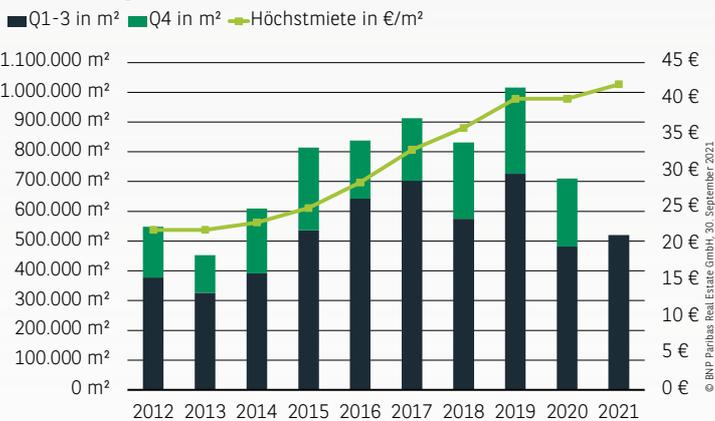




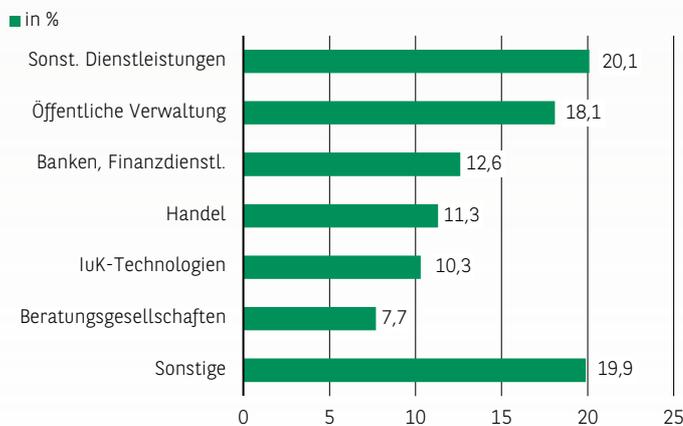
At a Glance **Q3 2021**

# BÜROMARKT BERLIN

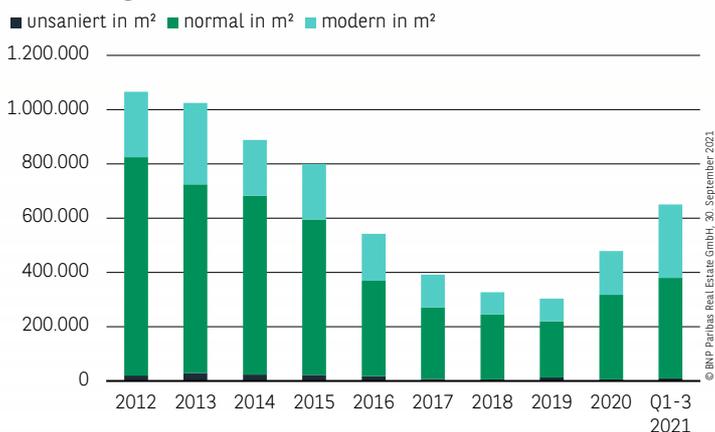
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2021



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ DYNAMISCH INS SCHLUSSQUARTAL

Der Berliner Büromarkt hat in den Sommermonaten noch einmal an Tempo zugelegt. Für das dritte Quartal beläuft sich der Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) auf 182.000 m<sup>2</sup>, sodass sich das Volumen bis Ende September auf insgesamt 520.000 m<sup>2</sup> summiert. Berlin führt damit weiterhin mit großem Abstand das Feld der bundesdeutschen Top-Standorte vor München (440.000 m<sup>2</sup>) und Hamburg (345.000 m<sup>2</sup>) an. Gegenüber dem Vorjahresergebnis kann für die Hauptstadt ein Plus von knapp 8 % vermeldet werden. Es war vor allem die deutlich belebte Anmietungstätigkeit im mittleren Größensegment, die zur dynamischeren Entwicklung beigetragen hat. Als Beispiel sei der Flächenumsatz in der Kategorie 5.001 bis 10.000 m<sup>2</sup> angeführt, der im dritten Quartal deutlich gestiegen ist und mit 74.000 m<sup>2</sup> rund 12 % über dem 10-Jahresdurchschnitt liegt. Auch das Anmietungsgeschehen in den Größenklassen 1.001 bis 2.000 m<sup>2</sup> (gut 14 % Marktanteil) und 2.001 bis 5.000 m<sup>2</sup> (rund 12 % Marktanteil) hat sich jüngst nachhaltig belebt.

