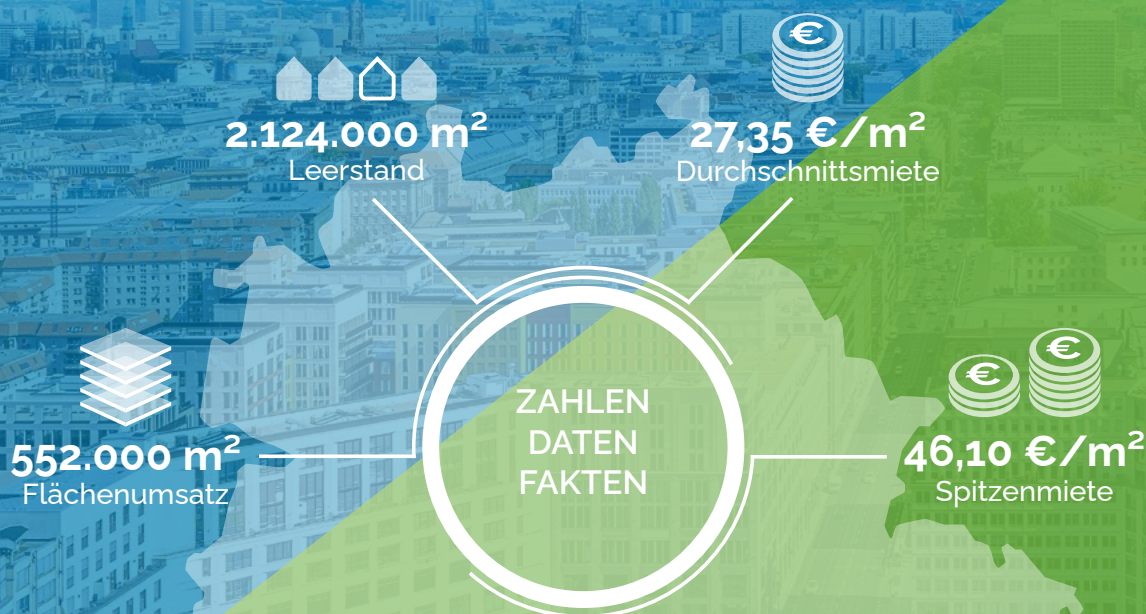


Q3 2026

RESEARCH BÜROMARKT BERLIN



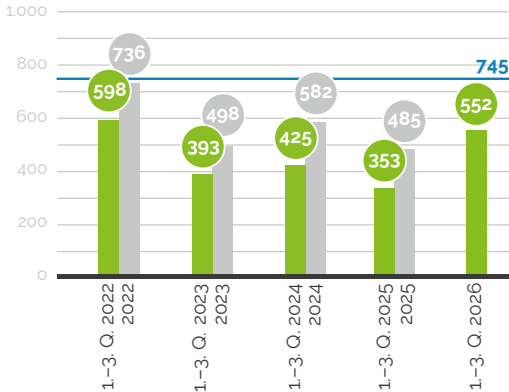
ANGERMANN™

Real Estate Group

BÜROFLÄCHENUMSATZ

in 1.000 m² | — 10-Jahres-Durchschnitt

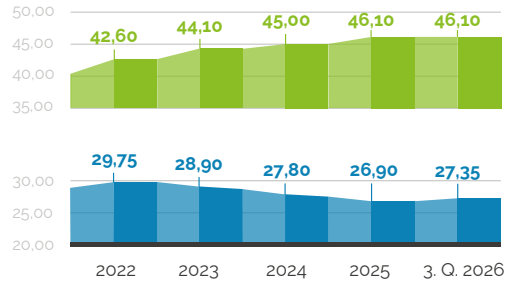
Quelle: Angermann



BÜROMIETEN

in €/m² ■ Spitzenmiete ■ Durchschnittsmiete

Quelle: Angermann



AUF DEN PUNKT

- Flächenumsatz liegt 56 % über dem Vorjahreswert
- 1A-Lagen sind weiterhin heiß begehrt
- Büroflächen müssen heute zumindest zertifiziert sein und über eine Kühlung verfügen
- Berlin-Mitte bleibt Spitzenreiter im Standortranking
- Für das Gesamtjahr ist ein Flächenumsatz von deutlich über 600.000 m² zu erwarten

