. m² Flächen im Bau liegt der aktuelle Wert auf Vorjahresniveau (+1,7 %). Schwerpunkte der Bautätigkeit sind die stark nachgefragten Teilmärkte Kreuzberg/Friedrichshain und Mediaspree gefolgt vom Hauptbahnhof. Trotz der insgesamt schwächeren Nachfrage sind große Teile der Bauvorhaben bereits vorvermietet. Der Anteil der dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen ist lediglich leicht von 53 % (Ende 2019) auf knapp 57 % gestiegen. Der Markt ist also weiterhin durch eine Angebotsknappheit gerade im hochwertigen Segment geprägt.

➤ DURCHSCHNITTSMIETE STEIGT, SPITZENMIETE STABIL

Zwar ist die Nachfrage wesentlich gesunken und der Leerstand gestiegen, dennoch bleiben die Mietpreise unter Aufwärtsdruck. Die Durchschnittsmiete hat im Jahresverlauf um 4,2 % auf aktuell 27,50 €/m² angezogen und die Spitzenmiete notiert weiterhin bei 40,00 €/m². Bereits Ende 2020 wurden vereinzelt sogar Vertragsabschlüsse jenseits der 40-€-Marke registriert. Entsprechend dürfte die Spitzenmiete bei einem kompletten Wiederanspringen des Nutzermarktes im Jahresverlauf 2021 weiter steigen.

➤ PERSPEKTIVEN

Der Berliner Markt hat sich 2020 als durchaus krisenfest bewiesen. Die Unternehmen glauben an Berlin und haben trotz des schwierigen Umfeldes sehr umfangreiche und langfristige Verträge abgeschlossen. Der Wirtschaftsstandort strahlt mittlerweile deutlich über die deutschen Grenzen hinaus und Berlin dürfte der Büromarkt sein, der sich als erstes erfolgreich aus dieser Krise befreien wird — mit steigenden Flächenumständen und Mieten.