

Q4 2023

RESEARCH BÜROMARKT BERLIN



984.000 m²
Leerstand



28,90 €/m²
Durchschnittsmiete



498.000 m²
Flächenumsatz

ZAHLEN
DATEN
FAKTEN



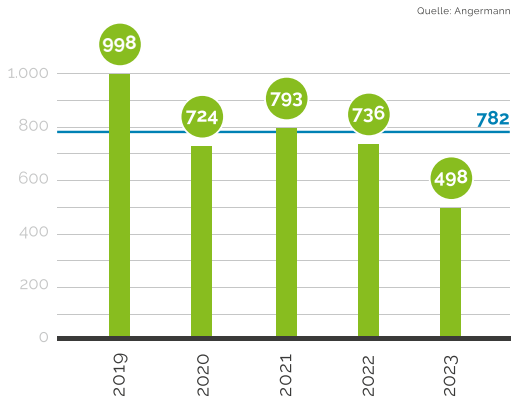
44,10 €/m²
Spitzenmiete

ANGERMANN™

Seit 1953.

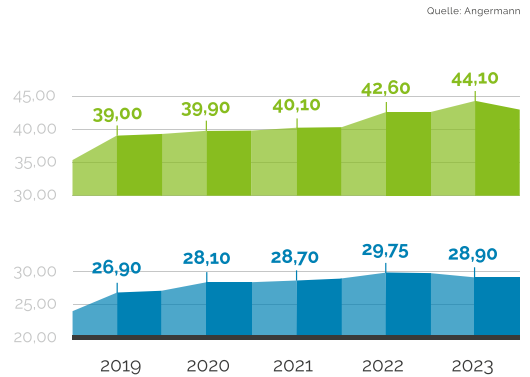
BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt



BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete



AUF DEN PUNKT

- Geringster Flächenumsatz seit zehn Jahren
- Prolongationen sind maßgeblich für den Umsatzrückgang verantwortlich
- Mietvertragsabschlüsse bis 3.000 m² stützten den Markt
- Lediglich drei Mietvertragsabschlüsse über 10.000 m²
- Gebäudequalität wird immer wichtiger
- Neuausrichtung und Finden von Nachfragepotenzialen für 2024 entscheiden
- Sinkende Anzahl von spekulativ errichteten Büroneubauten

