



# BÜROVERMIETUNG

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



## Der Markt im Überblick

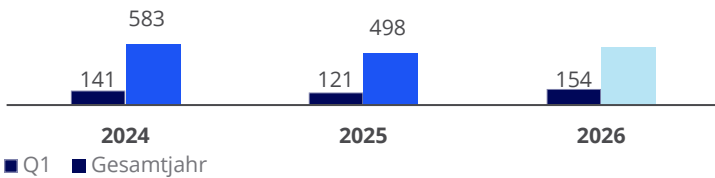
Mit einem Flächenumsatz von 153.800 m<sup>2</sup> im ersten Quartal 2026 verzeichnet der Berliner Büromarkt gegenüber dem Vorjahresquartal einen Zuwachs von 27,5 %. Auch der Vermietungsumsatz zeigt eine deutliche Belebung und liegt mit 148.800 m<sup>2</sup> um 43,6 % über dem Vorjahreswert. Der Jahresauftakt ist dabei von Großabschlüssen geprägt, insgesamt wurden sieben Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> registriert. Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin auf zentrale Lagen: Mehr als 80 % des Flächenumsatzes entfallen auf Standorte innerhalb des S-Bahn-Rings. Die Spitzenmiete konnte zu Jahresbeginn weiter zulegen und erreicht 49,40 €/m<sup>2</sup> (+4,0 % gegenüber dem Vorjahr), während die Durchschnittsmiete im

Jahresvergleich rückläufig ist und aktuell bei 27,50 €/m<sup>2</sup> liegt. Die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen steigt auf 9,3 %, wobei sich die Untermietflächen auf 161.900 m<sup>2</sup> summieren. Für das Jahr 2026 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 600.000 m<sup>2</sup> erwartet, wovon zu Jahresbeginn knapp 40 % vorvermietet sind. In der Folge dürfte sich die Leerstandsquote im weiteren Jahresverlauf der 10-Prozent-Marke annähern. Für das Gesamtjahr 2026 wird ein Flächenumsatz von mehr als 550.000 m<sup>2</sup> prognostiziert.

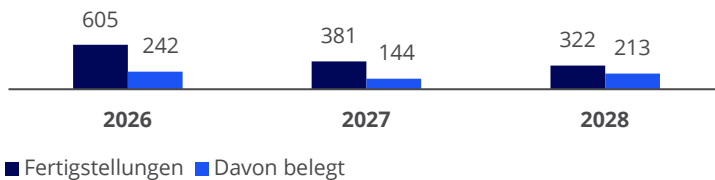
## Fast Facts

	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	153.800 m <sup>2</sup>	+ 27,5 %
Vermietungsumsatz	148.800 m <sup>2</sup>	+ 43,6 %
Leerstand	2.216.800 m <sup>2</sup>	+ 396.700 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	9,3 %	+ 160 bp
Spitzenmiete	49,40 €/m <sup>2</sup>	+ 4,0 %
Durchschnittsmiete	27,50 €/m <sup>2</sup>	- 0,7 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



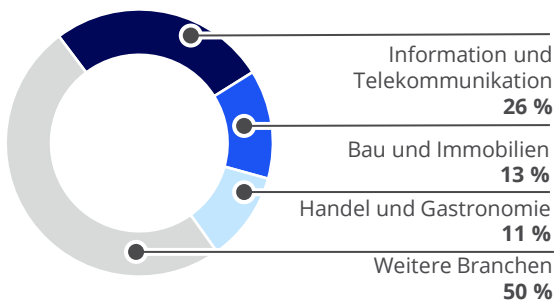
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

