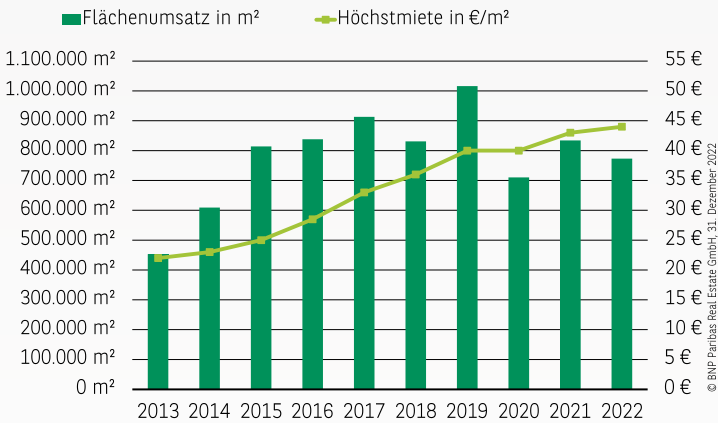




At a Glance **Q4 2022**

BÜROMARKT BERLIN

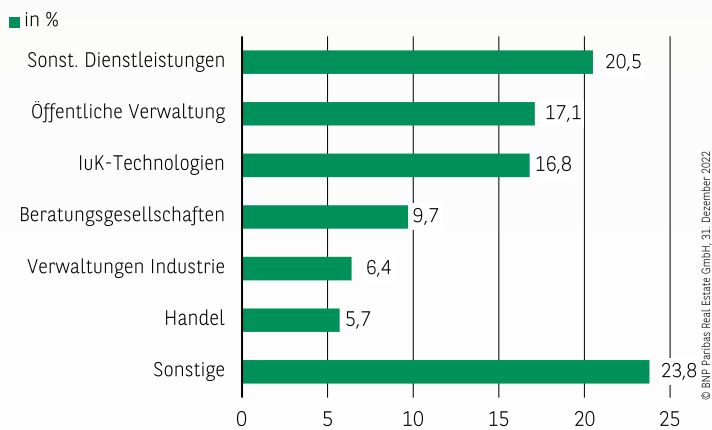
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



BERLIN BLEIBT BUNDESWEITE SPITZE

Mit einem Flächenumsatz von 773.000 m² bleibt der Berliner Büromarkt bundesweit an der Spitze. Im vierten Jahr in Folge führt die Bundeshauptstadt damit das Feld der deutschen Top-Standorte vor München an. Im Vergleich mit seinen Erfolgen fiel das Jahr 2022 allerdings etwas moderater aus. Gegenüber dem starken Vorjahr 2021, in dem ein wahres Feuerwerk bei Abschlüssen mit mehr als 10.000 m² Mietfläche registriert werden konnte, ist das Vermietungsvolumen um 7 % gesunken und der 10-Jahresdurchschnitt wurde leicht um 1 % verfehlt. Es war vor allem das Schlussquartal, in dem der Markt an Tempo verloren hat. Nach einem fulminanten dritten Quartal mit 263.000 m² Flächenumsatz ist die traditionelle Jahresendrallye in Berlin dieses Jahr weitestgehend ausgefallen und die Vermietungsleistung belief sich im vierten Quartal auf 146.000 m². Vor dem Hintergrund des weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Umfeldes scheint der Berliner Markt vorerst einmal durchzuatmen, bevor die deutsche Wirtschaft wieder vollends durchstartet und sich diese Dynamik dann komplett auf die Anmietungstätigkeit überträgt.

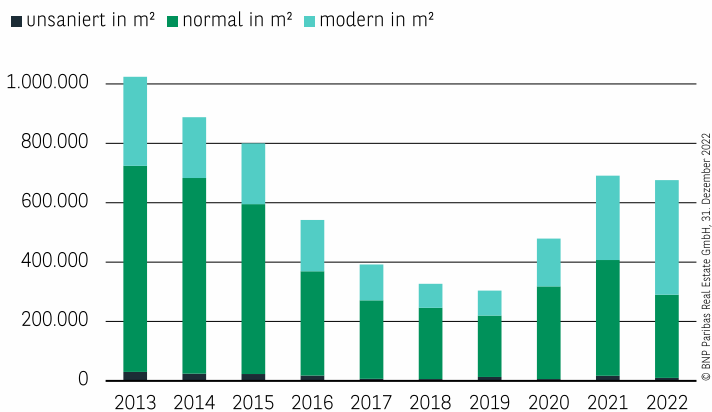
Flächenumsatz nach Branchen 2022



BREITES BRANCHENSPEKTRUM

Das Feld der anmietungsstärksten Branchen führten im abgelaufenen Jahr die sonstigen Dienstleistungen mit einem Marktanteil von gut 20 % an. Es war allen voran die große Anzahl an kleinen und mittelgroßen Vertragsabschlüssen, die zu diesem Ergebnis beigetragen hat. Herausragend war jedoch die Anmietung von Enpal über 17.100 m² Mietfläche im Projekt Officehome Ostkreuz Campus. Auf dem zweiten Platz liegt die öffentliche Verwaltung, die mit insgesamt rund 130.000 m² ein Resultat im langjährigen Schnitt erzielt. Maßgeblich hierzu beigetragen hat der größte Abschluss des Jahres, die Sanierung des 40.000 m² Bürofläche umfassenden Gebäudes „Haus der Statistik“ durch das Land Berlin und der anschließenden Nutzung als Standort des Finanzamtes. Ebenfalls einen zweistelligen Umsatzbeitrag leisteten zudem die IuK-Technologien (17 %).