„DAS SICH STETIG VERÄNDERNDE NUTZERVERHALTEN NIMMT IN DER IMMOBILIENBERATUNG EINEN IMMER GRÖßEREN STELLENWERT EIN.“

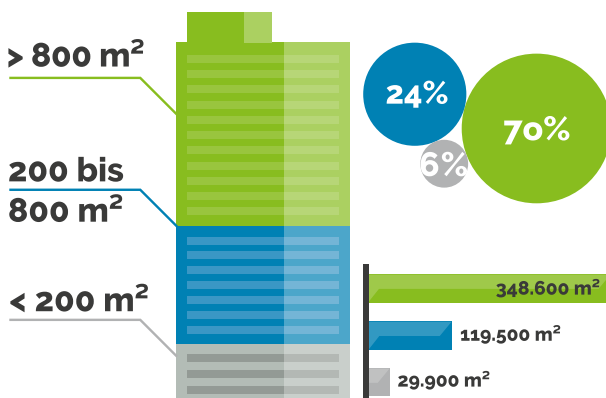


Tibor Frommold,
Vorstand

UMSATZ NACH FLÄCHENGROÖßE

Gesamtjahr 2023

Quelle: Angermann

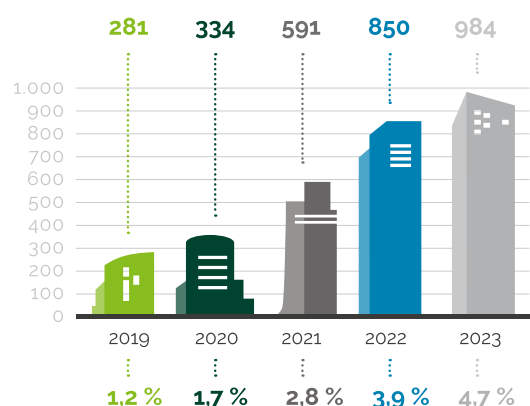


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2019 - 2023

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

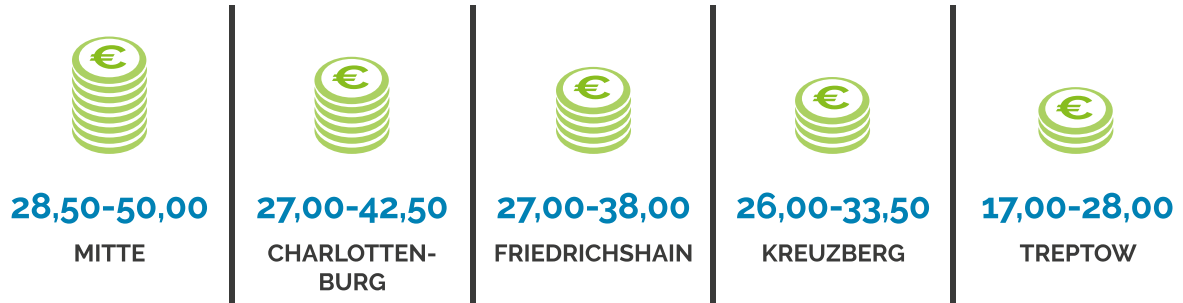
Quelle: Angermann



MIETPREISE TOPLAGEN

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

Quelle: Angermann



DEALS

Gesamtjahr 2023

Quelle: Angermann

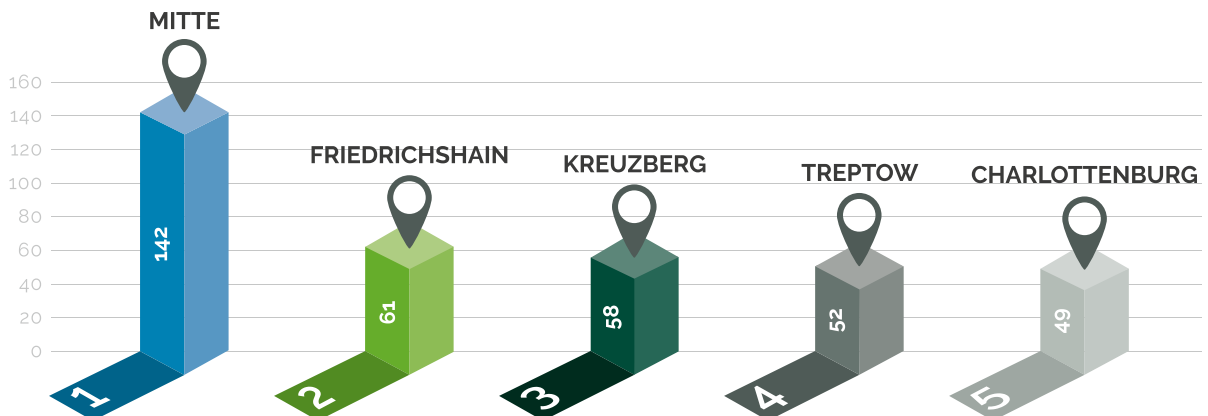
TOP 5

- 01** 25.000 m² in Treptow
3. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 02** 19.200 m² in Friedrichshain
1. Quartal, Mieter: Unternehmensberatung
- 03** 12.900 m² in Marzahn
1. Quartal, Mieter: Körperschaft des öffentlichen Rechts
- 04** 9.900 m² in Mitte
3. Quartal, Mieter: Immobilienunternehmen
- 05** 8.200 m² in Treptow
3. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand

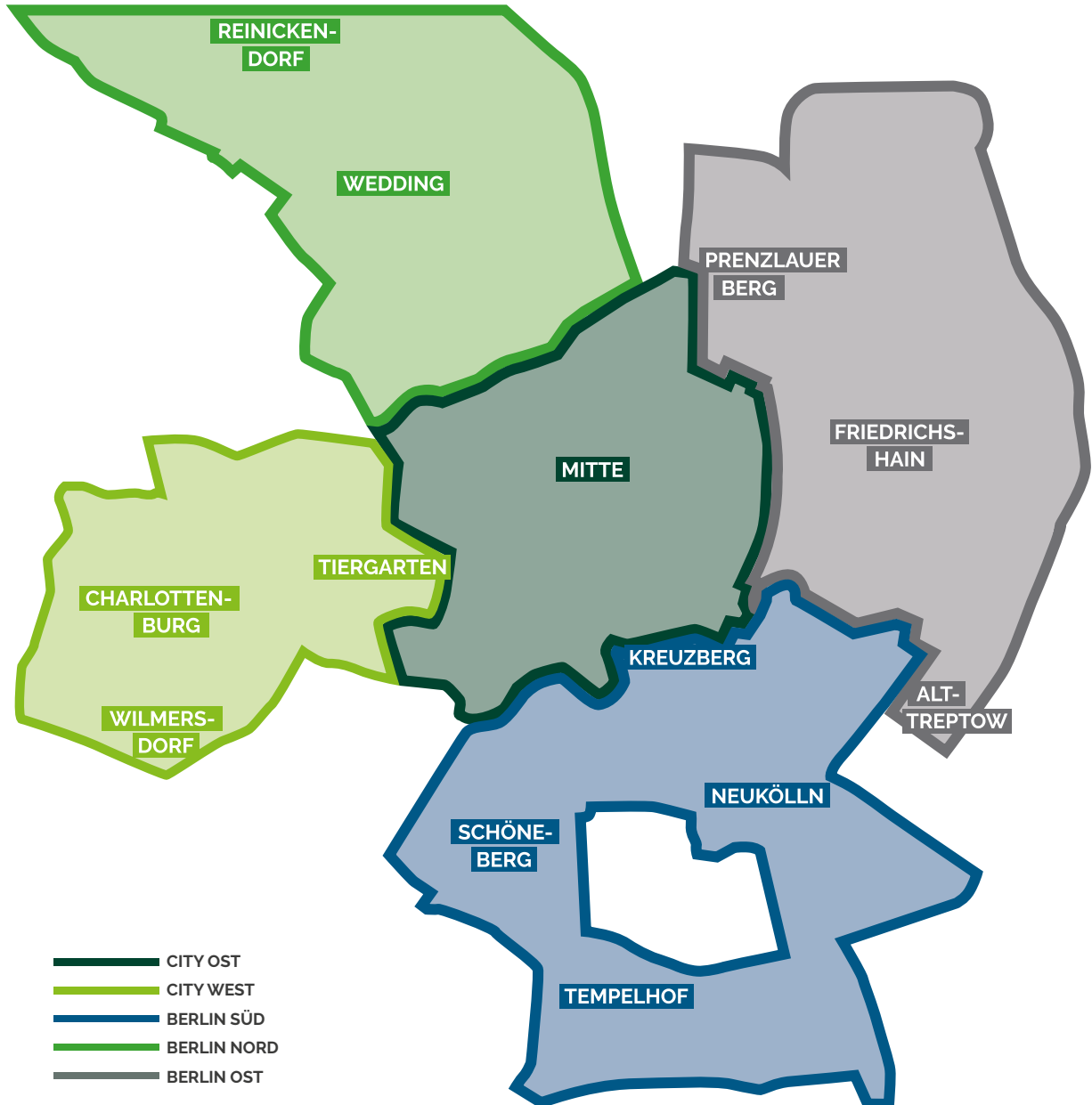
TOP 5 BÜROLAGEN

Gesamtjahr 2023 - Büroflächenumsatz in 1.000 m²

Quelle: Angermann

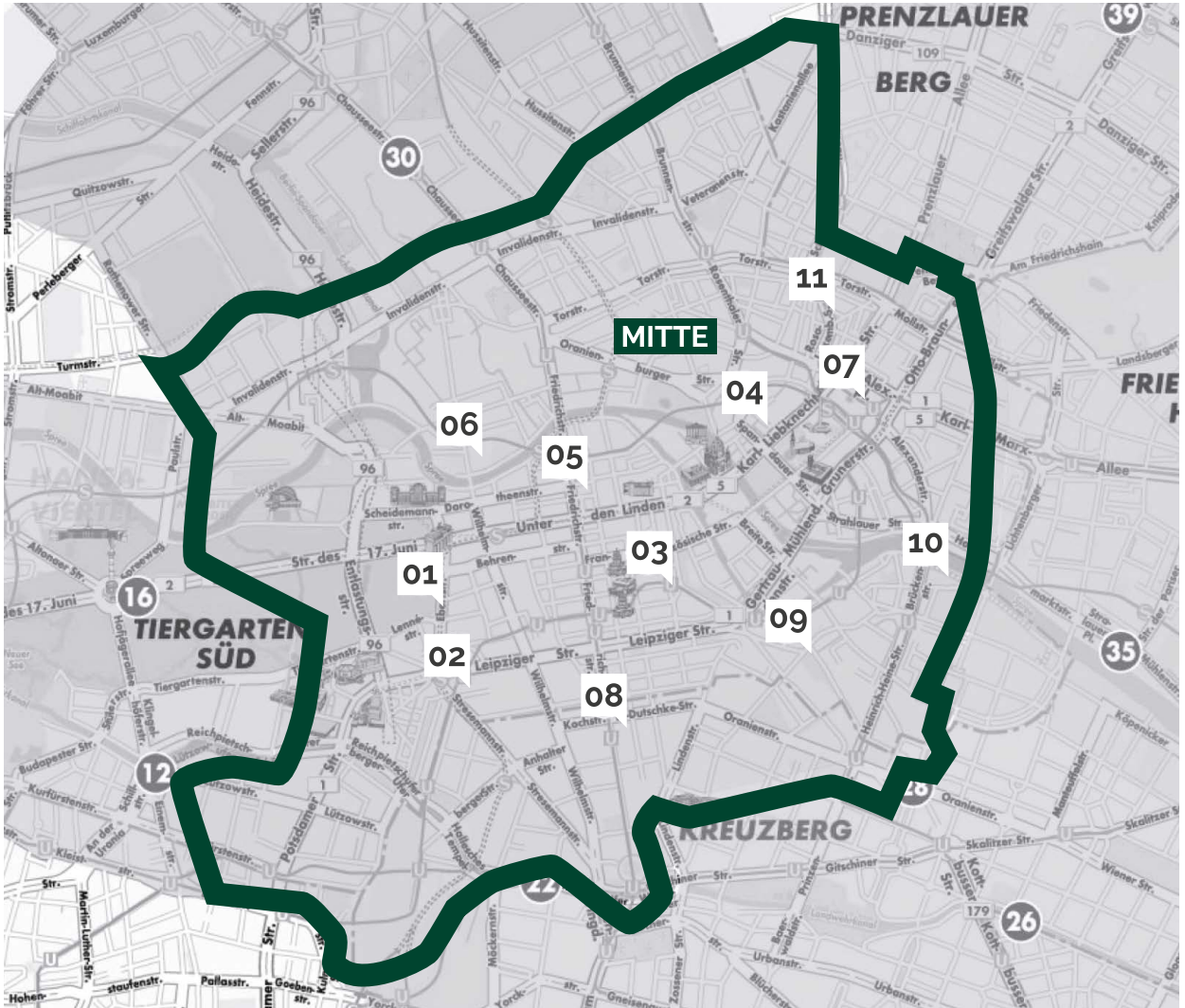


BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



Büromieten Berlin - Mitte

