

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

591.600

Flächenumsatz (kum.), m²



3,8 %

Leerstandsquote



1.792.300

Flächen im Bau, m²



39,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

104,3

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Sep. 2021)



789.300

Bürobeschäftigte Stadt Berlin (Dez. 2020)



9,4 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin (Sep. 2021)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Mit Beginn der COVID-19 Pandemie im Frühjahr 2020 stieg die Arbeitslosenquote in Berlin so stark wie in keinem anderen Bundesland – von 7,9 % im März auf in der Spitze 10,8 % im Juli 2020. Im September 2021 lag die Arbeitslosenquote in Berlin bereits wieder 1,4 Prozentpunkte niedriger bei 9,4 %. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Dienstleistungssektor lag im Juli 2021 mit 1,375 Mio. schon wieder 1,4 % über dem Vorkrisenniveau aus dem Februar 2020. Laut Konjunkturbericht der IHK vom Frühsommer war die Geschäftslage in einigen der bürorelevanten Branchen ebenfalls wieder auf Vorkrisenniveau, z.B. bei IT- und unternehmensbezogenen Dienstleistern.

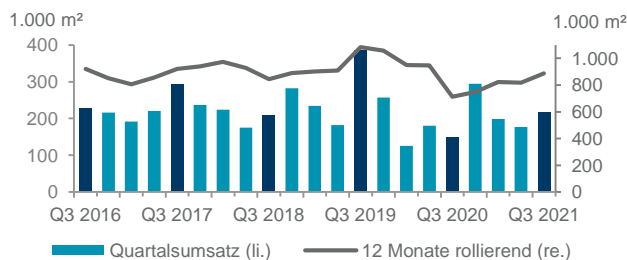
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz des laufenden Jahres summierte sich bis Ende September auf 591.600 m². Das sind 30 % mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres, aber 8 % weniger als im Fünf-Jahresdurchschnitt. Das dritte Quartal brachte 216.400 m² Flächenumsatz und war damit das umsatzstärkste Quartal des laufenden Jahres, sowie 22 % besser als das Vorquartal. Die rege Anmietungsaktivität von Unternehmen aus dem TMT-Sektor über 58.600 m² trug zu dem guten Ergebnis des dritten Quartals bei. Die größte Anmietung des Quartals erfolgte durch Gorillas Technologies über 12.477 m² in der Projektentwicklung Bötzw Berlin. Auffällig ist, dass der negative Einfluss der Pandemie auf die Mietinteressenten kleinerer Flächen abgenommen hat. Für das Dreivierteljahr liegt der Umsatz bei Flächen unter 1.000 m² sogar 18 % über dem Durchschnitt des Vergleichszeitraums der Vorkrisenjahre 2015 bis 2019. Bis zum Jahresende erwartet C&W 825.000 m² Gesamtumsatz für das Jahr 2021.

