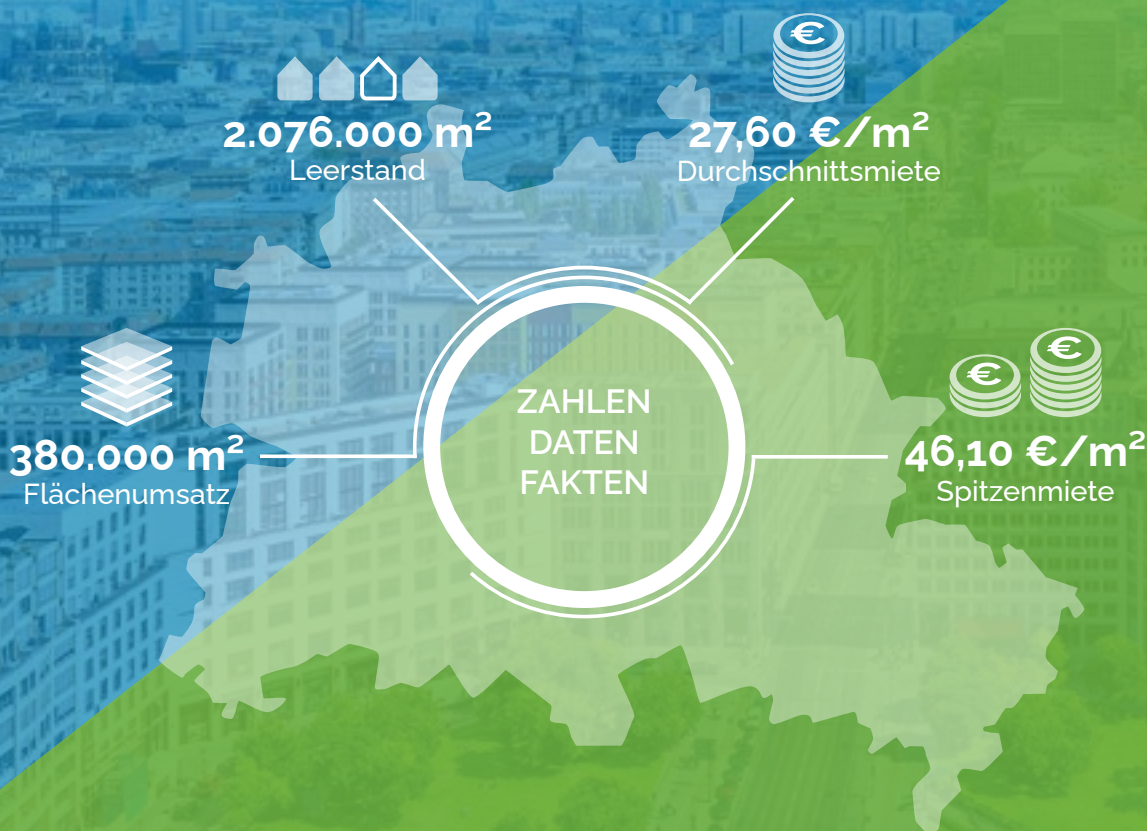


Q2 2026

RESEARCH BÜROMARKT BERLIN



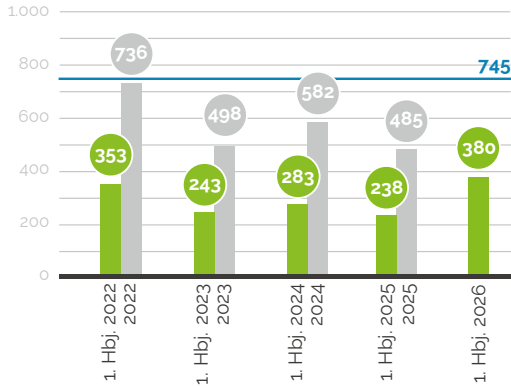
ANGERMANN™

Seit 1953.

BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt

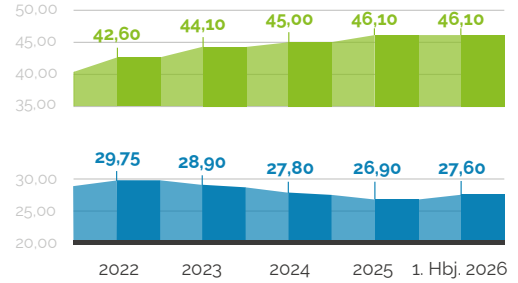
Quelle: Angermann



BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

Quelle: Angermann



AUF DEN PUNKT

- Deutliche Belebung des Berliner Büromarktes setzt sich fort
- Flächenumsatz liegt 60 % über dem Vorjahreswert
- Berlin-Mitte führt das Standortranking an
- City Ost funktioniert besser als City West
- Umnutzungen außerhalb des Berliner S-Bahn-Rings nehmen weiter zu

