

Q2 2024

RESEARCH BÜROMARKT BERLIN



1.260.000 m²
Leerstand



28,30 €/m²
Durchschnittsmiete



283.000 m²
Flächenumsatz

ZAHLEN
DATEN
FAKTEN



44,00 €/m²
Spitzenmiete

ANGERMANN™

Seit 1953.

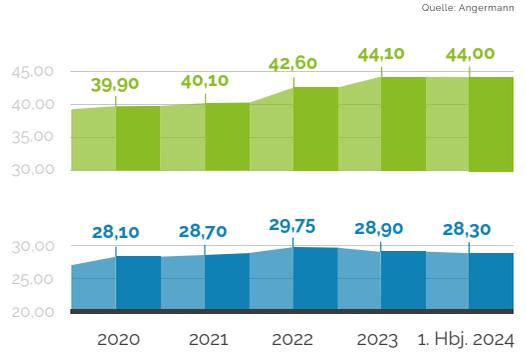
BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt



BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete



AUF DEN PUNKT

- Vermietungsleistung erhöht sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 16 %
- Home-Office-Trend bestimmt weiterhin maßgeblich das Anmietungsgeschehen
- Berlin-Mitte führt mit deutlichem Abstand das Standort-Ranking an
- Öffentliche Hand bleibt der maßgebliche Umsatztreiber
- Durchschnittsmiete rückläufig – Spitzenmiete blieb nahezu konstant

