



Marktreport 2023 · Berlin
Büroflächen · Office Space

BERLIN



21,8 Mio. m²
Flächenbestand
Office stock



3,4%
Leerstandsquote
Vacancy rate



450.000 m²
Fertigstellung von Büroflächen
Office space completion



45,00 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent



29,10 EUR/m²
Durchschnittsmiete
Average rent

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

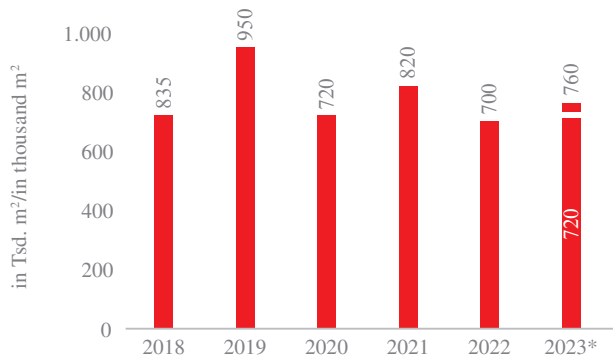
Abschlüsse im kleinen und mittleren Segment dominieren

Auf dem Berliner Büroimmobilienmarkt wurde im Jahr 2022 ein Gesamtflächenumsatz von rund 700.000 m² erzielt – eine ausgezeichnete Leistung angesichts des gegenwärtigen Marktumfeldes. Ausschlaggebend dafür war unter anderem eine Konzentration des Vermietungsgeschehens auf das kleine und mittlere Flächensegment. Transaktionen von unter 5.000 m² machten rund zwei Drittel des Flächenumsatzes aus. Einen starken Büroflächenbedarf wiesen insbesondere Unternehmen aus der Mobilitätsbranche, Unternehmensberatungen, Werbeagenturen und Ingenieurbüros auf. Diese und andere Branchen hat Engel & Völkers Commercial Berlin auch im Jahr 2022 erfolgreich bei der Büroflächensuche unter-

Transactions in the small and medium-size segments dominate

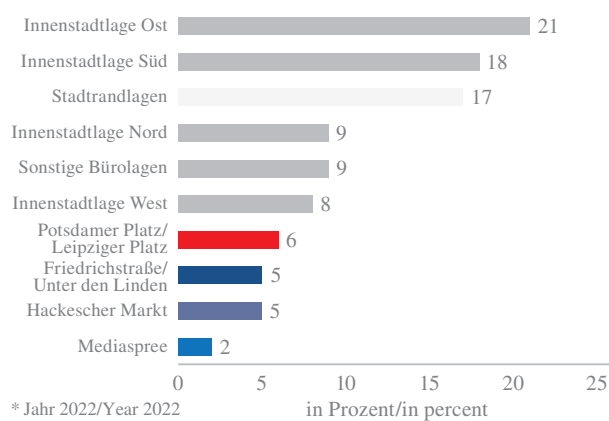
In 2022 Berlin's market for office space generated total take-up of some 700,000 m² – excellent performance in view of the current market environment. One of the key reasons for this success was the concentration of leasing activity in the small and medium-size segments. Correspondingly, transactions for premises under 5,000 m² accounted for around two thirds of take-up. Demand for office space was particularly strong among companies in the mobility sector, management consulting companies, advertising agencies and engineering consultants. Engel & Völkers Commercial Berlin continued to support clients in these and other industries in their search for office space in 2022, brokering 117 contracts for a

Flächenumsatz
Take-up



* Prognosespanne/Forecast
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage*
Take-up - location



* Jahr 2022/Year 2022
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter (Große Flächenumsätze) User	Fläche (m ²) Space (m ²)	Lage Area
BImA	40.000	Mitte
IT-Unternehmen	22.500	Hauptbahnhof
Mercedes-Benz AG	17.445	Tiergarten
Bezirksamt Mitte	17.404	Stadtrandlage Nord
Enpal GmbH	17.100	Friedrichshain

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

stützt und 117 Abschlüsse über insgesamt 56.000 m² Bürofläche begleitet. Damit konnte Engel & Völkers den Marktanteil auf rund 8 % steigern.

total of 56,000 m² of office space. Engel & Völkers was thus able to increase its market share to around 8%.