„DIE POSITIVE MARKTENTWICKLUNG STIMMT UNS ZUVERSICHTLICH UND LÄSST FÜR DAS GESAMT-JAHR EINEN FLÄCHENUMSATZ VON ÜBER 600.000 M² ERWARTEN.“

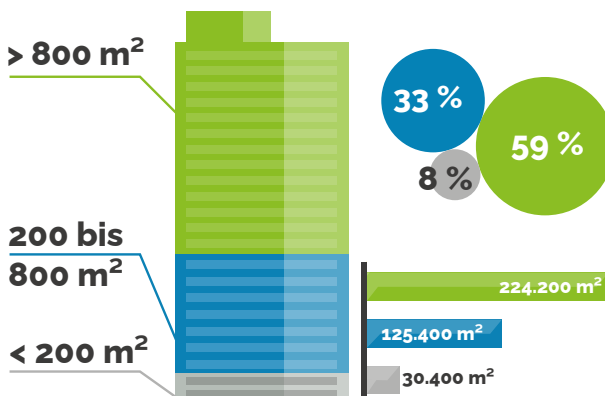


Tibor Frommold,
Vorstand

UMSATZ NACH FLÄCHENGROSSE

1. Halbjahr 2026

Quelle: Angermann

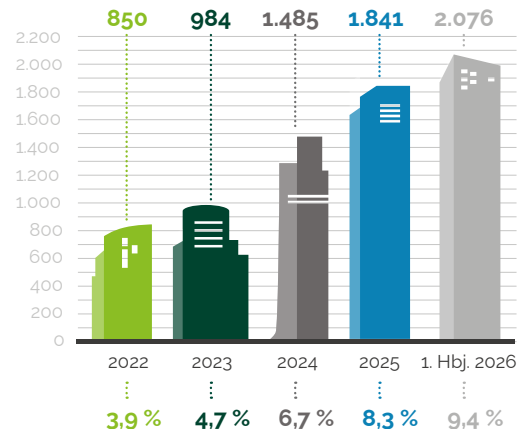


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2022–2026

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann



MIETPREISE TOPLAGEN

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

Quelle: Angermann



24,20–46,10
MITTE



26,20–45,80
CHARLOTTENBURG



21,40–32,50
FRIEDRICHSHAIN



21,00–33,80
KREUZBERG

TOP 5

DEALS BERLIN

1. Halbjahr 2026

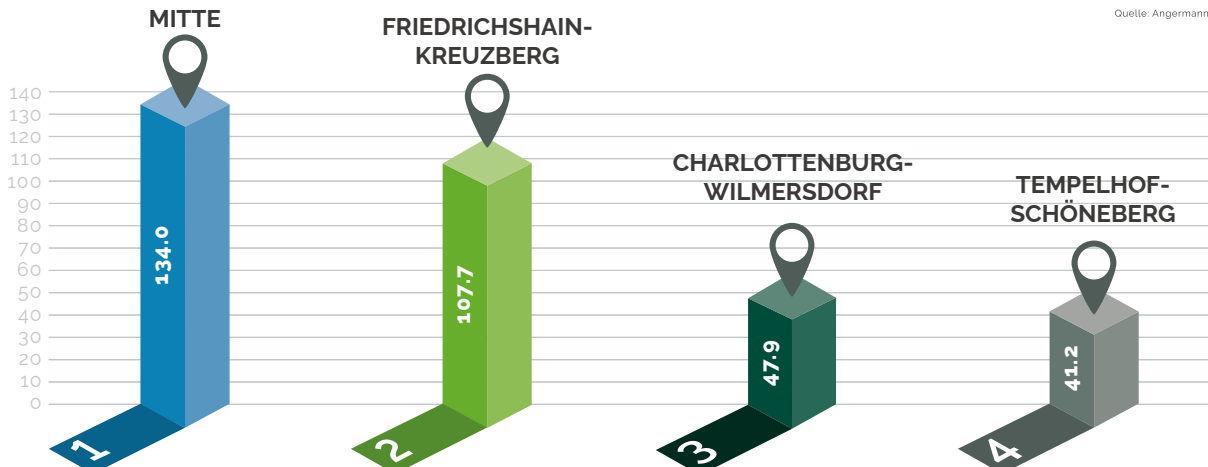
Quelle: Angermann

- 01** 31.500 m² in Friedrichshain/Kreuzberg
2. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 02** 20.000 m² in Friedrichshain/Kreuzberg
2. Quartal, Mieter: Tech-Unternehmen
- 03** 16.600 m² in Schöneberg
2. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 04** 12.000 m² in Schöneberg
1. Quartal, Mieter: Bauunternehmen
- 05** 8.834 m² in Friedrichshain/Kreuzberg
2. Quartal, Mieter: Finanz- und Versicherungswesen

