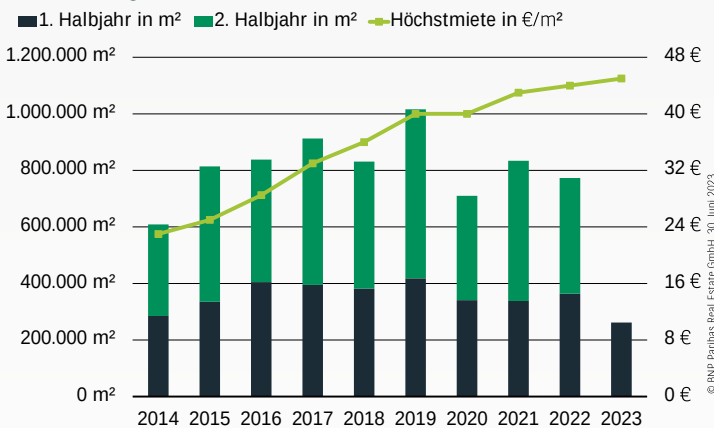




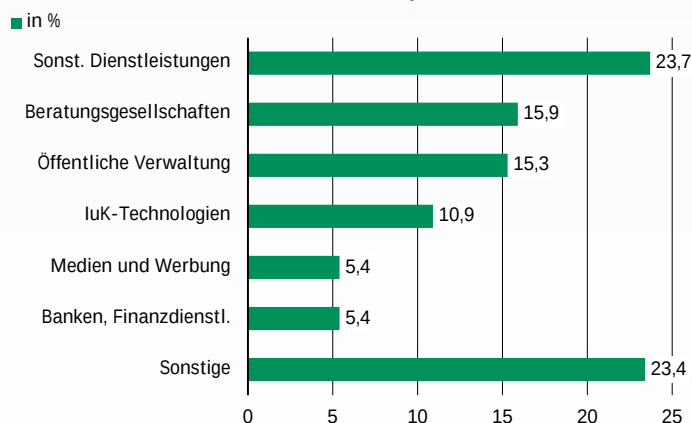
At a Glance **Q2 2023**

BÜROMARKT BERLIN

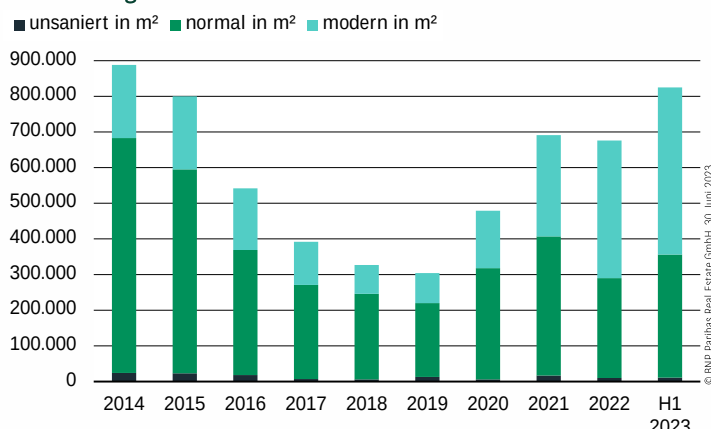
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2023



Entwicklung des Leerstands



MARKTDYNAMIK VERLIERT AN TEMPO

Die Dynamik auf dem Berliner Büromarkt ist im Frühjahr deutlich gesunken. Zwei Faktoren spielen dabei eine entscheidende Rolle. Zum einen kann sich der Markt der insgesamt schwächeren Konjunktur kaum entziehen; immer weniger Unternehmen befinden sich auf einem Wachstumskurs, der in zusätzlicher Flächenabsorption mündet. Zum anderen findet bei vielen Anmietungsentscheidungen der aktuelle Kostendruck genauso Berücksichtigung wie der seit der Pandemie gestiegene Homeoffice-Anteil und die insgesamt veränderten Arbeitsmuster. Der Trend geht zu weniger, dafür aber höherwertig ausgestatteter Fläche in sehr gut erreichbaren Lagen, insbesondere per ÖPNV. Für das zweite Quartal wird ein Flächenumsatz von 118.000 m² registriert, sodass sich das Ergebnis zum Halbjahr nur auf 262.000 m² beläuft. Dies entspricht einem Rückgang von 28 % gegenüber dem Vorjahresergebnis. Der 10-Jahresdurchschnitt (353.000 m²) blieb unerreicht. Dennoch führt Berlin bundesweit und verweist München (237.000 m²) und Hamburg (223.000 m²) auf die Plätze.

