

Büromarkt Report

# Berlin Büromarkt Q1 2026

REPORT

---

Berliner  
Bürovermietungsmarkt  
startet dynamisch ins Jahr  
2026

CBRE RESEARCH

APRIL 2026

CBRE



# Übersicht

Der Berliner Büovermietungsmarkt verzeichnete im ersten Quartal 2026 einen Flächenumsatz von 171.600 m<sup>2</sup>. Damit lag das Ergebnis rund 50 % über dem Vorjahresquartal und knapp 10 % über dem Fünfjahresdurchschnitt der ersten Quartale. Mit nahezu 250 Mietvertragsabschlüssen übertraf die Anzahl der Deals das Vorjahresniveau um rund 16 %. Gleichzeitig war erneut eine Belebung im großflächigen Segment zu beobachten: Während im Gesamtjahr 2025 lediglich sieben Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> registriert wurden, entfielen im aktuellen Quartal bereits sechs Vertragsabschlüsse auf diese Größenklasse, davon zwei mit einem Volumen von über 10.000 m<sup>2</sup>.

Parallel setzte sich der strukturelle Trend zu kleineren Flächen fort. Die durchschnittliche Transaktionsgröße lag bei rund 700 m<sup>2</sup> und damit weiterhin deutlich unter dem Fünfjahresdurchschnitt von etwa 1.000 m<sup>2</sup>. Rund ein Viertel des Umsatzes entfiel auf Flächen unter 500 m<sup>2</sup>, was die nach wie vor hohen Flexibilitätsanforderungen der Nutzer widerspiegelt. Auffällig ist zudem, dass ein Großteil der großvolumigen Anmietungen in Projektentwicklungen stattfand. Dies unterstreicht den anhaltenden Flight-to-Quality zugunsten moderner, ESG-konformer Büroflächen.

Im Branchenvergleich zeigte sich insbesondere die TMT-Branche dynamisch. Der Flächenumsatz dieses Segments lag mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahresquartal und bestätigt die weiterhin hohe Bedeutung von Technologieunternehmen für den Berliner Büromarkt – trotz der in den vergangenen Jahren zu beobachtenden Konsolidierungs- und Anpassungsprozesse innerhalb der Branche.

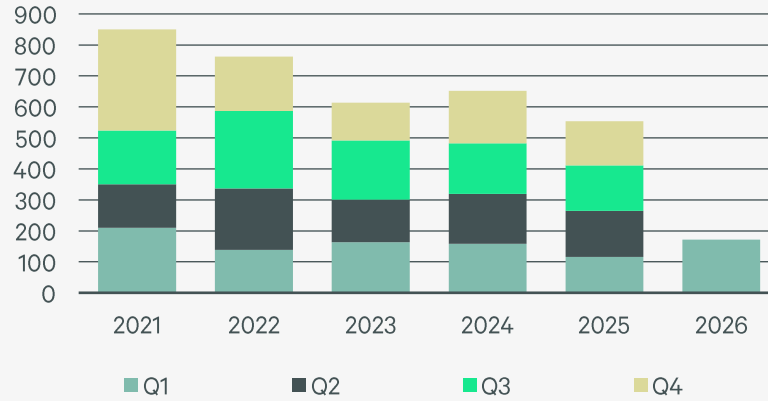
ABBILDUNG 1

## Kennziffern Büromarkt

	Q1 2026	Im Vergleich zum Vorjahresquartal	6-Monats-Trend
Flächenumsatz kumuliert	171.600 m <sup>2</sup>	47,7 %	→
Leerstandsrate	8,4 %	1,4 %-Pkt.	↑
Spitzenmiete	46,00 €/m <sup>2</sup>	3,4 %	↑
Fertigstellungen kumuliert	66.300 m <sup>2</sup>	-35,1 %	↑
Spitzenrendite	4,60 %	-0,2 %-Pkt.	→

