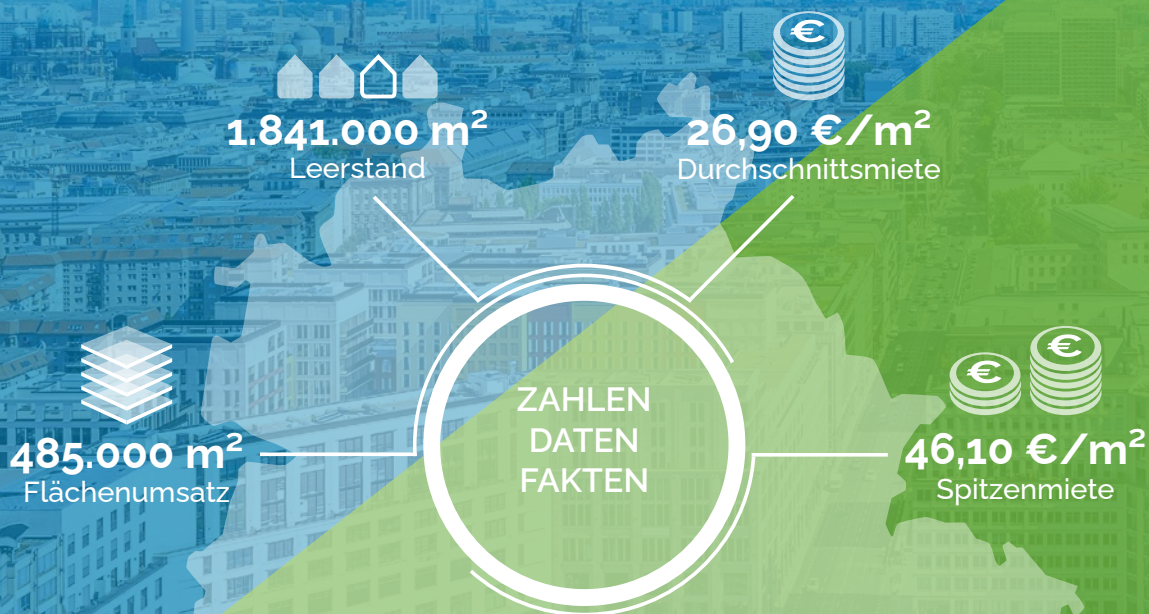


Q4 2025

RESEARCH BÜROMARKT BERLIN



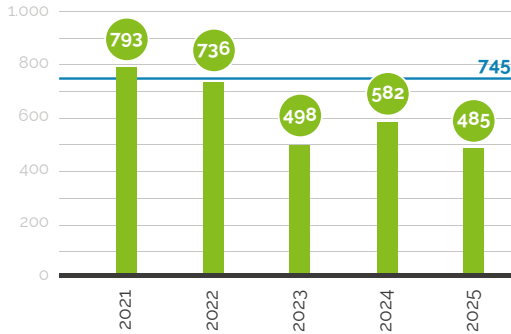
ANGERMANN™

Seit 1953.

BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt

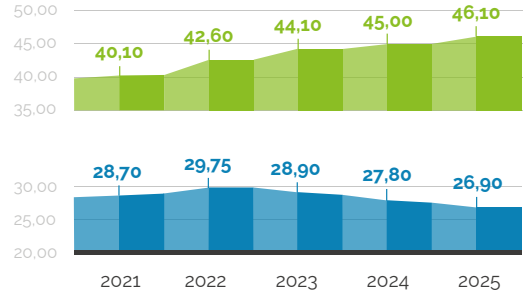
Quelle: Angermann



BÜROMIETEN

in €/m² | ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

Quelle: Angermann



AUF DEN PUNKT

- Vermietungsleistung verringert sich gegenüber dem Vorjahr um 17 %
- Öffentliche Hand und Old Economy waren 2025 die maßgeblichen Umsatztreiber
- Rund 29 % des Gesamtflächenumsatzes wurden in Berlin-Mitte erzielt
- Spitzenmiete zieht weiter leicht an
- Der Trend der sinkenden Durchschnittsmiete hält an
- Leerstand blieb gegenüber dem Vorquartal unverändert