„DER BERLINER BÜRO-MARKT BEFINDET SICH WEITERHIN IN DER PHASE DER KONSOLIDIERUNG ZUR NORMALITÄT.“

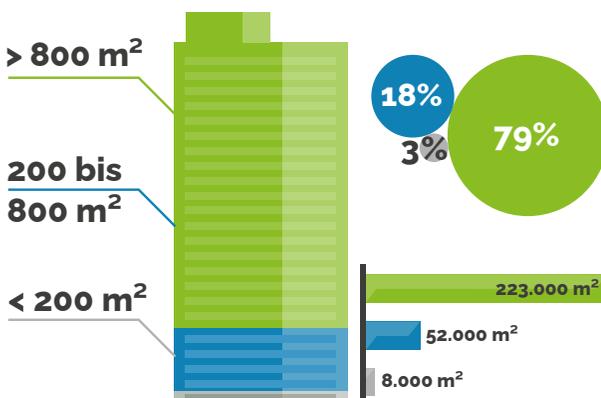


Tibor Frommold,
Vorstand

UMSATZ NACH FLÄCHENGRÖSSE

1. Halbjahr 2024

Quelle: Angermann

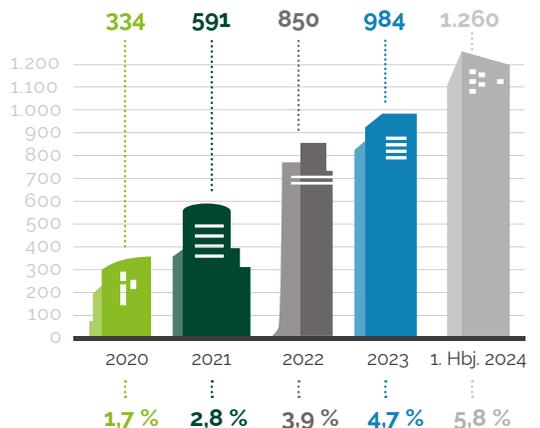


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2020 - 2024

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

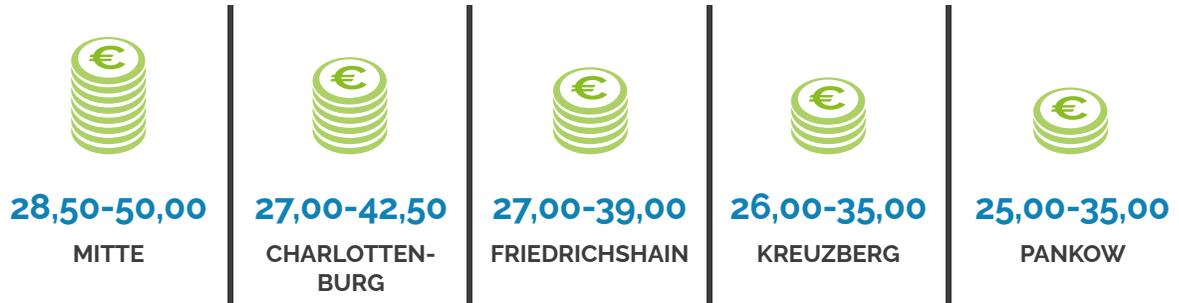
Quelle: Angermann



MIETPREISE TOPLAGEN

1. Halbjahr 2024 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.

Quelle: Angermann



TOP 5

DEALS

1. Halbjahr 2024

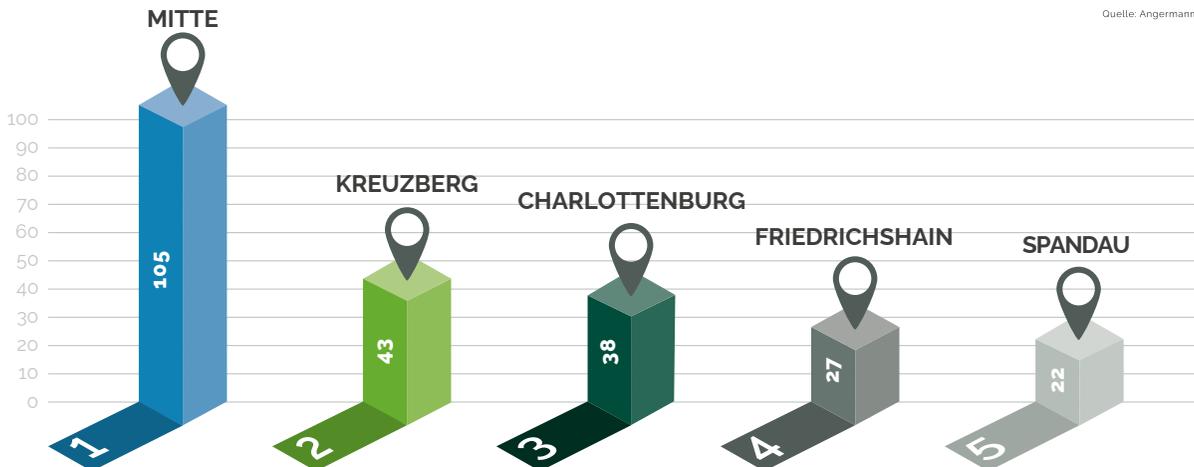
Quelle: Angermann

- 01** 25.100 m² in Kreuzberg
1. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 02** 25.000 m² in Mitte
1. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 03** 18.400 m² in Spandau
2. Quartal, Mieter: Industrie
- 04** 17.000 m² in Charlottenburg
2. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 05** 13.800 m² in Mitte
2. Quartal, Mieter: Immobilien

