

# Q4 2024

## RESEARCH BÜROMARKT BERLIN



**1.485.000 m<sup>2</sup>**

Leerstand



**27,80 €/m<sup>2</sup>**

Durchschnittsmiete



**582.000 m<sup>2</sup>**

Flächenumsatz

ZAHLEN  
DATEN  
FAKTEN



**45,00 €/m<sup>2</sup>**

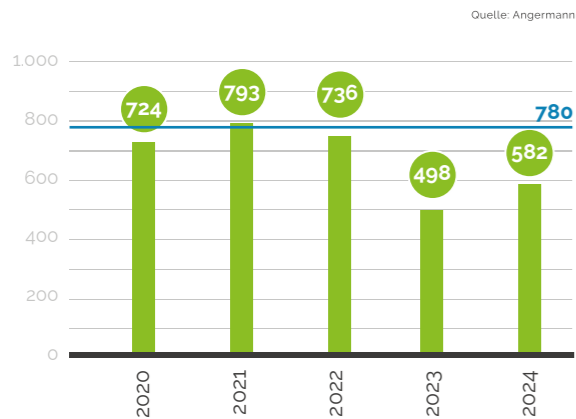
Spitzenmiete

# ANGERMANN™

Seit 1953.

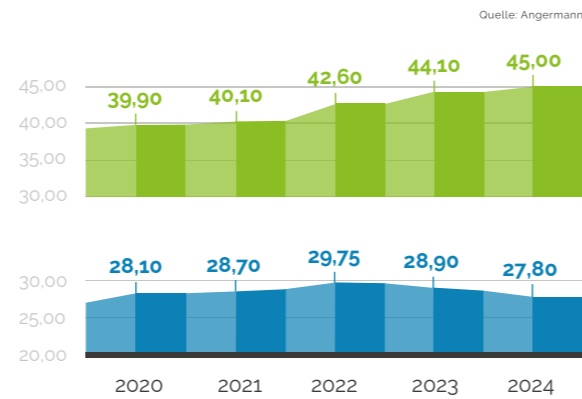
## BÜROFLÄCHENUMSATZ

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



## BÜROMIETEN

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



## MIETPREISE TOPLAGEN

Gesamtjahr 2024 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.

Quelle: Angermann



## AUF DEN PUNKT

- Vermietungsleistung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 17 %
- Spitzenmiete verzeichnete moderaten Anstieg
- Durchschnittsmiete ging leicht zurück
- Öffentliche Hand war maßgeblicher Umsatztreiber
- Rund 40 % des Gesamtflächenumsatzes wurden in Berlin-Mitte erzielt
- Flächenumsatz auf dem Niveau von 2024 ist für das kommende Jahr realistisch

„EINE ANACHRONISTISCHE MIETVERTRAGSGESTALTUNG STEHT ZU OFT EINER ERFOLGREICHEN IMMOBILIENVERMARKTUNG IM WEG.“



Tibor Frommold,  
Vorstand

## DEALS BERLIN

Gesamtjahr 2024

Quelle: Angermann

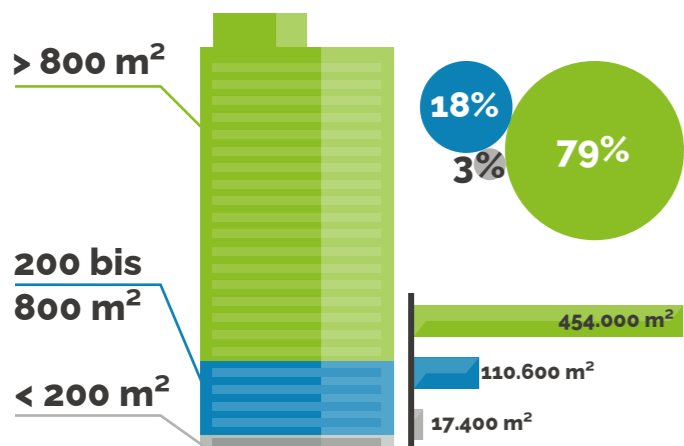
- 01** 25.100 m<sup>2</sup> in Kreuzberg  
1. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 02** 25.000 m<sup>2</sup> in Mitte  
1. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 03** 25.287 m<sup>2</sup> in Mitte  
4. Quartal, Mieter: Beratungsgesellschaft
- 04** 19.500 m<sup>2</sup> in Treptow  
3. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 05** 18.400 m<sup>2</sup> in Spandau  
2. Quartal, Mieter: Industrie

