



Marktreport 2021 · Berlin
Büroflächen · Office Space

BERLIN



21,2 Mio. m²
Flächenbestand
Office stock



1,8%
Leerstandsquote
Vacancy rate



720.000 m²
Flächenumsatz
Take-up



445.000 m²
Fertigstellung von Büroflächen
Office space completion



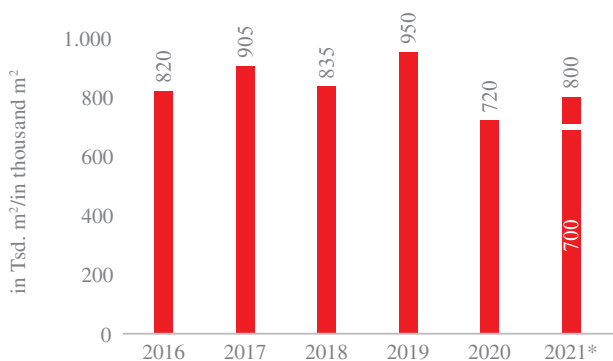
39,00 EUR/m²
Spitzenmiete
Prime rent

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Der Flächenumsatz auf dem Berliner Büromarkt belief sich im Jahr 2020 auf rund 720.000 m². Damit konnte nicht an das Ergebnis des Rekordjahres 2019 angeknüpft werden. Wie im Vorjahr war der Flächenumsatz dennoch von Großabschlüssen geprägt: Rund die Hälfte des Umsatzes entfiel im Jahr 2020 auf das Segment über 5.000 m². Dabei trat insbesondere die öffentliche Hand als Großmieter auf, indem sie für vier der fünf größten Vermietungen verantwortlich zeichnete. Allein die Deutsche Rentenversicherung sicherte sich rund 100.000 m² Bürofläche. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Büromarkt sind nach wie vor zu spüren und werden uns auch 2021 noch begleiten. Parallel zum verhaltenen Besichtigungsgeschehen war auch der Flächenumsatz überschaubar. Jedoch endete das Jahr 2020 mit einem starken vierten Quartal, in dem über 200.000 m² Bürofläche umgesetzt wurden.

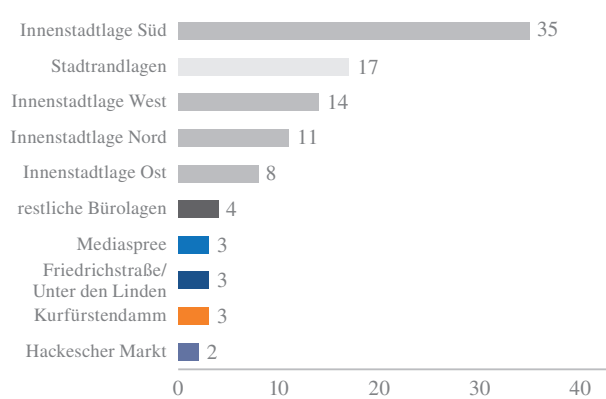
In 2020 office space take-up in Berlin was approximately 720,000 m² and thus failed to surpass the figure for the previous record-breaking year. Just as in 2019 take-up was, however, characterized by major deals. Around half of 2020's transactions were in the +5,000 m² segment. The public sector in particular was a major tenant, accounting for four of the five largest leasing contracts. The German pensions institution Deutsche Rentenversicherung, for example, secured some 100,000 m² of office space. The impact of the corona pandemic on the office market is still being felt and this is set to continue into 2021. Parallel to subdued viewing activities, take-up was also limited. Nevertheless, 2020 ended with a strong fourth quarter during which over 200,000 m² office space changed hands.

Flächenumsatz
Take-up



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

Flächenumsatz - Lage*
Take-up - location



* Jahr 2020/Year 2020
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter (Große Flächenumsätze) User	Fläche (m²) Space (m²)	Bürolage Office area
Deutsche Rentenversicherung	84.314	Mediaspree
Deutsche Bahn	25.000	Schöneberg
Berliner Sparkasse	22.300	Adlershof
Deutsche Rentenversicherung	15.600	Wilmersdorf
BImA	16.677	Friedrichshain

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Leerstand steigt, Spitzenmiete stagniert weiterhin

