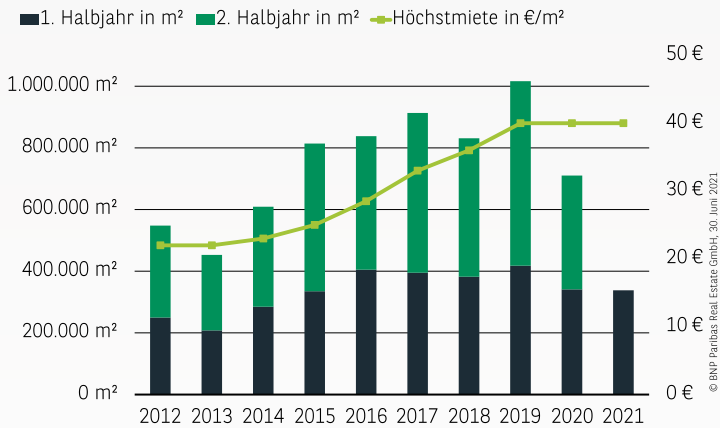




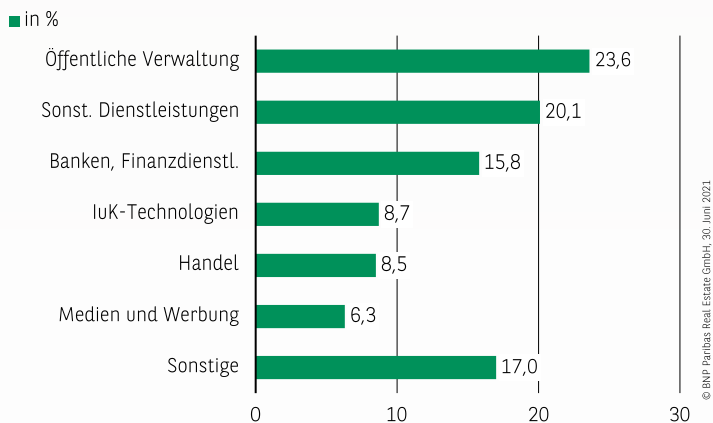
At a Glance **Q2 2021**

BÜROMARKT BERLIN

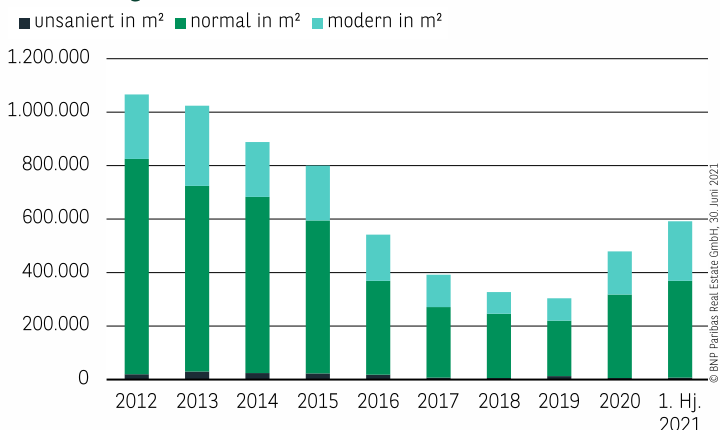
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2021



Entwicklung des Leerstands



SEHR GUTE HALBJAHRESBILANZ

Der Berliner Büroflächenmarkt bleibt mit einem beachtlichen Ergebnis Primus beim Vergleich der bundesweiten Flächenumsätze. Nach einem starken Jahresauftakt (181.000 m²) folgte nun ein sehr robustes zweites Quartal. Mit rund 338.000 m² liegt das jüngste Halbjahresresultat in der Bundeshauptstadt nur 1 % unter dem Vorjahresergebnis und gleichauf mit dem Zehnjahresdurchschnitt. Damit wird München (234.000 m²) ganz klar auf den zweiten Platz verwiesen. Bemerkenswert ist die über alle Größenklassen hohe Anmietungstätigkeit in Berlin. Rund 34 % bzw. mehr als 115.000 m² des Flächenumsatzes gehen zurück auf Großanmietungen jenseits der 10.000 m²-Marke. Ihr Ergebnis ist damit deutlich überdurchschnittlich und es ist der zweithöchste Halbjahreswert nach 2020 (knapp 132.000 m²) überhaupt. Auf hohem Niveau bewegen sich auch weiterhin die Abschlüsse zwischen 5.001 und 10.000 m² mit einem Umsatz exakt im Zehnjahresdurchschnitt von 40.000 m². Während im mittleren Größen-segment das Anmietungsgeschehen aktuell noch etwas verhalten ausfällt, kann für die Größenklasse unter 500 m² ein deutlich überdurchschnittliches Ergebnis vermeldet werden.

