



Marktreport 3. Quartal 2022 · Berlin
Büroflächen

Der Markt für Büroflächen



200.000 m²
Flächenumsatz



3,7 %
Leerstandsquote



21,0 Mio. m²
Flächenbestand



43,00 EUR/m²
Spitzenmiete



29,80 EUR/m²
Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Vermietungsaktivität überraschend positiv

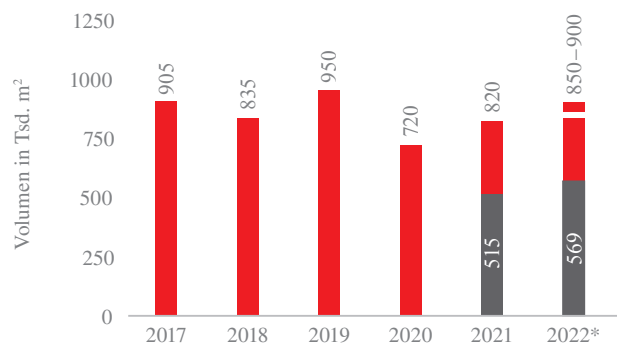
Die Nachfrage auf dem Berliner Markt für Büroflächenvermietung ist ungebrochen hoch – trotz des gestiegenen Zinsniveaus und der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen. Im dritten Quartal 2022 konnte ein dynamisches Marktgeschehen beobachtet werden. Es wurde ein Flächenumsatz von rund 200.000 m² realisiert, womit an das Ergebnis des dritten Quartals 2021 von 198.000 m² angeknüpft werden konnte. Im Jahresverlauf bewegte sich das Vermietungsvolumen des Jahres 2022 über dem Niveau des Vorjahres. So wurden innerhalb der ersten drei Quartale 2022 rund 569.000 m² Bürofläche angemietet (2021: 515.000 m²). Während bei Anmietungen im Flächensegment über 10.000 m², etwa durch internationale Akteure, Zurückhaltung zu beobachten war, mietete insbesondere der deutsche Mittelstand weiterhin Büroflächen an. Engel & Völkers Commercial ist auf dieses Flächensegment spezialisiert und konnte daher im laufenden Jahr 83 Mietverträge über insgesamt 44.000 m² Bürofläche erfolgreich vermitteln. Zu den anmietenden Branchen zählten insbesondere Unternehmensberatungen, Kanzleien und IT-Unternehmen.

Leerstand und Mietniveau steigen

Mit der Zunahme der Leerstandsquote auf 3,7 % stehen dem Markt gegenwärtig rund 770.000 m² Bürofläche zur Verfügung. Dabei ist in Berlin, wie auch an den anderen Top-Bürostandorten in Deutschland, bis Jahresende sowie im Jahr 2023 mit einem weiteren Anstieg des Leerstands zu rechnen. Ein Übertreten der 5-%-Marke zeichnet sich jedoch in der Hauptstadt nicht ab, womit der Leerstand im stadtweiten Mittel auf einem für das Büroflächenangebot gesunden Niveau verbleibt. Treiber dieser Entwicklung sind unter anderem weitere Flächenfertigstellungen aus einer gut gefüllten Projektpipeline. Entgegen

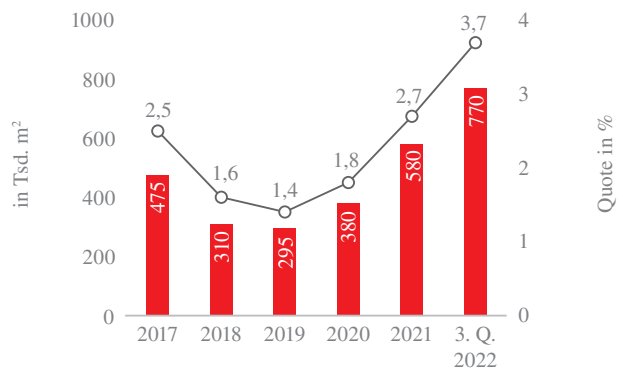
der üblichen Marktmechanik führt die Zunahme des Büroflächenleerstands jedoch nicht zu einem Absinken des Mietniveaus. Im Gegenteil verzeichnete die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Zunahme um 3,00 EUR/m² und betrug zuletzt 43,00 EUR/m². Dies ist auf die starke Nachfrage nach Top-Flächen in den begehrten Bürolagen zurückzuführen. Die Durchschnittsmiete nahm gegenüber dem Vorjahr um rund 5 % auf 29,80 EUR/m² zu. Ein weiterer Anstieg des Mietniveaus im Jahresverlauf ist nicht auszuschließen.