Der Büroflächenleerstand nahm erstmals seit dem Jahr 2009 wieder zu. Obwohl die Leerstandsquote von 1,4% im Jahr 2019 auf 1,8% im Jahr 2020 anstieg, bewegt sich der Leerstand immer noch auf einem äußerst niedrigen Niveau. Unternehmen, z.B. aus dem Coworking- oder Start-up-Bereich, hatten in der Vergangenheit angesichts von Wachstumserwartungen über Bedarf Flächen angemietet. Diese Überkapazitäten wurden im Jahr 2020 reduziert und trugen zum Leerstand bei, kamen aber auch vermehrt als Untermietflächen auf den Markt. Insgesamt trug aber die weiterhin begrenzte Verfügbarkeit von Büroflächen wesentlich dazu bei, dass die Spitzenmiete auf hohem Niveau bei 39,00 EUR/m² stagnierte.

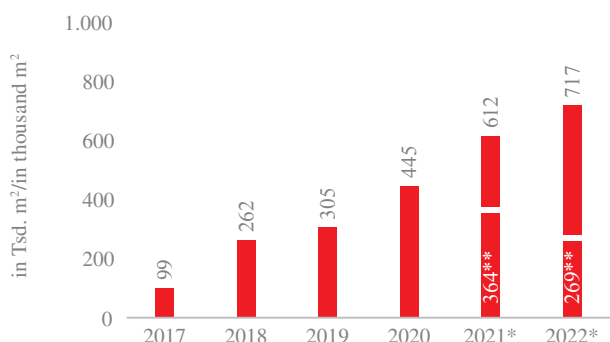
Als Bürostandort zunehmend interessant wird in den kommenden Jahren der Bezirk Neukölln. Bis zum Jahr 2023 findet eine Anbindung über einen weiteren Abschnitt

Vacancy rate on the increase, prime rents stagnating

The office vacancy rate increased for the first time since 2009, however although it rose from 1.4% in 2019 to 1.8% in 2020, the rate is still extremely low. In the past companies in, for example, the coworking or start-up segments leased more space than required in the expectation that they would grow. These excess capacities were reduced in 2020, contributing to the higher vacancy rate, however, were also increasingly returned to the market as sub-leased space. Overall the continued limited availability of office space was a key contributing factor to the stagnation of prime rents at what was still the high level of 39.00 euros/m².

In the coming years the district of Neukölln will become an ever more attractive location for offices, with a further new section of the A 100 motorway providing a connection to the traffic infrastructure by 2023. In addition

Fertigstellungen von Büroflächen Completion of office space

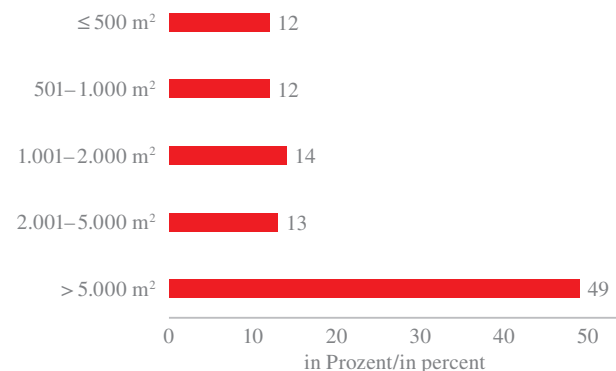


* Prognose/Forecast

** davon vorvermietet/of which, pre-let

Quellen:/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Größenklassen* Take-up - size categories*



* Jahr 2020/Year 2020

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Bauprojekte - Fertigstellungen 2020/2021 (Auswahl) New constructions 2020/2021 (selection)

Projektname Project name	Projektentwickler Project developer	Fläche (m ²) Space (m ²)	Bürolage Office area
QH Track	Taurecon Real Estate Consulting GmbH	110.000	Mitte
B:HUB	Streletzki Gruppe	44.000	Lichtenberg
DSTRCT.Berlin	HB Reavis Germany GmbH	40.000	Prenzlauer Berg
CUV – Cuvryhöfe	Nieto GmbH	31.200	Mediaspree
BRAIN BOX BERLIN	Profi Partner Projekt GmbH	24.000	Adlershof

Quellen/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

der Autobahn A 100 statt. Ferner ist aber auch eine enorme Bautätigkeit bei Büroprojekten zu beobachten. Gegenwärtig entwickeln z. B. CMF Capital und Tristan Capital Partners das Projekt INK mit rund 30.000 m² Büro- und Gewerbefläche an der Ballinstraße. An der Neuköllnischen Allee entstehen weitere 11.000 m² Bürofläche in einem Projekt der Klingsöhr Unternehmensgruppe.

tion to this, extensive construction activity in the form of office development projects is taking place. Current projects include the INK project with some 30,000 m² of office and commercial space, which is being developed by CMF Capital and Tristan Capital Partners on Ballinstraße. Another 11,000 m² office space are being created within the scope of the Klingsöhr corporate group's development project on Neuköllnische Allee.

