

J/J
Veränderung 12-Monats-
Prognose

374.800

Flächenumsatz (kum.), m²



3,4 %

Leerstandsquote



1.711.900

Flächen im Bau, m²



39,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J
Veränderung

103,7

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Jun. 2021)



774.400

Bürobeschäftigte Stadt Berlin
(Dez. 2020)



9,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin
(Jun. 2021)



Quelle: ifo-Institut, Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Hauptstadt Berlin ist mit 3,66 Mio. Einwohnern und 1,57 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten die größte Stadt Deutschlands. Das BIP je Erwerbstätigen liegt mit 75.100 € 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 Konjunkturbericht der IHK vom Frühsommer ist die Geschäftslage in einigen der bürorelevanten Branchen schon wieder auf Vorkrisenniveau, z.B. bei IT- und unternehmensbezogenen Dienstleistern.

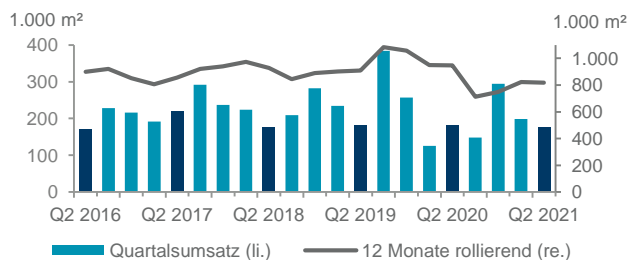
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz summierte sich zum Ende des ersten Halbjahres 2021 auf 374.800 m². Das sind 22 % mehr als im ersten Halbjahr des Vorjahres, aber 3 % weniger als im Fünf-Jahresdurchschnitt. Im zweiten Quartal wurde mit 176.300 m² etwas weniger Fläche umgesetzt als im ersten Quartal mit 198.500 m². Der Rückgang beruht darauf, dass weniger Flächen von Eigennutzern umgesetzt wurden. Der Flächenumsatz war zu 46 % durch Abschlüsse in Projektentwicklungen getrieben. Zudem fanden alle neun Abschlüsse ab 10.000 m² in Projekten oder in vor kurzem fertiggestellten Objekten statt. Der größte Abschluss des Halbjahres erfolgte schon im ersten Quartal durch die DKB über 33.500 m² im Projekt upbeat. Im zweiten Quartal tätigte die BIMA eine Voranmietung im New Courts über 19.400 m². Mit 17 % und 15 % Umsatzanteil dominieren die für Berlin typischen Branchen Öffentliche Verwaltung und IKT/Online Plattformen, wobei erst seit Beginn der COVID-19 Pandemie die Öffentliche Verwaltung Platz eins eingenommen hat. Im Unterschied zu Unternehmen aus der Privatwirtschaft übte sie keine Zurückhaltung bei der Anmietung von Flächen. Für 2021 sind insgesamt ca. 750.000 m² Flächenumsatz zu erwarten. Für die folgenden Jahre rechnen wir mit deutlich höheren Werten.

