



**Marktreport 2022 · Berlin**  
**Büroflächen · Office Space**

# BERLIN



**21,2 Mio. m<sup>2</sup>**  
Flächenbestand  
Office stock



**2,7%**  
Leerstandsquote  
Vacancy rate



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



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



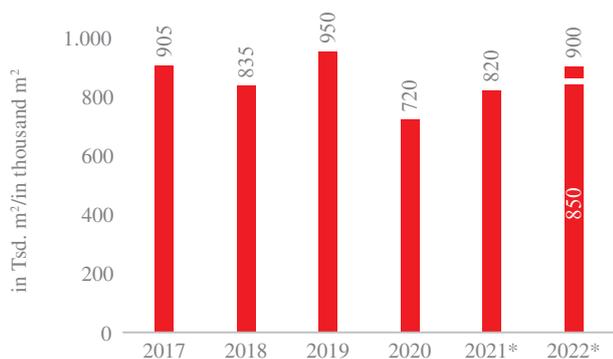
**40,00 EUR/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete  
Prime rent

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Der Gesamtflächenumsatz auf dem Berliner Markt für Büroflächenvermietung fiel im Jahr 2021 mit rund 820.000 m<sup>2</sup> um ca. 13,9% höher aus als im Vorjahr. Damit wurde das vorübergehend verlangsamte Vermietungsgeschehen im Jahr 2020 überwunden, das pandemiebedingt nur bei rund 720.000 m<sup>2</sup> lag – insbesondere die erschwerten Besichtigungsmöglichkeiten sowie der Teil-Lockdown und die Homeoffice-Pflicht hatten Anmietungen hinausgezögert. Im Jahr 2021 hat sich der Umgang mit der Corona-Pandemie und dementsprechend auch das Marktgeschehen normalisiert. Die Büros wurden zunehmend wieder zum Arbeitsmittelpunkt, weil das Homeoffice, hinsichtlich der Arbeitsbedingungen, keine vollständige Alternative zur professionellen Arbeitsumgebung darstellt. Beispielsweise können im

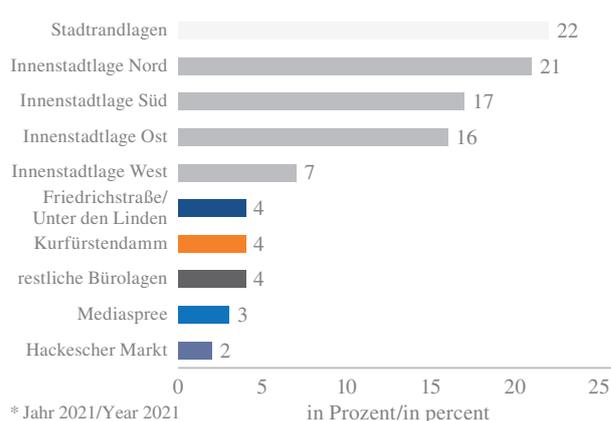
With total take-up of some 820,000 m<sup>2</sup> the market for office space letting in Berlin in 2021 grew by approximately 13.9% over the previous year. This confirms that the temporary slowdown in leasing activity in 2020 caused by the pandemic, which resulted in take-up of only around 720,000 m<sup>2</sup> being generated, has ended. The conclusion of many leasing contracts was delayed in particular by the difficulty of carrying out viewings as well as the partial lockdown and the legal obligation to allow employees to work from home. In 2021 handling of the corona pandemic and, correspondingly also market activity, had returned to a kind of normality. Offices have once again become the focus of people's working lives, particularly because working from home cannot offer all the facilities available in an office. This means that it is not a perfect alternative

**Flächenumsatz**  
Take-up



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

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



\* Jahr 2021/Year 2021  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## Bedeutende Flächenumsätze Significant take-ups

