

Q4 2022

RESEARCH BÜROMARKT BERLIN



850.000 m²
Leerstand



29,75 €/m²
Durchschnittsmiete



736.000 m²
Flächenumsatz

ZAHLEN
DATEN
FAKTEN



42,60 €/m²
Spitzenmiete

ANGERMANN™

Seit 1953.

BÜROFLÄCHENUMSATZ

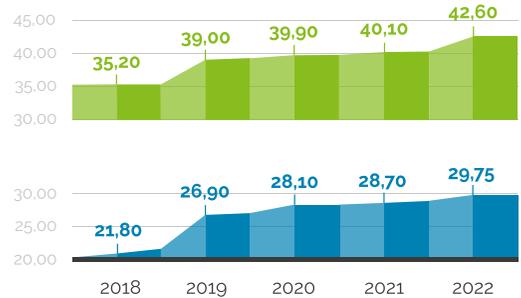
in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt

Quelle: Angermann



BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete



AUF DEN PUNKT

- Traditionelle Jahresendrallye blieb aus
- Diverse Großabschlüsse verschieben sich ins 1. Halbjahr 2023
- Anstieg des Büroflächenleerstandes
- Spitzen- und Durchschnittsmiete verzeichneten deutliche Erhöhung
- Die Abschlüsse konzentrierten sich zum Jahresende auf das Flächensegment 500 - 2.000 m²

„KLIMANEUTRALES
BAUEN UND TECHNI-
SCHE QUALITÄT
WERDEN IMMER
WICHTIGERE
ANMIETUNGS-
KRITERIEN.“

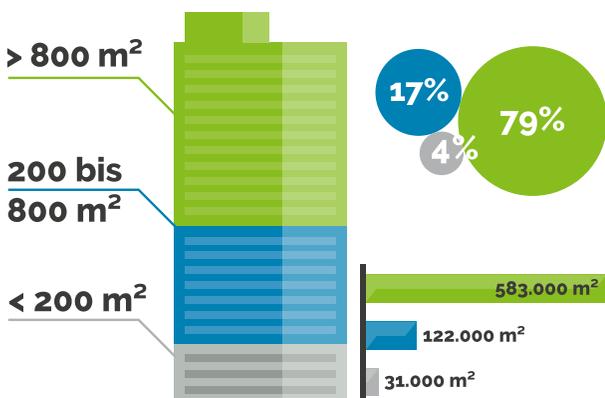


Fabian Runge,
Direktor

UMSATZ NACH FLÄCHENGROÖBE

Gesamtjahr 2022

Quelle: Angermann

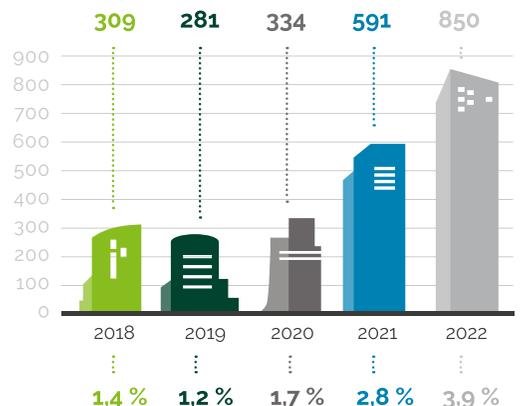


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2018 - 2022

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

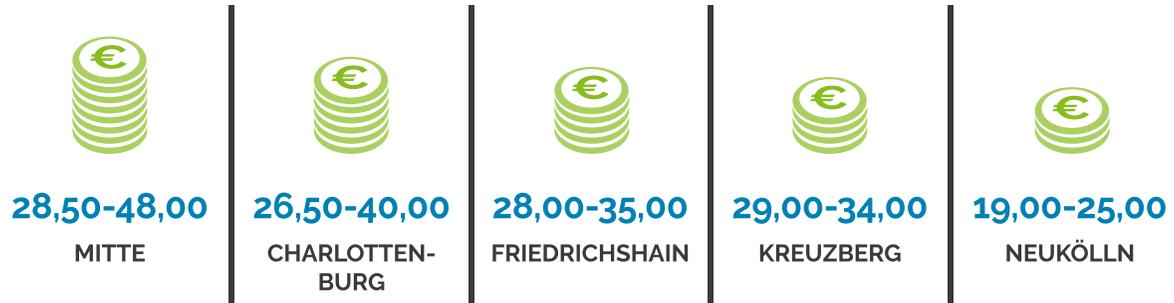
Quelle: Angermann



MIETPREISE TOPLAGEN BERLIN

Gesamtjahr 2022 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.

