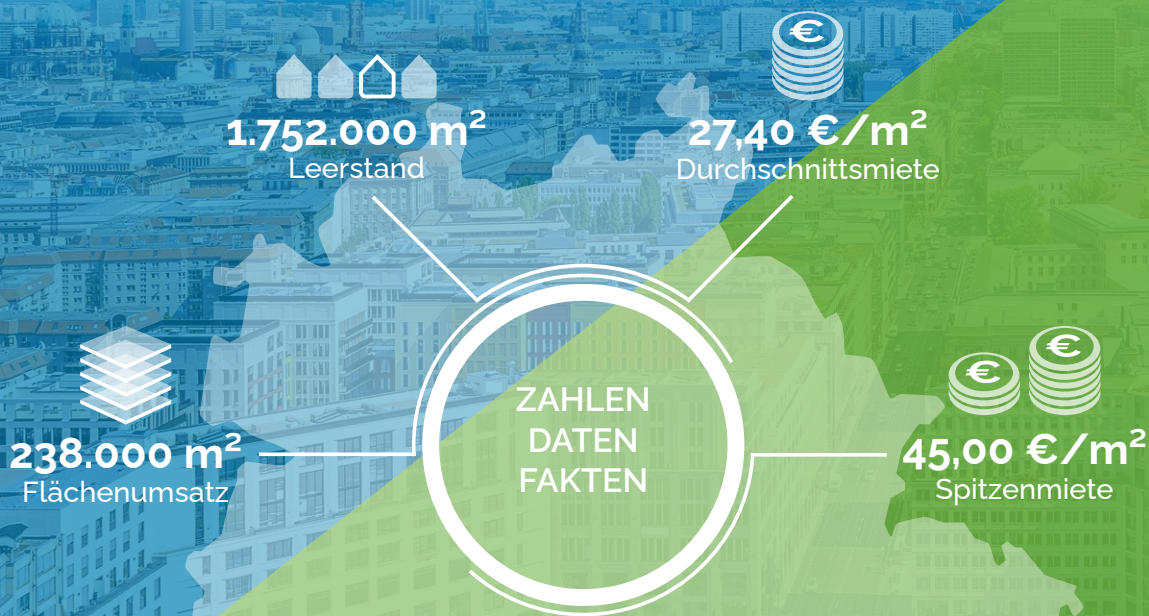


Q2 2025

RESEARCH BÜROMARKT BERLIN

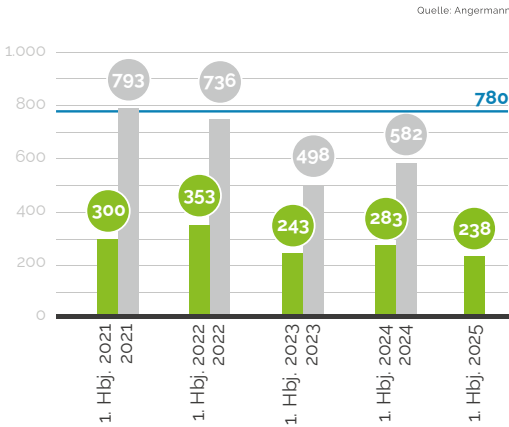


ANGERMANN™

Seit 1953.

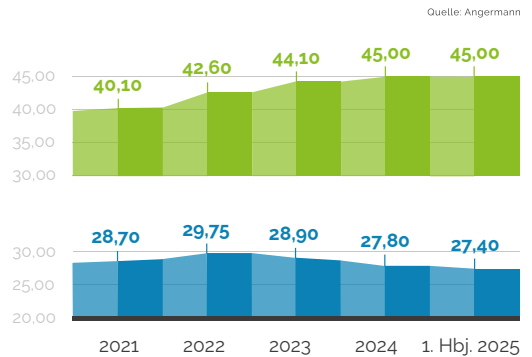
BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt



BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete



AUF DEN PUNKT

- Stabiler Markt – Stabile Nachfrage
- Mietpreise innerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes grundsätzlich konstant
- Moderne und hochwertige Büros in guter Lage finden ihren Abnehmer
- Gesamtjahresumsatz wird sich zwischen 450.000 und 500.000 m² einpendeln

„DIE GROSSWETTERLAGE WIRD SICH ERST NACHHALTIG VERÄNDERN, WENN DER AKTUELLE ZYKLUS DER MIETVERTRAGSLAUFZEITEN BEENDET IST.“

