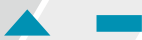


JJ  
Veränderung 12-Monats-  
Prognose

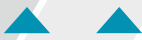
**201.200**

Flächenumsatz (aggr.), m<sup>2</sup>



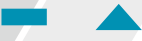
**2,9 %**

Leerstandsquote



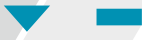
**1.675.000**

Flächen in Bau, m<sup>2</sup>



**38,00 €**

Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat



## ARBEITSMARKT

JJ  
Veränderung

**97,6**

Ifo-Beschäftigungsbarometer  
Deutschland (Mrz. 2021)



**807.000**

Bürobeschäftigte Berlin  
(Dez. 2019)



**10,5 %**

Arbeitslosenquote Berlin  
(Mrz. 2021)



Quelle: ifo-Institut, Riwis, Bundesagentur für Arbeit

## WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Hauptstadt Berlin ist mit 3,67 Mio. Einwohnern und 1,56 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten die größte Stadt Deutschlands. Das BIP je Erwerbstätigen liegt mit 75.100 € aber nur 1 % über dem Bundesschnitt. Historisch bedingt befindet sich Berlin in einem wirtschaftlichen Aufholprozess. Sowohl das BIP als auch die Beschäftigtenzahlen entwickeln sich seit Jahren überdurchschnittlich gut. Laut Konjunkturbefragung der IHK vom Februar erwarten größere Berliner Unternehmen eine Besserung ihrer Geschäftslage, während kleinere Unternehmen sich eher neutral äußern.

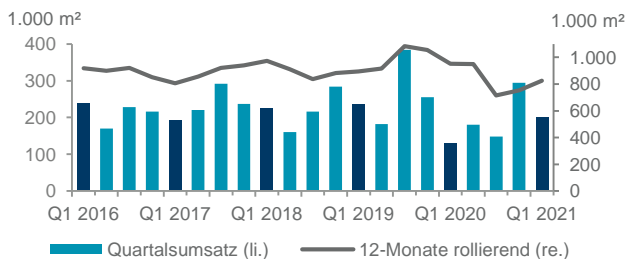
## FLÄCHENUMSATZ

Im ersten Quartal 2021 summierte sich der Büroflächenumsatz auf 201.200 m<sup>2</sup>. Das Ergebnis liegt 54 % über dem schwachen Quartalsergebnis des Vorjahres und in etwa im Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Angesichts der immer noch anhaltenden Unsicherheit über den Verlauf der Pandemie und deren Auswirkungen auf die Wirtschaft sowie die Büronutzung ist dies ein erstaunlich gutes Resultat. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich jedoch die Gesamtanzahl der Abschlüsse reduziert. Der Flächenumsatz war vor allem durch Abschlüsse in Projektentwicklungen getrieben. Alle Umsätze ab 10.000 m<sup>2</sup> fanden in Projekten oder in vor kurzem fertiggestellten Objekten statt. Die sechs Transaktionen ab 10.000 m<sup>2</sup> ergaben zusammen 93.000 m<sup>2</sup>, machten also 46 % des Gesamtumsatzes aus. Die größte Anmietung des Quartals durch die DKB und das Eigennutzer-Projekt der Berlin Hyp brachten der Branche Banken und Finanzdienstleister diesmal die Spitzenposition beim Umsatz ein. Die IKT-Branche erreichte Platz zwei, wobei das Quartalsergebnis mit 13 % am Gesamtumsatz für Berliner Verhältnisse unterdurchschnittlich ausfiel im Vergleich zum Fünfjahresdurchschnitt von 23 %. Ein bedeutender Teil dieser Unternehmen hatte sich für das prognostizierte schnelle Personalwachstum bereits vor der Krise ausreichend Flächen gesichert. Zudem ist die Home-Office-Quote in dieser Branche derzeit besonders hoch.

