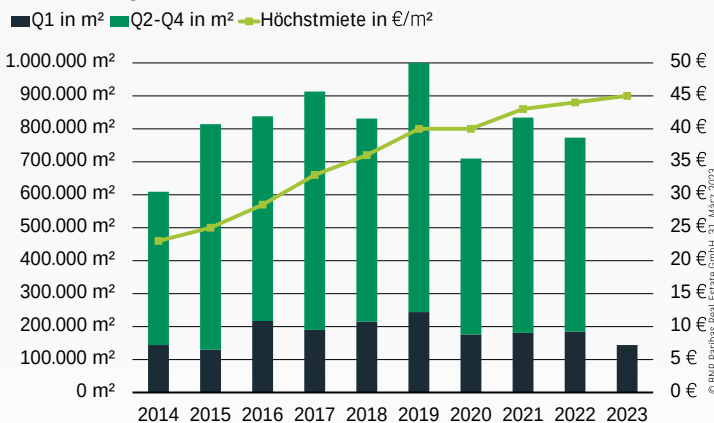




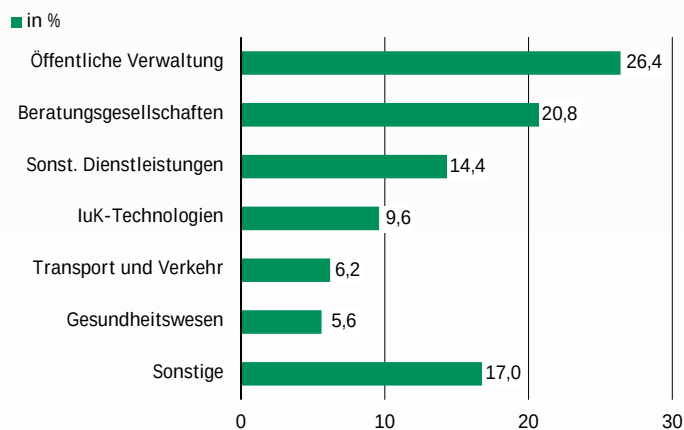
At a Glance **Q1 2023**

BÜROMARKT BERLIN

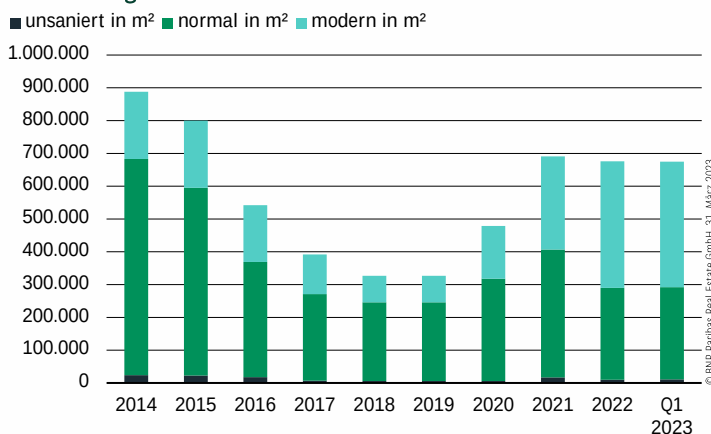
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ TROTZ SCHWIERIGEM UMFELD RELATIV STABILER MARKT

Bereits gegen Ende des letzten Jahres zeichnete sich ab, dass die schwächelnde Konjunktur und steigende Zinsen als Folge des Ukraine-Kriegs sich dämpfend auf die Nachfrage nach Büroflächen auswirken. Da die Unsicherheit über die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung trotz sich häufender positiver Signale noch nicht ganz gewichen ist, fällt der Flächenumsatz auch im ersten Quartal 2023 relativ moderat aus. Mit 144.000 m² wurde sowohl das Vorjahresergebnis als auch der zehnjährige Schnitt jeweils um gut ein Fünftel verfehlt. Im bundesweiten Vergleich setzt sich die Hauptstadt damit erneut an die Spitze vor München. Vor dem Hintergrund der aktuell schwierigen Rahmenbedingungen spricht das Ergebnis insgesamt aber für einen durchaus robusten Berliner Büromarkt. Unterstrichen wird diese Aussage dadurch, dass die Nachfrage sich relativ breit auf alle Marktsegmente verteilt. Auch Großabschlüsse größer 5.000 m² tragen mit rund 30 % umfangreich zum Resultat bei. Zu den wichtigsten Abschlüssen zählen gut 19.000 m² der Boston Consulting Group in der Mediaspree sowie knapp 13.000 m² des Jobcenters Marzahn-Hellersdorf.