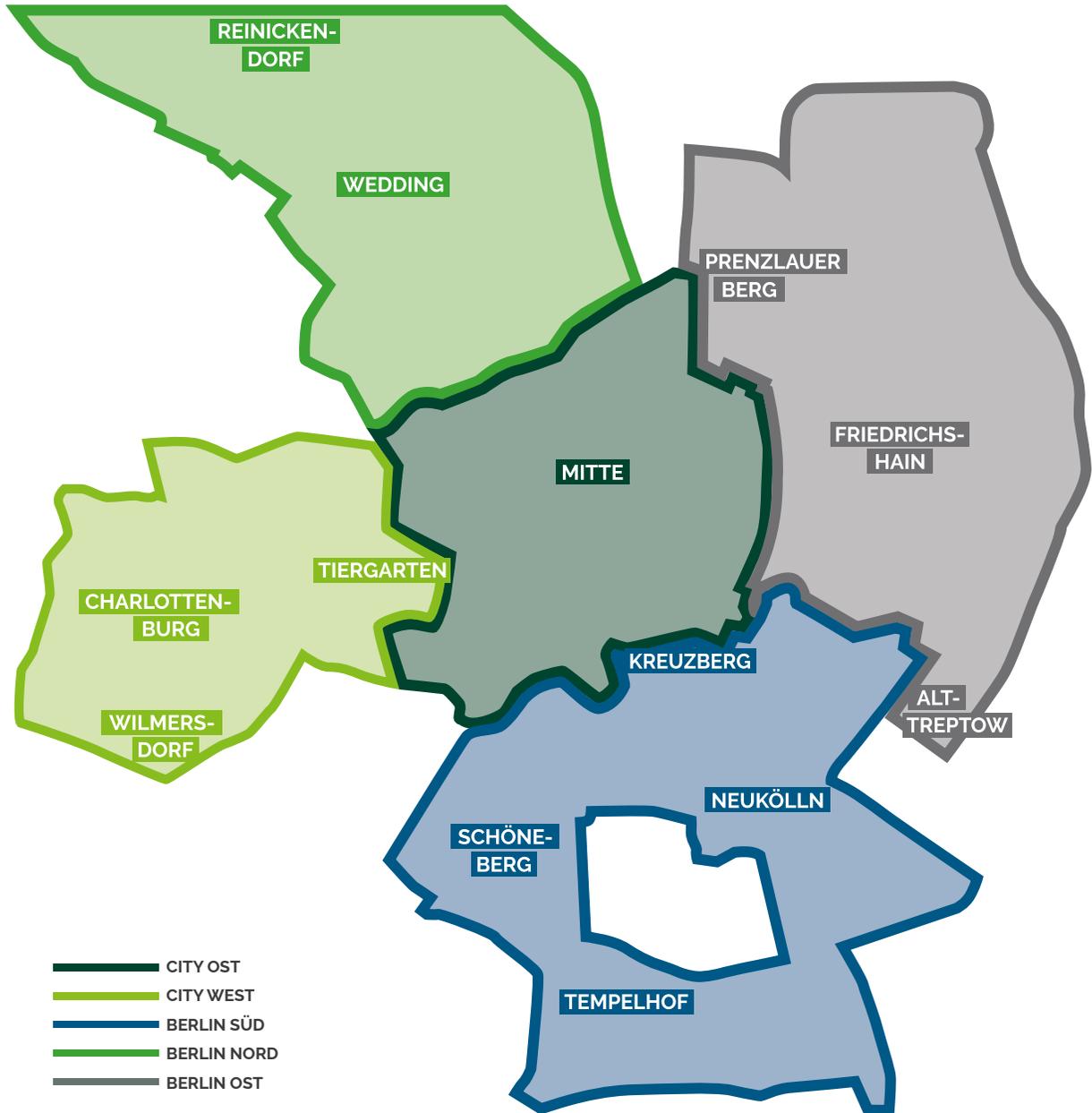
TOP 5 BÜROLAGEN

1. Halbjahr 2024 - Büroflächenumsatz in 1.000 m²

Quelle: Angermann

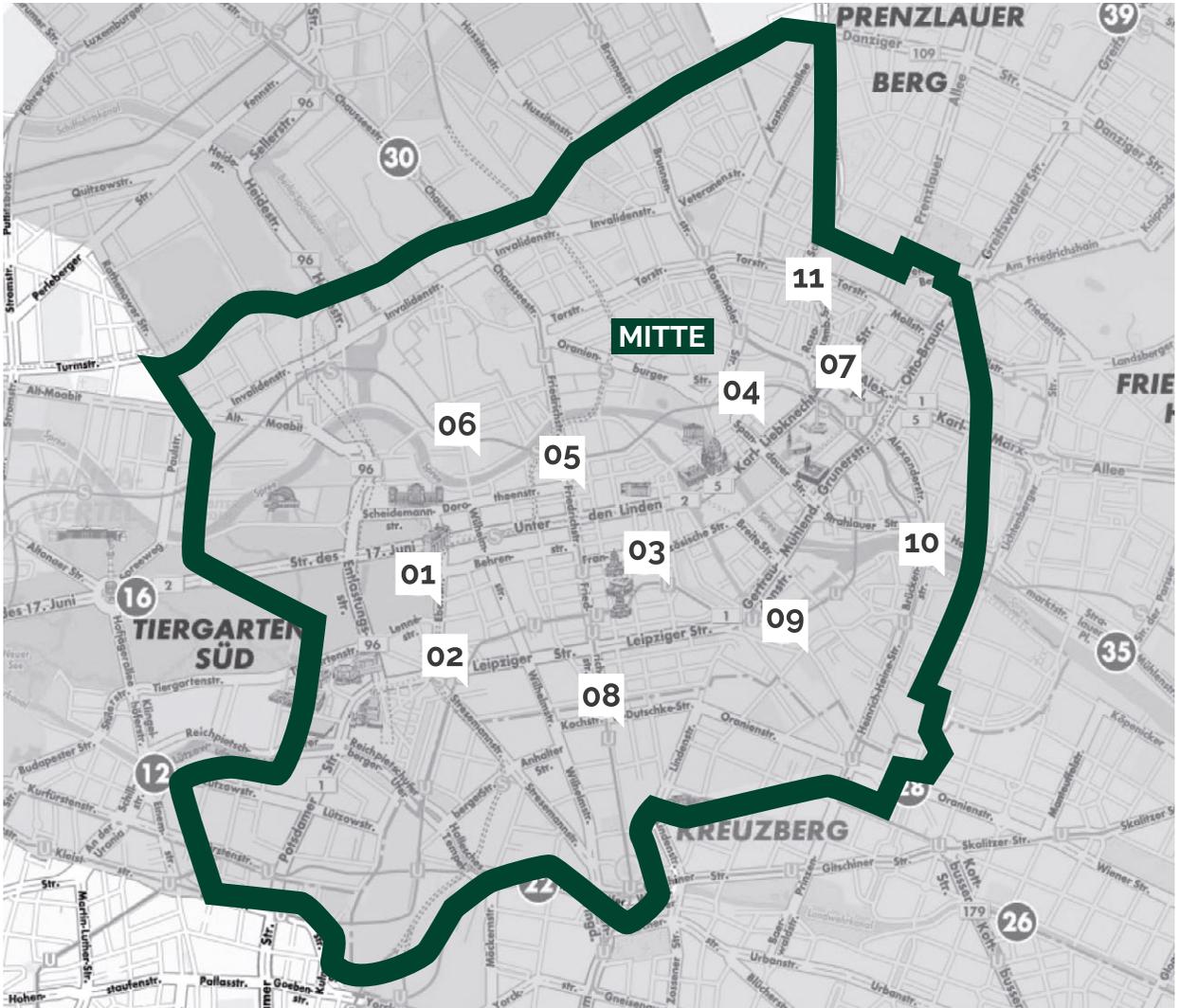


BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



Büromieten Berlin - Mitte

1. Halbjahr 2024 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