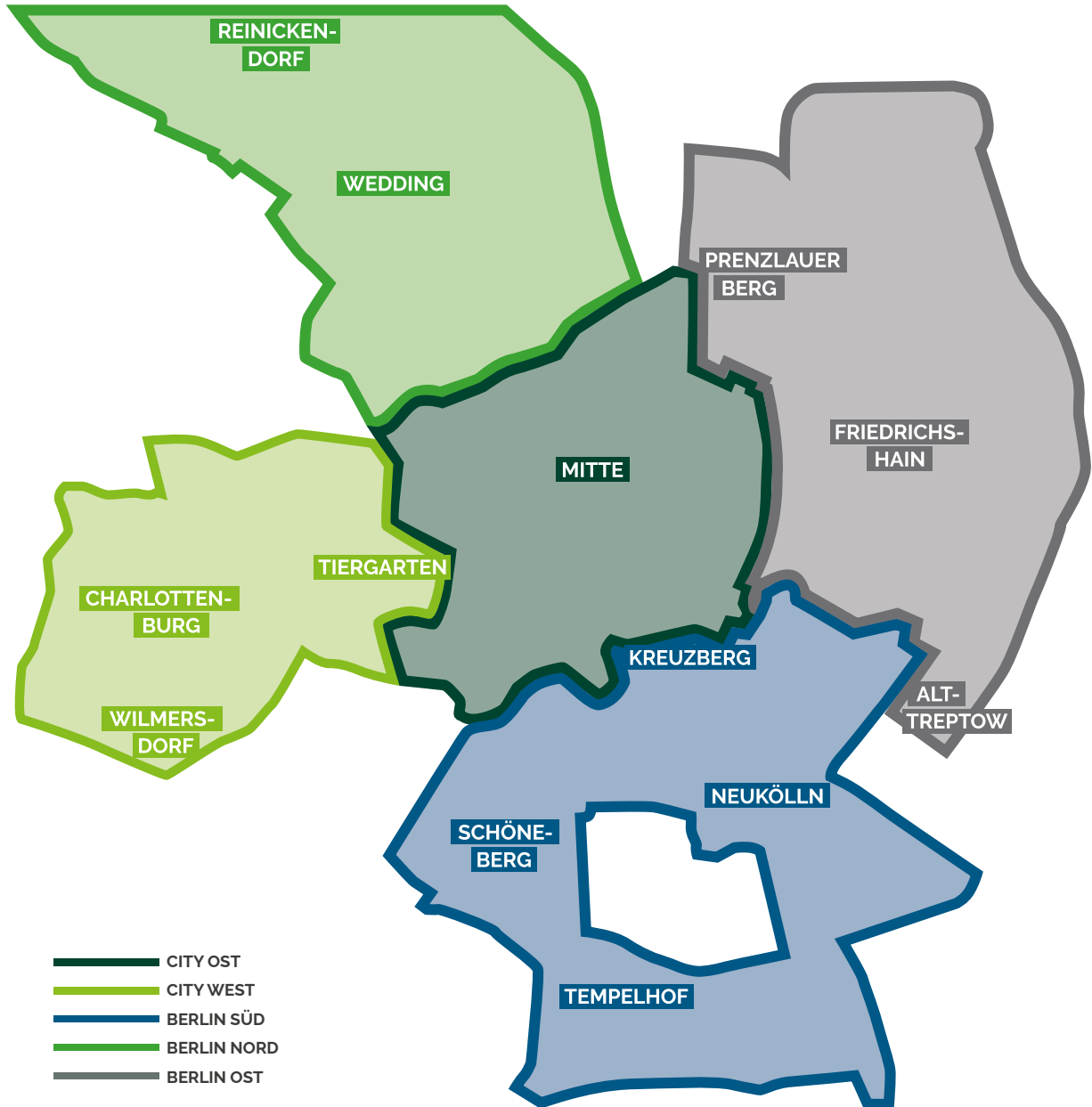
TOP 4 BÜROLAGEN

1. Halbjahr 2026 – Büroflächenumsatz in 1.000 m²

Quelle: Angermann

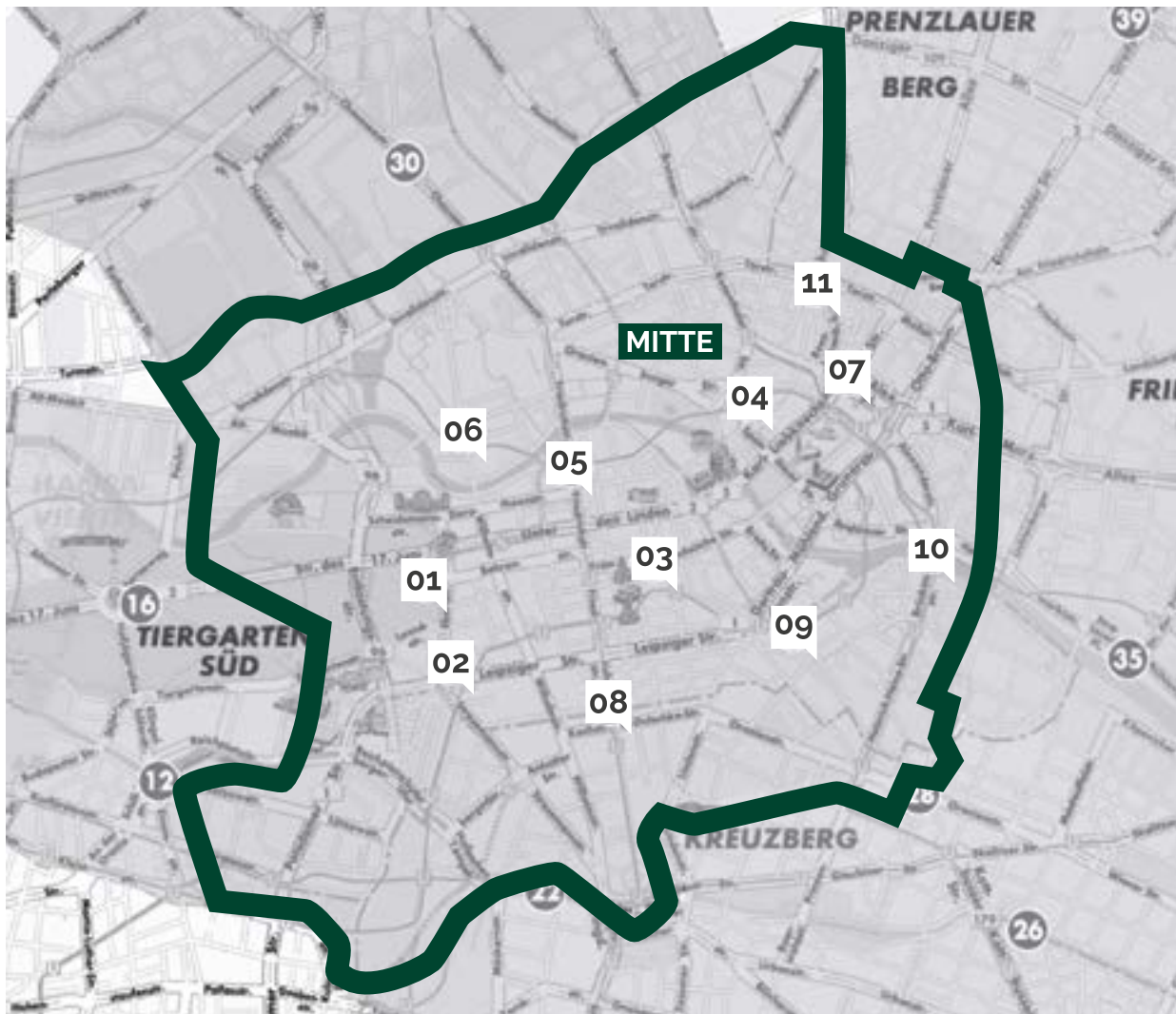


BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



Büromieten Berlin - Mitte

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



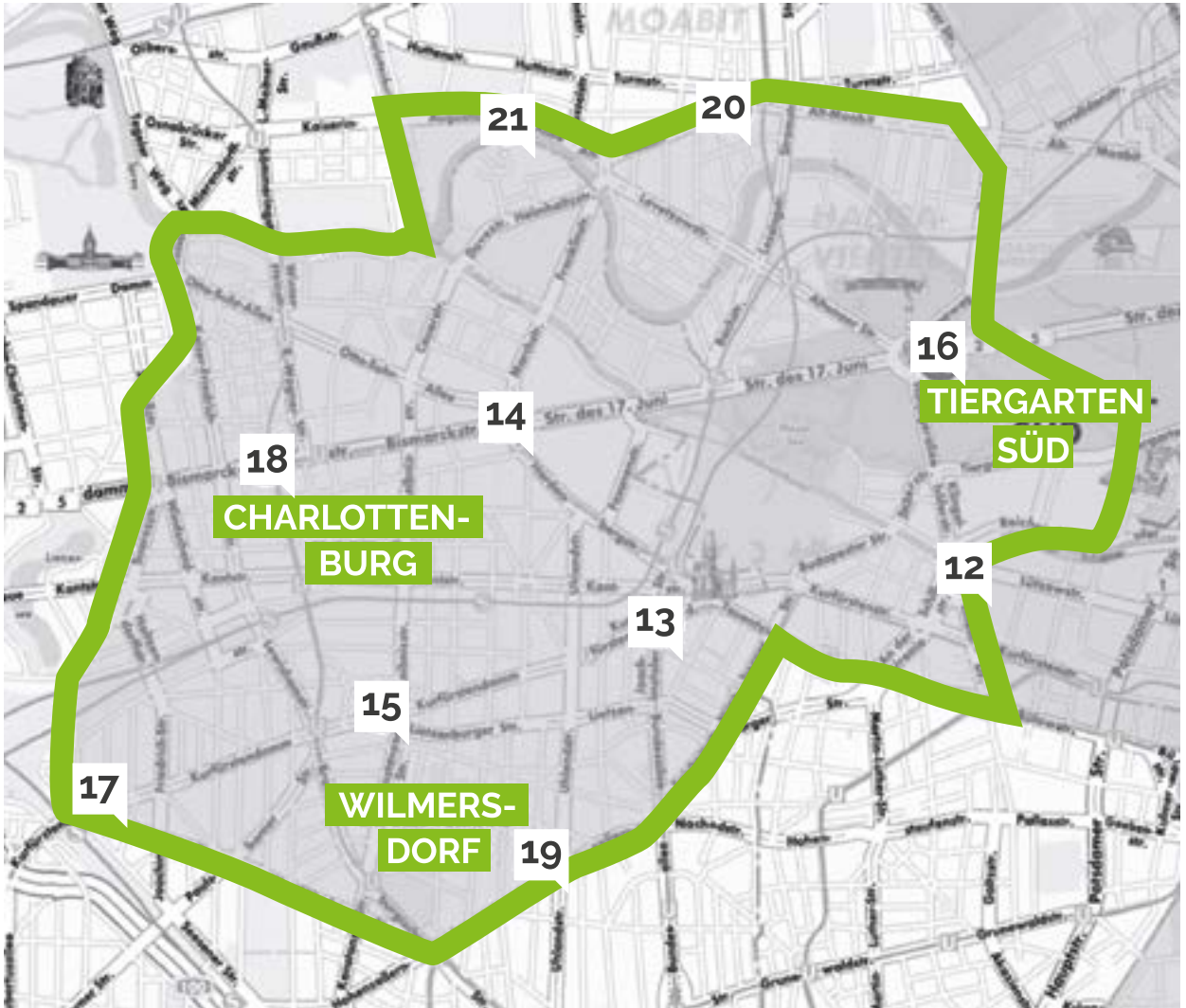
CITY OST

Mitte

1. Pariser Platz / Unter den Linden	36,00 – 52,00	7. Alexanderplatz	26,00 – 50,00
2. Potsdamer Platz / Leipziger Platz	29,00 – 46,00	8. Friedrichstraße / Checkpoint Charlie	27,50 – 38,00
3. Französische Straße / Gendarmenmarkt	34,00 – 42,00	9. Wallstraße / Kleines Regierungsviertel	25,00 – 32,00
4. Hackescher Markt / Oranienburger Straße	33,00 – 39,00	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 – 36,50		

Büromieten Berlin - Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

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



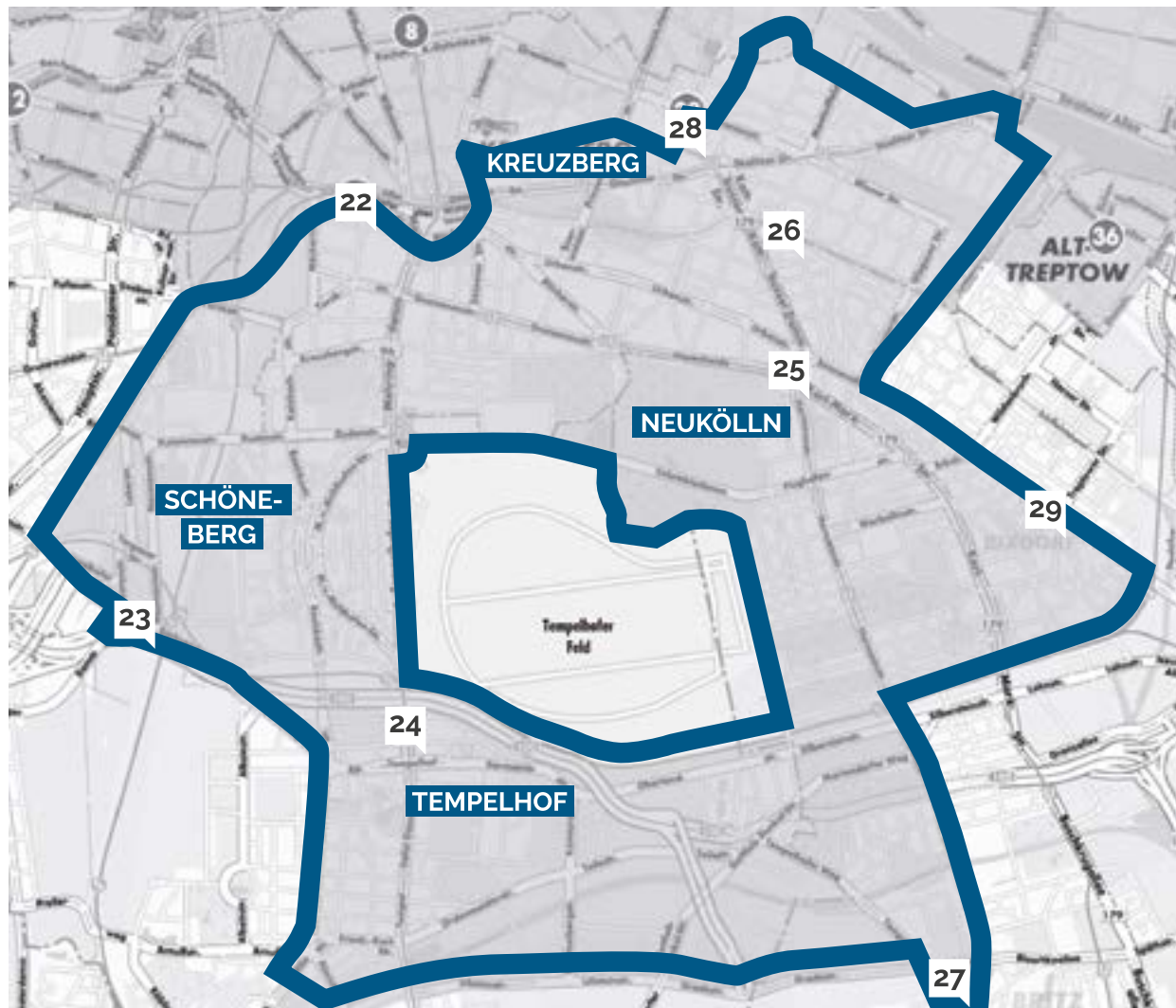
CITY WEST

Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

12. Lützowplatz / Klingelhöfer Dreieck	24,00 – 32,00	17. Kurfürstendamm / S-Bahnhof Halensee	24,00 – 29,00
13. Kurfürstendamm / Joachimsthaler Straße	29,00 – 42,00	18. Bismarckstraße	19,50 – 26,50
14. Ernst-Reuter-Platz	25,00 – 31,00	19. Hohenzollerndamm	19,00 – 24,50
15. Olivaer Platz	25,00 – 28,50	20. Alt-Moabit	24,50 – 31,00
16. Straße des 17. Juni	24,00 – 29,00	21. Kaiserin-Augusta-Allee / Pascalstraße	16,00 – 23,00

