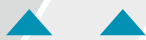
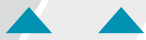


JJ
Veränderung 12-Monats-
Prognose

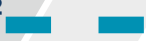
902.500 m²
Flächenumsatz (kum.)



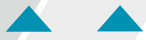
3,5 %
Leerstandsquote



1.766.100 m²
Flächen im Bau



40,00 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

JJ
Veränderung

102,9

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Dez. 2021)



783.200

Bürobeschäftigte Stadt Berlin
(Dez. 2021)



8,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin
(Dez. 2021)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Laut Konjunkturbericht der IHK aus dem Herbst 2021 haben insbesondere die für den Berliner Büromarkt wichtigen unternehmensnahen Dienstleistungen und die Digitalwirtschaft die Krise bereits hinter sich gelassen und wachsen wieder. Insgesamt betrachtet ist die Nachfrage nach Arbeitskräften in Berlin wieder auf Vorkrisenniveau, besonders stark ist sie in der Bauwirtschaft. Die direkten Pandemiefolgen treten für die Berliner Unternehmen zunehmend in den Hintergrund, während indirekte Pandemiefolgen, wie gestörte Lieferketten und steigende Rohstoffpreise und Baukosten, sowie strukturelle Probleme, wie der Fachkräftemangel zunehmend in den Vordergrund rücken.

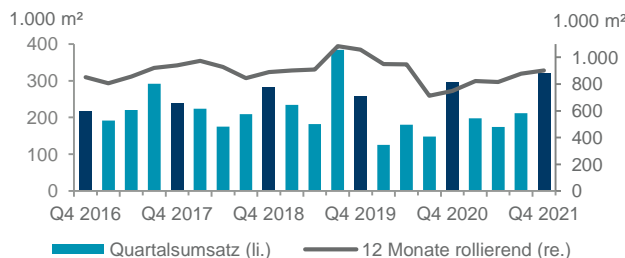
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz erreichte im Jahr 2021 902.500 m². Das sind 20 % mehr als 2020 und entspricht in etwa dem 5-Jahresdurchschnitt. Maßgeblich verantwortlich für das gute Ergebnis ist das starke 4. Quartal mit 318.600 m² Büroflächenumsatz, was einem Plus von 51 % gegenüber dem Vorquartal entspricht. Dieser Wert wird nur vom Rekordquartal Q3 2019 mit 383.800 m² übertroffen. Zahlreiche Großabschlüsse prägten das 4. Quartal. Acht Umsätze ab 10.000 m² summierten sich auf insgesamt 114.600 m², darunter war die Anmietung der BIMA für das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz über 21.400 m² in der Chausseestraße 23. Flächen zwischen 3.000 m² und 10.000 m² generierten weitere ca. 80.000 m² Umsatz im 4. Quartal. Umsätze mit kleineren Flächen erreichten bereits zu Jahresbeginn 2021 das Vor-Pandemie-Niveau. Viele Großnutzer haben mit Beginn der Pandemie ihre Standortentscheidungen aufgeschoben. Die Rückkehr der Mitarbeiter ins Office, Mitarbeiterwachstum oder auslaufende Mietverträge verschärften jetzt jedoch bei einigen Unternehmen den Handlungsdruck, was vermehrt zu Abschlüssen führte. Für 2022 erwartet C&W eine weitere Steigerung des Jahresumsatzes auf 940.000 m².

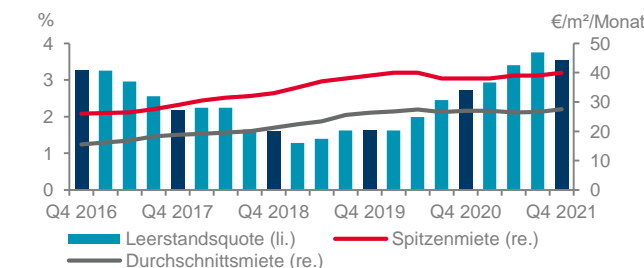
LEERSTAND

Zum Ende des Jahres 2021 lag die Leerstandsquote inklusive angebotener Untermietflächen bei 3,5 %. 701.300 m² sind kurzfristig beziehbar, 181.400 m² beziehungsweise 35 % mehr als Ende 2020. Innerhalb des S-Bahn-Rings befinden sich 61 % beziehungsweise 425.800 m² der kurzfristig verfügbaren Bürofläche. Der Anteil von Angeboten zur Untermiete am Leerstand sank seit dem Höhepunkt im 1. Quartal 2021 von 15,9 % (89.800 m²) auf 5,7 % (39.900 m²). Trotz steigendem Flächenumsatz wird der Leerstand wegen der umfangreichen Neubauaktivität auch im Jahr 2022 steigen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Fertigstellungen in Neubau- und Kernsanierungsprojekten summierten sich für das Jahr 2021 auf 560.300 m². Von diesen waren am Jahresende 114.700 m² oder 20 % noch ohne Nutzer. Aktuell befinden sich Projektentwicklungen im Umfang von 1,77 Mio. m² im Bau. Von den 850.000 m², die 2022 voraussichtlich bezugsfertig werden, sind bereits 64 % vorvermietet oder für Eigennutzer geplant. Das Fertigstellungsniveau wird 2023 mit wohl 875.000 m² auf ähnlich hohem Niveau liegen.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete beträgt 40,00 €/m²/Monat. Damit ist sie 2,00 € höher als zwölf Monate zuvor und 1,00 € höher als im 3. Quartal. Nach einem temporären Rückgang hat sie inzwischen wieder das Rekordniveau von Anfang 2020 erreicht. Zudem kletterte die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf ein Rekordhoch von 27,55 €/m²/Monat und stieg damit um 0,60 € im Vergleich zum Vorjahr beziehungsweise um 1,00 € gegenüber dem Vorquartal. Für 2022 erwartet C&W einen weiteren leichten Anstieg der Spitzenmiete.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

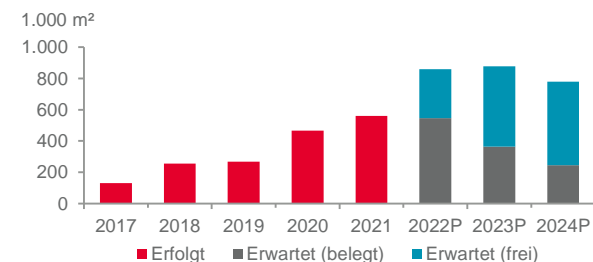
Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Oberpostdirektion	Prenzlauer Berg	Fertiggestellt	2021	26.800	Fortress / Stoke Park Capital
Scale	Prenzlauer Berg	Im Bau	2022	21.700	Imfarr / Townscape
TechnoCampus Berlin – Neubauten 1+2	Spandau	Im Bau	2022	19.300	AXA IM
Am Tacheles	Oranienburger Straße – Hackescher Markt	Im Bau	2022	40.000	Aermont Capital

MARKTSTATISTIK

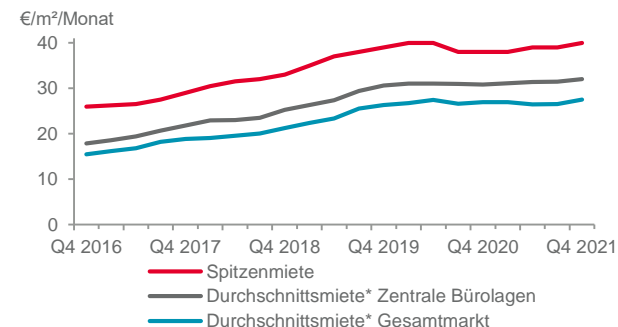
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-4 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1-4 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q4 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q4 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q4 2021 (€/m ² /Monat)
Zentrale Bürolage Potsdamer Platz	28.100	20.200	27.700	40,00	34,10
Zentrale Bürolage Ost	210.100	73.300	433.300	40,00	33,95
Zentrale Bürolage MediaSpree	63.900	52.400	300.300	37,00	31,35
Zentrale Bürolage West	112.000	56.000	193.800	40,00	27,70
Gesamtmarkt Berlin	902.500	560.300	1.766.100	40,00	27,55

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

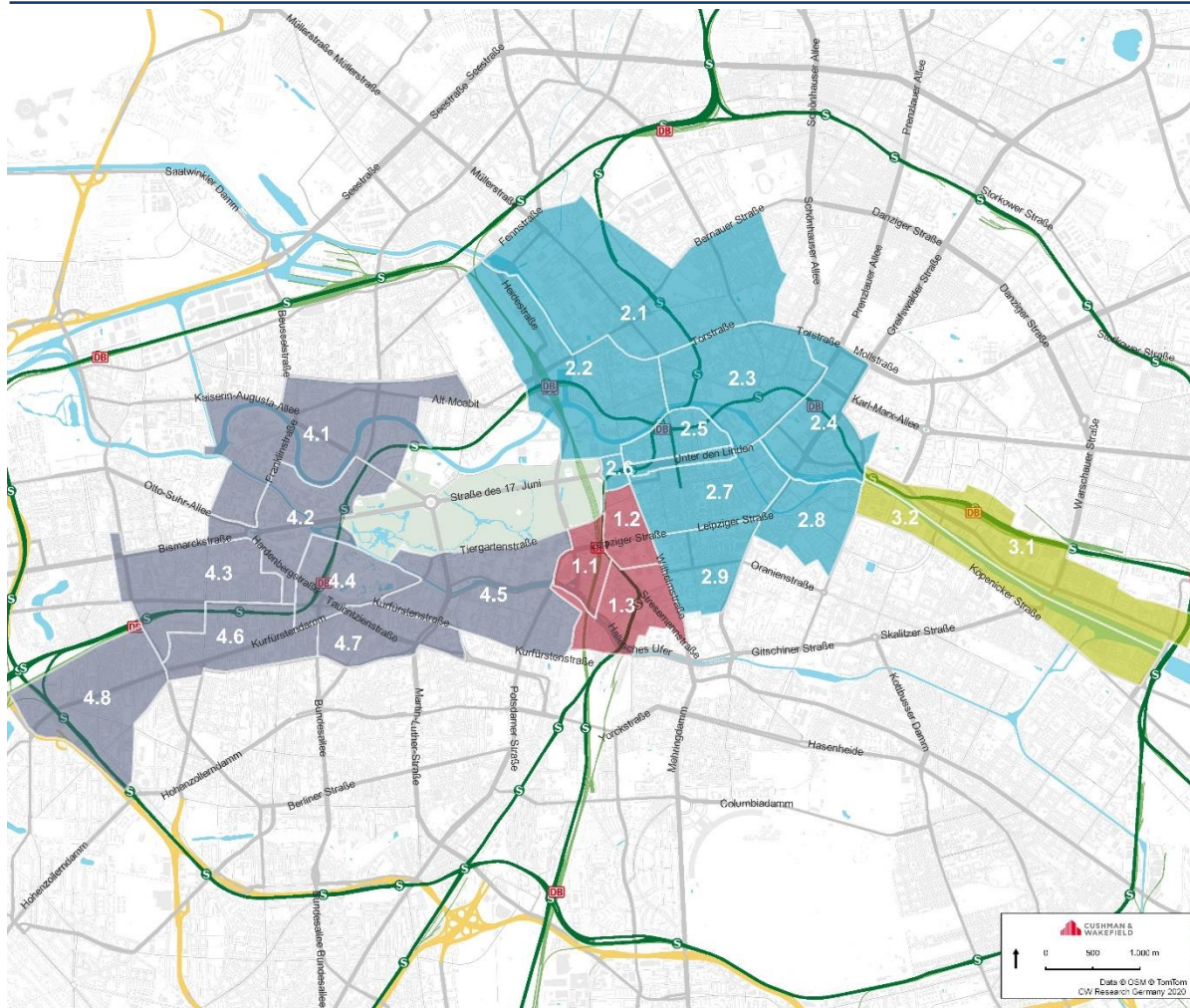
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER ZENTRALEN BÜROLAGEN