➤ RELATIV BREITE STREUUNG ÜBER DIE BRANCHEN

Der Flächenumsatz verteilt sich relativ breit gestreut über unterschiedliche Branchen, was für einen stabilen Nachfragesockel spricht. Insgesamt kommen drei Branchengruppen auf zweistellige Umsatzanteile. Auf Platz eins liegt die in Berlin traditionell starke öffentliche Verwaltung, die mit gut 26 % selbst für ihre Verhältnisse auf einen hohen Anteil kommt. Überproportional beteiligt sind auch Beratungsgesellschaften mit fast 21 %, die als hochwertige Dienstleister die Attraktivität des Berliner Markts suchen. Den dritten Rang belegen die traditionell ebenfalls starken sonstigen Dienstleistungen, die gut 14 % beisteuern. Auf knapp 10 % kommen darüber hinaus noch ITK-Technologien, die damit etwas unter ihrem üblichen Schnitt liegen.

➤ LEERSTAND KAUM VERÄNDERT

Der Leerstand notiert wie bereits Ende Dezember 2022 aktuell bei rund 675.000 m², was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Rückgang von 4 % entspricht. Die Leerstandsquote liegt unverändert bei niedrigen 3,2 % im Marktgebiet und bei 1,8 % im CBD. Allerdings werden Untermietflächen in der Bundeshauptstadt zunehmend zum Thema. Ihr Volumen beläuft sich mittlerweile auf 290.000 m², wobei abzuwarten bleibt, inwiefern diese Flächen marktrelevant werden. Vergangene Marktphasen haben gezeigt, dass bei Untervermietungen der Vermietungsaufwand oft den potenziellen Ertrag übersteigt.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.2	The Boston Consulting Group	19.200
3.6	Jobcenter Marzahn-Hellersdorf	12.800
2.1	SEFE	5.500
2.1	BIM (LEA)	5.300
3.6	ASML Berlin	4.400
2.6	BlmA	4.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2022	Q1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	185.000 m²	144.000 m²	➔
Leerstand	706.000 m²	675.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.286.000 m²	1.292.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	724.000 m²	791.000 m²	➔
Höchstmietpreis	43,00 €/m²	45,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

Kennzahlen Q1 2023

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Quartal 2023	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	40,00		4.500	16.000	11.300	3.500	75.300	56.700	72.700	15.000
1.2 Topcity Ost	45,00		4.300	14.700	8.700	0	40.200	15.200	29.900	3.200
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz	42,00		4.000	19.500	17.500	0	0	0	19.500	33.300
2 City	32,00 - 39,00		93.700	306.100	175.000	9.200	906.400	544.600	850.700	1.634.500
3 Cityrand	18,00 - 28,00		37.500	318.700	170.500	9.300	270.100	174.500	493.200	2.134.000
Total			144.000	675.000	383.000	22.000	1.292.000	791.000	1.466.000	3.820.000

* 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: 31.03.2023

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

➤ BAUTÄTIGKEIT LEICHT RÜCKLÄUFIG

Im Vorjahresvergleich liegt die gesamte Bautätigkeit mit gut 1,29 Mio. m² auf unverändertem Niveau. In den letzten drei Monaten hat sie sich allerdings um gut 13 % verringert. Deutlich stärker fällt der Rückgang im Segment der hiervon für den Vermietungs- markt noch verfügbaren Flächen aus. Mit aktuell 791.000 m² stehen dem Markt knapp 20 % weniger Neubauflächen zu Verfügung als noch vor drei Monaten. Fast 40 % des aktuellen Bauvolumens sind damit bereits vorvermietet oder werden von Eigennutzern errichtet. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit befindet sich in den Zonen Mediaspree (224.000 m²), Europacity (knapp 170.000 m²), Mitte (159.000 m²) und Kreuzberg/Neukölln (140.000 m²).

➤ MIETPREISE WEITER GESTIEGEN

Für die grundsätzliche Stabilität des Markts spricht auch, dass sich die Mietpreinsniveaus selbst im schwierigen Umfeld weiter aufwärts bewegt haben. Die Spitzenmiete liegt mit 45 €/m² knapp 5 % höher als vor einem Jahr und hat auch in den letzten drei Monaten noch einmal leicht um gut 2 % angezogen. Die Durchschnittsmiete ist im Jahresvergleich sogar um knapp 7 % gestiegen und seit Jahresanfang um 3,5 %.

➤ PERSPEKTIVEN

Auch wenn eine gewisse Unsicherheit bezüglich des zu erwartenden konjunkturellen Aufschwungs noch nachwirkt, häufen sich die positiven Signale, dass die Wirtschaft im zweiten Halbjahr spürbar wachsen dürfte. Trotz einiger struktureller Einflussfaktoren, wie einem zukünftig eventuell etwas höherem Homeoffice-Anteil, spricht viel für eine auch im weiteren Jahresverlauf relativ stabile Nachfrage, auch wenn der Jahresumsatz voraussichtlich noch nicht wieder ganz an die Vorjahresergebnisse heranreichen dürfte. Bei den Mieten sind weitere leichte Zunahmen wahrscheinlich.