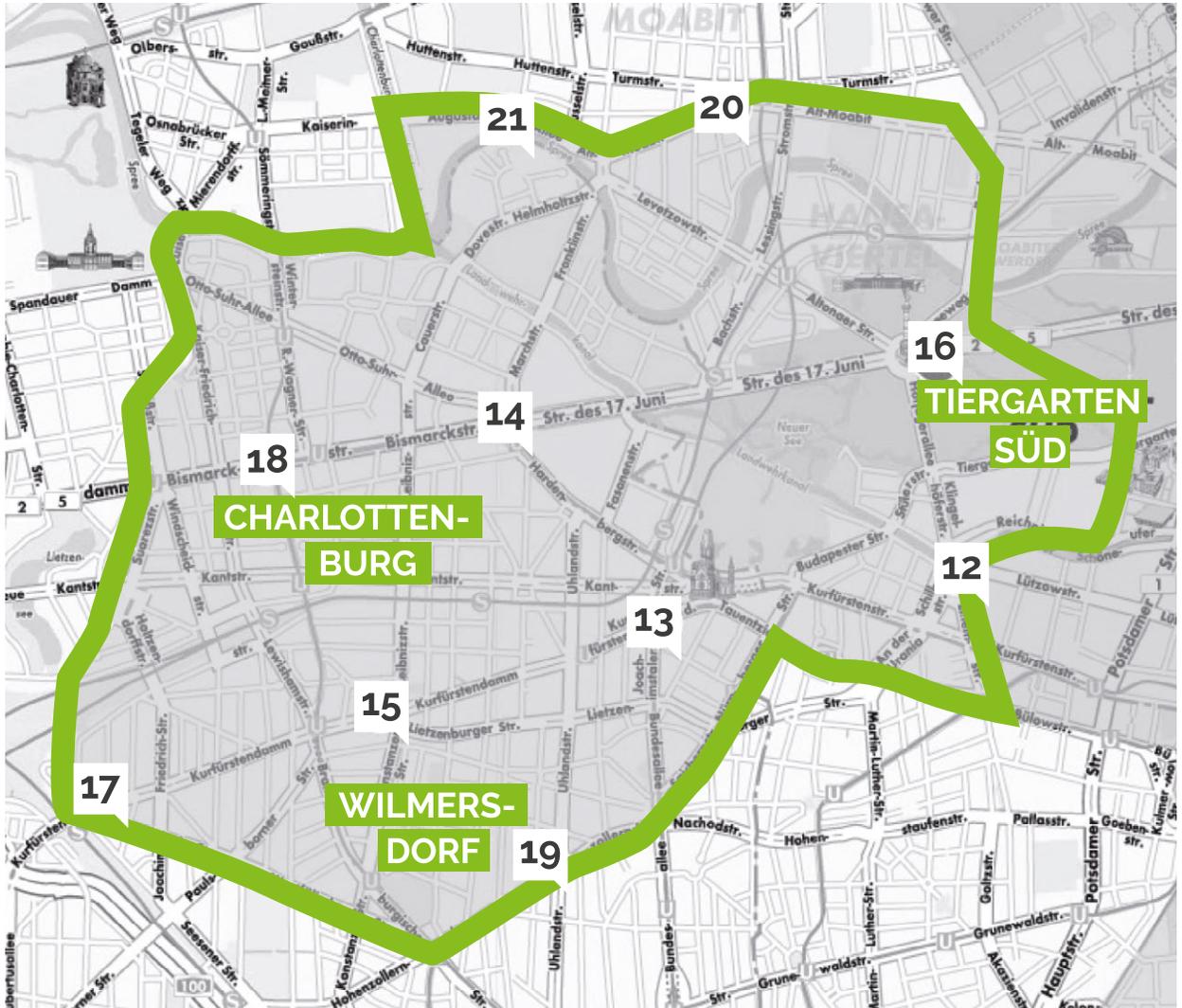
CITY OST

Mitte

1. Pariser Platz / Unter den Linden	34,00 - 46,00	7. Alexanderplatz	26,00 - 41,00
2. Potsdamer Platz / Leipziger Platz	33,00 - 48,00	8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	28,00 - 35,00
3. Französische Straße / Gendarmenmarkt	33,00 - 39,00	9. Wallstraße / Kleines Regierungsviertel	24,00 - 31,00
4. Hackescher Markt / Oranienburger Straße	31,00 - 36,00	10. Jannowitzbrücke	27,00 - 35,00
5. S-Bhf. Friedrichstraße	35,00 - 50,00	11. Torstraße / Schönhauser Allee	29,00 - 37,50
6. Luisenstraße / Reinhardtstraße	32,00 - 35,00		