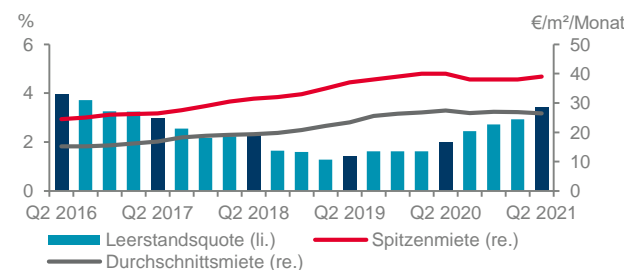
LEERSTAND

Zum Ende des zweiten Quartals lag die Leerstandsquote inklusive angebotener Untermietflächen bei 3,4 %. 662.500 m² sind kurzfristig beziehbar, 287.900 m² beziehungsweise 77 % mehr als zum Vorjahreszeitpunkt. Seit Beginn der COVID-19 Pandemie steigt das Angebot an kurzfristig verfügbaren Flächen stetig an, da es krisenbedingt zu Flächenreduzierungen kam und gleichzeitig das Angebot durch Neubau steigt. Innerhalb des S-Bahn-Rings befinden sich 68 % der verfügbaren Büroflächen (451.300 m²). Insgesamt werden 93.300 m² zur Untermiete angeboten.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Fertigstellungen in Neubau- und Kernsanierungsprojekten summierten sich im ersten Halbjahr 2021 auf 200.600 m², wovon zum Zeitpunkt der Fertigstellung 78 % (157.400 m²) bereits vermietet waren. Bis zum Jahresende wird die Fertigstellung von weiteren 477.200 m² erwartet, darunter 189.000 m², die noch ohne Nutzer sind. Im nächsten Jahr sollen rund 800.000 m² neue Büroflächen bezugsfertig werden. Im Bau befindlich sind derzeit Projektentwicklungen im Umfang von mehr als 1,7 Mio. m². Davon sind ca. 54 % (922.000 m²) vermietet oder durch Eigennutzer belegt.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete liegt derzeit bei 39,00 €/m²/Monat. Damit liegt sie einen Euro niedriger als vor einem Jahr. Bis zum Jahresende erwartet Cushman & Wakefield keine Veränderungen. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete der vergangenen zwölf Monate beträgt 26,50 €/m²/Monat und ist damit 3,5 % geringer als vor einem Jahr. Im Vergleich zum ersten Quartal 2021 hat sie um 1,5 % nachgegeben. Mietanreize, wie mietfreie Zeiten und Flächenausbau werden häufiger gewährt als vor der Krise.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

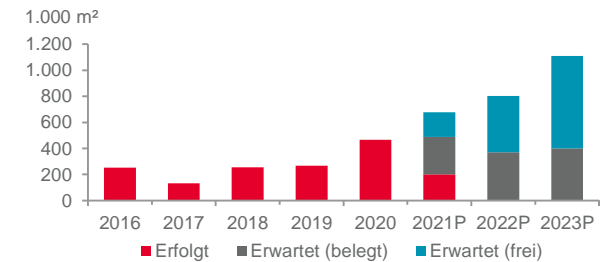
Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
DSTRCT	Prenzlauer Berg	Im Bau	2021	38.600	HB Reavis
VoltAir	Alexanderplatz - Kloosterviertel	Im Bau	2022	26.700	ABG / Gädeke & Sons
Am Tacheles	Oranienburger Straße – Hackescher Markt	Im Bau	2022	40.000	Aermont Capital
Stream	MediaSpree – Seite Friedrichshain	Im Bau	2022	43.200	PGIM

MARKTSTATISTIK

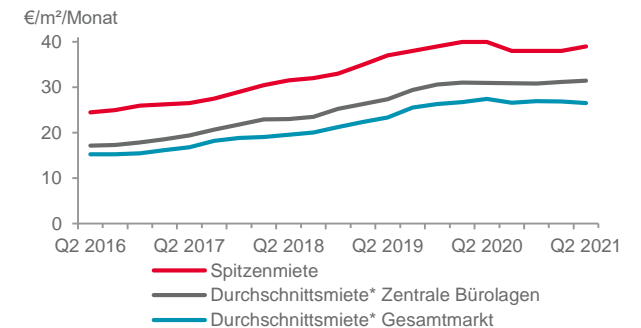
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-2 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1-2 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q2 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q2 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q2 2021 (€/m ² /Monat)
Zentrale Bürolage Potsdamer Platz	7.500	20.200	15.700	39,00	31,70
Zentrale Bürolage Ost	83.100	23.100	375.100	39,00	33,50
Zentrale Bürolage MediaSpree	25.000	52.400	252.600	36,00	31,35
Zentrale Bürolage West	48.600	8.300	224.100	39,00	26,75
Gesamtmarkt Berlin	374.800	200.600	1.711.900	39,00	26,50