Quelle: Angermann



DEALS

Gesamtjahr 2022

Quelle: Angermann

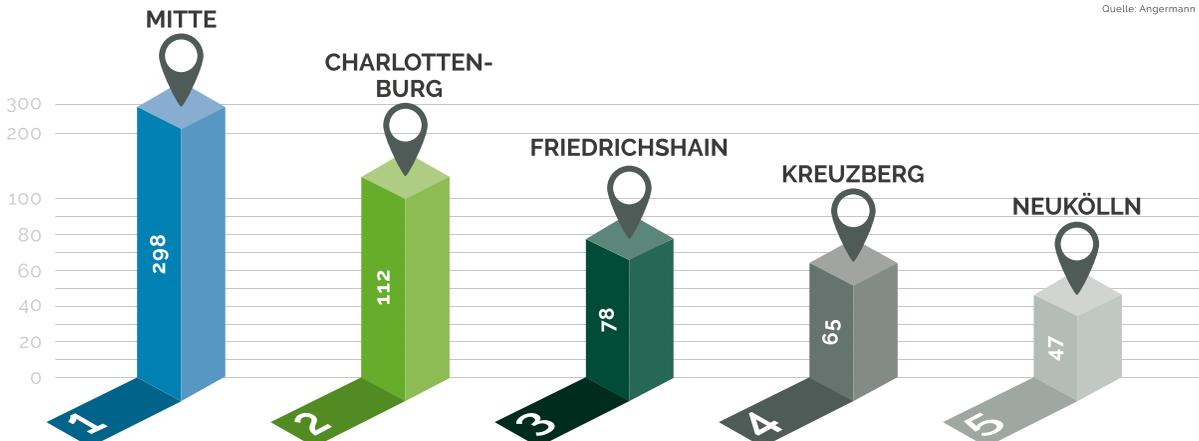
TOP 5

- 01** 40.000 m² in **Mitte**
2. Quartal, Mieter: Land Berlin
- 02** 22.500 m² in **Mitte**
3. Quartal, Mieter: Mobilitätsdienstleister
- 03** 17.500 m² in **Mitte**
3. Quartal, Mieter: Mobilitätsdienstleister
- 04** 17.400 m² in **Charlottenburg**
3. Quartal, Mieter: Land Berlin
- 05** 17.100 m² in **Friedrichshain**
3. Quartal, Mieter: Solarunternehmen

