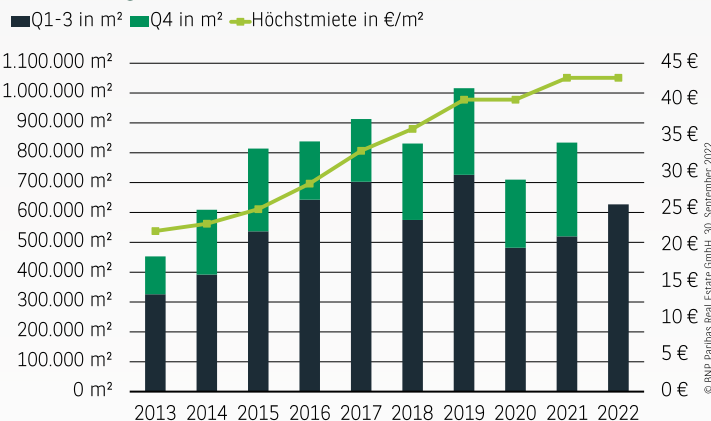




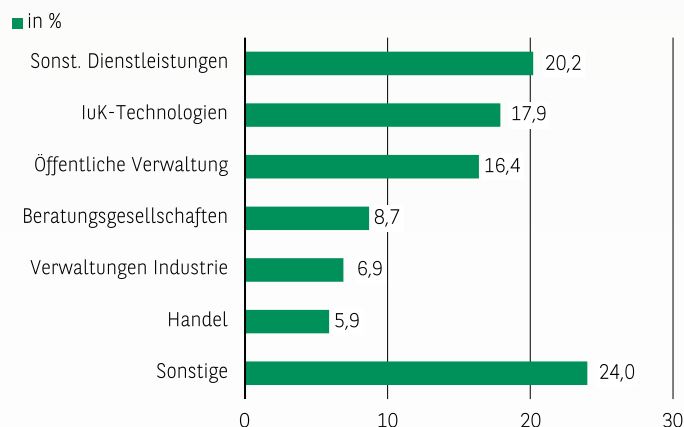
At a Glance **Q3 2022**

BÜROMARKT BERLIN

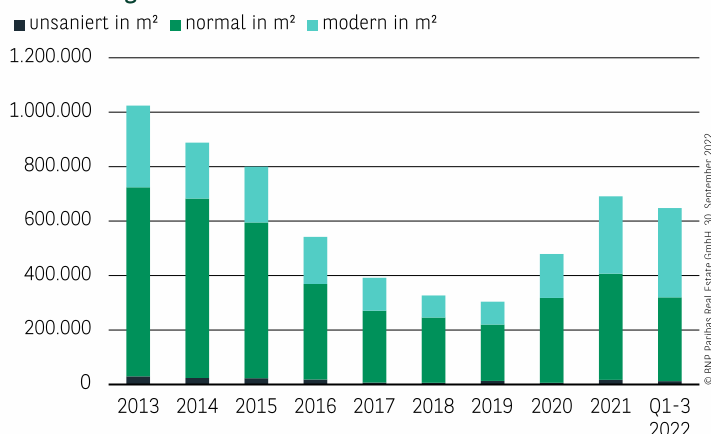
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2022



Entwicklung des Leerstands



FLÄCHENUMSATZ IN Q3 DEUTLICH GESTIEGEN

Auf dem Berliner Büromarkt hat sich die Anmietungstätigkeit im dritten Quartal deutlich beschleunigt, sodass sich der Flächenumsatz Ende September auf insgesamt 627.000 m² beläuft. Damit wurde das Ergebnis aus dem Vorjahreszeitraum um knapp 21 % übertroffen und der 10-Jahresdurchschnitt um beeindruckende 13 %. Es war insbesondere das starke dritte Quartal, das für das gute Resultat verantwortlich zeichnet. In den drei Sommermonaten wurden 263.000 m² (inkl. 3.500 m² Eigennutzer) Flächenumsatz registriert. Es war damit das drittstärkste Q3 der Historie und ordnet sich hinter den Top-Jahren 2017 und 2019 ein. Es scheint, dass sich der Berliner Büromarkt anschiekt, an seine Erfolgsgeschichte vor Ausbruch der Corona-Pandemie anzuknüpfen. Vor allem in den Größenklassen unter 5.000 m² präsentiert sich das Marktgeschehen wesentlich dynamischer als in den Vormonaten, aber auch bei den Großflächen hat sich die Zahl der Erfolgsmeldungen erhöht. Im dritten Quartal wurden vier Verträge jenseits der 10.000-m²-Marke getätigt (insgesamt 74.000 m²).

