

Q2 2023

RESEARCH BÜROMARKT BERLIN



937.000 m²
Leerstand



29,50 €/m²
Durchschnittsmiete



243.000 m²
Flächenumsatz

ZAHLEN
DATEN
FAKTEN



43,50 €/m²
Spitzenmiete

ANGERMANN™

Seit 1953.

BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | 10-Jahres-Durchschnitt



BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete



AUF DEN PUNKT

- Spitzenmiete verzeichnet erneuten Anstieg
- Überproportionale Nachfrage in 1-A-Lagen
- Angebot von Untermietflächen nimmt aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu
- Öffentliche Hand und Old Economy bestimmen die Nachfrage
- Ein umsatzstärkeres 2. Halbjahr kann erwartet werden

„DIVERSE MIETVERTRAGSABSCHLÜSSE IM HOCHPREISSEGMENT STEHEN KURZ VOR DEM ABSCHLUSS.“

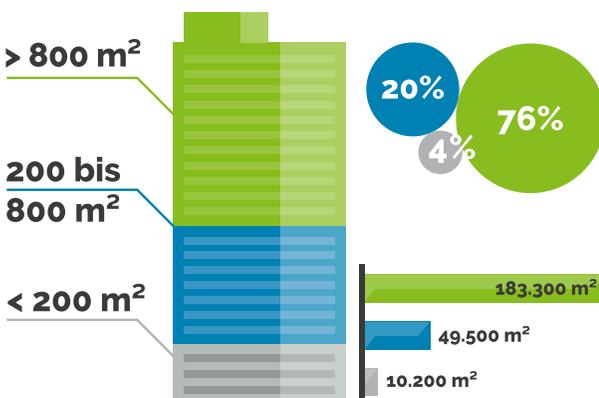


Fabian Runge,
Direktor

UMSATZ NACH FLÄCHENGROÖBE

1. Halbjahr 2023

Quelle: Angermann

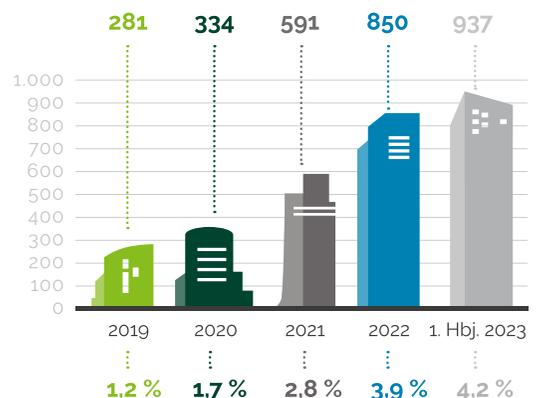


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2019 - 2023

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann



MIETPREISE TOPLAGEN

1. Halbjahr 2023 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.

Quelle: Angermann



DEALS

1. Halbjahr 2023

Quelle: Angermann

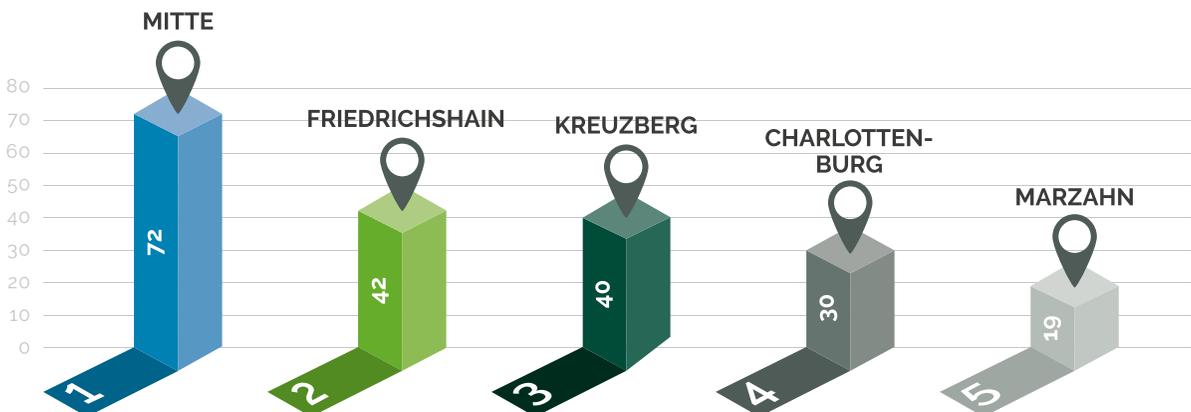
TOP 5

- 01** 19.200 m² in Friedrichshain
1. Quartal, Mieter: Unternehmensberatung
- 02** 12.900 m² in Marzahn
1. Quartal, Mieter: Körperschaft des öffentlichen Rechts
- 03** 5.500 m² in Kreuzberg
2. Quartal, Mieter: Bank
- 04** 5.500 m² in Kreuzberg
1. Quartal, Mieter: Energiekonzern
- 05** 5.300 m² in Mitte
1. Quartal, Mieter: Land Berlin

