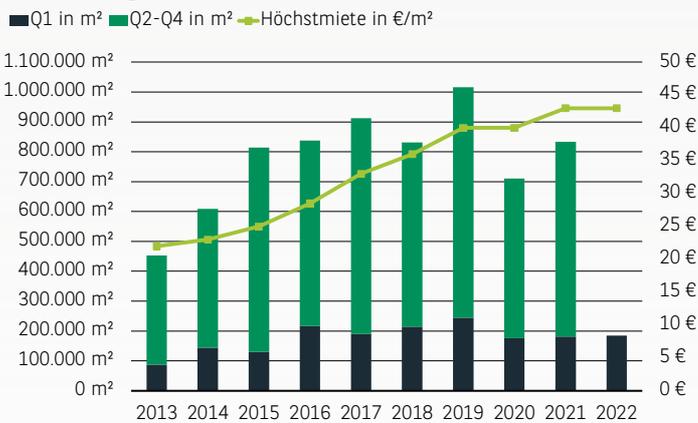




At a Glance **Q1 2022**

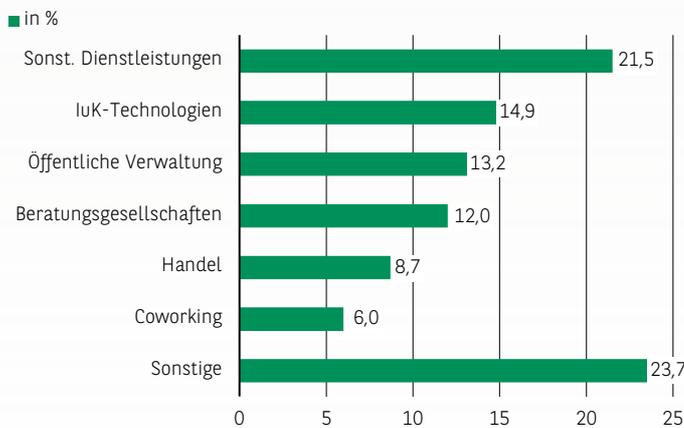
BÜROMARKT BERLIN

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



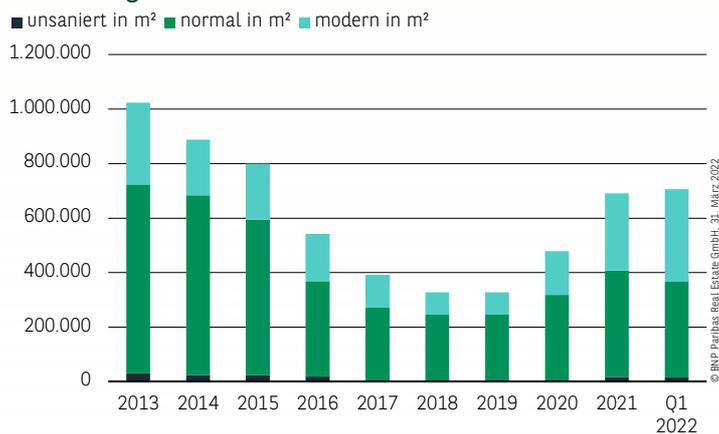
© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

Entwicklung des Leerstands



© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

➤ BERLINER BÜROMARKT KOMMT GUT AUS DEN STARTLÖCHERN

Mit einem Flächenumsatz von insgesamt 185.000 m² liegt das Ergebnis des Berliner Büromarkts im ersten Quartal knapp über den Resultaten der beiden Vorjahre 2020 (176.000 m²) und 2021 (181.000 m²). Dass lediglich 5 % zwischen den zwei vorgenannten Vergleichswerten der letzten zwei Jahre und dem langjährigen Schnitt (177.000 m²) liegen, ist als deutliches Indiz für die hohe Konstanz des Büromarkts in der Hauptstadt, auch während der Corona-Krise, zu werten. Bemerkenswert ist hierbei, dass mit rund drei Viertel des Volumens ein sehr hoher Anteil auf Abschlüsse in den kleineren und mittleren Größenkategorien bis 5.000 m² entfällt. Während Großdeals mit mindestens 10.000 m² in den letzten 10 Jahren rund ein Viertel des Umsatzes generierten, traten diese in den ersten drei Monaten bisher nicht in Erscheinung und dennoch konnte eine gute Bilanz erzielt werden. Die umsatzstärksten Büromarktzonen verteilen sich weiterhin breit über das Berliner Marktgebiet: Mit Kreuzberg/Friedrichshain (29.300 m²), Charlottenburg (22.200 m²) und der Topcity West (20.000 m²) sind die Teilmärkte mit den höchsten Volumina sowohl am Cityrand als auch in der City bzw. in der Topcity zu verorten.