IUK-TECHNOLOGIEN MIT GUTEM ERGEBNIS

Die Rangliste der anmietungsstärksten Branchen führen einmal mehr die sonstigen Dienstleistungen an, deren Marktanteil sich im ersten Dreivierteljahr auf gut 20 % beläuft. Vor allem die rege Anmietungstätigkeit im kleinen und mittleren Größensegment hat zu diesem Resultat beigetragen. In dieser Branche war der von BNPPRE begleitete Abschluss von Enpal herausragend. Das auf Leasing von Solaranlagen spezialisierte Unternehmen hat rund 17.100 m² im Projekt Officehome Ostkreuz Campus angemietet. Auf Rang zwei ordnen sich Berlins IuK-Unternehmen mit knapp 18 % Marktanteil ein. Mit rund 112.000 m² verzeichnen sie den dritthöchsten Umsatz der Dekade, darunter die Großabschlüsse von Cariad SE (VW) mit 22.500 m² und der Mercedes-Benz AG (Mbition) mit 17.400 m². Die öffentliche Verwaltung hat weitere 16 % zum aktuellen Ergebnis beigetragen.

LEERSTANDSRÜCKGANG FINDET SEINE FORTSETZUNG

Im dritten Quartal in Folge kann für den Berliner Markt ein Rückgang des Leerstandsvolumens registriert werden. Für den Moment deutet vieles daraufhin, dass ein Höchstwert Ende des Jahres 2021 mit 691.000 m² verzeichnet wurde. Aktuell stehen rund 648.000 m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, was einem Rückgang von gut 6 % im Jahresverlauf entspricht. Die Leerstandsquote notiert damit im Marktgebiet bei niedrigen 3,1 %. Vor allem in der Premiumlage Topcity sind Leerstandsflächen Mangelware. Ihr Volumen beläuft sich hier auf nur 31.000 m².

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.5	Land Berlin	40.000
2.1	Cariad SE	22.500
3.3	Mercedes-Benz [Mbition]	17.400
4.5	Bezirksamt Mitte [Anna-Lindh Schule]	17.400
3.2	Enpal	17.100
4.1	Siemens Mobility	16.000

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2021	Q1-3 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	520.000 m²	627.000 m²	➔
Leerstand	650.000 m²	648.000 m²	➔
Flächen im Bau (gesamt)	1.311.000 m²	1.596.000 m²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	743.000 m²	1.036.000 m²	➔
Höchstmietpreis	42,00 €/m²	43,00 €/m²	➔

Kennzahlen Q1-3 2022

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	Q1-3 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		39,50	32.000	16.000	11.000	3.500	75.600	56.700	72.700	10.000
1.2 Topcity Ost		43,00	36.500	15.000	13.000	0	7.000	0	15.000	0
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		42,00	16.000	24.000	22.500	3.500	0	0	24.000	33.300
2 City	32,00 -	39,50	248.000	203.000	94.500	16.000	545.600	328.800	531.800	732.300
3 Cityrand	30,00 -	37,00	184.000	160.000	84.000	22.000	713.100	440.400	600.400	1.040.600
4 Nebenlagen	18,00 -	20,00	110.500	230.000	103.000	71.000	254.700	210.100	440.100	1.545.800
Total			627.000	648.000	328.000	116.000	1.596.000	1.036.000	1.684.000	3.362.000

* 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: 30.09.2022

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

➤ BAUVOLUMEN STEIGT ERNEUT UND ERREICHT 1,6 MIO. M²

Das Vertrauen der Projektentwickler in den Berliner Büromarkt ist ungebrochen. Einmal mehr ist das Bauvolumen jüngst gestiegen und seit Jahresbeginn wird ein Plus von gut 24 % auf jetzt 1,6 Mio. m² verzeichnet. Damit hat die Bauaktivität in der Bundeshauptstadt einen Hochwert seit der Jahrtausendwende erreicht. Die Vorvermietungsquote beläuft sich aktuell auf rund 35 %. Eine differenzierte Analyse auf Teilmarktebene macht deutlich, dass insbesondere in den zentralen Lagen neue Projektflächen sehr schnell vom Markt absorbiert werden. Ein Beispiel ist der Teilmarkt Hauptbahnhof, der mit rund 143.000 m² Flächen im Bau ganz klar ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt ist, wo sich die Vorvermietungsquote auf hohe 65 % beläuft.

➤ SPITZENMIETE STABIL, DURCHSCHNITTMIETE STEIGEND

Seit Ende des Jahres 2021 präsentiert sich die Spitzenmiete im Berliner Marktgebiet stabil bei 43,00 €/m². Demgegenüber wird für die Durchschnittsmiete im zweiten Quartal in Folge ein Anstieg auf jetzt 28,50 €/m² notiert. Sie hat damit einen neuen Höchstwert erreicht und bleibt mit weitem Abstand die höchste bundesweit. Gegenüber September 2021 ist die Durchschnittsmiete in Berlin um knapp 5 % gestiegen.

➤ PERSPEKTIVEN

Trotz des weiterhin sehr herausfordernden wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeldes hält der Berliner Büromarkt Kurs und schickt sich an, ein sehr gutes Ergebnis deutlich jenseits der 800.000-m²-Marke einzufahren. Aufgrund der hohen Umsatzfähigkeit im modernen Flächensegment in Kombination mit einer weiterhin niedrigen Leerstandsquote von rund 3 % dürfte das Mietniveau seinen Aufwärtstrend weiter fortsetzen.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022