

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

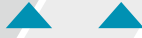
699.700

Flächenumsatz (aggr.), m²



2,7 %

Leerstandsquote



1.783.200

Flächen in Bau, m²



38,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

95,5

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Dez.2020)



807.000

Bürobeschäftigte Berlin (Dez. 2019)



10,1 %

Arbeitslosenquote Berlin (Dez. 2020)



Quelle: ifo-Institut, Riwis, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Hauptstadt Berlin ist mit 3,66 Millionen Einwohnern und 1,56 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten die größte Stadt Deutschlands. Das BIP je Erwerbstätigen liegt mit 74.200 € noch 2 % unter dem Bundesschnitt und deutlich unter den Werten für die anderen deutschen Metropolen. Historisch bedingt befindet sich Berlin in einem wirtschaftlichen Aufholprozess. Sowohl das BIP als auch die Beschäftigtenzahlen entwickeln sich seit Jahren überdurchschnittlich gut.

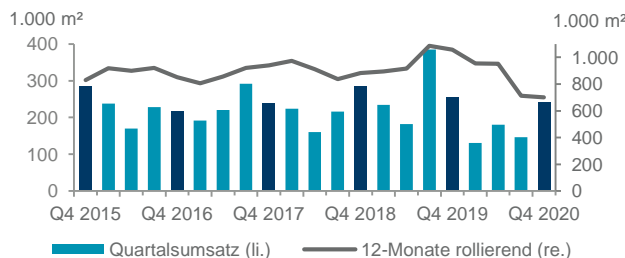
FLÄCHENUMSATZ

Im Jahr 2020 fiel der Flächenumsatz auf dem Berliner Büromarkt mit rund 700.000 m² krisenbedingt 34 % geringer aus als im Rekordjahr 2019. Trotz Pandemie und Rezession lag das Ergebnis aber nur 6 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt und unterstreicht damit die hohe Resilienz des Berliner Büromarktes. Mit Beginn der Corona-Krise im März 2020 brachen die Anmietungsaktivitäten von Unternehmen stark ein und blieben über weite Strecken des Jahres auf einem niedrigen Niveau. Das Jahr endete allerdings vergleichsweise stark. Mit rund 242.000 m² lag der Umsatz im vierten Quartal nur 5 % unter dem Vergleichswert aus dem Vorjahr und 17 % über dem zehnjährigen Mittel. Auffällig war, dass die Öffentliche Verwaltung in 2020, wie im Vorjahr, ein großes Flächenvolumen von 195.000 m² absorbierte und den Markt damit stützte. Im zweiten Quartal 2020, zum Höhepunkt der Krise, machte die Öffentliche Verwaltung sogar 56 % des Umsatzes aus. Die Sektoren außerhalb der Öffentlichen Verwaltung setzten dagegen im vierten Quartal fast so viel Fläche um wie in den ersten drei Quartalen zusammengenommen (87 %). Hier war zuletzt eine Erholung der Anmietungsaktivitäten in der Breite der Marktteilnehmer zu verzeichnen.

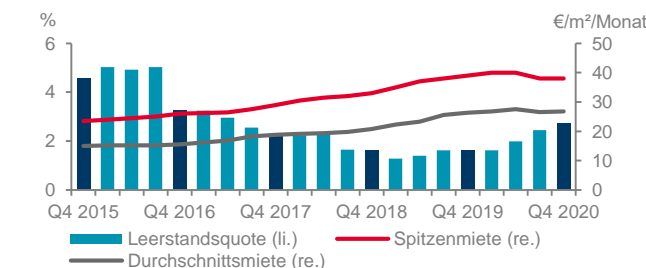
LEERSTAND

Das Angebot an kurzfristig beziehbaren Flächen steigerte sich vom dritten auf das vierte Quartal um 55.400 m² auf 519.900 m². Damit liegt die Leerstandsquote jetzt bei 2,7 % (Ende 2019: 1,6 %). Darin enthalten sind 75.600 m², die zur Untermiete angeboten werden, viele Flächen davon bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie. Im vierten Quartal stieg diese Zahl um 16.700 m². Auch einige im vierten Quartal fertiggestellte, aber noch nicht vollständig vermietete Projektentwicklungen erzeugten ein zusätzliches Flächenangebot in Höhe von 17.700 m².