„DIE NACHFRAGE NACH BÜROFLÄCHEN IN DER NÄHE WICHTIGER VERKEHRS-KNOTENPUNKTE IN BERLIN STEIGT STETIG.“

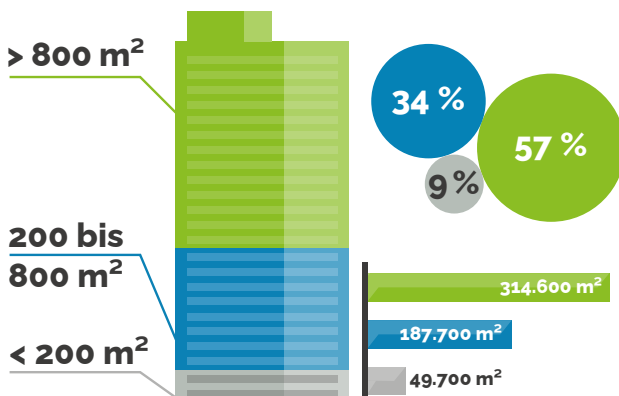


Tibor Frommold,
Vorstand

UMSATZ NACH FLÄCHENGROSSE

1-3. Quartal 2026

Quelle: Angermann

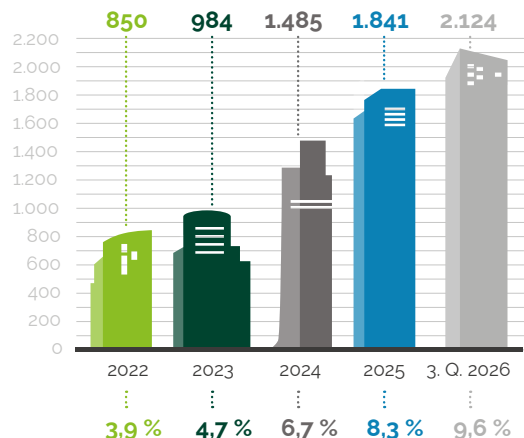


LEERSTAND BÜROFLÄCHEN

Entwicklung 2022-2026

in 1.000 m², Leerstandsquote in %

Quelle: Angermann



MIETPREISE TOPLAGEN

3. Quartal 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

DEALS BERLIN

1.–3. Quartal 2026

Quelle: Angermann

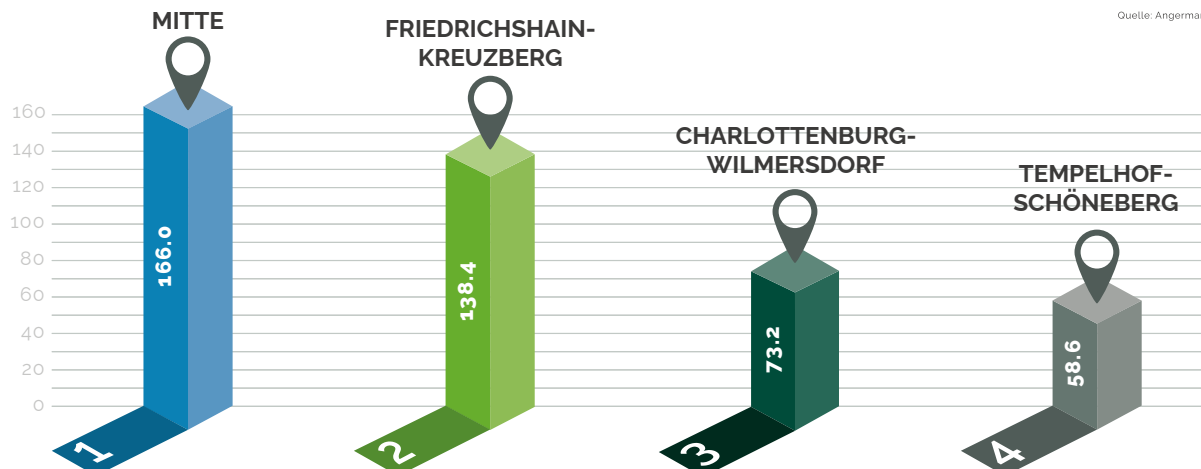
TOP 5

- 01** **39.419 m² in Lichtenberg**
3. Quartal, Mieter: Transport/Verkehr
- 02** **31.500 m² in Friedrichshain/Kreuzberg**
2. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 03** **20.000 m² in Friedrichshain/Kreuzberg**
2. Quartal, Mieter: Tech-Unternehmen
- 04** **16.600 m² in Schöneberg**
2. Quartal, Mieter: Öffentliche Hand
- 05** **12.000 m² in Schöneberg**
1. Quartal, Mieter: Bauunternehmen

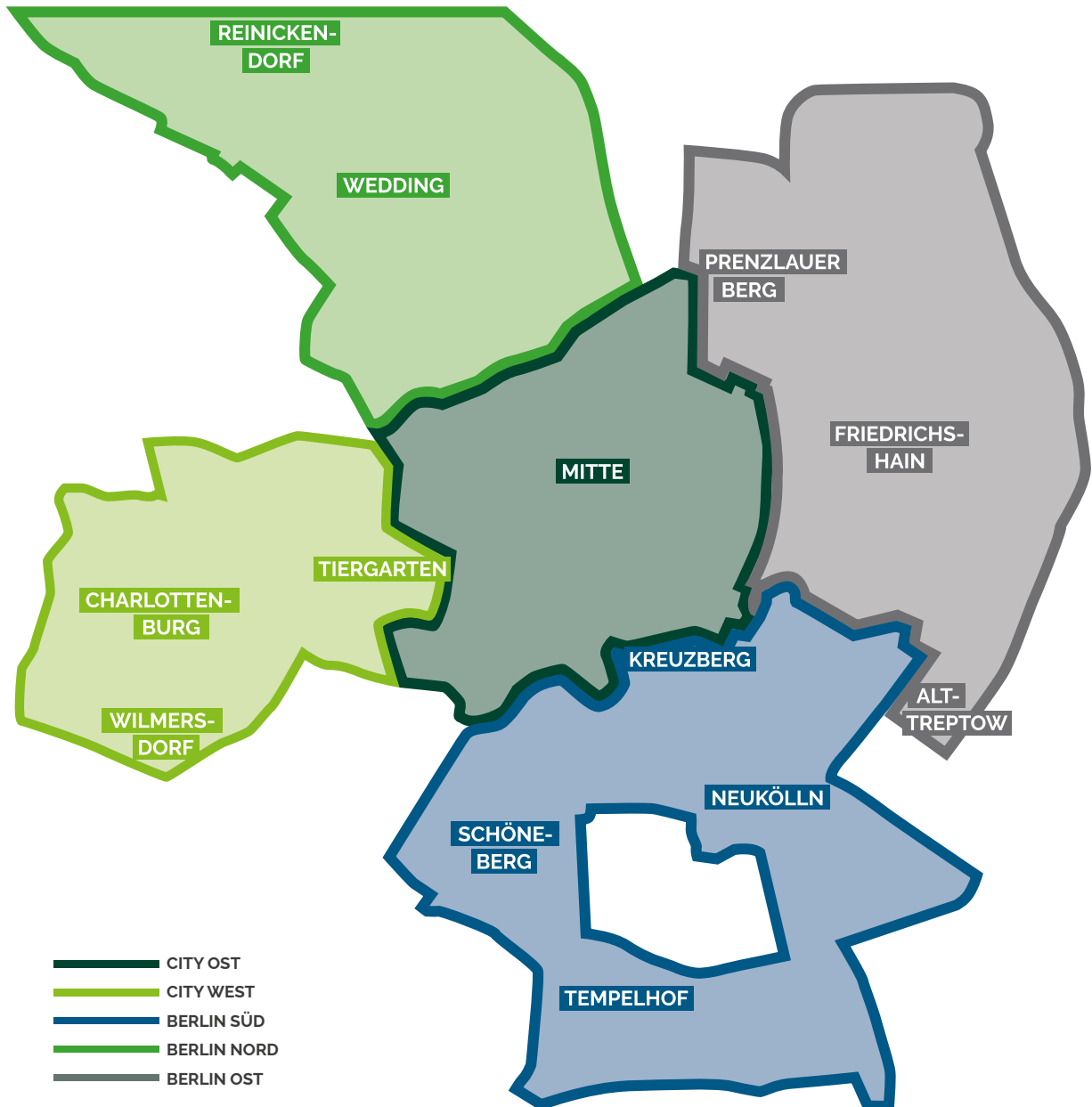
TOP 4 BÜROLAGEN

1.–3. Quartal 2026 – Büroflächenumsatz in 1.000 m²

Quelle: Angermann

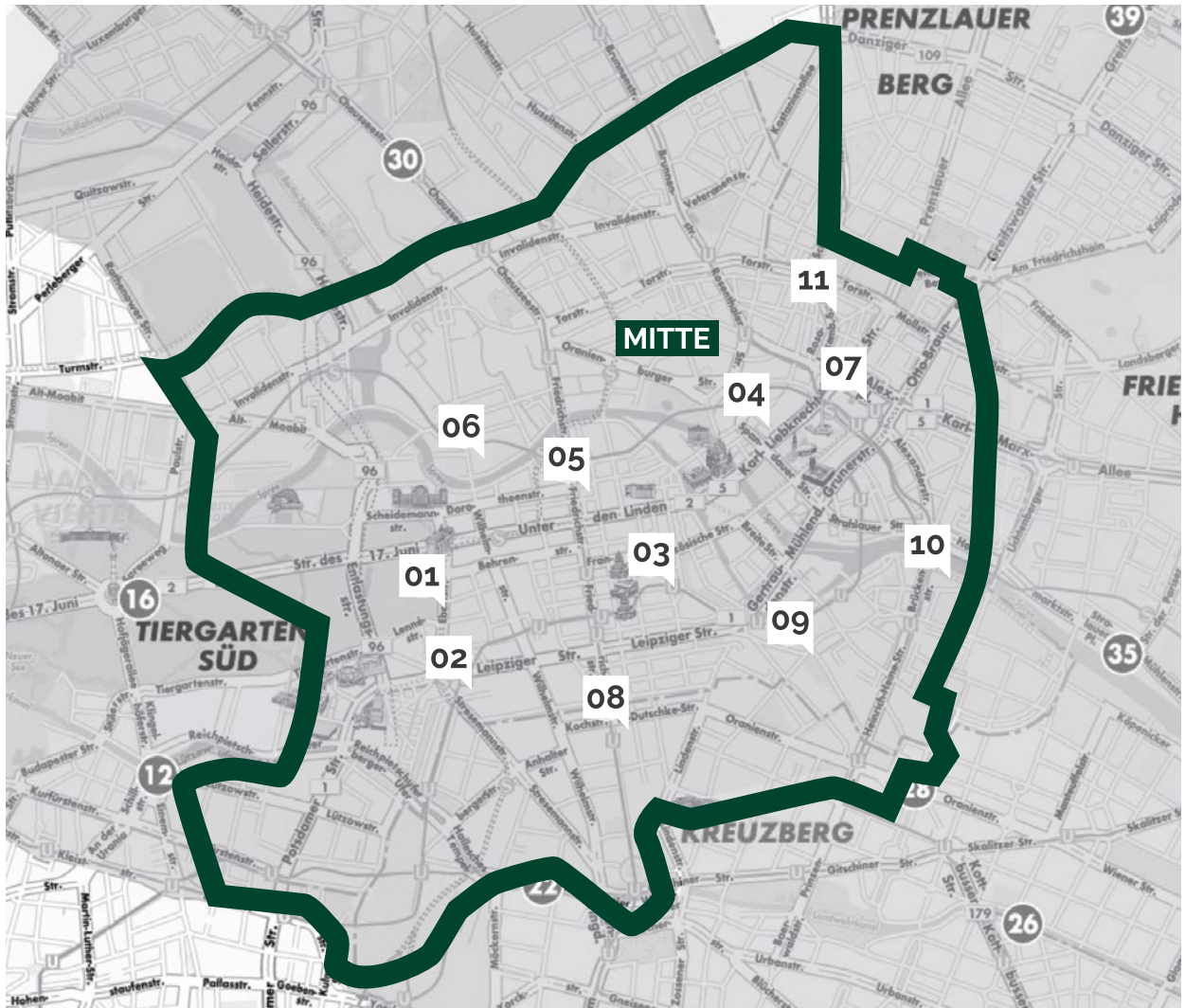


BERLINER BÜROMIETEN IM FOKUS



Büromieten Berlin - Mitte

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



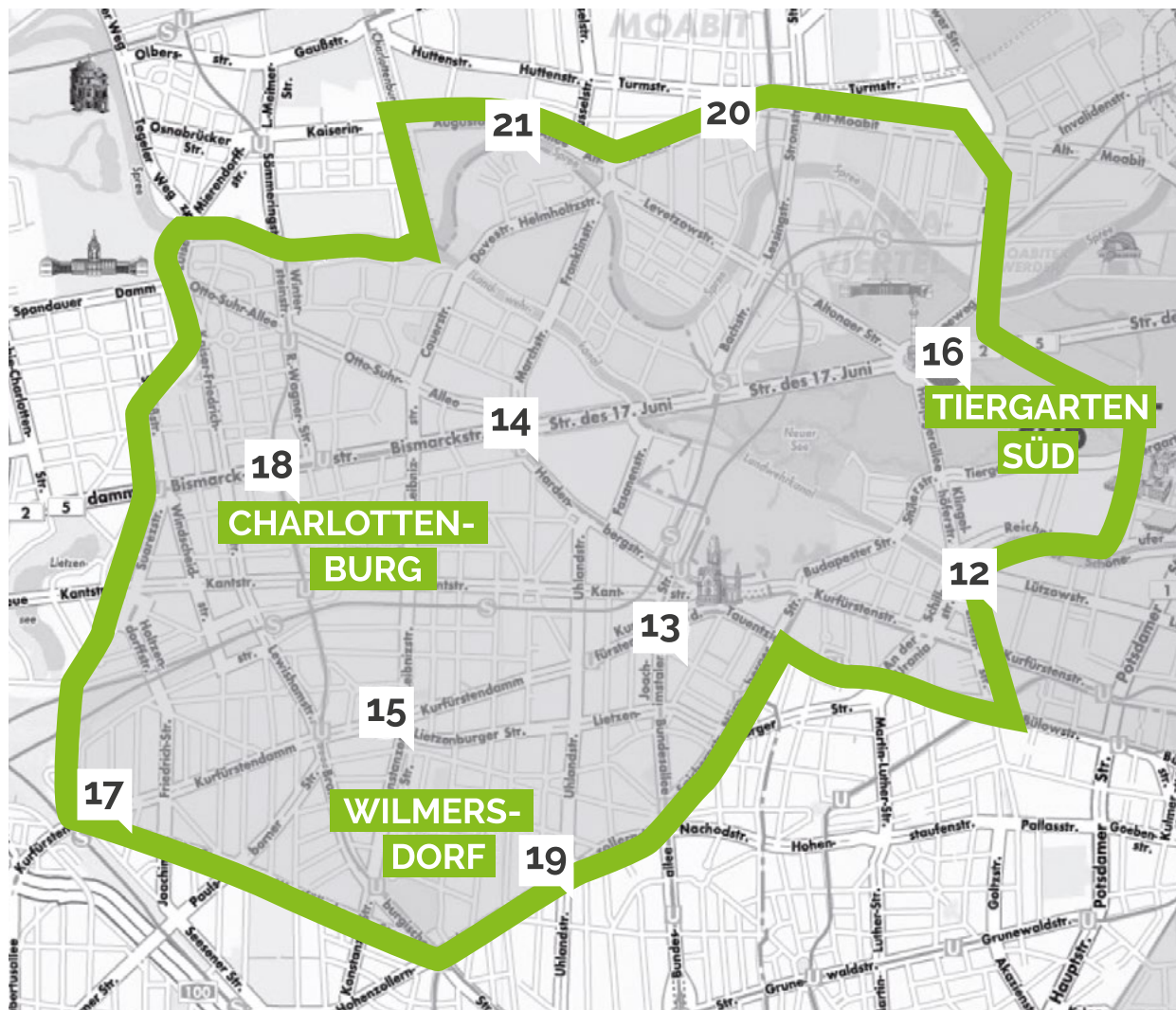
CITY OST

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

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



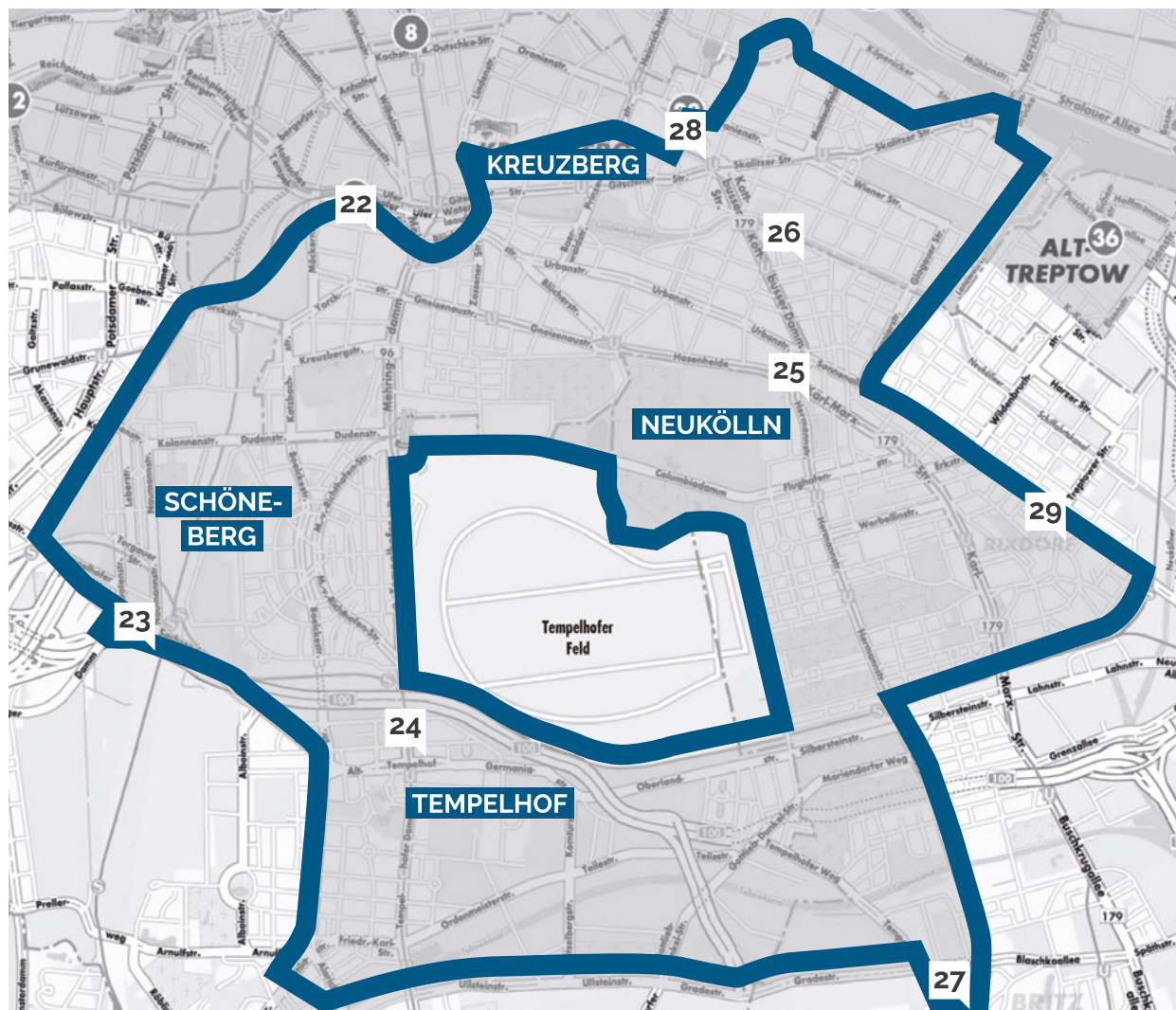
CITY WEST

Tiergarten, Charlottenburg, Wilmersdorf

12. Lützowplatz / Klingelhofer 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

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



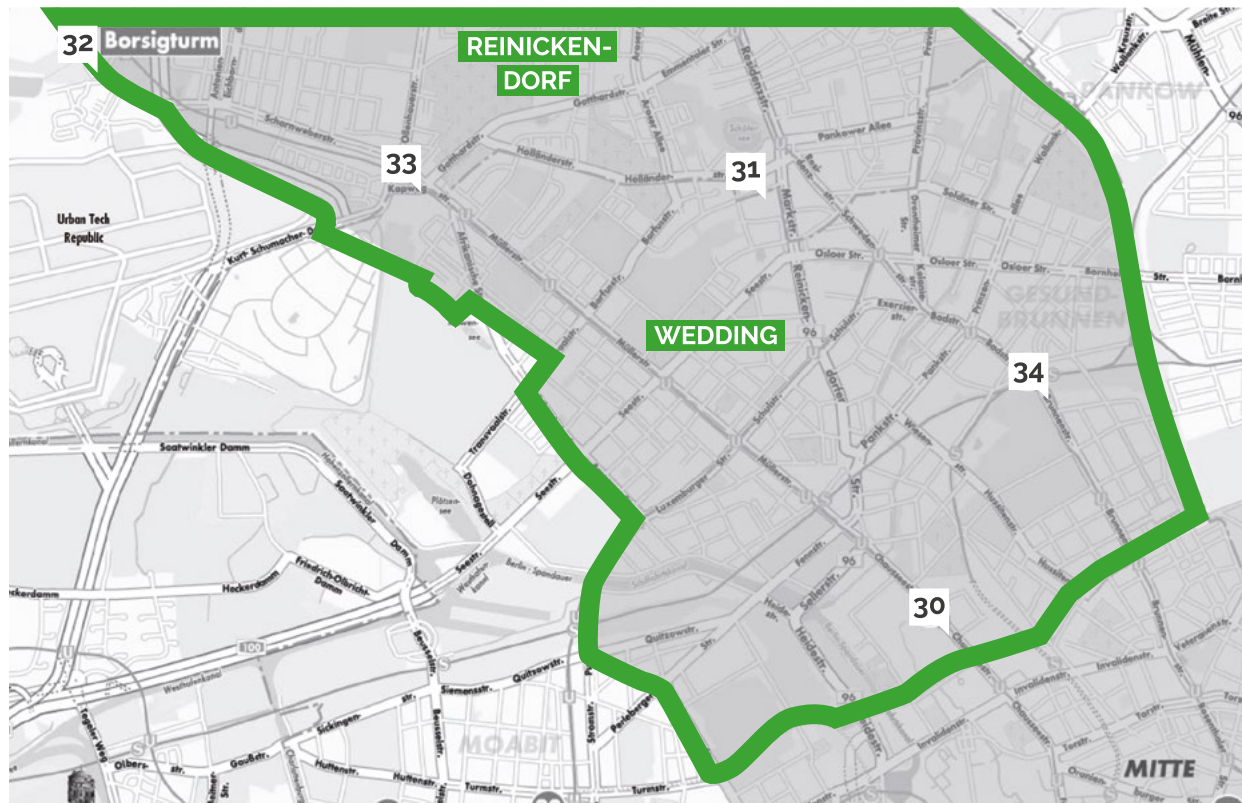