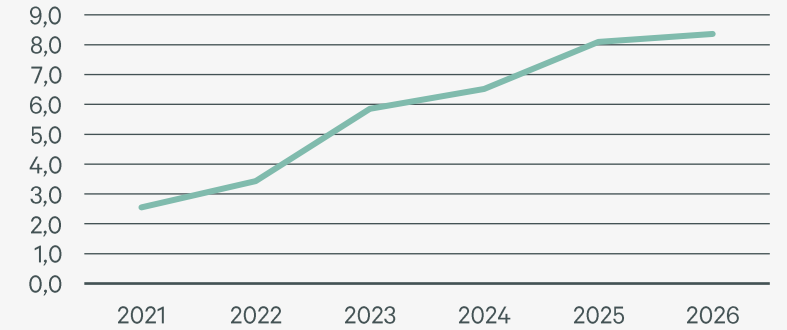
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 2  
Flächenumsatz  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



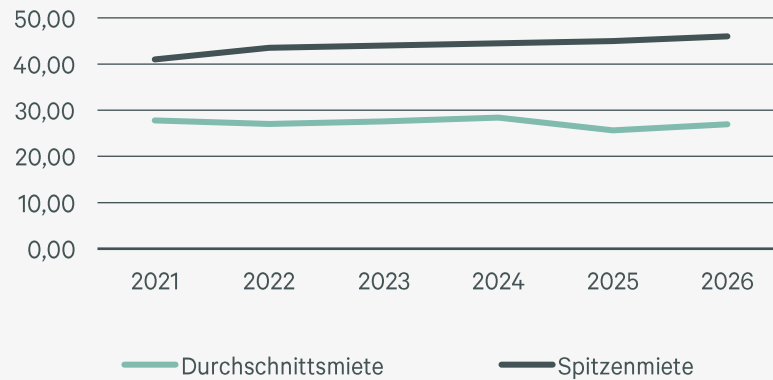
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 4  
Leerstandsrate (in %)



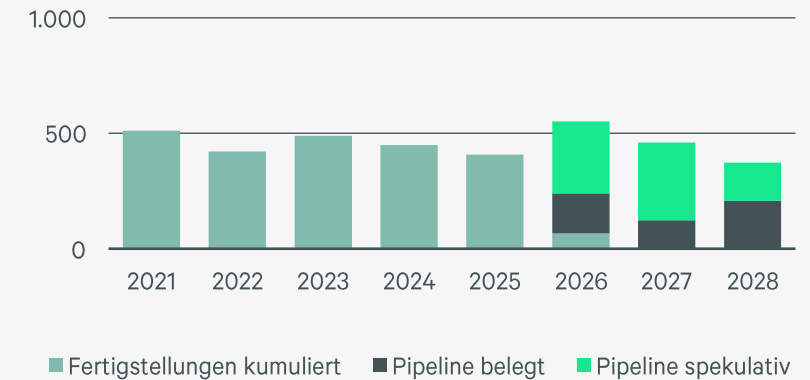
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 3  
Mieten (in €/m<sup>2</sup>/Monat)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 5  
Fertigstellungen/Pipeline  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