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

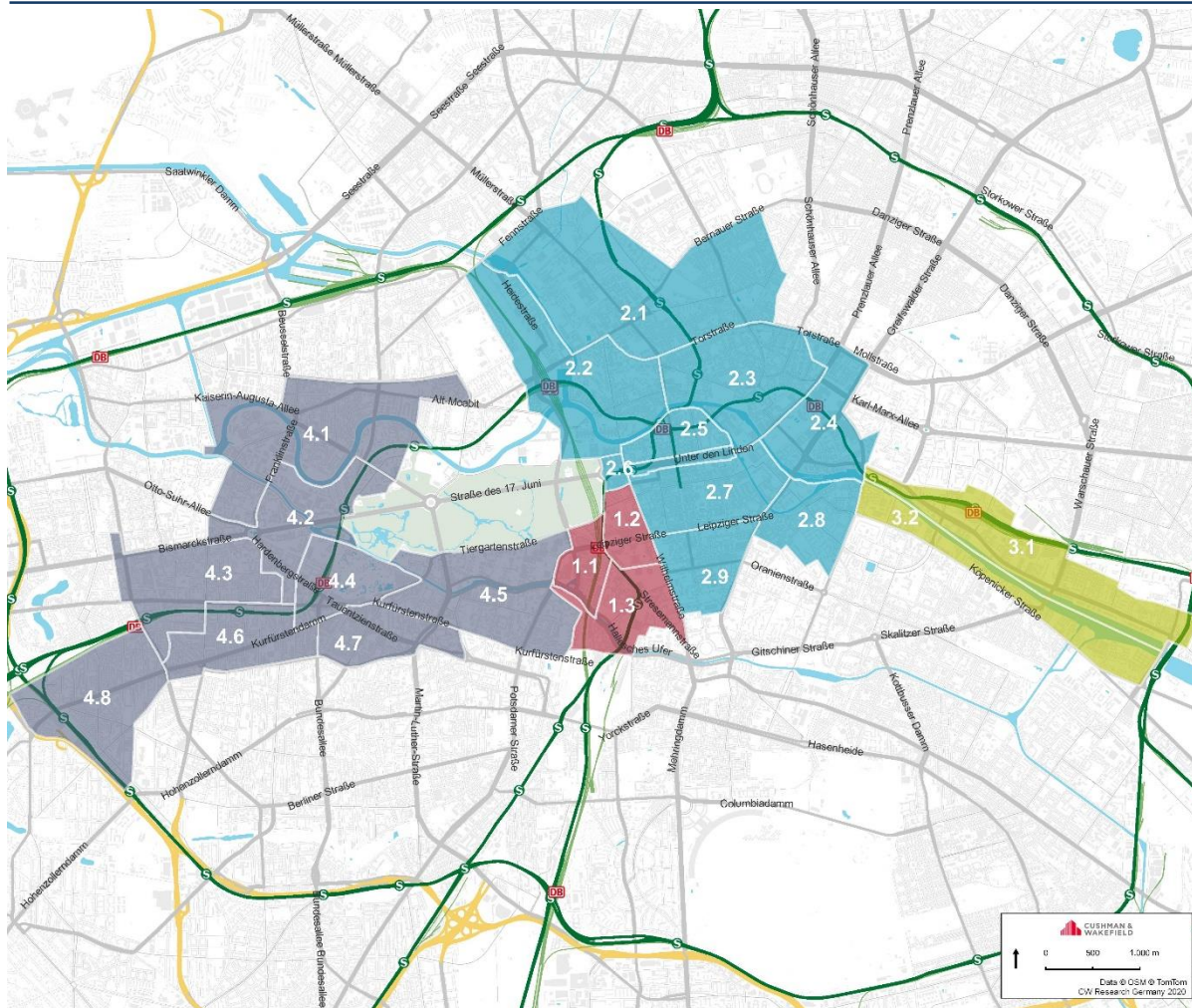
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER ZENTRALEN BÜROLAGEN



