

RESEARCH

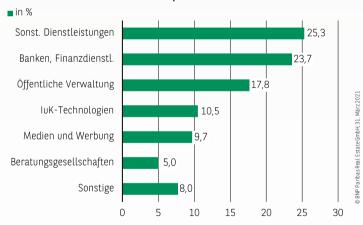
At a Glance **Q1 2021**

BÜROMARKT BERLIN

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2021



Entwicklung des Leerstands



▶ BEEINDRUCKENDER JAHRESAUFTAKT - BERLIN BLEIBT SPITZE

Der Berliner Büromarkt bleibt auf Kurs. Trotz aller Unsicherheiten, welche die anhaltende Corona-Pandemie auch wirtschaftlich mit sich bringt, präsentieren sich die Berliner Marktteilnehmer weiterhin sehr aktiv. Mit einem Flächenumsatz von 181.000 m² kann für die Hauptstadt ein durchaus beeindruckender Jahresauftakt vermeldet werden. Das Ergebnis aus dem ersten Quartal 2020 von 176.000 m² wurde eingestellt und der Zehn-Jahresdurchschnitt um knapp 7 % übertroffen. Dies ist umso bemerkenswerter, da das erste Quartal 2020 bis in den März hinein nahezu "normal" durchgelaufen war. Dass das jüngste Resultat nicht an die sehr starken Auftaktquartale 2016-2019 heranreicht, kann in diesen Krisenzeiten kaum überraschen. Vielmehr unterstreicht das aktuelle Marktgeschehen, dass Berlin das bis 2014 konstant niedrigere Vermietungsniveau endgültig verlassen haben dürfte. Am Ende des ersten Quartals liegt die Bundeshauptstadt im bundesweiten Vergleich mit weitem Abstand vor den Märkten in Hamburg, München und Frankfurt.

MEHRERE BRANCHEN MIT GROSSABSCHLÜSSEN

Bereits in den ersten drei Monaten wurden in Berlin zahlreiche Großabschlüsse getätigt. Bis jetzt wurden acht Abschlüsse jenseits der 5.000 m² registriert, darunter fünf im fünfstelligen Flächensegment (≥ 10.000 m²). Berlin ist damit bundesweit führend. Von der gestiegenen Anmietungstätigkeit im großvolumigen Bereich konnten die Branchen sonstige Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, Banken/Finanzdienstleistungen, IuK-Technologien und Medien sowie Werbung profitieren. Es sind dann auch diese Branchen, die gegenüber dem Vorjahresquartal ein deutliches Umsatzplus verzeichnen konnten, allen voran der Finanzsektor, auf dessen Konto der bis jetzt größte Vertrag geht. DKB Service hat rund 33.000 m² im Teilmarkt Hauptbahnhof angemietet.

LEERSTAND MODERAT STEIGEND

Der Leerstandsanstieg hat sich im ersten Quartal mit stark vermindertem Tempo fortgesetzt. Aktuell stehen rund 522.000 m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, von diesen weisen nur 38 % einen modernen Ausstattungsstandard auf. Weiterhin gilt für den Berliner Markt, dass ein Großteil der Flächen im Bau noch deutlich vor Fertigstellung vom Markt absorbiert wird. Die Leerstandsquote ist leicht auf 2,6 % gestiegen und verharrt damit weiterhin spürbar unter der Fluktuationsreserve. Leerstand bleibt in Berlin Mangelware, insbesondere in den Top-Lagen (Leerstands quote Topcity Ost: 1,0 %).

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.2	DKB Service	33.500
3.4	SRH Berlin University of Applied Sciences	13.000
3.2	Universal Music	12.400
4.1	Gegenbauer Holding/RGM Facility Management	10.600
4.5	Deutsche Rentenversicherung Bund	10.600 10.000 7.000
4.3	BIMA - Bundesarchiv	7.000

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	176.000 m²	181.000 m²	→
Leerstand	300.000 m²	522.000 m²	1 .März202
Flächen im Bau (gesamt)	1.377.000 m²	1.261.000 m²	Estate GmbH.3
Flächen im Bau (verfügbar)	764.000 m²	755.000 m²	S Real
Höchstmietpreis	40,00 €/m²	40,00 €/m²	BNP Parriba

VOLUMEN DER FLÄCHEN IM BAU LEICHT SINKEND

Für das dritte Ouartal in Folge kann ein moderat sinkendes Volumen bei den Flächen im Bau vermeldet werden. Aktuell befinden sich rund 1,26 Mio. m² Flächen im Bau, was gegenüber dem Vorjahresquartal einem Rückgang von gut 8 % entspricht. Weiterhin ist die Vorvermietungsquote mit jetzt gut 40 % auf einem relativ hohen Niveau. Der anhaltend hohe Bedarf an neuen Flächen wird bei den jüngst geschlossenen Großverträgen deutlich: Die vier größten Verträge wurden sämtlich für Projektflächen abgeschlossen und dies ganz unabhängig von der Lage.

MIETPREISNIVEAU MIT GROSSER STABILITÄT

Das Berliner Mietpreisniveau ist aktuell von einer sehr hohen Stabilität gekennzeichnet. Die Spitzenmiete notiert seit Q4 2019 bei 40,00 €/m². Auch die zuvor noch kräftig gestiegene Durchschnittsmiete ist 2020 in ruhigeres Fahrwasser gekommen, nachdem sie zwischenzeitlich in Abhängigkeit vom jeweils vorhandenen Angebot leicht geschwankt hatte. Sie bewegt sich mit weitem Abstand weiterhin auf dem bundesweiten Top-Niveau und beläuft sich aktuell auf 27,20 €/m².

PERSPEKTIVEN

Der gelungene Jahresauftakt zeigt das Vertrauen der Unternehmen in den Standort Berlin. Viele Entscheider haben die Pandemie im Kopf scheinbar schon hinter sich gelassen und stellen nun die Weichen für ihre Hauptstadtzukunft. Im Zuge einer beschleunigten Impfkampagne und dem Wegfallen weitreichender Kontaktbeschränkungen, ist in den nächsten Quartalen mit einer verstärkten Anmietungstätigkeit zu rechnen. Ein Jahresergebnis über dem Vorjahresniveau und damit über dem langjährigen Schnitt (728.000 m²) ist durchaus realistisch. Beim Mietniveau zeichnen sich nur moderate Bewegungen ab.

		Höchstmiete* (€/m²)		e* Flächenumsatz Leerstand (m²) (m²)			Flächen (m		Flächenangebot (m²)		
		von	bis	1. Quartal 2021	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	2.500	14.000	6.000	0	73.700	46.600	60.600	15.800
1.2	Topcity Ost		39,50	2.500	14.500	12.000	0	0	0	14.500	13.000
1.3	Potsdamer/ Leipziger Platz		40,00	500	13.000	11.500	0	8.000	8.000	21.000	0
2	City	30,00 -	36,00	61.000	124.000	49.000	1.000	494.400	341.500	465.500	808.700
3	Cityrand	26,00 -	36,00	69.500	180.500	74.500	14.000	508.400	211.400	391.900	1.386.500
4	Nebenlagen	16,00 -	20,00	45.000	176.000	43.000	12.000	176.500	147.500	323.500	1.442.000
	Total			181.000	522.000	196.000	27.000	1.261.000	755.000	1.277.000	3.666.000

Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

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 überrehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Hafung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate Gmb H | Bearbeitung BNP Paribas Real Estate Consult Gmb H | Stand: 31.032021

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



^{**} Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter "Research".