„DAS JAHR 2026 WIRD MEHR GROSSANMIETUNGEN ERLEBEN UND POSITIVER AUSFALLEN ALS 2025.“

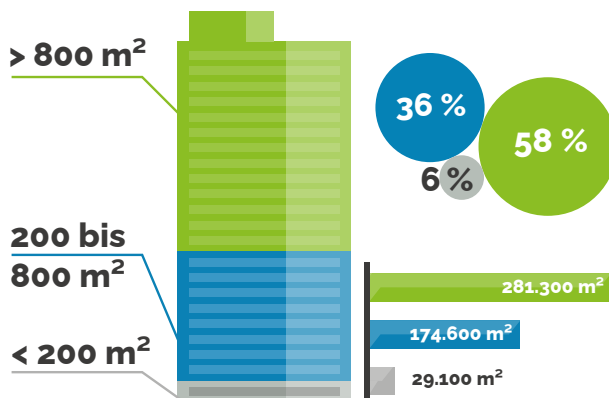


Tibor Frommold,
Vorstand

UMSATZ NACH FLÄCHENGRÖSSE

Gesamtjahr 2025

Quelle: Angermann

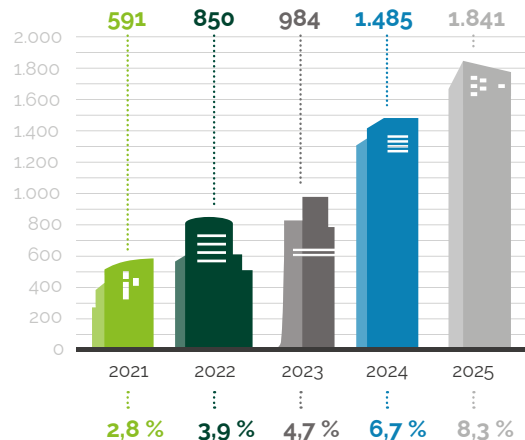


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2021–2025

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann



MIETPREISE TOPLAGEN

Gesamtjahr 2025 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.

Quelle: Angermann



23,80–45,70
MITTE



25,80–43,20
CHARLOTTENBURG



20,90–32,40
FRIEDRICHSHAIN



18,00–33,40
KREUZBERG

TOP 5

DEALS BERLIN

Gesamtjahr 2025

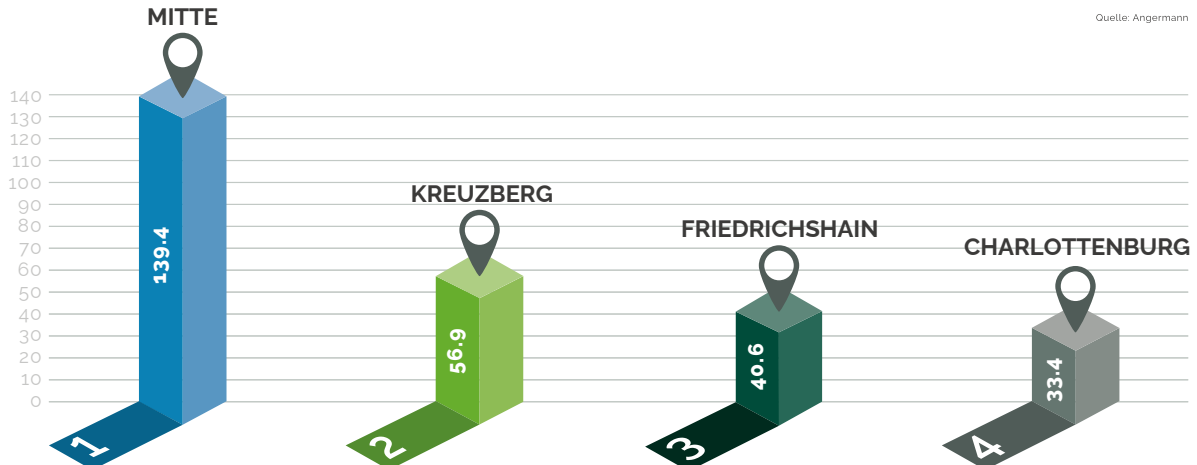
Quelle: Angermann

- 01** **11.800 m² in Mitte**
4. Quartal, Mieter: Bauunternehmen
- 02** **10.885 m² in Friedrichshain**
2. Quartal, Mieter: Immobilienunternehmen
- 03** **7.021 m² in Schönefeld**
3. Quartal, Mieter: Gemeinde Schönefeld
- 04** **5.900 m² in Charlottenburg**
2. Quartal, Mieter: Universität
- 05** **5.676 in Charlottenburg**
4. Quartal, Mieter: Beratungsunternehmen

