

# Q-Trend Berlin

Q1 2026

Der Q-Trend beleuchtet die aktuellen Quartalsdaten des Berliner Büromarkts, ordnet diese in die aktuellen Markttrends ein und gibt einen Ausblick auf die weitere Marktentwicklung.

[knightfrank.de/research](https://knightfrank.de/research)  
[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)

## Starker Jahresauftakt am Berliner Bürovermietungsmarkt

- Die Rückkehr größerer Abschlüsse sorgte für ein umsatzstärkeres erstes Quartal. Da auch viele hochpreisige Vermietungen abgeschlossen wurden, stieg sowohl die Spitzenmiete als auch die Durchschnittsmiete. Der Leerstandsanstieg setzte sich zwar fort, verlangsamte sich jedoch.

Der Berliner Bürovermietungsmarkt ist mit deutlich mehr Umsatz in das Jahr 2026 gestartet als im Vorjahr. Mit einem Flächenumsatz von 142.400 m<sup>2</sup> wurde ein Plus von 32 % gegenüber dem Vorjahresquartal erzielt. Es war das stärkste Quartal seit eineinhalb Jahren. Gleichwohl lag der Flächenumsatz noch unter dem Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre von rund 160.000 m<sup>2</sup>.

schlüsse im ersten Quartal geringer aus. Dafür gab es deutlich mehr Abschlüsse im Segment über 3.000 m<sup>2</sup>, von denen zuletzt wenige zu sehen waren. Während es im ersten Quartal 2025 lediglich einen Abschluss in dieser Größenordnung gab, waren es jetzt gleich acht. Anders als für den Berliner Markt üblich, wurde der Umsatz nicht durch Anmietungen oder Baustarts der öffentlichen Hand getragen, sondern vor allem

### Kennzahlen

(Veränderung ggü. Vorjahreszeitpunkt bzw. -zeitraum)

Flächenumsatz in m<sup>2</sup> (Q1 26)

**142.400** + 31,7 %

Baufertigstellung in m<sup>2</sup> (Q1 26)

**59.350** - 32,9 %

Leerstand in m<sup>2</sup>

**1.887.000** + 24,6 %

Flächenbestand in Mio. m<sup>2</sup>

**22,2** + 1,1 %

Leerstandsrate in %

**8,5** + 160 Bp.

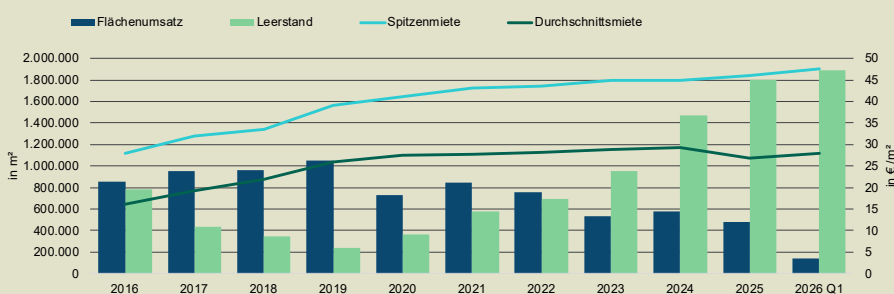
Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>/Monat

**47,50** + 3,3 %

Ø-Miete in €/m<sup>2</sup>/Monat

**28,00** - 2,1 %

Flächenumsatz, Leerstand und Mieten im langfristigen Vergleich



Quelle: Knight Frank Research

Das Marktgeschehen stellte sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2026 anders dar als im gesamten vergangenen Jahr. Während der Markt zuvor durch sehr viele kleinere Vermietungen geprägt war, fiel die Anzahl der Ab-

durch Abschlüsse von Unternehmen aus verschiedensten Branchen, darunter die IT- und Technologiebranche, Bau- und Immobilienbranche sowie Handel und e-commerce.

Die Anmietungen im ersten Quartal wa-

ren nicht nur großflächig, sondern vielfach auch im hochpreisigen Segment angesiedelt. Das Mietniveau hat daher einen deutlichen Sprung nach oben gemacht. Der prognostizierte Trend der steigenden Spitzenmiete hat sich

## Mietpreisspannen nach Teilmarkt

In €/m<sup>2</sup>/Monat

Ku'damm 1A	25,00 - 47,50
Charlottenburg	18,00 - 34,00
Schöneberg/Wilmersdorf	17,50 - 35,00
Tiergarten	20,00 - 36,00
Wedding/Moabit	17,00 - 32,00
Siemensstadt	15,00 - 28,00
Europacity	29,00 - 36,00
Mitte	22,00 - 42,00
Prenzlauer Berg	20,00 - 39,00
Hackescher Markt	26,00 - 45,00
Potsdamer Pl./Leipziger Pl.	29,00 - 50,00
Gendarmenmarkt	27,00 - 39,00
Presseviertel	21,00 - 37,00
Mediaspree	21,00 - 34,00
Kreuzkölln	18,00 - 35,00
Friedrichshain	20,00 - 30,00
Südkreuz	24,00 - 30,00
Adlershof	16,00 - 24,00
Schönefeld	15,00 - 24,00
Peripherie West	15,00 - 22,00
Peripherie Nord	13,00 - 24,00
Peripherie Ost	12,00 - 23,00
Peripherie Süd	14,00 - 22,00