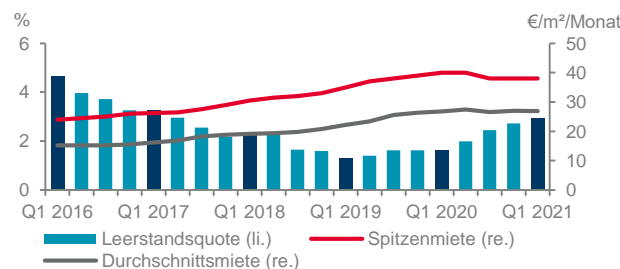
## LEERSTAND

Trotz guter Umsätze steigerte sich abermals das Angebot an kurzfristig beziehbaren Flächen gegenüber dem Vorquartal, und zwar um 44.500 m<sup>2</sup>. Insgesamt 564.400 m<sup>2</sup> Bürofläche sind in den nächsten drei Monaten beziehbar, was einer Leerstandsquote von 2,9 % entspricht. Ein Jahr zuvor lag diese noch bei 1,6 %. Immerhin 45 % des aktuellen Leerstands entfällt auf Objekte in den zentralen Bürolagen. Das Angebot an Untermietflächen steigerte sich zum Vorquartal um 14.200 m<sup>2</sup> auf 89.800. Zur Jahresmitte 2020 waren es erst 30.000 m<sup>2</sup> gewesen.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

Für 2021 ist mit der Fertigstellung von 671.900 m<sup>2</sup> an Neubau- und Kernsanierungsbürofläche zu rechnen – 44 % mehr als im Vorjahr. Davon wurde im ersten Quartal bereits 106.200 m<sup>2</sup> fertiggestellt. In den noch nicht fertiggestellten Projekten für 2021 stehen noch 238.400 m<sup>2</sup> zur Anmietung bereit. In den Folgejahren wird noch mehr Fläche auf den Markt kommen. Insgesamt sind derzeit 1,7 Mio. m<sup>2</sup> im Bau, deren Fertigstellungstermine sich relativ gut abschätzen lassen. Ein nicht unerheblicher Anteil der Projekte, die sich bisher nur in beginnender und fortgeschrittener Planung befinden, sind angesichts der veränderten Marktsituation beim Fertigstellungsdatum sowie der Realisierung in Frage zu stellen. Allein der sich in fortgeschrittener Planung befindliche Teil summiert sich auf 1,9 Mio. m<sup>2</sup>.

## MIETEN

Die Spitzenmiete und die Durchschnittsmiete blieben zum Vorquartal stabil bei 38,00 €/m<sup>2</sup>/Monat und 26,90 €. Im Vorjahresvergleich liegt die Spitzenmiete jedoch 2 € niedriger, die Durchschnittsmiete aber 15 Cent höher. Mietanreize, wie mietfreie Zeiten und Flächenausbau werden im Schnitt häufiger gewährt als vor der Krise. Obgleich die nominalen Vertragsmieten zum Vorquartal stabil blieben, führte dies zu leicht sinkenden Effektivmieten.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

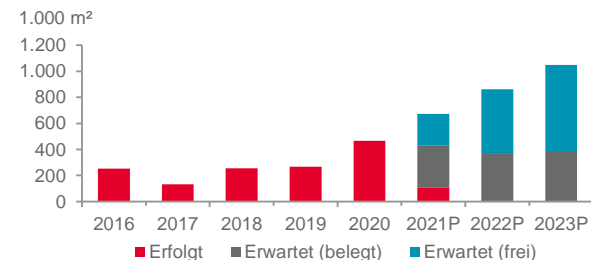
Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
CUV - Cuvryhöfe	MediaSpree – Seite Friedrichshain	Fertiggestellt	2021	32.400	Nieto (Artur Süsskind)
DSTRCT	Prenzlauer Berg	Im Bau	2021	38.600	HB Reavis
Am Tacheles	Oranienburger Straße – Hackescher Markt	Im Bau	2022	40.000	Aermont Capital
EDGE East Side	MediaSpree – Seite Friedrichshain	Im Bau	2023	68.800	Allianz & Bayerische Versorgungskammer

## MARKTSTATISTIK

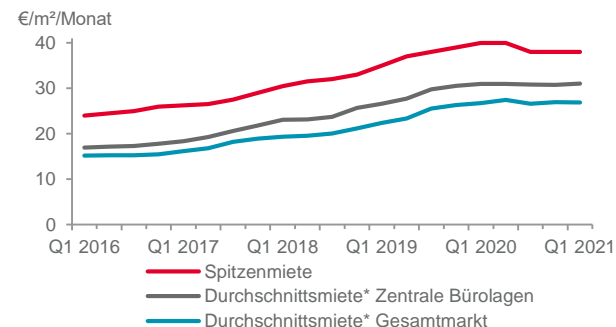
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1 2021 (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Q1 2021 (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Q1 2021 (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Q1 2021 (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Q1 2021 (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Zentrale Bürolage Potsdamer Platz	2.200	0	35.900	38,00	32,80
Zentrale Bürolage Ost	52.600	0	391.700	38,00	33,70
Zentrale Bürolage MediaSpree	15.400	44.000	261.800	36,00	29,90
Zentrale Bürolage West	26.300	4.300	221.000	38,00	26,85
<b>Gesamtmarkt Berlin</b>	<b>201.200</b>	<b>106.200</b>	<b>1.675.000</b>	<b>38,00</b>	<b>26,90</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