Flächenumsatz



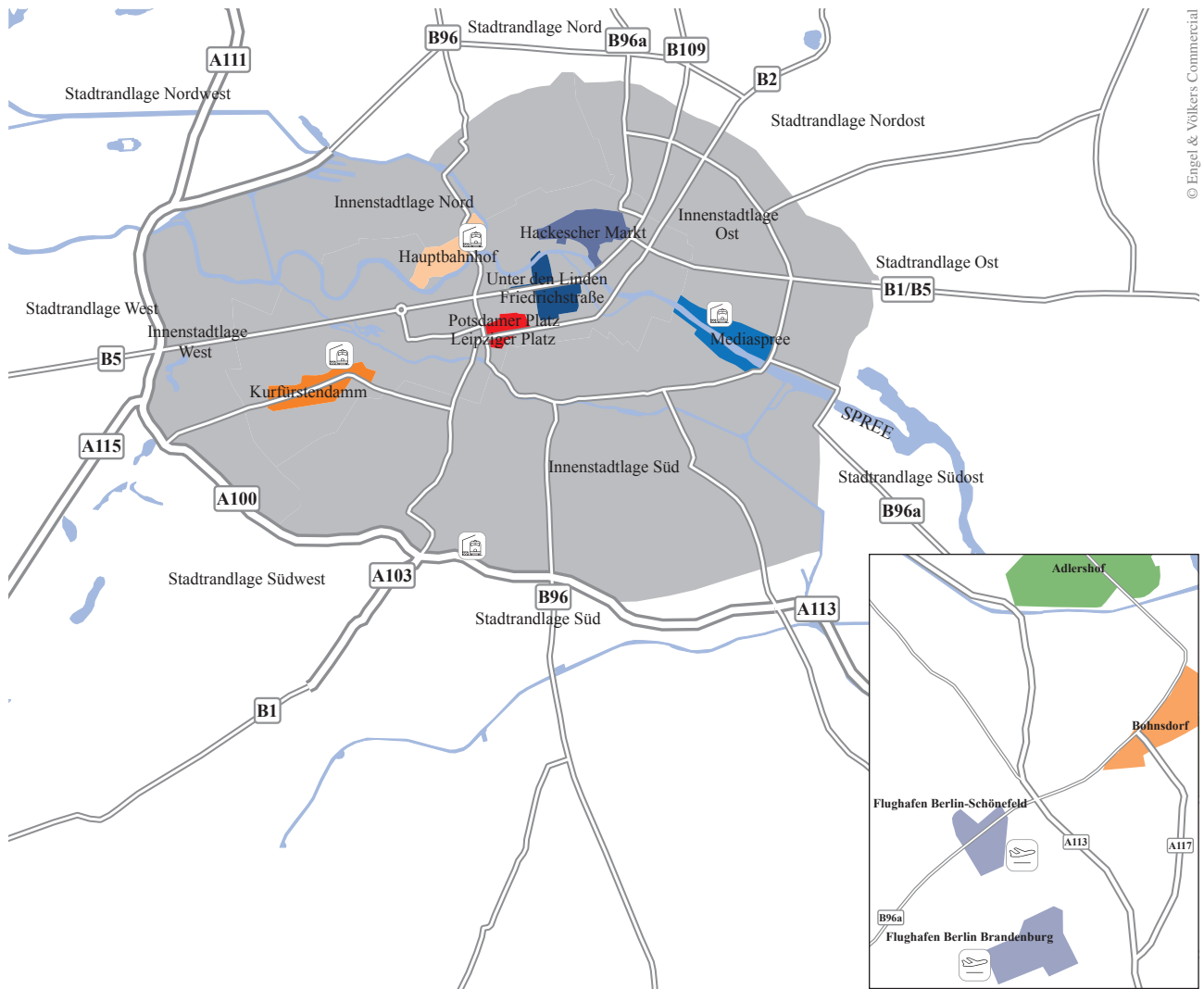
■ 1. bis 3. Quartal * Prognosespanne
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Leerstand



■ Leerstand ○ Leerstandsquote
Quelle: Engel & Völkers Commercial

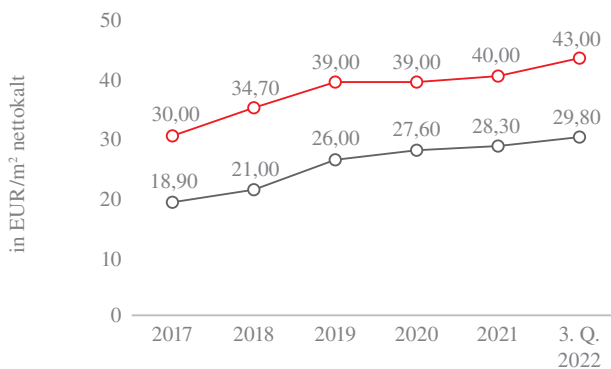
Bürolagen Berlin



© Engel & Völkers Commercial

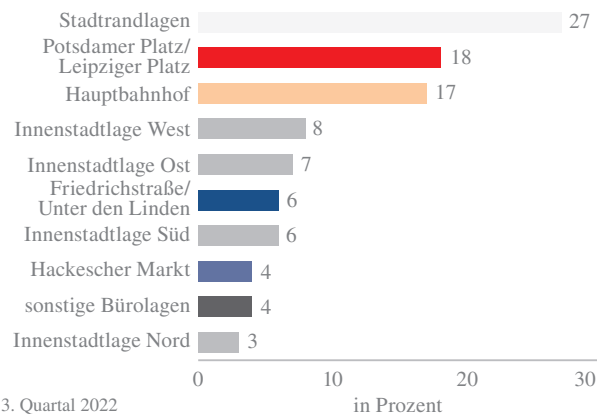
■ Potsdamer Platz/ Leipziger Platz 35,00–40,00 EUR/m ²	■ Kurfürstendamm 25,00–50,00 EUR/m ²	■ Bohnsdorf 10,00–13,00 EUR/m ²	■ Hauptbahnhof 32,00–43,00 EUR/m ²	■ Innenstadtlagen 17,00–23,00 EUR/m ²
■ Friedrichstraße/ Unter den Linden 30,00–35,00 EUR/m ²	■ Hackescher Markt 30,00–40,00 EUR/m ²	■ Schönefeld 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				

Büromieten



○ Spitzenmiete ○ Durchschnittsmiete
Quelle: Engel & Völkers Commercial

Flächenumsatz - Lage*



*3. Quartal 2022
Quelle: Engel & Völkers Commercial

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: September 2022.

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