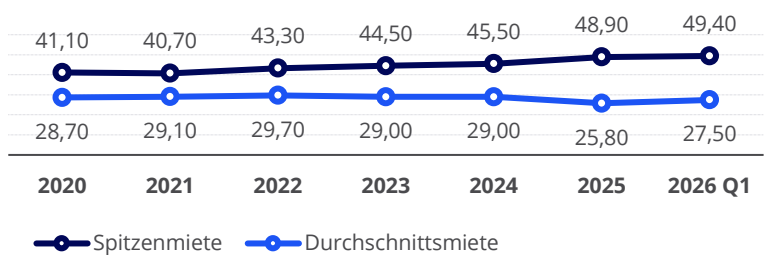


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





## Der Markt im Überblick

Im ersten Quartal 2026 wurden auf dem Berliner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien im Wert von 0,57 Mrd. Euro gehandelt, was einer Reduktion von rund 33 % gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Büro ist trotz verhaltenem Jahresauftakt wieder die stärkste Nutzungsart, mit einem Marktanteil von über 40%. Kleine Ticketgrößen bis 50 Mio. Euro prägen das Marktgeschehen und es wurde nur eine Transaktion über 50 Mio. Euro abgeschlossen. Die Spitzenrendite bleibt zum Jahresende stabil bei 4,90 %. Auf

der Käuferseite tritt vor allem Privates Kapital sowie Asset- und Fund-Manager in Erscheinung. Institutionelle Investoren kehren vereinzelt auf die Käuferseite zurück, richten ihren Fokus jedoch zunehmend auf Nutzungsarten jenseits des Bürosegments. Im Bürobereich sind vermehrt Konversionen oder komplette Repositionierungen absehbar. Für 2026 wird eine Fortsetzung des aktuellen Marktgeschehens am Berliner Investmentmarkt erwartet – mit einem Transaktionsvolumen zwischen 2 und 2,5 Mrd. Euro.

## Fast Facts

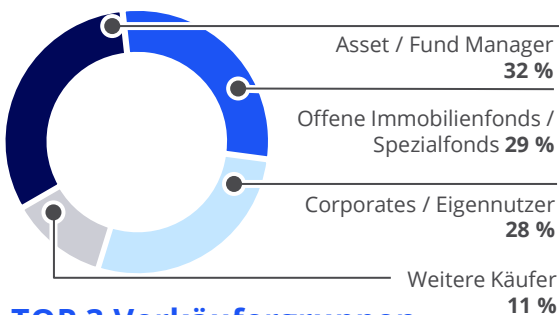
	Q1 2026	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	572 Mio. €	- 33,0 %
Transaktionsvolumen Wohnen (ab 10 WE)	622 Mio. €	+ 79,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,90 %	± 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Asset / Fund Manager	

## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



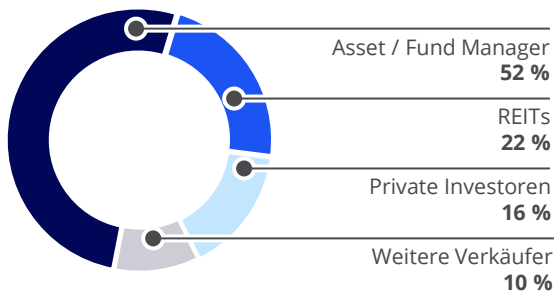
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

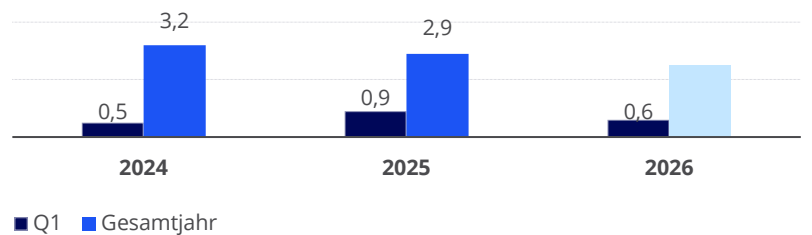


## TOP 3 Verkäufergruppen

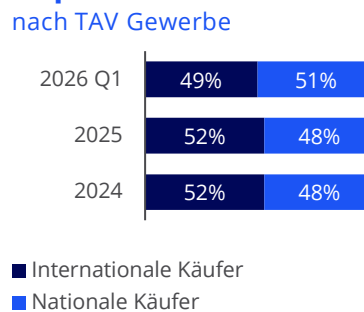
Gewerbe (12 Monate rollierend)



## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



**Paul Pape**  
Senior Consultant  
Market Intelligence & Foresight  
+49 171 266 97 67  
paul.pape@colliers.com