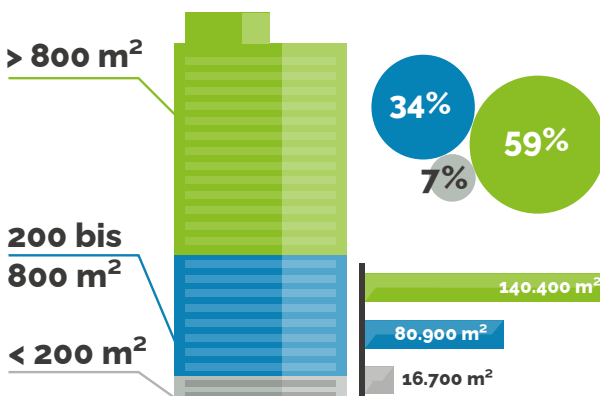


Tibor Frommold,
Vorstand

UMSATZ NACH FLÄCHENGROSSE

1. Halbjahr 2025

Quelle: Angermann

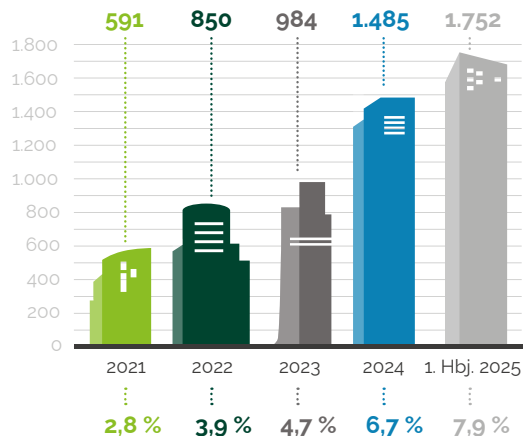


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2021 - 2025

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann



MIETPREISE TOPLAGEN

1. Halbjahr 2025 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.

Quelle: Angermann



24,00-45,00

MITTE



25,50-37,50

CHARLOTTENBURG



21,00-32,00

FRIEDRICHSHAIN



18,00-33,00

KREUZBERG

TOP 5

DEALS BERLIN

1. Halbjahr 2025

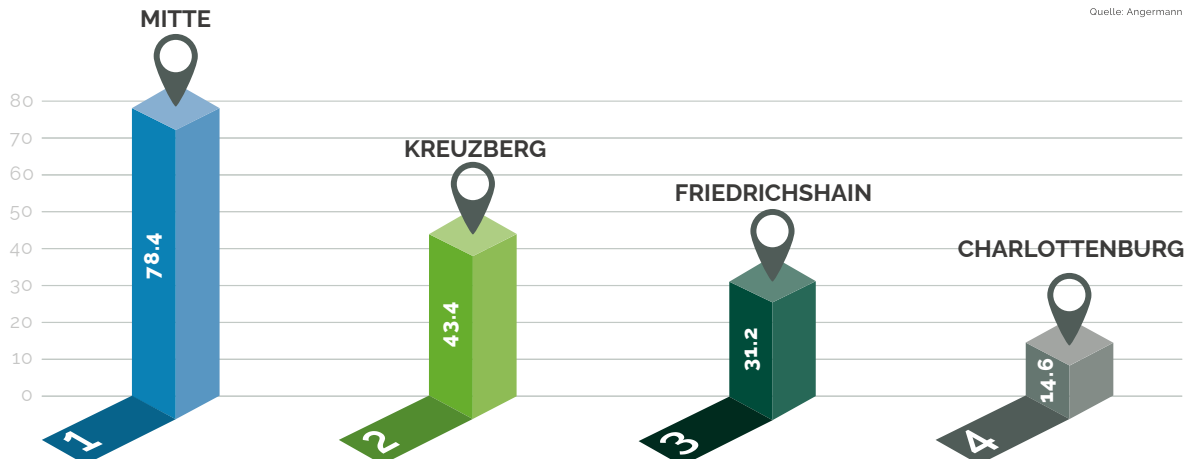
Quelle: Angermann

- 01** 10.885 m² in Friedrichshain
2. Quartal, Mieter: Immobilienunternehmen
- 02** 5.900 m² in Charlottenburg
2. Quartal, Mieter: Universität
- 03** 4.200 m² in Reinickendorf
2. Quartal, Mieter: Industrie
- 04** 4.100 m² in Wilmersdorf
2. Quartal, Mieter: Immobilienunternehmen
- 05** 3.100 m² in Kreuzberg
2. Quartal, Mieter: Immobilienunternehmen

