

JJ
Veränderung 12-Monats-
Prognose

149.900 m²

Flächenumsatz (kum.)



3,9 %

Leerstandsquote



1.596.400 m²

Flächen im Bau



41,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

JJ
Veränderung

102,1

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Mär. 2022)



794.700

Bürobeschäftigte Stadt Berlin
(Mär. 2022)



8,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin
(Mär. 2022)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Laut Konjunkturbericht der IHK vom Jahresbeginn 2022 hat sich die Konjunktur seit dem Herbst leicht abgeschwächt. Vor allem die Aussichten trübten sich laut den befragten Unternehmen wegen deutlich steigender Energie- und Rohstoffpreise ein. Angesichts des Krieges in der Ukraine und den Höchstständen bei der Inflationsrate, ist davon auszugehen, dass sich die Stimmung weiter verschlechtert hat. In der Bauwirtschaft steigen nicht nur die Kosten deutlich, sondern es kommt auch zu verlängerten Lieferzeiten bei Baustoffen, was die Planbarkeit von Bauprojekten beeinträchtigt. Zwar ist die Nachfrage nach Arbeitskräften insgesamt weiter hoch, doch droht in vielen Branchen ein Stopp beim Beschäftigtenwachstum durch den weit verbreiteten Bewerbermangel.

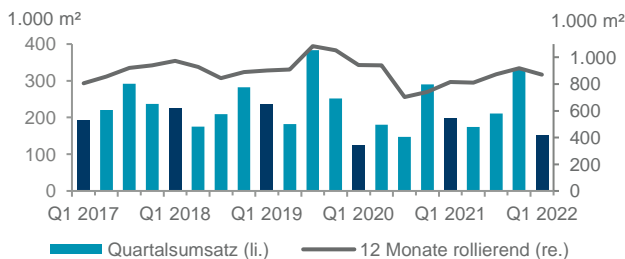
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz lag im 1. Quartal 2022 bei 149.900 m². Das sind 24 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Der Wert liegt zudem 23 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Für ein besseres Ergebnis fehlten Großabschlüsse ab 10.000 m². Schwankungen dieser Größenordnung beim Flächenumsatz sind für den Berliner Markt jedoch normal. Nachdem sich bereits im Vorjahr der Umsatz mit kleinen Flächen erholt hatte, war diese Entwicklung jetzt auch bei mittelgroßen Flächen zwischen 1.000 und 3.000 m² zu verzeichnen. In diesem Bereich lag der Flächenumsatz mit 40.200 m² 18 % über dem fünfjährigen Mittel. Auch die Anzahl der Abschlüsse insgesamt liegt bereits wieder auf Vor-Corona-Niveau. Die Pandemie rückt zunehmend in den Hintergrund, was sich in einer erhöhten Belegungsquote der Büros und Flächennachfrage niederschlägt. Neue Unsicherheit könnten jedoch sich verschlechternde Finanzierungsbedingungen und die sich eintrübende Konjunktur bringen. Trotzdem geht C&W von einem Flächenumsatz von über 900.000 m² für 2022 aus.

