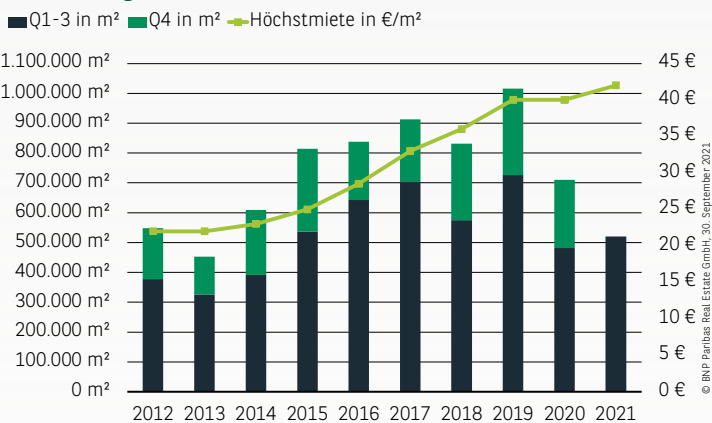




At a Glance **Q3 2021**

BÜROMARKT BERLIN

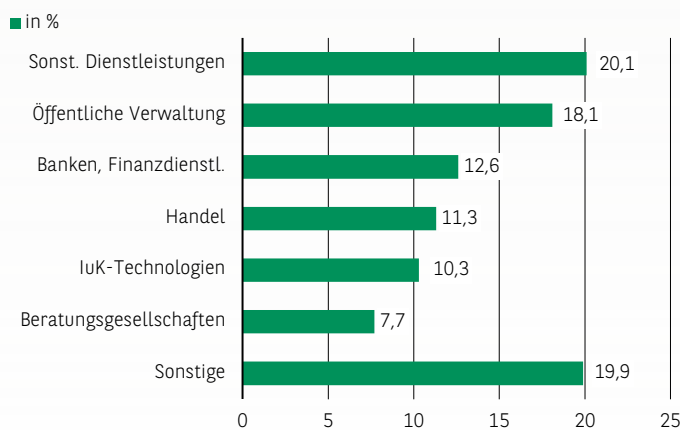
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



➤ DYNAMISCH INS SCHLUSSQUARTAL

Der Berliner Büromarkt hat in den Sommermonaten noch einmal an Tempo zugelegt. Für das dritte Quartal beläuft sich der Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) auf 182.000 m², sodass sich das Volumen bis Ende September auf insgesamt 520.000 m² summiert. Berlin führt damit weiterhin mit großem Abstand das Feld der bundesdeutschen Top-Standorte vor München (440.000 m²) und Hamburg (345.000 m²) an. Gegenüber dem Vorjahresergebnis kann für die Hauptstadt ein Plus von knapp 8 % vermeldet werden. Es war vor allem die deutlich belebte Anmietungstätigkeit im mittleren Größensegment, die zur dynamischeren Entwicklung beigetragen hat. Als Beispiel sei der Flächenumsatz in der Kategorie 5.001 bis 10.000 m² angeführt, der im dritten Quartal deutlich gestiegen ist und mit 74.000 m² rund 12 % über dem 10-Jahresdurchschnitt liegt. Auch das Anmietungsgeschehen in den Größenklassen 1.001 bis 2.000 m² (gut 14 % Marktanteil) und 2.001 bis 5.000 m² (rund 12 % Marktanteil) hat sich jüngst nachhaltig belebt.

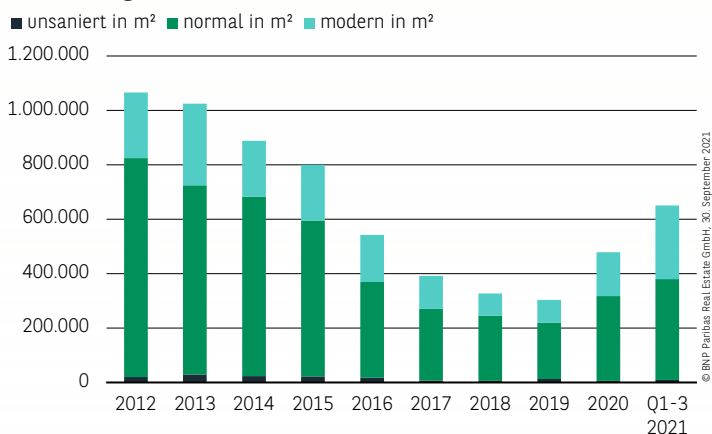
Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2021



➤ ANMIETUNGSGESCHEHEN AUF BREITER BASIS

Mit einem Marktanteil von rund 20 % haben sich die sonstigen Dienstleistungen an die Spitze der Branchenverteilung gesetzt. Die im letzten Jahr noch offensichtliche Dominanz der öffentlichen Verwaltung schwindet zunehmend, was ein gutes Zeichen für einen gesunden Markt ist. Banken und Finanzdienstleister zeigten sich auch abseits des Großabschlusses von DKB Services (rund 33.500 m²) und der Eigennutzertransaktion der BerlinHyp (ca. 12.600 m²) anmietungsstark. Sie verbuchen mit rund 66.000 m² Flächenumsatz ein Ergebnis deutlich über Durchschnitt (gut 21.000 m²). Dynamisch präsentieren sich Handelsunternehmen, deren Resultat mit 59.000 m² ebenfalls überdurchschnittlich ausfällt (+11,5 %). Die Anmietungstätigkeit ist hier in allen Größenklassen lebhaft, dennoch fallen die Abschlüsse von Home24 (ca. 13.000 m²) und Mister Spex SE (gut 9.800 m²) positiv ins Gewicht.