MIETPREISSPANNEN Q2 2021

(Mikro-)Teilmarkt	€/m²/Monat
Zentrale Bürolage Potsdamer Platz	
1.1 Potsdamer Platz	28,00 - 39,00
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 - 36,50
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 - 38,00
2.6 Pariser Platz – Unter den Linden	27,50 - 39,00
2.7 Friedrichstraße – Gendarmenmarkt	23,00 - 39,00
2.8 Spittelmarkt – Jannowitzbrücke	23,00 - 34,00
2.9 Presseviertel	22,00 - 36,00
Zentrale Bürolage MediaSpree	
3.1 MediaSpree – Seite Friedrichshain	25,00 - 36,00
3.2 MediaSpree – Seite Kreuzberg	23,00 - 35,00
Zentrale Bürolage West	
4.1 Spreebogen – Moabit	18,00 - 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 - 39,00
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

BÜROINVESTMENTMARKT

Das Berliner Büroinvestmentvolumen im ersten Halbjahr lag bei 1,22 Mrd. €. Das waren 55 % weniger als in der starken ersten Jahreshälfte 2020. Stattdessen dominierten Mischimmobilien mit 1,95 Mrd. € das Marktgeschehen, wobei hierunter auch einige Objekte mit einem nicht unerheblichen Anteil Büroflächen geführt werden, z.B. das Fürst. Über alle Nutzungsarten hinweg wurden gewerblich genutzte Immobilien im Wert von 4,38 Mrd. € gehandelt. Die Spitzenrendite für Berliner Büroimmobilien liegt aktuell bei 2,60 % und damit 30 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Seit dem Beginn der Pandemie hat sich die Attraktivität von Objekten mit sicheren Cashflows, langen Mietvertragslaufzeiten und bonitätsstarken Mietern gesteigert. Der Berliner Büromarkt ist für diese Investitionen wegen des hohen Anteils der Öffentlichen Verwaltung am Mieterbesatz besonders interessant. Bis zum Jahresende erwartet Cushman & Wakefield eine weitere leichte Kompression der Spitzenrendite.

ECKDATEN

1,22 Mrd. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ Veränderung
12-Monats-Prognose



28 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

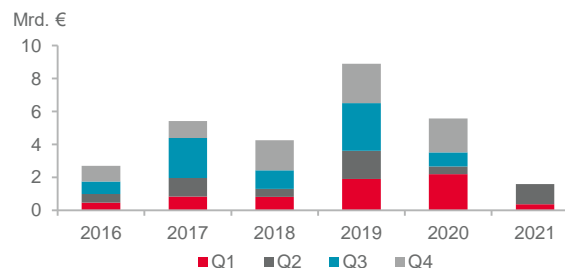


2,60 %

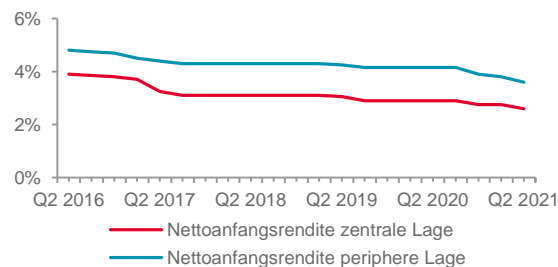
Nettoanfangsrendite



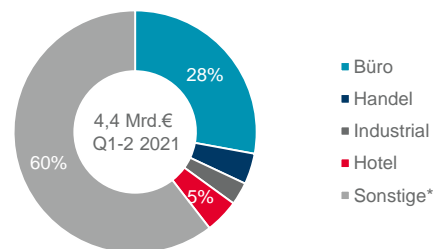
BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



BÜROSPITZENRENDITEN



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

Donn Lutz

Head of Office Agency Berlin

Tel: +49 30 72 62 18 349

donn.lutz@cushwake.com

Clemens von Arnim

Head of Capital Markets 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