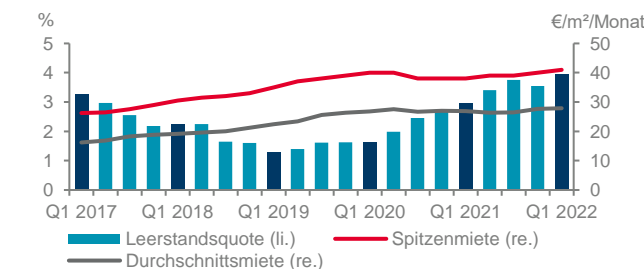
LEERSTAND

Ende März 2021 lag die Leerstandsquote inklusive angebotener Untermietflächen bei 3,9 %. 788.100 m² sind kurzfristig beziehbar, 223.700 m² beziehungsweise 40 % mehr als ein Jahr zuvor. 61 % beziehungsweise 478.500 m² der kurzfristig verfügbaren Bürofläche entfällt auf Objekte innerhalb des S-Bahn-Rings. Nachdem sich der Leerstand wegen des hohen Flächenumsatzes im 4. Quartal 2021 reduziert hatte, wuchs er im 1. Quartal 2022 wieder an. Neben dem geringen Umsatz waren hohe Fertigstellungszahlen und darunter noch nicht vermietete Flächen dafür verantwortlich. Wegen der weiterhin gut gefüllten Projektentwicklungspipeline wird der Leerstand auch weiter anwachsen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Fertigstellungen in Neubau- und Kernsanierungsprojekten erreichten im 1. Quartal 2022 das Rekordvolumen von 245.700 m², was rund dreimal so viel war wie im 5-Jahresdurchschnitt. 40.700 m² beziehungsweise 20 % der Flächen waren bei Fertigstellung noch ohne Nutzer. Von den 601.000 m², die bis Ende des Jahres 2022 noch bezugsfertig werden sollen, sind bereits 61 % vorvermietet oder für Eigennutzer vorgesehen. Insgesamt befinden sich immer noch Projektentwicklungen im Umfang von 1,6 Mio. m² im Bau, wovon derzeit 52 % vermietet oder für Eigennutzer reserviert sind.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete stieg auf ein neues Rekordhoch und beträgt jetzt 41,00 €/m²/Monat. Das sind 3,00 € mehr als zwölf Monate zuvor und 1,00 € mehr als Ende 2021. Auch die flächengewichtete Durchschnittsmiete erreichte einen neuen Spitzenwert. Sie liegt jetzt bei 27,90 €/m²/Monat und stieg damit um 1,00 € im Vergleich zum Vorjahresquartal beziehungsweise um 20 Cent gegenüber dem Vorquartal. Bis zum Jahresende sind weitere Rekorde für die Spitzenmiete zu erwarten, nicht zuletzt durch neues hochwertiges Angebot in Spitzenlagen.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

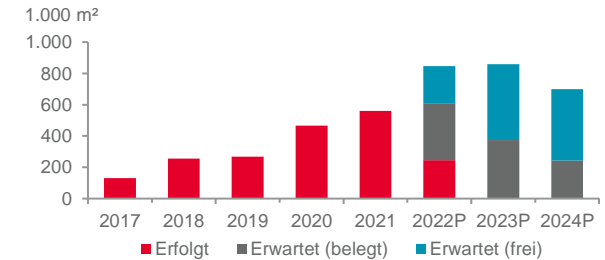
Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Stream	MediaSpree – Friedrichshain	Fertiggestellt	2022	43.200	PGIM
Am Tacheles	Oranienburger Straße – Hackescher Markt	Im Bau	2022	42.500	Aermont Capital
EDGE East Side	MediaSpree – Friedrichshain	Im Bau	2023	68.800	Allianz / BVK
QH Track	Hauptbahnhof - Regierungsviertel	Im Bau	2023	105.100	Taurecon

MARKTSTATISTIK

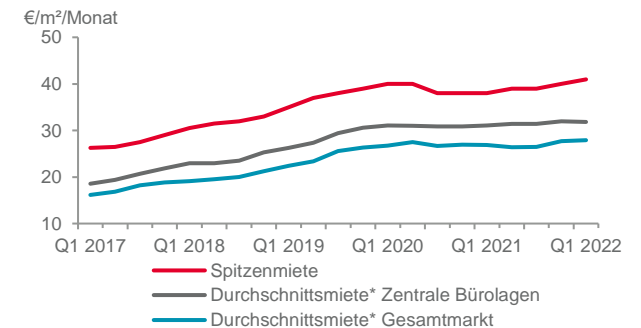
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1 2022 (m ²)	Fertigstellungen Q1 2022 (m ²)	Flächen im Bau Q1 2022 (m ²)	Spitzenmiete Q1 2022 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q1 2022 (€/m ² /Monat)
Zentrale Bürolage Potsdamer Platz	4.600	6.300	21.400	41,00	34,85
Zentrale Bürolage Ost	37.700	14.000	423.100	41,00	34,10
Zentrale Bürolage MediaSpree	4.000	43.200	257.100	37,00	30,40
Zentrale Bürolage West	19.400	48.800	172.000	41,00	27,70
Gesamtmarkt Berlin	149.900	245.700	1.596.400	41,00	27,90

