



**Büroflächen · Office Space**  
**Marktreport 2018/2019 · Berlin**

# BERLIN



**835.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz  
Take-up



**34,70 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete  
Prime rent



**19,5 Mio. m<sup>2</sup>**  
Flächenbestand  
Office stock



**221.000 m<sup>2</sup>**  
Büroflächen Fertigstellung  
Office space completion



**1,6 %**  
Leerstandsquote  
Vacancy rate

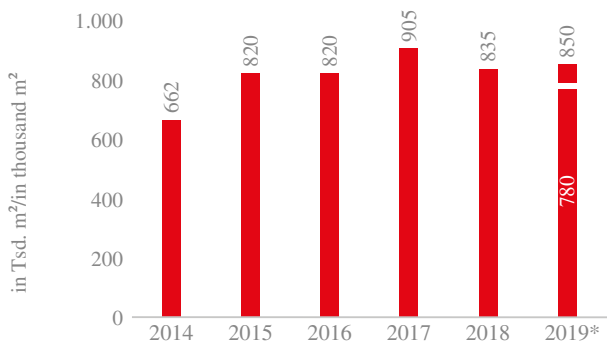
Die Nachfrage nach Büroflächen ist in Berlin ungebrochen hoch, jedoch reicht das begrenzte Angebot nicht aus, um den Bedarf zu decken. Der Büroflächenumsatz im Gesamtjahr 2018 betrug 835.000 m<sup>2</sup>. Damit wird zwar der Zehnjahresdurchschnitt deutlich übertroffen, es kann jedoch nicht an den Flächenumsatz des Rekordjahres 2017 angeknüpft werden. Der Abnahmetrend der Leerstandsquote hat sich fortgesetzt und die 2 %-Marke weit unterschritten. Die Spitzenmiete bewegt sich inzwischen über dem Durchschnitt der Top 7, jedoch noch unter den Preisen von München und Spitzenreiter Frankfurt.

Es ist eine Steigerung der Mietpreisspannen in allen Teilmärkten zu beobachten, insbesondere in der City. Der Preisdruck und die geringe Flächenverfügbarkeit

The call for office space in Berlin is unrelentingly high, but the limited amount available cannot meet this demand. The total office space take-up in 2018 was 835,000 sqm. While this figure significantly exceeded the ten-year average, it was not able to surpass the record take-up statistics of 2017. The decreasing trend in vacancy rates continued and significantly undercut the 2% mark. Peak rent is still among the average of the top seven, but is still lower than in Munich and Frankfurt, which holds the top spot.

An increase in the rental price range can be observed in all sub-markets, particularly in the centre. The price pressure and low amount of space available in the centre are increasing the number of rentals in the

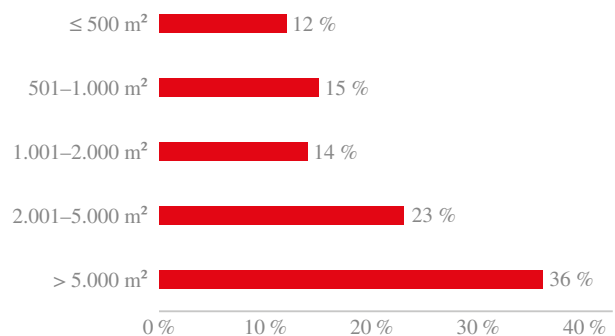
**Flächenumsatz**  
Take-up



\* Prognose/Forecast

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

**Flächenumsatz - Größenklassen**  
Take-up - size categories



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



im Zentrum sorgen für vermehrte Anmietungen in den Außenbezirken. So waren die Stadtrandlagen 2018 für 26 % des Flächenumsatzes verantwortlich (2017: 16 %).