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



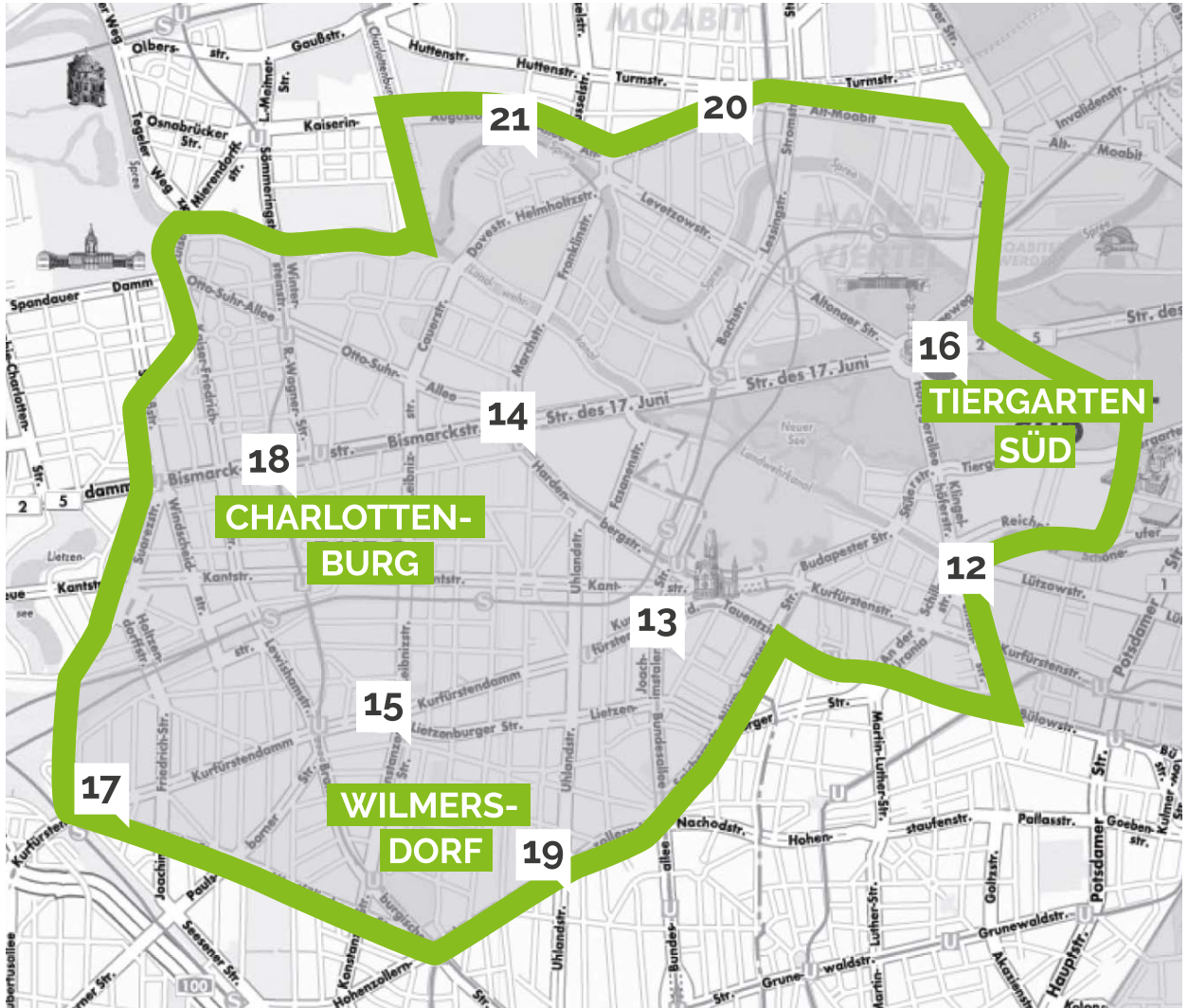
CITY OST

Mitte

1. Pariser Platz / Unter den Linden	34,00 - 46,00	7. Alexanderplatz	28,00 - 34,00
2. Potsdamer Platz / Leipziger Platz	35,00 - 47,00	8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	28,00 - 36,00
3. Französische Straße / Gendarmenmarkt	32,00 - 36,50	9. Wallstraße / Kleines Regierungsviertel	24,00 - 31,00
4. Hackescher Markt / Oranienburger Straße	31,00 - 36,00	10. Jannowitzbrücke	29,00 - 36,50
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