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

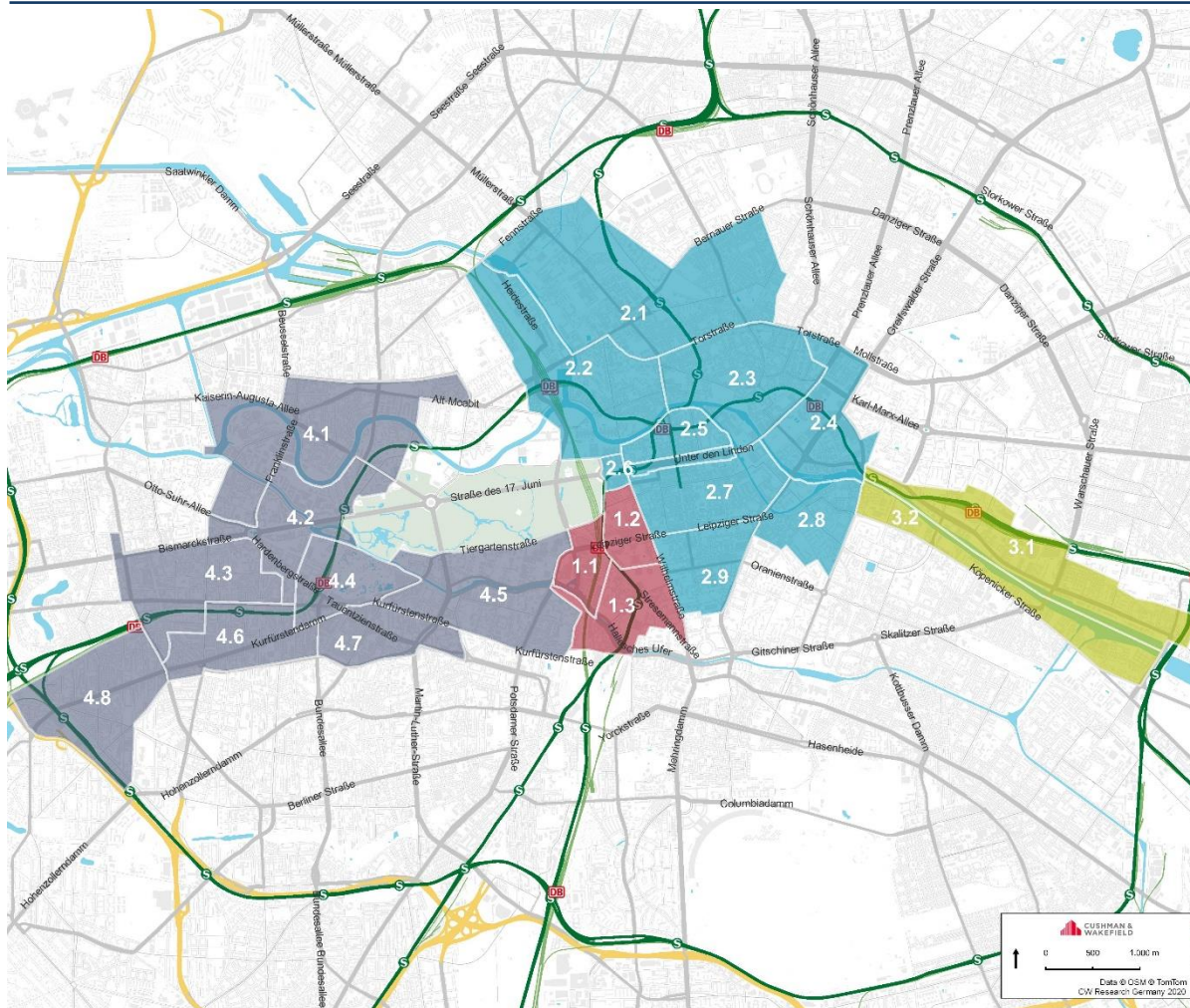
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER ZENTRALEN BÜROLAGEN