### Großabschlüsse dominieren Flächenumsatz

Den größten Anteil am Gesamtvolumen hatten 2018 abermals Transaktionen in der Größenklasse über 5.000 m<sup>2</sup>, in der ca. 32 Anmietungen verzeichnet wurden. Im Segment über 10.000 m<sup>2</sup> wurden ca. 15 Abschlüsse erzielt. So errichtet etwa OVG Real Estate einen Bürokomplex am ICE-Bahnhof Südkreuz, in dem Vattenfall ab 2021 ca. 30.000 m<sup>2</sup> belegen wird. Die Deutsche Bahn hat einen Mietvertrag über rund 13.500 m<sup>2</sup> in der Projektentwicklung B:HUB der Streletzki Gruppe abgeschlossen. Das 47.300 m<sup>2</sup> große Büro- und Geschäftsensemble am Mediaspree-Ufer soll ebenfalls bis 2021 fertiggestellt werden. An der Heilbronner Straße in Berlin-Wilmersdorf entwickelt Casada einen Büroneubau mit 15.700 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche, die Vermietung beginnt 2019. DIC Asset AG hat das Projekt

outlying districts. As a result, suburban districts of Berlin were responsible for 26% of take-up in 2018 (2017: 16%).

### Major deals dominate take-up

The majority of the total volume was made up once again by transactions in the 5,000+ sqm category in 2018, where around 32 rentals were registered. In the 10,000+ sqm segment, around 15 contracts were signed. OVG Real Estate is constructing an office complex at the ICE train station Südkreuz, for example, around 30,000 sqm of which will be occupied by Vattenfall as of 2021. Deutsche Bahn also concluded a rental contract for around 13,500 sqm in the Streletzki Group's B:HUB project development. The 47,300 sqm office and business complex on the Mediaspree riverside development is also set for completion in 2021. On Heilbronner Strasse in Berlin's Wilmersdorf district, Casada is developing a new office building with a gross area of 15,700 sqm of office space, with rentals starting in 2019. DIC Asset

### Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

Mieter User	Fläche Space	Bürolage Office area
Vattenfall	30.000 m <sup>2</sup>	Sachsendamm
GASAG	15.000 m <sup>2</sup>	Torgauer Straße
DIN Institut	14.400 m <sup>2</sup>	Saatwinkler Damm
Deutsche Bahn	13.500 m <sup>2</sup>	Kynaststraße
Berliner Sparkasse	14.300 m <sup>2</sup>	Am Borsigturm

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial





unter Vermittlung von Engel & Völkers Commercial erworben. In Adlershof hatte die Bekanntgabe der Ansiedlung der Allianz-Zentrale vor drei Jahren eine Signalwirkung, die den Stadtteil in den Fokus weiterer Akteure rückte. So kam es etwa im Europa-Center zu Flächenanmietungen durch die Allianz Handwerker Services (2.400 m<sup>2</sup>), Thyssenkrupp Elevator (2.400 m<sup>2</sup>) und The Qt Company (1.650 m<sup>2</sup>).

AG acquired the project, brokered by Engel & Völkers Commercial. In Adlershof, the announcement three years ago that Allianz would be moving its headquarters there has had a knock-on effect, with more and more parties starting to take an interest in the area. Allianz Handwerker Services (2,400 sqm), Thyssenkrupp Elevator (2,400 sqm) and The Qt Company (1,650 sqm) have all rented space in the Europa-Center, for example.