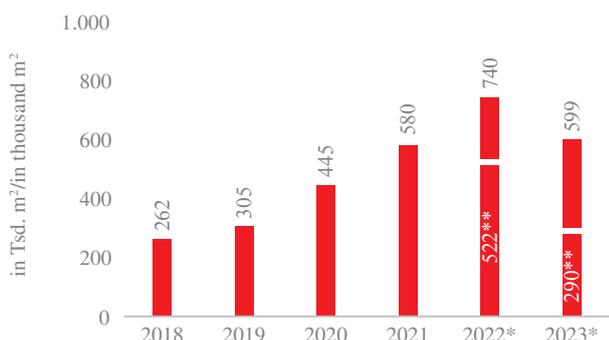
Mieter (Große Flächenumsätze) User	Fläche (m <sup>2</sup> ) Space (m <sup>2</sup> )	Ortsteil Sub-District
DKB	34.850	Mitte
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	21.375	Mitte
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	19.200	Wedding
N26	17.000	Mitte
BASF	14.700	Prenzlauer Berg

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Homeoffice eine unzureichende technische Ausstattung oder Internetanbindung, eine mangelhafte Konzentrationsfähigkeit oder die eingeschränkte Möglichkeit zum Austausch mit Kollegen Negative Faktoren sein. Büros erlauben die regelmäßige Anwesenheit und Versammlung des gesamten Kollegenkreises, weswegen Büroflächen ihrer Größe nach aktuell i. d. R. beibehalten werden. Im Zuge der Corona-Pandemie hat sich weniger der Büroflächenbedarf verändert, vielmehr haben sich neue Nutzungsanforderungen ergeben. Insbesondere die Verfügbarkeit von Konferenzflächen mit zeitgemäßer Kommunikationstechnik rückt zunehmend in den Fokus, was ein Motiv für die Neuanmietung sein kann. Zukünftig wird jedoch ebenfalls die Möglichkeit zur Wahl des Arbeitsortes nach individuellen Bedürfnissen sowie die Reduzierung des wöchentlich absolvierten Arbeitsweges Bestandteil des Arbeitslebens sein. Dies kann sich z. B. durch eine teilweise Arbeit im Homeoffice oder in wohnortnahen Büros von Drittanbietern ausdrücken, etwa im Co-Working oder auf flexiblen Büroflächen.

to a professional working environment. For example, home offices may not have all the technical equipment required or have poor Internet connections, while difficulty in concentrating or limited opportunities to interact with colleagues can also be negative factors. Having office space on company premises allows employees to have a regular presence and the entire staff to come together. Most companies have therefore decided to keep their existing office space. The impact of the corona pandemic has been less on how much space is needed but instead on how it is used. The availability of conference areas with up-to-date communications technology is becoming increasingly important and can be a factor in the decision to relocate. Nevertheless, the opportunity for employees to choose where they work on the basis of their individual needs as well as a reduction in their weekly commutes will be integral elements of working life in future. Some employees may, for example, decide to work from home or at third-party offices in locations close to their homes, such as co-working spaces or flexible office premises, some of the time.

### Fertigstellungen von Büroflächen Completion of office space

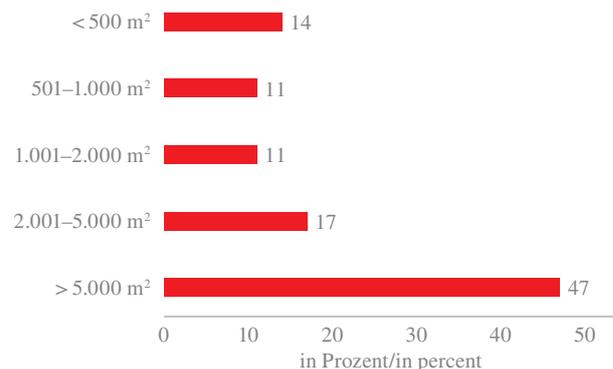


\* Prognose/Forecast

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

Quellen:/Sources: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

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



\* Jahr 2021/Year 2021

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

## Bauprojekte - Fertigstellungen 2021/2022 (Auswahl) New constructions 2021/2022 (selection)

Projektname Project name	Projektentwickler Project developer	Fläche (m <sup>2</sup> ) Space (m <sup>2</sup> )	Bezirk District
FÜRST (ehem. Ku'damm-Karree)	Cells Group (für Dt. investor)	53.000	Charlottenburg
Stream	SIGNA Holding	45.000	Friedrichshain
VOLTAIR (ehem. Volt Berlin)	Gädeke & SONS/ ABG Real Estate Holding	25.000	Mitte
EASTON HOUSE (Greensite)	Art Invest	13.000	Friedrichshain
Scape (am Tacheles)	PWR Development	31.000	Mitte

