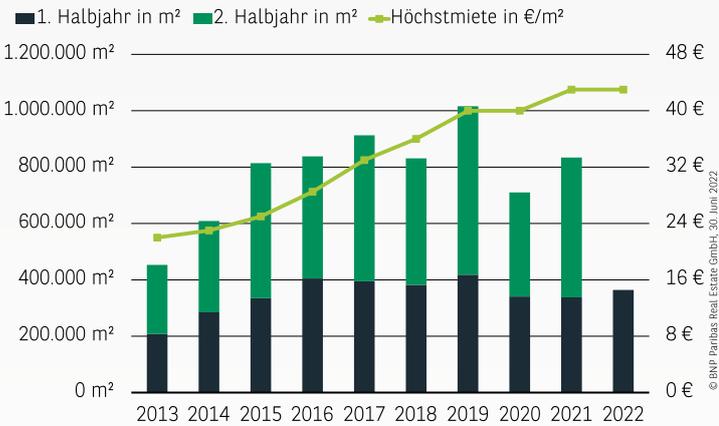




At a Glance **Q2 2022**

BÜROMARKT BERLIN

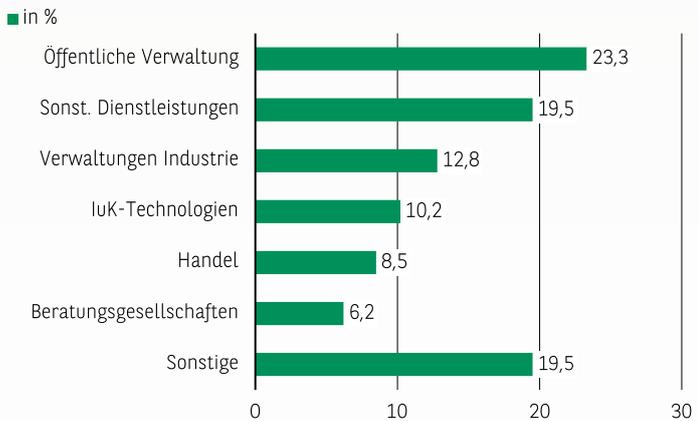
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



➤ BERLINER BÜROMARKT STABIL IM ERSTEN HALBJAHR

Der Berliner Büromarkt kann auch zum Halbjahr 2022 mit guten Kennzahlen aufwarten. Der Flächenumsatz notiert mit 364.000 m² rund 8 % über dem Vorjahresergebnis und das langjährige Mittel wird um 5 % übertroffen. Besonders auffällig ist dabei die große Konstanz im bisherigen Jahresverlauf mit Flächenumsätzen von 185.000 m² im ersten Quartal bzw. jüngst 179.000 m². Ausgeglichen ist auch das Stichwort bei der Verteilung auf die Größenklassen: Zwar wurde mit dem Eigennutzervertrag des Landes Berlin über 40.000 m² im Teilmarkt Mitte ein absoluter Mega-Deal verzeichnet, tatsächlich geprägt hat den Markt jedoch ein reges Geschehen in den kleinen und mittleren Größenklassen. So entfallen inklusive des oben genannten Großabschlusses gerade einmal 16 % des Umsatzes auf Verträge über 10.000 m², ganze 17 % aber auch auf solche unter 500 m².

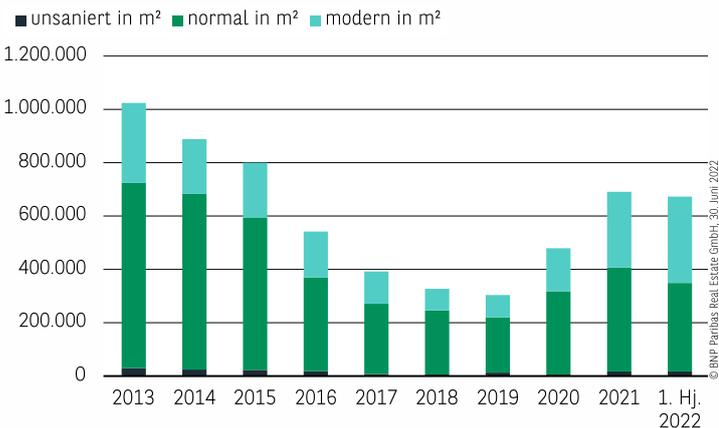
Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2022



➤ BERLIN-TYPISCHE BRANCHEN AUF DER NACHFRAGESEITE

Gepusht vom Abschluss des Landes Berlin sichert sich die öffentliche Verwaltung mit gut 23 % den ersten Platz unter den größten Flächennachfragern. Mit den sonstigen Dienstleistungen folgt aber auch auf dem zweiten Rang eine typischerweise im Berliner Markt sehr starke Branche, die hinsichtlich der Anzahl der Verträge erneut die fleißigste war. Sie steuern rund ein Fünftel zum Ergebnis bei. Mit etwas Abstand gesellen sich Verwaltungen von Industrie- und Bauunternehmen dazu und belegen mit knapp 13 % den letzten Platz auf dem Podest. Auf etwas über 10 % kommt daneben auch die Branche Informations- und Kommunikationstechnologien.