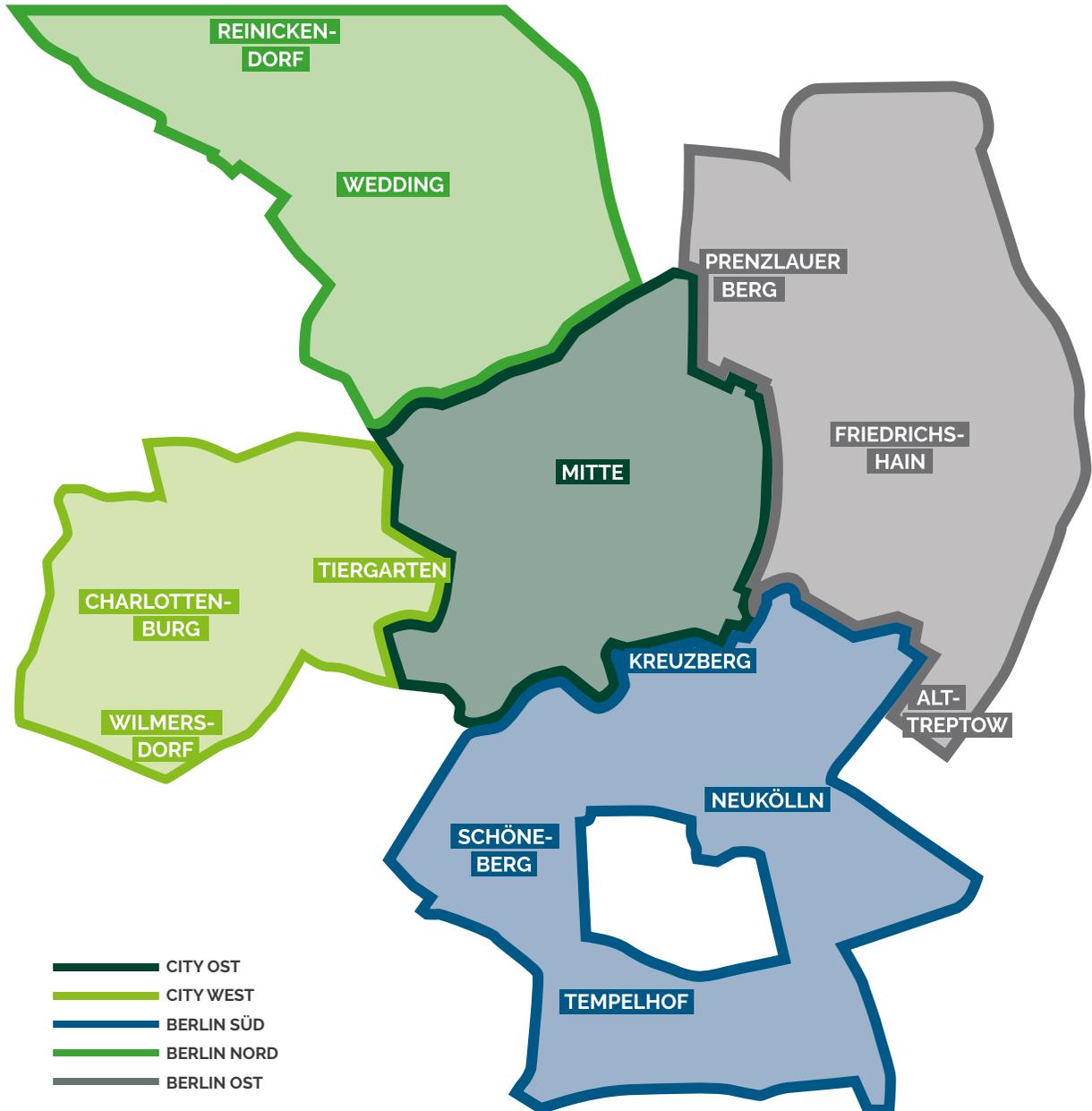
TOP 5 BÜROLAGEN

Gesamtjahr 2022 - Büroflächenumsatz in 1.000 m²

Quelle: Angermann

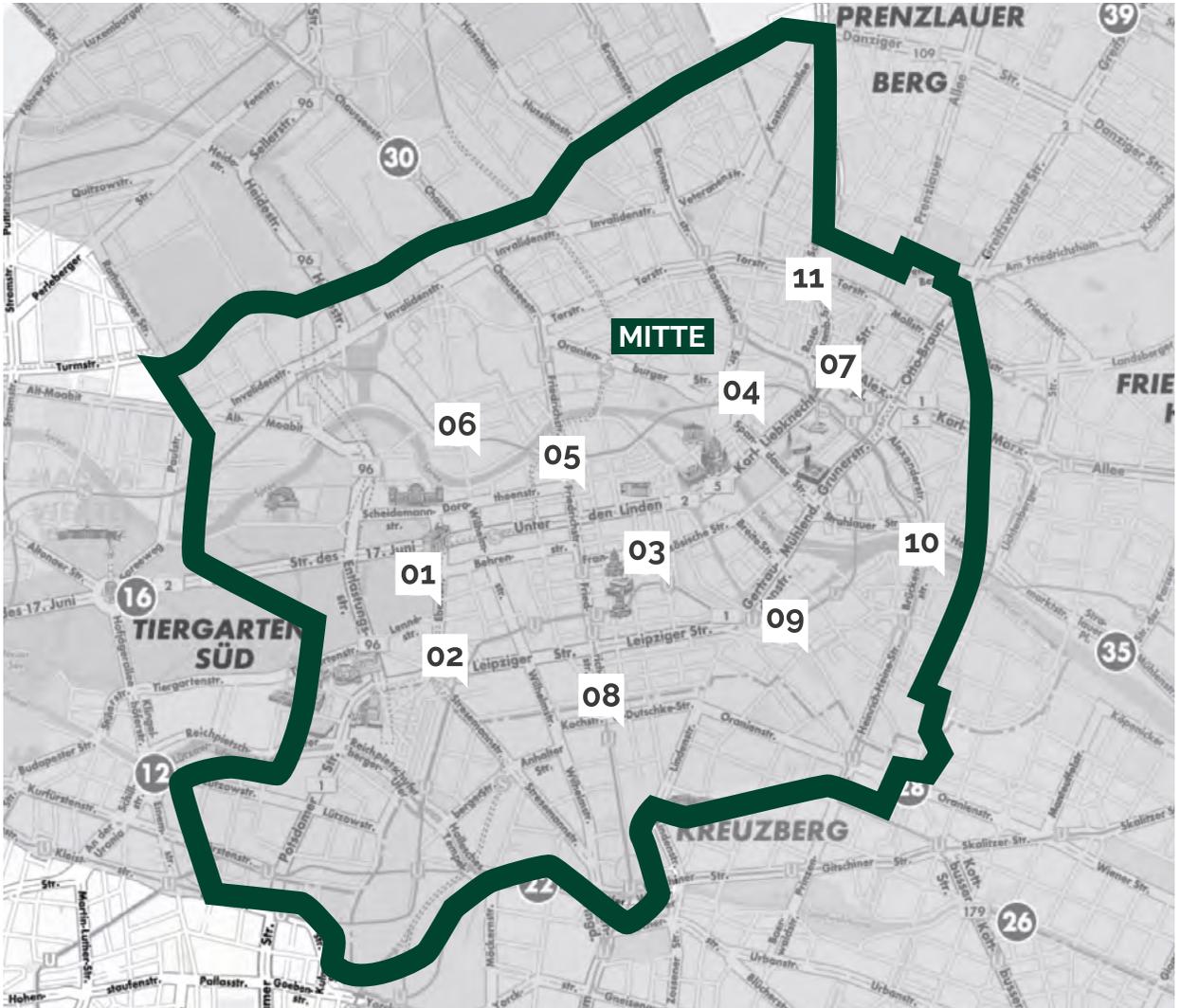


BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



Büromieten Berlin - Mitte

Gesamtjahr 2022 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



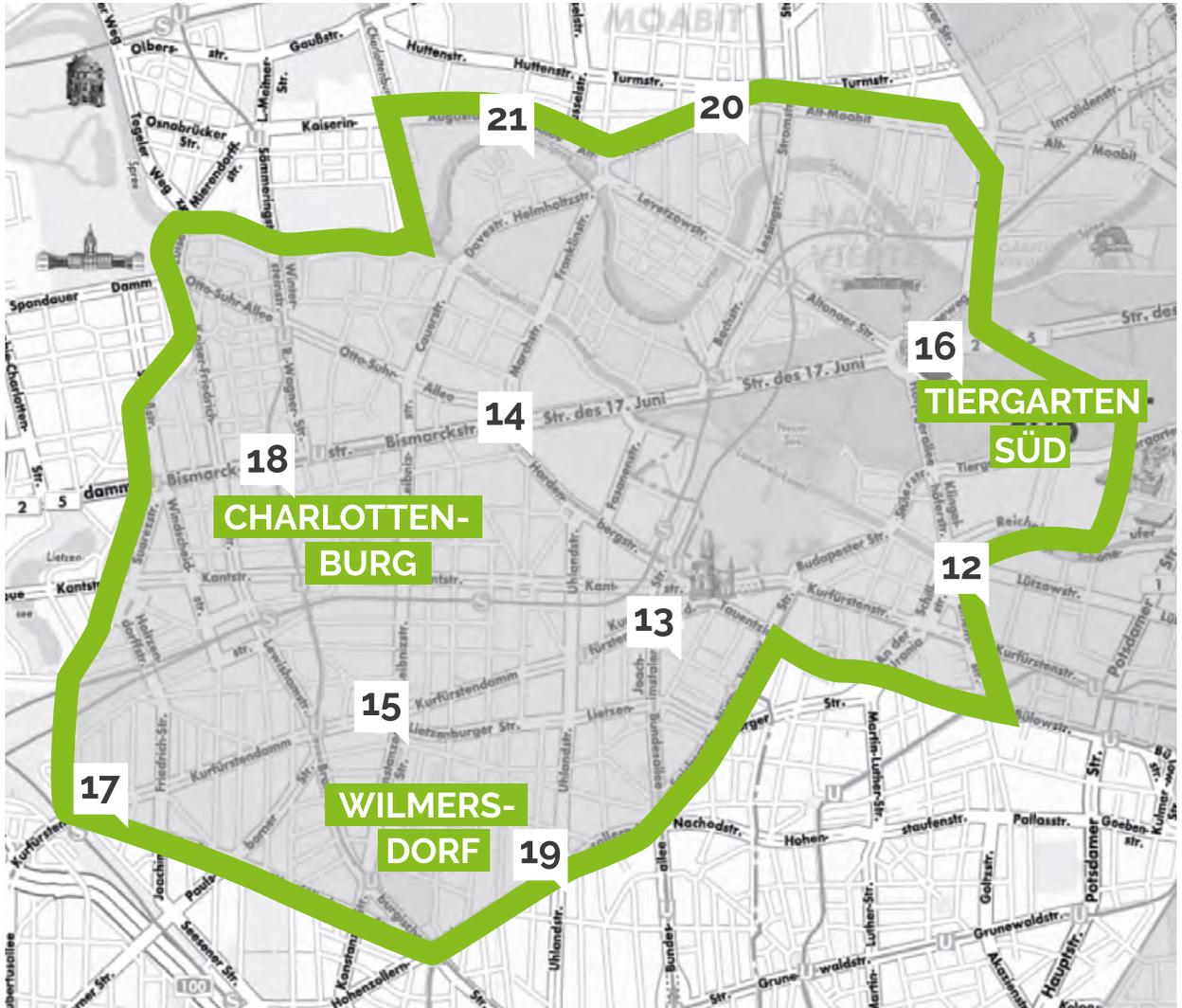
CITY OST

Mitte

1. Pariser Platz / Unter den Linden	32,00 - 42,00	7. Alexanderplatz	27,00 - 35,00
2. Potsdamer Platz / Leipziger Platz	34,00 - 48,00	8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	28,00 - 34,00
3. Französische Straße / Gendarmenmarkt	33,00 - 37,00	9. Wallstraße / Kleines Regierungsviertel	26,00 - 32,00
4. Hackescher Markt / Oranienburger Straße	33,00 - 38,00	10. Jannowitzbrücke	30,00 - 35,00
5. S-Bhf. Friedrichstraße	34,00 - 42,00	11. Torstraße / Schönhauser Allee	32,00 - 40,00
6. Luisenstraße / Reinhardtstraße	30,00 - 33,00		

