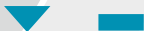


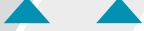
J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

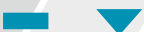
354.100 m²
Flächenumsatz (kum.)



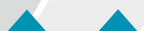
4,3 %
Leerstandsquote



1.681.600 m²
Flächen im Bau



42,00 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J
Veränderung

103,3

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Jun. 2022)



818.800

Bürobeschäftigte Stadt Berlin
(Jun. 2022)



8,7 %

Arbeitslosenquote Stadt Berlin
(Jun. 2022)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Entwicklung in Berlin ist derzeit stark geprägt durch das schwierige makroökonomische Umfeld mit hoher Inflation, Lieferengpässen und steigenden Zinsen. Die hohe Inflation und das steigende Zinsniveau haben einen besonders negativen Einfluss auf hoch bewertete Wachstumsunternehmen oder unprofitable Unternehmen. Erste Einstellungsstopps und Entlassungswellen auch größerer Unternehmen aus dieser Kategorie sind bereits bekannt geworden. Als Start-up-Hochburg ist Berlin stärker als andere Standorte von dieser Entwicklung betroffen sein. Es gibt aber auch positive Trends und zwar in den Bereichen, die von der Lockerung der pandemiebedingten Einschränkungen profitieren. Dies sind vor allem Tourismus, Gastronomie, Kultur und mit Einschränkungen auch der Einzelhandel.

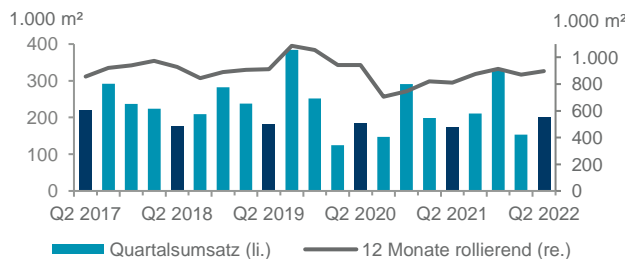
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz lag im 1. Halbjahr bei 354.100 m². Das ist ein leichter Rückgang von 5 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das Ergebnis liegt rund 7 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt. Mit 200.900 m² wurden im 2. Quartal 31 % mehr Flächen vermietet als im umsatzschwachen Zeitraum von Januar bis März. Ein Großteil des Zuwachses entfiel mit 30.000 m² auf den Eigennutzer-Sanierungsstart des „Hauses der Statistik“, welches durch das Finanzamt und die BIM genutzt werden wird. Für ein noch besseres Ergebnis mangelte es dem Halbjahr insgesamt an Großabschlüssen. In die Kategorie ab 10.000 m² fiel nur noch die Projektvoranmietung von Siemens Mobility in Adlershof mit circa 15.000 m² Büro- und Laborfläche. Der rollierende Jahresumsatz zeigt seit eineinhalb Jahren in fast allen Größenklassen einen steigenden Trend. Lediglich bei Abschlüssen ab 10.000 m² ist er fallend. Bei kleinen und mittleren Flächengrößen sind die Umsätze wieder auf oder sogar über Vor-Pandemie-Niveau.