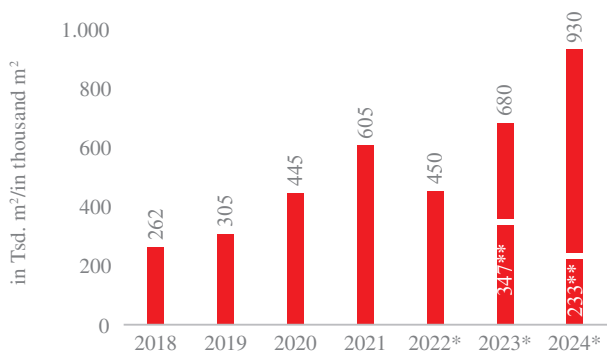
Moderne Büroflächen im Fokus

Obwohl sich die Konzepte Home-Office und mobiles Arbeiten in den vergangenen Jahren in der Arbeitswelt bewährt haben, ist es zu keinem drastischen Rückgang des Büroflächenbedarfs gekommen. In der Mehrzahl der Unternehmen suchen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mehrmals in der Woche das Büro auf. Es kommt demnach zu Stoßzeiten, in denen die volle Zahl der Büroarbeitsplätze zur Verfügung stehen muss – eine substanzielle Reduzierung der Bürofläche ist nicht möglich. Vielmehr verändern sich die Ansprüche an die Qualität der Bürofläche. Um für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ansprechend zu sein, entscheiden sich Unternehmen gegenwärtig bevorzugt für moderne Büroflächen mit hervorragender Anbindung und attraktiver Mikrolage. Die bevorzugte Anmietung moderner

Focus on modern office space

Although working from home and mobile working have become well-established practices in recent years, there has been no corresponding dramatic fall in demand for office space. The models adopted by the majority of employers specific that employees should work on company premises at least once a week. Consequently there are still peak times at which all office working places must be simultaneously available and thus no substantial reduction in the space required is possible. Instead tenants are becoming demanding as regards the quality of their premises. To ensure that they are attractive to their employees, companies are currently giving preference to modern office spaces with excellent public transport connections and attractive microlocations. This preference is also a reaction to higher energy efficiency requirements and the need to comply with ESG criteria. This applies in

Fertigstellungen von Büroflächen Completion of office space

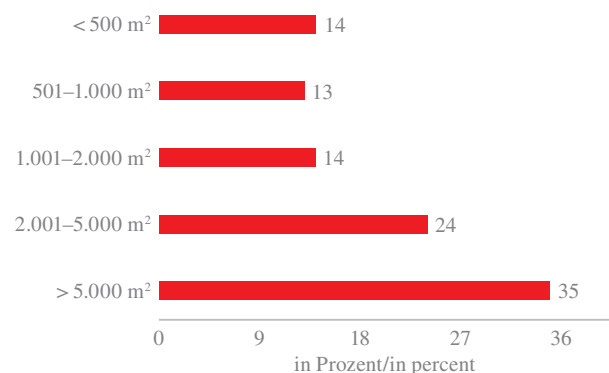


* Prognose/Forecast

** davon vorvermietet/of which, pre-let

Quellen:/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen* Take-up - size categories*



* Jahr 2022/Year 2022

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte - Fertigstellungen 2022/2023 (Auswahl) New constructions 2022/2023 (selection)

Projektname Project name	Projektentwickler Project developer	Fläche (m ²) Space (m ²)	Lage Area
EDGE East Side Berlin	EDGE	65.000	Mediaspree
X8 (ehem. Axel-Springer-Passage)	Blackstone Group	45.000	Kreuzberg
EASTON HOUSE (ehem. City Carree I)	Art-Invest Real Estate (Zech Group)	41.220	Friedrichshain
DSTRCT.Berlin	HB Reavis	40.000	Friedrichshain
VoltAir	Gädeke & Sons/ABG Real Estate	29.500	Hackescher Markt

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Büroflächen erfolgt außerdem vor dem Hintergrund der Energieeffizienz und der Einhaltung von ESG-Kriterien, die sich insbesondere institutionelle Akteure und global tätige Unternehmen zur Richtlinie gemacht haben. Der Anstieg der Leerstandsquote auf rund 3,4% ist vor allem auf die Abkehr von modernisierungsbedürftigen Büroflächen und Flächen mit weniger guter Anbindung zurückzuführen. Die Leerstandsquote innerhalb der bevorzugten Innenstadtlagen lag auch im Jahr 2022 deutlich unter dem stadtweiten Durchschnitt.