Entwicklung des Leerstands



➤ LEICHTER LEERSTANDSRÜCKGANG SEIT DEM JAHRESWECHSEL

Die für Berlin grundsätzlich erfreuliche Ausweitung des sehr niedrigen Leerstandsvolumens ist seit dem Jahreswechsel etwas zum Erliegen gekommen. Aktuell stehen rund 673.000 m² kurzfristig dem Markt zur Verfügung, wovon knapp die Hälfte dem primär nachgefragten modernen Standard zuzuordnen ist. Das sind zwar fast 14 % mehr als im 12-Monatsvergleich, aber ein Rückgang von etwa 3 % seit Jahresbeginn. Und — mit Blick auf die Nachfrage — immer noch deutlich weniger als der durchschnittliche Jahresumsatz der letzten 10 Jahre. Die Leerstandsquote von 3,2 % ist dementsprechend die geringste unter den großen Bürostandorten.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.5	Land Berlin	40.000
4.1	Siemens Mobility	16.000
1.1	Mindspace	8.800
2.6	Fraunhofer Institut für Nachrichtentechnik	8.800
1.2	PD - Berater der öffentlichen Hand	8.400
3.2	Hello Fresh Deutschland	7.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	338.000 m ²	364.000 m ²	➔
Leerstand	592.000 m ²	673.000 m ²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	1.397.000 m ²	1.452.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	835.000 m ²	894.000 m ²	➡
Höchstmietpreis	40,00 €/m ²	43,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

➔ FLÄCHEN IM BAU MINIMAL GESTIEGEN

Die Bautätigkeit ist nach wie vor auf einem hohen Niveau. Derzeit befinden sich rund 1,45 Mio. m² Bürofläche im Bau (+4 %), wovon etwas mehr als die Hälfte dem Markt noch zur Verfügung steht (894.000 m²). Je kürzer der Zeithorizont, desto geringer sind jedoch die verfügbaren Flächen im Bau: Von den bis Jahresende 2022 avisierten Flächen stehen nur noch rund 127.000 m² zur Verfügung. Mit einem Anteil von gut 77 % liegt der Entwicklungsschwerpunkt primär auf den City- und Cityrandlagen. Das insgesamt verfügbare Flächenangebot (Leerstand plus verfügbare Flächen im Bau) ist im Vorjahresvergleich auf 1,57 Mio. m² gestiegen.

➔ MIETNIVEAU WEITER GESTIEGEN

Angesichts der hohen Nachfrage und des begrenzten Angebots, besonders an modernen Flächen, sind die Mieten im Vorjahresvergleich weiter gestiegen. In der Spitze werden mittlerweile 43 €/m² erzielt (+8 % ggü. Q2 2021). Hinsichtlich der Durchschnittsmieten spielt die Hauptstadt mit 28,20 €/m² in einer eigenen Liga. Das Niveau ist bundesweit unerreicht. Mit rund 3 % fällt die Steigerung in Berlin jedoch relativ moderat aus.

➔ PERSPEKTIVEN

In den vergangenen Wochen hat manches Unternehmen in der Bundeshauptstadt sein Expansionstempo angesichts der eingetrübten Konjunkturaussichten gedrosselt. Zeitgleich wirken aber auch auf dem Berliner Markt weiterhin umfangreiche Nach- und Aufholeffekte der Corona-Pandemie. Das Anmietungsgeschehen dürfte mit großer Wahrscheinlichkeit zum Ende des Jahres mindestens im langjährigen Mittel liegen. Das weiterhin sehr niedrige Leerstandsniveau und insbesondere der Mangel an modernen Flächen in Top-Lagen dürften die Mieten unter Druck halten.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 Topcity										
1.1 Topcity West		38,50	26.000	16.000	11.000	4.000	75.600	56.700	72.700	10.000
1.2 Topcity Ost		43,00	26.500	14.000	13.000	0	7.000	0	14.000	0
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		42,00	9.000	28.000	24.000	3.500	0	0	28.000	33.300
2 City	32,00 -	39,00	157.000	182.000	76.000	15.000	547.200	323.200	505.200	759.200
3 Cityrand	30,00 -	36,00	81.000	182.000	92.000	27.000	568.500	330.000	512.000	1.179.200
4 Nebenlagen	18,00 -	20,00	64.500	251.000	108.000	64.500	253.700	184.100	435.100	1.474.300
Total			364.000	673.000	324.000	114.000	1.452.000	894.000	1.567.000	3.456.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

* 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: 30.06.2022

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