

Q1 2026

RESEARCH BÜROMARKT BERLIN



1.838.000 m²
Leerstand



26,90 €/m²
Durchschnittsmiete



142.000 m²
Flächenumsatz



46,10 €/m²
Spitzenmiete

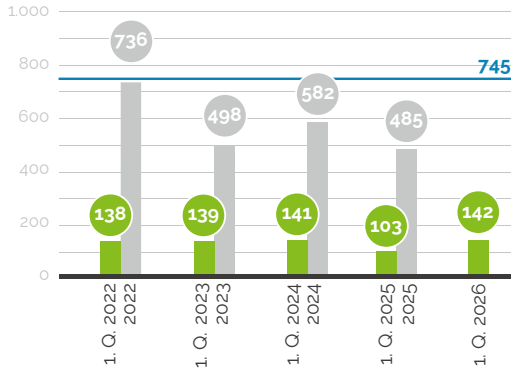
ANGERMANN™

Seit 1953.

BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt

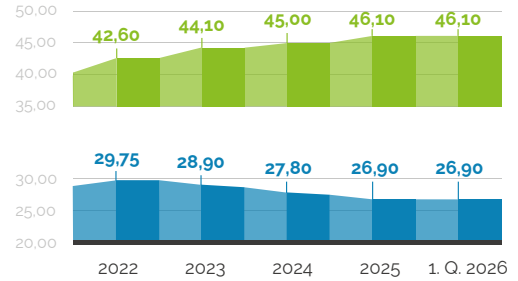
Quelle: Angermann



BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

Quelle: Angermann



AUF DEN PUNKT

- Vermietungsleistung steigerte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 38 %
- Spitzen- und Durchschnittsmiete blieben stabil
- Berlin-Mitte führt mit einem Umsatzanteil von 35 % das Standort-Ranking an
- Flächenumsatz jenseits der 500.000 m²-Marke ist durch die positive Entwicklung realistisch