Büromieten Berlin - Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

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



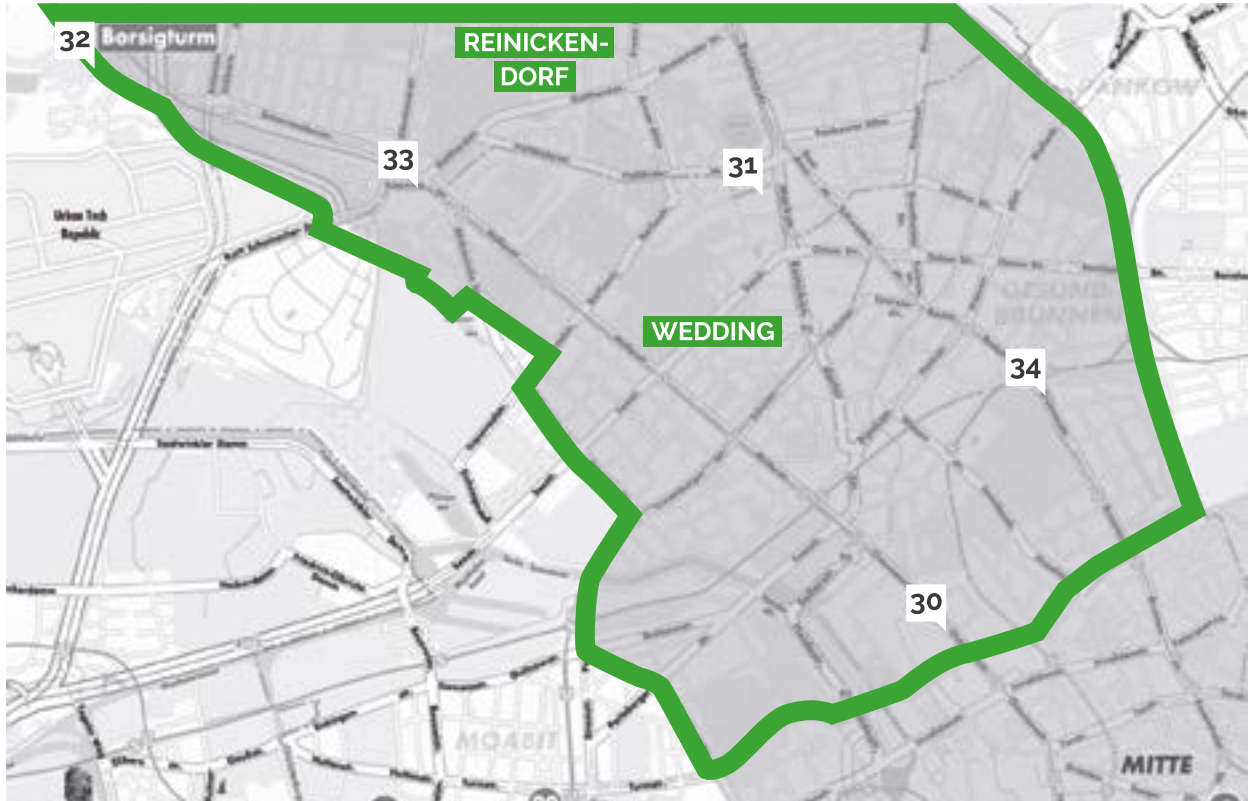
BERLIN SÜD

Kreuzberg, Tempelhof, Schöneberg, Neukölln

22. Tempelhofer Ufer	18,00 – 26,00	26. Paul-Lincke-Ufer	18,00 – 24,00
23. Sachsendamm	16,00 – 24,00	27. Tempelhofer Weg	13,00 – 17,00
24. Tempelhofer Damm	15,50 – 22,00	28. Oranienplatz	26,00 – 29,00
25. Hermannstraße	14,00 – 19,50	29. Sonnenallee	14,00 – 29,00

Büromieten Berlin - Wedding, Reinickendorf, Tegel

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



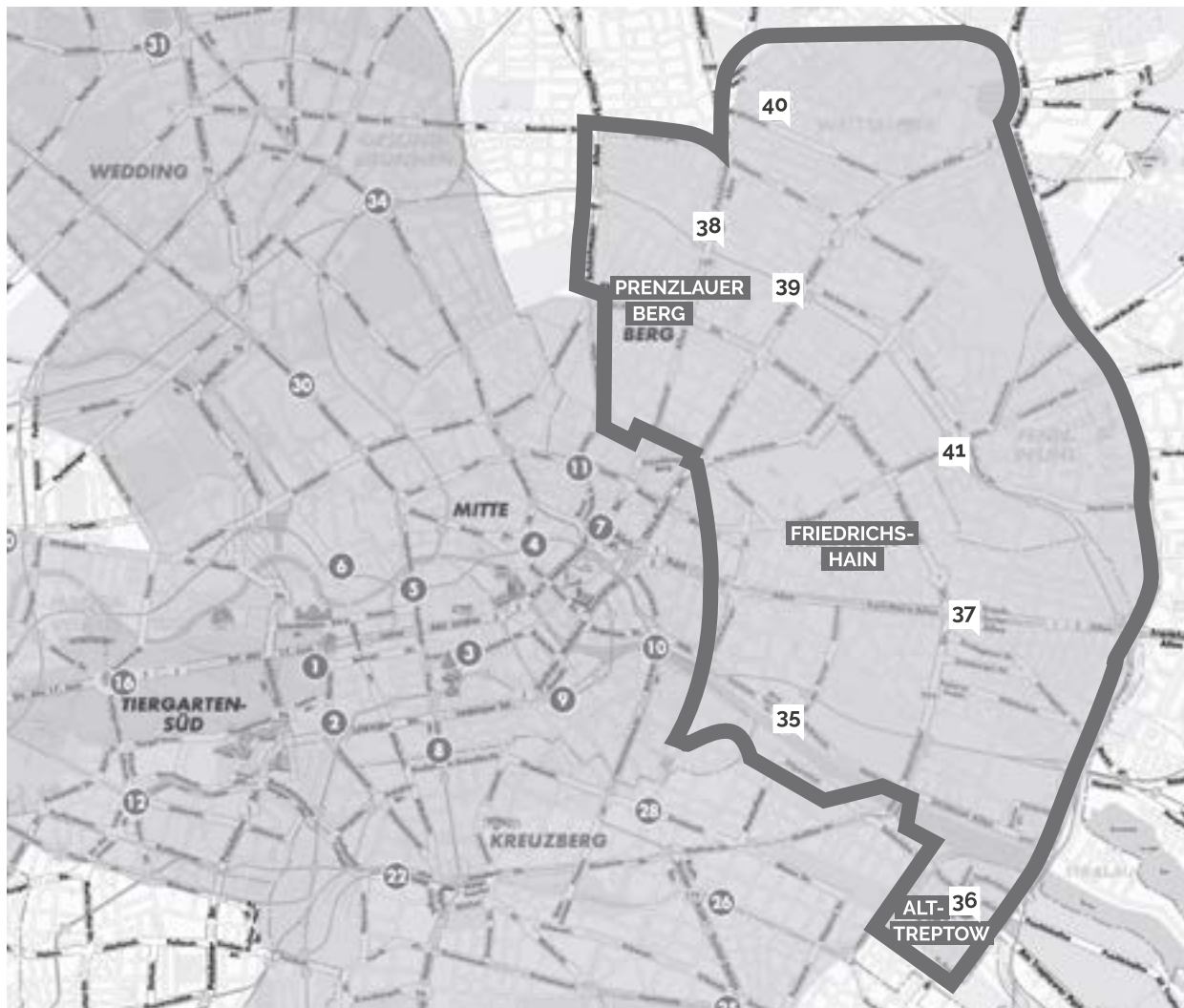
BERLIN NORD

Wedding, Reinickendorf, Tegel

30. Chausseestraße	18,00 – 26,00
31. Holländerstraße	12,00 – 15,00
32. Borsigturm (nicht mehr auf der Karte)	13,00 – 16,00
33. Kurt-Schumacher-Platz	8,00 – 15,50
34. Gesundbrunnen	17,00 – 28,00

Büromieten Berlin - Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

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



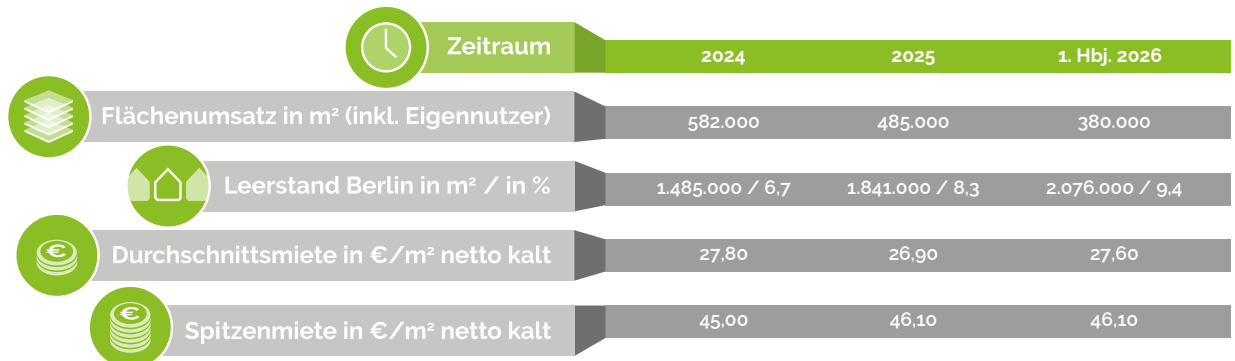
BERLIN OST

Prenzlauer Berg, Treptow, Marzahn, Friedrichshain

35. Stralauer Platz	25,00 - 36,00	39. Greifswalder Straße	24,00 - 28,50
36. Elsenstraße / Puschkinallee	22,00 - 26,00	40. DGZ Gustav-Adolf-Straße	13,00 - 16,00
37. Frankfurter Allee	17,50 - 23,00	41. Landsberger Allee	15,00 - 24,00
38. Prenzlauer Allee	18,00 - 25,00		

BERLINS BÜROMARKT AUF EINEN BLICK

2024–2026



Quelle: Angermann

BERLINS BÜROMARKT – ENTWICKLUNGEN