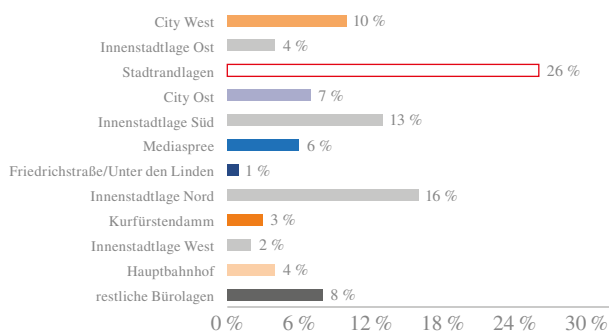
### Coworking im Wachstum

Die Knappheit konventioneller Büroflächen ist mitverantwortlich für das Auftreten von Konzepten, die den Pro-Kopf-Bedarf an Bürofläche reduzieren, wie etwa Homeoffice oder Sitzplatz-Sharing. Insbesondere der Anteil flexibler Flächenvermietungen am Büromarkt wird in den nächsten Jahren weiter zunehmen. Businesscenter, Coworking und das Hybridmodell zeichnen sich durch vergleichsweise niedrige Fixkosten aus und eignen sich insbesondere während der Gründungs- und Wachstumsphase von Unternehmen oder bei vorübergehendem Flächenbedarf. Zu den wichtigsten Coworking-

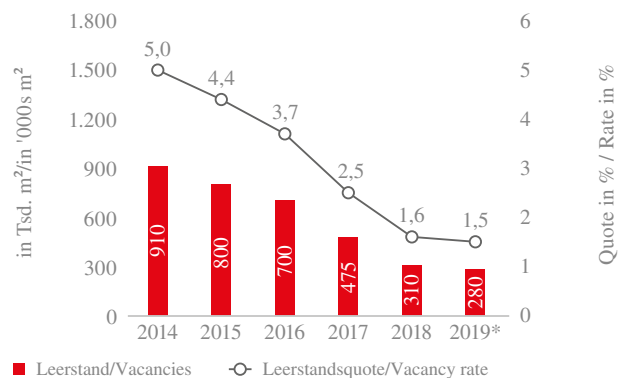
### Co-working a growing trend

The scarcity of traditional office space is one of the reasons that concepts are arising to reduce the per capita requirements of office space, such as working from home and hot-desking. The proportion of rentals offering flexible office space usage will continue to increase over the next few years. Business centres, co-working and the hybrid model are characterised by comparatively low overheads and are particularly well-suited to the set-up and growth phases of companies and to cover temporary increases in space requirements. Some of the biggest co-working services

**Flächenumsatz - Lage**  
Take-up - location



**Leerstand**  
Vacancies



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## Bauprojekte (Auswahl) New constructions (selection)

Projektname Project name	Projektentwicklung Project development Investor Investor	Fläche Space	Bürolage Office area
Mediencampus Axel Springer	Norges Bank Investment Management	52.000 m <sup>2</sup>	City Ost
Cuvry Campus	Terra-Contor Verwaltungsgesellschaft mbH	50.100 m <sup>2</sup>	Innenstadtlagen
East Side Tower	OVG Real Estate GmbH	50.000 m <sup>2</sup>	Mediaspree
B:HUB	Streletzki Gruppe	47.300 m <sup>2</sup>	Innenstadtlagen
Büroprojekt	Casada GmbH	15.700 m <sup>2</sup>	Innenstadtlagen

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Anbietern in Berlin zählen u. a. WeWork, Regus/Spaces, Unicorn.Berlin sowie Mindspace. Unter allen deutschen Standorten hat Berlin das größte Angebot an flexiblen Büroflächen und baut es weiter aus. Dabei absorbieren Coworking-Anbieter große, zusammenhängende Flächen in Zentrums Lage und bieten sie hochpreisig an. Vor allem kleinere Unternehmen, die sich die steigenden Mietpreise nicht leisten können, werden in Randlagen verdrängt.

