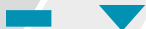


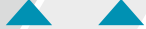
J/J
Veränderung

12-Monats-
Prognose

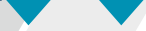
583.900 m²
Flächenumsatz (kum.)



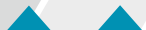
4,4 %
Leerstandsquote



1.684.100 m²
Flächen im Bau



43,00 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J
Veränderung

99,5
Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Sep. 2022)



826.500
Bürobeschäftigte Stadt Berlin
(Sep. 2022)



8,9 %
Arbeitslosenquote Stadt Berlin
(Sep. 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. Einstellungsstopps, Entlassungen und Insolvenzen in Unternehmen dieser Kategorie sind bereits im Gange. Als Start-up-Hochburg ist Berlin relativ stark von dieser Entwicklung betroffen. Auf der anderen Seite legt die aktuell hohe Auslandszuwanderung nach Berlin Grundlagen für stärkeres Wachstum in der Zukunft. Die Bevölkerung in Berlin wuchs im 1. Halbjahr 2022 um knapp 48.200 Menschen. Neben der kriegsbedingt hohen Zuwanderung aus der Ukraine und Russland, kommen auch zunehmend Einwanderer aus Indien nach Berlin.

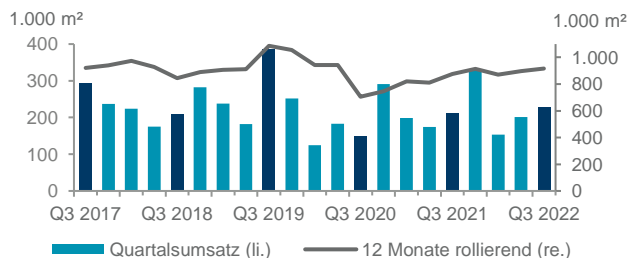
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz lag im Dreivierteljahr bei 583.900 m². Das entspricht dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Das Ergebnis liegt rund 7 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt, aber 3 % über dem 10-Jahresmittel und ist daher als durchschnittlich einzuordnen. Der rollierende 12-Monatsumsatz ist vom Aufwärtstrend in eine Seitwärtsbewegung übergegangen und droht im kommenden Quartal wieder zu sinken. Mit 228.400 m² war das 3. Quartal umsatzstärker als die ersten beiden, was in Berlin jedoch saisonal üblich ist. Im 3. Quartal gab es vier Abschlüsse ab 10.000 m², darunter die Vorvermietung von 22.500 m² im Projekt QH Track an Cariad SE, eine Software-Tochtergesellschaft von Volkswagen. Wie meist in Berlin, belegten Unternehmen aus der IKT-Branche / Online-Plattformen Rang 1 im Branchenranking mit 62.000 m² Flächenumsatz im 3. Quartal und 125.400 m² im bisherigen Jahr.