Mietpreise nehmen weiterhin zu

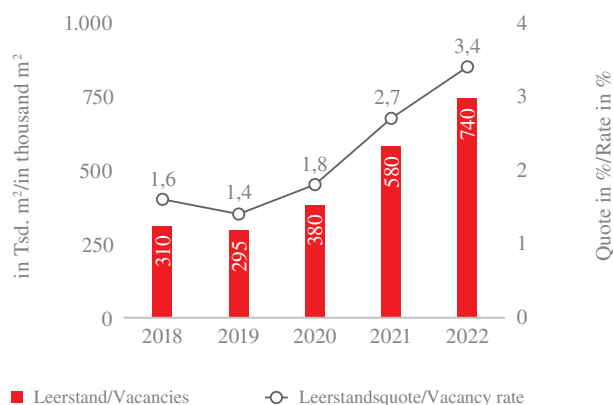
In Berlin hat die Konzentration von Anmietungen auf moderne Büroflächen in Top-Lagen, wie z. B. dem Potsdamer Platz und der Friedrichstraße, im Jahr 2022 zu einem starken Anstieg der Spitzenmiete auf 45,00 EUR/m² sowie der Durchschnittsmiete auf 29,10 EUR/m² geführt. Auch im Jahr 2023 ist mit einem weiteren Anstieg des Mietniveaus zu rechnen. Die Erweiterung des Büroflächenbestands durch umfangreiche Flächenfertigstel-

particular to institutional players and global companies, many of whom have implemented ESG guidelines. The increase in the vacancy rate to approximately 3.4% is primarily due to the fact that tenants are rejecting office premises which are in need of modernisation as well as also properties with less than ideal public transport connections. Vacancy rates in popular city centre locations in 2022 were thus considerably lower than the overall average for the city.

Rent levels continue to rise

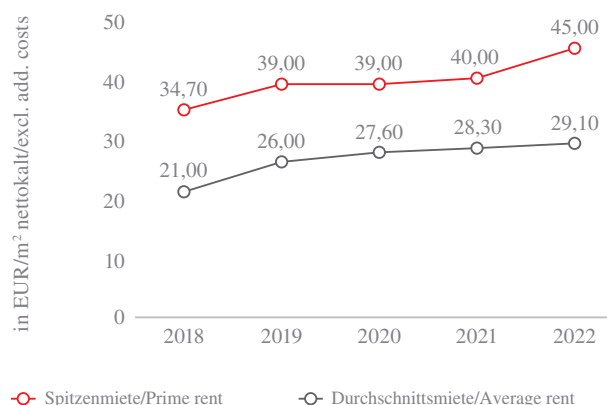
In 2022, the focus of Berlin tenants on leasing modern office space in prime locations such as Potsdamer Platz and Friedrichstrasse resulted in a sharp rise in prime rents to 45.00 euros/m² and in average rents to 29.10 euros/m². A further increase in rents is also expected in 2023. The expansion of existing office space due to the completion of numerous new developments offering a total area of around 680.000 m² could, however, mean that rents may not rise as sharply as in 2022. As regards market activity,