### Büroflächenmangel setzt sich fort

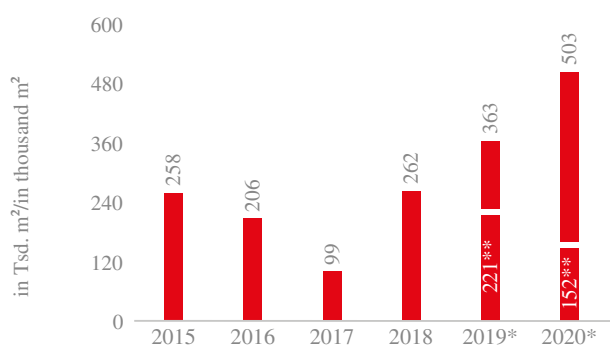
Die Leerstandsquote wird auch 2019 abnehmen und ein Niveau von etwa 1,5 % erreichen. Die nächsten umfangreichen Fertigstellungen von Büroflächen werden erst 2020–2021 erfolgen. Deswegen werden 2019 überwiegend Neuvermietungen auf Bestandsflächen stattfinden. Es ist davon auszugehen, dass die Fertigstellung von Neubauprojekten in den kommenden Jahren, trotz hoher Vorvermietungsquoten, zu einer leichten Entspannung des Marktes führen wird.

in Berlin include WeWork, Regus/Spaces, Unicorn. Berlin and Mindspace. Of all German cities, Berlin has the largest portfolio of flexible office spaces, and this upward trend is continuing. In the process, co-working service providers acquire large, coherent spaces in central locations and offer them for high prices. Smaller companies in particular who cannot afford the rising rents are then pushed out to the suburbs.

### Office space supply shortage continues

The vacancy rate will continue to decrease in 2019 as well and reach a level significantly below 1.5%. The next major completions of office space projects will only be in 2020 to 2021. As a result, 2019 will primarily see new rentals in existing spaces. We can assume that the completion of new construction projects in the next few years will lead to a slight easing of the market – despite the high proportion of pre-renting.

