



Marktreport 2019/2020 · Berlin
Büroflächen · Office Space

BERLIN



20,5 Mio. m²
Flächenbestand
Office stock



1,4%
Leerstandsquote
Vacancy rate



950.000 m²
Flächenumsatz
Take-up



305.000 m²
Fertigstellung von Büroflächen
Office space completion



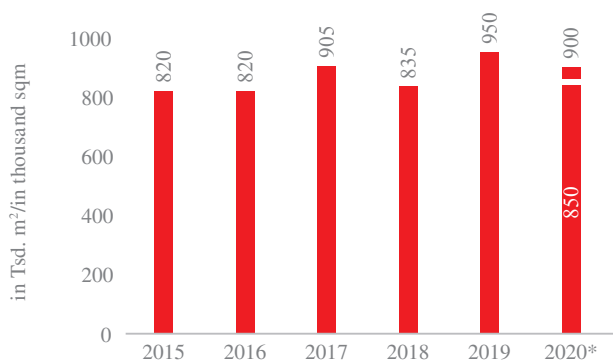
39,00 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Der Gesamtflächenumsatz auf dem Berliner Büromarkt betrug im Jahr 2019 rund 950.000 m². Damit wurde nicht nur das Vorjahresergebnis mit 835.000 m², sondern auch das Ergebnis des bisherigen Rekordjahres 2017 (905.000 m²) deutlich übertroffen. Der Flächenumsatz war von Großabschlüssen geprägt: Rund die Hälfte des Umsatzes entfiel 2019 auf das Segment über 5.000 m². Start-ups sorgen in Berlin nach wie vor für eine starke Büroflächennachfrage, aber auch die öffentliche Hand tritt in Berlin als Großmieter auf. Allein die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) mietete im Jahr 2019 über 70.000 m² Bürofläche an. Ein relevanter Teil des Flächenumsatzes entfiel außerdem auf Neubaugenbauten, wie die hohe Vorvermietungsquote von über 60 % für das Jahr 2020 zeigt.

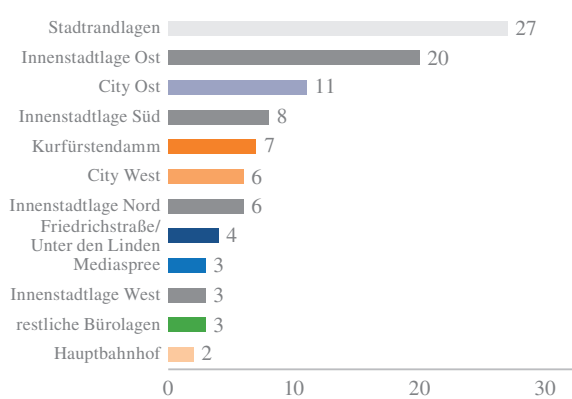
In 2019, the total office space take-up on the Berlin market amounted to some 950,000 sqm, thus clearly exceeding not only the previous year's figure of 835,000 sqm, but also the result from the record year 2017 (905,000 sqm). The take-up was characterised by major deals: around half of the amount was assigned to the over 5,000 sqm segment in 2019. Start-ups continue to ensure the high demand for office space, but the public sector was also a major tenant in Berlin as well. The Institute for Federal Real Estate (BImA) alone rented over 70,000 sqm of office services in 2019. In addition, a significant portion of the take-up is attributable to new-build projects, as indicated by the high pre-lease rate of more than 60% for 2020.

Flächenumsatz
Take-up



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

Flächenumsatz - Lage*
Take-up - location



*Jahr 2019/Year 2019
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter User	Fläche (m²) Space (sqm)	Bürolage Office area
Amazon	55.000	Friedrichshain
SAP	30.000	Tiergarten
BImA	30.000	Lichtenberg
Deutsche Rentenversicherung	28.000	Tegel
WeWork	23.000	Friedrichshain

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

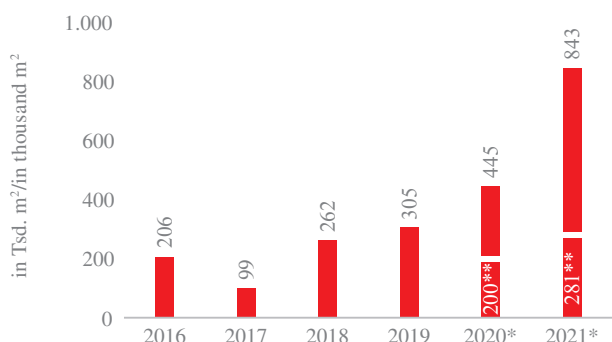
Verspäteter Neubau wirkt Flächenmangel entgegen