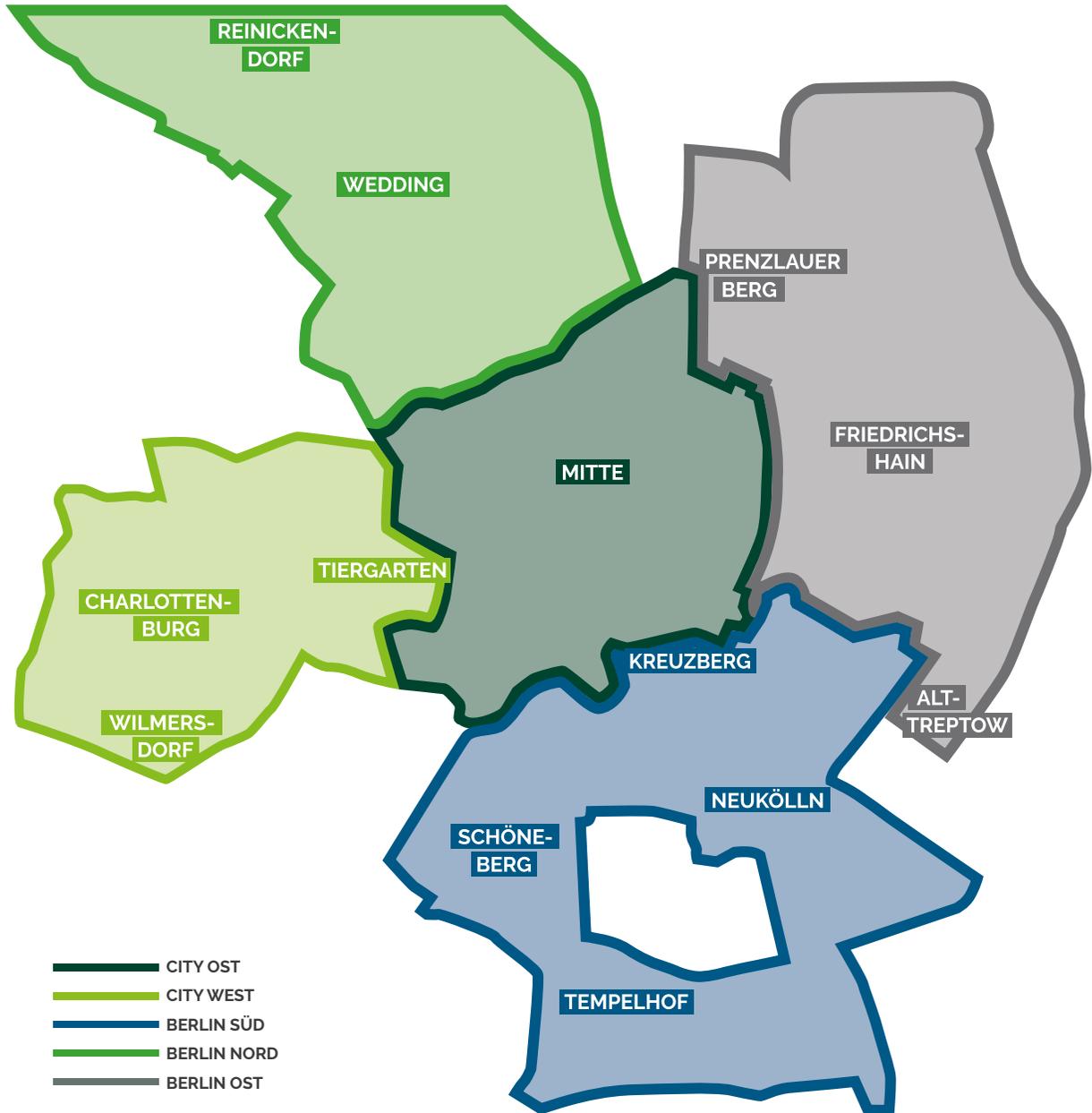
TOP 5 BÜROLAGEN

1. Halbjahr 2023 - Büroflächenumsatz in 1.000 m²

Quelle: Angermann

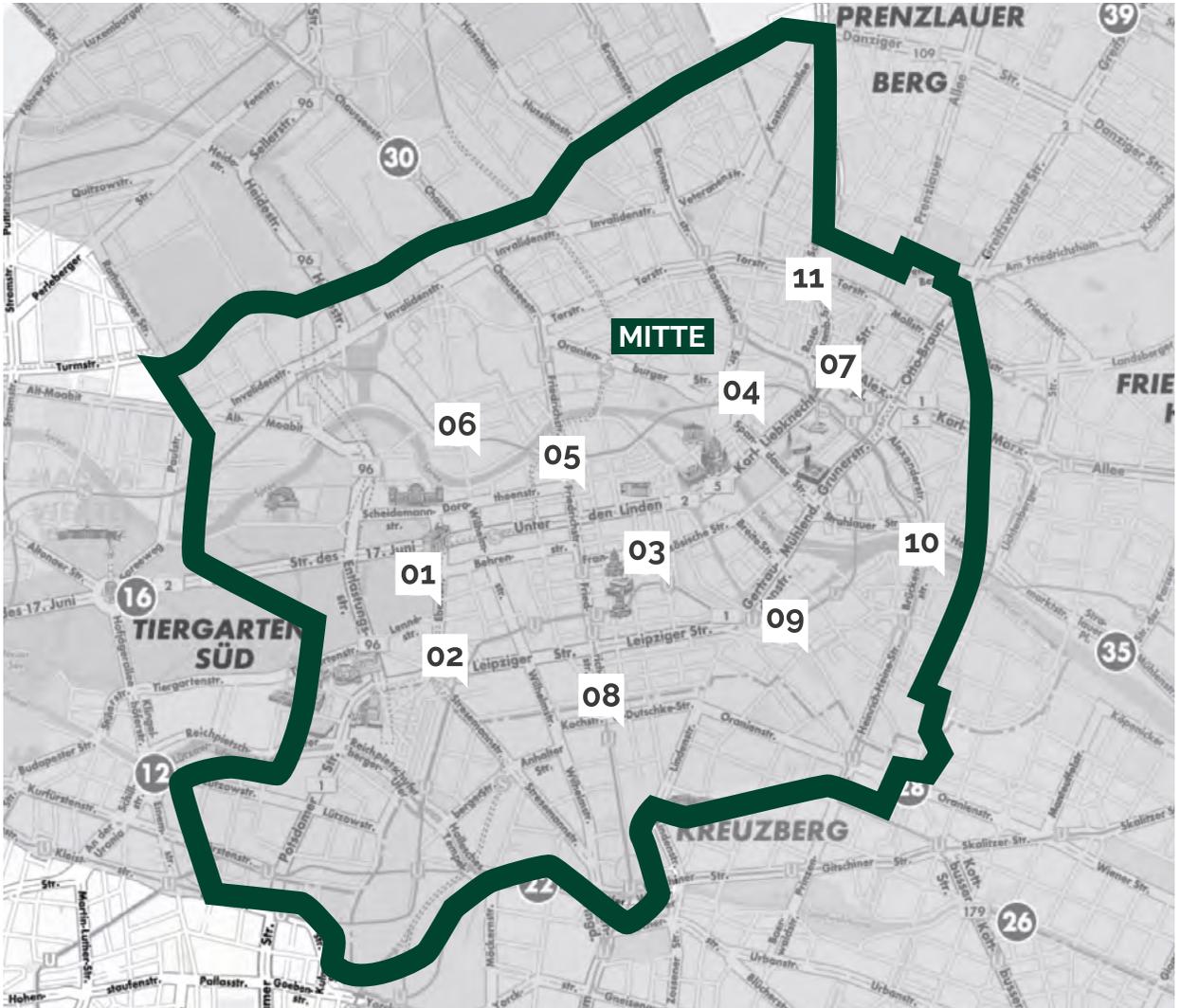


BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



Büromieten Berlin - Mitte

1. Halbjahr 2023 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



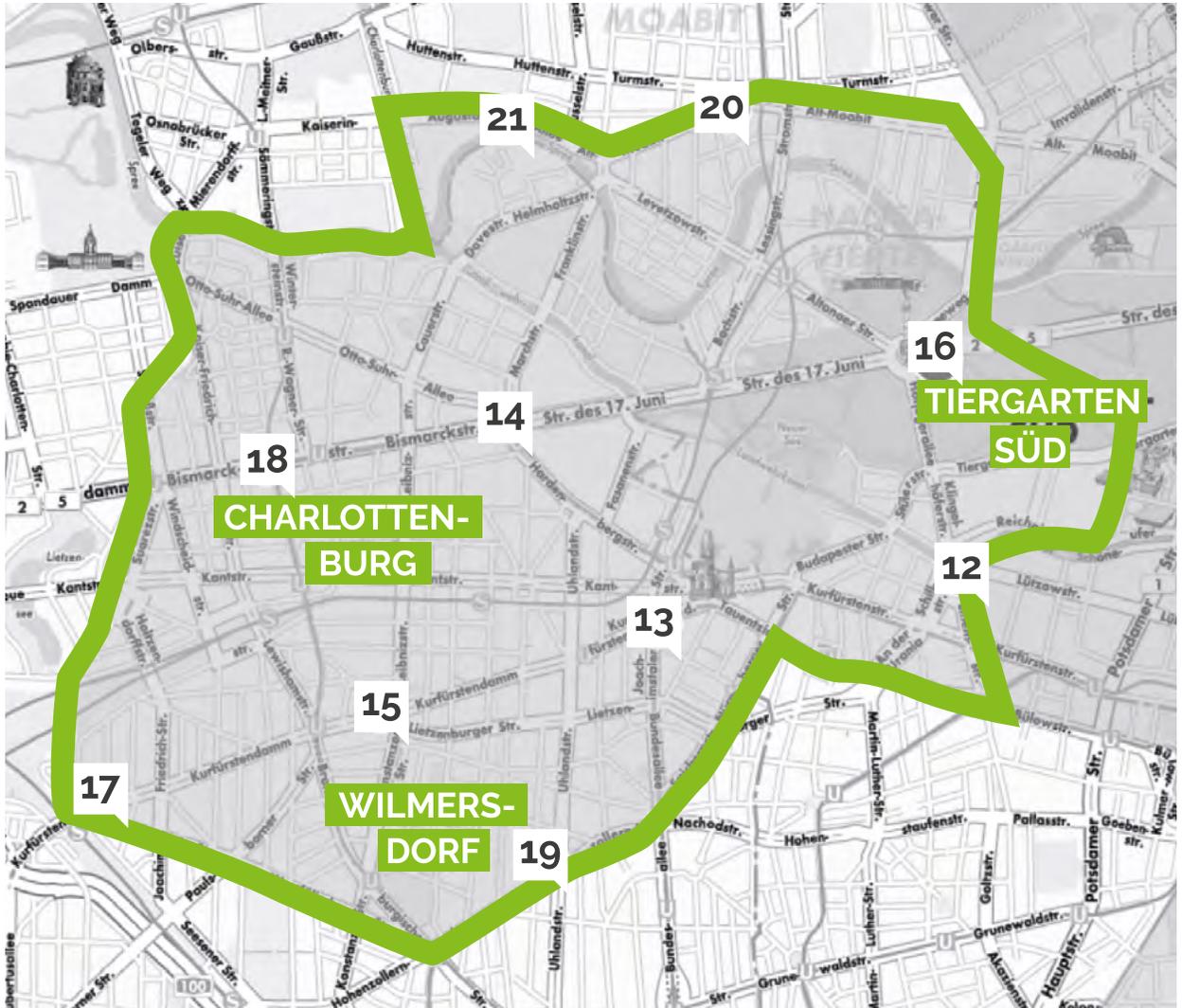
CITY OST

Mitte

1. Pariser Platz / Unter den Linden	33,00 - 45,00	7. Alexanderplatz	30,00 - 36,00
2. Potsdamer Platz / Leipziger Platz	35,00 - 50,00	8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	28,00 - 38,00
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 - 38,00
5. S-Bhf. Friedrichstraße	35,00 - 50,00	11. Torstraße / Schönhauser Allee	32,00 - 40,00
6. Luisenstraße / Reinhardtstraße	32,00 - 35,00		

Büromieten Berlin - Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

1. Halbjahr 2023 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



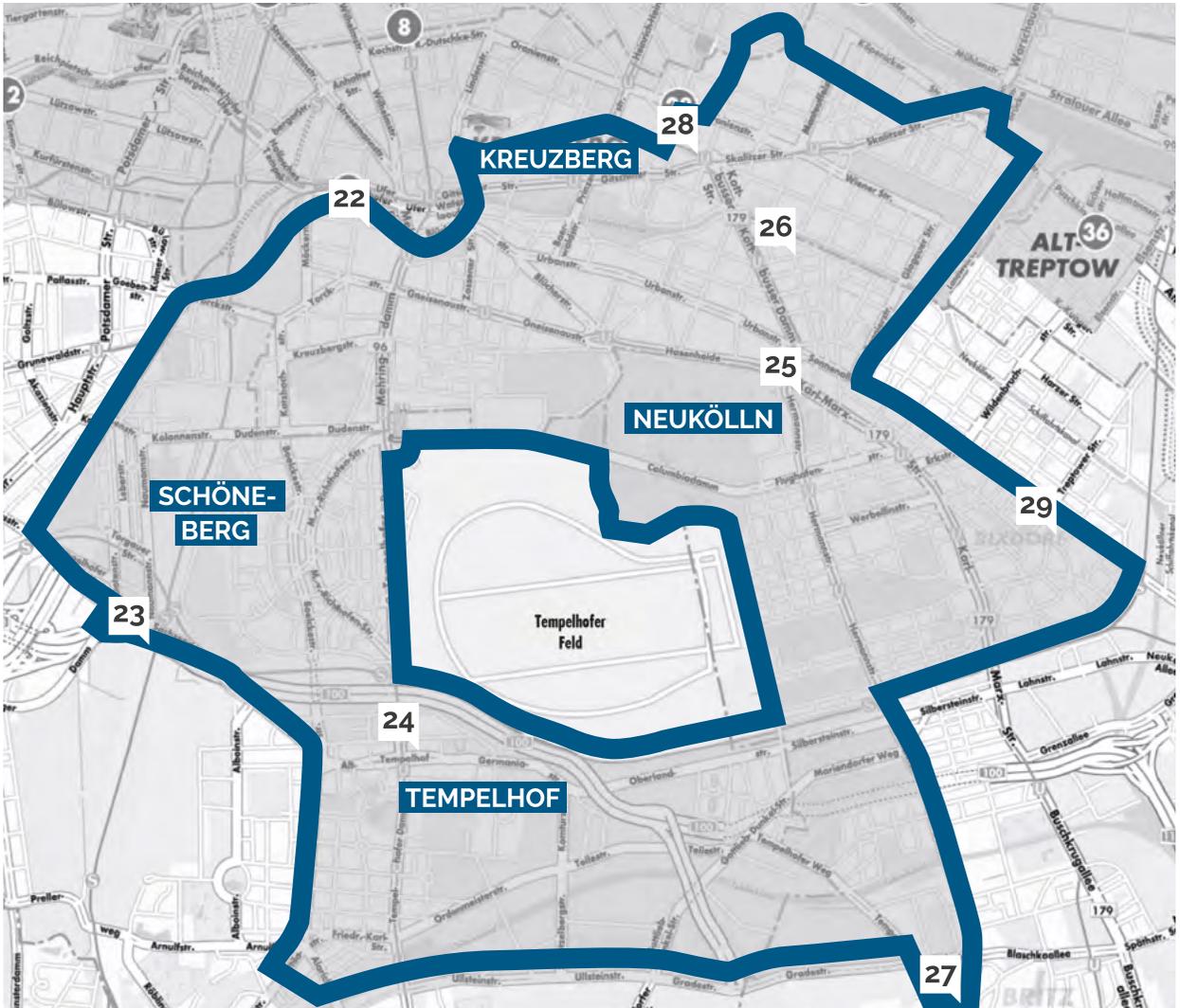
CITY WEST

Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

12. Lützowplatz / Klingelhöfer Dreieck	25,00 - 30,00	17. Kurfürstendamm / S-Bahnhof Halensee	24,00 - 28,00
13. Kurfürstendamm / Joachimsthaler Straße	30,00 - 42,00	18. Bismarckstraße	20,00 - 25,00
14. Ernst-Reuter-Platz	25,00 - 38,00	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	25,00 - 31,00	21. Kaiserin-Augusta-Allee / Pascalstraße	21,00 - 25,00