TOP 5

## UMSATZ NACH FLÄCHENGRÖSSE

Gesamtjahr 2024

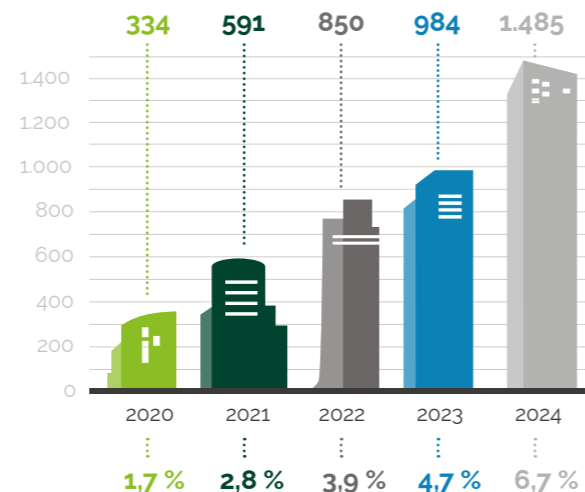
Quelle: Angermann



## LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2020 - 2024  
in 1.000 m<sup>2</sup>, Leerstandsquote in %

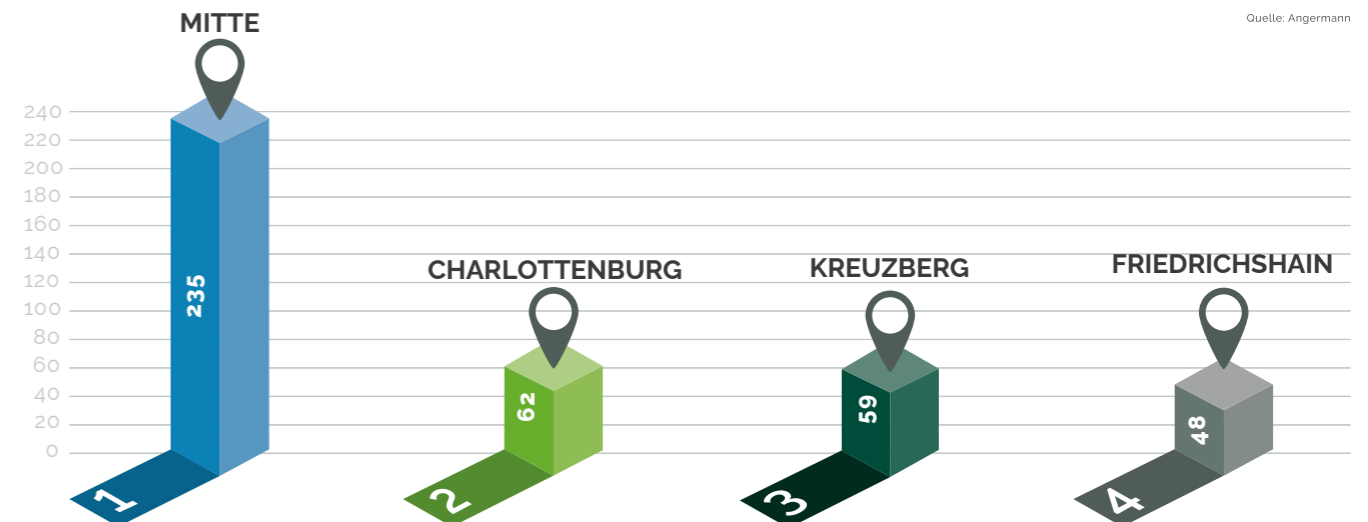
Quelle: Angermann



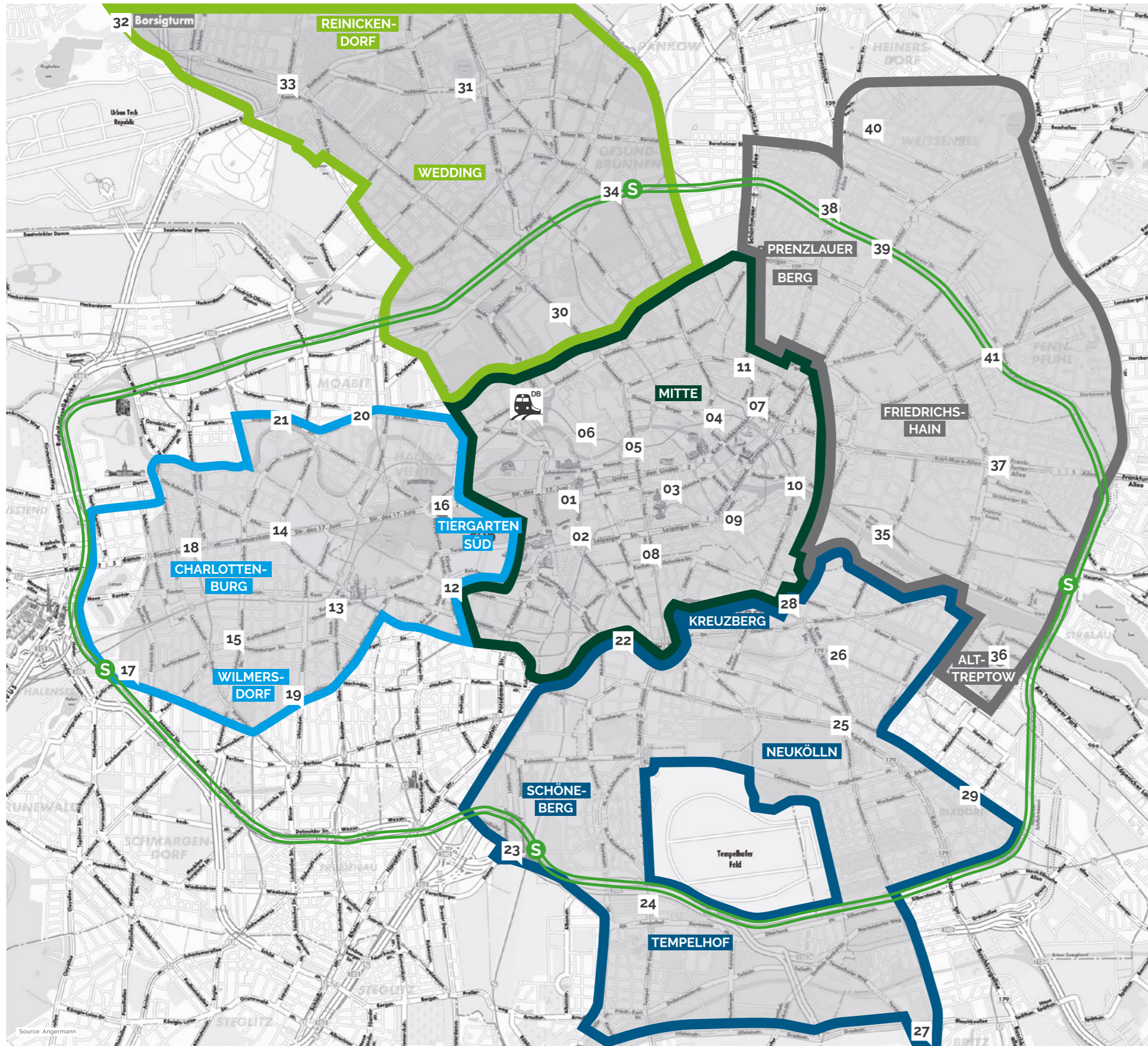
## TOP 4 BÜROLAGEN

Gesamtjahr 2024 - Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>

Quelle: Angermann







## MIETPREISKARTE

Gesamtjahr 2024 - in ca. €/m<sup>2</sup> NKM + NK und MwSt.

