

REVIEW BÜROMARKT

BERLIN Q1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜROMARKT
BERLIN

- BERLIN MIT HÖCHSTEM UMSATZPLUS UNTER DEN A-STANDORTEN
- WEITER 47 €/M² - EINZELNE TOP-OBJEKTE LIEGEN BEREITS DARÜBER

KENNZAHLEN

146.000 △ +41,7% y/y

Flächenumsatz (in m²)

47,00 △ +2,2% y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

27,00 ▷ 0,0% y/y

Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

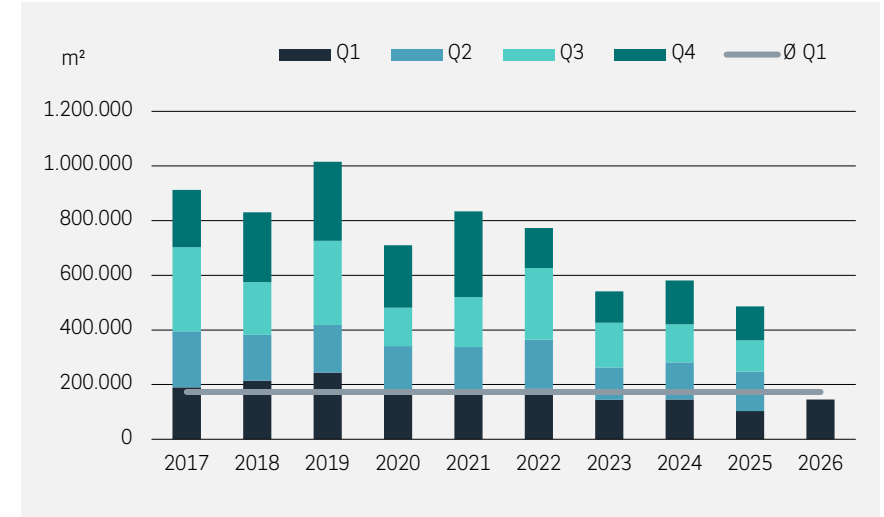
Der Büromarkt Berlin ist mit einer erfreulichen ersten Zwischenbilanz in das Jahr 2026 gestartet: Mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 146.000 m² verbucht die Hauptstadt ein Plus von 42 % und erzielt damit im Standortvergleich der Top-Märkte den signifikantesten Anstieg gegenüber Q1 2025. Zur Marktbelebung haben hierbei nicht zuletzt die größeren Abschlüsse ab 5.000 m² beigetragen: Während zu Jahresbeginn 2025 nur ein Vertrag diese Größenkategorie überschritten hat, waren es in den letzten drei Monaten gleich sechs Deals. Hierdurch kommen Abschlüsse in diesem Segment aktuell auf einen Umsatzanteil von 34 %, womit sie in etwa wieder ein marktübliches Niveau erreichen (2017-2026: rund 41 %). Im vergleichsweise schwachen Vorjahreszeitraum waren es dagegen nur niedrige 5 %.

Mehr als verdoppelt hat sich hierbei der moderne Flächenumsatz, wozu auch die fünf größten Abschlüsse des ersten Quartals ihren Anteil beisteuern. Dies ist als klares Indiz dafür zu werten, dass sich die Nachfrage gerade auch bei Großgesuchen stark auf das Segment der Premiumflächen fokussiert. In der Umsatzverteilung auf die Teilmärkte stechen bislang die drei Büromarktzonen Mitte (33.500 m²), Stadtgebiet Süd (23.000 m²) und Europacity (21.000 m²) heraus. Mit WOLT und Doctolib (beide in Mitte) sowie Strabag im Stadtgebiet Süd und 50Hertz bzw. Snowflakes (beide Europacity) wurden in allen drei Zonen Großverträge mit mindestens 7.000 m² registriert.

