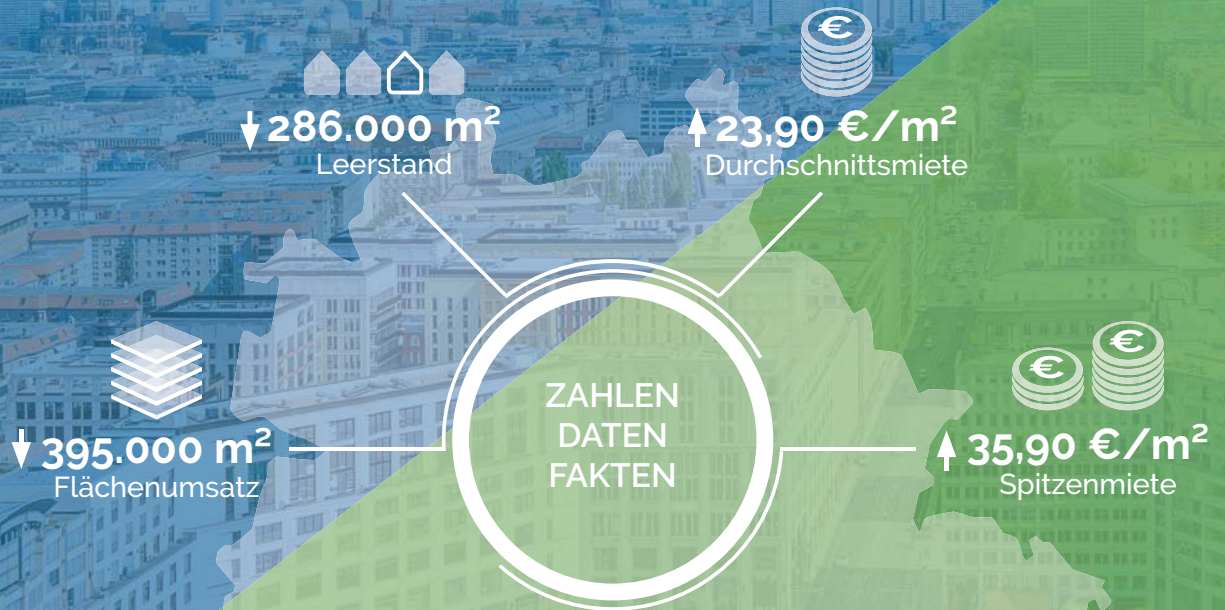


# Q2 2019

## RESEARCH BÜROMARKT BERLIN

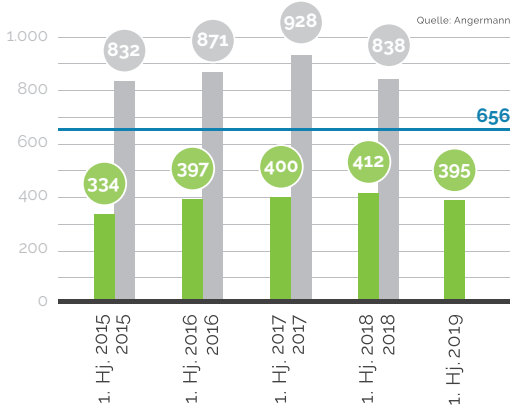


# ANGERMANN™

Seit 1953.

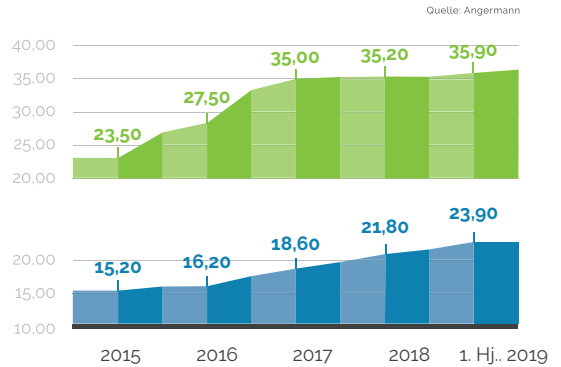
## BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m<sup>2</sup> | — 10-Jahres-Durchschnitt



## BÜROMIETEN

in €/m<sup>2</sup> ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete



## AUF DEN PUNKT

- Vermietungsleistung sinkt um 4 %
- Preisschraube bei den Büromieten dreht sich immer weiter
- Durchschnitts- und Spitzenmiete ziehen an
- Angebot an freien Büros so gering wie nie
- Vollvermietung ist quasi Realität
- Großer Run auf Neubauprojekte
- Zahlreiche Großabschlüsse ab 15.000 m<sup>2</sup> stehen kurz vor Abschluss

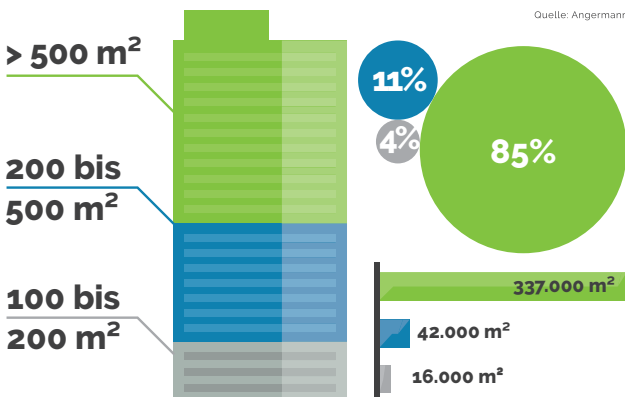
„HOHE NACHFRAGE TRIFFT KNAPPES ANGEBOT. VON BERLINS BÜROMIETERN IST DESHALB ZEIT, FLEXIBILITÄT UND KOMPROMISSBEREITSCHAFT GEFORDERT.“



Fabian Runge,  
Direktor

## UMSATZ NACH FLÄCHENGRÖßE

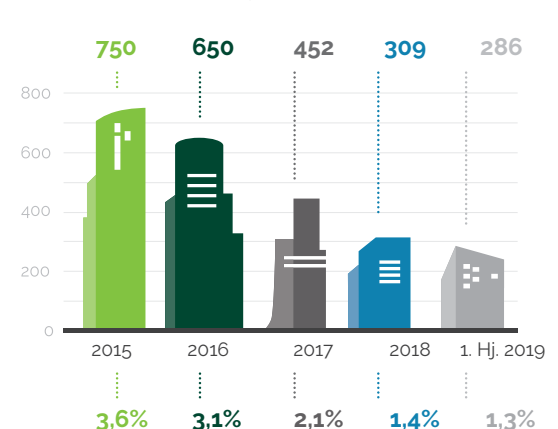
1. Halbjahr 2019



## LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2015 - 2019

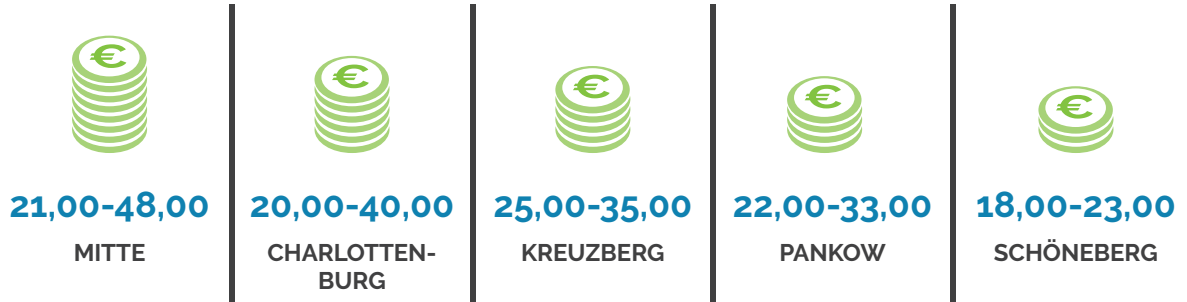
in 1.000 m<sup>2</sup>, Leerstandsquote in %



## MIETPREISE TOPLAGEN

1. Halbjahr 2019 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.

Quelle: Angermann



## DEALS 1. Halbjahr 2019

# TOP 5

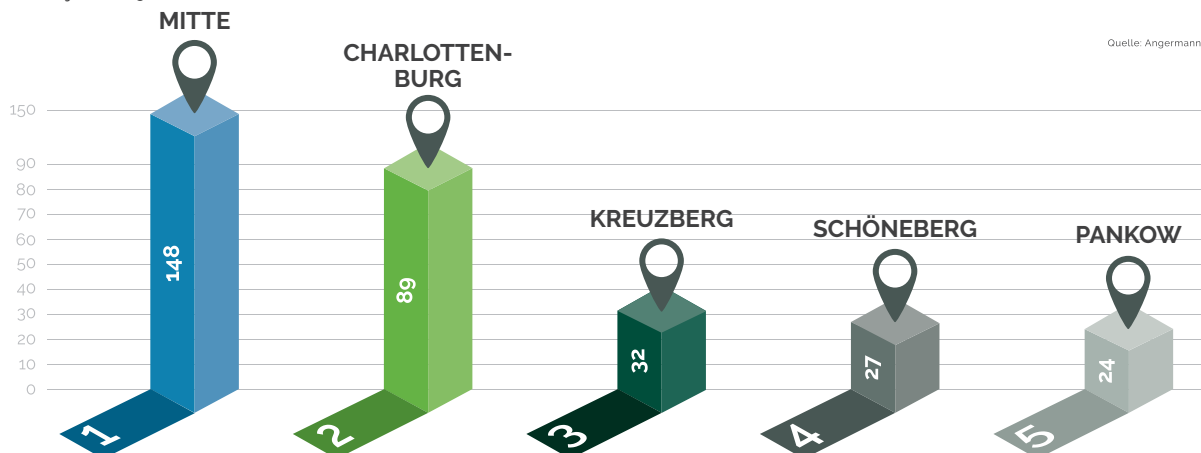
- 01** 23.000 m<sup>2</sup> in **Mitte**  
Q1 - Mieter: Bundesrepublik Deutschland
- 02** 19.000 m<sup>2</sup> in **Charlottenburg**  
Q1 - Mieter: Fitnessbetreiber
- 03** 14.200 m<sup>2</sup> in **Charlottenburg**  
Q2 - Mieter: Bundesrepublik Deutschland
- 04** 13.000 m<sup>2</sup> in **Mitte**  
Q1 - Mieter: Automobilkonzern
- 05** 11.000 m<sup>2</sup> in **Gesundbrunnen**  
Q1 - Mieter: Land Berlin

Quelle: Angermann

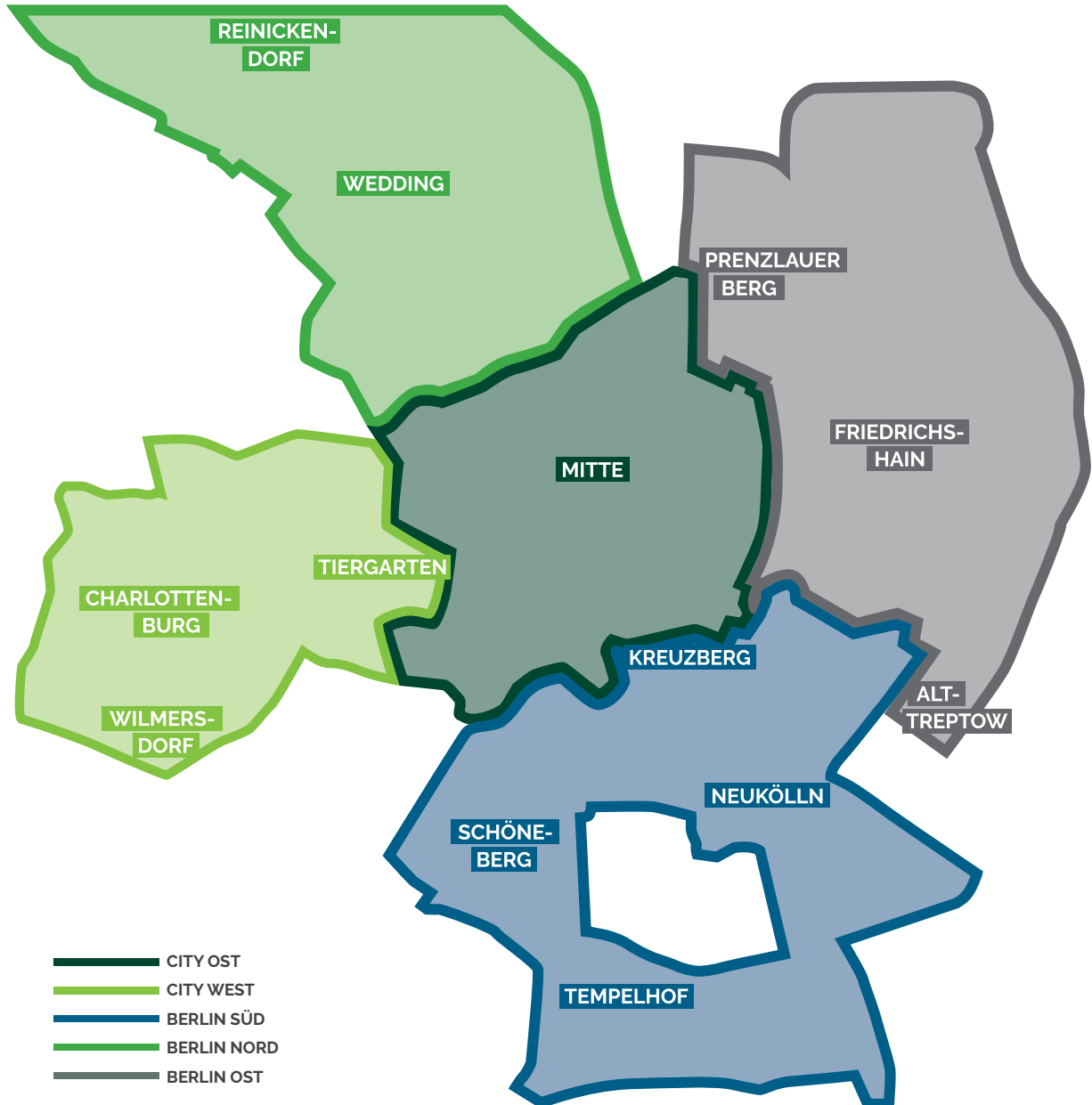
## TOP 5 BÜROLAGEN

1. Halbjahr 2019 - Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>

Quelle: Angermann

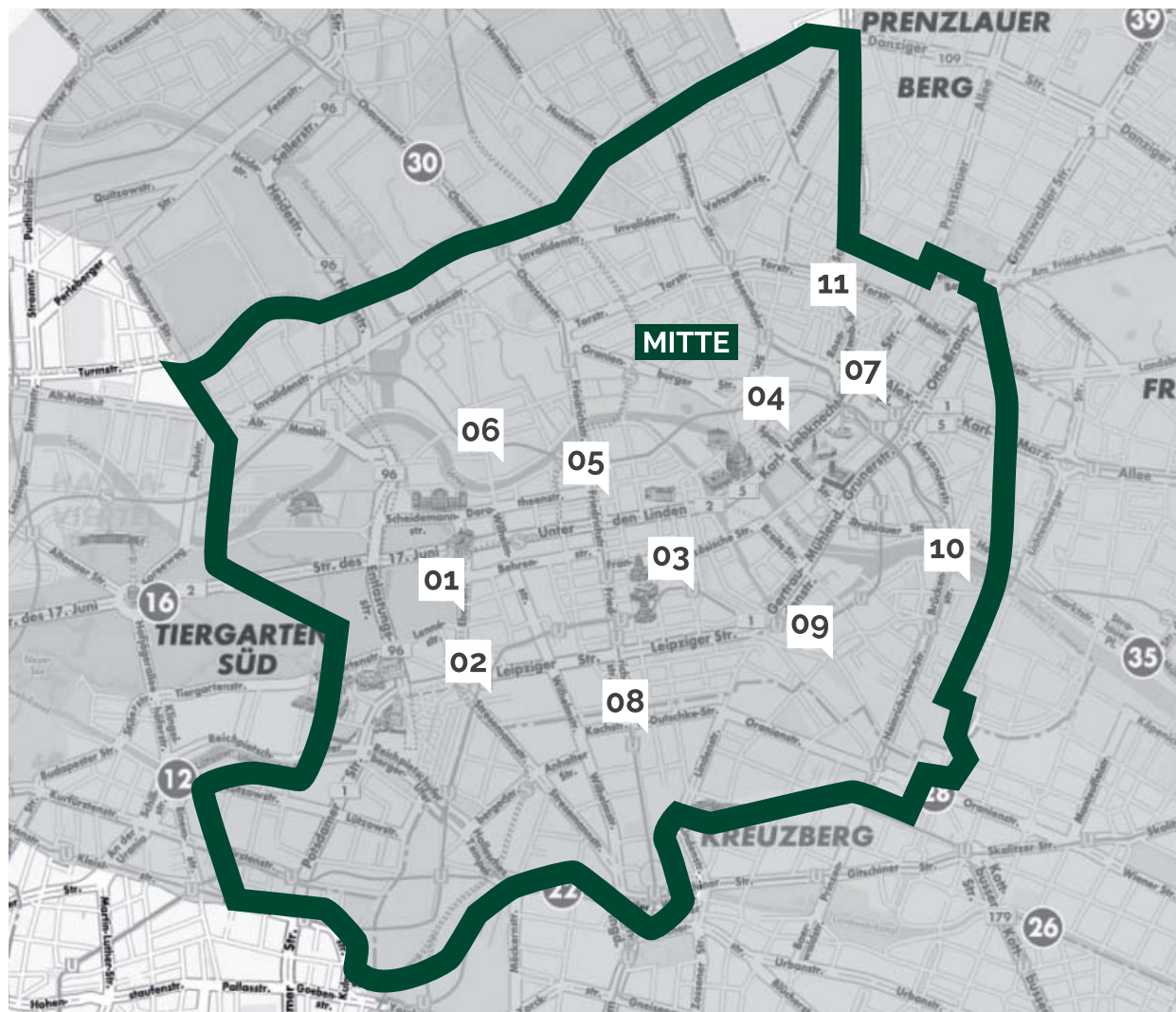


## BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



## Büromieten Berlin - Mitte

1. Halbjahr 2019 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.



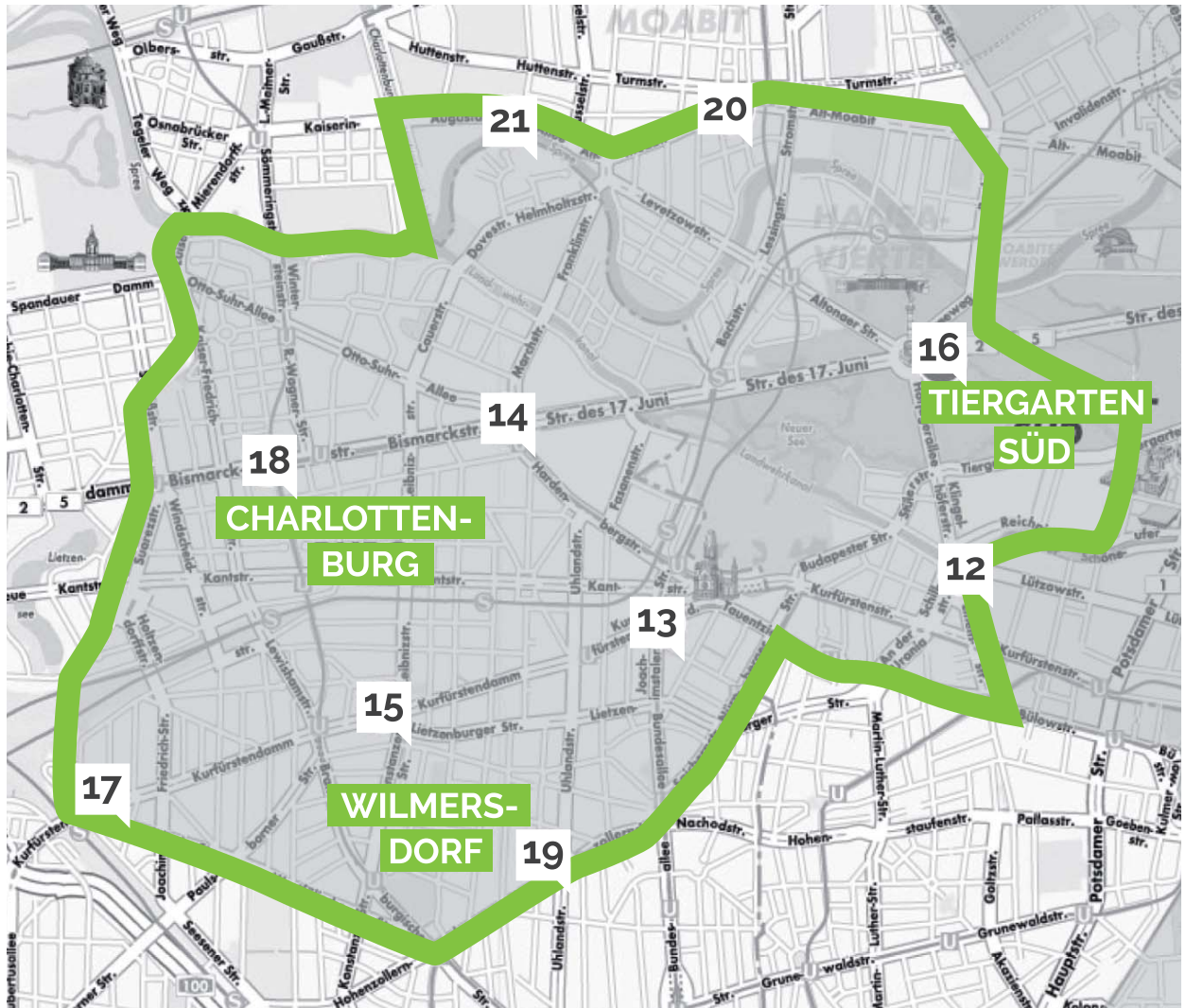
### CITY OST

#### Mitte

1. Pariser Platz / Unter den Linden	34,00 - 42,00	7. Alexanderplatz	25,00 - 40,00
2. Potsdamer Platz / Leipziger Platz 1	28,00 - 48,00	8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	25,00 - 30,00
3. Französische Straße / Gendarmenmarkt	24,00 - 36,00	9. Wallstraße / Kleines Regierungsviertel	25,00 - 30,00
4. Hackescher Markt / Oranienburger Straße	28,00 - 35,00	10. Jannowitzbrücke	20,00 - 25,00
5. S-Bhf. Friedrichstraße	28,00 - 35,00	11. Torstraße / Schönhauser Allee	24,00 - 28,00
6. Luisenstraße / Reinhardtstraße	25,00 - 29,50		

## Büromieten Berlin - Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

1. Halbjahr 2019 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.



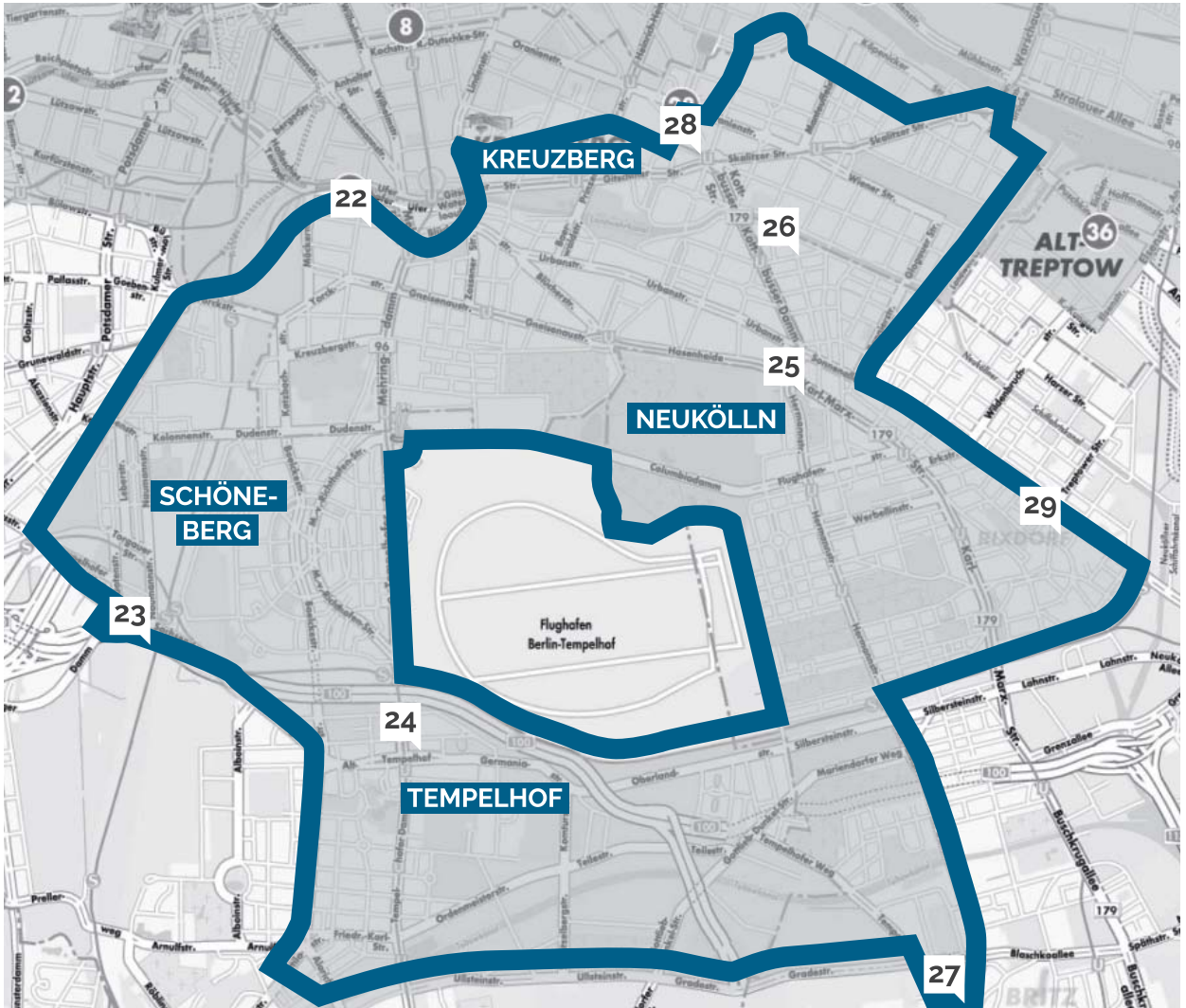
### CITY WEST

#### Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

12. Lützowplatz / Klingelhöfer Dreieck	20,00 - 25,00	17. Kurfürstendamm / S-Bahnhof Halensee	18,00 - 22,50
13. Kurfürstendamm / Joachimsthaler Straße	23,00 - 40,00	18. Bismarckstraße	19,00 - 22,00
14. Ernst-Reuter-Platz	20,00 - 25,00	19. Hohenzollerndamm	19,00 - 22,00
15. Olivaer Platz	19,00 - 24,00	20. Alt-Moabit	19,00 - 25,00
16. Straße des 17. Juni	19,00 - 22,00	21. Kaiserin-Augusta-Allee / Pascalstraße	16,00 - 20,00

## Büromieten Berlin - Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

1. Halbjahr 2019 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.



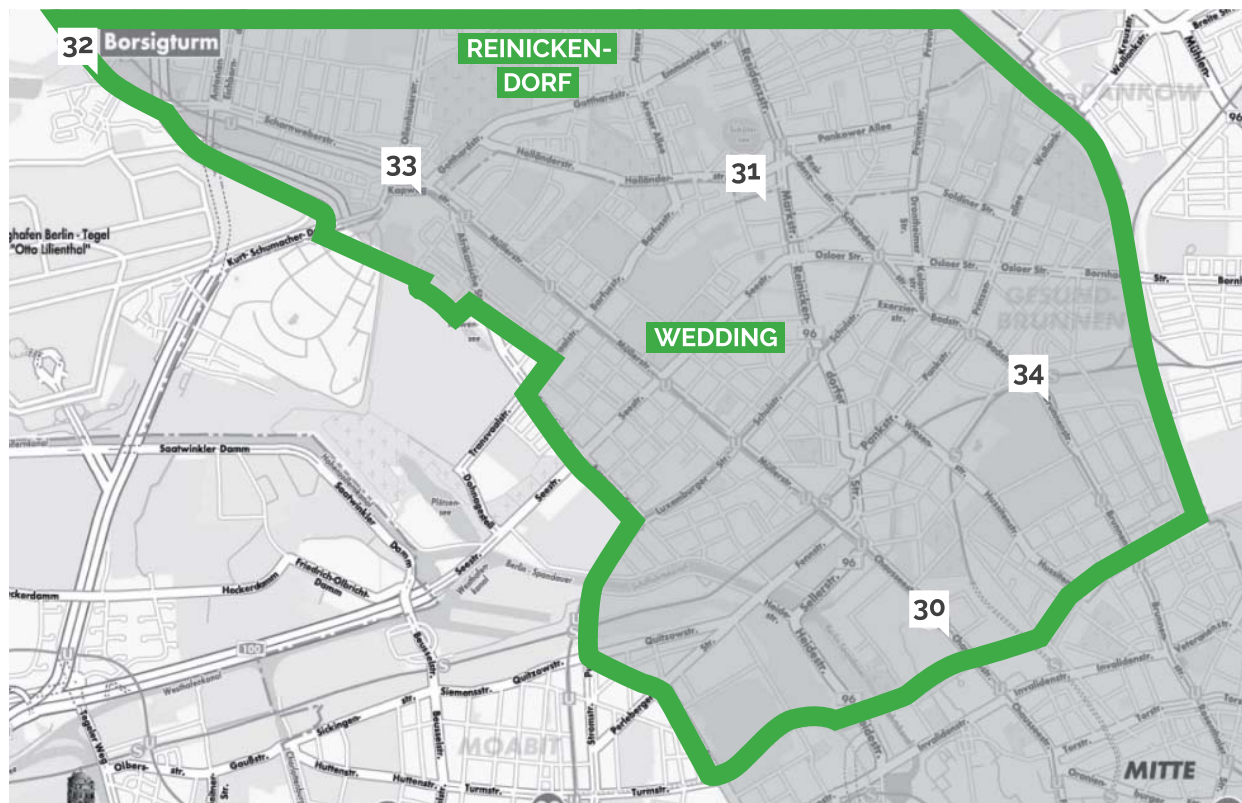
### BERLIN SÜD

Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

22. Tempelhofer Ufer	18,00 - 22,00	26. Paul-Lincke-Ufer	20,00 - 24,00
23. Sachsendamm	14,00 - 19,00	27. Tempelhofer Weg	16,00 - 17,50
24. Tempelhofer Damm	13,00 - 16,00	28. Oranienplatz	30,00 - 35,00
25. Hermannstraße	12,50 - 18,00	29. Sonnenallee	16,00 - 20,00

## Büromieten Berlin - Wedding, Reinickendorf, Tegel

1. Halbjahr 2019 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.



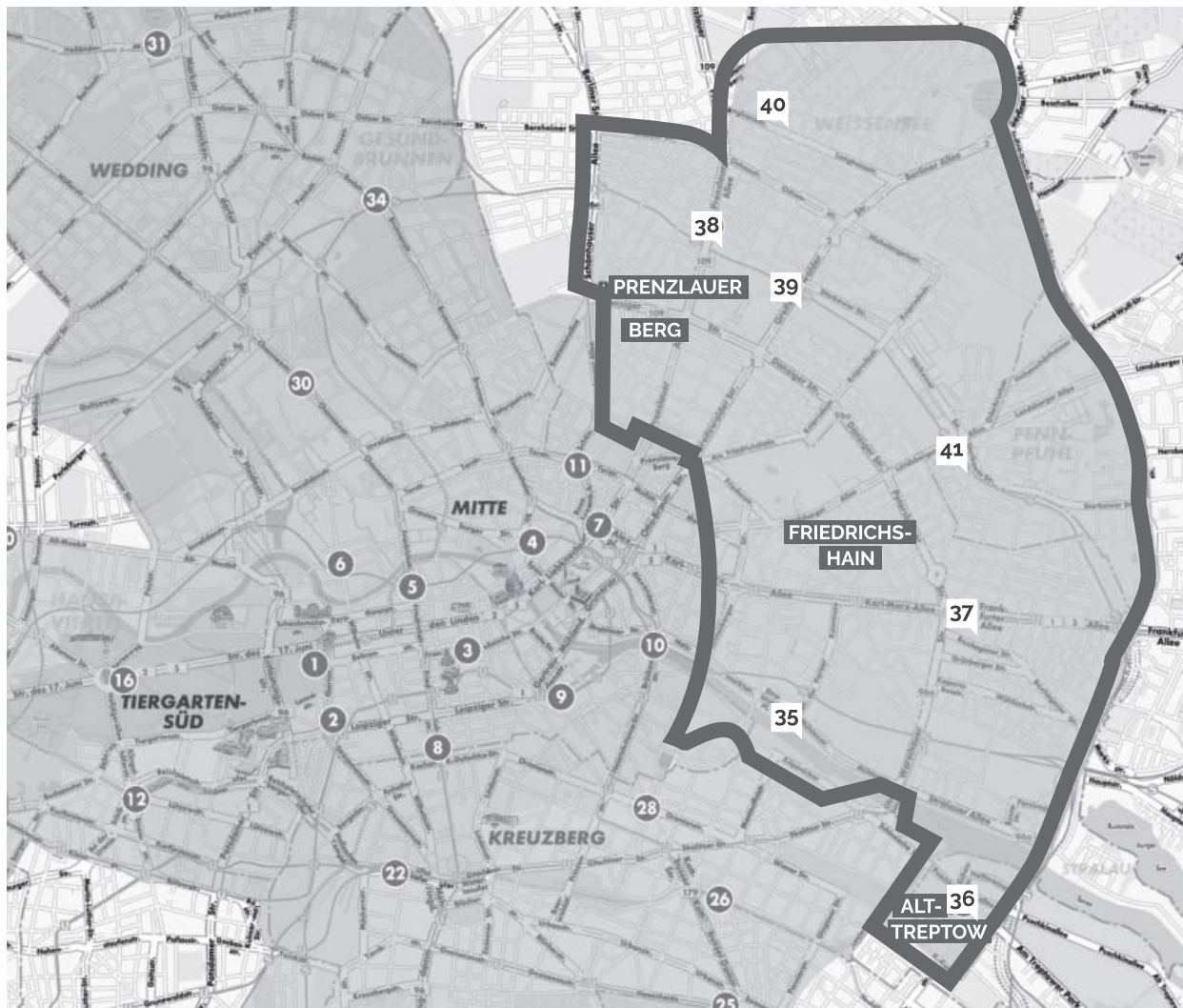
### BERLIN NORD

#### Wedding, Reinickendorf, Tegel

30. Chausseestraße	22,00 - 28,00
31. Holländerstraße	15,00 - 16,50
32. Borsigturm (nicht mehr auf der Karte)	14,00 - 16,00
33. Kurt-Schumacher-Platz	12,00 - 15,00
34. Gesundbrunnen	22,00 - 26,00

## Büromieten Berlin - Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

1. Halbjahr 2019 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.








### BERLIN OST

#### Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

35. Stralauer Platz	21,00 - 26,50	39. Greifswalder Straße	22,00 - 26,00
36. Elsenstraße / Puschkinallee	18,00 - 25,00	40. DGZ Gustav-Adolf-Straße	14,00 - 16,50
37. Frankfurter Allee	18,00 - 22,00	41. Landsberger Allee	15,00 - 20,00
38. Prenzlauer Allee	20,00 - 25,00		

## BERLINS BÜROMARKT AUF EINEN BLICK

1. Halbjahr 2019

Zeitraum	2017	2018	1. Hj. 2019
 Büroflächenbestand in m²	21,5 Mio.	22,1 Mio.	22,8 Mio.
 Flächenumsatz in m² (inkl. Eigennutzer)	928.000	838.000	395.000
 Leerstand Berlin in m² / in %	452.000 / 2,1	309.000 / 1,4	286.000 / 1,3
 Durchschnittsmiete in €/m² netto kalt	18,60	21,80	23,90
 Spitzenmiete in €/m² netto kalt	35,00	35,20	35,90

## BERLINS BÜROMARKT - ENTWICKLUNGEN

Es ist zu erwarten, dass sich die Dynamik auf dem Berliner Büro- markt nach dem kurzen Zwischenstopp wieder steigert und die Vermietungsleistung in der zweiten Jahreshälfte noch einmal deutlich zunimmt. Bedingt durch die zahlreichen Großabschlüsse ab 15.000 m², die kurz vor Abschluss stehen, kann mit einem Gesamtjahresumsatz für 2019 von 900.000 m² gerechnet werden.

Dass die Vermietungsleistung trotz des Mangels an freien Büroflächen hoch bleibt, liegt an zahlreichen Anmietungen in noch entstehenden Neubauprojekten.

## WAS KOMMT

2,8 Mio. m² Bürofläche bis 2024.

## WAS GEHT

Kurzfristig verfügbare Büro- flächen ab 3.000 m².

## WAS BLEIBT

Steigende Büromieten,  
geringer Leerstand und lange  
Vorlaufzeiten für Büromieter.

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

Windmühlenstraße 3  
30159 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](http://www.angermann-realestate.de)  
[www.bürosuche.de](http://www.bürosuche.de)

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



Marktbericht zum  
DOWNLOAD!