BERATUNGSGESELLSCHAFTEN MIT TOP-ERGEBNIS

Die traditionell starken sonstigen Dienstleistungen haben zum Halbjahr 2023 die Nase weiter vorn. Sie haben rund 24 % zum Ergebnis beigetragen, darunter die nächste große Anmietung von Enpal B.V. über 5.200 m². Bemerkenswert ist der Flächenumsatz von knapp 42.000 m², der von Beratungsgesellschaften getätigt wurde. Neben der großen Anzahl von Abschlüssen mit einer Mietfläche unter 1.000 m² war die Anmietung der Boston Consulting Group über 19.200 m² ausschlaggebend für dieses auch im 10-Jahresdurchschnitt überragende Resultat. Die Anmietungstätigkeit der öffentlichen Verwaltung fällt deutlich unterdurchschnittlich aus, allerdings ist sie immer noch drittstärkste Branche mit einem Umsatz von gut 40.000 m², darunter die Anmietung durch das Jobcenter Marzahn-Hellersdorf mit 12.800 m².

LEERSTAND STEIGT DEUTLICH

Der Leerstand ist im zweiten Quartal auf 825.000 m² (ohne Untermietflächen) gestiegen und hat damit ein Niveau erreicht, das zuletzt 2014 im Berliner Markt registriert wurde. Auffällig ist dabei der hohe Anteil an modernen Flächen, der sich auf fast 57 % beläuft und für den in erster Linie das Auslaufen von Mietverträgen verantwortlich zeichnet und weniger die Fertigstellung neuer Flächen. Die Leerstandsanalyse zeigt aber auch, dass moderne Flächen in der Topcity Mangelware bleiben und die Leerstandsquote im Marktgebiet weiterhin bei niedrigen 3,9 % notiert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
2.2	The Boston Consulting Group	19.200
3.6	Jobcenter Marzahn-Hellersdorf	12.800
2.1	JP Morgan	5.500
2.1	SEFE Securing Energy for Europe	5.500
2.1	BIM (LEA)	5.300
2.4	Enpal B.V.	5.200

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

	H1 2022	H1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	364.000 m²	262.000 m²	➔
Leerstand	673.000 m²	825.000 m²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.452.000 m²	1.071.000 m²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	894.000 m²	683.000 m²	↘
Höchstmietpreis	43,00 €/m²	45,00 €/m²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

BAUTÄTIGKEIT SINKT WEITER

Das veränderte Finanzierungsumfeld, die wirtschaftliche Schwächephase sowie die sinkende Anmietungstätigkeit schlägt sich zunehmend in der Bautätigkeit nieder. Das Volumen der Flächen im Bau ist im dritten Quartal in Folge auf jetzt knapp 1,1 Mio. m² gesunken. Zuletzt wurde 2018 ein Wert unter der 1-Mio.-Marke registriert. Die Vorvermietungsquote beläuft sich aktuell auf 36 % und präsentiert sich damit seit rund einem Jahr erstaunlich stabil. Auffällig ist, dass das Volumen der noch verfügbaren Flächen im Bau in den Citylagen mit 495.000 m² besonders hoch ist.

INGESAMT STABILES MIETNIVEAU

Die Spitzenmiete präsentiert sich im zweiten Quartal in Folge stabil bei 45 €/m². Sie notiert damit knapp 5 % über dem Vorjahreswert. Sie wird weiterhin in der Topcity Ost erzielt. Die generell volatilere Durchschnittsmiete verharrt jenseits der 29-€/m²-Marke, allerdings hat sie jüngst leicht gegenüber dem Vorquartal auf 29,20 €/m² nachgegeben. Sie bleibt damit mit weitem Abstand die höchste bundesweit und notiert 3,5 % über Vorjahreswert.

PERSPEKTIVEN

Die Rahmenbedingungen für den Berliner Büromarkt bleiben vorerst herausfordernd, da die deutsche Wirtschaft noch nicht wieder nachhaltigen Fuß gefasst hat. Weiterhin dürfte sich das Muster bei Neuvermietungen „etwas weniger, dafür hochwertigere Flächen“ in der Breite verfestigen. Eine umfangreiche Ausweitung des Vermietungsvolumens ist daher kurzfristig wenig wahrscheinlich, allerdings wird der Berliner Markt mit mehr Rückenwind wieder sehr schnell Fahrt aufnehmen. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Top-Flächen dürfte die Spitzenmiete weiter steigen lassen.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 Topcity										
1.1 Topcity West	40,00		8.500	23.000	14.000	0	18.400	18.400	41.400	5.000
1.2 Topcity Ost	45,00		11.000	30.000	13.500	0	40.200	15.200	45.200	8.200
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz	43,00		8.000	27.000	24.000	0	0	0	27.000	33.300
2 City	33,00	- 40,00	178.000	376.000	218.000	9.000	756.900	495.000	871.000	1.606.600
3 Cityrand	18,00	- 28,00	56.500	369.000	199.500	30.000	255.500	154.400	523.400	2.120.900
Total			262.000	825.000	469.000	39.000	1.071.000	683.000	1.508.000	3.774.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

* 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: 30.06.2023

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