Entwicklung des Leerstands



➤ LEERSTAND STEIGT MIT VERMINDERTEM TEMPO WEITER

Das Leerstandsvolumen ist weiter gestiegen, allerdings hat sich das Tempo jüngst vermindert. Aktuell stehen im Berliner Marktgebiet rund 650.000 m² kurzfristig zur Verfügung. Dies entspricht einer Leerstandsrate von niedrigen 3,2 %. Obwohl auch das Volumen an modernem Leerstand weiter gestiegen ist, bleiben hochwertige Flächen in Berlins Top-Lagen weiterhin knapp. In den Premiulagen Topcity West und Topcity Ost stehen in diesem Qualitätssegment aktuell insgesamt nur rund 25.000 m² kurzfristig zur Verfügung (Q3 2020: 14.500 m²).

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
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
2.7	BerlinHyp	12.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

BAUTÄTIGKEIT BLEIBT AUF HOHEM NIVEAU

Mit aktuell gut 1,3 Mio. m² Bürofläche im Bau bewegt sich die Bauaktivität auf Vorjahresniveau und fällt weiterhin deutlich überdurchschnittlich aus. Das Vertrauen der Projektentwickler in den Wirtschaftsstandort Berlin ist ungebrochen. Der Anteil an noch nicht vorvermieteten Flächen beläuft sich im Marktgebiet aktuell auf 57 %. Weiterhin liegt der Schwerpunkt der Bauaktivität auf der City mit rund 532.000 m² und dem Cityrand mit gut 502.000 m². Bezeichnend für den Cityrand ist die hohe Vorvermietungsquote. Hier stehen nur noch 39 % der im Bau befindlichen Flächen zur Verfügung. Niedriger fällt die Quote nur in der Topcity Ost aus, wo nur noch 20 % der Flächen für neue Nutzer zur Anmietung stehen bzw. bereits 80 % vom Markt absorbiert wurden.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	482.000 m²	520.000 m²	↗
Leerstand	426.000 m²	650.000 m²	→
Flächen im Bau (gesamt)	1.365.000 m²	1.311.000 m²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	765.000 m²	743.000 m²	↘
Höchstmietpreis	40,00 €/m²	42,00 €/m²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

SPITZENMIETE STEIGT AUF 42,00 €/M²

Die Spitzenmiete ist im dritten Quartal von 40,00 €/m² auf jetzt 42,00 €/m² gestiegen. Es ist der erste Anstieg seit Q4 2019 und unterstreicht den fortdauernden Nachfrageüberhang nach Top-Flächen in Berlins Premiumlagen. Die Durchschnittsmiete ist stabil auf hohem Niveau. Sie notiert bei 27,20 €/m² (Q2 2021: 27,30 €/m²) und ist damit weiterhin die höchste bundesweit.

PERSPEKTIVEN

Die Dynamik der vergangenen Monate sollte sich im Jahresabschlussquartal noch einmal verstärken. Ein Ergebnis deutlich jenseits der 700.000-m²-Marke und somit über Vorjahresniveau ist realistisch. Vor dem Hintergrund lebhafter Nachfrage dürfte sich das Leerstandsvolumen kaum ausweiten, sodass sich auch die Mietpreisniveaus im Marktgebiet in den kommenden Monaten stabil bis leicht steigend präsentieren sollten.

Kennzahlen Q1-3 2021

Büromarktzonen**	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 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	18.000	17.000	9.000	4.000	57.200	57.200	74.200	15.800
1.2 Topcity Ost		40,00	16.000	17.000	16.000	0	7.000	1.400	18.400	6.000
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		42,00	7.000	22.000	20.000	0	8.000	4.300	26.300	33.300
2 City	32,00 -	36,00	161.500	170.000	65.000	1.000	532.400	325.900	495.900	752.400
3 Cityrand	28,00 -	36,00	217.500	213.000	97.000	30.000	502.100	197.600	410.600	1.328.900
4 Nebenlagen	16,00 -	20,00	100.000	211.000	63.000	37.000	204.300	156.600	367.600	1.614.600
Total			520.000	650.000	270.000	72.000	1.311.000	743.000	1.393.000	3.751.000

* 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: 30.09.2021

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021