Entwicklung des Leerstands



LEERSTAND IM JAHRESVERGLEICH RÜCKLÄUFIG

Nachdem in den ersten neun Monaten des Jahres eine kontinuierliche Leerstandsreduktion beobachtet werden konnte, ist im Schlussquartal ein leichter Anstieg um rund 28.000 m² zu verzeichnen. Die vakanten Flächen summieren sich damit aktuell auf rund 676.000 m², was nichtsdestotrotz im Vorjahresvergleich einem Rückgang um 2 % entspricht. Die Leerstandsquote liegt im Berliner Marktgebiet damit bei 3,2 %, womit sie weiterhin die niedrigste unter den deutschen Top-Standorten ist.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.5	Land Berlin	40.000
2.1	Cariad SE (VW)	22.500
3.3	Mercedes-Benz AG [Mbition]	17.400
4.5	Bezirksamt Mitte Berlin	17.400
3.2	Enpal	17.100
4.1	Siemens Mobility	16.000

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2021	2022	Trend 2023
Flächenumsatz	834.000 m ²	773.000 m ²	→
Leerstand	691.000 m ²	676.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.283.000 m ²	1.491.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	671.000 m ²	985.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	43,00 €/m ²	44,00 €/m ²	→

Kennzahlen 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	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		40,00	34.000	18.000	14.000	3.000	85.300	85.300	103.300	0
1.2 Topcity Ost		44,00	42.000	13.000	10.000	0	0	0	13.000	0
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		42,00	19.500	18.000	16.000	0	0	0	18.000	33.300
2 City	32,00 -	39,50	293.000	227.000	133.500	12.000	537.600	320.900	547.900	703.400
3 Cityrand	30,00 -	37,00	262.000	156.000	72.000	12.000	651.600	398.500	554.500	1.166.000
4 Nebenlagen	18,00 -	20,00	122.500	244.000	140.500	92.000	216.500	180.300	424.300	1.591.300
Total			773.000	676.000	386.000	119.000	1.491.000	985.000	1.661.000	3.494.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2022](#)

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: 31.12.2022

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

➤ BAUAKTIVITÄT ZWISCHENZEITLICH AUF REKORDNIVEAU

Trotz des herausfordernden Marktumfeldes konnte für die Bauaktivität im Laufe des Jahres mit 1,6 Mio. m² (Q3) ein neuer Höchstwert seit der Jahrtausendwende verzeichnet werden. Zum Jahresende summieren sich die Flächen im Bau auf 1,49 Mio. m². Das projektierte Volumen hat derweil im Vorjahresvergleich zwar um rund 500.000 m² abgenommen, liegt mit 3,5 Mio. m² dennoch 55 % oberhalb des 10-Jahresdurchschnitts. Angesichts der aktuell vergleichsweise niedrigen Vorvermietungsquote von 34 % und der hohen Finanzierungskosten ist eine abwartendere Haltung einiger Projektentwickler in den kommenden Monaten wahrscheinlich.

➤ MIETNIVEAU WEITER GESTIEGEN

Die Höchstmiete ist binnen Jahresfrist um 1 € auf nun 44 €/m² gestiegen. Erzielt wird sie für Neubauflächen in der Topcity Ost. Für die Durchschnittsmiete kann derweil ein Anstieg um 30 Cent auf jetzt 28,50 €/m² verzeichnet werden. Nicht zuletzt durch den hohen Anteil an modernen Flächen sowie der gleichzeitig sehr niedrigen Leerstandsquote ist das durchschnittliche Mietniveau der Hauptstadt weiterhin bundesweit unerreicht.

➤ PERSPEKTIVEN

Angesichts der konjunkturellen Unsicherheiten war im vierten Quartal eine spürbar abwartendere Haltung vieler Unternehmen zu beobachten. Treiber der Nachfrage sind dadurch aktuell weniger große Expansionspläne als vielmehr auslaufende Mietverträge, die häufig mit qualitativ hochwertigeren Flächen substituiert werden. Insbesondere im modernen Segment hält dies den Druck auf die Mieten hoch. Diese Entwicklung dürfte sich zwar zu Jahresbeginn erst einmal fortsetzen, jedoch erscheint es aus heutiger Perspektive nicht unwahrscheinlich, dass das Vermietungsgehehen ab der Jahresmitte wieder deutlich an Fahrt gewinnt.