Büromieten Berlin - Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

Gesamtjahr 2022 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



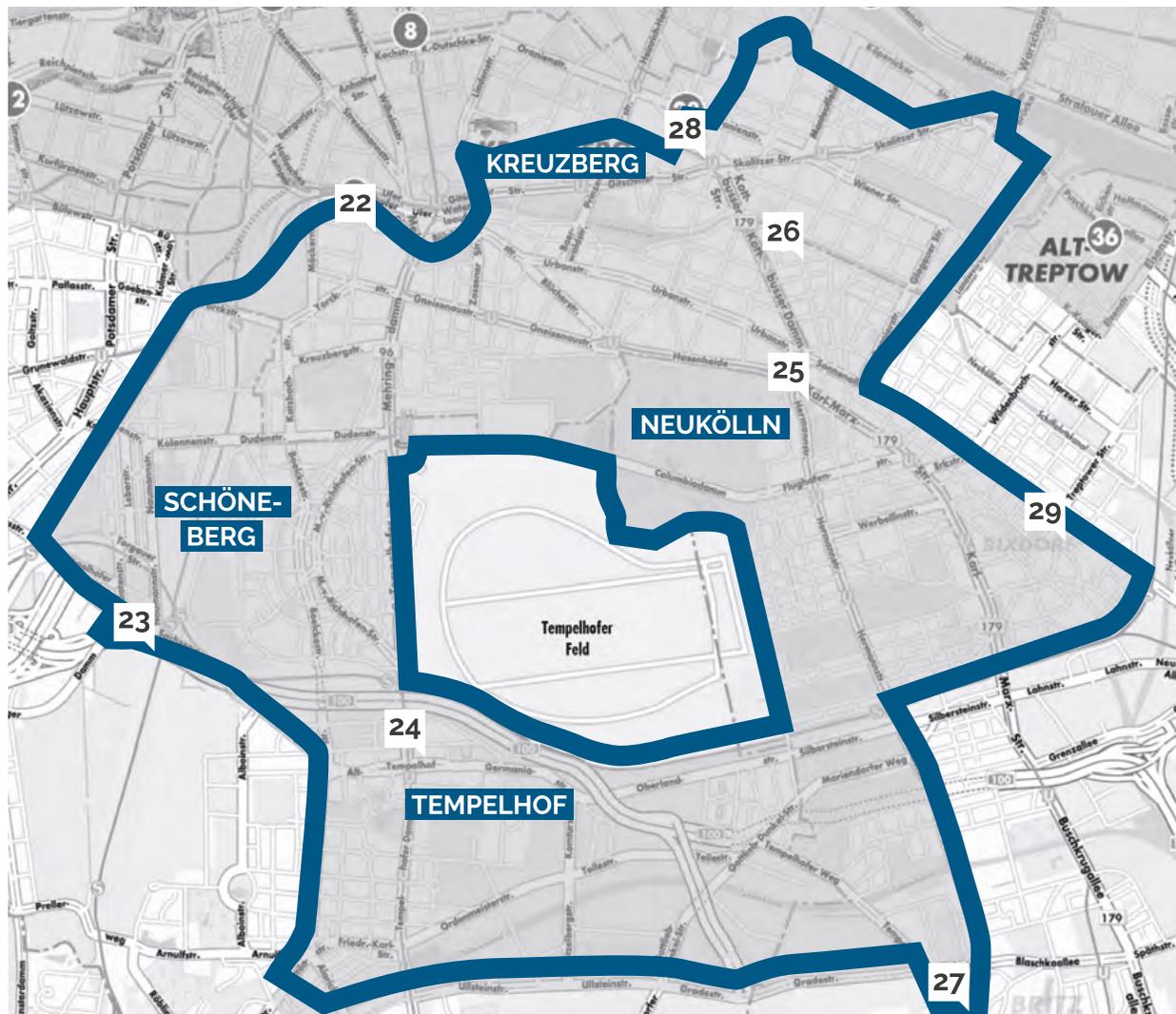
CITY WEST

Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

12. Lützowplatz / Klingelhöfer Dreieck	24,00 - 28,00	17. Kurfürstendamm / S-Bahnhof Halensee	24,00 - 28,00
13. Kurfürstendamm / Joachimsthaler Straße	28,00 - 38,00	18. Bismarckstraße	20,00 - 25,00
14. Ernst-Reuter-Platz	22,00 - 28,00	19. Hohenzollerndamm	19,00 - 23,50
15. Olivaer Platz	25,00 - 30,00	20. Alt-Moabit	23,00 - 29,00
16. Straße des 17. Juni	22,00 - 30,00	21. Kaiserin-Augusta-Allee / Pascalstraße	21,00 - 25,00

