Bild: © REAL I.S.

Berlin

2026/Q1–3 Bürovermietung

Gewerbe-Marktbericht

Antje Helmer
Leitung Bürovermietung Berlin

„Der Berliner Bürovermietungsmarkt setze auch im 3. Quartal seine Dynamik vom Halbjahr fort. Mit einem Flächenumsatz von rund 572.000 m² in den ersten neun Monaten wurde der Vorjahreswert um knapp 59 % übertroffen. Maßgeblich getrieben wurde diese fulminante Umsatzsteigerung durch eine Reihe großvolumiger Abschlüsse jenseits der 5.000-m²-Marke. Jedoch beobachten wir auch weiterhin, dass sich die Anmietungsprozesse oft sehr langwierig gestalten, geeignete Objekte sehr genau geprüft werden und verstärkt mit der aktuellen Bestandsimmobilie abgewogen wird. Das verfügbare Flächenangebot lag zum Ende des 3. Quartals bei rund 2,11 Mio. m², 20,4 % mehr als im Vorjahresvergleich. Bis Jahresende dürfte der Leerstand auf dem derzeitigen Niveau verharren."

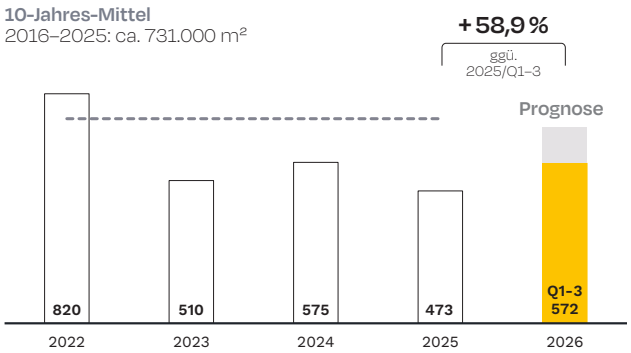
Grossmann & Berger GmbH | Niederlassung Berlin | Potsdamer Platz 9 | 10117 Berlin
+49 30 202953-0 | info@grossmann-berger.de

Bürovermietungsmarkt

Großvermietungen dominieren den Berliner Markt

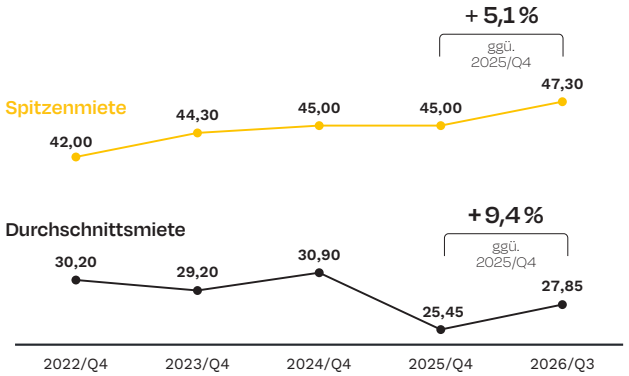
Flächenumsatz Büro

2022–2026 | Berlin | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer



Mieten Büro

2022–2026/Q3 | Berlin | in €/m² mtl. nettokalt



Key Facts Büro

2026/Q3 | Berlin

- **Flächenumsatz:** ca. 572.000 m², +58,9 % ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete**: 47,30 €/m²/Monat, +5,1 % ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 27,85 €/m²/Monat, +1,8 % ggü. Vorjahr
- **Leerstandsquote:** 9,5 %, +1,5 %-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Öffentliche Verwaltung
- **Fertigstellungsvolumen:** 2026/2027: 1.019.000 m²
- **Vorvermietungsquote:** 2026/2027: 45 %

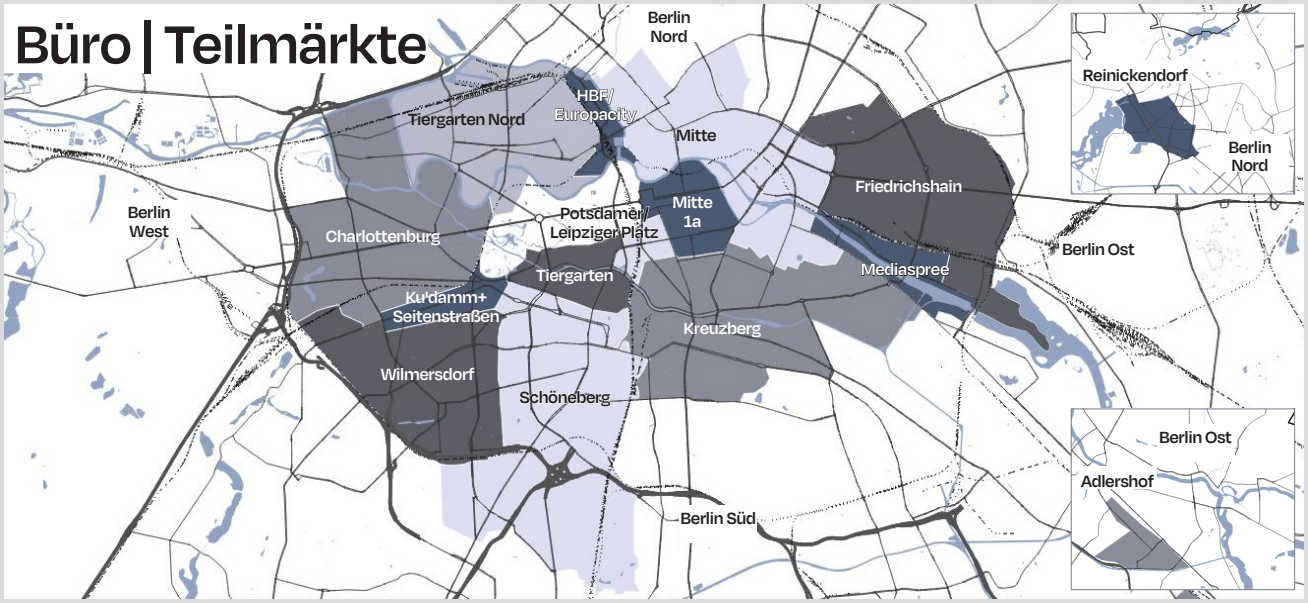
Top-Abschlüsse Büro

2026/Q1–3 | Berlin | Auswahl

1 — **BVG | ca. 40.000 m²**
Berlin re:o Campus | Schreiberhauer Straße 2-22
Berlin Ost

2 — **JetBrains | ca. 19.000 m²**
HAINWERK | Revaler Straße 2
Friedrichshain

3 — **Strabag | ca. 12.000 m²**
B'Ella Berlin | Ella-Barowsky-Straße 32-38
Schöneberg



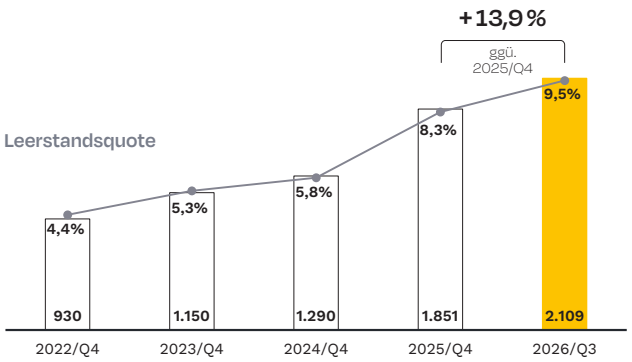
Karte: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

„Noch immer profitiert der Markt in der Bundeshauptstadt im deutschlandweiten Vergleich von einer überdurchschnittlich hohen Bautätigkeit sowohl im Neubau, als auch in der Revitalisierung von Bestandsobjekten. Daher kann auch mittelfristig dem Wunsch zahlreicher Nutzer in Richtung "Flight to quality and location" Rechnung getragen werden. Aufgrund der aktuellen positiven Signale auf dem Berliner Markt heben wir unsere Prognose für das Gesamtjahr 2026 an und rechnen mit einem Flächenumsatz, der bei rund 700.000 m² liegen könnte."

Margit Lippold
Referentin Research
+49 30 202 953-36
m.lippold@grossmann-berger.de

Leerstand Büro

2022–2026/Q3 | Berlin | in 1.000 m²



Umsatzverteilung Büro

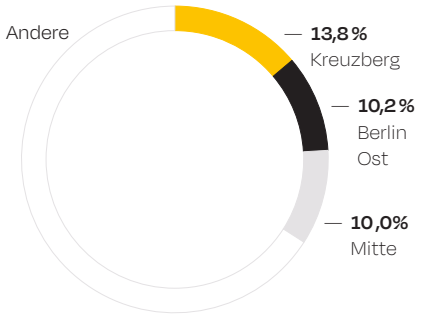
2026/Q1–3 | Berlin | Anteil am Flächenumsatz

Top-3-Teilmärkte
Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

1 — **Kreuzberg**
79.100 m²
+113 %

2 — **Berlin Ost**
58.500 m²
+339 %

3 — **Mitte**
57.300 m²
+12 %



Preisniveau Büro

2026/Q3 | Berlin | Ø Mieten erzielt | in €/m² mtl. nettokalt

Mediaspree	38,60
Hbf / Europacity	35,00
Schöneberg	34,10
Mitte 1a	31,25
Mitte	30,50
Friedrichshain	29,95
Potsd.- / Leipz. Platz	29,40
Berlin	27,85
Ku'damm + Seitenstraßen	27,70
Kreuzberg	27,50
Berlin West	27,25
Tiergarten	27,10
Berlin Ost	24,50
Charlottenburg	23,90
Berlin Nord	22,80
Wilmersdorf	20,25
Berlin Süd	18,95
Adlershof	18,30
Reinickendorf	14,90

Grossmann & Berger GmbH | Geschäftsführung: Andreas Rehberg, Andreas Gnielka, Volker Widdra | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Olaf Oesterhelweg | Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg HRB 25866 | **Disclaimer:** Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.