

PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Büromarktzahlen für das erste Quartal 2020

Flächenumsatz auf dem Berliner Büromarkt nur leicht über 10-Jahresschnitt

Mit einem Flächenumsatz von 176.000 m² erzielt der Berliner Büromarkt einen etwas überdurchschnittlichen Jahresauftakt, der 7 % über dem 10-Jahresschnitt liegt. Insgesamt wurde jedoch das geringste Ergebnis seit 2015 (130.000 m²) verzeichnet. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.

„Ob sich hier bereits erste Auswirkungen der Corona-Krise niederschlagen, kann noch nicht abschließend beurteilt werden. Die gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass in allen Größenklassen bis 5.000 m² sogar noch mehr Flächenumsatz getätigt wurde als im Vorjahr, in welchem immerhin ein Rekordquartal vermeldet wurde“, sagt Jan Dohrwardt, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Berliner Niederlassungsleiter. Lediglich in den beiden größten Kategorien, dem Segment zwischen 5.000 und 10.000 m² sowie der Kategorie über 10.000 m², reduzierte sich der Umsatz mit 64 % bzw. 39 % deutlich. Nichtsdestotrotz liegen die Umsätze in beiden Teilsegmenten über dem langjährigen Mittel. Daher stellt sich hier die Frage, inwieweit das Minus bei den Megaabschlüssen auf das nach wie vor knappe Angebot in der Hauptstadt zurückzuführen ist und inwieweit erste Unsicherheiten aufgrund der im März deutlich an Dynamik gewinnenden Krise maßgeblich waren.

Durch die vergleichsweise geringe Beteiligung von Großabschlüssen verteilt sich der Flächenumsatz noch homogener auf die großen Nachfragegruppen. Mit den Beratungsgesellschaften (21 %), den sonstigen Dienstleistungen (18 %) und der öffentlichen Verwaltung (14 %) belegen ganz klassische Berliner Branchen die ersten drei Plätze. Mit jeweils 13 % waren aber auch IuK-Technologien und Coworking-Anbieter im ersten Quartal stark vertreten. Darüber hinaus erreicht zudem der Handel mit gut 10 % noch einen zweistelligen Beitrag. Alle übrigen Gruppen kommen in der Summe auf einen Anteil von etwas unter 11 %.



PRESSEMITTEILUNG

Der Leerstand befindet sich nach wie vor auf einem außerordentlich niedrigen Niveau. Insgesamt liegt die Leerstandsquote bei rund 1,5 % und damit bereits seit mehreren Quartalen deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass sich das Tempo des Leerstandsabbaus zunehmend verlangsamt: Gegenüber dem Vorquartal ist lediglich ein Rückgang von gut 1 % auf nun 300.000 m² zu verzeichnen. Rund 85.000 m² bzw. 28 % verfügen über die primär nachgefragte moderne Ausstattungsqualität. Hiervon entfallen lediglich rund 5.000 m² auf Erstbezugsflächen. Dies zeigt, dass der Großteil der fertiggestellten Büroobjekte bereits voll vermietet ist.

Flächen im Bau um ein gutes Drittel gestiegen

Mit rund 1,38 Mio. m² haben die Flächen im Bau im Jahresvergleich deutlich angezogen (+36 %). Etwas mehr als die Hälfte hiervon (764.000 m²) ist für Nutzer noch verfügbar. Lediglich für gut 90.000 m² ist die Fertigstellung für dieses Jahr terminiert, der Großteil wird erst ab 2021 dem Markt zugeführt werden. Das verfügbare Flächenangebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) ist primär aufgrund der Ausweitung der verfügbaren Flächen im Bau im Jahresvergleich auf 1,06 Mio. m² (+33 %) gestiegen.

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde in weiten Teilen noch nicht durch die Corona-Krise beeinflusst, da viele, vor allem größere Verträge, bereits länger verhandelt wurden und kurz vor Abschluss standen. Die Spitzenmiete liegt demzufolge wie zum Jahreswechsel bei 40 €/m². Die Durchschnittsmiete ist im 12-Monatsvergleich um 7 % auf 27,50 €/m² geklettert. Damit liegt sie im ersten Quartal sogar noch etwas höher als Ende 2019 (+4 %).

Perspektiven

„Da weite Teile der Wirtschaft zumindest temporär unter den Auswirkungen der Corona-Krise leiden, dürften Mietgesuche und Investitionen teilweise verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist mit einem deutlich niedrigeren Flächenumsatz zu rechnen als 2019. Wie hoch die Veränderung ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht seriös vorherzusagen. Gleiches gilt für die Mietentwicklung, auch wenn hier aufgrund des im langjährigen Vergleichs sehr geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind“, so Jan Dohrwardt.



Berlin, 7. April 2020

PRESSEMITTEILUNG

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage www.realestate.bnpparibas.de

Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: www.realestate.bnpparibas.com
Real Estate for a changing world

Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: www.bnpparibas.de

Pressekontakt:

Chantal Schaum – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, chantal.schaum@bnpparibas.com
Viktoria Gomolka – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, viktoria.gomolka@bnpparibas.com
Melanie Engel – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, melanie.engel@bnpparibas.com



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung
für eine Welt im Wandel