



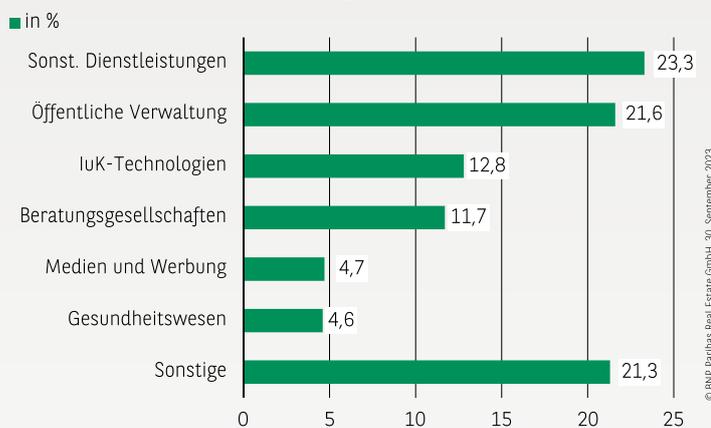
At a Glance **Q3 2023**

BÜROMARKT BERLIN

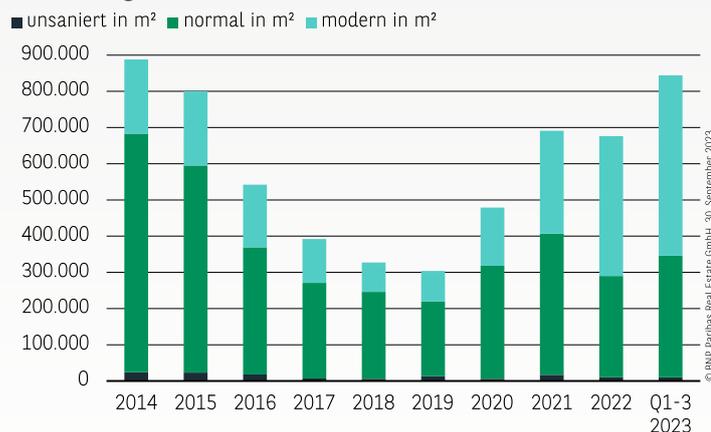
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2023



Entwicklung des Leerstands



➤ DEUTLICHE UMSATZSTEIGERUNG IN Q3

Der Flächenumsatz in Berlin bewegt sich, wie auch an allen anderen Standorten, erwartungsgemäß weiter auf einem sehr moderaten Niveau. Ende des dritten Quartals beläuft sich das Ergebnis auf insgesamt 426.000 m² und liegt damit 32 % unter dem Vorjahreswert. Auch der zehnjährige Durchschnitt wird um gut 24 % verfehlt. Wie in der Vergangenheit schlägt sich die gedämpfte Konjunktur sehr deutlich auf den Vermietungsmärkten nieder. Erfreulich ist allerdings, dass sich der Markt im dritten Quartal spürbar belebt hat. Mit einem Umsatz von 164.000 m² wurden die Resultate der beiden Vorquartale erheblich verbessert und der vergleichbare Wert aus 2020 getoppt. Auch der Flächenumsatz des Jahres 2021 wurde nur knapp nicht erreicht. Im bundesweiten Vergleich bleibt Berlin weiterhin unangefochtener Spitzenreiter und verweist München (324.000 m²) mit weitem Abstand auf Platz zwei. Bemerkenswert ist auch die sehr homogene Verteilung des Flächenumsatzes auf alle Größenklassen. Die Hauptstadt unterstreicht damit, dass auch in einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld ein insgesamt breites Nachfragefundament vorhanden ist.

➤ ÖFFENTLICHE VERWALTUNG MIT HOHEM ANTEIL

Auch bei der Verteilung des Umsatzes auf die Branchen zeigt sich eine vergleichsweise breite Streuung auf unterschiedliche Wirtschaftsbereiche. Unterstrichen wird diese Aussage dadurch, dass die sehr gemischte Sammelkategorie der sonstigen Dienstleistungen mit gut 23 % die Rangfolge anführt. Auf Platz zwei liegt die in Berlin traditionell starke öffentliche Verwaltung, die auf fast 22 % kommt. Dazu beigetragen haben u. a. einige Großverträge, wie die Anmietung des Bundeskriminalamts über 25.000 m² in Kreuzberg/Neukölln oder des Jobcenters Marzahn Hellersdorf über knapp 13.000 m² im Stadtgebiet Ost. Größere Umsatzbeiträge steuerten darüber hinaus noch die IuK-Technologien (knapp 13 %) sowie Beratungsgesellschaften (fast 12 %) bei.

