

# Q1 2023

## RESEARCH BÜROMARKT BERLIN



**890.000 m<sup>2</sup>**  
Leerstand



**29,75 €/m<sup>2</sup>**  
Durchschnittsmiete



**139.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz

ZAHLEN  
DATEN  
FAKTEN



**43,10 €/m<sup>2</sup>**  
Spitzenmiete

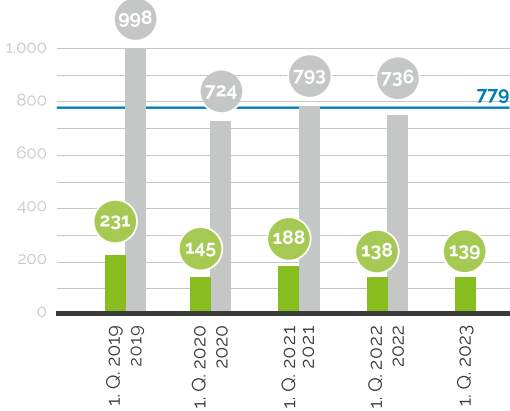
# ANGERMANN™

Seit 1953.

## BÜROFLÄCHENUMSATZ

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

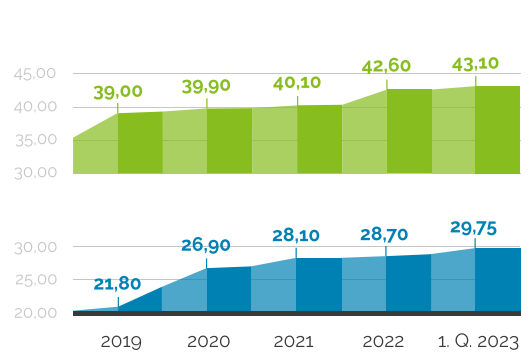
Quelle: Angermann



## BÜROMIETEN

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

Quelle: Angermann



## AUF DEN PUNKT

- Vermietungsleistung ist auf dem Niveau des Vorjahres
- Aktuelles Marktgeschehen lässt keine verlässliche Prognose für das Gesamtjahr zu
- Spitzenmiete steigt – Durchschnittsmiete stagniert
- Steigende Nachfrage der Old Economy bleibt ein Lichtblick
- Erfüllung der Nachhaltigkeitskriterien sind für Büromieter immer wichtiger