### CITY OST

#### Mitte

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

### CITY WEST

#### Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

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

### BERLIN SÜD

#### Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

22. Tempelhofer Ufer	25,00 - 31,00
23. Sachsendamm	17,50 - 25,00
24. Tempelhofer Damm	16,00 - 21,00
25. Hermannstraße	14,00 - 19,50
26. Paul-Lincke-Ufer	24,00 - 26,50
27. Tempelhofer Weg	15,00 - 18,00
28. Oranienplatz	27,50 - 32,50
29. Sonnenallee	18,00 - 26,50

### BERLIN NORD

#### Wedding, Reinickendorf, Tegel

30. Chausseestraße	26,50 - 30,50
31. Holländerstraße	15,00 - 17,50
32. Borsigturm (nicht mehr auf der Karte)	15,00 - 19,50
33. Kurt-Schumacher-Platz	14,00 - 18,50
34. Gesundbrunnen	21,50 - 28,00

### BERLIN OST





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

35. Stralauer Platz	30,00 - 38,00
36. Elsenstraße / Puschkinallee	22,00 - 26,00
37. Frankfurter Allee	17,50 - 25,00
38. Prenzlauer Allee	19,00 - 25,50
39. Greifswalder Straße	23,50 - 28,00
40. DGZ Gustav-Adolf-Straße	13,50 - 16,00
41. Landsberger Allee	19,50 - 27,00



## BERLINS BÜROMARKT AUF EINEN BLICK

2022 - 2024

	Zeitraum	2022	2023	2024
 Flächenumsatz in m² (inkl. Eigennutzer)		736.000	498.000	582.000
 Leerstand Berlin in m² / in %		850.000 / 3,9	984.000 / 4,7	1.485.000 / 6,7
 Durchschnittsmiete in €/m² netto kalt		29,75	28,90	27,80
 Spitzenmiete in €/m² netto kalt		42,60	44,10	45,00

Quelle: Angermann

## BERLINS BÜROMARKT - ENTWICKLUNGEN

Die Voraussetzungen für eine gesunde Nachfrage auf dem Berliner Büromarkt haben sich in den vergangenen Jahren Schritt für Schritt verlagert. Neben der Lage entscheiden heute Zertifizierungen, mit denen der technische Zustand der Flächen und ein ökologisch nachhaltiger Ansatz belegt werden können, über die Konkurrenzfähigkeit einer Bürofläche. Durch das ständige Wachsen des Leerstands, bedingt durch die Verringerung des Flächenbedarfs, ist auch das Alleinstellungsmerkmal einer Büroimmobilie immer wichtiger geworden. Sinnvolle Alleinstellungsmerkmale sind vor allen Dingen ein einmaliger Blick,

ein üppiger Standardausbau zu marktüblichen Preisen und eine

technische Ausstattung, die dem Mieter noch in zehn Jahren

das Gefühl von Modernität gibt. Ein grüner Innenhof

mit zwei Kastanien oder ein pompöses

Musterbüro, ohne Funktionalität

und Flexibilität, reichen

hingegen nicht

aus.

## WAS KOMMT

Zielgerichtete Nachhaltigkeit

## WAS GEHT

Mietvertragsgestaltung aus dem letzten Jahrzehnt

## WAS BLEIBT

Ein gesunder Nachfragemarkt

ANGERMANN  
Real Estate Advisory AG

Lennéstraße 1  
10785 Berlin  
Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Guiollettstraße 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

Josef-Lammerting-Allee 18  
50933 Köln  
Tel. +49 (0)221-94 740-0

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!