„FRISCHER WIND AUF DEM BERLINER BÜROFLÄCHENMARKT.“

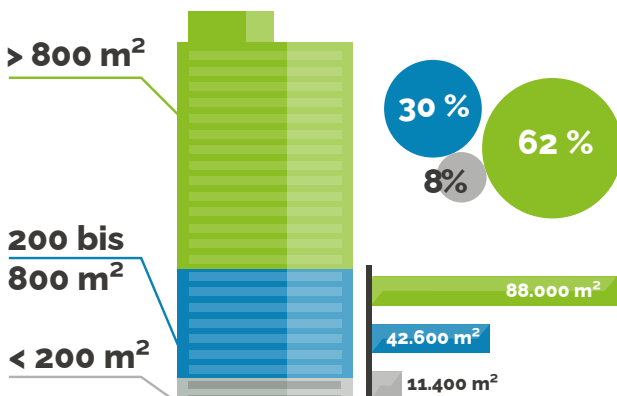


Tibor Frommold,
Vorstand

UMSATZ NACH FLÄCHENGRÖSSE

1. Quartal 2026

Quelle: Angermann

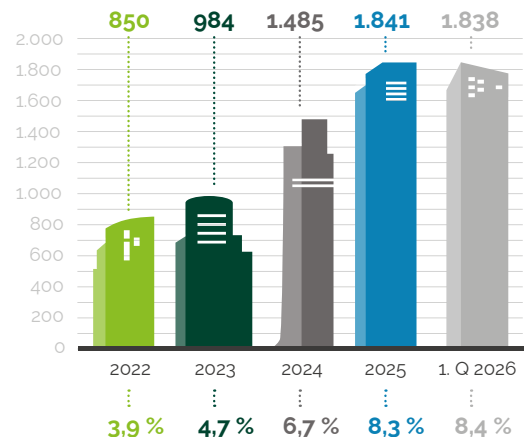


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2022–2026

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann



MIETPREISE TOPLAGEN

1. Quartal 2026 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.

Quelle: Angermann



23,60–46,10

MITTE



25,40–45,00

CHARLOTTENBURG



21,00–32,50

FRIEDRICHSHAIN



18,00–33,40

KREUZBERG

DEALS BERLIN

1. Quartal 2026

Quelle: Angermann

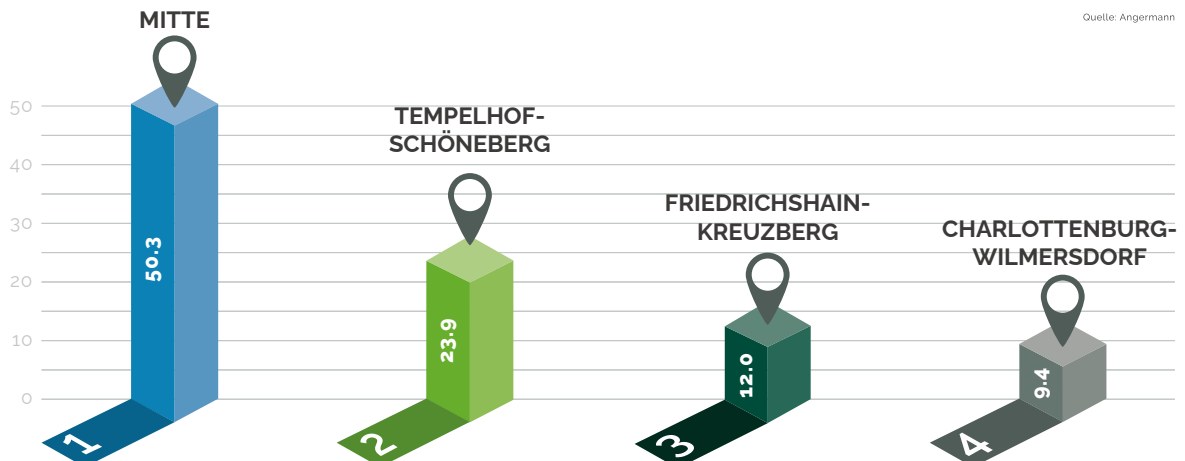
TOP 5

- 01** 12.000 m² in **Schöneberg**
1. Quartal, Mieter: Bauunternehmen
- 02** 8.000 m² in **Mitte**
1. Quartal, Mieter: IT-Dienstleister
- 03** 7.550 m² in **Mitte**
1. Quartal, Mieter: IT-Dienstleister
- 04** 5.999 m² in **Mitte**
1. Quartal, Mieter: E-Commerce
- 05** 5.560 in **Tempelhof**
1. Quartal, Mieter: Versicherung