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

### Dynamik im vierten Quartal

Die letzten drei Monate des Jahres waren mit einem Flächenumsatz von über 300.000 m<sup>2</sup> das stärkste Quartal, was zum einen auf die zahlreichen Vermietungen im Segment über 10.000 m<sup>2</sup> zurückzuführen ist. Zum anderen waren Nachholeffekte durch Unternehmen wirksam, die Anmietungsentscheidungen im Laufe des Jahres 2020 und auch noch zu Beginn von 2021 zunächst aufgeschoben und erst mit Verzögerung getroffen hatten. Über ein Fünftel des Gesamtflächenumsatzes entfiel im Jahr 2021 auf die Stadtrandlagen. B- und C-Lagen sind wegen des moderaten Preisniveaus in den Fokus von Büroflächenmietern gerückt – die Anbindung mit S- und U-Bahn bleibt jedoch ein ausschlaggebendes Kriterium hinsichtlich der Vermietbarkeit eines Objekts. Während im Vorjahr insbesondere die öffentliche Hand als aktiver Mieter auftrat, war die Büroflächennachfrage im Jahr 2021 durch einen breiten Branchenmix geprägt. Neben landeseigenen Unternehmen waren auch internationale und

### Dynamic fourth quarter

With take-up in excess of 300,000 m<sup>2</sup> the last three months of the year were the strongest quarter in 2021. This was, on the one hand, due to numerous deals concluded in the +10,000 m<sup>2</sup> segment. On the other, the market was boosted by the catch-up effects triggered by companies which had delayed decisions on new leasing contracts in 2020 and early 2021 finally being able to move forward. Over one-fifth of total take-up in 2021 was generated in peripheral locations. Due to their moderate price levels secondary and tertiary locations have attracted attention from office space tenants, however train and underground connections remain key criteria as regards the rentability of a property. While the public sector was a particularly active tenant in the previous year, in 2021 demand for office space was characterised by a broad mix of sectors. In addition to state-owned companies, international and medium-sized companies in the services and the information and technologies