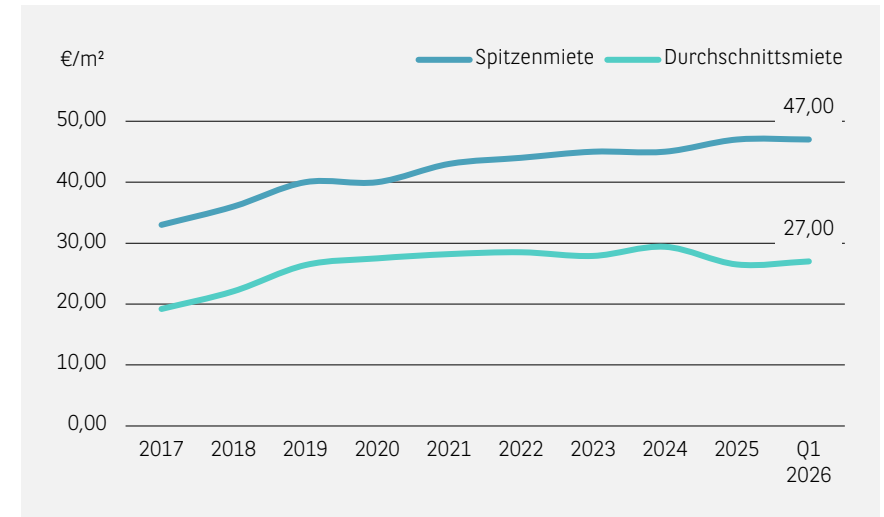
Hinsichtlich der Spitzenmiete gibt es zwar zunehmend Premiumobjekte, in denen das Level von 50 €/m² erreicht oder sogar überschritten werden kann, insgesamt sind die bereits mehrfach erzielten 47 €/m² jedoch zunächst weiter als marktrelevant zu erachten.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- IUK-TECHNOLOGIEN UND INDUSTRIEVERWALTUNGEN VORNE
- LEERSTANDSRATE BEI 9,1 %, ERSTBEZUGSFLÄCHEN BLEIBEN RAR

KENNZAHLEN

1.990.000 △ +22,2 % y/y
Leerstand (in m²)

9,1 △ +1,5 %-Pkte. y/y
Leerstandsrate (in %)

399.000 ▽ -29,9 % y/y
Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

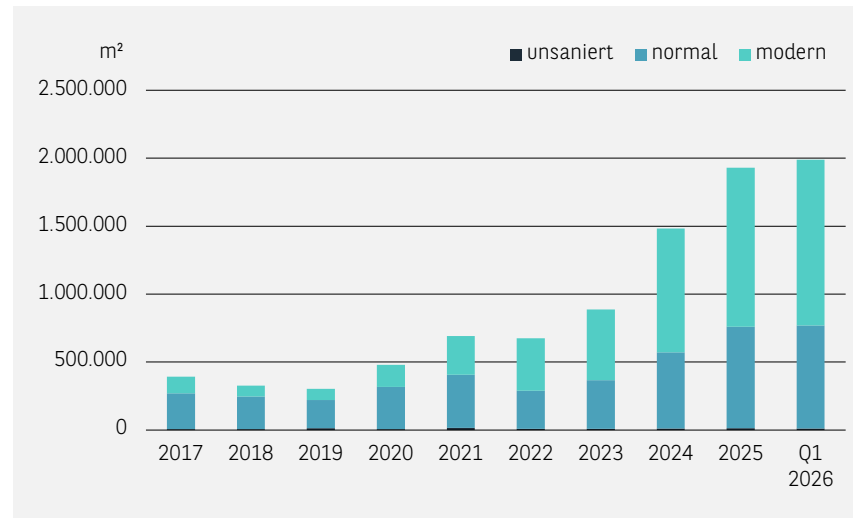
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Bei der Branchenzusammensetzung des Flächenumsatzes springen in erster Linie zwei Sektoren ins Auge, die bis dato für knapp die Hälfte des Marktgeschehens verantwortlich zeichnen. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang die IuK-Technologien (gut 26 %) und die Verwaltungen von Industrieunternehmen (knapp 23 %).