## FERTIGSTELLUNGEN

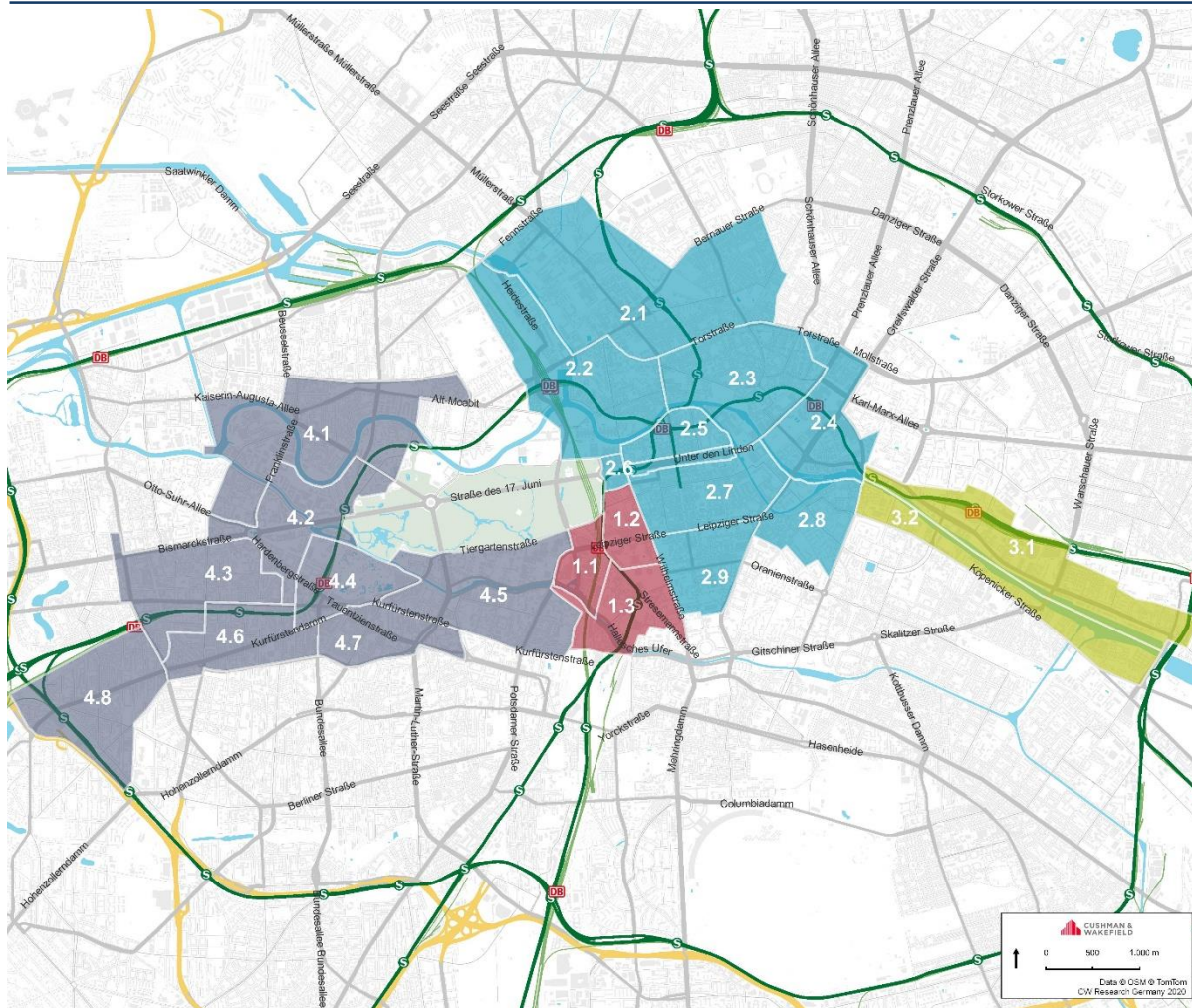


## MIETEN





ÜBERSICHT DER ZENTRALEN BÜROLAGEN



MIETPREISSPANNEN Q1 2021

(Mikro-)Teilmarkt	€/m²/Monat
<b>Zentrale Bürolage Potsdamer Platz</b>	
1.1 Potsdamer Platz	28,00 - 38,00
1.2 Leipziger Platz	27,00 - 37,50
1.3 Askanischer Platz	25,00 - 35,00
<b>Zentrale Bürolage Ost</b>	
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	23,00 - 34,00
2.9 Presseviertel	22,00 - 36,00
<b>Zentrale Bürolage MediaSpree</b>	
3.1 MediaSpree – Seite Friedrichshain	25,00 - 36,00
3.2 MediaSpree – Seite Kreuzberg	23,00 - 35,50
<b>Zentrale Bürolage West</b>	
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 - 36,00
4.7 Tauentzienstraße – Wittenbergplatz	22,00 - 35,00
4.8 Westlicher Kurfürstendamm – Halensee	19,00 - 28,50

## BÜRO-INVESTMENTMARKT

Das Berliner Büroinvestmentvolumen im ersten Quartal lag bei 320 Mio. €. Das waren 85 % weniger als im sehr starken ersten Quartal 2020. Ein ähnlich verhaltenes Quartalsergebnis gab es zuletzt im Jahr 2014. Gründe waren fehlende Portfoliodeals und ein Mangel an attraktiven Produkten. Verkäufer und Käufer agierten angesichts der Unsicherheit vorsichtig abwartend. Die Vermarktung wurde auch durch erschwerte Bedingungen für Reisen und Besichtigungen eingeschränkt. Zum Ende des Quartals leiteten Eigentümer jedoch wieder verstärkt Vorbereitungsprozesse für den Verkauf ein, weshalb in der zweiten Jahreshälfte mit