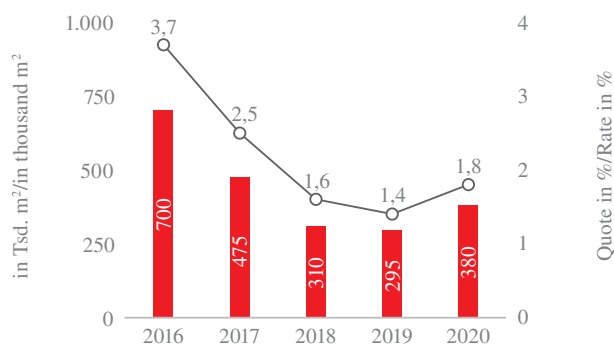
Dynamik nimmt 2021 zu

Ausgangsbeschränkungen und Lockdowns sowie ein dementsprechend verhaltenes Besichtigungsgeschehen können in der ersten Hälfte des Jahres 2021 die Dynamik auf dem Büromarkt einschränken. Im Zuge von Impfungen und der anzunehmenden wirtschaftlichen Erholung ist aber eine stärkere zweite Jahreshälfte zu erwarten. Berlin ist mit dem größten Flächenumsatz unter den A-Städten weiterhin der wichtigste deutsche Bürostandort. Unternehmen etwa aus den Bereichen E-Commerce,

Increased dynamic in 2021

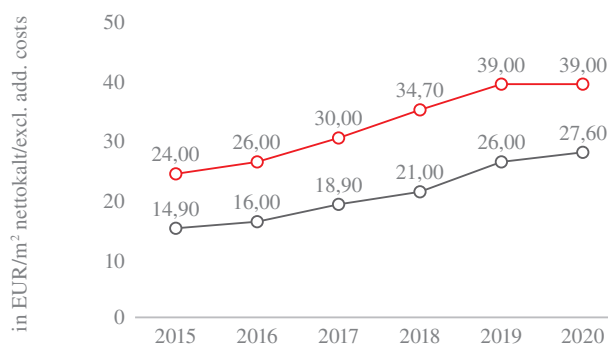
Curfews and lockdowns as well as correspondingly subdued viewing activity could restrict the office market dynamic in the first half of 2021. Thanks to the accelerating rate of vaccinations and anticipated economic recovery it is, however, expected that performance in the second half of the year will be stronger. Berlin, which has the highest rate of take-up among the first-tier cities, continues to be Germany's most important office location. Companies in, for example, the e-commerce,

Leerstand Vacancies



■ Leerstand/Vacancies ○ Leerstandsquote/Vacancy rate
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Büromieten Office rents