Vor fünf Jahren war der starke Anstieg der Büroflächennachfrage, wie er heute zu beobachten ist, noch nicht absehbar. Dementsprechend begrenzt ist das aktuelle Büroflächenangebot. Wird die Leerstandsfläche im Jahr 2019 mittels des Leerstands-Umsatz-Quotienten ins Verhältnis zum Büroflächenumsatz gesetzt, ergibt sich ein Wert von 0,31 (2018: 0,37). Gemessen am Flächenumsatz, ist Berlin damit unter den Top-7-Städten der Standort mit den geringsten Büroflächenreserven. Im Gegensatz zur wachsenden Nachfrage hat sich die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre als zu zögerlich und ihrem Volumen nach als nicht bedarfsgerecht erwiesen. Erst in den Jahren 2021, 2022 und 2023 werden in großem Umfang Büroflächen fertiggestellt. Bis dem Markt die neuen Flächen zur Verfügung stehen, wird die Leerstandsquote voraussichtlich unter der 2%-Marke verbleiben.

Delayed new construction counters short supply

Five years ago, no one could have predicted the stark increase in the demand for office space that we are seeing today, and the office space currently available is correspondingly limited. Comparing vacant space in 2019 with office take-up using the vacancy/take-up quotient produces a value of 0.31 (2018: 0.37). Berlin is therefore the location with the lowest office space reserves among the top seven cities, as measured by take-up. Unlike the increasing demand, construction activities in recent years have proven to be too hesitant and the scale has been too small to meet the demand. Large amounts of office space will not become available until 2021, 2022 and 2023. Until these new spaces are available on the market, the vacancy rate will likely remain below the 2% mark.

Fertigstellungen von Büroflächen Completion of office space

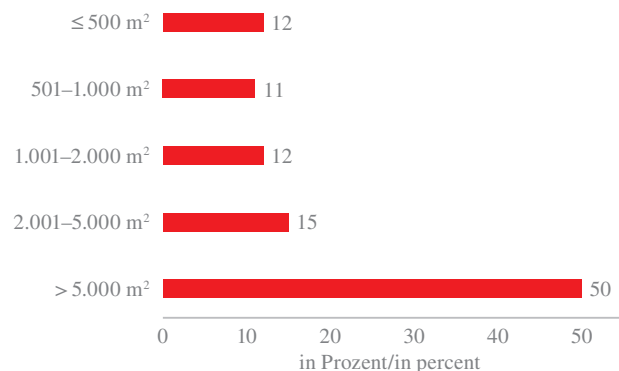


* Prognose/Forecast

** davon vorvermietet/of which, pre-let

Quelle:/Source: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen* Take-up - size categories*



*Jahr 2019/Year 2019

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte - Fertigstellungen (Auswahl) New constructions (selection)

Projektname Project name	Projektentwickler Project developer	Fläche (m ²) Space (sqm)	Bürolage Office area
VoltAir	ABG	24.600	Mitte
BRAIN BOX	Profi Partner	24.000	Adlershof
FLEXGATE	FAY Projects	14.000	Schönefeld
ACHTTUNDEINS	Investa	11.000	City West
Redux One	Fideles Capital	5.600	Mitte

Quelle:/Source: bulwiengesha, Engel & Völkers Commercial

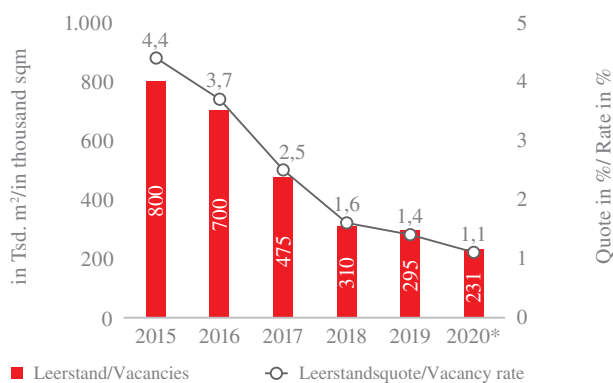
Dezentrale Bürolagen gewinnen an Attraktivität