MIETPREISSPANNEN Q4 2021

(Mikro-)Teilmarkt	€/m²/Monat
Zentrale Bürolage Potsdamer Platz	
1.1 Potsdamer Platz	28,00 - 40,00
1.2 Leipziger Platz	27,00 - 40,00
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 - 40,00
2.4 Alexanderplatz – Klosterviertel	23,50 - 38,00
2.5 Friedrichstraße Nord	25,00 - 40,00
2.6 Pariser Platz – Unter den Linden	27,50 - 40,00
2.7 Friedrichstraße – Gendarmenmarkt	23,00 - 40,00
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 - 37,00
3.2 MediaSpree – Seite Kreuzberg	23,00 - 36,00
Zentrale Bürolage West	
4.1 Spreebogen – Moabit	18,00 - 29,50
4.2 Ernst-Reuter-Platz	22,00 - 34,00
4.3 Kanstraße – Bismarckstraße	20,00 - 30,00
4.4 Zoologischer Garten	25,00 - 40,00
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

Der größte Anteil des 2021 in gewerbliche Immobilien investierten Kapitals floss mit 45 % beziehungsweise etwa 5,1 Mrd. € in klassische Büroimmobilien. Das waren 5 % weniger als im Vorjahr. Erläuternd festzuhalten für diese Zahlen ist, dass C&W große Objekte mit signifikantem Büroflächenanteil dem Bereich „Mischgenutzte Immobilien“ zugeordnet hat. Für diese wurde ein Transaktionsvolumen von rund 2,2 Mrd. € registriert. Das entspricht 19 % des Gesamtvolumens. Insgesamt wurde ein gewerbliches Transaktionsvolumen von 11,3 Mrd. € registriert. Der Trend steigender Investmentvolumina für Berliner Büros beruht vor allem auf einem verstärktem Kapitalwertwachstum, welches seit Ende 2015 besonders ausgeprägt ist. Seitdem sind die Kapitalwerte für Prime-Büroimmobilien um 168 % gestiegen. Die Spitzenrendite für Berliner Büroimmobilien lag Ende 2021 bei 2,60 % und damit 15 Basispunkte unter dem Vorjahreswert.

ECKDATEN

5,1 Mrd. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ Veränderung
12-Monats-Prognose



45 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

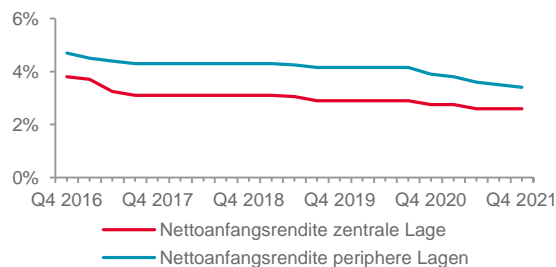


2,60 %

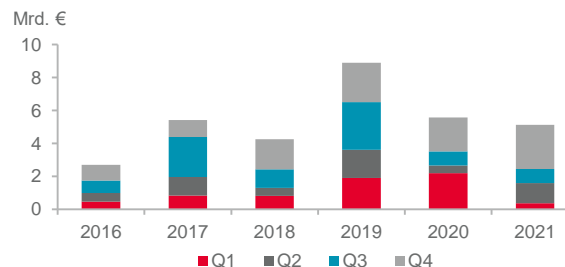
Bürospitzenrendite, netto



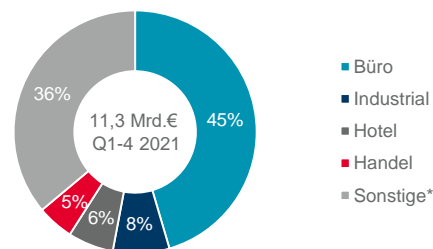
BÜROSPITZENRENDITEN



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.

©2022 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.