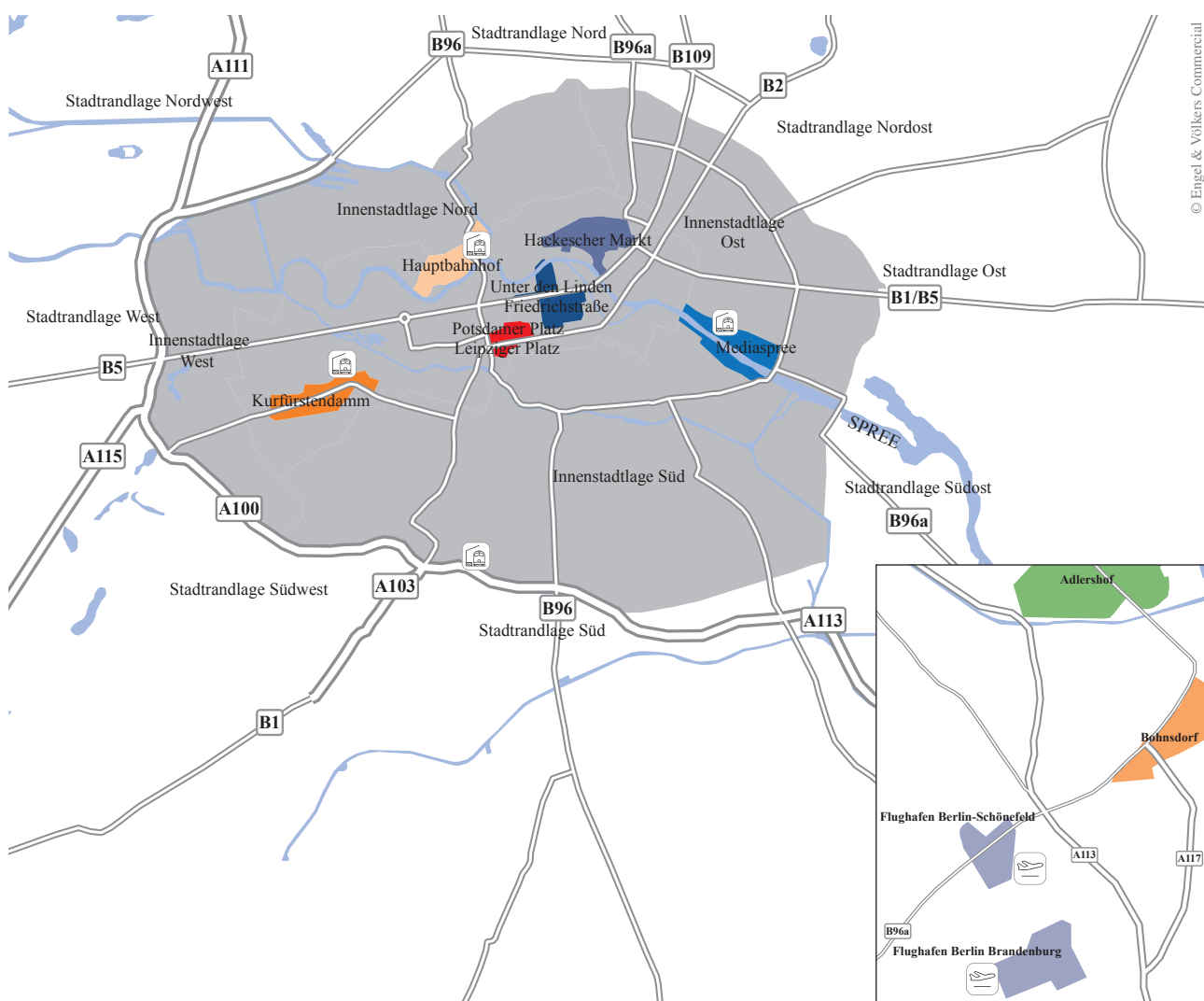


○ Spitzenmiete/Prime rent ○ Durchschnittsmiete/Average rent
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Marketing sowie Unternehmensberatung wachsen kontinuierlich und suchen nach innovativen Bürokonzepten in der Hauptstadt. Daher sowie im Hinblick auf das starke vierte Quartal 2020 lässt sich darauf hoffen, dass im Jahr 2021 hinsichtlich des Flächenumsatzes an das Vorjahr angeknüpft werden kann. Engel & Völkers Commercial geht somit verhalten optimistisch von einem Büroflächenumsatz zwischen 700.000 und 800.000 m² aus.

marketing, and management consulting segments are experiencing continuous growth and looking for innovative office concepts in the city. In view of the strong fourth quarter in 2020 there is thus reason to hope that take-up in 2021 will be able to match results for the previous year. Overall Engel & Völkers Commercial is cautiously optimistic and forecasts office space take-up of between 700,000 and 800,000 m² in 2021.

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	■ Bohnsdorf 10,00–13,00 EUR/m ²	■ Hauptbahnhof 32,00–43,00 EUR/m ²	■ Innenstadtlagen 17,00–23,00 EUR/m ²
■ Friedrichstraße/ Unter den Linden 30,00–35,00 EUR/m ²	■ Hackescher Markt 30,00–40,00 EUR/m ²	■ Schönefeld 16,00–18,50 EUR/m ²	■ Mediaspree 35,00–40,00 EUR/m ²	■ Stadtrandlagen 14,00–20,00 EUR/m ²
■ Adlershof 17,00–23,00 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 2021.
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 2021.

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