Die Flughäfen Schönefeld und BER sowie der Ortsteil Adlershof entwickeln sich weiter zu attraktiven Bürolagen mit S-Bahn-Anbindung außerhalb des Stadtzentrums. Wegen des begrenzten Flächenangebots in den Zentrumsanlagen weichen Unternehmen vollständig oder abteilungsweise in solche peripheren Lagen aus. So wurden im Jahr 2019 in Innenstadt- und Stadtrandlagen zusammen rund zwei Drittel des Gesamtflächenumsatzes erzielt. Zusätzlich ist das Mietniveau in dezentralen Bürolagen, etwa im Berliner Süden, deutlich niedriger als in den Zentrumsanlagen. Während im Jahr 2019 die Büromiete in Stadtrandlagen ein Maximum von rund 20 EUR/m² erreichte, wurden in den zentralen Lagen, am Hauptbahnhof und an der Mediaspree Mietpreise ab 30 EUR/m² aufgerufen.

Decentralised locations becoming more appealing

The Schönefeld and BER airports and the Adlershof district are continuing their development towards appealing office locations outside of the city centre with S-Bahn connections. Due to the limited space available in the central locations, companies are spreading out – either entirely or by department – to peripheral locations like these. In 2019, for example, city centre and suburban locations accounted for around two-thirds of the total take-up. In addition, the rent prices in decentralised office locations such as south Berlin were significantly lower than in central locations. While, in 2019, office rent in suburban districts reached a maximum of around 20 euros per sqm, rents in central locations, at the central station and on the Mediaspree riverside development climbed to the level of 30 euros per sqm.