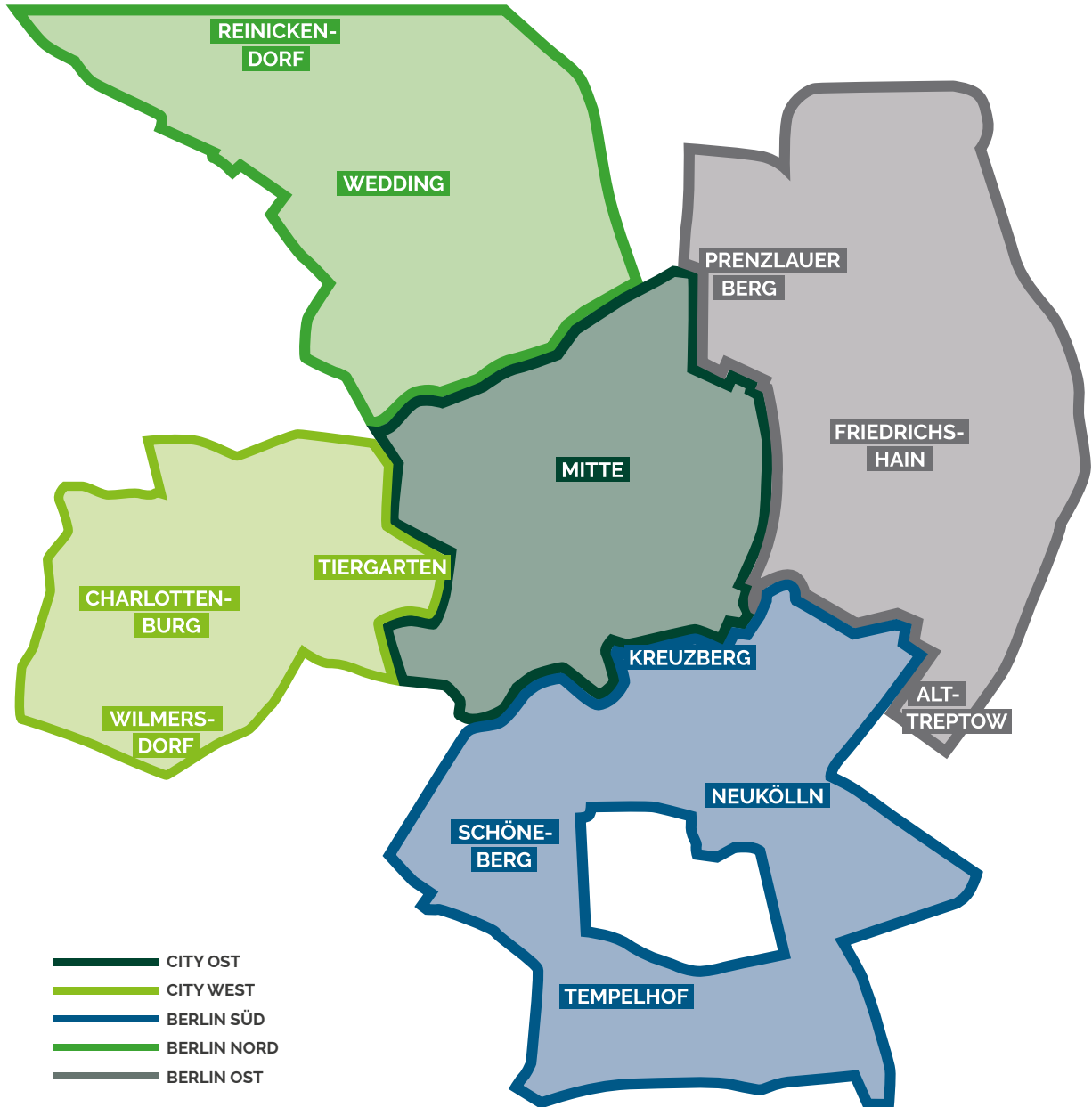
TOP 4 BÜROLAGEN

1. Quartal 2026 – Büroflächenumsatz in 1.000 m²

Quelle: Angermann

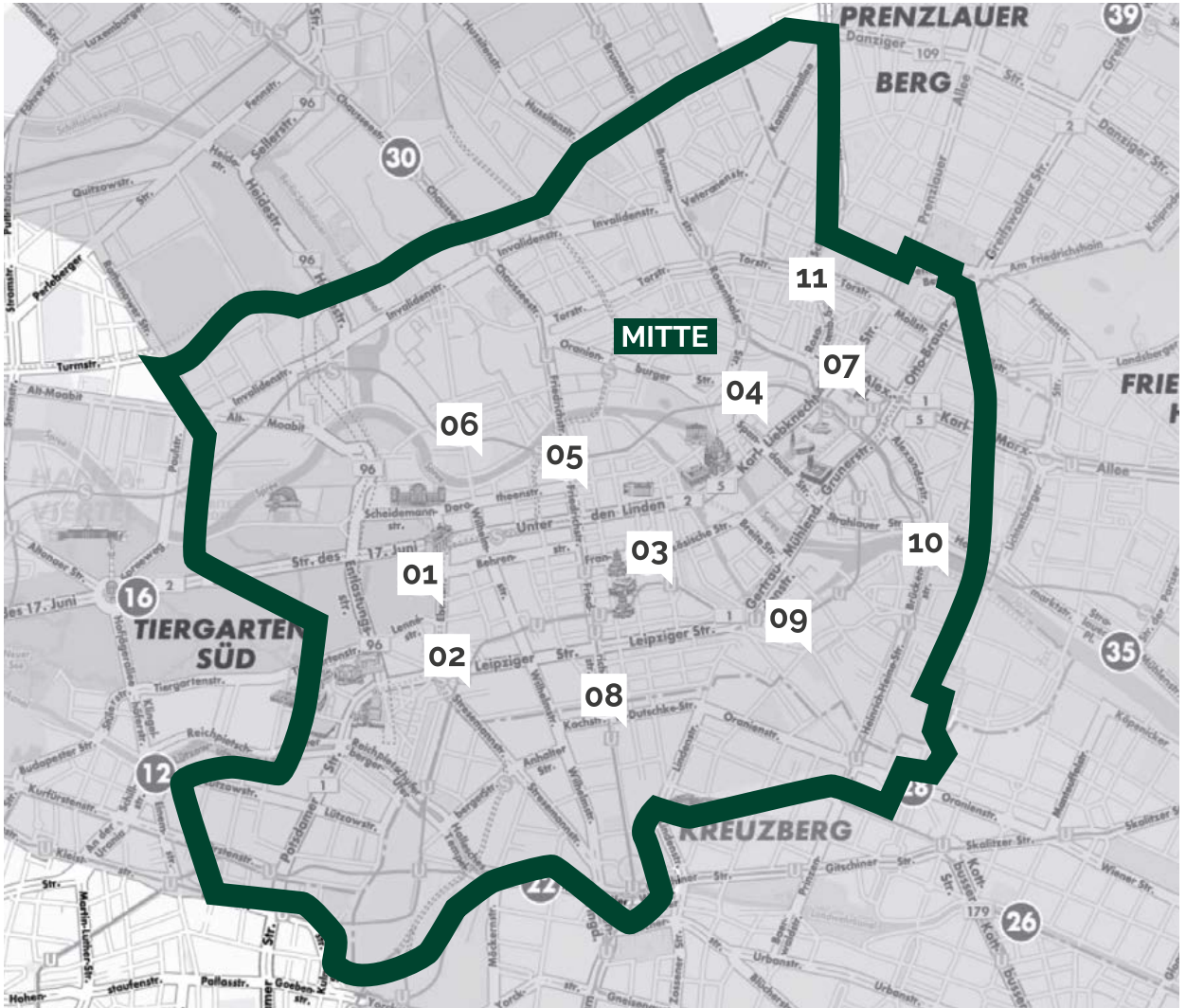


BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



Büromieten Berlin - Mitte

1. Quartal 2026 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



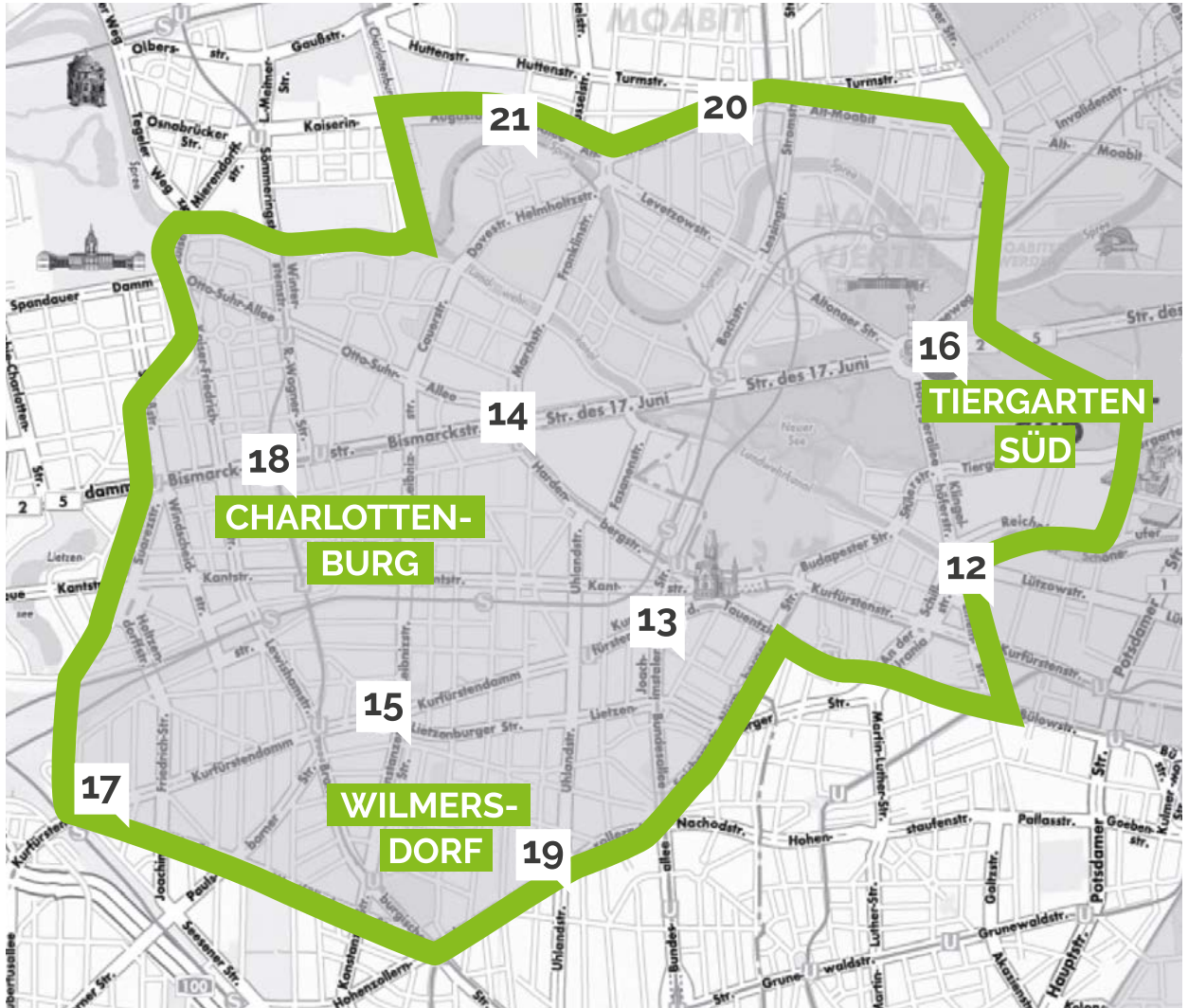
CITY OST

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. Quartal 2026 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