mehr Abschlüssen zu rechnen ist. Im Laufe des Jahres sollte eine weitere Renditekompression bei der Spitzenrendite um 10 Basispunkte auf 2,65 % möglich sein. Investoren legen aktuell besonderen Wert auf sichere Cash-Flows. Der Berliner Markt bietet dahingehend besonders gute Bedingungen durch den hohen Anteil der öffentlichen Verwaltung am Mieterbesatz.

### ECKDATEN

**320 Mio. €**

Büro-Transaktionsvolumen (YTD)



**29 %**

Anteil Büroinvestments an Gesamt

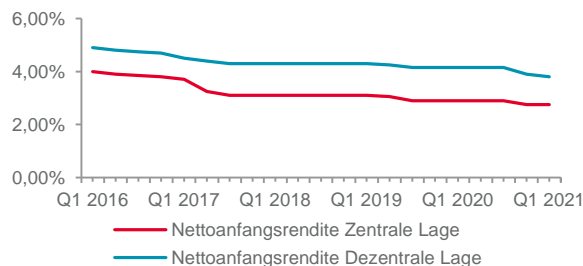


**2,75 %**

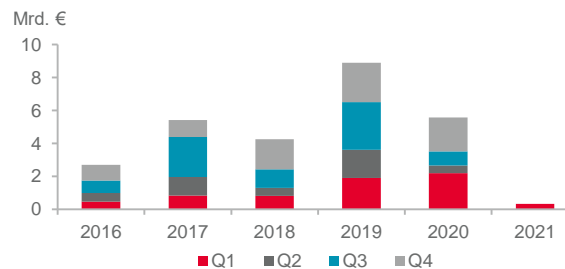
Nettoanfangsrendite



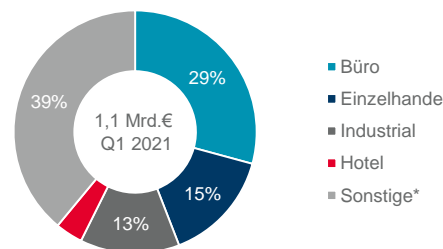
### SPITZENRENDITEN



### BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



### 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](mailto:christian.lanfer@cushwake.com)

#### Clemens von Arnim

Head of Capital Markets Berlin  
Tel: +49 30 72 62 18 241  
[clemens.arnim@cushwake.com](mailto:clemens.arnim@cushwake.com)

#### Robert Schmidt

Research Analyst  
Tel: +49 30 72 62 18 280  
[robert.schmidt@cushwake.com](mailto:robert.schmidt@cushwake.com)

#### Ursula-Beate Neißer

Head of Research Germany  
Tel: +49 69 50 60 73 140  
[ursula-beate.neisser@cushwake.com](mailto:ursula-beate.neisser@cushwake.com)

#### Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany  
Tel: +49 40 300 88 11 50  
[helge.zahrnt@cushwake.com](mailto: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.