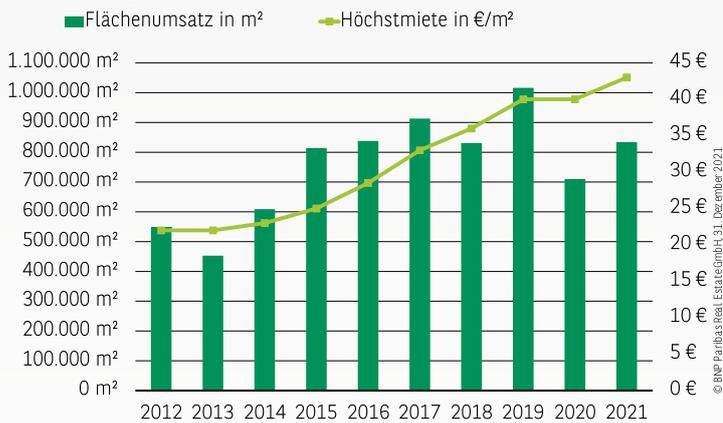




At a Glance Q4 2021

BÜROMARKT BERLIN

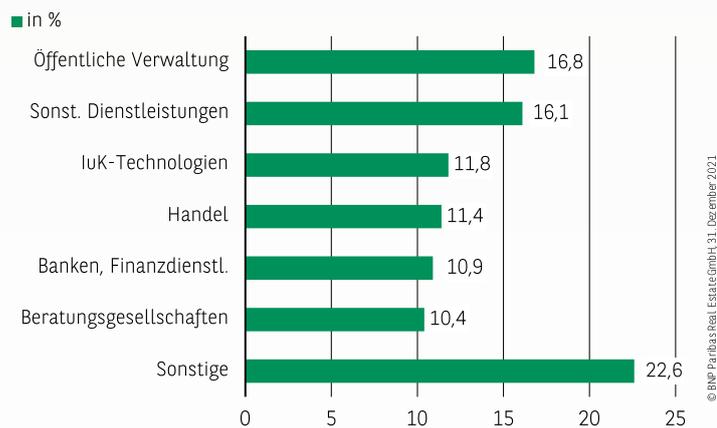
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



BERLINER BÜROMARKT AUF DEM WEG ZU ALTER STÄRKE

Der Berliner Büromarkt hat die Dynamik aus den Sommermonaten in den Jahresendspurt mitgenommen. Mit 314.000 m² erzielt er ein herausragendes Schlussquartal. Insgesamt beläuft sich der Flächenumsatz im Marktgebiet (inkl. Eigennutzer) auf 834.000 m², was einer Steigerung von rund 17,5 % gegenüber dem von der Corona-Pandemie geprägten Vorjahr entspricht. Darüber hinaus konnte der langjährige Schnitt um gut 10 % übertroffen werden. Berlin positioniert sich damit im dritten Jahr in Folge als bundesweit stärkster Büromarkt vor München, wo aktuell mit 661.000 m² ein deutlich geringeres Resultat registriert wurde. Die Erfolgsgeschichte der Hauptstadt setzt sich damit unverändert fort. Zu verdanken hat Berlin sein Standing auch einem Feuerwerk von Abschlüssen über 10.000 m²: Noch nie wurden mehr Verträge in diesem Segment gezählt. Unter den größten finden sich die DKB Service, die 33.500 m² am Hauptbahnhof beziehen wird sowie Abschlüsse der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über 21.400 m² im Regierungsviertel und über 19.200 m² im Teilmarkt Wedding/Prenzlauer Berg. Der Anteil von Eigennutzern am Gesamtumsatz liegt mit 5 % auf dem in den letzten Jahren üblichen niedrigen Niveau. Die mit Abstand umsatzstärksten Teilmärkte 2021 waren Kreuzberg/Friedrichshain und Wedding/Prenzlauer Berg mit 149.000 m² bzw. 103.000 m².