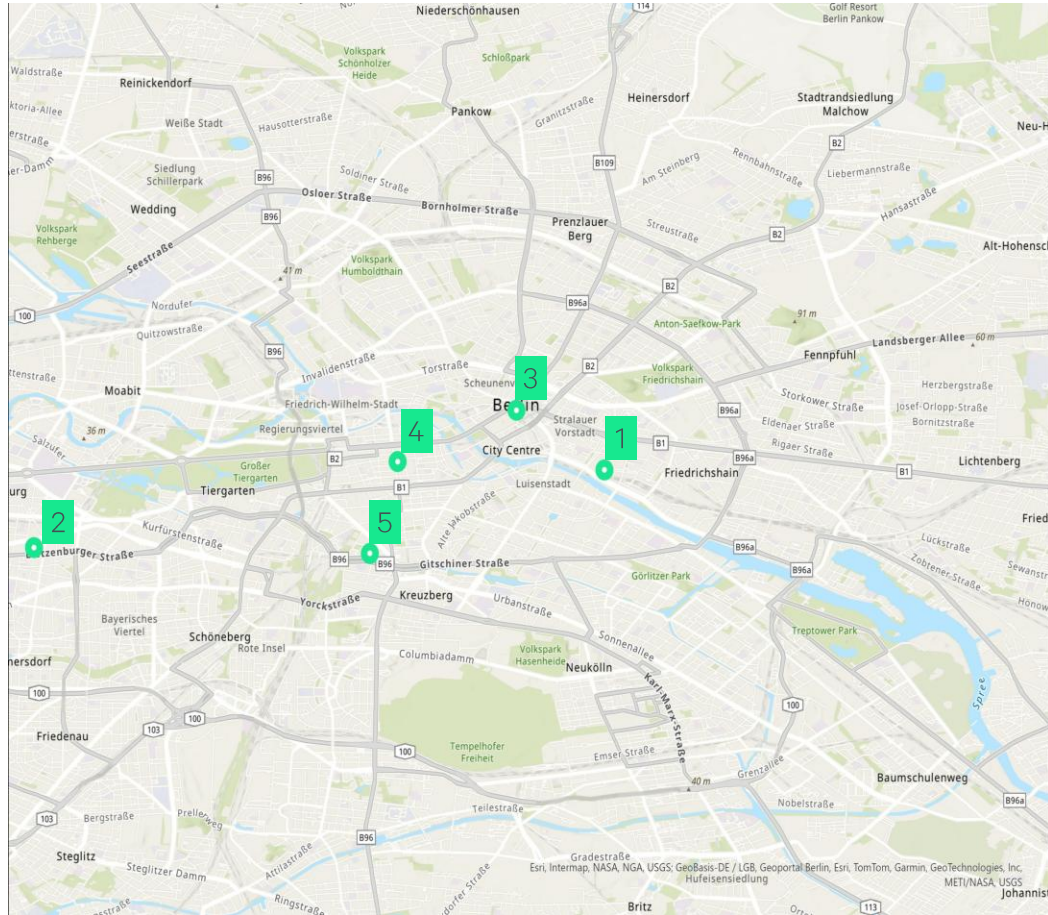
Quelle: CBRE Research Q1 2026

# Trends

- Die Spitzenmiete setzte ihren Aufwärtstrend fort und stieg im Jahresvergleich um 1,50 € auf 46,00 €/m<sup>2</sup>/Monat – die drei teuersten Abschlüsse wurden im Upper West in der City West registriert
- Die gewichtete Durchschnittsmiete blieb mit 26,97 €/m<sup>2</sup>/Monat nahezu stabil, allerdings verstärkten sich die Unterschiede basierend auf der Objektqualität: Für moderne, hochwertige Flächen in guten Lagen werden weiterhin Spitzenpreise erzielt, gleichzeitig geraten Objekte mit Qualitätsdefiziten zunehmend unter Druck
- Die Leerstandsquote stieg im Jahresvergleich um 1,4 %-Punkte auf 8,4 %, maßgeblich durch den anhaltend hohen zyklischen Zufluss neuer, noch nicht absorbierter Flächen aus der Projektentwicklungspipeline
- Die Büros Spitzenrendite blieb gegenüber dem Vorquartal unverändert bei 4,60 % – auch in Cityrand- und Peripherielagen zeigten sich die Renditen im Vergleich zum vierten Quartal 2025 stabil, wenngleich nicht-zentrale Bürolagen weiterhin unter strukturellem Druck stehen



# Ausgewählte Projektentwicklungen



#	Projektname	Adresse	Büroteilmarkt	Fertigstellungsjahr	Bürofläche gesamt (m²)	davon belegt (%)
1	LXK Campus	Lange Straße 14-27	Mediaspree	Q4/2026	49.650	0,0
2	FÜRST	Kurfürstendamm 206-209	City West	Q3/2027	42.400	7,1
3	The Berlinian	Alexanderplatz 9	Alexanderplatz	Q1/2027	36.300	0,0
4	LUMINA	Friedrichstraße 76-78	Zentral	Q1/2027	28.700	13,9
5	Die Macherei Berlin-Kreuzberg   M50	Hallesches Ufer 50	Zentral	Q4/2026	22.800	9,2