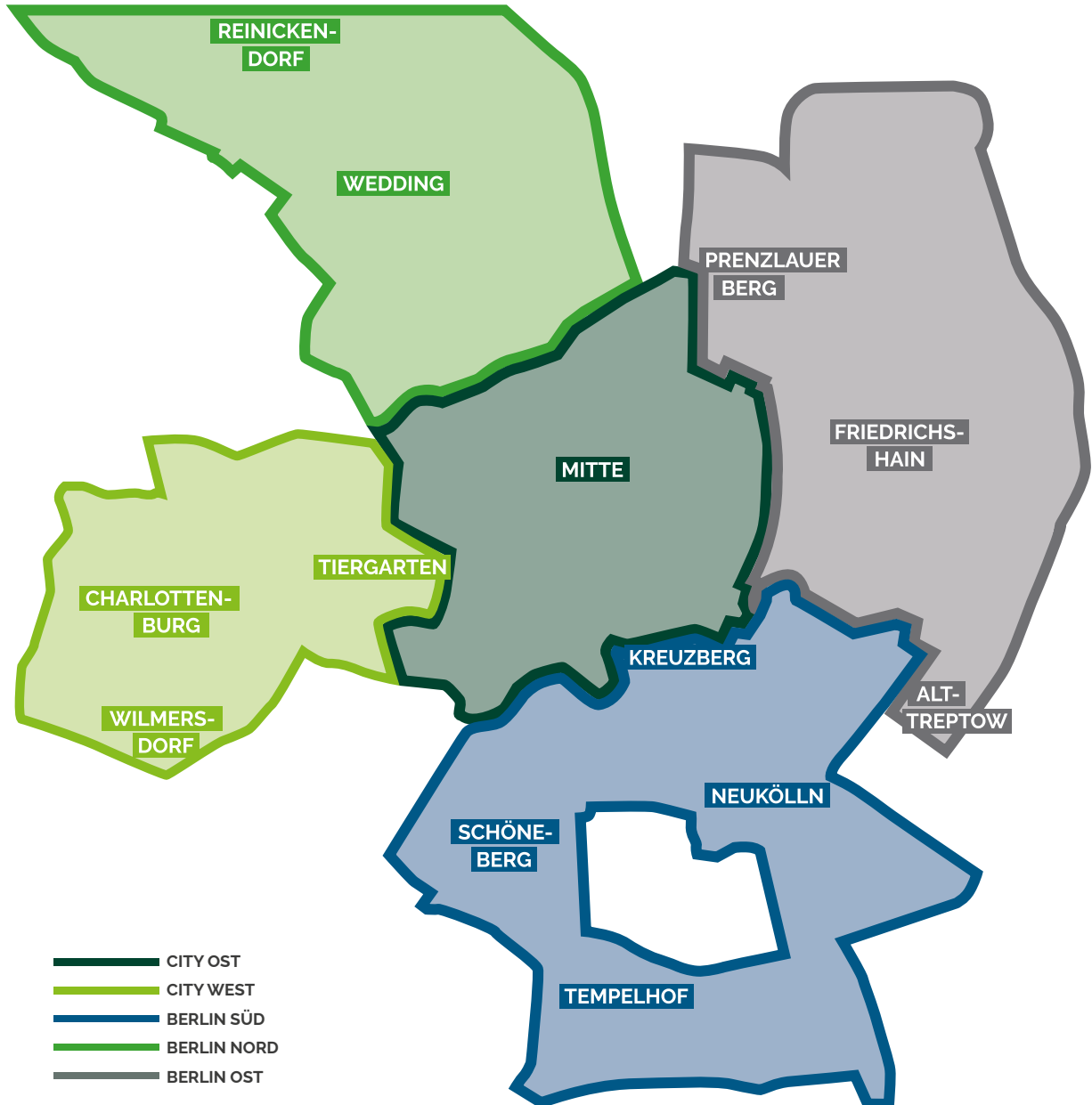
TOP 4 BÜROLAGEN

1. Halbjahr 2025 - Büroflächenumsatz in 1.000 m²

Quelle: Angermann

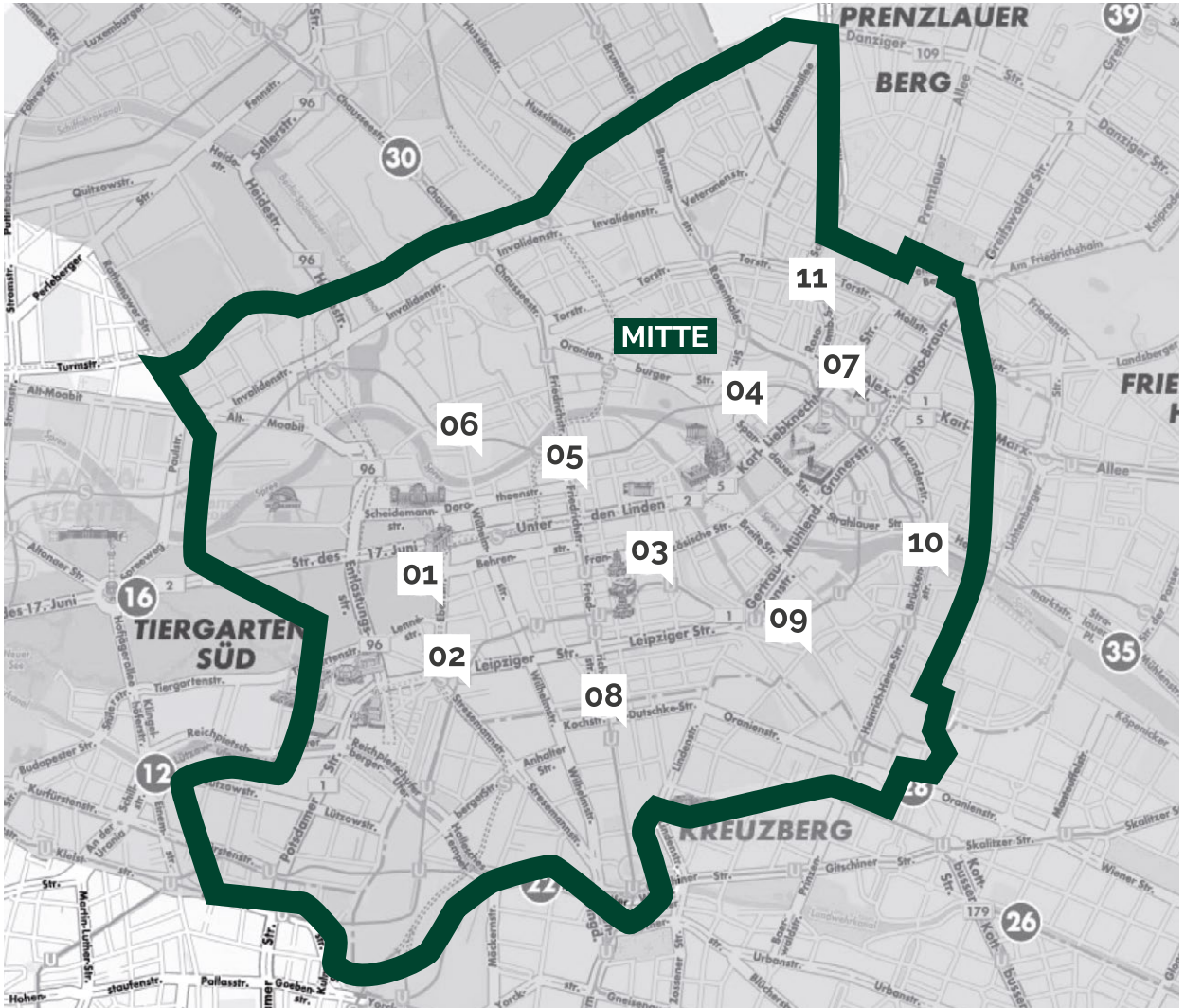


BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



Büromieten Berlin - Mitte

1. Halbjahr 2025 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



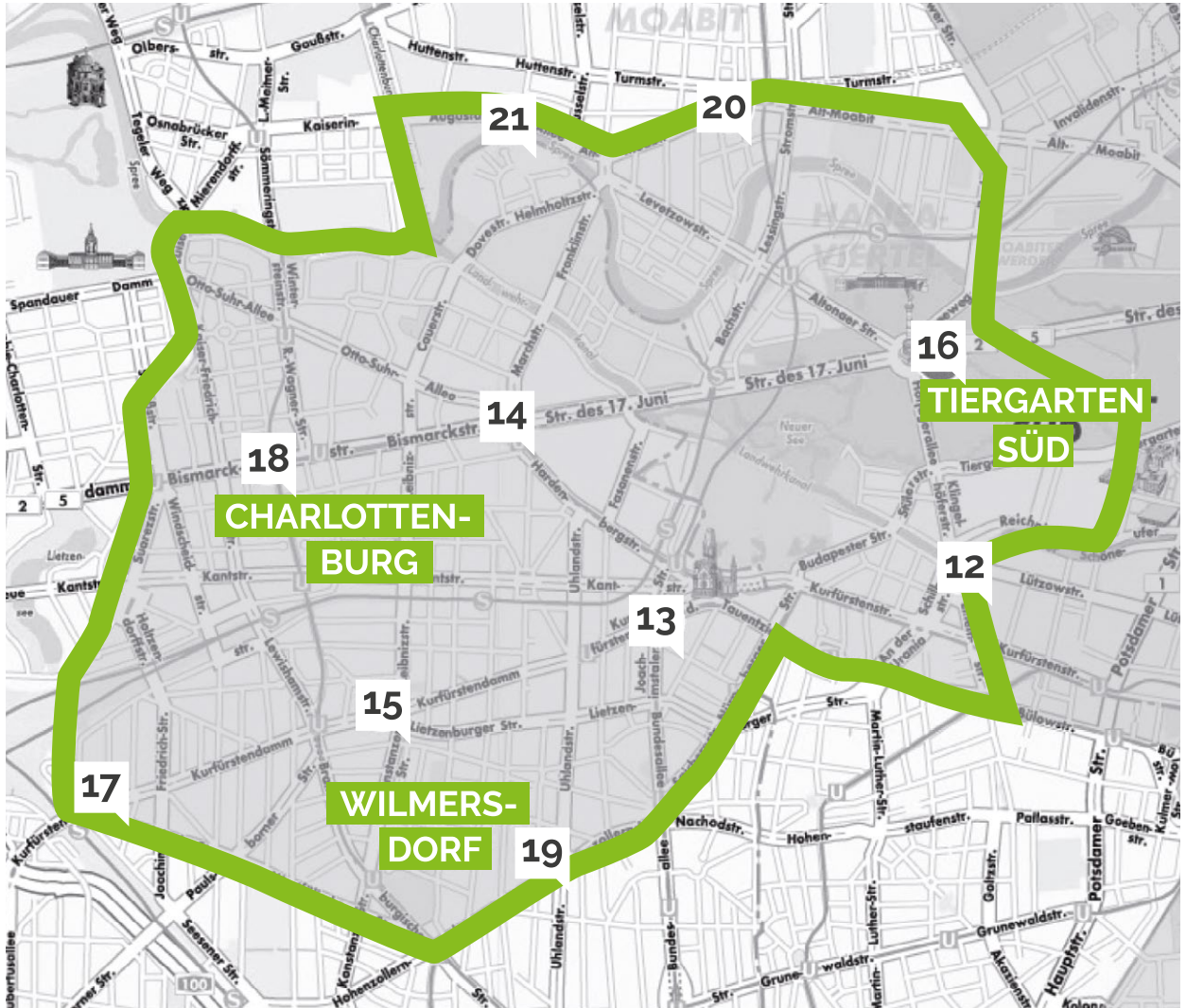
CITY OST

Mitte

1. Pariser Platz / Unter den Linden	34,00 - 45,00	7. Alexanderplatz	26,00 - 41,00
2. Potsdamer Platz / Leipziger Platz	29,00 - 43,00	8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	26,00 - 38,00
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	26,00 - 32,00
5. S-Bhf. Friedrichstraße	35,00 - 48,00	11. Torstraße / Schönhauser Allee	27,00 - 33,00
6. Luisenstraße / Reinhardtstraße	29,00 - 35,00		