Büromieten Berlin - Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

1. Halbjahr 2024 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



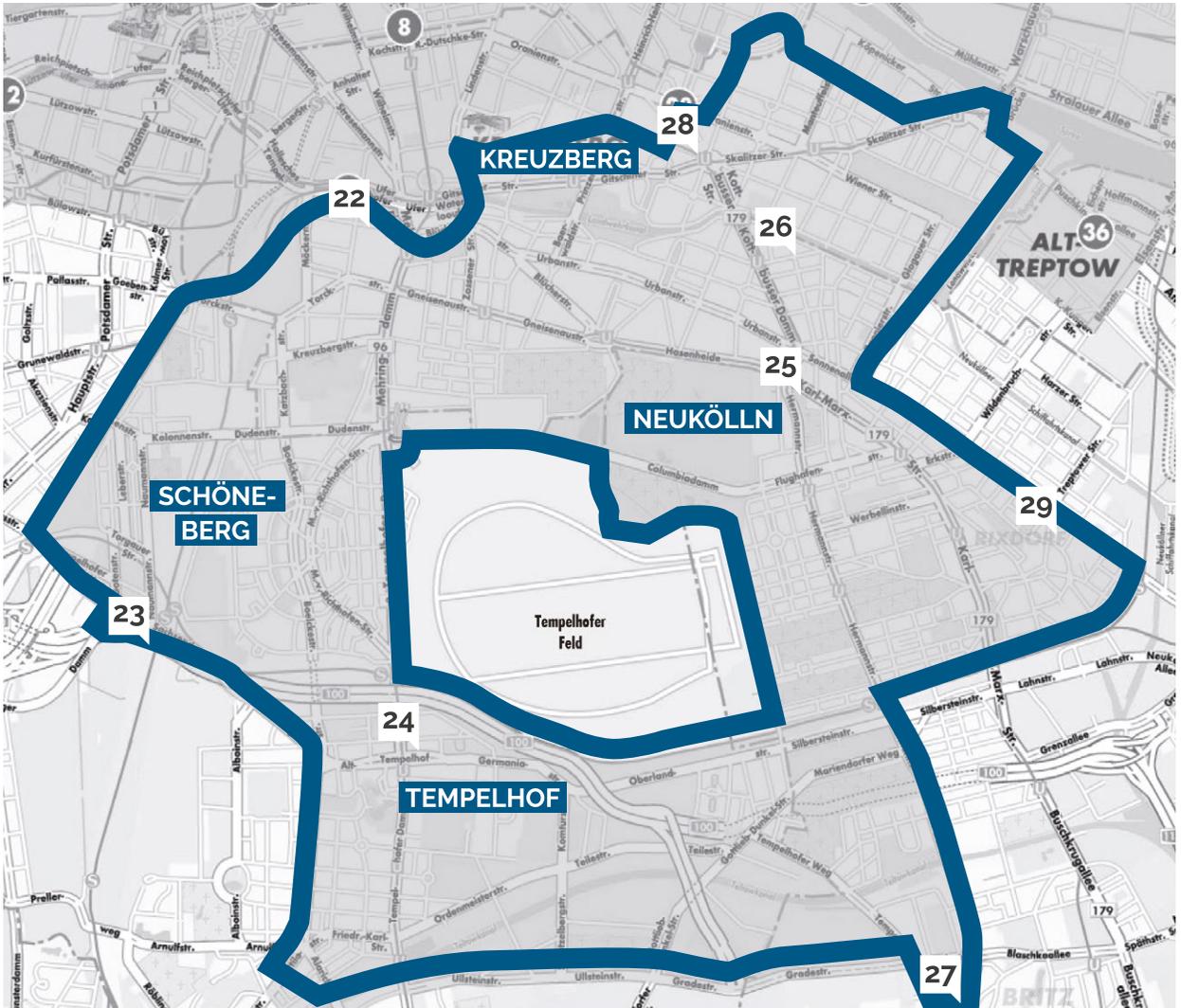
CITY WEST

Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

12. Lützowplatz / Klingelhöfer Dreieck	25,00 - 31,00	17. Kurfürstendamm / S-Bahnhof Halensee	24,00 - 28,00
13. Kurfürstendamm / Joachimsthaler Straße	29,00 - 40,50	18. Bismarckstraße	20,00 - 25,00
14. Ernst-Reuter-Platz	25,00 - 34,00	19. Hohenzollerndamm	19,00 - 23,50
15. Olivaer Platz	25,00 - 28,50	20. Alt-Moabit	23,00 - 29,00
16. Straße des 17. Juni	24,00 - 30,50	21. Kaiserin-Augusta-Allee / Pascalstraße	19,50 - 24,50