Leerstand Vacancies



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Büromieten Office rents

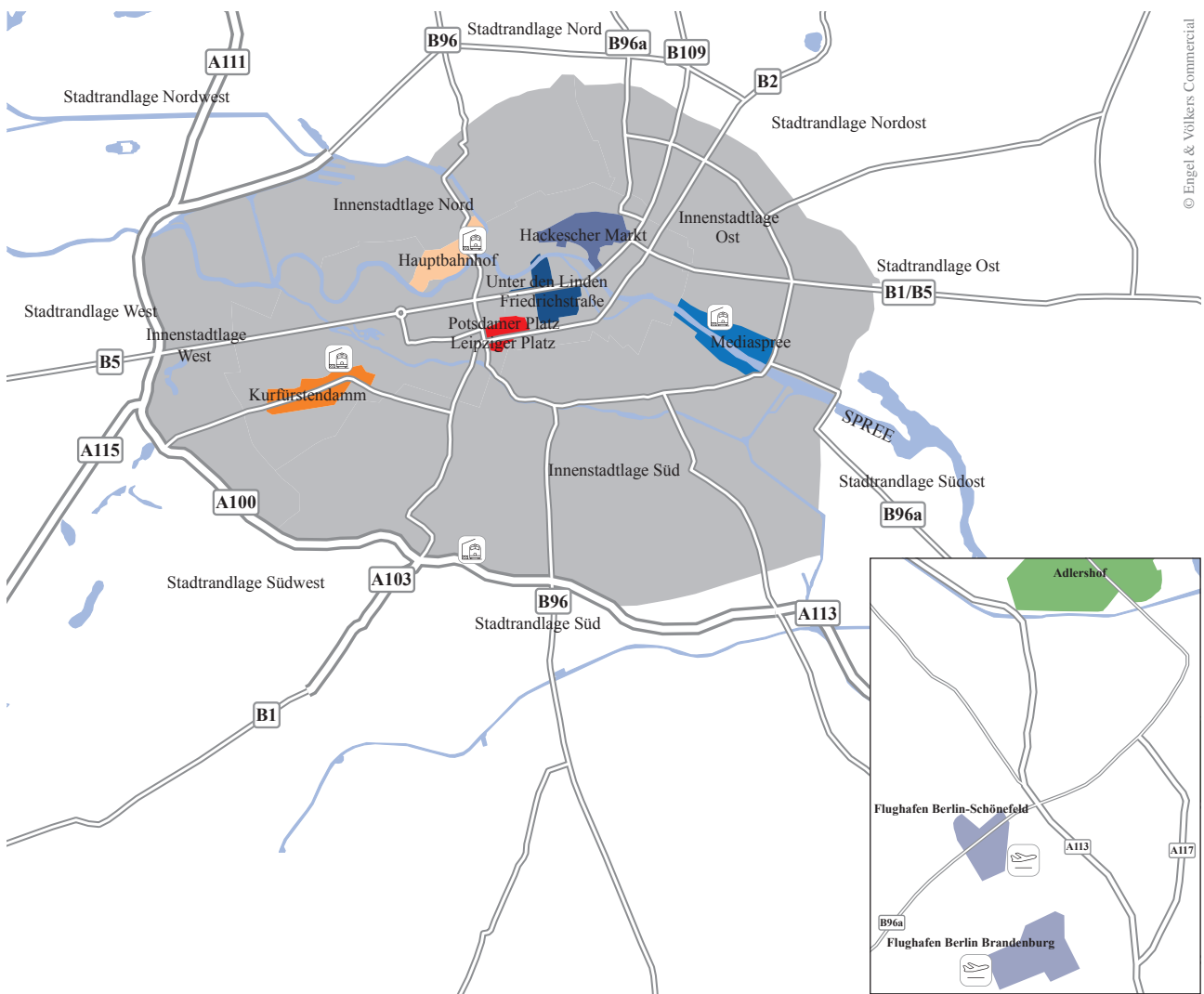


Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

lungen von rund 680.000 m² könnte jedoch zu einem niedrigeren Mietpreisanstieg als im Jahr 2022 führen. Hinsichtlich des Marktgeschehens ist davon auszugehen, dass Großabschlüsse, die nicht mehr im Jahr 2022 realisiert wurden, im laufenden Jahr deutlich zum Büroflächenumsatz beitragen werden. So kam es bereits im ersten Quartal 2023 in Friedrichshain zur Anmietung von rund 19.000 m² durch die Boston Consulting Group. Im Jahr 2023 scheint damit ein solider Gesamtflächenumsatz zwischen 720.000 und 760.000 m² erreichbar.

it is expected that major transactions which could not be concluded before the end of 2022 will contribute to significantly higher office take-up figures for the current year. In the first quarter of 2023, for example, the Boston Consulting Group signed a leasing contract for some 19,000 m² in the Friedrichshain district. Solid total office space take-up of between 720,000 and 760,000 m² thus appears a viable goal for 2023.

Bürolagen Berlin Office locations in Berlin



© Engel & Völkers Commercial

- Potsdamer Platz/
Leipziger Platz
35,00 – 50,00 EUR/m²
- Kurfürstendamm
25,00 – 45,00 EUR/m²
- Hauptbahnhof
32,00 – 38,00 EUR/m²
- Friedrichstraße/
Unter den Linden
32,00 – 46,00 EUR/m²
- Hackescher Markt
30,00 – 40,00 EUR/m²
- Schönefeld
17,00 – 19,00 EUR/m²
- Mediaspree
35,00 – 40,00 EUR/m²
- Adlershof
17,00 – 23,00 EUR/m²

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Januar 2023.
All information in this market report has been researched with the greatest care, but no liability can be accepted for its completeness and accuracy. Reproduction of copyrighted content are only permitted with the consent of Engel & Völkers Commercial GmbH and the corresponding indication of source. Status of the information: January 2023.

Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG
Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH
Joachimsthaler Straße 1 · 10623 Berlin
Tel. +49-(0)30-20 34 60 · BerlinCommercial@engelvoelkers.com

www.engelvoelkers.com/berlincommercial
www.engelvoelkers.com/commercial/research

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL