



Berlin

Bild: Grossmann & Berger GmbH

2026/Q1 Bürovermietung

Gewerbe-Marktbericht

Antje Helmer

 Leitung Bürovermietung
 Berlin


„Der Berliner Bürovermietungsmarkt ist mit neuem Schwung ins Jahr 2026 gestartet. Mit einem Flächenumsatz von ca. 137.000 m² wurden im 1. Quartal mit einem Plus von 33 % deutlich mehr Büroflächen vermietet als im Vorjahresvergleich (103.000 m²). Maßgeblich getrieben wurde die Umsatzsteigerung durch einige großvolumige Abschlüsse jenseits der 5.000 m²-Marke. Blieben Vermietungen in diesem Größensegment im Vorjahresvergleich komplett aus, schlugen sie im 1. Quartal 2026 mit 7 Abschlüssen über rund 56.000 m² zu Buche. In der Entwicklung der Mietpreise spiegelt sich die zunehmende Polarisierung des Marktes wider. Während die Spitzenmiete zulegte, sank die Durchschnittsmiete erneut.“

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

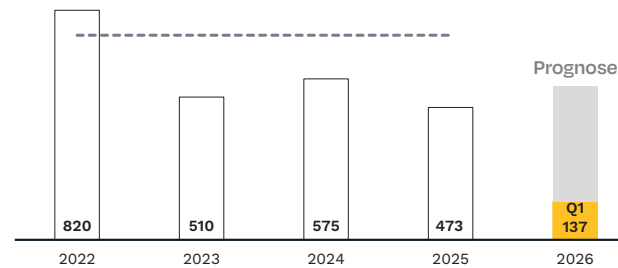
Bürovermietungsmarkt

Großvolumige Vermietungen kehren auf den Berliner Markt zurück

Flächenumsatz Büro

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

 10-Jahres-Mittel
 2015–2025: ca. 731.000 m²
+33,0%

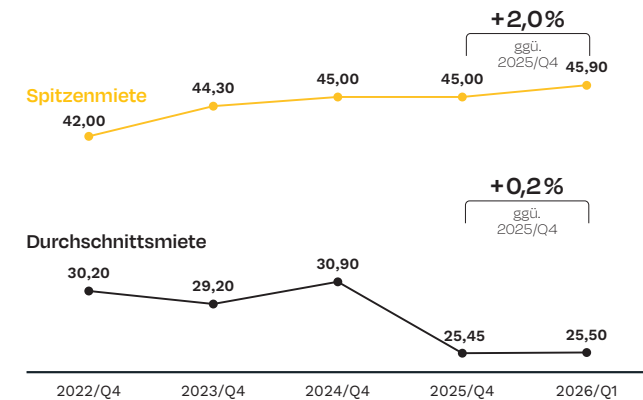
 ggü.
 2025/Q1


Key Facts Büro

2026/Q1 | Berlin

- **Flächenumsatz:** ca. 137.000 m², +33,0% ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete:** 45,90 €/m²/Monat, +3,6 % ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 25,50 €/m²/Monat, –11,9% ggü. Vorjahr
- **Leerstandsquote:** 8,7%, +0,8%-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Information und Telekommunikation
- **Fertigstellungsvolumen:** 2026/2027: 1.015.000 m²
- **Vorvermietungsquote:** 2026/2027: 42%

Mieten Büro

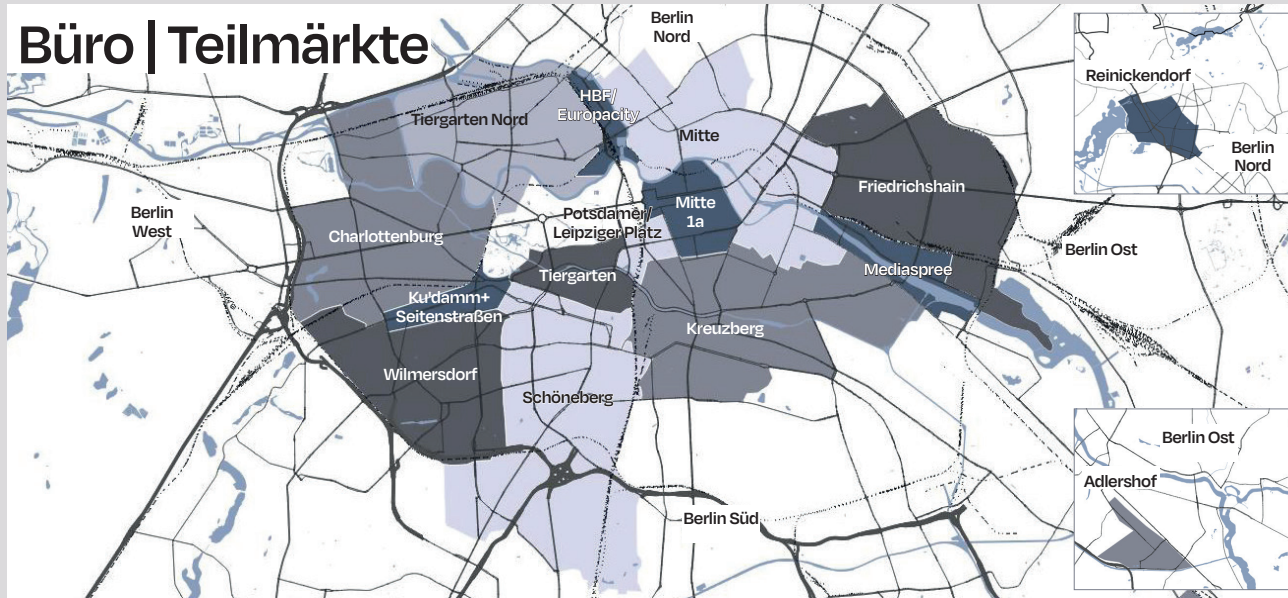
 2022/Q4–2026/Q1 | Berlin | in €/m² mtl. nettokalt