Büromieten Berlin - Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

1. Halbjahr 2024 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



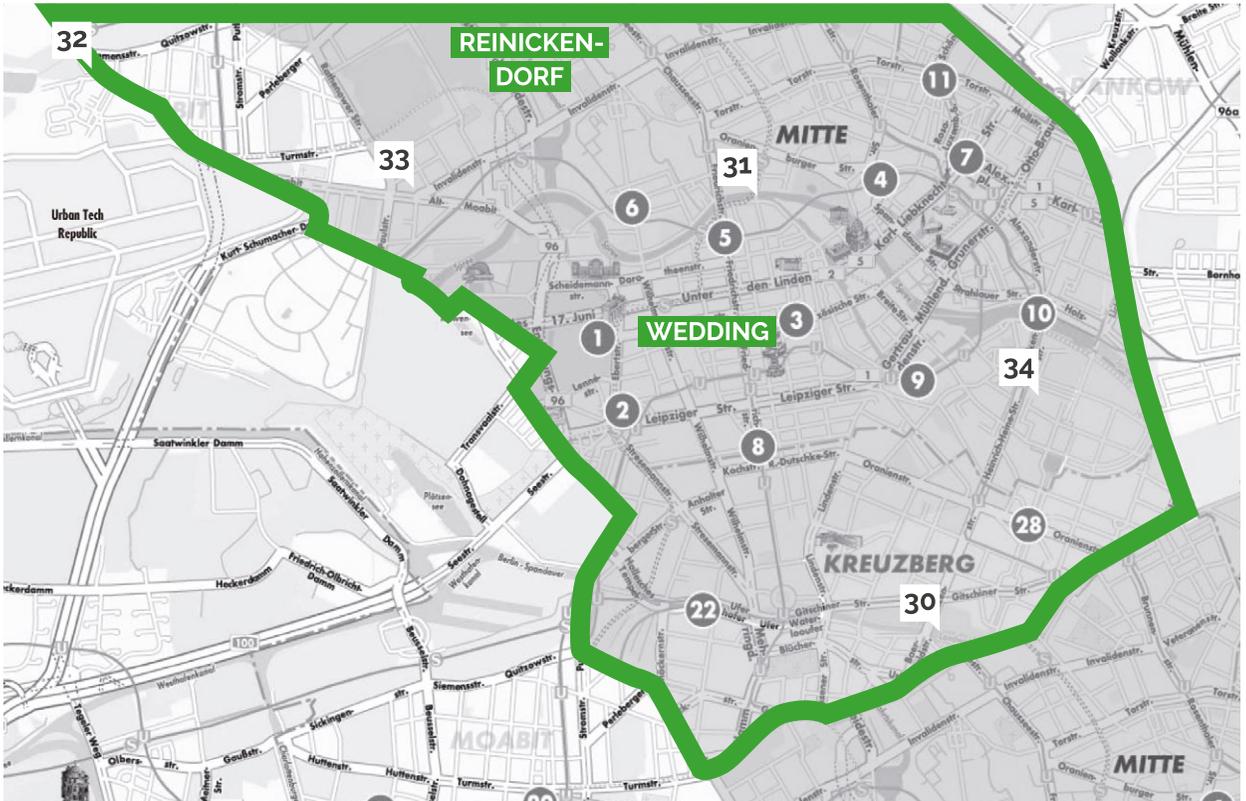
BERLIN SÜD

Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

22. Tempelhofer Ufer	25,50 - 32,50	26. Paul-Lincke-Ufer	25,50 - 28,50
23. Sachsendamm	18,50 - 26,50	27. Tempelhofer Weg	17,00 - 19,50
24. Tempelhofer Damm	17,00 - 22,00	28. Oranienplatz	27,50 - 32,50
25. Hermannstraße	16,00 - 22,50	29. Sonnenallee	21,00 - 26,50