➤ BREITE SPITZENGRUPPE IM BRANCHEN-RANKING

Mit vier Branchengruppen, die zweistellige Umsatzbeiträge zwischen 12 und 22 % leisten, ist die Nachfrageseite in Berlin aktuell wie auch traditionell breit aufgestellt. An die Spitze setzen sich die sonstigen Dienstleistungen, die einen Umsatzanteil von knapp 22 % beisteuern und damit ein überdurchschnittliches Resultat erreichen. Umfangreich am Gesamtergebnis beteiligt sind zudem die IuK-Technologien (fast 15 %), die öffentliche Verwaltung (gut 13 %) und Beratungsgesellschaften (rund 12 %), die im Ranking die Plätze zwei bis vier einnehmen. Auf mehr als 5 % kommen außerdem auch der Handel (knapp 9 %) und die Coworking-Branche (gut 6 %). Nennenswert sind im Zusammenhang mit diesen beiden Sektoren die Verträge von Hello Fresh (7.100 m²) und Mindspace (8.800 m²), die sich mit den Projekten The Shelf in Kreuzberg und FÜRST in der Topcity West jeweils für zwei prominente Neubauvorhaben entschieden haben.

➤ LEERSTANDSANSTIEG VERLANGSAMT SICH

Das Leerstandsvolumen ist im Vorjahresvergleich um rund 184.000 m² auf 706.000 m² gestiegen (+35 %). Davon entsprechen etwa 48 % einem modernen Standard, der bei den Nutzern im Fokus steht. Die Leerstandsquote hat im 12-Monats-Vergleich von 2,6 % auf 3,4 % angezogen, wobei sie allerdings ihr Niveau vom Jahresende 2021 halten konnte. Innerhalb des CBD verbleibt sie mit 2,5 % weiterhin bei einem sehr niedrigen Wert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Mindspace	8.800
2.6	Fraunhofer Institut für Nachrichtentechnik Heinrich Hertz Institut	8.800
1.2	PD - Berater der öffentlichen Hand	8.400
3.2	Hello Fresh Deutschland	7.100
1.1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA)	5.500
3.4	Berliner Glas	5.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2021	Q1 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	181.000 m ²	185.000 m ²	↗
Leerstand	522.000 m ²	706.000 m ²	→
Flächen im Bau (gesamt)	1.261.000 m ²	1.286.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	755.000 m ²	724.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	40,00 €/m ²	43,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

Kennzahlen Q1 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2022	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		20.000	21.000	12.000	5.000	75.800	55.700	76.700	10.000
1.2 Topcity Ost	43,00		17.000	15.000	13.000	0	7.000	0	15.000	6.000
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz	42,00		6.500	27.000	25.000	5.000	0	0	27.000	33.300
2 City	32,00 - 39,50		64.700	189.000	75.000	11.000	525.500	312.700	501.700	780.900
3 Cityrand	30,00 - 36,00		49.300	189.000	100.000	35.000	493.700	222.600	411.600	1.344.100
4 Nebenlagen	18,00 - 20,00		27.500	265.000	115.000	73.000	184.000	133.000	398.000	1.807.700
Total			185.000	706.000	340.000	129.000	1.286.000	724.000	1.430.000	3.982.000

* 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: 31.03.2022

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

➤ BAUAKTIVITÄT WEITER HOCH, PROJEKT-PIPELINE GEFÜLLT

Nach wie vor zeigen Projektentwickler großes Interesse an der Hauptstadt und Anzeichen rückläufiger Bautätigkeit sind auch nach zwei Jahren Corona-Pandemie nicht in Sicht. Mit einem Volumen von 1,29 Mio. m² ordnen sich die Flächen im Bau insgesamt leicht über dem Vorjahresniveau (+2 %) ein. Nichtsdestotrotz sind hiervon mit 724.000 m² weniger Flächen als im Vorjahr noch verfügbar (56 %). Demzufolge verwundert es nicht, dass die Projekt-Pipeline mit knapp 4 Mio. m² geplanter Office-Fläche auf einem sehr hohen Niveau verbleibt. Als Hotspots der Bautätigkeit sind die Teilmärkte Mediaspree (177.000 m²), Kreuzberg/Friedrichshain (155.000 m²), Hauptbahnhof (150.000 m²) und Mitte (133.000 m²) zu nennen.

➤ WEITER AUFWÄRTSTREND BEI DEN MIETPREISEN

Wie knapp das Angebot moderner Büroflächen in den beliebtesten Lagen ist, zeigt der Blick auf die Höchstmiete, die in den vergangenen 12 Monaten 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. Dass das Preisniveau nicht nur in der Spitze, sondern insgesamt weiter gestiegen ist, wird durch die Durchschnittsmiete unterstrichen, die aktuell bei 27,60 €/m² (+2 %) notiert.

➤ PERSPEKTIVEN

Auch nach Ablauf des ersten Quartals 2022 ist erneut festzuhalten, dass die Vermietungsdynamik auf dem Berliner Büromarkt ungebrochen hoch ist. So wurde in den ersten drei Monaten, selbst ohne einen Großabschluss von mindestens 10.000 m², ein sehr gutes Gesamtergebnis erzielt. Vor diesem Hintergrund steht einem lebhaften zweiten Quartal nichts im Wege, was weiteren Druck auf das Mietpreinsniveau ausüben dürfte.