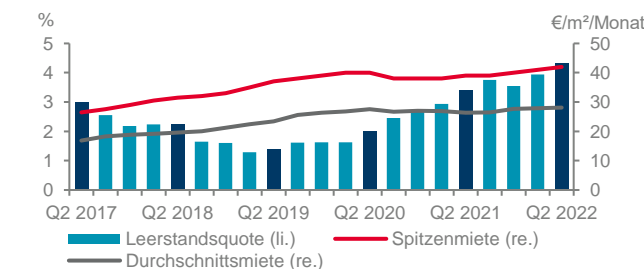
LEERSTAND

Zum Ende des 2. Quartals lag die Leerstandsquote inklusive angebotener Untermietflächen bei 4,3 %, was den höchsten Wert seit 2016 darstellt. 869.500 m² sind kurzfristig beziehbar, 207.000 m² beziehungsweise 31 % mehr als ein Jahr zuvor. 60 % beziehungsweise 524.300 m² der kurzfristig verfügbaren Bürofläche entfällt auf Objekte innerhalb des S-Bahn-Rings. Verantwortlich für den Anstieg waren vor allem noch nicht vermietete Flächen in fertiggestellten Projektentwicklungen und freigezogene Flächen, deren ehemalige Mieter inzwischen in neue oder kernsanierte Flächen umgezogen sind. Da die Projektentwicklungs pipeline bis Jahresende und darüber hinaus gut gefüllt ist, wird der Leerstand weiter zunehmen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Fertigstellungen in Neubau- und Kernsanierungsprojekten erreichten im 1. Halbjahr 2022 ein Rekordvolumen. Die erfassten 327.700 m² liegen 171 % über dem 5-Jahresdurchschnitt. 64.600 m² beziehungsweise 20 % der Flächen waren bei Fertigstellung noch ohne Nutzer. Von den 419.900 m², die bis Ende des Jahres 2022 noch bezugsfertig werden sollen, sind 64 % vorvermietet oder für Eigennutzer vorgesehen. Insgesamt befinden sich Projektentwicklungen im Umfang von knapp 1,7 Mio. m² im Bau, wovon derzeit 51 % vermietet oder für Eigennutzer reserviert sind. Aufgrund der steigenden Finanzierungs- und Baukosten sowie des steigenden Angebots, erwartet Cushman & Wakefield, dass Projektentwickler zurückhaltender agieren werden und die Anzahl spekulativer Baustarts abnehmen wird.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete erreichte ein neues Rekordhoch und beträgt jetzt 42,00 €/m²/Monat. Das sind 3,00 € mehr als zwölf Monate zuvor und 1,00 € mehr als im 1. Quartal 2022. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete erreichte mit 28,05 €/m²/Monat ebenfalls einen Höchstwert. Sie stieg binnen eines Jahres um 1,65 € und um 20 Cent in einem Quartal. Die Spitzenmiete wird auch in der zweiten Jahreshälfte - getrieben durch Anmietungen in neuen und hochwertigen Flächen in Bestlagen - weiter leicht steigen.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

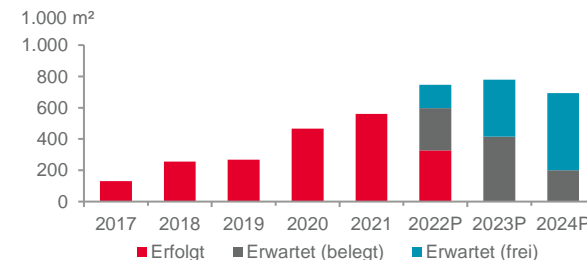
Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
TechnoCampus, Neubau BT1 + BT2	Siemensstadt	Fertiggestellt	2022	20.100	AXA IM
Am Tacheles	Oranienburger Straße – Hackescher Markt	Im Bau	2022 / 2023	42.500	Aermont Capital
EDGE East Side	MediaSpree –Seite Friedrichshain	Im Bau	2023	68.800	Allianz / BVK
QH Track	Europacity	Im Bau	2023	105.100	Taurecon