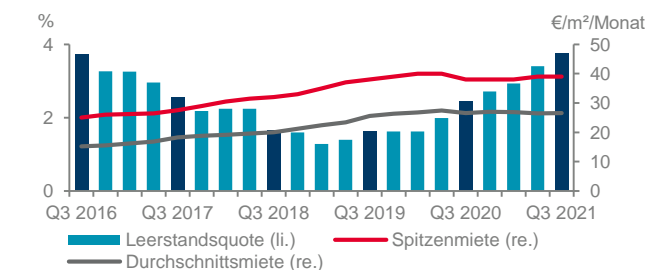
LEERSTAND

Zum Ende des dritten Quartals lag die Leerstandsquote inklusive angebotener Untermietflächen bei 3,8 %. 736.500 m² sind kurzfristig beziehbar, 272.000 m² beziehungsweise 59 % mehr als zum Vorjahreszeitpunkt. Damit erhöhte sich der Leerstand das sechste Quartal in Folge. 64 % beziehungsweise 474.300 m² der kurzfristig verfügbaren Bürofläche entfällt auf Objekte innerhalb des S-Bahn-Rings. Wegen der umfangreichen Projektentwicklungspipeline rechnet C&W auch bei einer weiter anziehenden Flächenanfrage mit steigenden Leerständen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Fertigstellungen in Neubau- und Kernsanierungsprojekten summierten sich in den ersten neun Monaten 2021 auf 383.700 m², wovon Ende September 95.000 m² (25 %) noch leer standen, 26.000 m² davon im Umfeld des Flughafen BER in Schönefeld. Bis zum Jahresende wird die Fertigstellung von weiteren 266.400 m² erwartet, darunter 93.900 m², die noch ohne Nutzer sind. 2022 werden zudem voraussichtlich rund 775.000 m² neue Büroflächen bezugsfertig. Insgesamt sind derzeit knapp 1,8 Mio. m² im Bau. Davon sind circa 54 % vermietet oder durch Eigennutzer belegt.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete beträgt wie im Vorquartal 39,00 €/m²/Monat und liegt damit 1 € höher als vor einem Jahr. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete hat sich weder zum Vorjahreszeitraum, noch zum Vorquartal nennenswert verändert und beträgt 26,60 €/m²/Monat. Bis zum Jahresende erwartet C&W keine Veränderungen. Mietanreize, wie mietfreie Zeiten und Flächenausbau werden häufiger gewährt als vor der Krise. Bei fünfjährigen Mietverträgen in Spitzenlage liegen z.B. die mietfreien Zeiten bei durchschnittlich 3 Monaten.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

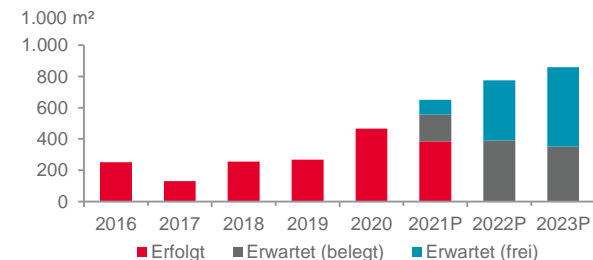
| Objekt/Projekt | Mikroteilmarkt | Status | Fertigstellungs-jahr | Bürofläche (m ²) | Eigentümer |
|-------------------|---|--------|----------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Oberpostdirektion | Prenzlauer Berg | Im Bau | 2021 | 26.800 | Fortress / Stoke Park Capital |
| VoltAir | Alexanderplatz - Klosterviertel | Im Bau | 2022 | 26.700 | ABG / Gädeke & Sons |
| Am Tacheles | Oranienburger Straße – Hackescher Markt | Im Bau | 2022 | 40.000 | Aermont Capital |
| CULE | MediaSpree – Seite Kreuzberg | Im Bau | 2022 | 84.300 | Blackstone / Quincap |

MARKTSTATISTIK

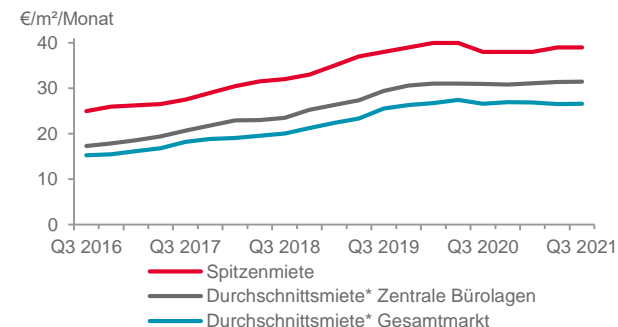
| Ausgewählte Teilmärkte | Flächenumsatz Q1-3 2021 (m ²) | Fertigstellungen Q1-3 2021 (m ²) | Flächen im Bau Q3 2021 (m ²) | Spitzenmiete Q3 2021 (€/m ² /Monat) | Durchschnittsmiete* Q3 2021 (€/m ² /Monat) |
|-----------------------------------|---|--|--|--|---|
| Zentrale Bürolage Potsdamer Platz | 15.200 | 20.200 | 27.700 | 39,00 | 33,60 |
| Zentrale Bürolage Ost | 113.700 | 31.000 | 442.600 | 39,00 | 33,30 |
| Zentrale Bürolage MediaSpree | 43.300 | 52.400 | 256.600 | 36,00 | 30,05 |
| Zentrale Bürolage West | 88.700 | 23.300 | 232.600 | 39,00 | 28,05 |
| Gesamtmarkt Berlin | 591.600 | 383.700 | 1.792.300 | 39,00 | 26,60 |