➤ LEERSTANDSANSTIEG HAT SICH VERLANGSAMT

Im Vorjahresvergleich ist der Leerstand um 30 % auf 844.000 m² gestiegen. Die deutliche Zunahme hat sich in Q3 aber verlangsamt, wo nur ein Plus von 2 % registriert wurde. Bei den besonders stark nachgefragten modernen Leerständen wurde sogar ein Zuwachs um gut die Hälfte notiert. Damit weisen rund 59 % aller Leerstände eine gute Ausstattungsqualität auf. Die Leerstandsquote ist demzufolge im Jahresvergleich auf 4,0 % geklettert. Im CBD liegt sie aktuell bei 3,5 %. Sowohl im bundesweiten als auch im internationalen Vergleich sind das weiterhin relativ moderate Werte.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
2.5	BlmA (BKA Bundeskriminalamt)	25.000
2.2	The Boston Consulting Group	19.200
3.6	Jobcenter Marzahn-Hellersdorf	12.800
1.3	Berlinovo Immobilien	9.900
2.2	BlmA	8.200
3.4	Bezirksamt Pankow	6.500

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2022	Q1-3 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	627.000 m ²	426.000 m ²	➔
Leerstand	648.000 m ²	844.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	1.596.000 m ²	1.037.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	1.036.000 m ²	678.000 m ²	➔
Höchstmietpreis	43,00 €/m ²	45,00 €/m ²	➔

Kennzahlen Q1-3 2023

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 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	12.000	31.700	19.600	0	18.400	18.400	50.100	7.400
1.2 Topcity Ost		45,00	15.000	29.400	14.700	0	40.200	15.200	44.600	8.200
1.3 Potsdamer/Leipziger Platz		44,00	22.000	43.700	41.200	0	0	0	43.700	33.300
2 City	33,00	- 40,00	276.000	397.300	233.900	9.000	733.000	494.800	892.100	1.539.900
3 Cityrand	18,00	- 28,00	101.000	341.900	188.600	10.000	245.400	149.600	491.500	2.038.200
Total			426.000	844.000	498.000	19.000	1.037.000	678.000	1.522.000	3.627.000

* 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-/Anmietungentscheidungen 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: 30.09.2023

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

➔ ABNEHMENDE BAUTÄTIGKEIT

Die gestiegenen Baukosten, das ambitionierte Finanzierungsumfeld und das moderate Anmietungsgeschehen spiegeln sich in der Entwicklung der Bautätigkeit wider. Mit knapp 1,04 Mio. m² liegt das aktuelle Bauvolumen 35 % unter dem Vorjahreswert und in etwa wieder auf dem Niveau von 2019. Rund zwei Drittel hiervon stehen dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung (-35 %). Absolut betrachtet verfügt der Markt mit 678.000 m² über weniger verfügbare Büroflächen im Bau als 2020. Von einer Angebotsüberhitzung ist die Hauptstadt damit nach wie vor weit entfernt.

➔ MIETPREISWACHSTUM AKTUELL ETWAS VERLANGSAMT

Das starke Mietpreiswachstum der vergangenen Jahre hat sich aufgrund der konjunkturbedingt schwächeren Flächenumsätze aktuell etwas verlangsamt. Im Jahresvergleich ist die Spitzenmiete aber trotzdem noch um knapp 5 % gestiegen, auch wenn sie in Q3 eher seitwärts tendierte. Bei der Durchschnittsmiete wurde ein Plus von 1,4 % notiert. Gleichzeitig sind hier von Quartal zu Quartal erwartungsgemäß gewisse Schwankungen zu verzeichnen.

➔ PERSPEKTIVEN

Zwar dürfte sich der leichte Aufwärtstrend beim Umsatz im Schlussquartal fortsetzen, trotzdem kann ein Überschreiten der 600.000-m²-Marke im Gesamtjahr bereits als Erfolg gewertet werden. Eine echte Umsatzbelebung ist erst 2024 mit einer spürbar anziehenden Konjunktur zu erwarten. Die Leerstände werden noch etwas zunehmen, insbesondere bei qualitativ schlechteren Flächen, wohingegen sich die Bautätigkeit weiter rückläufig entwickeln sollte. Bei den Mieten ist in den letzten drei Monaten eher von einer Seitwärtsbewegung auszugehen, bevor sie im Zuge der Konjunkturbelebung 2024 wieder deutlicher zulegen könnten.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023