MARKTSTATISTIK

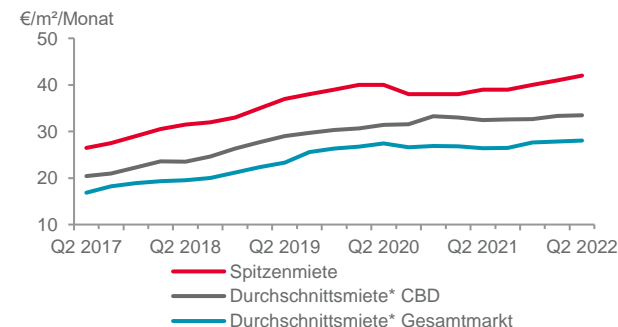
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-2 2022 (m ²)	Fertigstellungen Q1-2 2022 (m ²)	Flächen im Bau Q2 2022 (m ²)	Spitzenmiete Q2 2022 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q2 2022 (€/m ² /Monat)
CBD Potsdamer Platz	9.200	7.900	7.700	42,00	36,55
CBD Ost	27.200	41.200	100.300	42,00	32,90
CBD West	16.300	17.400	135.900	42,00	30,45
MediaSpree	13.700	54.400	259.400	38,00	31,35
Gesamtmarkt Berlin	354.100	327.700	1.681.600	42,00	28,05

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

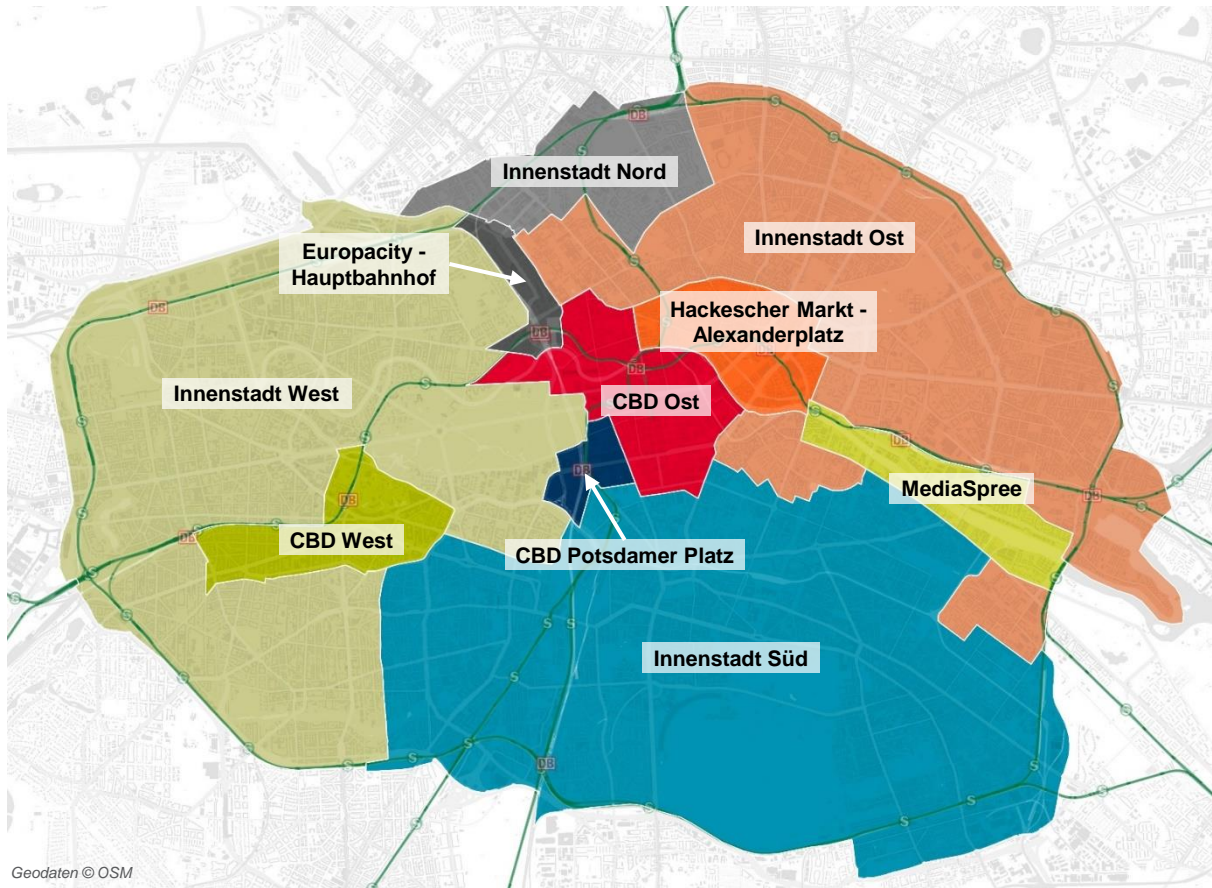
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