### Büroflächen Fertigstellungen - Berlin Office space completion - Berlin

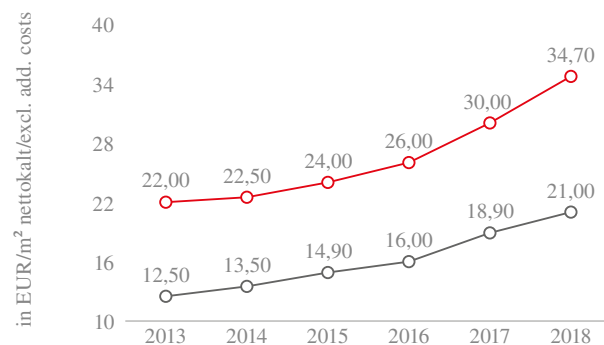


\* Prognose/Forecast

\*\* davon vorvermietet/of which, pre-let

Quelle:/Source: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

### Büromieten Office rents

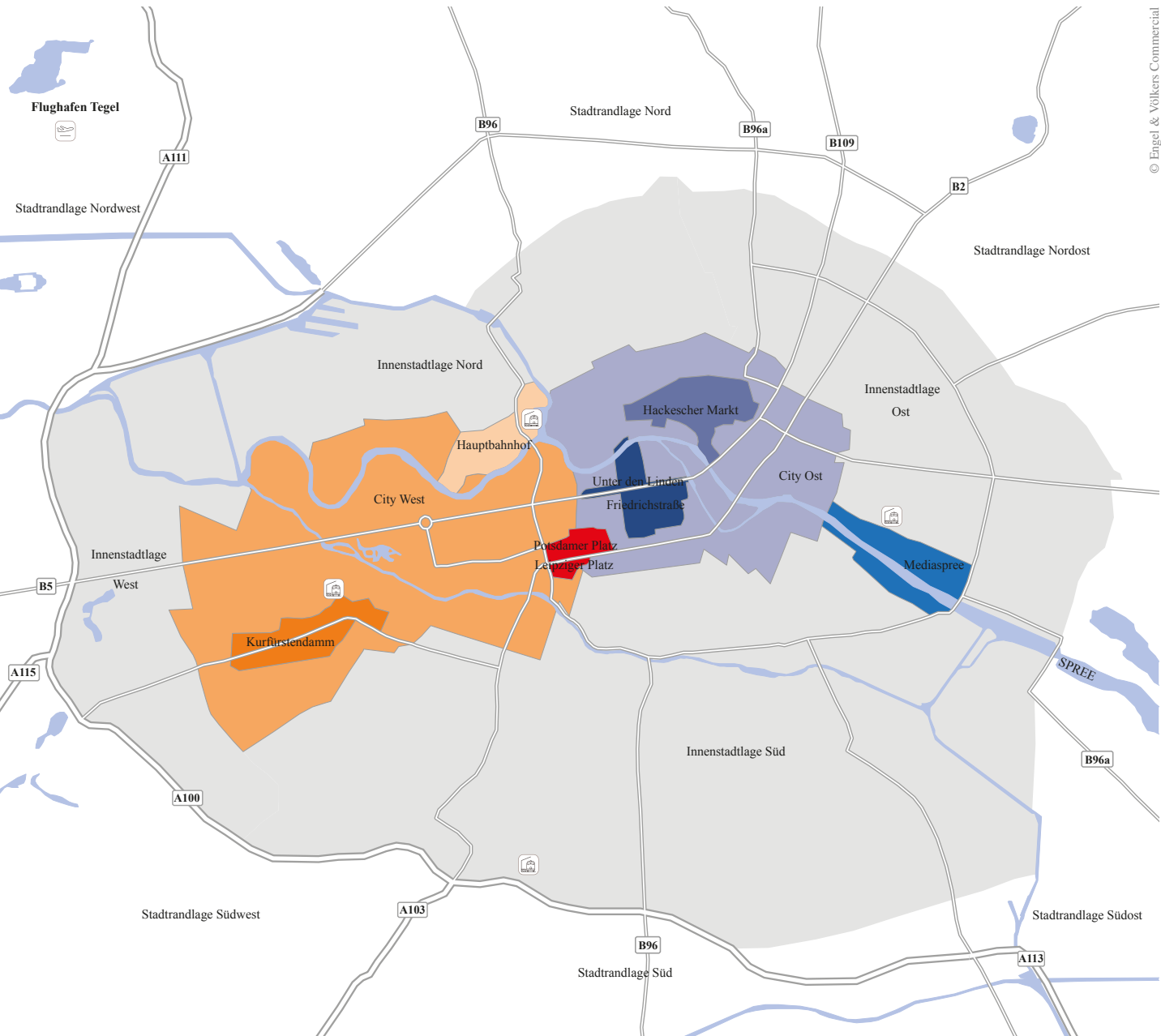


○ Spitzmiete/Prime rent    ○ Durchschnittsmiete/Average rent

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

# Bürolagen Berlin

## Office locations in Berlin



<span style="color: red;">■</span> Potsdamer Platz/ Leipziger Platz 25,00–34,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Kurfürstendamm 17,50–40,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightorange;">■</span> City West 15,00–36,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightorange;">■</span> Hauptbahnhof 25,00–37,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="border: 1px solid grey;">□</span> Stadtrandlagen 12,00–16,00 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: darkblue;">■</span> Friedrichstraße/ Unter den Linden 25,00–40,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: mediumblue;">■</span> Hackescher Markt 25,00–35,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightblue;">■</span> City Ost 15,00–36,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: darkblue;">■</span> Mediaspree 26,00–30,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: grey;">■</span> Innenstadtlagen 14,00–20,00 EUR/m <sup>2</sup>

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden, ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Stand der Informations- und Datenlage: 31. Januar 2019. Verantwortlich für die Genauigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen sind Engel & Völkers Commercial GmbH. All information has been compiled with the greatest possible care. We cannot accept any liability for the accuracy and completeness of this information. We shall not be held responsible for damage of any kind whatsoever incurred either directly or indirectly through the use of this information, with the exception of liability for intent or gross negligence. Last update of information and data published: 31. January 2019. Duplication only with reference to source, source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

© Engel & Völkers Commercial

**Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Charlottenstraße 4 · 10969 Berlin**  
**Tel. +49-(0)30-20 34 60 · BerlinCommercial@engelvoelkers.com**

**ENGEL & VÖLKERS COMMERCIAL**