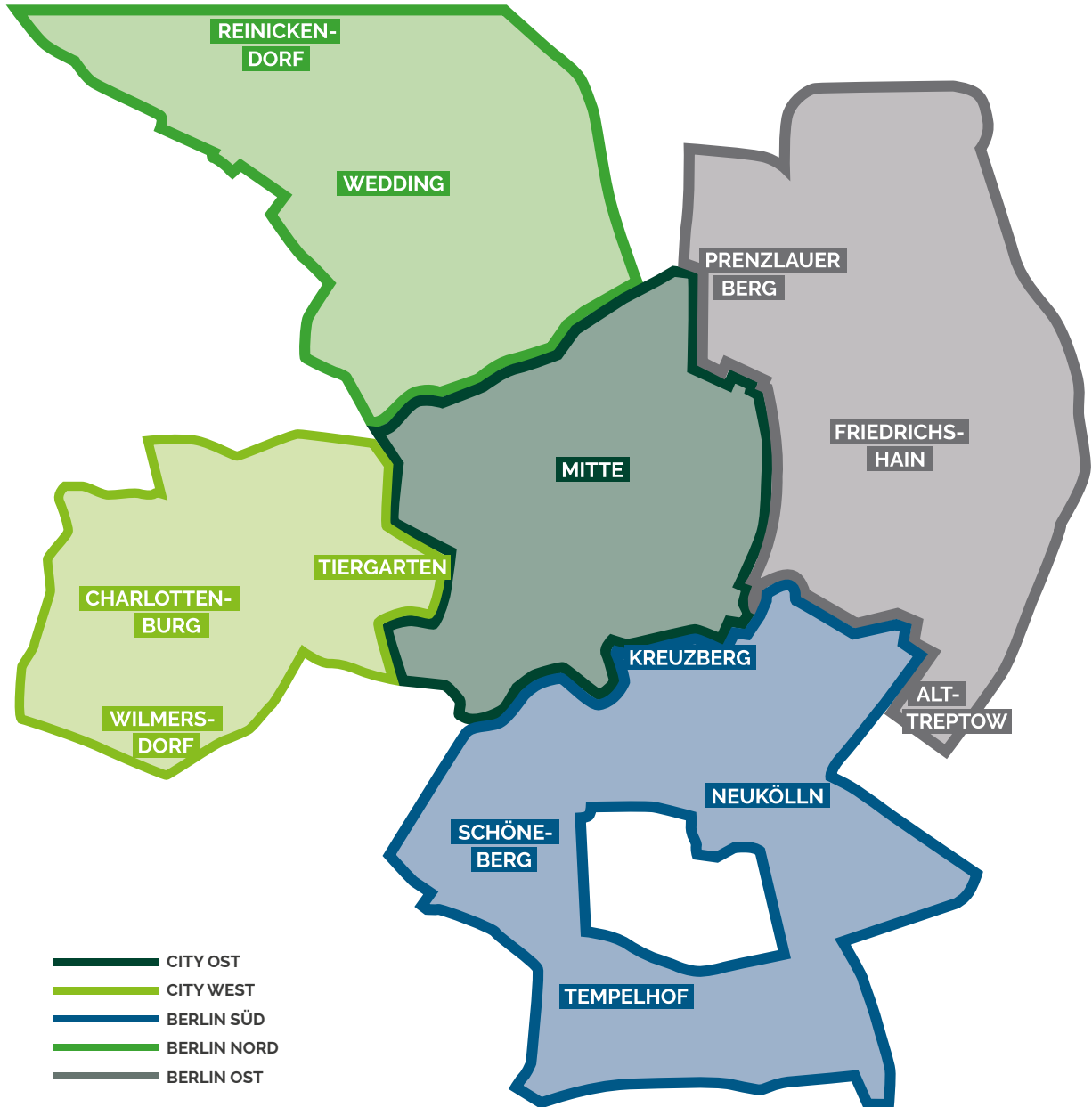
TOP 4 BÜROLAGEN

Gesamtjahr 2025 – Büroflächenumsatz in 1.000 m²

Quelle: Angermann

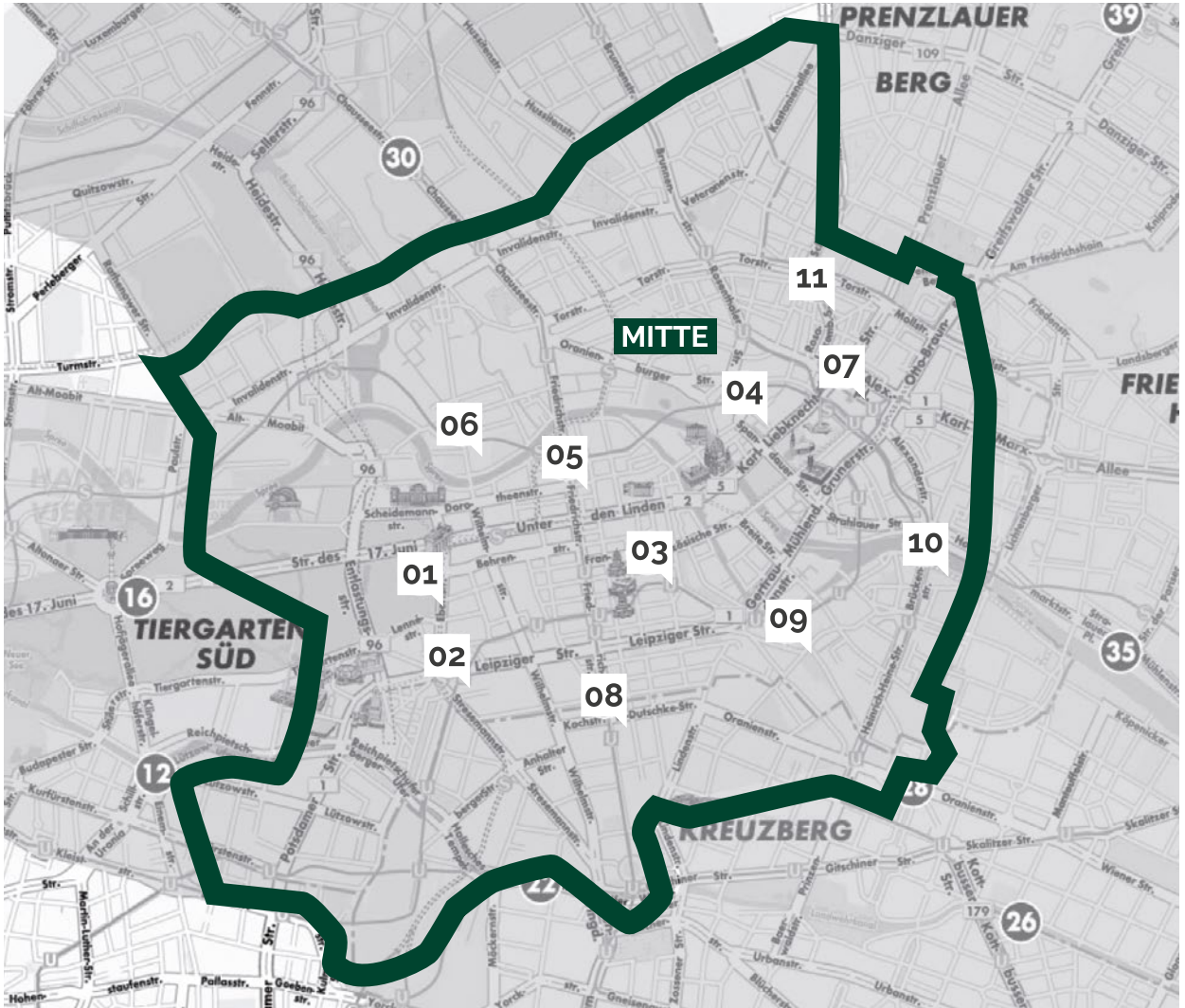


BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



Büromieten Berlin - Mitte

Gesamtjahr 2025 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



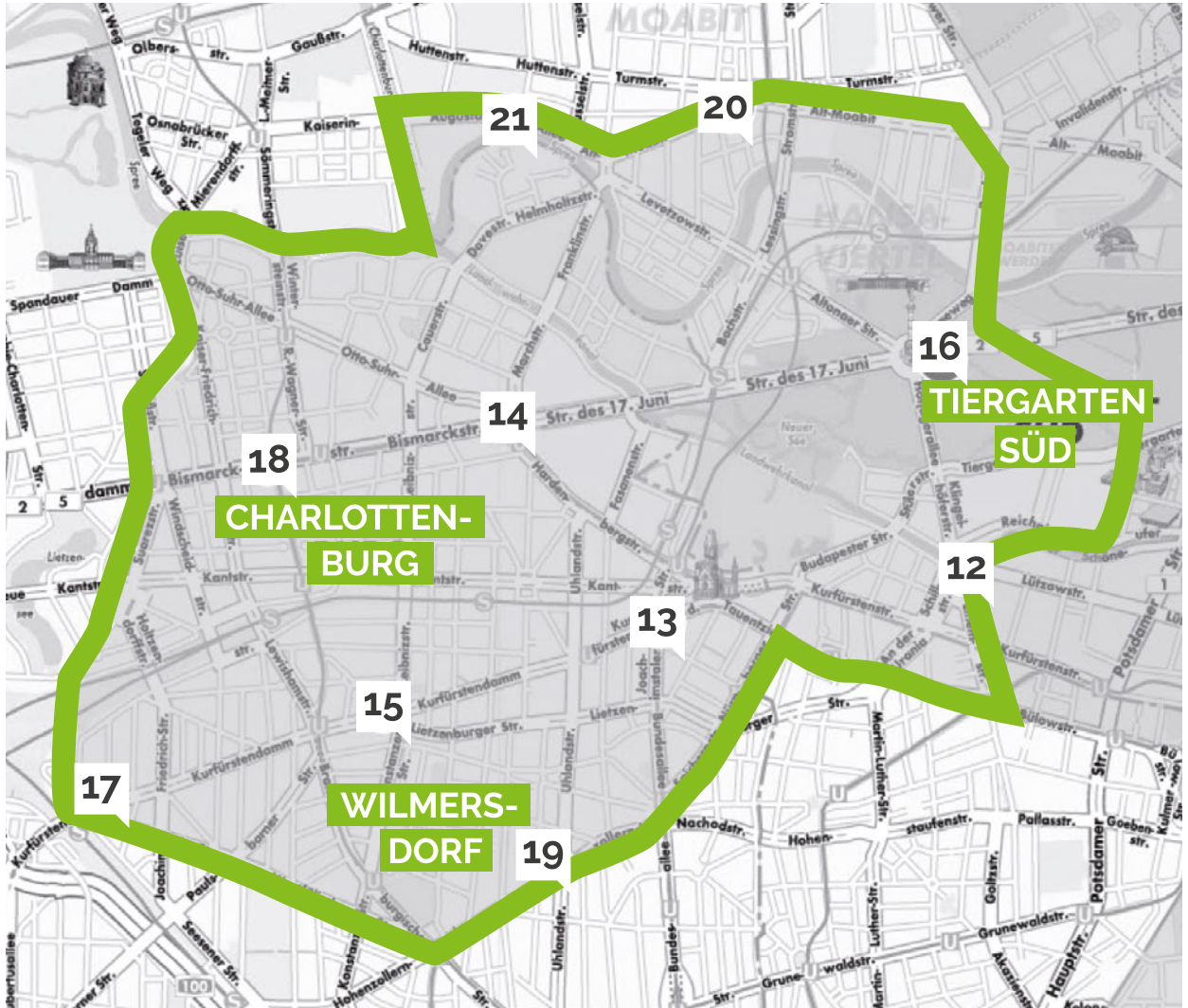
CITY OST

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

Gesamtjahr 2025 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



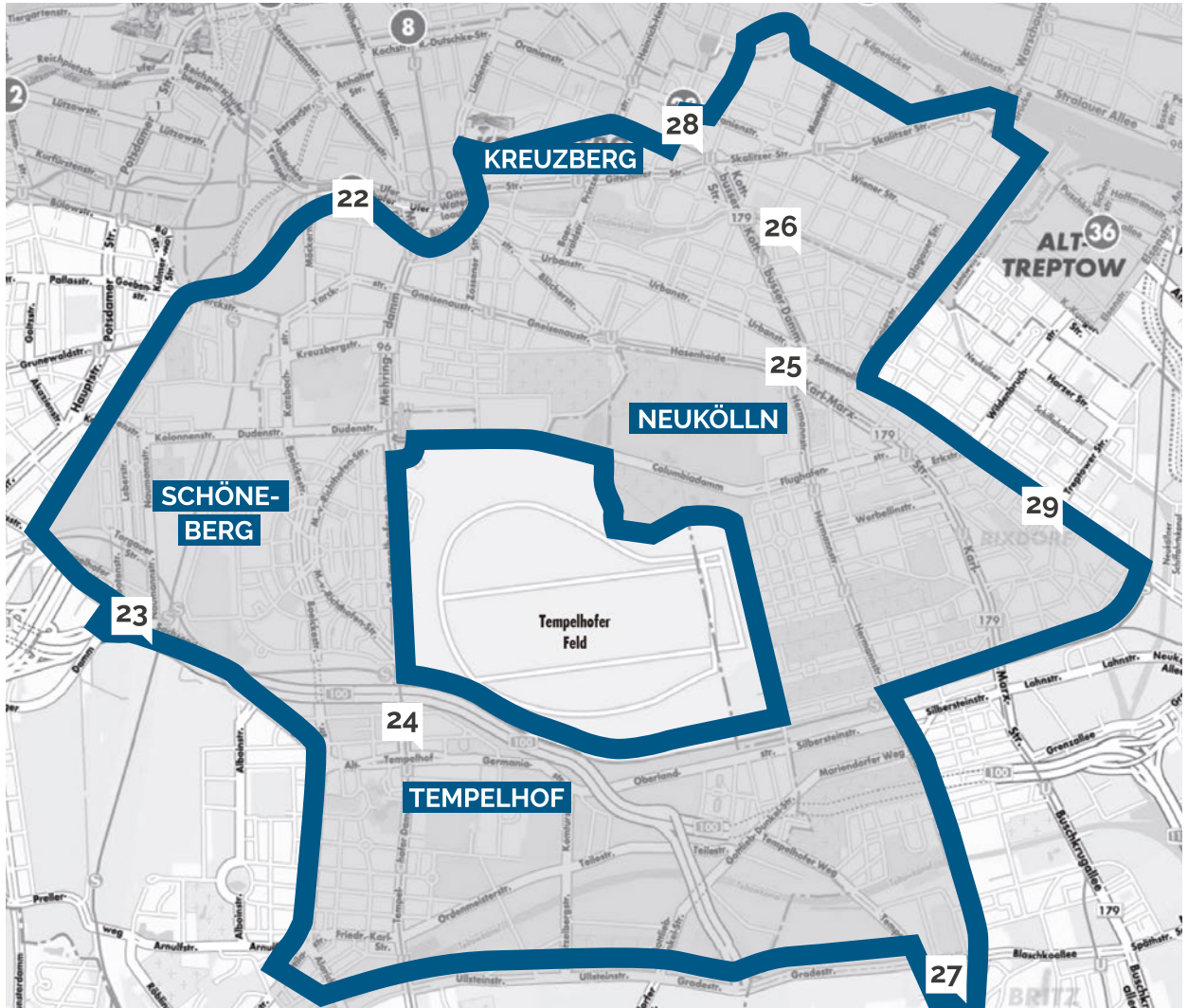
CITY WEST

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

Gesamtjahr 2025 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



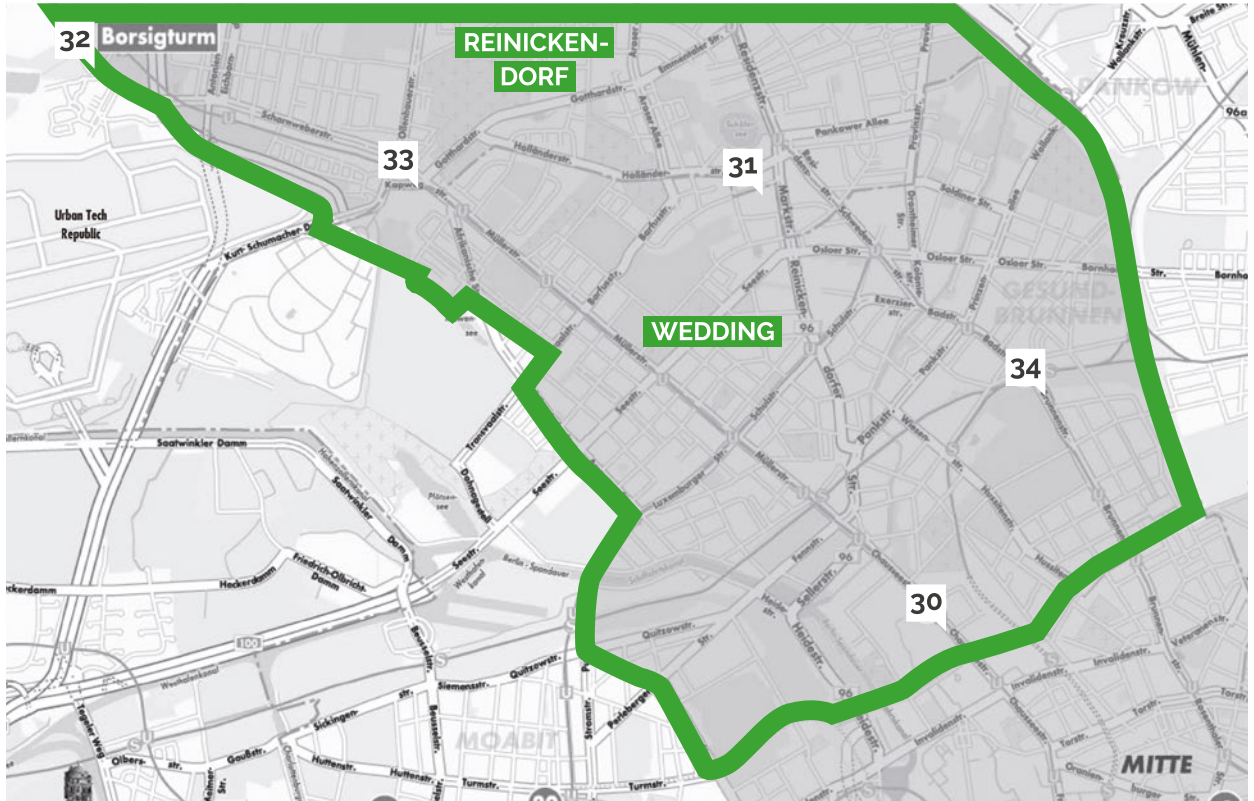
BERLIN SÜD