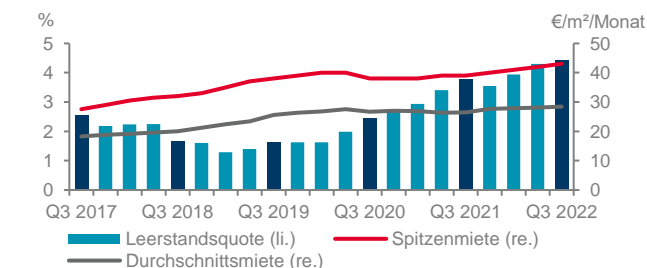
LEERSTAND

Zum Ende des 3. Quartals lag die Leerstandsquote inklusive angebotener Untermietflächen bei 4,4 %, was den höchsten Wert seit Ende 2015 darstellt. 892.000 m² sind kurzfristig beziehbar, 155.500 m² beziehungsweise 21 % mehr als zum Vorjahreszeitpunkt. Allerdings hat der Leerstand im Vergleich zum Vorquartal nur um 22.500 m² oder 3 % zugenommen und damit deutlich langsamer als in der ersten Jahreshälfte. Gründe für die Stabilisierung waren der höhere Umsatz im 3. Quartal und weniger Fertigstellungen als im 1. Halbjahr 2022. Perspektivisch ist jedoch mit einem weiteren Wachstum des Leerstands zu rechnen, da die Projektentwicklungspipeline noch immer sehr umfangreich ist.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Fertigstellungen in Neubau- und Kernsanierungsprojekten erreichten bis Ende September ein Rekordvolumen. Die erfassten 397.600 m² liegen 73 % über dem 5-Jahresdurchschnitt. 98.300 m² oder 25 % der Flächen waren bei Fertigstellung noch ohne Nutzer. Von den 297.800 m², die im 4. Quartal bezugsfertig werden sollen, sind 73 % vorvermietet oder für Eigennutzer vorgesehen. Insgesamt befinden sich Projektentwicklungen im Umfang von rund 1,7 Mio. m² im Bau, wovon 54 % vermietet oder für Eigennutzer reserviert sind. Aufgrund der steigenden Finanzierungs- und Baukosten sowie des steigenden Angebots werden Projektentwickler zurückhaltender agieren, wodurch die Anzahl spekulativer Baustarts abnehmen wird.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete stieg auch im 3. Quartal und beträgt jetzt 43,00 €/m²/Monat. Das sind 4,00 € mehr als 12 Monate zuvor und 1,00 € mehr als im 2. Quartal 2022. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete erreichte 28,40 €/m²/Monat und stieg damit binnen eines Jahres um 1,90 € und um 35 Cent im 3. Quartal. C&W geht von einem weiteren moderaten Wachstum der Spitzenmiete in das nächste Jahr hinein aus. Getrieben wird dies durch Projektentwicklungen und hochwertige Bestandsgebäude in Spitzenlagen, für die die Nachfrage weiter hoch ist.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

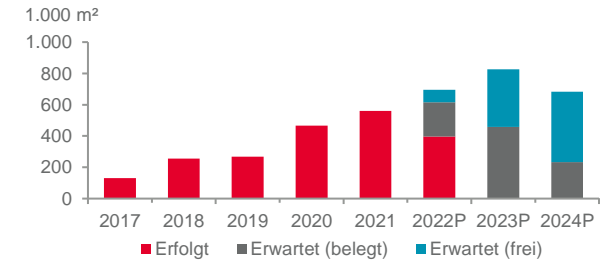
Objekt/Projekt	Mikroteilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
ERP 6	Ernst-Reuter-Platz	Fertiggestellt	2022	24.500	Karl H. Pepper Vermögensverwaltung
Am Tacheles	Oranienburger Straße – Hackescher Markt	Im Bau	2023	42.500	Aermont Capital
EDGE East Side	MediaSpree –Seite Friedrichshain	Im Bau	2023	68.800	Allianz / BVK
Pandion Officehome Ostkreuz Campus A+B	Ostkreuz	Im Bau	2024	37.100	Pandion

MARKTSTATISTIK

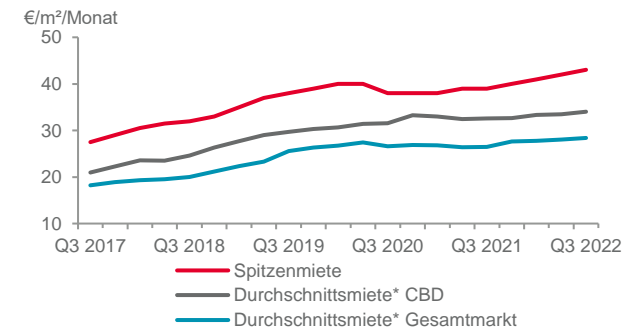
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-3 2022 (m ²)	Fertigstellungen Q1-3 2022 (m ²)	Flächen im Bau Q3 2022 (m ²)	Spitzenmiete Q3 2022 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q3 2022 (€/m ² /Monat)
CBD Potsdamer Platz	18.000	7.900	7.700	43,00	35,20
CBD Ost	53.200	41.200	116.200	43,00	33,05
CBD West	23.500	17.400	140.300	43,00	30,75
MediaSpree	16.500	54.400	258.200	40,00	30,35
Gesamtmarkt Berlin	583.900	397.600	1.684.100	43,00	28,40

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

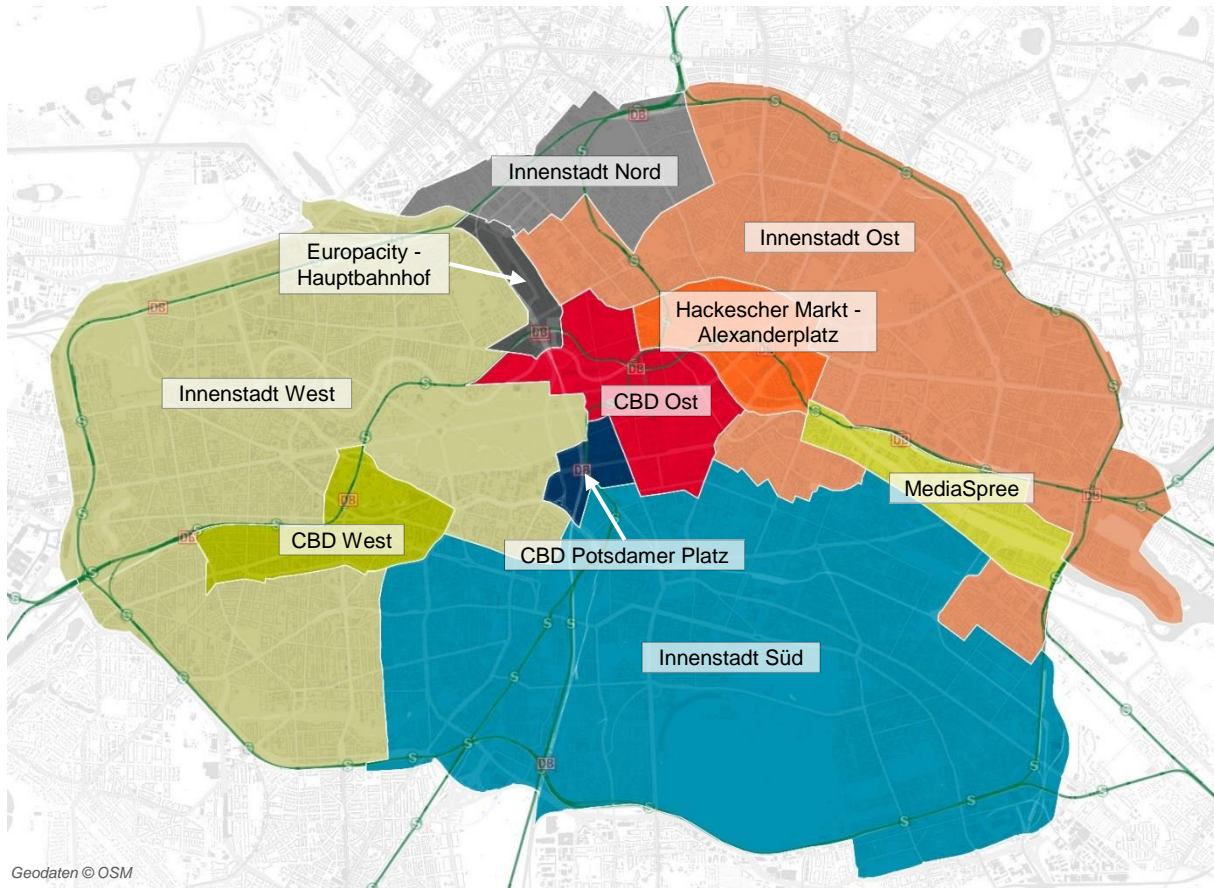
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



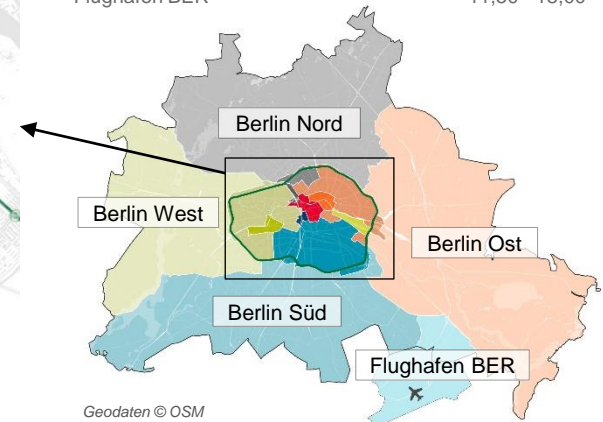
ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



Geodaten © OSM

MIETPREISSPANNEN Q3 2022

Teilmarkt	€/m ² /Monat
CBD Potsdamer Platz	28,00 - 43,00
CBD Ost	22,00 - 43,00
CBD West	23,00 - 43,00
Hackescher Markt - Alexanderplatz	22,00 - 43,00
MediaSpree	22,00 - 40,00
Europacity - Hauptbahnhof	25,00 - 38,00
Innenstadt Ost	20,00 - 39,00
Innenstadt Süd	15,00 - 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 2,85 Mrd. € und einem Anteil von 48 % am Gesamttransaktionsvolumen waren Büroimmobilien im Dreivierteljahr wieder die umsatzstärkste Assetklasse. Sieben Transaktionen lagen über der 100-Millionen-€-Marke. Die zwei größten Bürotransaktionen fanden im 3. Quartal statt, verkauft wurden das „Voltair“ und der „TechnoCampus Berlin“. Aktuell beträgt die Bürospitzenrendite 3,20 % und ist damit 60 Basispunkte über Vorjahresniveau. Begonnen hat der Anstieg im 2. Quartal mit 25 Basispunkten und setzte sich nun im 3. Quartal mit einem kräftigen Schritt von 35 Basispunkten fort. Bis zum Jahresende ist von einem weiteren Anstieg auszugehen, da das aktuelle Level der Finanzierungszinssätze noch nicht vollständig eingepreist ist. Beim aktuellen Niveau der Anleiherenditen von über 2 % und einer Bürospitzenrendite von 3,20 %, ist die Risikoprämie zudem für viele Investoren nicht attraktiv. Um das Transaktionsvolumen deutlich anzukurbeln, bräuhete es auch stabilere Verhältnisse bei den makroökonomischen Faktoren.

ECKDATEN

2,85 Mrd. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ
Veränderung



12-Monats-
Prognose



48 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

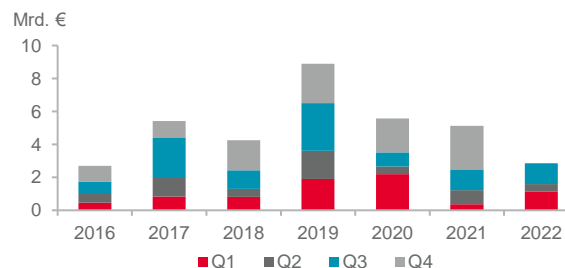


3,20 %

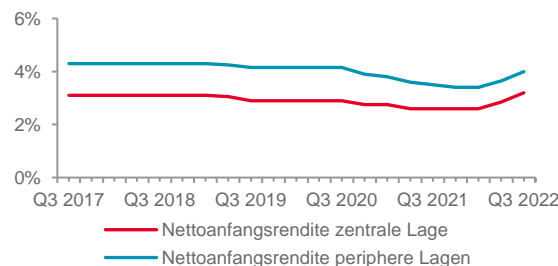
Bürospitzenrendite, netto



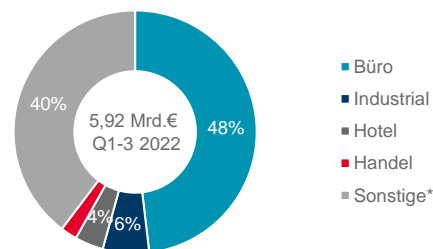
BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



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