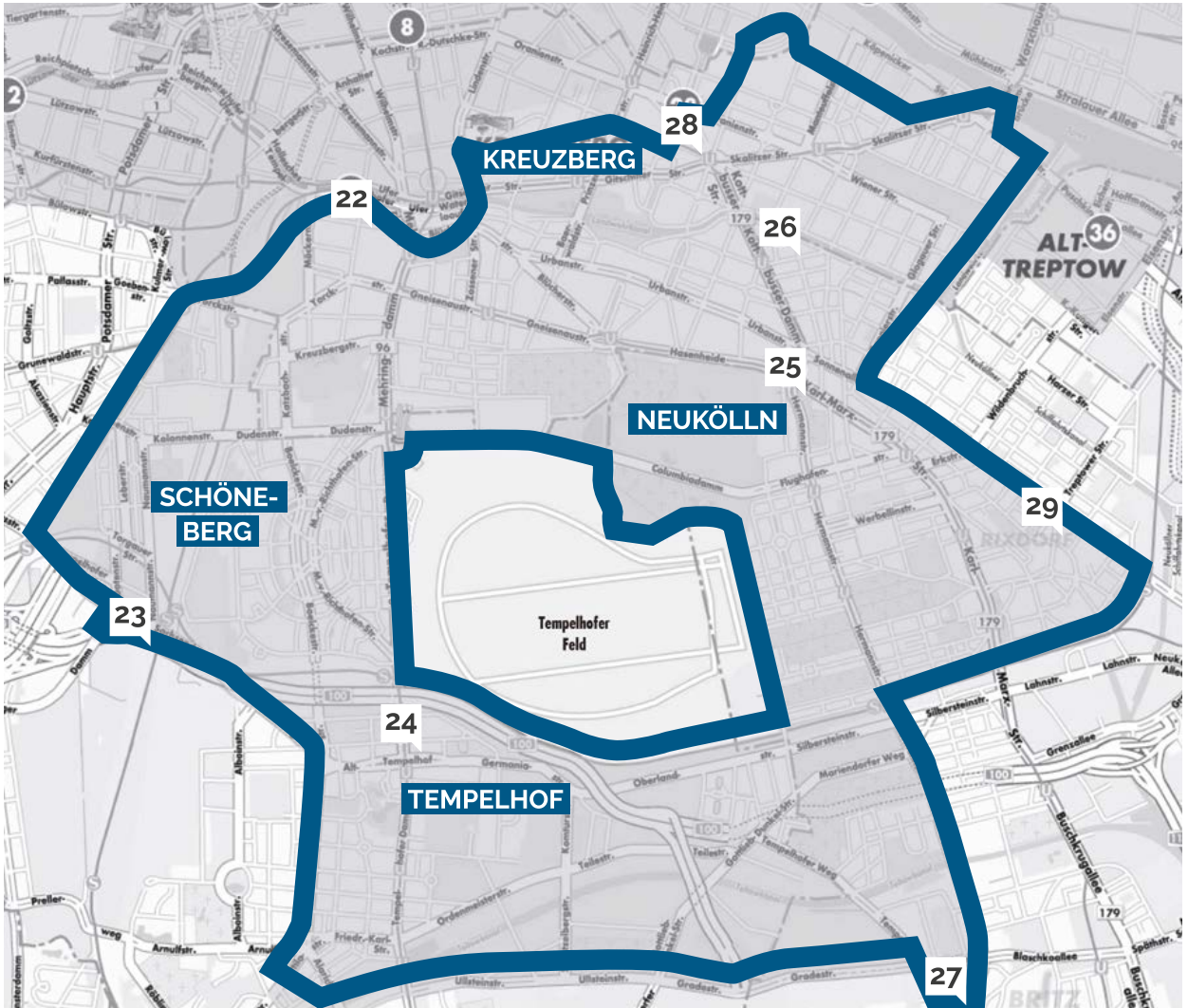
CITY WEST

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. Quartal 2026 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



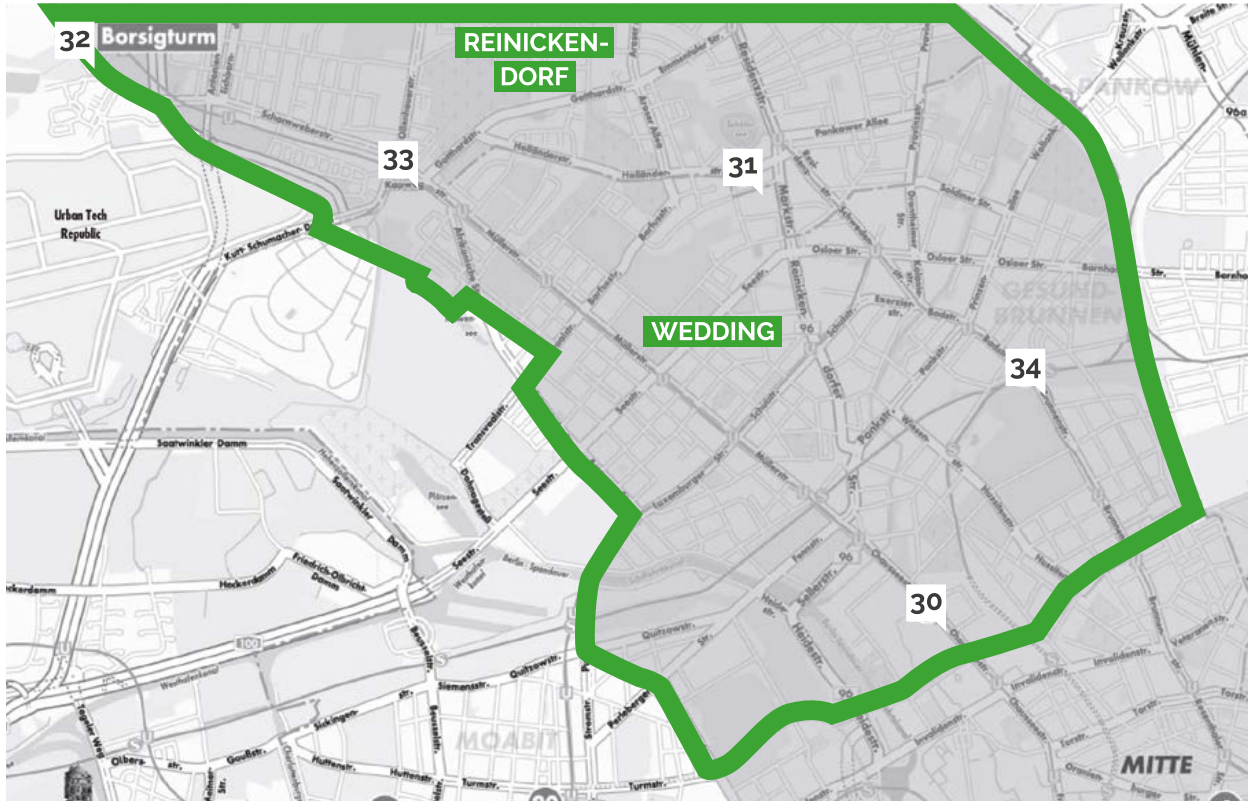
BERLIN SÜD

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. Quartal 2026 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



