

Q3 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
knightfrank.com/research

Höchster Flächenumsatz seit 2022 am Berliner Bürovermietungs- markt in Sicht

- Die größte Vermietung des Jahres und zahlreiche Abschlüsse im mittleren Größensegment setzen den positiven Trend am Berliner Bürovermietungsmarkt fort. Das Mietniveau bewegte sich in den letzten drei Monaten seitwärts, der Leerstandsanstieg setzte sich fort.

Mit einem umsatzstarken 3. Quartal hat sich der im Laufe des Jahres eingeschlagene Trend höherer Flächenumsätze fortgesetzt. Mit einem Wert von 195.000 m² im 3. Quartal stieg der Flächenumsatz im bisherigen Jahresverlauf auf insgesamt 563.500 m², was einem Plus von 54 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Marktprägend und maßgeblich für das Ergebnis verantwortlich war die Anmietung

Abschlüssen im Segment zwischen 1.000 m² und 3.000 m² für das überdurchschnittliche Quartalsergebnis. Zudem wurde das Ergebnis nahezu ausschließlich von Vermietungen getragen, große Eigennutzer-Transaktionen oder Baustarts gab es im 3. Quartal nicht. Der Flächenumsatz der jeweils letzten zwölf Monate setzte seinen Aufwärtstrend fort und liegt erstmals seit 2023 wieder deutlich über der Marke von 600.000 m².

Kennzahlen

(Veränderung ggü. Vorjahreszeitpunkt bzw. -zeitraum)

Flächenumsatz in m² (Q1-Q3 26)

563.500 + 54,0%

Baufertigstellung in m² (Q1-Q3 26)

142.590 - 57,5 %

Leerstand in m²

2.040.000 + 20,1 %

Flächenbestand in Mio. m²

22,2 + 0,5 %

Leerstandsrate in %

9,2 + 150 Bp.

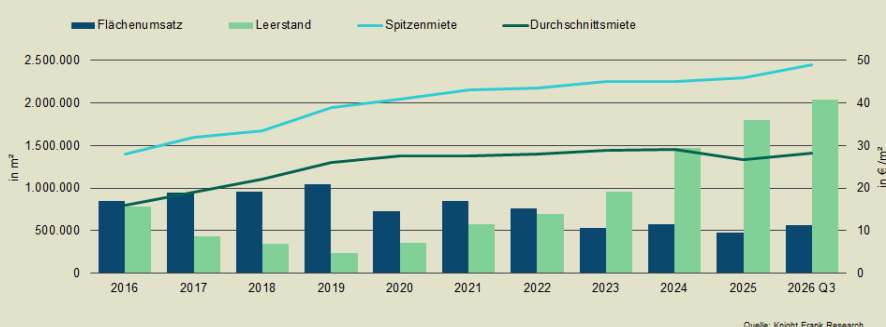
Spitzenmiete in €/m²/Monat

49,00 + 6,5 %

Ø-Miete in €/m²/Monat

28,30 + 1,8 %

Flächenumsatz, Leerstand und Mieten im langfristigen Vergleich



von rund 40.000 m² durch die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) am Ostkreuz – gleichzeitig der bisher größte Abschluss des Jahres. Daneben sorgten einige Abschlüsse im Segment zwischen 5.000 m² und 10.000 m² sowie eine hohe Zahl an

Der Fokus der Flächennutzer konzentrierte sich im Verlauf des Jahres dabei weiter auf die zentraleren Lagen innerhalb des S-Bahn-Rings. Während sich die Umsätze in den Vorjahren hier seitwärts bewegten, stiegen sie in den

ersten drei Quartalen signifikant an. Der Flächenumsatz außerhalb der des S-Bahn-Rings erreichte hingegen innerhalb der letzten 12 Monate mit unter 70.000 m² einen langjährigen Tiefstand. Damit beträgt der Anteil des Flächen-

Mietpreisspannen nach Teilmarkt

In €/m²/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 - 46,00
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 - 39,00
Mediaspree	21,00 - 34,00
Kreuzkölln	18,00 - 38,00
Friedrichshain	20,00 - 44,00
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

Ansprechpartner

Research



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

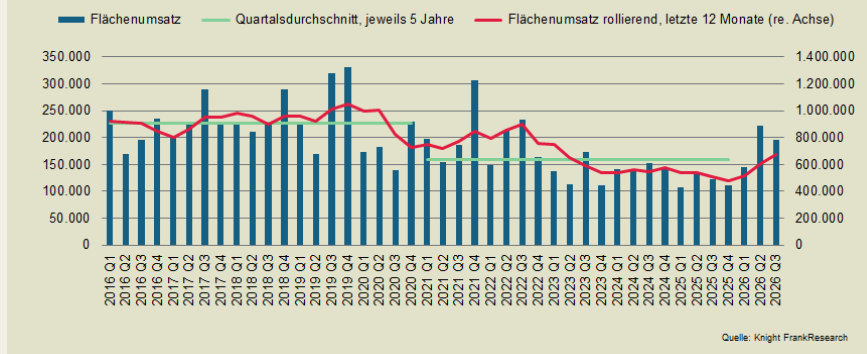
Office Leasing



Verena Diekmann
+49 30 23 25 74-375
verena.diekmann@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



umsatzes außerhalb des S-Bahn-Rings am gesamten Flächenumsatz zum Ende des 3. Quartals noch 10 %. Dies unterstreicht den Fokus der Mieter auf die zentraleren Lagen.