Quelle: CBRE Research Q1 2026

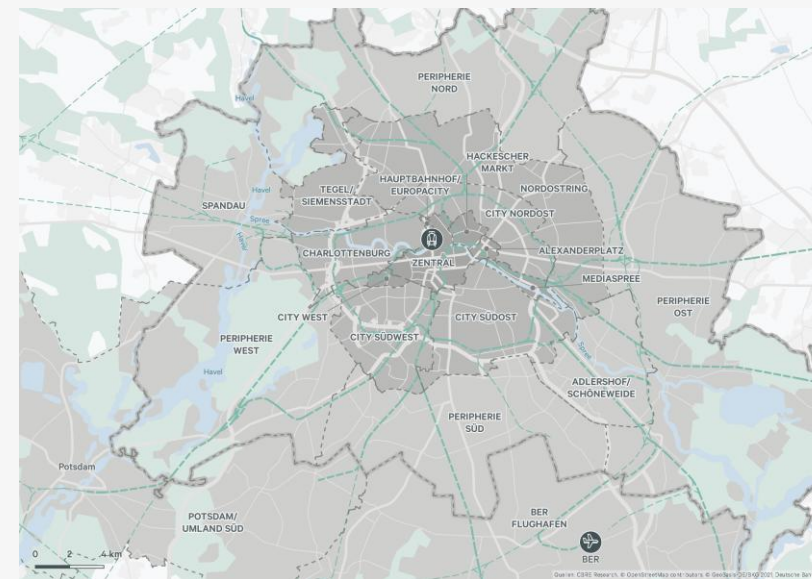
# Ausblick

Für das verbleibende Jahr 2026 befinden sich rund 485.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Fertigstellungspipeline, wovon derzeit etwa 36 % vorvermietet sind. Vor diesem Hintergrund ist kurzfristig mit einem weiteren moderaten Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen. Perspektivisch verbessert sich jedoch das Marktgleichgewicht: Ab dem Jahr 2028 geht das Neubauvolumen deutlich zurück, sodass das Angebotswachstum spürbar abflachen dürfte. Angesichts des weiterhin begrenzten Angebots an modernen Büroflächen – vor allem in zentralen Lagen – ist langfristig von einer Stabilisierung der Leerstandsquote auszugehen.

In diesem Umfeld gewinnen Sanierungen und Repositionierungen von Bestandsobjekten weiterhin an Relevanz. Eigentümer stehen zunehmend vor der Herausforderung, ihre Immobilien durch gezielte Modernisierungsmaßnahmen an aktuelle Nutzeranforderungen sowie an ESG-Standards anzupassen. Insbesondere energetische Optimierungen, flexible Flächenkonzepte und eine verbesserte Aufenthaltsqualität werden zu entscheidenden Faktoren für die Wettbewerbsfähigkeit bestehender Bürogebäude.

Für das Gesamtjahr 2026 wird ein Büroflächenumsatz leicht oberhalb des Vorjahresniveaus erwartet. Die hohe Abschlussdynamik sowie die Rückkehr größerer Anmietungen deuten auf eine zunehmende Marktstabilisierung hin. Gleichzeitig verläuft die Mietentwicklung weiterhin zweigleisig: Während hochwertige, moderne Flächen mit entsprechender Lagequalität weiteres Mietsteigerungspotenzial aufweisen, stehen ältere und qualitativ schwächere Bestandsobjekte unter zunehmendem Vermietungs- und Preisdruck. Die Polarisierung der Mietniveaus dürfte sich damit weiter fortsetzen.

ABBILDUNG 6  
Übersicht Teilmarkt  
Cluster



	<b>CBD</b>	<b>City-Rand</b>	<b>Peripherie</b>	<b>Umland</b>
Flächenumsatz kumuliert (m <sup>2</sup> )	74.700	87.600	8.700	500
Leerstandsrate (%)	8,2	9,8	4,0	22,2
Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	46,00	34,00	22,50	23,50
Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)	32,05	23,27	15,36	18,95

Quelle: CBRE Research Q1 2026

# Kontakte

---

## Research

### **Dr. Jan Linsin**

Managing Director  
Head of Research Germany  
jan.linsin@cbre.com

### **Jirka Stachen**

Senior Director  
Research Germany  
jirka.stachen@cbre.com

### **Marianne Kohl**

Associate Director  
Research Germany  
marianne.kohl@cbre.com

## Business Lines

### **Marc Vollmer**

Managing Director  
Head of Office Leasing Berlin  
marc.vollmer@cbre.com

### **Steffen Pulvermacher**

Managing Director  
Head of Investment Berlin & Region East  
steffen.pulvermacher@cbre.com

### **Matthias Mohr**

Senior Director  
Valuation & Advisory Services  
matthias.mohr@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.