Wie prognostiziert, ist die Talsohle auf dem Berliner Büromarkt durchschritten. Trotz anhaltender Einflussfaktoren wie Homeoffice und der Unsicherheit über die Auswirkungen von KI setzt sich die Neuordnung des Marktes fort. Im Quartalsverlauf stieg die Durchschnittsmiete deutlich von 26,90 €/m² auf 27,60 €/m². Dieser Wert bildet das tatsächliche Marktgeschehen jedoch nur eingeschränkt ab, da sich die Mietniveaus in den unterschiedlichen Lagen zunehmend unterschiedlich entwickeln. Insbesondere in den gefragten Lagen innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings werden im Durchschnitt deutlich höhere Mieten erzielt als in Teilmärkten mit geringerer Urbanität und suboptimaler Verkehrsanbindung. Ein ähnliches Bild

zeigt sich beim Leerstand: Zwar ist das Büroflächenangebot in den vergangenen Jahren spürbar gewachsen, daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, dass Nutzer an jedem Berliner Standort frei wählen können. Gerade bei attraktiven, hochwertigen Flächen in 1-A-Lagen übersteigt die Nachfrage das Angebot.

WAS KOMMT

Stärkere Differenzierung der Lagen

WAS GEHT

Verhaltene Nachfrage

WAS BLEIBT

Hochwertige Gebäudequalität

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

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!