„DIE ENTSCHEIDER HABEN VERSTANDEN, DASS DAS KLASSISCHE BÜRO MIT DEM HOMEOFFICE KONKURRIERT.“

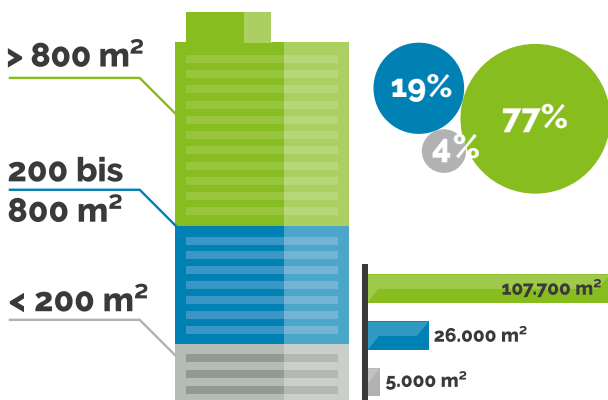


Tibor Frommold, Vorstand

## UMSATZ NACH FLÄCHENGROÖBE

1. Quartal 2023

Quelle: Angermann

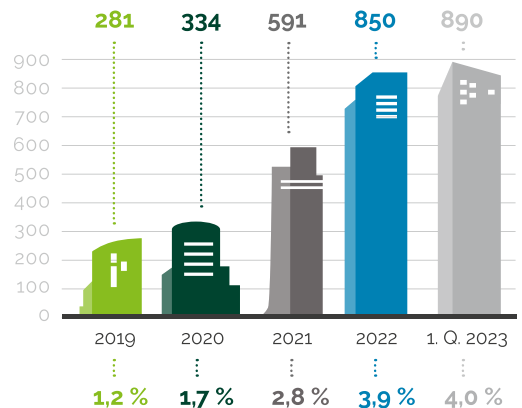


## LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2019 - 2023

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

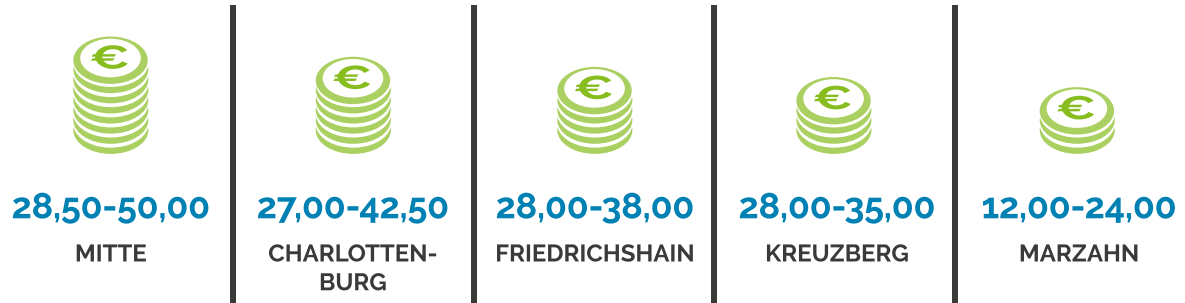
Quelle: Angermann



## MIETPREISE TOPLAGEN

1. Quartal 2023 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.

Quelle: Angermann



## DEALS

1. Quartal 2023

Quelle: Angermann

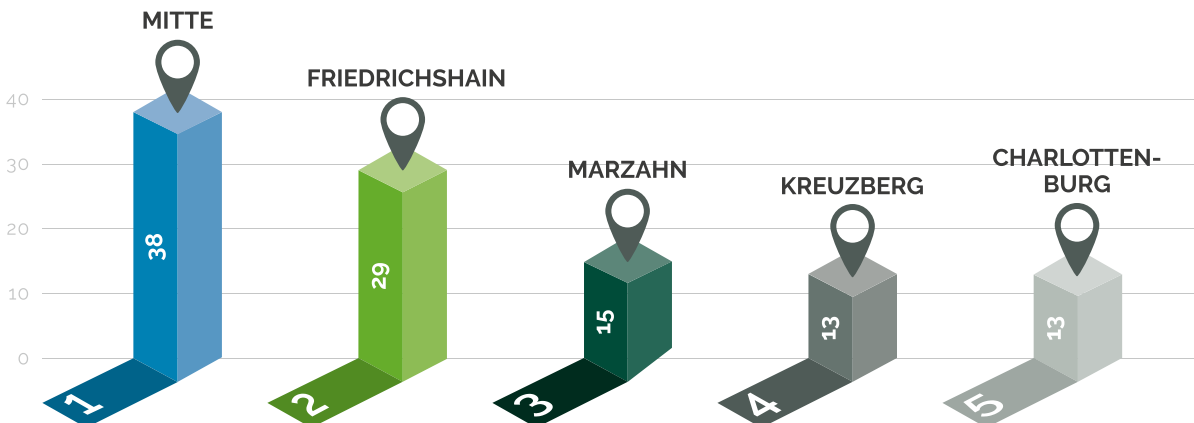
# TOP 5

- 01** 19.200 m<sup>2</sup> in Friedrichshain  
1. Quartal, Mieter: Unternehmensberatung
- 02** 12.900 m<sup>2</sup> in Marzahn  
1. Quartal, Mieter: Körperschaft des öffentlichen Rechts
- 03** 5.500 m<sup>2</sup> in Kreuzberg  
1. Quartal, Mieter: Energiekonzern
- 04** 5.300 m<sup>2</sup> in Mitte  
1. Quartal, Mieter: Land Berlin
- 05** 4.400 m<sup>2</sup> in Treptow  
1. Quartal, Mieter: Halbleiterbranche

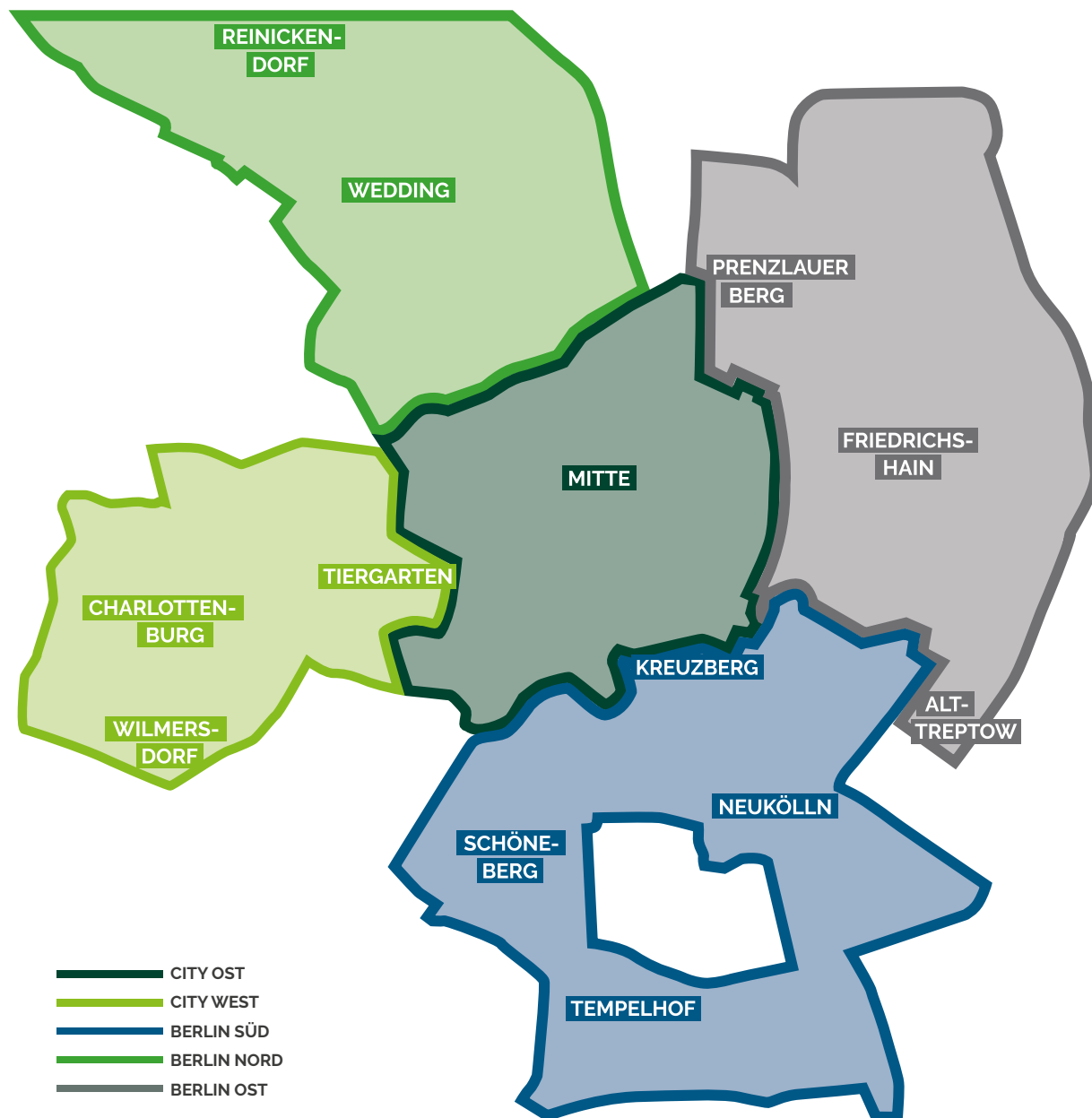
## TOP 5 BÜROLAGEN

1. Quartal 2023 - Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>

Quelle: Angermann

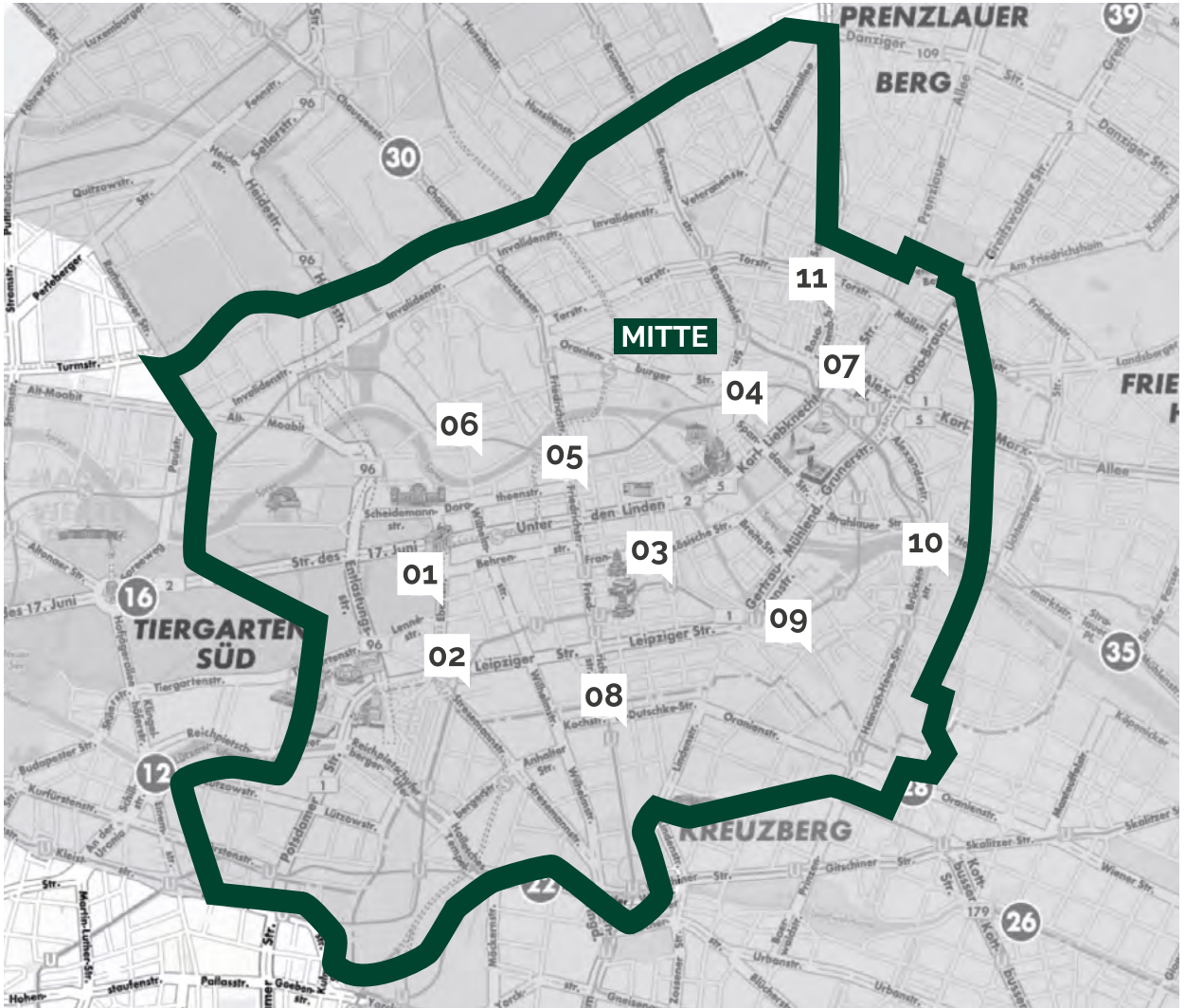


## BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



## Büromieten Berlin - Mitte

1. Quartal 2023 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.



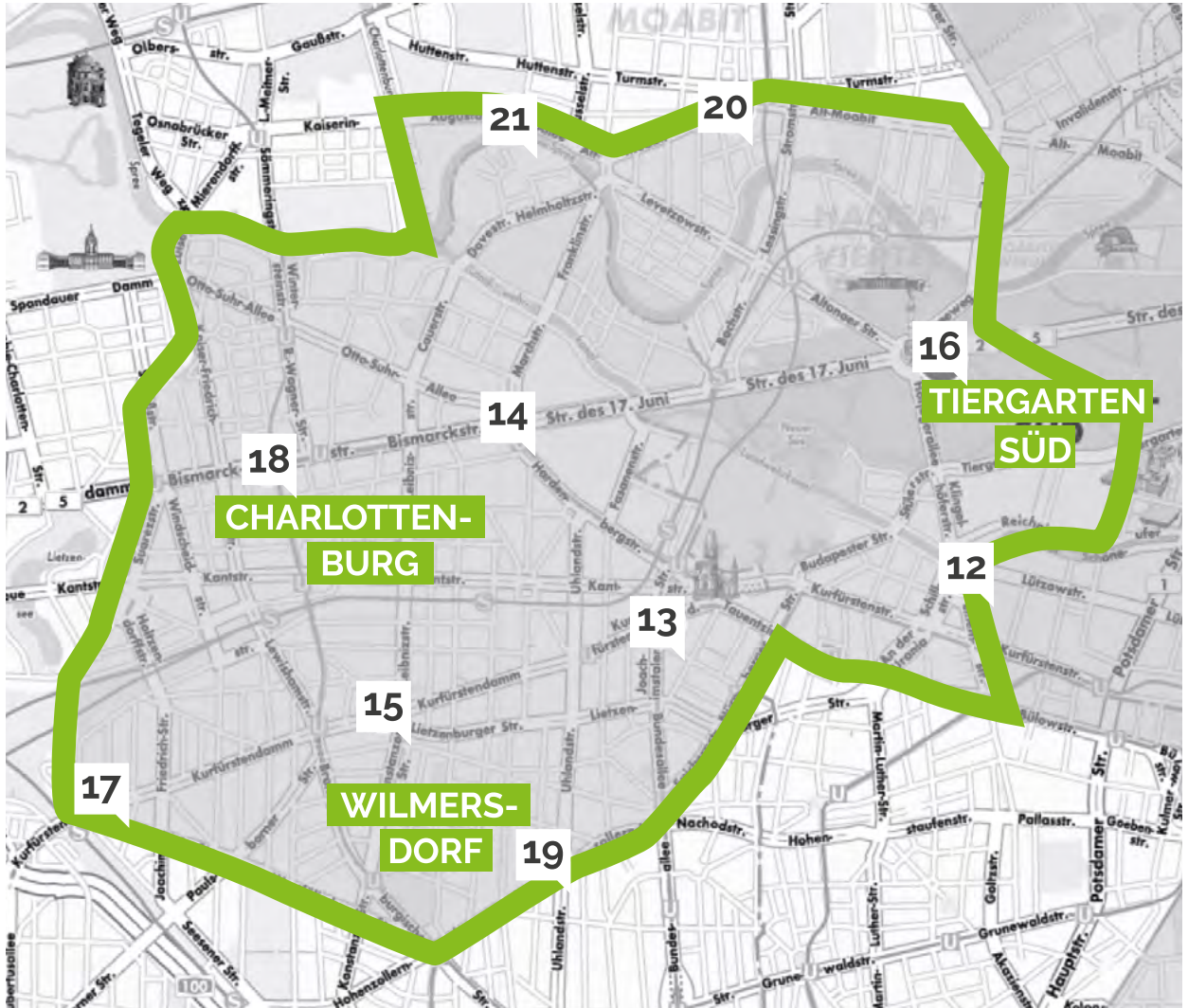
### CITY OST

#### 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. Quartal 2023 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.



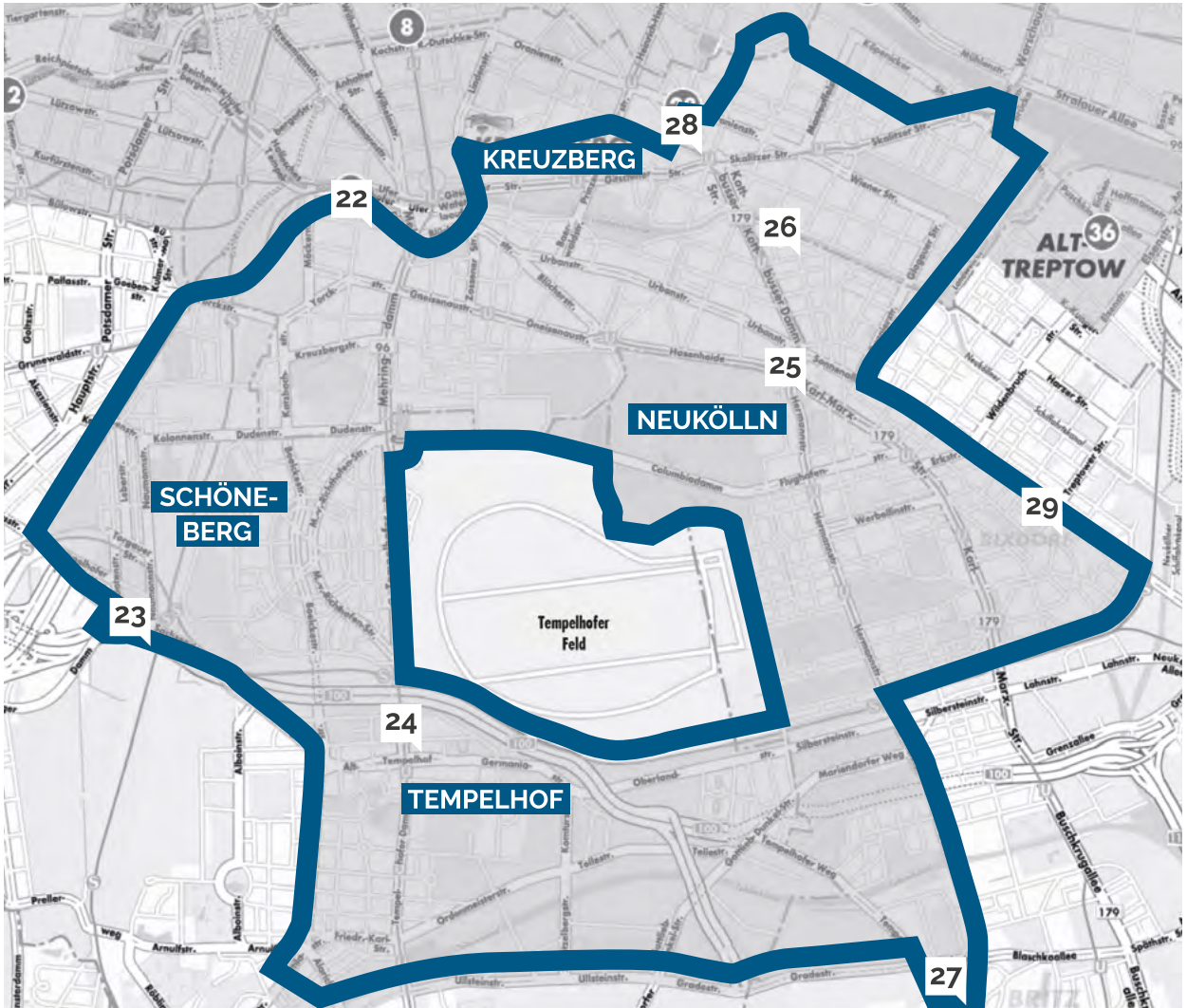
### CITY WEST

#### 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. Quartal 2023 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.



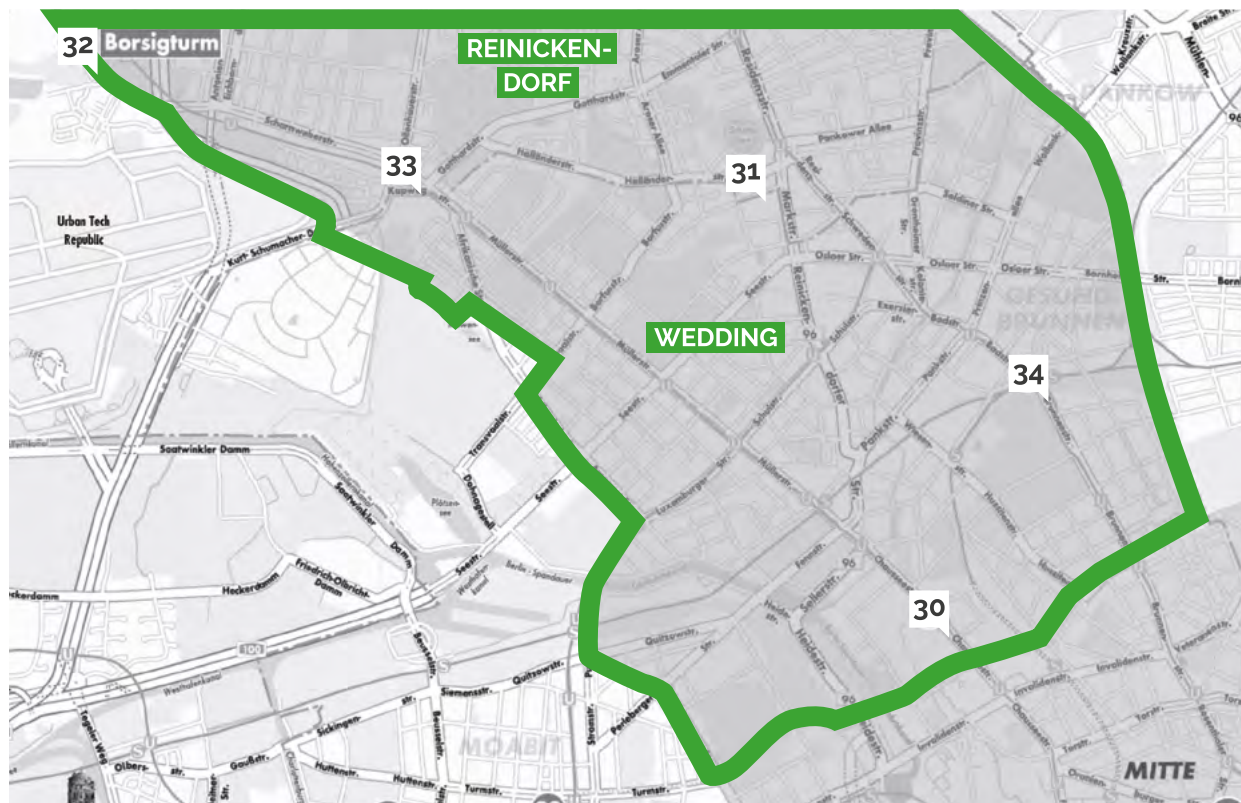
### BERLIN SÜD

#### 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. Quartal 2023 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.