### Research



Fabian Sperber  
+49 30 23 25 74-385  
fabian.sperber@knightfrank.com

### Office Leasing



Verena Diekmann  
+49 30 23 25 74-375  
verena.diekman@knightfrank.com



Philip Schneider  
+49 30 23 25 74-372  
philip.schneider@knightfrank.com



Alessia Sinkowska  
+49 30 23 25 74-378  
alessia.sinkowska@knightfrank.com

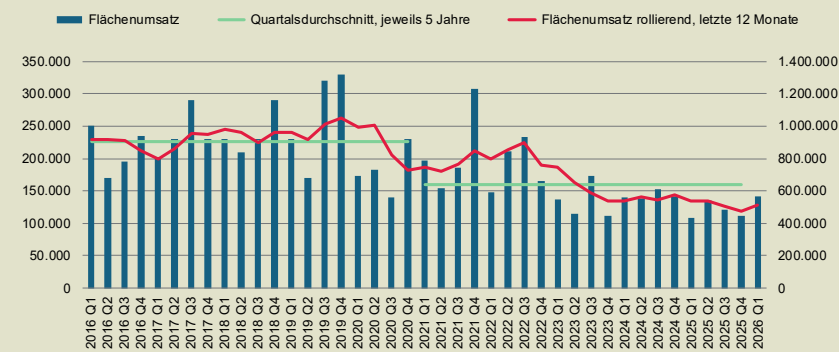
### Occupier Strategy & Solutions



Ben Read  
+49 30 23 25 74-370  
ben.read@knightfrank.com

Wir mögen Fragen. Wenn Sie mehr über unsere Reports wissen möchten oder eine Immobilienberatung wünschen, freuen wir uns, von Ihnen zu hören.

### Flächenumsatz im langfristigen Vergleich



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

bewahrheitet, sodass diese sich der Marke von 50 Euro/m<sup>2</sup> weiter angenähert hat. Zum Ende des ersten Quartals erreichte die Spitzenmiete den Wert von 47,50 Euro/m<sup>2</sup>, was einem Plus von 3,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt entspricht. Auch die Durchschnittsmiete ist in der Folge der großflächigen und hochpreisigen Abschlüsse erstmals seit über einem Jahr wieder angestiegen. Das Mietniveau von vor einem Jahr konnte nicht erreicht werden, lag mit 28,00 Euro/m<sup>2</sup> aber 4,7 % über dem Wert von vor drei Monaten.

Auch wenn das erste Quartal im Hinblick auf Flächenumsatz, Abschlussgröße und Mietsteigerung positiver geprägt

war, sind einige Marktentwicklungen weiterhin unverändert geblieben. Mit wenigen Ausnahmen verteilen sich die hochpreisigen und großflächigen Abschlüsse auf Neubauobjekte oder Büroflächen mit hochwertiger Qualität, moderner Ausstattung und zeitgemäßem Ausbau. Flächen in peripheren Lagen, mit schlechterer Qualität oder geringer Energieeffizienz finden weiterhin deutlich schwerer neue Mieter. Auch der Anstieg des Leerstands setzte sich weiter fort, wenngleich sich das Tempo gegenüber dem Vorquartal ein wenig verlangsamte. Ende März standen mit knapp 1,9 Mio. m<sup>2</sup> rund 8,5 % aller Berliner Büroflächen leer.

### Ausblick: Viele Unwägbarkeiten für die kommenden Monate

Der positive Jahresauftakt lässt viele Marktakteure auf ein abschlussfreudiges und umsatzstarkes Jahr hoffen. Zuletzt hatte sich der Büromarkt mit einem Flächenumsatz zwischen 500.000 und 600.000 m<sup>2</sup> auf einem, aus historischer Sicht, niedrigen Niveau eingependelt. Die Pipeline der aktiven Gesuche lässt erahnen, dass sich die erhöhte Marktdynamik auch im zweiten Quartal fortsetzen dürfte.

Getrübt werden diese positiven Aussichten durch die aktuellen geopolitischen Entwicklungen im Nahen Osten. Die kriegerische Auseinandersetzung hat kurzfristig zu steigenden Energiepreisen und einer höheren Inflation geführt. Bei einer raschen Beruhigung des Konflikts, besteht die Hoffnung, dass die Preissprünge nur kurzfristige Ausschläge sind und sich mit der Zeit wieder norma-

lisieren. Gleichwohl haben einige Wirtschaftsinstitute ihre Wachstumserwartungen für die deutsche Wirtschaft für das Jahr 2026 bereits herabgesetzt. Da der Bürovermietungsumsatz der BIP-Entwicklung mit zeitlichem Verzug folgt, könnte das Umsatzplus am Jahresende weniger hoch ausfallen als der Jahresauftakt suggeriert.

Dennoch dürfte sich der Flächenumsatz in diesem Jahr zwischen 500.000 und 600.000 m<sup>2</sup> einpendeln und damit merklich über dem Niveau des Vorjahres von 478.000 m<sup>2</sup> liegen. Der Anstieg der Spitzenmieten wird sich fortsetzen und möglicherweise noch in diesem Jahr die Schwelle von 50 Euro/m<sup>2</sup> erreichen. Bei der Leerstandsentwicklung ist vermutlich keine Entspannung in Sicht, sodass die Marke von 2 Millionen Quadratmetern überschritten werden wird.