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im Jahr 2020 wurden 465.800 m² Bürofläche in Projektentwicklungen fertiggestellt, 74 % mehr als 2019 und knapp doppelt so viel wie im Fünfjahresmittel. Das ist ein neuer Rekord. Für 2021 sind sogar 782.000 m² geplant, wovon noch 279.000 m² zur Anmietung bereitstehen, davon allerdings nur knapp 75.000 m² in den zentralen Bürolagen. Neubaufächen in Top-Lagen werden daher auch 2021 knapp bleiben. Für 2022 wird mit 863.000 m² ein weiterer Rekord erwartet, allerdings ist bei 181.000 m² dieser Flächen bisher weder der Baustart noch eine Anmietung erfolgt. Bei manchen dieser Projekte könnte es angesichts der veränderten Marktsituation zu Schwierigkeiten bei der Finanzierung und Verzögerungen beim Baustart kommen.

MIETEN

Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete und die flächengewichtete Durchschnittsmiete blieben zum Vorquartal stabil bei 38,00 €/m²/Monat beziehungsweise 26,75 €. Im Vorjahresvergleich änderten sich diese Werte nur leicht, wobei die Spitzenmiete einen Euro niedriger, die Durchschnittsmiete 35 Cent höher liegt als vor einem Jahr. Mietanreize wie mietfreie Zeiten werden häufiger gewährt als vor der Krise. Außerdem sind die Eigentümer zu höheren Investitionen in den Flächenausbau bereit.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

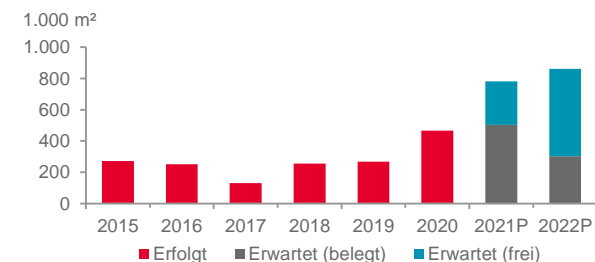
Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
B:HUB	MediaSpree – Seite Friedrichshain	Fertiggestellt	2020	44.000	SGI (Streletzki)
Stream	MediaSpree – Seite Friedrichshain	Im Bau	2021	42.000	PGIM
Kalle Neukölln	Neukölln	Im Bau	2021	23.000	Maruhn Real Estate
Am Tacheles	Oranienburger Straße – Hackescher Markt	Im Bau	2022	40.000	Aermont Capital

MARKTSTATISTIK

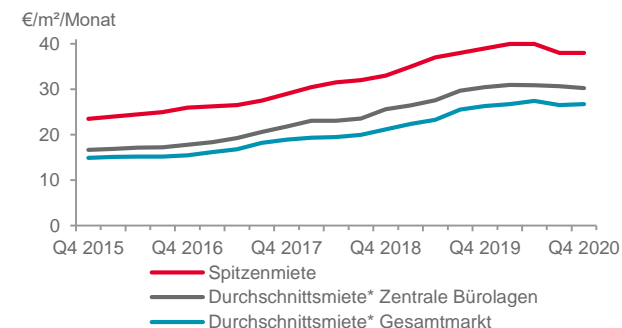
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz 2020 (m ²)	Fertigstellungen 2020 (m ²)	Flächen im Bau Q4 2020 (m ²)	Spitzenmiete Q4 2020 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* 2020 (€/m ² /Monat)
Zentrale Bürolage Potsdamer Platz	16.000	0	35.700	38,00	31,15
Zentrale Bürolage Ost	108.900	97.200	374.500	38,00	32,30
Zentrale Bürolage MediaSpree	151.700	135.600	294.800	37,00	30,15
Zentrale Bürolage West	75.600	64.300	232.100	38,00	27,65
Gesamtmarkt Berlin	699.700	465.800	1.783.200	38,00	26,75

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

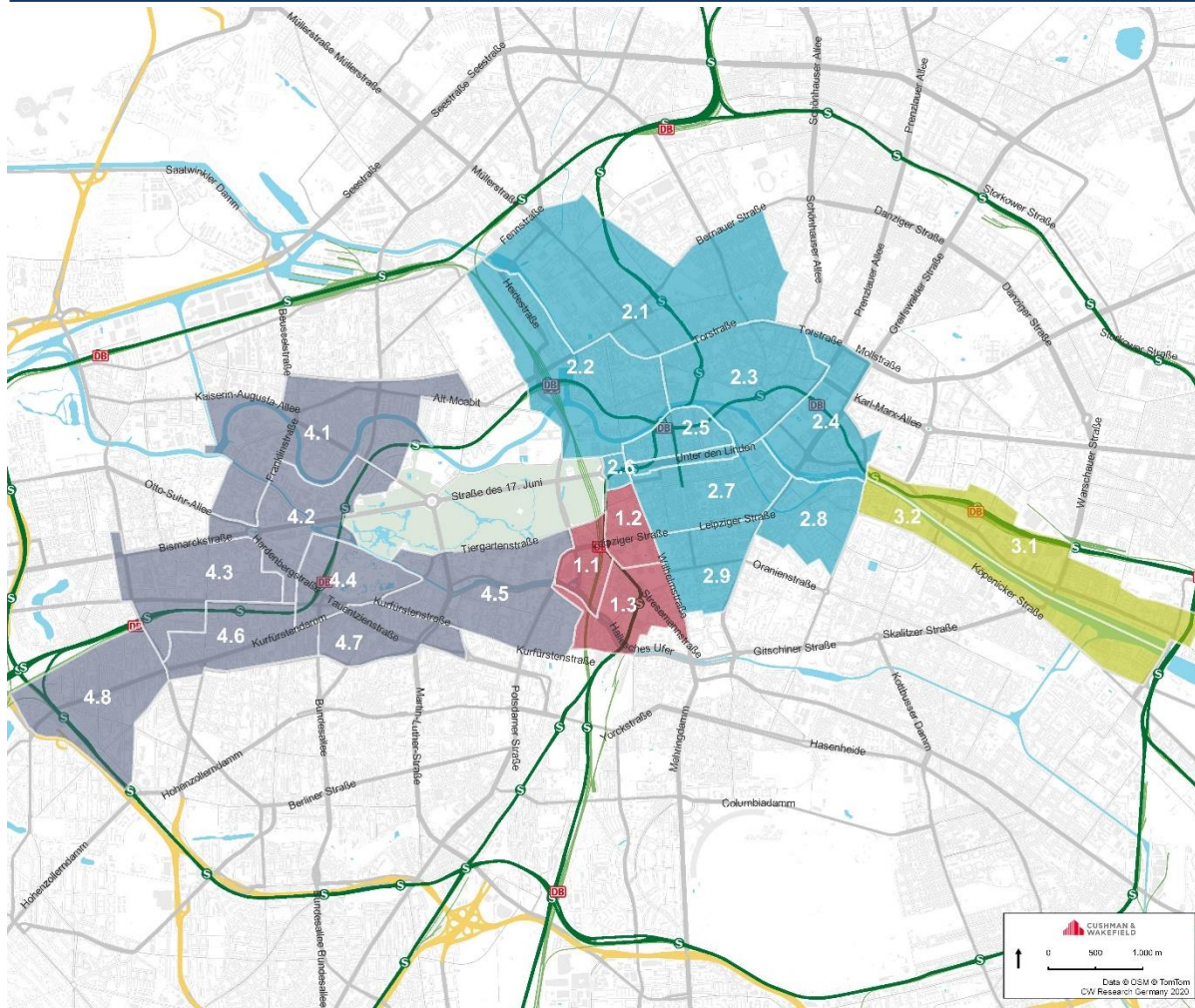
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER ZENTRALEN BÜROLAGEN



MIETPREISSPANNEN Q4 2020

(Mikro-)Teilmarkt	€/m ² /Monat
Zentrale Bürolage Potsdamer Platz	
1.1 Potsdamer Platz	28,00 - 38,00
1.2 Leipziger Platz	27,00 - 37,50
1.3 Askanischer Platz	25,00 - 35,00
Zentrale Bürolage Ost	
2.1 Chausseestraße – Brunnenstraße	22,00 - 36,00
2.2 Hauptbahnhof – Regierungsviertel	25,00 - 37,00
2.3 Oranienburger Straße – Hackescher Markt	26,00 - 38,00
2.4 Alexanderplatz – Klosterviertel	24,00 - 35,00
2.5 Friedrichstraße Nord	25,00 - 34,00
2.6 Pariser Platz – Unter den Linden	27,50 - 38,00
2.7 Friedrichstraße – Gendarmenmarkt	23,00 - 38,00
2.8 Spittelmarkt – Jannowitzbrücke	22,50 - 34,00
2.9 Presseviertel	22,00 - 35,00
Zentrale Bürolage MediaSpree	
3.1 MediaSpree – Seite Friedrichshain	25,00 - 37,00
3.2 MediaSpree – Seite Kreuzberg	23,00 - 35,50
Zentrale Bürolage West	
4.1 Spreebogen – Moabit	15,00 - 28,00
4.2 Ernst-Reuter-Platz	22,00 - 32,00
4.3 Kanstraße – Bismarckstraße	20,00 - 30,00
4.4 Zoologischer Garten	25,00 - 38,00
4.5 An der Urania – Tiergarten Süd	22,00 - 32,50
4.6 Zentraler Kurfürstendamm – Adenauerplatz	20,00 - 34,50
4.7 Tauentzienstraße – Wittenbergplatz	22,00 - 35,00
4.8 Westlicher Kurfürstendamm – Halensee	19,00 - 28,50

BÜRO-INVESTMENTMARKT

Das Investmentvolumen für Berliner Büroimmobilien summierte sich im Jahr 2020 auf 5,6 Milliarden €. Das war zwar 37 % weniger als im Rekordjahr 2019, aber 9 % mehr als im Fünfjahresdurchschnitt. Das gute Ergebnis spiegelte sich in der großen Zahl von Transaktionen in dreistelliger Millionenhöhe wider. Gut 20 Büroobjekte aus dieser Preisklasse wechselten im Jahr 2020 den Eigentümer. Für Spitzenobjekte aus dem Core-Segment mit bonitätsstarken Mietern und langfristigen Mietverträgen sanken die Renditen im vierten Quartal um 15 Basispunkte auf 2,75 %. Investoren fragen diese Anlageprodukte wegen der sicheren Mieteinnahmen noch stärker nach als vor der Krise. Bei nicht langfristig vermieteten Value-Add-Produkten führten dagegen konservativere Vermietungsannahmen für die Zukunft und erschwerte Finanzierungsbedingungen zu einer sinkenden Zahlungsbereitschaft der Käufer.

ECKDATEN

5,6 Mrd. €

Büro-Transaktionsvolumen (YTD)

JJ
Veränderung



12-Monats-
Prognose



63 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

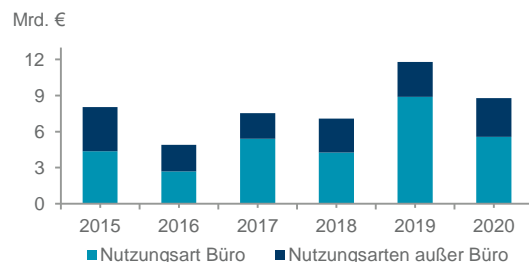


2,75 %

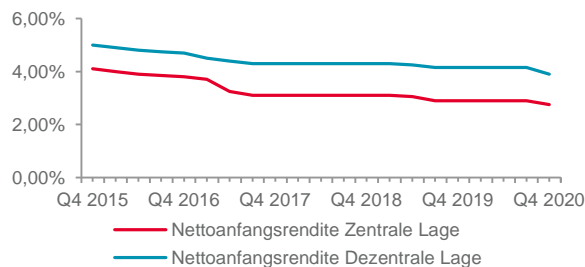
Nettoanfangsrendite



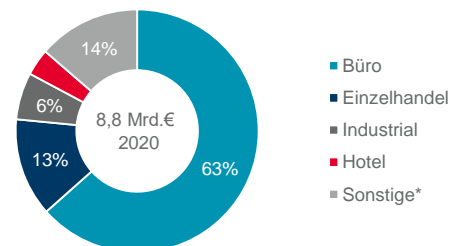
TRANSAKTIONSVOLUMEN



SPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

Christian Lanfer

Head of Office Agency Germany

Tel: +49 69 50 60 73 320

christian.lanfer@cushwake.com

Clemens von Arnim

Head of Investment Berlin

Tel: +49 30 72 62 18 241

clemens.arnim@cushwake.com

Robert Schmidt

Research Analyst

Tel: +49 30 72 62 18 280

robert.schmidt@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany

Tel: +49 69 50 60 73 140

ursula-beate.neisser@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrnt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 51,000 employees in 400 offices and 70 countries.

©2021 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com