### BERLIN NORD

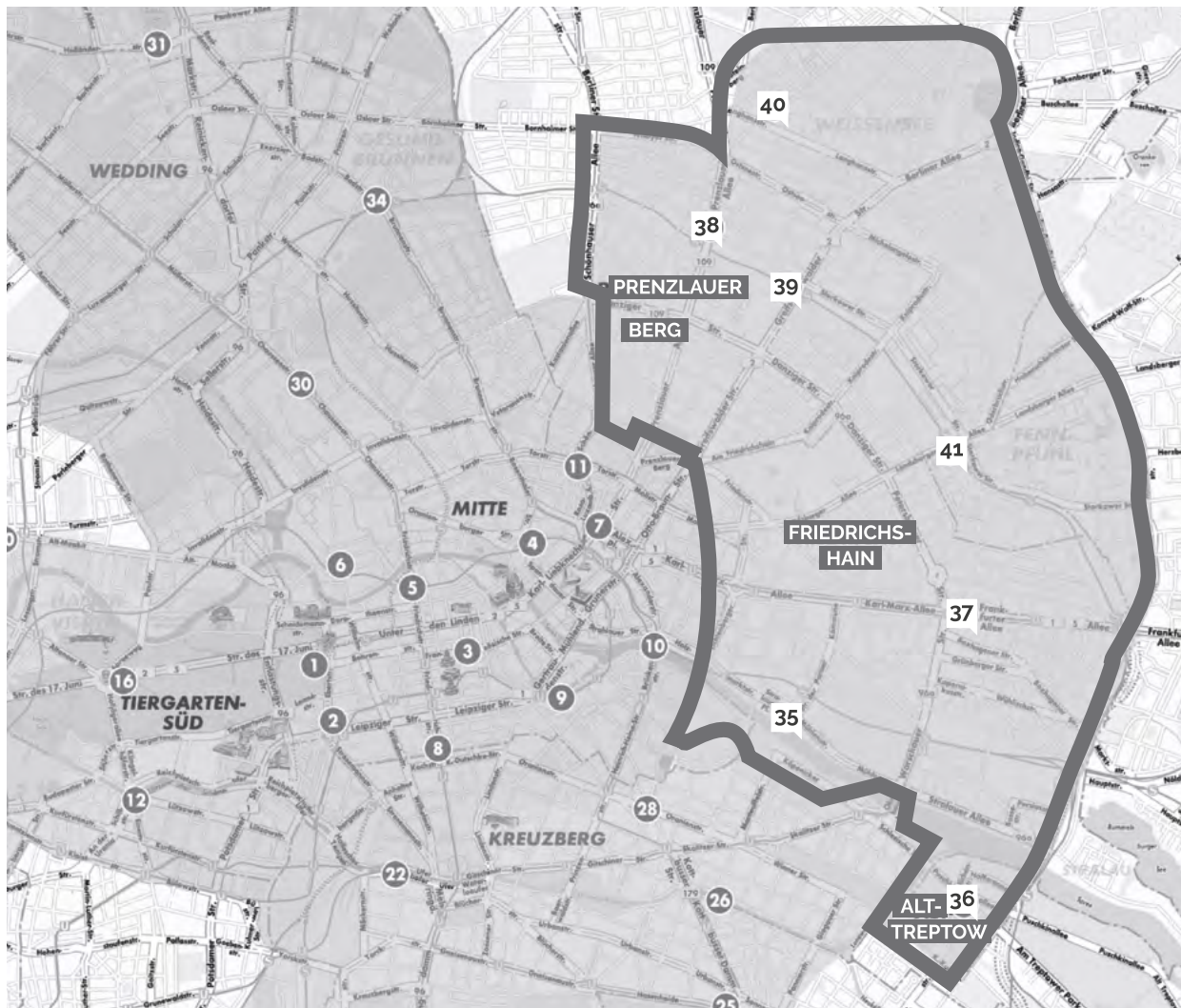
#### Wedding, Reinickendorf, Tegel

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. Quartal 2023 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.



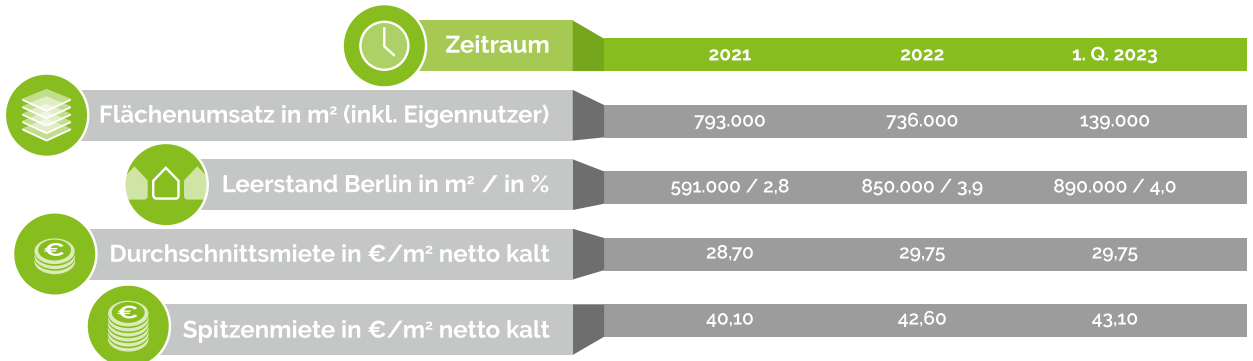
### BERLIN OST

#### 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: Angermann

### BERLINS BÜROMARKT - ENTWICKLUNGEN

Im Gegensatz zur stagnierenden Durchschnittsmiete konnte die Spitzenmiete einen Anstieg auf 43,10 €/m<sup>2</sup> verzeichnen. Dies liegt unter anderem darin begründet, dass Unternehmen vermehrt höhere Mieten in Kauf nehmen, um einen attraktiven und hochwertigen Büroarbeitsplatz bieten zu können. Nur so lässt sich oftmals der gewünschte Effekt erzielen, dass die Mitarbeiter wieder verstärkt ihren Arbeitsmittelpunkt im Büro statt im Homeoffice sehen. Das Phänomen der Zunahme des Angebots von Untermietflächen konnte auch im abgelaufenen ersten Quartal 2023 beobachtet werden und ist der derzeitigen wirtschaftlichen Situation geschuldet. Auffällig ist allerdings, dass bislang noch keine großflächigen Anmietungen in diesem Zweitmarkt realisiert wurden.

### WAS KOMMT

Anmietungen im Spitzenmietpreissegment

### WAS GEHT

Expansives Anmietungsverhalten

### WAS BLEIBT

Notwendigkeit für ESG-konforme Sanierungen

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

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



Marktbericht zum  
DOWNLOAD!