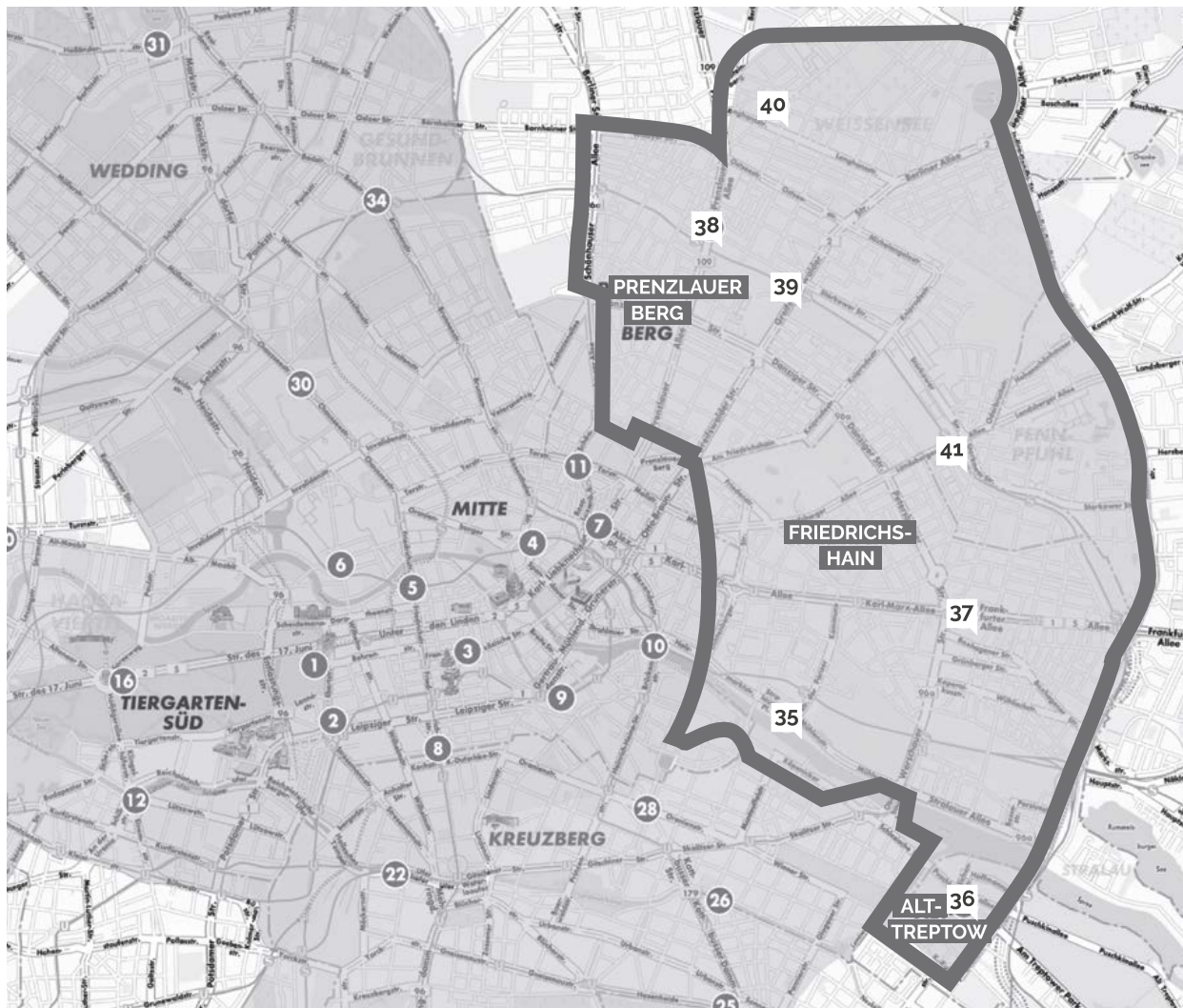
BERLIN NORD

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. Quartal 2026 – in ca. €/m² NKM + NK und MwSt.



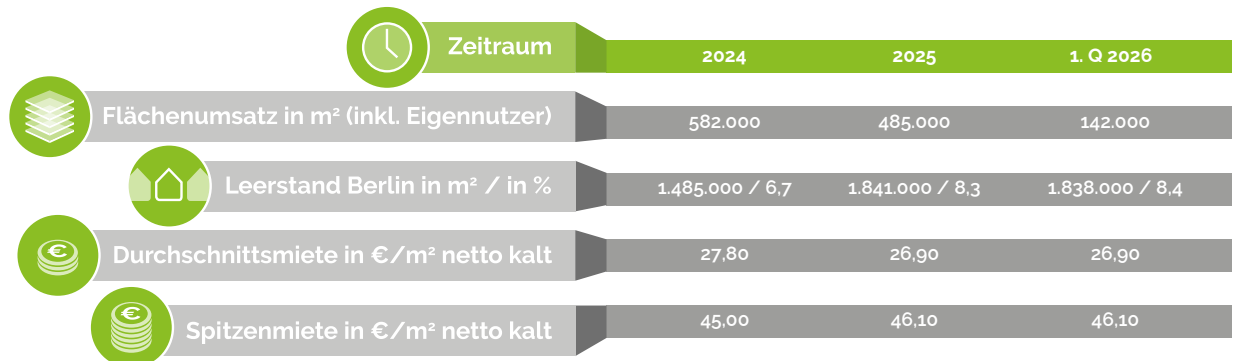
BERLIN OST

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

2024–2026



Quelle: Angermann

BERLINS BÜROMARKT – ENTWICKLUNGEN

Die zum Jahresende 2025 prognostizierte Belegung des Berliner Büromarktes ist mit einem Flächenumsatz von ca. 142.000 m² im ersten Quartal 2026 eingetreten. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet das Ergebnis eine Steigerung von 38 %. Nach wie vor ist die Nachfrage nach attraktiven und hochwertigen Büros in den 1-A-Lagen am größten. Dies wird sich auch auf absehbare Zeit nicht ändern. Tatsache ist, dass das Thema Homeoffice mittlerweile bewusst bei der Büroflächensuche berücksichtigt wird. Aufgrund der konsequenten Nutzungsartänderung außerhalb des Berliner S-Bahn-Ringes bleibt der Gesamtflächenbürobestand, trotz der Fertigstellung von neuen Projekten, konstant und ist eher leicht rückläufig.

Generell kann man auf die weitere Entwicklung in diesem Geschäftsjahr positiv gespannt sein.

WAS KOMMT

Optimismus durch erhöhten Flächenumsatz

WAS GEHT

Unternehmen verharren im Stillstand

WAS BLEIBT

Unsicherheit durch äußere Wirtschaftsfaktoren

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!