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

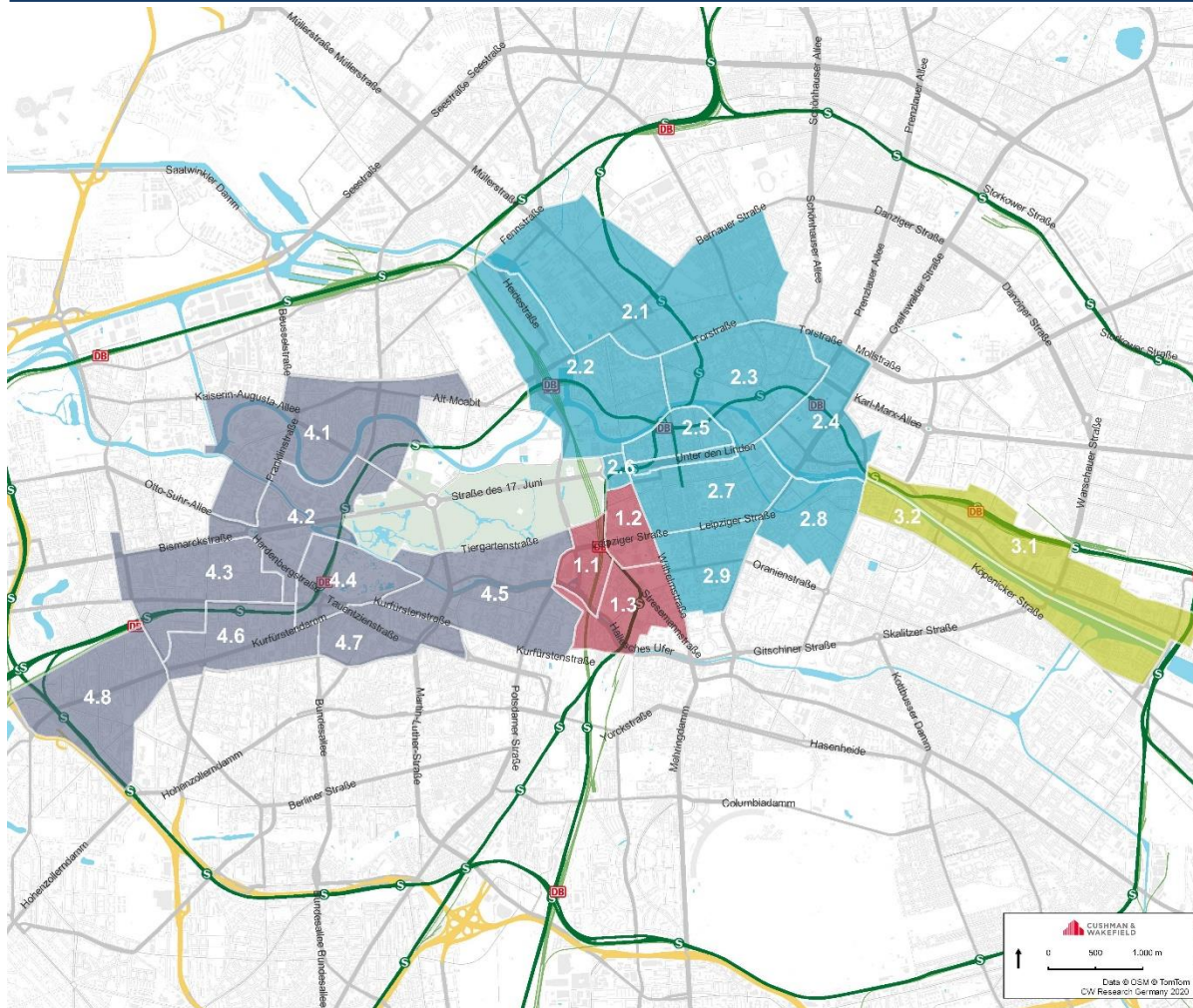
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER ZENTRALEN BÜROLAGEN