Top-3-Abschlüsse Büro

2026/Q1 | Berlin | Auswahl

- 1 — **Strabag SE | ca. 12.000 m²**
 B'Ella Berlin | Ella-Barowsky-Straße 32-38
 Schöneberg
- 2 — **50Hertz | ca. 8.400 m²**
 Anna-Lindh-Haus | Europaplatz
 Hauptbahnhof/Europacity
- 3 — **Doctolib GmbH | ca. 7.800 m²**
 Quartier am Tacheles | Friedrichstraße 110-111
 Mitte

Büro | Teilmärkte



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

„Die Projektpipeline in der Bundeshauptstadt bleibt auch weiter gut gefüllt. 2026 und 2027 kommen aus heutiger Sicht mehr als 1 Mio. m² neue Büroflächen hinzu, 42 % sind bereits vorvermietet. Der Markt bleibt geprägt von einer selektiven Flächenauswahl mit dem Fokus auf Qualität. Für das Gesamtjahr 2026 erwarten wir bei einer weiteren soliden Marktbelebung einen Flächenumsatz zwischen 550.000 und 600.000 m².“

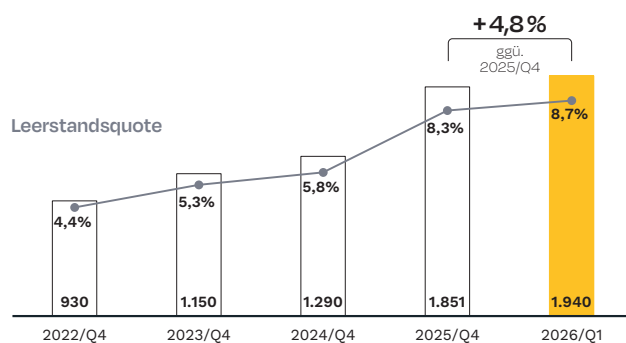


Margit Lippold

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

Leerstand Büro

2022–2026/Q1 | Berlin | in 1.000 m²



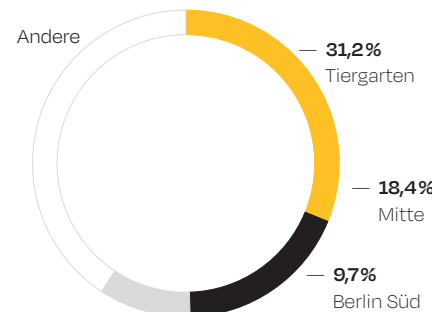
Umsatzverteilung Büro

2026/Q1 | Berlin | Anteil am Flächenumsatz

Top-3-Teilmärkte

Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- Tiergarten**
42.700 m²
+345%
- Mitte**
25.200 m²
+46%
- Berlin Süd**
13.300 m²
+7%



Preisniveau Büro

2026/Q1 | Berlin | Ø Mieten erzielt | in €/m² mtl. nettokalt

Potsdamer-/Leipz. Platz	42,50
Schöneberg	37,80
Hbf/Europacity	29,75
Mitte	28,85
Mitte 1a	28,80
Ku'damm + Seitenstraßen	28,25
Tiergarten	27,30
Kreuzberg	26,70
Berlin	25,50
Mediaspree	23,45
Friedrichshain	23,00
Berlin West	22,20
Berlin Nord	20,60
Adlershof	20,35
Charlottenburg	20,35
Berlin Süd	19,25
Berlin Ost	19,00
Reinickendorf	18,00
Wilmersdorf	17,00