### ➤ ANMIETUNGSGESCHEHEN AUF BREITER BASIS

Mit einem Marktanteil von rund 20 % haben sich die sonstigen Dienstleistungen an die Spitze der Branchenverteilung gesetzt. Die im letzten Jahr noch offensichtliche Dominanz der öffentlichen Verwaltung schwindet zunehmend, was ein gutes Zeichen für einen gesunden Markt ist. Banken und Finanzdienstleister zeigten sich auch abseits des Großabschlusses von DKB Services (rund 33.500 m<sup>2</sup>) und der Eigennutzertransaktion der BerlinHyp (ca. 12.600 m<sup>2</sup>) anmietungsstark. Sie verbuchen mit rund 66.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz ein Ergebnis deutlich über Durchschnitt (gut 21.000 m<sup>2</sup>). Dynamisch präsentieren sich Handelsunternehmen, deren Resultat mit 59.000 m<sup>2</sup> ebenfalls überdurchschnittlich ausfällt (+11,5 %). Die Anmietungstätigkeit ist hier in allen Größenklassen lebhaft, dennoch fallen die Abschlüsse von Home24 (ca. 13.000 m<sup>2</sup>) und Mister Spex SE (gut 9.800 m<sup>2</sup>) positiv ins Gewicht.

### ➤ LEERSTAND STEIGT MIT VERMINDERTEM TEMPO WEITER

Das Leerstandsvolumen ist weiter gestiegen, allerdings hat sich das Tempo jüngst vermindert. Aktuell stehen im Berliner Marktgebiet rund 650.000 m<sup>2</sup> kurzfristig zur Verfügung. Dies entspricht einer Leerstandsrate von niedrigen 3,2 %. Obwohl auch das Volumen an modernem Leerstand weiter gestiegen ist, bleiben hochwertige Flächen in Berlins Top-Lagen weiterhin knapp. In den Premiulagen Topcity West und Topcity Ost stehen in diesem Qualitätssegment aktuell insgesamt nur rund 25.000 m<sup>2</sup> kurzfristig zur Verfügung (Q3 2020: 14.500 m<sup>2</sup>).

## Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
2.1	DKB Service	33.500
3.3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	19.200
4.4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	14.800
3.2	Home24	13.000
3.4	SRH Berlin University of Applied Sciences	13.000
2.7	BerlinHyp	12.600

## Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	482.000 m <sup>2</sup>	520.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	426.000 m <sup>2</sup>	650.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (gesamt)	1.365.000 m <sup>2</sup>	1.311.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	765.000 m <sup>2</sup>	743.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	40,00 €/m <sup>2</sup>	42,00 €/m <sup>2</sup>	→

## Kennzahlen Q1-3 2021

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	Q1-3 2021	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		38,50	18.000	17.000	9.000	4.000	57.200	57.200	74.200	15.800
1.2 Topcity Ost		40,00	16.000	17.000	16.000	0	7.000	1.400	18.400	6.000
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		42,00	7.000	22.000	20.000	0	8.000	4.300	26.300	33.300
2 City	32,00 -	36,00	161.500	170.000	65.000	1.000	532.400	325.900	495.900	752.400
3 Cityrand	28,00 -	36,00	217.500	213.000	97.000	30.000	502.100	197.600	410.600	1.328.900
4 Nebenlagen	16,00 -	20,00	100.000	211.000	63.000	37.000	204.300	156.600	367.600	1.614.600
<b>Total</b>			<b>520.000</b>	<b>650.000</b>	<b>270.000</b>	<b>72.000</b>	<b>1.311.000</b>	<b>743.000</b>	<b>1.393.000</b>	<b>3.751.000</b>

\* 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: 30.09.2021

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

### BAUTÄTIGKEIT BLEIBT AUF HOHEM NIVEAU

Mit aktuell gut 1,3 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau bewegt sich die Bauaktivität auf Vorjahresniveau und fällt weiterhin deutlich überdurchschnittlich aus. Das Vertrauen der Projektentwickler in den Wirtschaftsstandort Berlin ist ungebrochen. Der Anteil an noch nicht vorvermieteten Flächen beläuft sich im Marktgebiet aktuell auf 57 %. Weiterhin liegt der Schwerpunkt der Bauaktivität auf der City mit rund 532.000 m<sup>2</sup> und dem Cityrand mit gut 502.000 m<sup>2</sup>. Bezeichnend für den Cityrand ist die hohe Vorvermietungsquote. Hier stehen nur noch 39 % der im Bau befindlichen Flächen zur Verfügung. Niedriger fällt die Quote nur in der Topcity Ost aus, wo nur noch 20 % der Flächen für neue Nutzer zur Anmietung stehen bzw. bereits 80 % vom Markt absorbiert wurden.

### SPITZENMIETE STEIGT AUF 42,00 €/M<sup>2</sup>

Die Spitzenmiete ist im dritten Quartal von 40,00 €/m<sup>2</sup> auf jetzt 42,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Es ist der erste Anstieg seit Q4 2019 und unterstreicht den fortdauernden Nachfrageüberhang nach Top-Flächen in Berlins Premiumlagen. Die Durchschnittsmiete ist stabil auf hohem Niveau. Sie notiert bei 27,20 €/m<sup>2</sup> (Q2 2021: 27,30 €/m<sup>2</sup>) und ist damit weiterhin die höchste bundesweit.

### PERSPEKTIVEN

Die Dynamik der vergangenen Monate sollte sich im Jahreschlussquartal noch einmal verstärken. Ein Ergebnis deutlich jenseits der 700.000-m<sup>2</sup>-Marke und somit über Vorjahresniveau ist realistisch. Vor dem Hintergrund lebhafter Nachfrage dürfte sich das Leerstandsvolumen kaum ausweiten, sodass sich auch die Mietpreisniveaus im Marktgebiet in den kommenden Monaten stabil bis leicht steigend präsentieren sollten.