Geodaten © OSM

MIETPREISSPANNEN Q2 2022

Teilmarkt	€/m ² /Monat
CBD Potsdamer Platz	28,00 - 42,00
CBD Ost	22,00 - 42,00
CBD West	23,00 - 42,00
Hackescher Markt - Alexanderplatz	22,00 - 42,00
MediaSpree	22,00 - 38,00
Europacity - Hauptbahnhof	25,00 - 38,00
Innenstadt Ost	20,00 - 39,00
Innenstadt Süd	17,50 - 37,00
Innenstadt West	16,00 - 35,00
Innenstadt Nord	15,00 - 25,50
Berlin Ost	8,50 - 24,00
Berlin Süd	10,50 - 22,00
Berlin West	8,50 - 23,00
Berlin Nord	10,50 - 25,00
Flughafen BER	11,50 - 18,00



Geodaten © OSM

BÜROINVESTMENTMARKT

Mit 1,59 Mrd. EUR und einem Anteil von 42 % am Gesamttransaktionsvolumen waren Büroimmobilien im 1. Halbjahr wieder die umsatzstärkste Assetklasse. Angesichts der deutlich gestiegenen Finanzierungszinssätze steigen die Bürorenditen und leiten damit eine Trendumkehr ein. Aktuell beträgt die Bürospitzenrendite 2,85 % und damit 25 Basispunkte mehr als im 1. Quartal und vor einem Jahr. Bei vielen Objekten am Markt besteht aktuell eine deutliche Lücke zwischen den Angebots- und Gebotspreisen. Erst wenn sich diese Lücke schließt, wird das genaue Ausmaß der Steigerung erkennbar werden. Basierend auf den aktuellen Finanzierungsbedingungen geht Cushman & Wakefield aber von einer weiteren Steigerung der Renditen bis Jahresende aus. Bleibt die Volatilität am Zinsmarkt so hoch wie aktuell, werden Institutionelle Investoren über den Sommer keine großen Investitionsentscheidungen treffen.

ECKDATEN

1,6 Mrd. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ
Veränderung



12-Monats-
Prognose



42 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

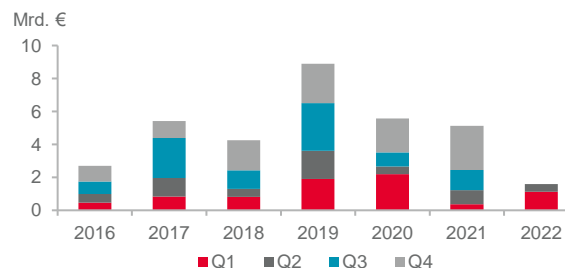


2,85 %

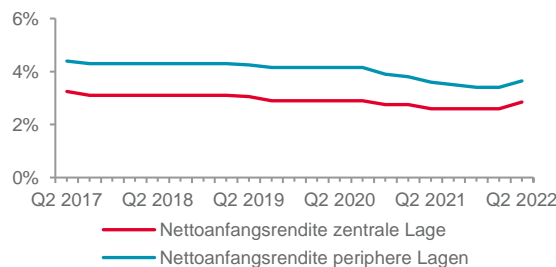
Bürospitzenrendite, netto



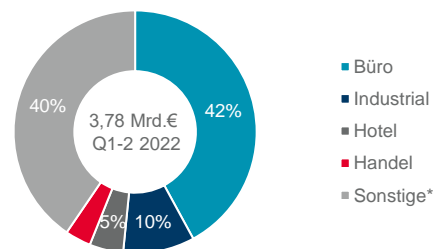
BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



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 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