Büromieten Berlin - Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

1. Halbjahr 2023 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



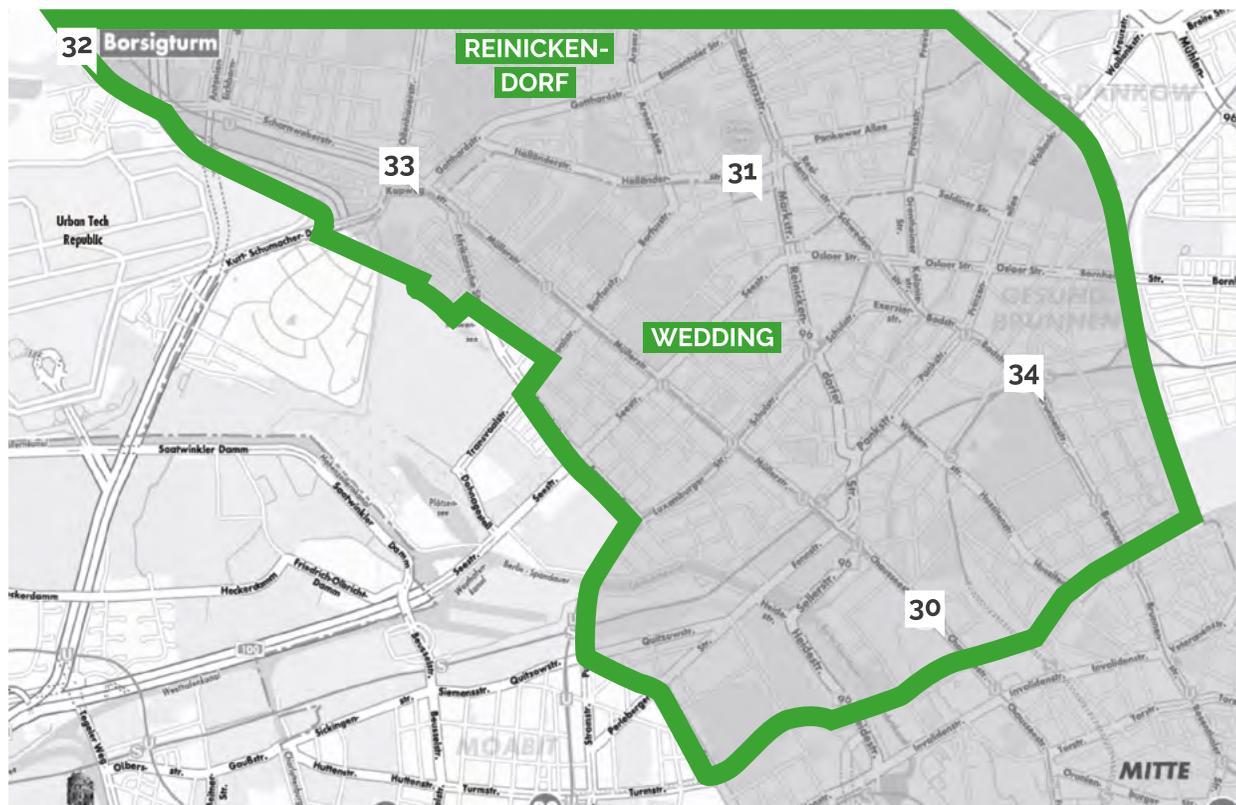
BERLIN SÜD

Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

22. Tempelhofer Ufer	27,00 - 35,00	26. Paul-Lincke-Ufer	27,00 - 31,00
23. Sachsendamm	21,00 - 28,00	27. Tempelhofer Weg	17,00 - 19,50
24. Tempelhofer Damm	17,00 - 22,00	28. Oranienplatz	30,00 - 35,00
25. Hermannstraße	16,00 - 23,00	29. Sonnenallee	21,00 - 26,50