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



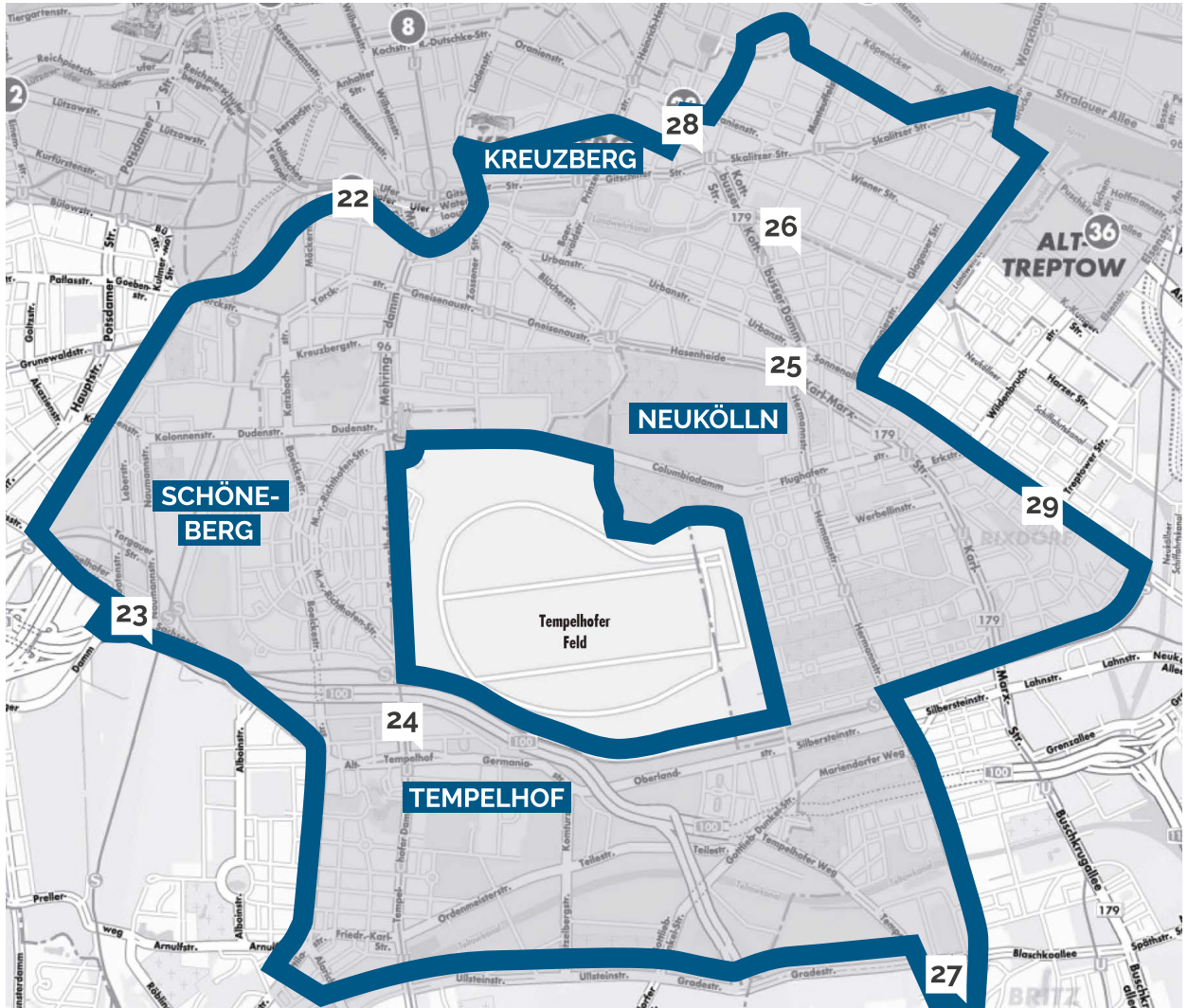
CITY WEST

Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

12. Lützowplatz / Klingelhöfer Dreieck	25,00 - 30,00	17. Kurfürstendamm / S-Bahnhof Halensee	24,00 - 28,00
13. Kurfürstendamm / Joachimsthaler Straße	29,00 - 40,50	18. Bismarckstraße	20,00 - 25,00
14. Ernst-Reuter-Platz	23,00 - 35,50	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