Büromieten Berlin - Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

1. Halbjahr 2025 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



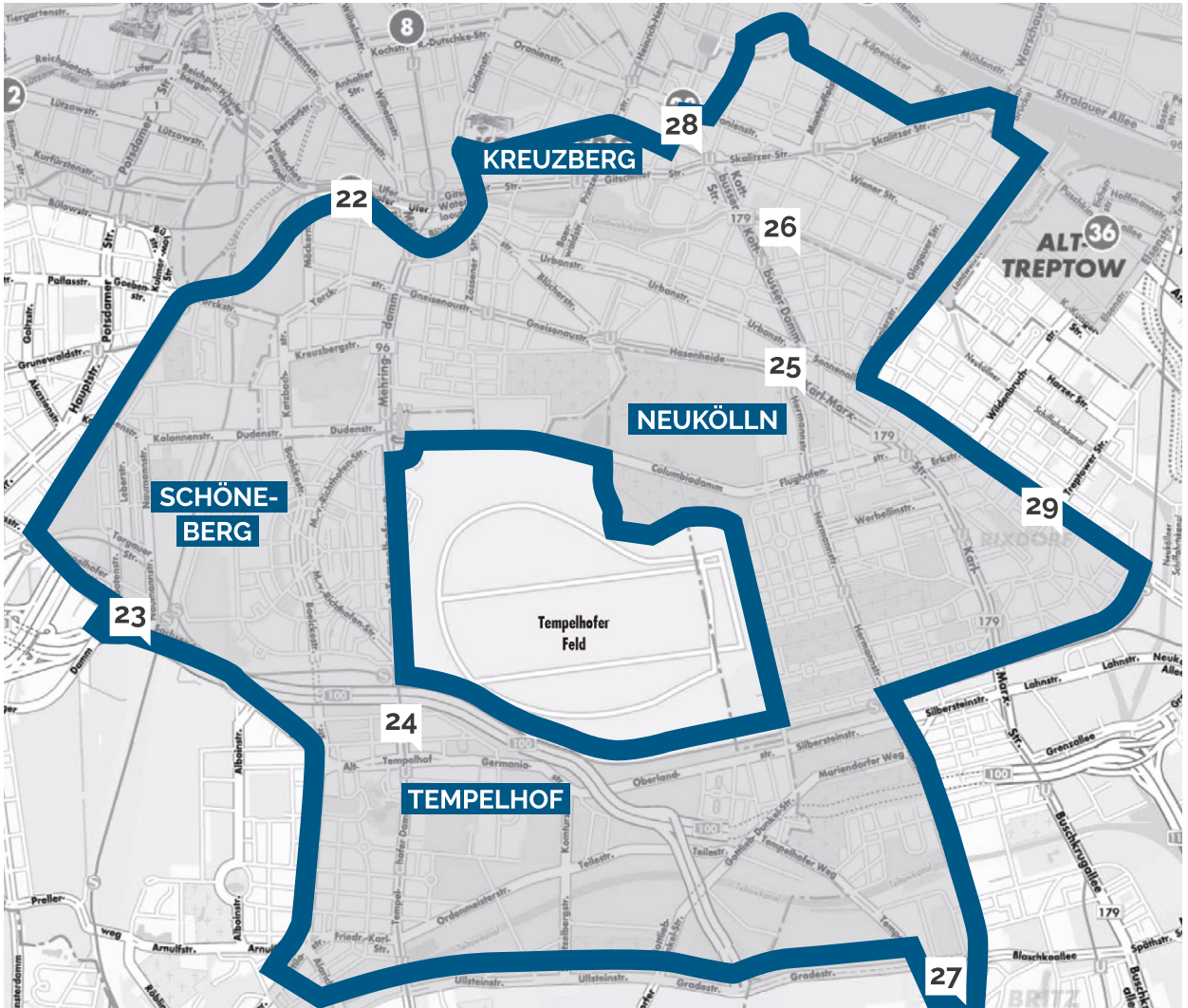
CITY WEST

Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

12. Lützowplatz / Klingelhöfer Dreieck	22,00 - 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	25,00 - 31,00	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 - 29,00	21. Kaiserin-Augusta-Allee / Pascalstraße	17,00 - 23,00