Leerstand Vacancies



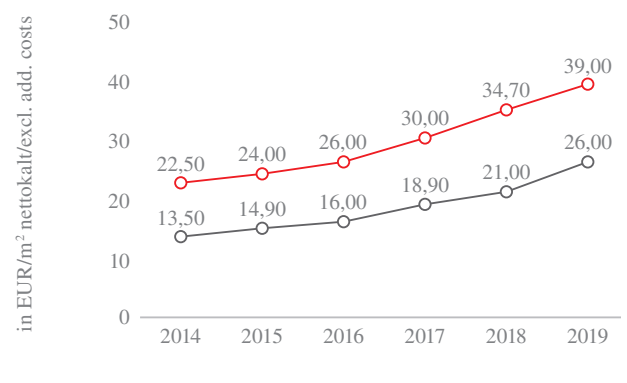
■ Leerstand/Vacancies

○ Leerstandsquote/Vacancy rate

* Prognose/Forecast

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Büromieten Office rents



○ Spitzenmiete/Prime rent

○ Durchschnittsmiete/Average rent

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

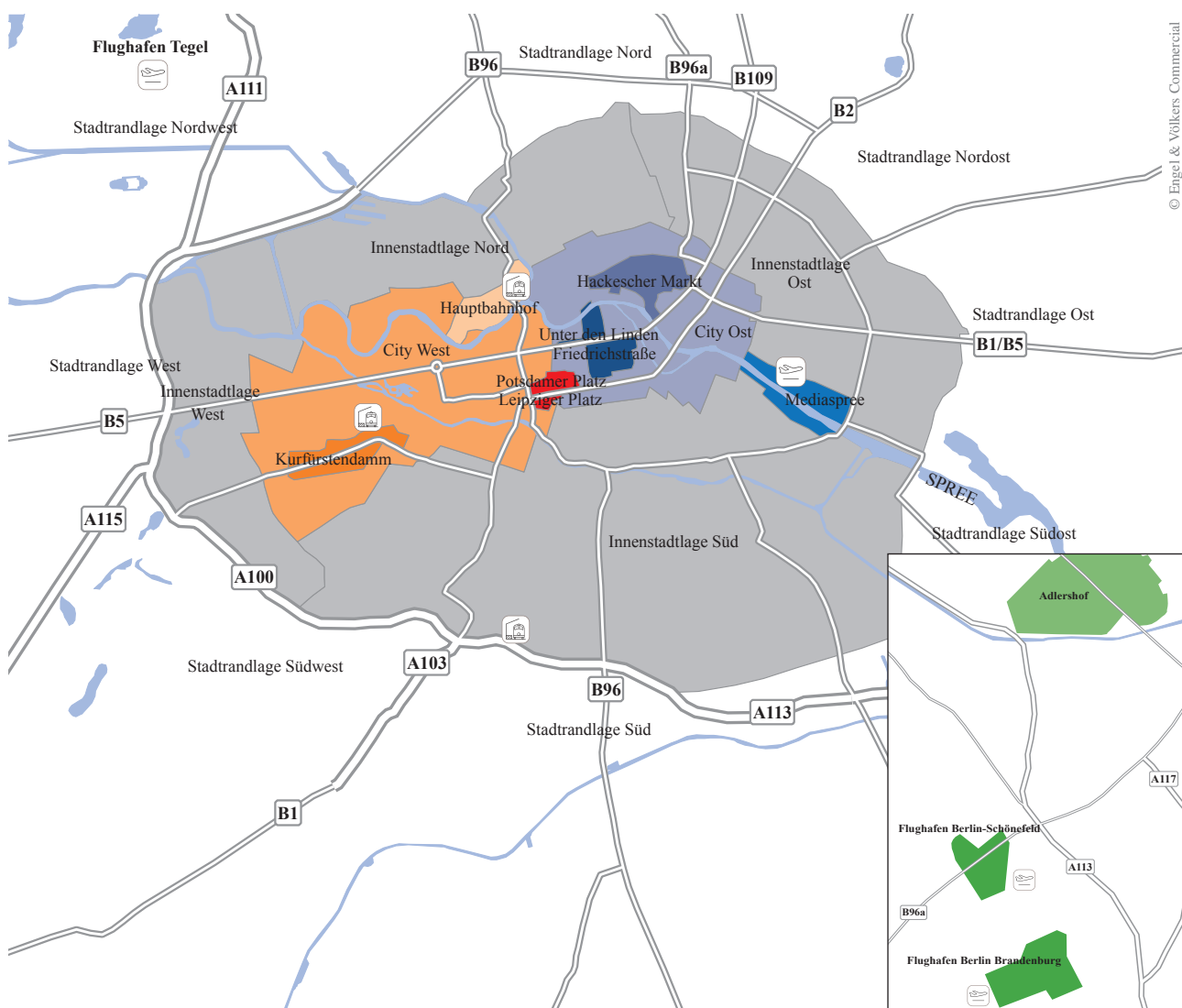
Spitzenmiete wächst auch in Zukunft

Die Spitzenmiete stieg im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um rund 4,30 EUR/m² stark an. Die Mietpreissteigerung wird sich, wenn auch verlangsamt, in Zukunft fortsetzen, weil die Nachfrage nach Büroflächen in Berlin vorläufig nicht nachlässt. Da der Büroflächenbedarf wegen der Knappheit des Büroflächenangebots möglicherweise nicht vollumfänglich gedeckt werden kann, prognostiziert Engel & Völkers Commercial für das laufende Jahr einen leicht rückläufigen Flächenumsatz zwischen 850.000 m² und 900.000 m².

Peak rent continues to climb in the future

Compared to the previous year, peak rent in 2019 increased significantly by around 4.10 euros per sqm. The increase in rent prices will continue in the future – albeit at a slower pace – because the demand for office space in Berlin is not expected to let up in the foreseeable future. Because the limited office space available may not be able to completely cover the need, Engel & Völkers Commercial forecasts a slightly lower take-up figure for the current year of between 850,000 and 900,000 sqm.

Bürolagen Berlin Office locations in Berlin



© Engel & Völkers Commercial

■ Potsdamer Platz/ Leipziger Platz 35,00–40,00 EUR/m ²	■ Kurfürstendamm 25,00–50,00 EUR/m ²	■ City West 18,50–39,00 EUR/m ²	■ Hauptbahnhof 32,00–43,00 EUR/m ²	■ Innenstadtlagen 17,00–23,00 EUR/m ²
■ Friedrichstraße/ Unter den Linden 30,00–40,00 EUR/m ²	■ Hackescher Markt 32,00–42,00 EUR/m ²	■ City Ost 18,50–39,00 EUR/m ²	■ Mediaspree 35,00–46,00 EUR/m ²	■ Stadtrandlagen 14,00–20,00 EUR/m ²

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 2020.
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 2020.

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