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



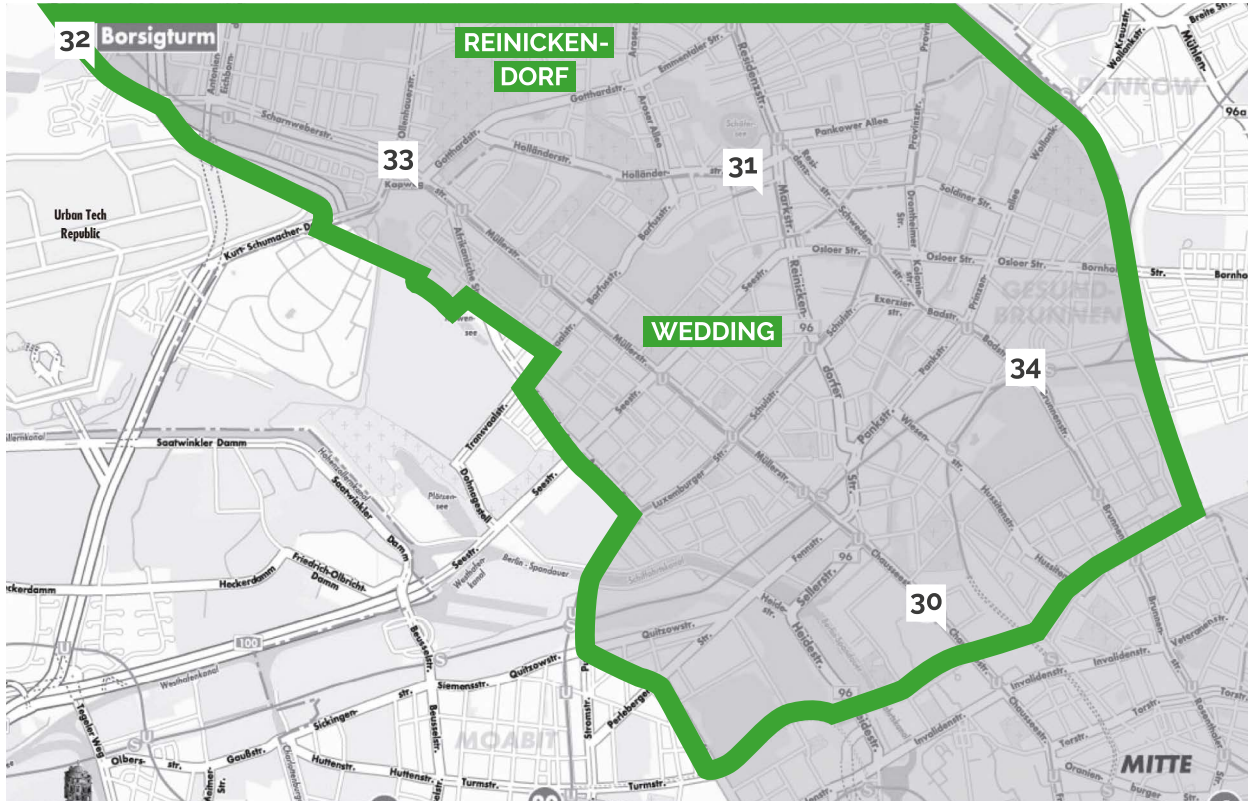
BERLIN SÜD

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

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



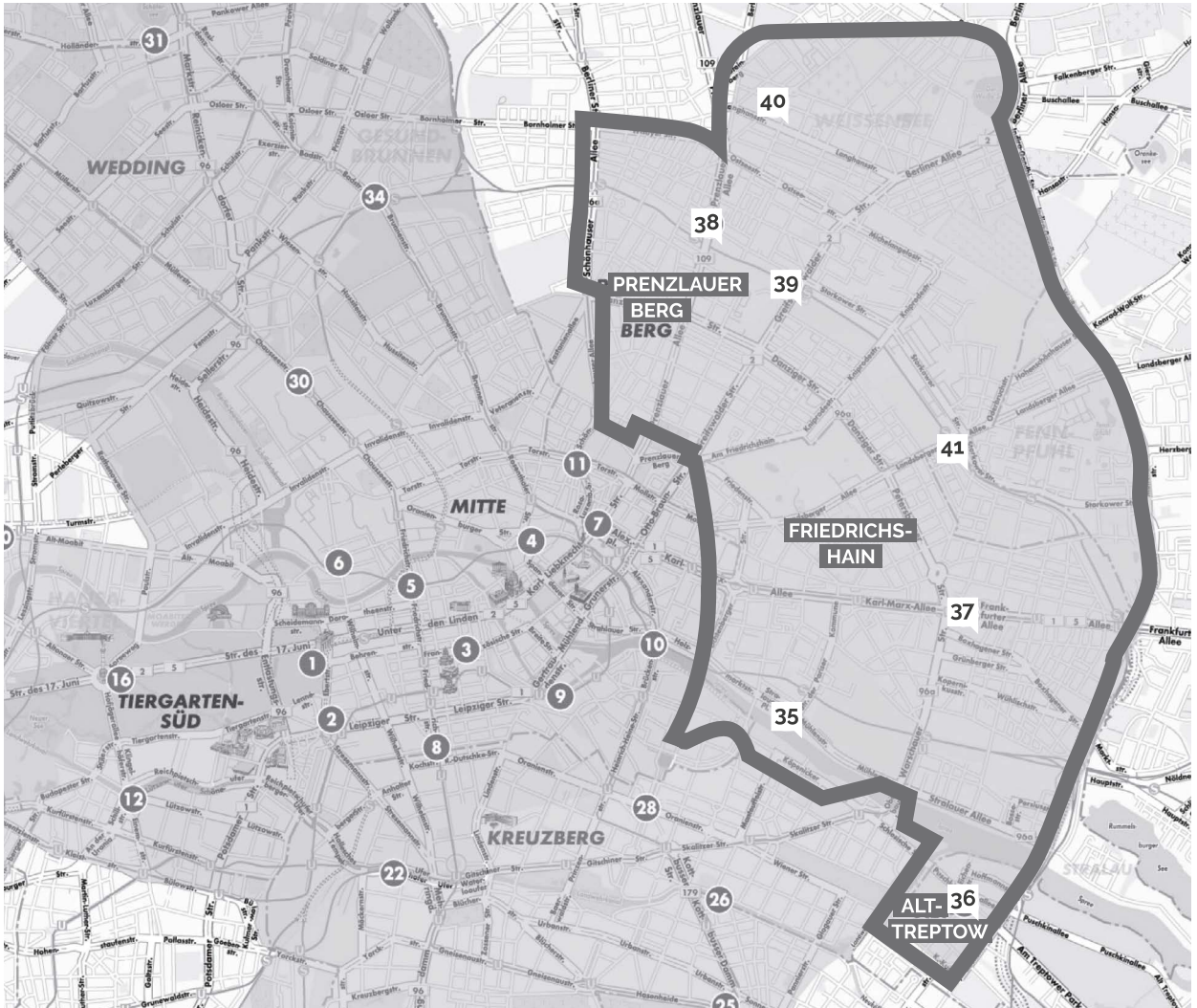
BERLIN NORD

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

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







BERLIN OST

Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

35. Stralauer Platz	28,50 - 33,50	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

2021 - 2023

	Zeitraum		
	2021	2022	2023
 Flächenumsatz in m ² (inkl. Eigennutzer)	793.000	736.000	498.000
 Leerstand Berlin in m ² / in %	591.000 / 2,8	850.000 / 3,9	984.000 / 4,7
 Durchschnittsmiete in €/m ² netto kalt	28,70	29,75	28,90
 Spitzenmiete in €/m ² netto kalt	40,10	42,60	44,10

Quelle: Angermann

BERLINS BÜROMARKT - ENTWICKLUNGEN

Das 4. Quartal 2023 hat leider nicht das gehalten, was sich der Markt hinsichtlich der Vermietungsleistung versprochen hat. Die prognostizierten Großabschlüsse sind zum Jahresabschluss ausgeblieben und werden stattdessen voraussichtlich erst im Geschäftsjahr 2024 realisiert werden. Wichtigste Aufgabe für Bürovermittler wird künftig sein, die sich verändernden Mieterbedürfnisse exakt zu analysieren, um aus den gewonnenen Erkenntnissen die richtigen Strategien abzuleiten.

WAS KOMMT

Reaktion auf Veränderungen des Marktes

WAS GEHT

Nachfrage übersteigt Angebot

WAS BLEIBT

Die Bedeutung der ganzheitlichen Immobilienberatung

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!