Büromieten Berlin - Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

1. Halbjahr 2025 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



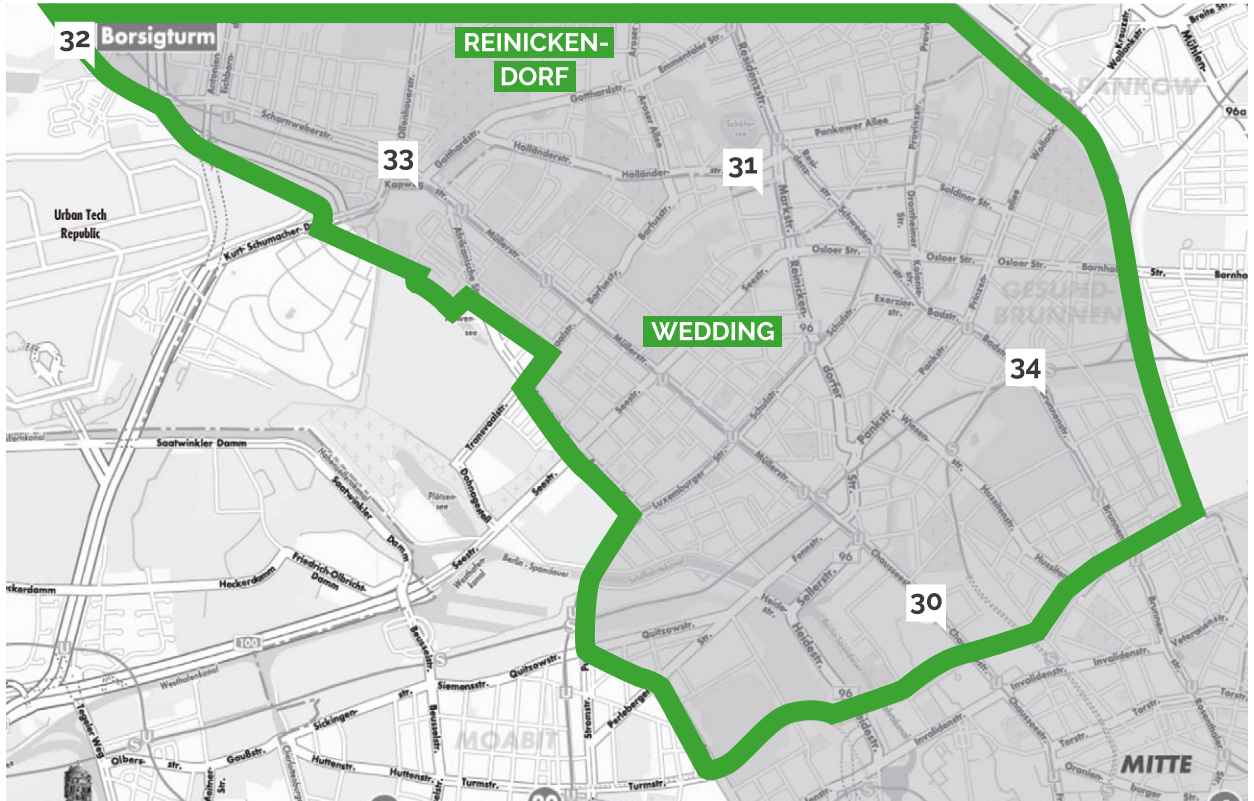
BERLIN SÜD

Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

22. Tempelhofer Ufer	22,00 - 28,00	26. Paul-Lincke-Ufer	18,00 - 24,00
23. Sachsendamm	17,50 - 25,00	27. Tempelhofer Weg	13,00 - 17,00
24. Tempelhofer Damm	16,00 - 21,00	28. Oranienplatz	27,50 - 31,00
25. Hermannstraße	14,00 - 19,50	29. Sonnenallee	14,00 - 26,50