Büromieten Berlin - Wedding, Reinickendorf, Tegel

1. Halbjahr 2024 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



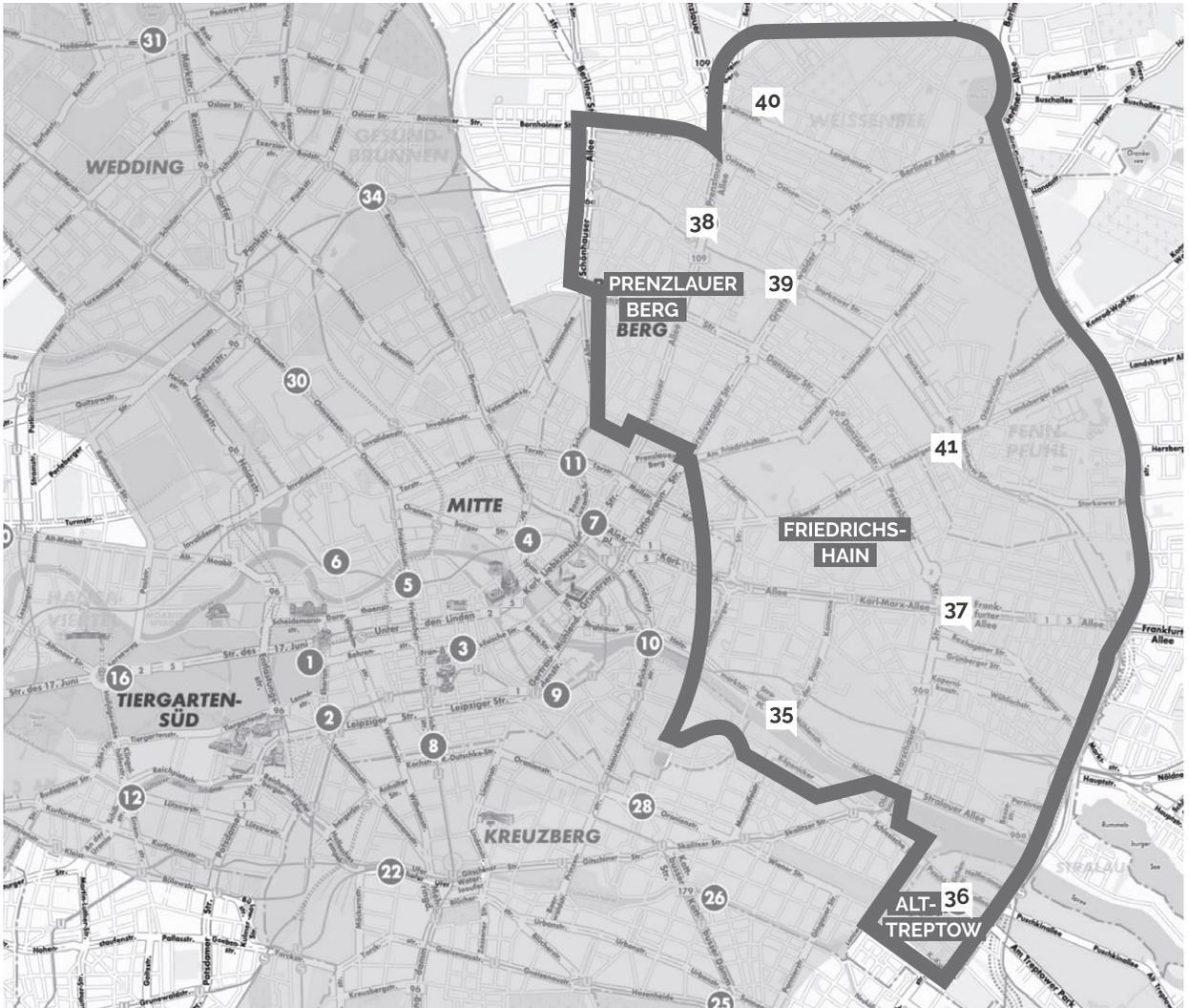
BERLIN NORD

Wedding, Reinickendorf, Tegel

30. Chausseestraße	26,50 - 30,50
31. Holländerstraße	16,00 - 19,00
32. Borsigturm (nicht mehr auf der Karte)	16,00 - 20,50
33. Kurt-Schumacher-Platz	16,00 - 19,50
34. Gesundbrunnen	21,50 - 28,00

Büromieten Berlin - Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

1. Halbjahr 2024 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



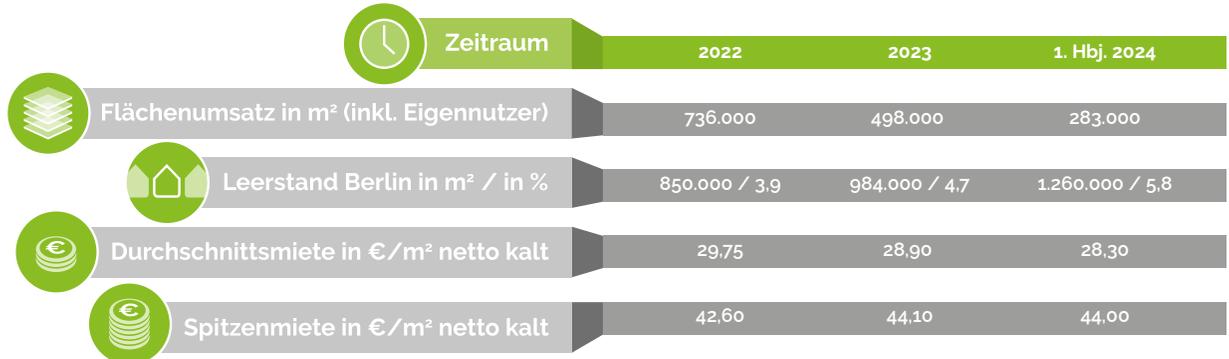
BERLIN OST

Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

35. Stralauer Platz	30,00 - 38,00	39. Greifswalder Straße	23,50 - 29,50
36. Elsenstraße / Puschkinallee	22,00 - 26,00	40. DGZ Gustav-Adolf-Straße	15,00 - 17,00
37. Frankfurter Allee	19,50 - 25,00	41. Landsberger Allee	23,50 - 28,50
38. Prenzlauer Allee	19,00 - 25,50		

BERLINS BÜROMARKT AUF EINEN BLICK

2022 - 2024



Quelle: Angermann

BERLINS BÜROMARKT - ENTWICKLUNGEN

In den dezentralen Bürolagen steigt die Bedeutung von Nutzungsartänderungen in Hotel, gewerbliches Wohnen und Flüchtlingsunterkünfte. Welche Auswirkungen die kontinuierliche Verringerung des Büroflächenbestandes haben wird, ist noch nicht abzusehen. So wird abzuwarten sein, ob bei einer Verbesserung der wirtschaftlichen Lage und einem stetigen Anstieg von Firmengründungen mittel- und langfristig Büroflächen fehlen werden. Der Einfluss von Prolongationen blieb ungebrochen hoch.

Damit das Thema Untervermietung zukünftig an Bedeutung verliert, müssen bestehende Mietverträge erst einmal auslaufen.

Generell ist die Vermittlung von Büroflächen umsetzbar, wenn die Entscheidungskriterien Qualität, ÖPNV und Infrastruktur erfüllt werden.

WAS KOMMT

Gesamtflächenumsatz 2024 von über 500.000 m²

WAS GEHT

Büronutzung für Projekte in dezentralen Lagen

WAS BLEIBT

Stabilität der Spitzenmiete

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!