BERLIN SÜD

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

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



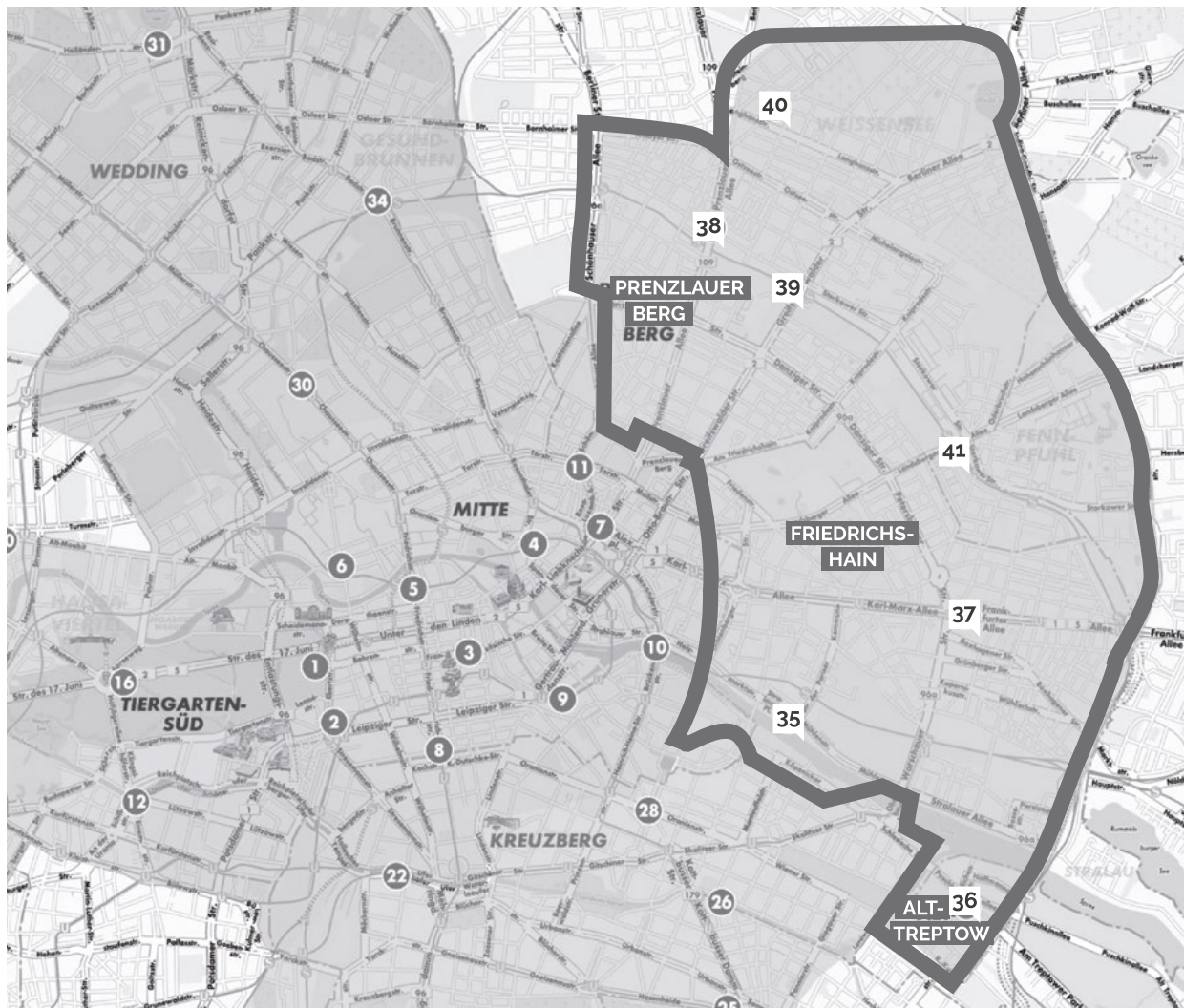
BERLIN NORD

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

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



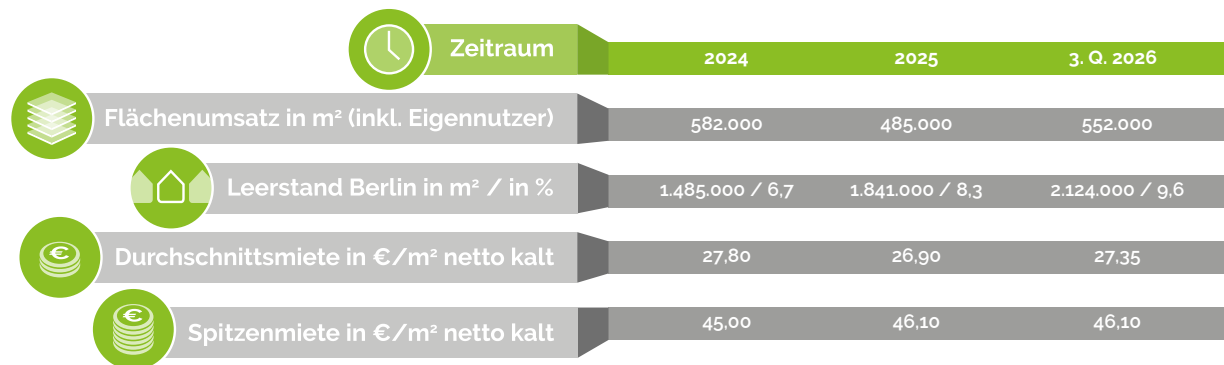
BERLIN OST

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

Entgegen den Erwartungen wurden 2026 in Berlin mehrere Großgesuche erfolgreich abgeschlossen. Es bleibt zu hoffen, dass sich dieser Trend auch im Jahr 2027 fortsetzt. Die Schere zwischen Durchschnitts- und Spitzenmiete öffnet sich weiter, da Büroflächen in dezentralen Lagen kaum noch nachgefragt werden. Bei hochwertigen Flächen in 1A-Lagen ist die Nachfrage hingegen ungebrochen. Eine besonders umsatzstarke Jahresendrallye ist nicht zu erwarten. Vielmehr wäre es bereits ein Erfolg, das Niveau des dritten Quartals mit rund 172.000 m² neu vermieteter Fläche zu halten. Für das Gesamtjahr ist ein Flächenumsatz von deutlich über 600.000 m² absehbar. Somit entwickelt sich Berlin, im Gegensatz zu vielen anderen deutschen Großstädten, im Bürosegment äußerst positiv.

WAS KOMMT

Verstärkte Nachfrage von Wirtschaftsunternehmen

WAS GEHT

Kurzfristige Entscheidungen

WAS BLEIBT

Bedürfnis nach Gebäudequalität

ANGERMANN
Real Estate Group

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

Guilottstraße 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!