Büromieten Berlin - Wedding, Reinickendorf, Tegel

1. Halbjahr 2025 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



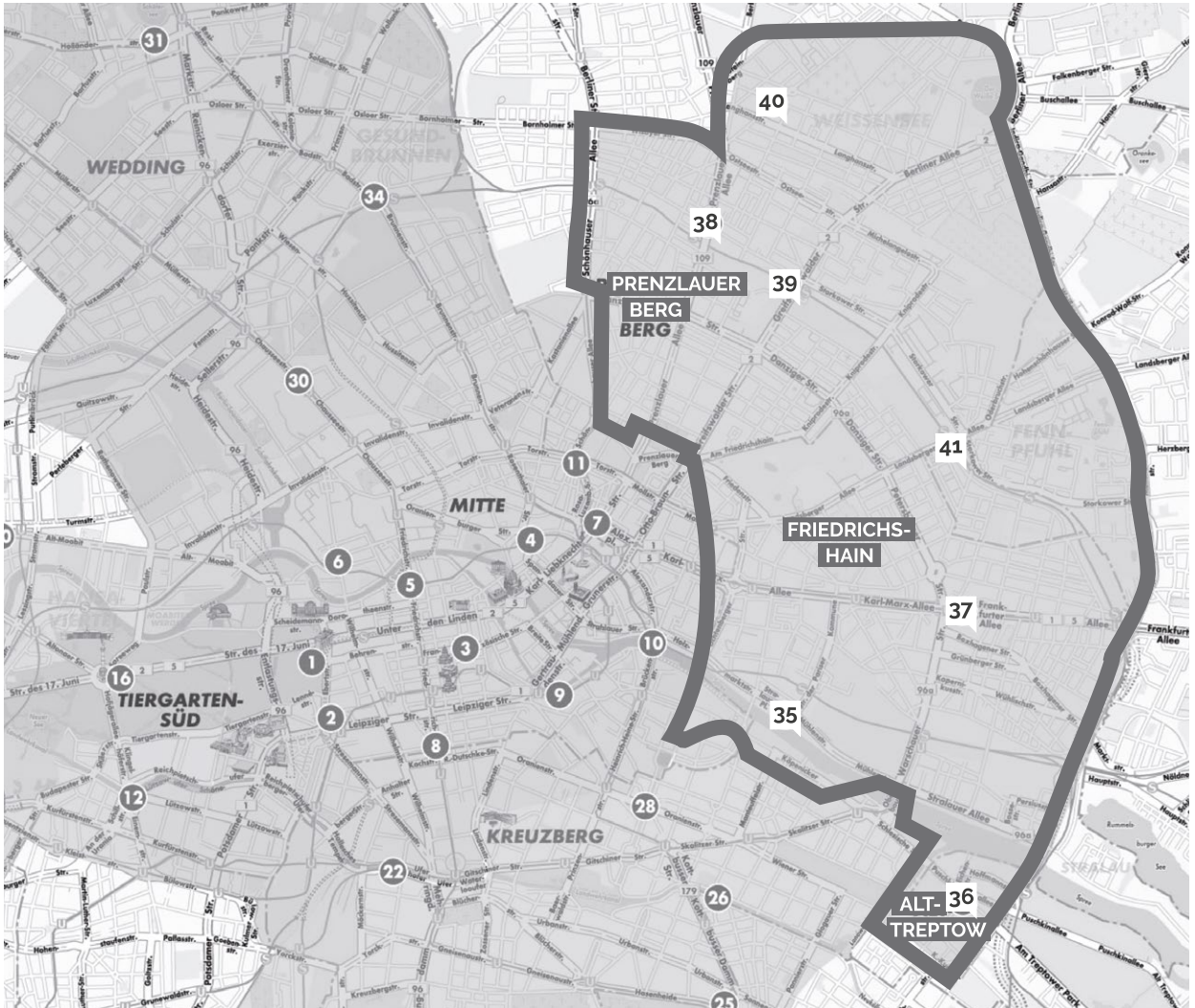
BERLIN NORD

Wedding, Reinickendorf, Tegel

30. Chausseestraße	24,00 - 28,00
31. Holländerstraße	12,00 - 17,50
32. Borsigturm (nicht mehr auf der Karte)	13,00 - 16,00
33. Kurt-Schumacher-Platz	8,00 - 15,50
34. Gesundbrunnen	17,00 - 26,00

Büromieten Berlin - Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

1. Halbjahr 2025 - in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



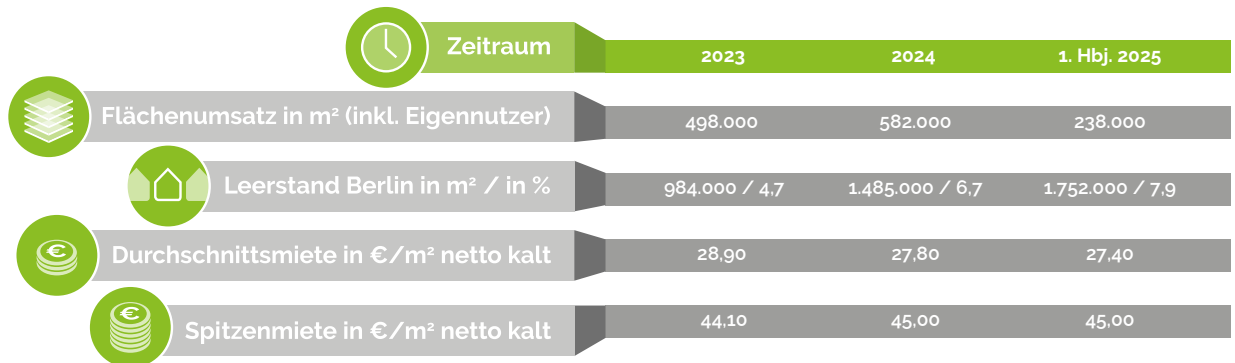
BERLIN OST

Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

35. Stralauer Platz	28,00 - 36,00	39. Greifswalder Straße	23,50 - 28,00
36. Elsenstraße / Puschkinallee	22,00 - 26,00	40. DGZ Gustav-Adolf-Straße	13,50 - 16,00
37. Frankfurter Allee	17,50 - 23,00	41. Landsberger Allee	16,50 - 24,00
38. Prenzlauer Allee	17,00 - 24,00		

BERLINS BÜROMARKT AUF EINEN BLICK

2023 - 2025



Quelle: Angermann

BERLINS BÜROMARKT - ENTWICKLUNGEN

Die Abschlussfreudigkeit der Berliner Büronutzer blieb, wie schon im ersten Quartal 2025, auch im zweiten Jahresviertel gering. Nachdem in den ersten drei Monaten lediglich ca. 103.000 m² Bürofläche neu vermietet wurden, konnte die Vermietungsleistung im zweiten Quartal mit ca. 135.000 m² nur geringfügig gesteigert werden. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet das Halbjahresergebnis von ca. 238.000 m² einen Rückgang von 16 %. Ungeachtet dessen ist die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen in zentraler 1-A-Lage weiterhin sehr hoch. Generell stehen aufgrund des in den vergangenen Jahren immer größer gewordenen Angebots an freien Büroflächen Nutzern viele Optionen offen.

Im Wettbewerb der Neuanmietungen gehen jedoch häufig die Bestandvermieter als Sieger hervor.

WAS KOMMT

Mehr Umwandlungen von Büro in andere Nutzungsarten

WAS GEHT

Büro funktioniert in jeder Lage

WAS BLEIBT

Homeoffice

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 81 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
www.bürosuche.de

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



Marktbericht zum
DOWNLOAD!