Büromieten Berlin - Wedding, Reinickendorf, Tegel

1. Halbjahr 2023 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



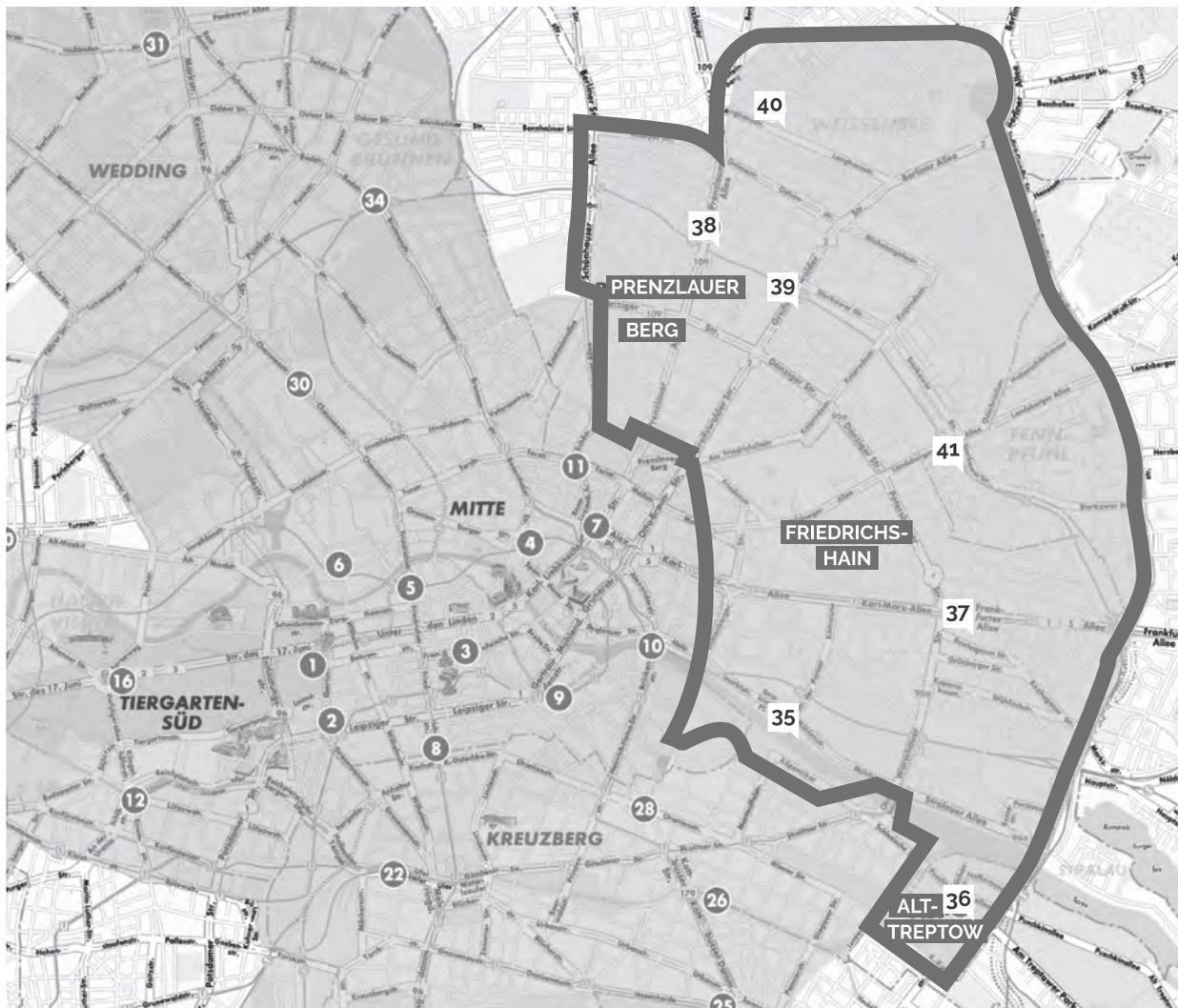
BERLIN NORD

Wedding, Reinickendorf, Tegel

30. Chausseestraße	28,00 - 32,00
31. Holländerstraße	16,00 - 19,00
32. Borsigturm (nicht mehr auf der Karte)	17,00 - 21,50
33. Kurt-Schumacher-Platz	17,00 - 20,00
34. Gesundbrunnen	23,00 - 30,00

Büromieten Berlin - Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

1. Halbjahr 2023 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



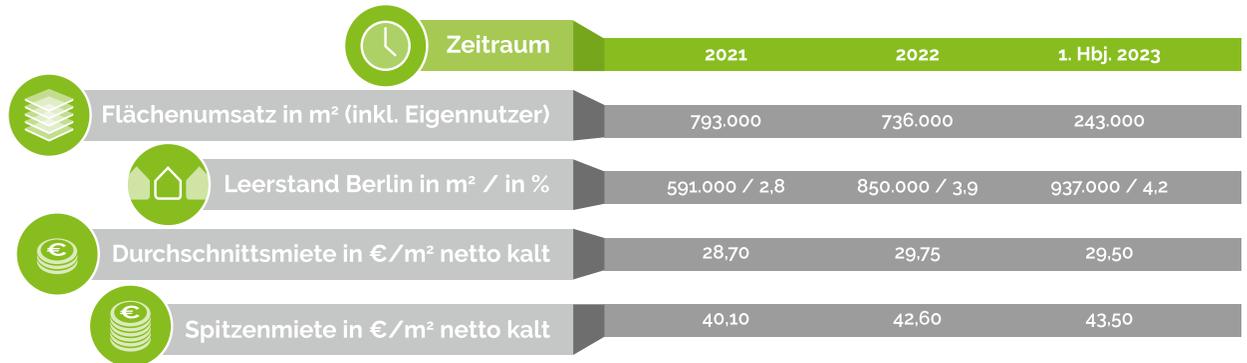
BERLIN OST

Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

35. Stralauer Platz	30,00 - 35,00	39. Greifswalder Straße	25,00 - 31,00
36. Elsenstraße / Puschkinallee	23,00 - 27,00	40. DGZ Gustav-Adolf-Straße	15,00 - 17,00
37. Frankfurter Allee	22,50 - 27,00	41. Landsberger Allee	25,00 - 30,00
38. Prenzlauer Allee	22,00 - 27,00		

BERLINS BÜROMARKT AUF EINEN BLICK

2021 - 2023



Quelle: IKT Ingemann

BERLINS BÜROMARKT - ENTWICKLUNGEN

Neben der Realisierung von Nachhaltigkeitskriterien ist es für Büromieter immer wichtiger, gemeinsam mit einem professionellen Berater, das optimale Raumkonzept für die eigenen Unternehmensstrukturen zu entwickeln. Die Flächensuche beschränkt sich dabei weitestgehend auf die 1-A-Lagen. Besonders rege ist die Nachfrage dabei im Segment bis 5.000 m². Die ohnehin seit einiger Zeit auseinandergehende Schere zwischen den 1-A-Lagen und anderen Bürostandorten vergrößert sich.

Festzustellen ist zudem, dass viele Nutzer bereit sind, die in Verbindung mit einer erhöhten Gebäudequalität vorgegebenen Mietpreise der Vermieter zu akzeptieren. Dies belegt auch der erneute Anstieg der Spitzenmiete auf 43,50€/m².

WAS KOMMT

Steigende Nachfrage in ausgewählten Lagen

WAS GEHT

Zahlreiche Mietvertragsabschlüsse über 10.000 m²

WAS BLEIBT

Vermittlung funktioniert nur über Beratung

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!