MIETPREISSPANNEN Q3 2021

| (Mikro-)Teilmarkt | €/m²/Monat |
|--|---------------|
| Zentrale Bürolage Potsdamer Platz | |
| 1.1 Potsdamer Platz | 28,00 - 39,00 |
| 1.2 Leipziger Platz | 27,00 - 39,00 |
| 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 - 38,00 |
| 2.3 Oranienburger Straße – Hackescher Markt | 26,00 - 39,00 |
| 2.4 Alexanderplatz – Klosterviertel | 23,50 - 35,00 |
| 2.5 Friedrichstraße Nord | 25,00 - 39,00 |
| 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 | 24,00 - 36,00 |
| 3.2 MediaSpree – Seite Kreuzberg | 23,00 - 35,00 |
| Zentrale Bürolage West | |
| 4.1 Spreebogen – Moabit | 18,00 - 29,50 |
| 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 lag in den ersten drei Quartalen bei 2,45 Mrd. €. Das waren 30 % weniger als im starken Vorjahreszeitraum. Allerdings muss hierbei berücksichtigt werden, dass unter den 2,0 Mrd. €, welche in mischgenutzte Immobilien investiert wurden, einige Objekte mit einem erheblichen Anteil Büroflächen geführt werden, z.B. das Fürst. Über alle Nutzungsarten hinweg wurden gewerblich genutzte Immobilien im Wert von 6,70 Mrd. € gehandelt. Sichere Cashflows standen immer noch im Fokus der Anleger. 63 % oder 4,2 Mrd. € der Gesamtinvestitionen entfielen auf Immobilien der Risikoklassen Core und Core+. Allerdings steigt die Risikobereitschaft, vor allem erkennbar an dem großen Interesse an Entwicklungsgrundstücken, trotz stark steigender Bodenpreise. Die Spitzenrendite für Berliner Büroimmobilien liegt aktuell bei 2,60 % und damit 30 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Bis zum Jahresende erwartet C&W eine weitere leichte Kompression der Spitzenrendite.

ECKDATEN

2,45 Mrd. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ Veränderung
12-Monats-Prognose



37 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

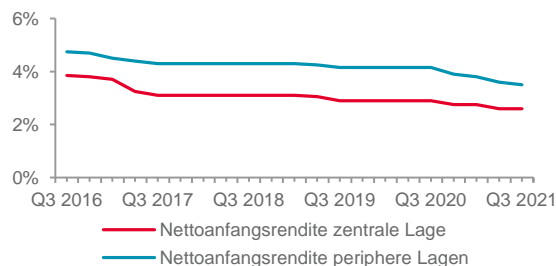


2,60 %

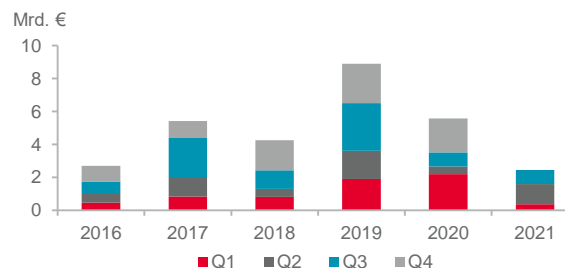
Nettoanfangsrendite



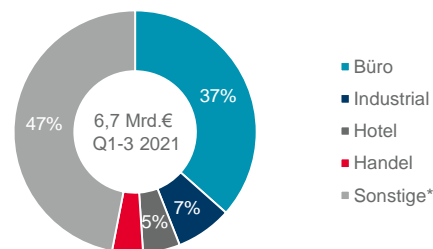
BÜROSPITZENRENDITEN



BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



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 Consultant
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 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©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.