SONSTIGE DIENSTLEISTUNGEN SEHR ANMIETUNGSSTARK

Die öffentliche Verwaltung ist auch zum Halbjahr 2021 die anmietungsstärkste Branche. Mit einem Flächenumsatz von rund 80.000 m² wurde das fulminante Vorjahresergebnis zwar um 43 % verfehlt, doch liegt das jüngste Resultat deutlich über dem Langzeitdurchschnitt (+26 %). Dabei zeigt die öffentliche Verwaltung eine hohe Anmietungstätigkeit im gesamten Marktgebiet und über alle Größenklassen hinweg. Demgegenüber waren es vor allem Vertragsabschlüsse im kleineren Flächensegment, die für das gute Ergebnis von 20 % der sonstigen Dienstleistungen verantwortlich zeichnen. Größere Abschlüsse sind hier bis jetzt noch eher selten. Der weit überdurchschnittliche Marktanteil von Banken und Finanzdienstleistern von fast 16 % geht vor allem auf den Großabschluss der DKB Service GmbH (rund 33.500 m²) zurück.

LEERSTAND STEIGT WEITER MODERAT

Der Leerstandsanstieg hat sich im zweiten Quartal moderat fortgesetzt. Aktuell stehen rund 590.000 m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung. Damit notiert die Leerstandsquote mit aktuell 2,9 % immer noch spürbar unter der Fluktuationsreserve. Vor allem bei den modernen Flächen deutet vieles auf eine Tempoverminderung beim Leerstandsanstieg hin. Nur knapp 38 % der leerstehenden Flächen verfügen aktuell über einen modernen Ausstattungsstandard. Vor allem in der Top-City und am Potsdamer/Leipziger Platz bleiben hochwertige Flächen Mangelware.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.1	DKB Service	33.500
3.3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	19.200
4.4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	14.800
3.2	Home24	13.000
3.4	SRH Berlin University of Applied Sciences	13.000
3.2	Universal Music	12.400

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

STABILES BAUVOLUMEN

Aktuell befinden sich rund 1,34 Mio. m² Bürofläche im Bau. Damit ist der Wert gegenüber dem Vorjahr stabil und die Bauaktivität ist weiterhin auf einem hohen Niveau. Hier wird das große Vertrauen der Projektentwickler in den Bürostandort Berlin besonders deutlich. Rund 40 % aller Flächen im Bau sind aktuell bereits vermietet und dieser Wert dürfte hoch bleiben, denn moderner Leerstand ist limitiert und in den vergangenen fünf Jahren wurden 58 % des Flächenumsatzes im modernen Qualitätssegment getätigt. Mit mehr als 200.000 m² Flächen im Bau befindet sich ein Entwicklungsschwerpunkt aktuell in Kreuzberg/Friedrichshain, gefolgt von Mediaspree (knapp 180.000 m²) und Hauptbahnhof (mehr als 120.000 m²).

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2020	1. Hj. 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	341.000 m ²	338.000 m ²	↗
Leerstand	369.000 m ²	592.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.382.000 m ²	1.397.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	730.000 m ²	835.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	40,00 €/m ²	40,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2021

SPITZENMIETE STABIL

Berlins Spitzenmiete präsentiert sich zur Jahresmitte weiterhin stabil bei 40,00 €/m². Die Durchschnittsmiete zeigt sich erwartungsgemäß etwas volatil. Sie notiert aktuell bei 27,30 €/m² und ist damit weiterhin mit Abstand die Höchste in Deutschland. In den vergangenen drei Monaten ist sie um 0,4 % gestiegen.

PERSPEKTIVEN

Die Marktaktivität dürfte sich in der zweiten Jahreshälfte noch einmal beschleunigen. Ein Flächenumsatz leicht über Vorjahresniveau und somit über 700.000 m² ist wahrscheinlich. Vor dem Hintergrund eines weiterhin niedrigen Leerstandsvolumens bei anhaltend guter Nachfrage nach modernen Flächen, dürften sich die Mietpreisniveaus mindestens stabil bis leicht steigend entwickeln.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

Büromarktzonen**	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2021	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 Topcity										
1.1 Topcity West		38,50	8.000	18.000	9.000	4.500	57.200	57.200	75.200	15.800
1.2 Topcity Ost		40,00	10.000	14.000	13.000	0	7.000	2.300	16.300	6.000
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		40,00	2.000	22.000	20.000	0	8.000	8.000	30.000	0
2 City	31,00	- 36,00	91.000	147.000	58.000	1.000	535.800	377.100	524.100	752.700
3 Cityrand	26,00	- 36,00	142.000	203.000	79.000	17.000	585.100	232.000	435.000	1.280.000
4 Nebenlagen	16,00	- 20,00	85.000	188.000	44.000	16.000	203.900	158.400	346.400	1.648.500
Total			338.000	592.000	223.000	38.500	1.397.000	835.000	1.427.000	3.703.000

* 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: 30.06.2021

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