### Leerstand Vacancies



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

### Büromieten Office rents

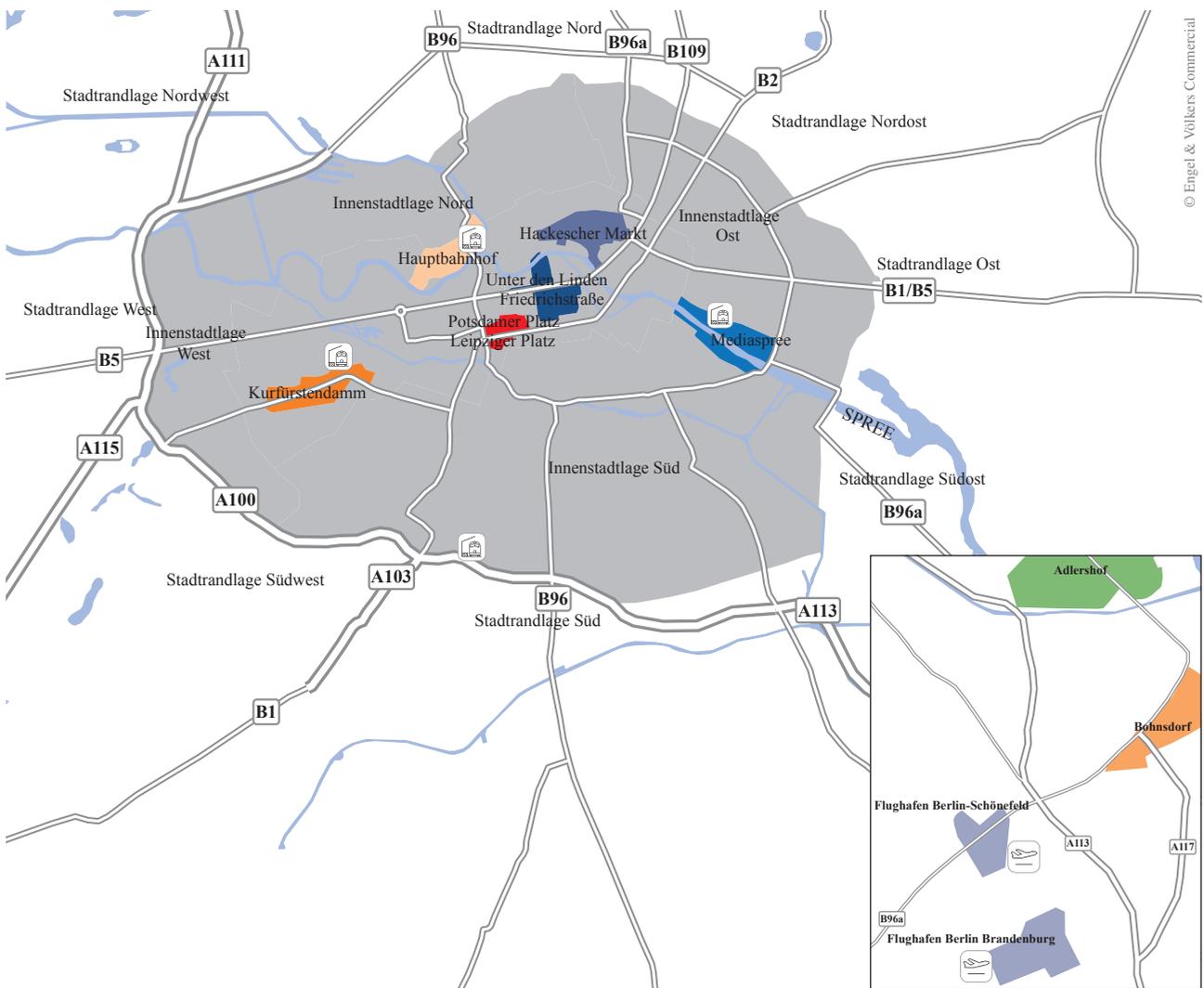


○ Spitzenmiete/Prime rent      ○ Durchschnittsmiete/Average rent  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

mittelständische Unternehmen aus dem Dienstleistungs- und IuK-Segment am Büroflächenumsatz beteiligt. Die zahlreichen Büroflächengesuche zu Beginn des Jahres 2022 lassen erwarten, dass der Markt für Büroflächenvermietung an die zunehmende Marktbelegung des Jahres 2021 anknüpfen wird. So ist es wahrscheinlich, dass der Fünfjahresdurchschnitt des Flächenumsatzes von 846.000 m<sup>2</sup> übertroffen werden wird. Engel & Völkers Commercial geht im Jahr 2022 von einem Gesamtflächenumsatz zwischen 850.000 und 900.000 m<sup>2</sup> aus.

industries also generated take-up. The numerous office space searches which were initiated at the beginning of 2022 make it reasonable to assume that the market for office space letting will be able to continue the increasing market upturn observed in 2021. It is therefore considered probable that the five-year average for take-up – 846,000 m<sup>2</sup> – will be exceeded. Engel & Völkers Commercial forecasts total office space take-up of between 850,000 and 900,000 m<sup>2</sup> in 2022.

### Bürolagen Berlin Office locations in Berlin



© Engel & Völkers Commercial

<span style="color: red;">■</span> Potsdamer Platz/ Leipziger Platz 35,00–40,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Kurfürstendamm 25,00–50,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Bohnsdorf 10,00–13,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span> Hauptbahnhof 32,00–43,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: grey;">■</span> Innenstadtlagen 17,00–23,00 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: blue;">■</span> Friedrichstraße/ Unter den Linden 30,00–35,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: blue;">■</span> Hackescher Markt 30,00–40,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: blue;">■</span> Schönefeld 16,00–18,50 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: blue;">■</span> Mediaspree 35,00–40,00 EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: lightgrey;">■</span> Stadtrandlagen 14,00–20,00 EUR/m <sup>2</sup>
<span style="color: green;">■</span> Adlershof 17,00–23,00 EUR/m <sup>2</sup>				

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 2022.  
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 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](mailto:BerlinCommercial@engelvoelkers.com)**

[www.engelvoelkers.com/berlincommercial](http://www.engelvoelkers.com/berlincommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL&VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**