MIETPREISSPANNEN Q1 2022

(Mikro-)Teilmarkt	€/m²/Monat
Zentrale Bürolage Potsdamer Platz	
1.1 Potsdamer Platz	28,00 - 41,00
1.2 Leipziger Platz	27,00 - 41,00
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 - 41,00
2.4 Alexanderplatz – Klosterviertel	23,50 - 41,00
2.5 Friedrichstraße Nord	25,00 - 41,00
2.6 Pariser Platz – Unter den Linden	27,50 - 41,00
2.7 Friedrichstraße – Gendarmenmarkt	23,00 - 41,00
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 - 41,00
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 im 1. Quartal investierten Kapitals floss mit 65 Prozent beziehungsweise 1,2 Mrd. € in Büroimmobilien. Das waren 224 % mehr als im schwachen 1. Quartal 2021, entspricht aber dem fünfjährigen Durchschnitt für 1. Quartale. Unter den Bürotransaktionen befanden sich auch zwölf Objekte aus der Übernahme der alstria office REIT-AG durch Brookfield Asset Management. Die Deal-Pipeline spricht für ein umsatzstarkes Jahr 2022. Bereits zu Beginn des 2. Quartals sind über 6 Mrd. € an weiteren Assets in Vermarktung oder in Vorbereitung. Die Spitzenrendite für Berliner Büroimmobilien im 1. Quartal 2022 liegt bei 2,60 % und damit 15 Basispunkte unter dem Vorjahreswert. Seit dem 2. Quartal 2021 blieb sie jedoch stabil. Angesichts der deutlich gestiegenen Renditen für Staatsanleihen und Finanzierungszinssätze ist der Abwärtstrend bei den Bürorenditen vorerst gestoppt. Bis zum Jahresende geht C&W von leicht steigenden Renditen aus.

ECKDATEN

1,2 Mrd. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ
Veränderung



12-Monats-
Prognose



65 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

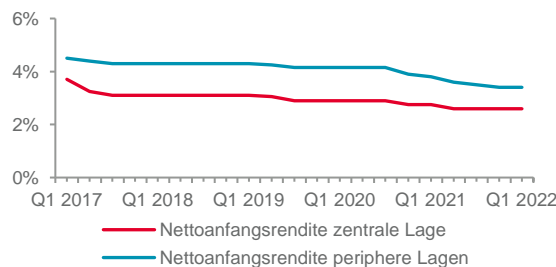


2,60 %

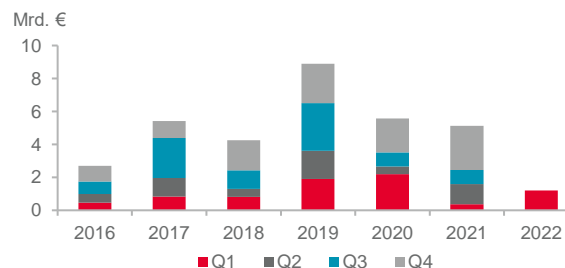
Bürospitzenrendite, netto



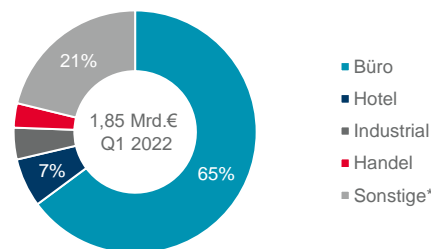
BÜROSPITZENRENDITEN



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 over 400 offices and approximately 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, and 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.

cushmanwakefield.com