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

Gesamtjahr 2025 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



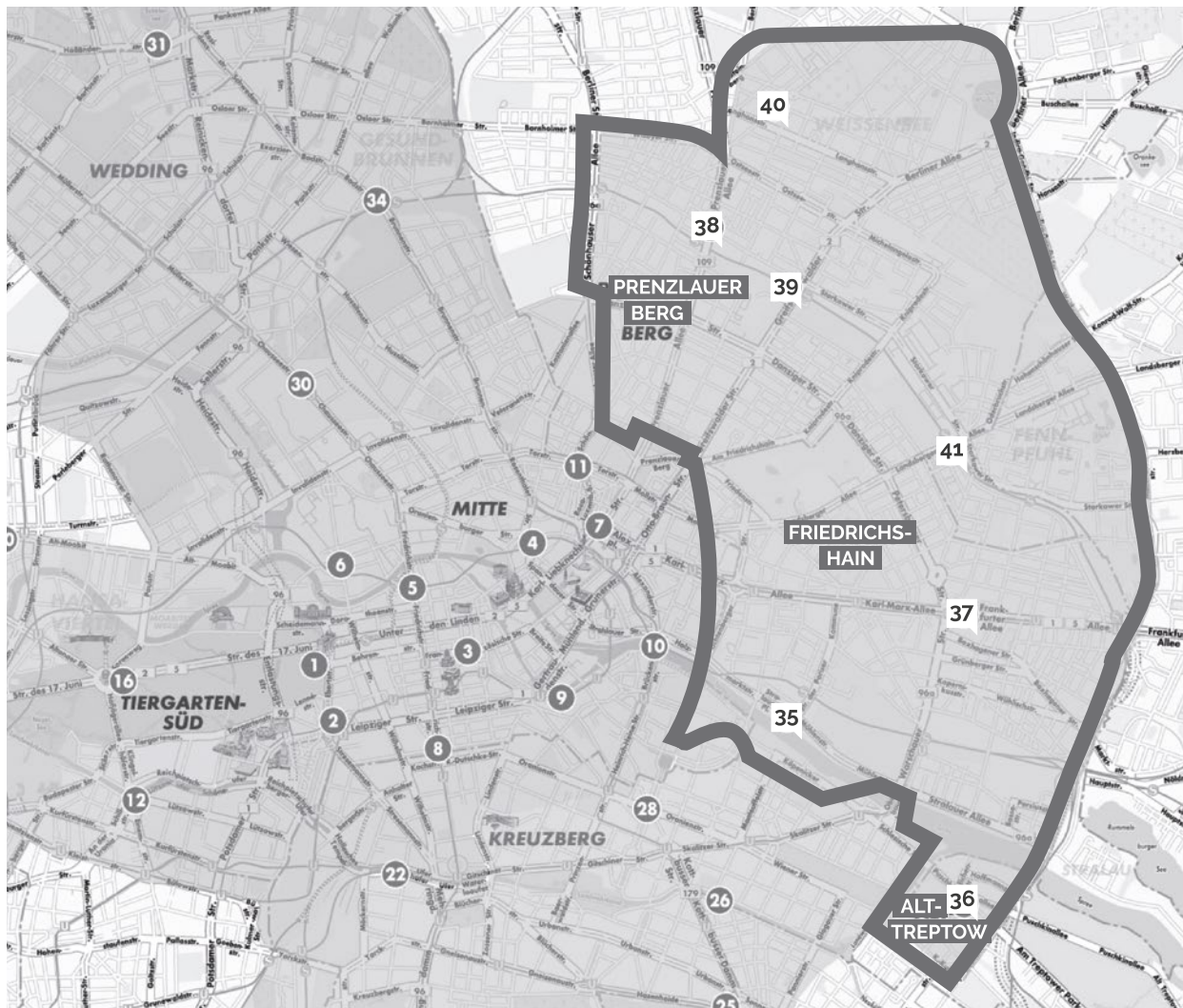
BERLIN NORD

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

Gesamtjahr 2025 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



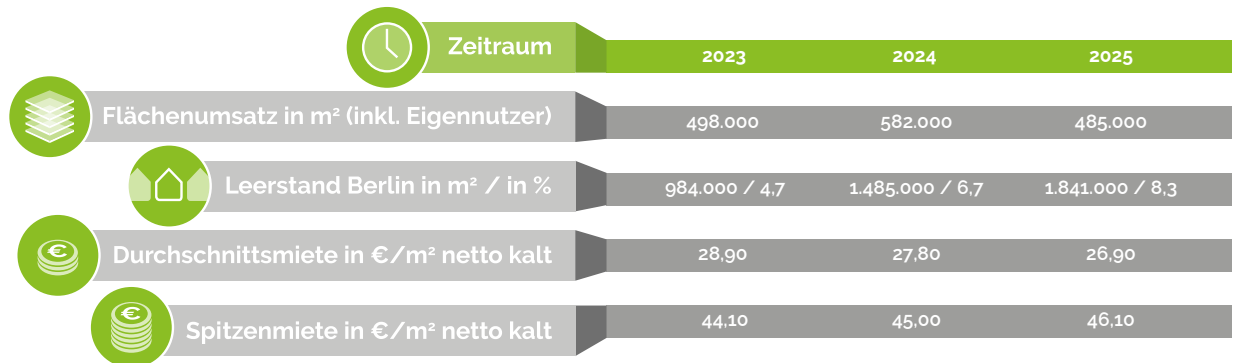
BERLIN OST

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

Mit einem Flächenumsatz von ca. 485.000 m² und einer gegenüber dem Vorjahr rückläufigen Vermietungsleistung von 17 % ist das Ergebnis des Gesamtjahres 2025 auf einem ähnlichen wie Niveau wie die Jahre 2012 und 2013. Optimistisch stimmt, dass anhand der vorliegenden Anfragen und dem zyklischen Rückgang von Untervermietungsangeboten eine positive Prognose für das Jahr 2026 gestellt werden kann, die eine Belegung des Marktes und einen Flächenumsatz jenseits der 500.000-m²-Marke beinhaltet. Anhalten wird der Trend, dass die Schere zwischen rückläufiger Durchschnittsmiete und steigender Spitzenmiete weiter auseinandergehen wird. Grund für diese Entwicklung ist, dass weiterhin viele Bürosuchende qualitativ hochwertige Büroflächen in den 1-A-Lagen bevorzugen.

WAS KOMMT

Mehr Flächenumsatz

WAS GEHT

Umzug um jeden Preis

WAS BLEIBT

Konsolidierung der Unternehmen

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



www.angermann-realestate.de
www.bürosuche.de

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



Marktbericht zum
DOWNLOAD!