Büromieten Berlin - Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

Gesamtjahr 2022 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



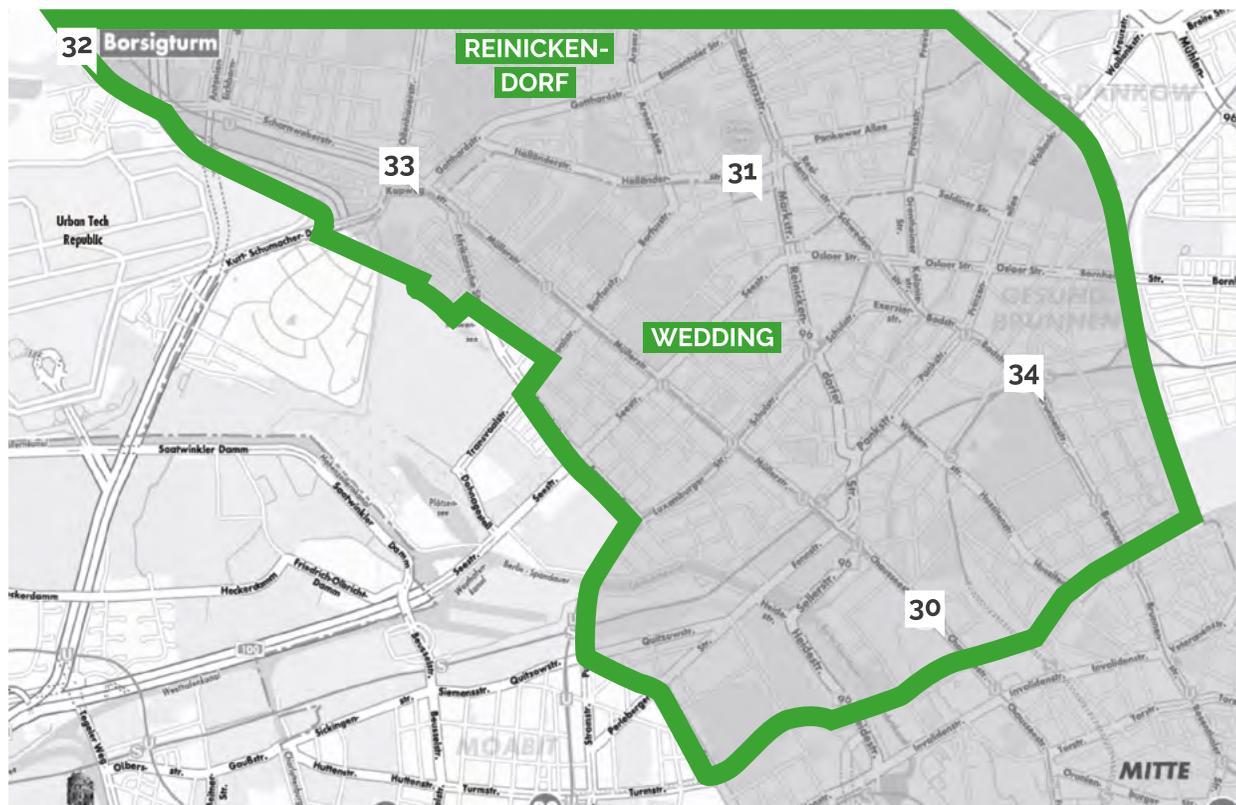
BERLIN SÜD

Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

22. Tempelhofer Ufer	25,00 - 30,00	26. Paul-Lincke-Ufer	27,00 - 31,00
23. Sachsendamm	23,00 - 30,00	27. Tempelhofer Weg	17,00 - 19,50
24. Tempelhofer Damm	17,00 - 22,00	28. Oranienplatz	30,00 - 35,00