Dieser „Flight to Location“ beschränkt sich nicht auf die City Ost und die City West. Auch Teilmärkte wie Friedrichshain oder Kreuzkölln profitieren. Beide Teilmärkte zeichnen sich im bisherigen Jahresverlauf durch überdurchschnittlich hohe Flächenumsätze von 93.000 m² bzw. 72.000 m² aus. Diese Entwicklung wurde zum einen durch die Großabschlüsse begünstigt, zum anderen trugen zahlreiche weitere Vermietungen oberhalb und unterhalb der 5.000-m²-Marke zum Ergebnis bei. Auch die überdurchschnittliche Zahl an Transaktionen unterstreicht die zunehmende Dynamik dieser Teilmärkte. Nicht zuletzt ist das Mietniveau zuletzt deutlich gestiegen. In Kreuzkölln stieg die Spitzenmiete innerhalb eines Jahres um 19 % auf 38,00 Euro/m², die Durchschnittsmiete legte um 11 % auf 26,70 Euro/m² zu. In Friedrichshain stiegen Spitzen- und Durchschnittsmiete um 35 % bzw. 22 % auf 44,00 Euro/m² bzw. 31,00 Euro/m². Der Großteil der Aktivität im Teilmarkt Friedrichshain findet im südlichen Teil des Marktgebietes statt, der an die Mediaspree grenzt. Auch in diesem Teilmarkt hat es im Laufe des Jahres schon einige Anmietungen insbesondere im Segment zwischen 1.000 und 5.000 m² gegeben, wobei der Flächenumsatz in etwa auf dem Niveau der Vorjahre liegt.

Bezogen auf den gesamten Berliner Markt legte der Mietpreisanstieg im 3. Quartal eine Pause ein, da besonders hochpreisige Vermietungen in den letzten drei Monaten selten waren. Die Spitzenmiete liegt wie im Vorquartal bei 49 Euro/m², dürfte die Schwelle von 50 Euro/m² allerdings zeitnah überschreiten. Die Durchschnittsmiete ging

im 3. Quartal gegenüber dem Vorquartal um 2,1 % auf 28,30 Euro/m² zurück, liegt aber noch 1,8 % über dem Vorjahreswert. Trotz der positiven Flächenumsatzentwicklung setzte sich der Leerstandsanstieg im Gesamtmarkt auch im 3. Quartal fort und liegt bei 9,2 %, was erstmals etwas mehr als 2 Millionen Quadratmetern entspricht. Die Lagen außerhalb des S-Bahn-Rings sind hier deutlich stärker betroffen als die zentraleren Teilmärkte. Angesichts der rückläufigen Neubautätigkeit dürfte der Leerstandsanstieg spätestens im kommenden Jahr zu seinem Ende kommen. Die Pipeline der Büroflächenfertigstellungen sinkt seit 2021 sukzessive, lediglich die Jahre 2024 und 2027 stellen Ausnahmen dar. Während in diesem Jahr bis zu 470.000 m² Bürofläche aus Neubau und Sanierungen fertiggestellt wird, liegen die geplanten Fertigstellungen für die Jahre 2029 und 2030 jeweils leicht über bzw. leicht unter 300.000 m². Niedrigere Fertigstellungszahlen gab es zuletzt vor 2019.

Am Jahresende dürfte der Flächenumsatz über der Marke von 650.000 m² liegen. Sollte auch das 4. Quartal besonders umsatzstark sein, könnte der Umsatz am Ende sogar nah an die Marke von 700.000 m² heranreichen. Mit dem Erreichen dieser Werte dürfte der Markt ein neues langfristiges Gleichgewichtsniveau erreicht haben, das sich in den kommenden Jahren voraussichtlich um die Marke von 650.000 m² bewegen wird. Ein deutlich darüber hinaus gehendes Niveau oder gar eine Rückkehr zu Werten zwischen 800.000 und einer Million Quadratmeter, wie sie in den Jahren 2015 bis 2019 erzielt wurden, ist vor dem Hintergrund zyklischer Faktoren wie der schwächelnden Konjunktur sowie strukturellen Einflussfaktoren wie Remote-Work Policies oder der stärkeren Integration von KI-Tools und KI-Agenten nicht zu erwarten.