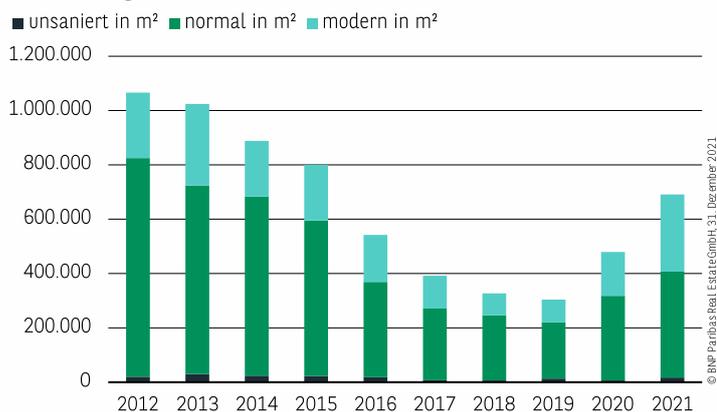
Flächenumsatz nach Branchen 2021



BERLIN - TYPISCHER NUTZERMIX

Mit gleich sechs Branchen, die zweistellige Umsatzbeiträge zwischen 10 und 17 % leisten, ist die Nachfrageseite sehr breit aufgestellt. Generell finden sich auf den vorderen Plätzen die für die Hauptstadt typischen Gruppen, angeführt von der öffentlichen Verwaltung, auf die knapp 17 % des Umsatzes entfallen. Weitere 16 % haben die sonstigen Dienstleistungen generiert. IuK-Technologien positionieren sich mit rund 12 % auf dem dritten Rang vor den Handelsunternehmen, die wie der Sektor Banken und Finanzdienstleister 11 % beisteuern. Daneben halten auch Beratungsgesellschaften mit 10 % einen zweistelligen Anteil.

Entwicklung des Leerstands



WIEDER ETWAS MEHR ANGE BOT

Das Leerstandsvolumen ist im Vorjahresvergleich nochmals um rund 212.000 m² auf 691.000 m² gestiegen (+44 %). Davon entsprechen etwa 41 % einem modernen Standard, der bei den Nutzern im Fokus steht. Die Leerstandsquote hat im Jahresverlauf nach langer Zeit erstmals wieder die 3%-Marke durchbrochen und nähert sich mit aktuell 3,4 % langsam wieder der Fluktuationsreserve. Innerhalb des CBD liegt sie jedoch weiterhin mit 2,1% auf einem extrem niedrigen Niveau.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.1	DKB Service	33.500
2.2	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	21.400
3.3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	19.200
4.4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	14.800
3.3	BASF Service Europe	14.700
2.8	Zech Group	14.500

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	710.000 m ²	834.000 m ²	➔
Leerstand	479.000 m ²	691.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	1.341.000 m ²	1.283.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	759.000 m ²	671.000 m ²	➡
Höchstmietpreis	40,00 €/m ²	43,00 €/m ²	↗

Kennzahlen 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	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		24.500	17.500	8.000	4.000	57.200	38.300	55.800	25.800
1.2 Topcity Ost	43,00		20.000	18.000	16.000	0	7.000	0	18.000	6.000
1.3 Potsdamer/Leipziger Platz	42,00		13.000	22.000	20.000	4.000	0	0	22.000	33.300
2 City	32,00 - 38,00		314.500	184.500	66.000	7.000	568.000	310.200	494.700	768.600
3 Cityrand	29,00 - 36,00		324.000	213.000	102.000	48.000	456.200	180.700	393.700	1.370.600
4 Nebenlagen	18,00 - 20,00		138.000	236.000	72.000	35.000	194.600	141.800	377.800	1.810.700
Total			834.000	691.000	284.000	98.000	1.283.000	671.000	1.362.000	4.015.000

* 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 2021](#)

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: 31.12.2021

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

➤ ANHALTEND HOHE BAUTÄTIGKEIT

Nach wie vor zeigen Projektentwickler großes Interesse an der Hauptstadt, etwaige Anzeichen rückläufiger Bautätigkeit sind auch nach fast zwei Jahren Corona-Pandemie nicht in Sicht. Mit einem Volumen von 1,28 Mio. m² befinden sich die Flächen im Bau nahezu auf Vorjahresniveau (-4 %). Nichtsdestotrotz sind mit 671.000 m² weniger Flächen als im Vorjahr noch verfügbar (12 %). Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass Planungen für neue Projekte vorangetrieben werden: Mit über 4 Mio. m² ist das Projektvolumen um rund 15 % gestiegen. Aktuell wird am meisten in den Teilmärkten Mediaspree (177.000 m²), Hauptbahnhof (158.700 m²) und Mitte (142.700 m²) gebaut, wobei im letztgenannten noch am meisten Flächen verfügbar sind (108.000 m²).

➤ DEUTLICHER ANSTIEG DER HÖCHSTMIETE

Wie knapp das Angebot moderner Büroflächen in den beliebtesten Lagen ist, zeigt der Blick auf die Höchstmiete, die binnen Jahresfrist um 3 € auf 43 €/m² gestiegen ist. Erzielt wird sie für Neubauflächen in der Topcity Ost. Aber auch der Potsdamer/Leipziger Platz verzeichnet in der Spitze mittlerweile 42 €/m². Das insgesamt steigende Preisniveau spiegelt sich zudem in der Durchschnittsmiete wider, die auf 28,20 €/m² angezogen hat (+3 %).

➤ PERSPEKTIVEN

Der Berliner Büromarkt befindet sich nach dem Umsatzrückgang im vergangenen Jahr auf dem Weg zu alter Stärke. Vor allem die Mietentwicklung knüpft fast nahtlos an die Vor-Corona-Entwicklung an und bestätigt die relative Krisenfestigkeit des Marktes. Vor dem Hintergrund des nach wie vor niedrigen Leerstands ist ein weiterer Anstieg des Mietniveaus nicht ausgeschlossen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021