25. Hermannstraße	18,00 - 25,00	29. Sonnenallee	23,00 - 27,00

Büromieten Berlin - Wedding, Reinickendorf, Tegel

Gesamtjahr 2022 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



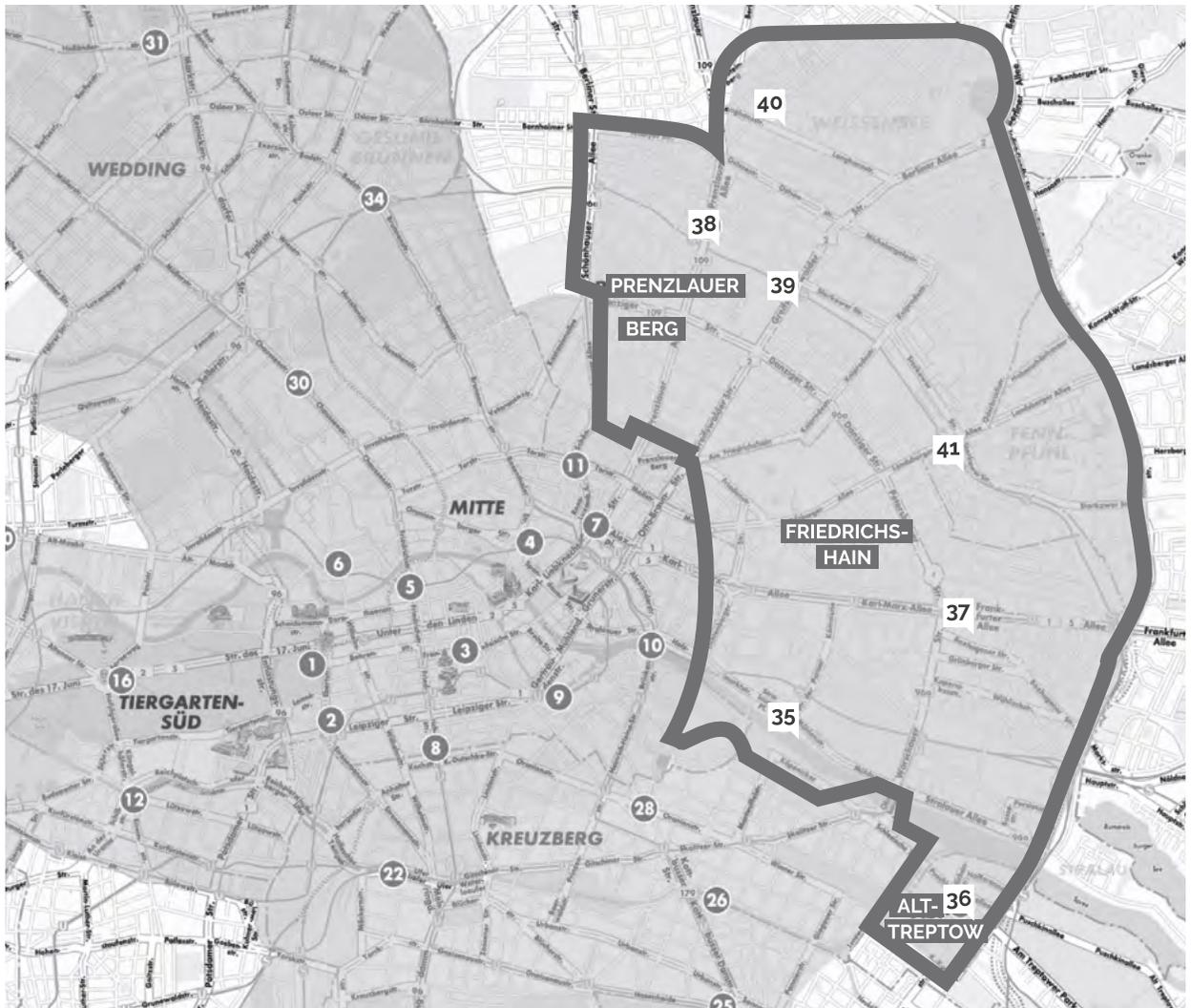
BERLIN NORD

Wedding, Reinickendorf, Tegel

30. Chausseestraße	28,00 - 32,00
31. Holländerstraße	17,00 - 20,00
32. Borsigturm (nicht mehr auf der Karte)	18,00 - 22,00
33. Kurt-Schumacher-Platz	17,00 - 20,00
34. Gesundbrunnen	22,00 - 28,00

Büromieten Berlin - Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

Gesamtjahr 2022 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



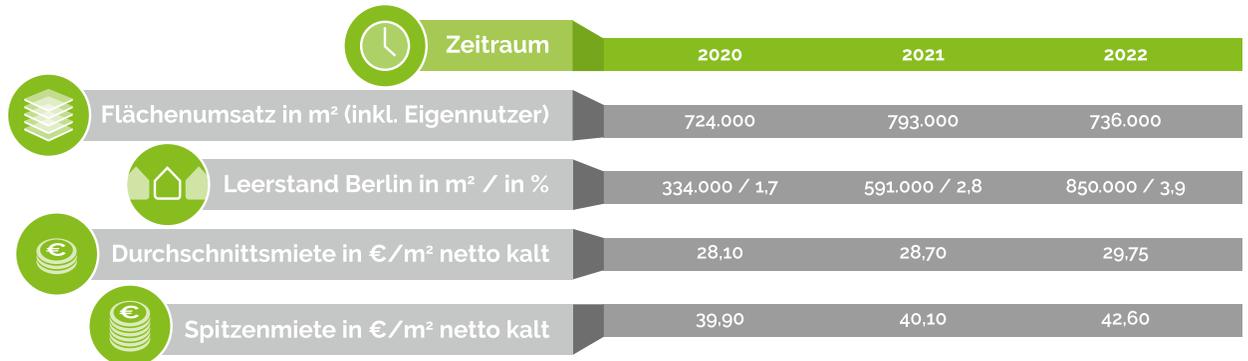
BERLIN OST

Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

35. Stralauer Platz	28,00 - 32,00	39. Greifswalder Straße	26,00 - 32,00
36. Elsenstraße / Puschkinallee	23,00 - 27,00	40. DGZ Gustav-Adolf-Straße	15,00 - 17,00
37. Frankfurter Allee	22,00 - 26,00	41. Landsberger Allee	22,00 - 28,50
38. Prenzlauer Allee	20,00 - 27,00		

BERLINS BÜROMARKT AUF EINEN BLICK

Gesamtjahre 2020 - 2022



Quelle: Angermann

BERLINS BÜROMARKT - ENTWICKLUNGEN

Das Mietgeschehen hat sich im Jahresverlauf 2022 in Berlin deutlich verändert. Die einst dominierenden Start-ups haben ihre Rolle als Umsatztreiber eingebüßt. Bei vielen haben eingeschränkte Expansionserwartungen sowie der zunehmende Verbreitungsgrad von Homeoffice und mobilem Arbeiten zu einem veränderten Flächenbedarf und einer deutlichen Zunahme von Untermietflächen geführt. Für Makler gilt es, aktuell eine Jetzt-erst-recht-Mentalität zu zeigen und sich auf die immer noch vorhandenen Stärken des Berliner Büromarkts zu konzentrieren. So bleibt die öffentliche Hand weiterhin ein stabilisierender Faktor.

Auch die erhöhte Nachfrage der Old Economy ist ein Lichtblick und der Beweis, dass auf die Branchenvielfalt Verlass ist.

WAS KOMMT

Interdisziplinäre
Beratungsdienstleistung

WAS GEHT

Verteilungsmentalität

WAS BLEIBT

Stabilität

ANGERMANN
Real Estate Advisory AG

Lennéstraße 1
10785 Berlin
Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Guillettstraße 48
60325 Frankfurt am Main
Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0

Am Graswege 6
30169 Hannover
Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

ABC-Straße 35
20354 Hamburg
Tel. +49 (0)40-34 34 36

Bolzstraße 3
70173 Stuttgart
Tel. +49 (0)711-22 45 15-50



www.angermann-realestate.de
www.bürosuche.de

REAL ESTATE | MERGERS & ACQUISITIONS | BUSINESS CONSULTANTS | AUCTIONING & FINANCE



Marktbericht zum
DOWNLOAD!