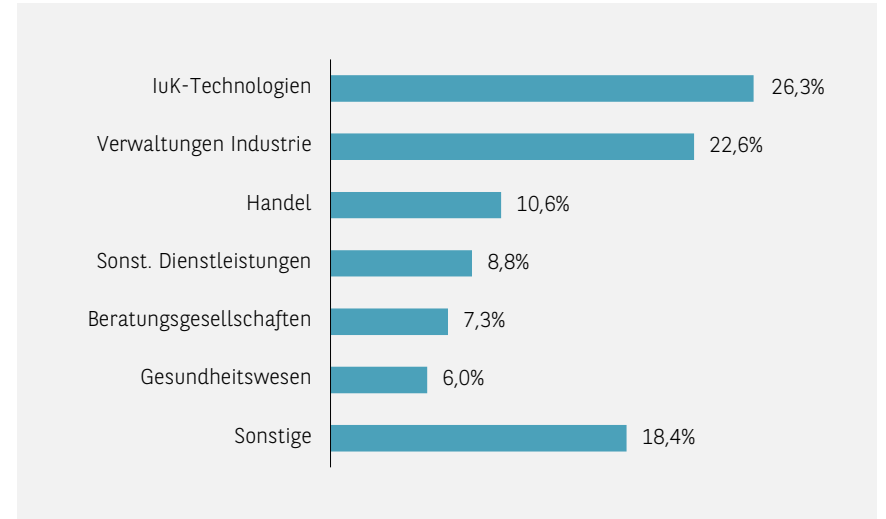
Die Nutzer des IuK-Sektors kamen hierbei nicht nur auf das höchste Volumen, sondern zusätzlich auch auf die meisten Verträge, die größtenteils in den nachgefragten Lagen innerhalb des S-Bahn-Rings zum Abschluss gekommen sind. Bei den Verwaltungen von Industrieunternehmen fielen dagegen hauptsächlich die großen Umsatztreiber von Strabag (Stadtgebiet Süd; 12.000 m²) und 50Hertz (Europacity; 9.600) ins Gewicht.

Das Leerstandsvolumen ist zu Jahresbeginn um 3 % auf jetzt 1,99 Mio. m² gestiegen. Parallel hierzu ging es auch mit der Leerstandsrate erneut etwas nach oben, die zum Ende des ersten Quartals bei 9,1 % notiert. Moderne Flächen summieren sich aktuell auf 1,22 Mio. m², was einem Marktanteil von 61 % entspricht. Alles in allem kann demnach auch im modernen Segment nicht von einem Angebotsmangel gesprochen werden. Die Herausforderung besteht allerdings darin, dass sich Angebot und Nachfrage in Puncto Lage und Ausstattung in einem preissensiblen Markt treffen.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	3.5	Strabag	12.000
Q1	2.3	50 Hertz	9.600
Q1	2.1	WOLT	8.100
Q1	2.3	Snowflake	7.600
Q1	2.1	Doctolib	7.000



PERSPEKTIVEN

Der Berliner Büromarkt hat im ersten Quartal den Grundstein für ein dynamisches Vermietungsgeschehen im Jahr 2026 gelegt. Wichtige Faktoren wie die spürbare Belebung im Segment ab 5.000 m² und die breite Verteilung des Volumens über mehrere umsatzstarke Büromarktzonen stimmen optimistisch, dass sich die positive Entwicklung auch im Jahresverlauf weiter fortsetzt.

Insgesamt ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich die Nachfrage auf zentrale Lagen, modernes Produkt und bevorzugt Erstbezugsflächen konzentriert, wodurch die Marktaktivitäten auf ein relativ begrenztes Segment fokussiert bleiben. Das zeigt sich auch an den bisher nicht umgesetzten Großgesuchen, bei denen in der Regel nur in geringem Maße Kompromisse im Anforderungskatalog an Flächen- und Lagequalitäten sowie die Mietpreiskonditionen eingegangen werden.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Marktbedingungen ist davon auszugehen, dass sich der Nachfragedruck im Premiumsegment in der Entwicklung der Spitzenmiete niederschlagen dürfte. Somit ist es nur eine Frage der Zeit, bis sich die teils sehr hohen Angebotsmieten im Bereich der 50-€/m²-Marke in weiteren Vertragsabschlüssen in dieser Größenordnung manifestieren.

Kennzahlen Büromarkt Berlin

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	Q1 2026	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 Topcity										
1.1 Topcity West	43,00	5.800	74.800	30.900	4.000	41.700	41.700	116.500	9.500	
1.2 Topcity Ost	47,00	5.700	55.800	36.000	0	28.000	28.000	83.800	19.200	
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz	47,00	2.100	56.100	51.700	0	0	0	56.100	33.300	
2 City	34,00 - 42,00	93.100	1.210.900	787.600	63.400	342.100	280.000	1.490.900	1.490.400	
3 Cityrand	18,50 - 25,00	39.300	592.400	313.800	30.600	80.200	49.300	641.700	1.810.600	
Gesamt		146.000	1.990.000	1.220.000	98.000	492.000	399.000	2.389.000	3.363.000	

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.



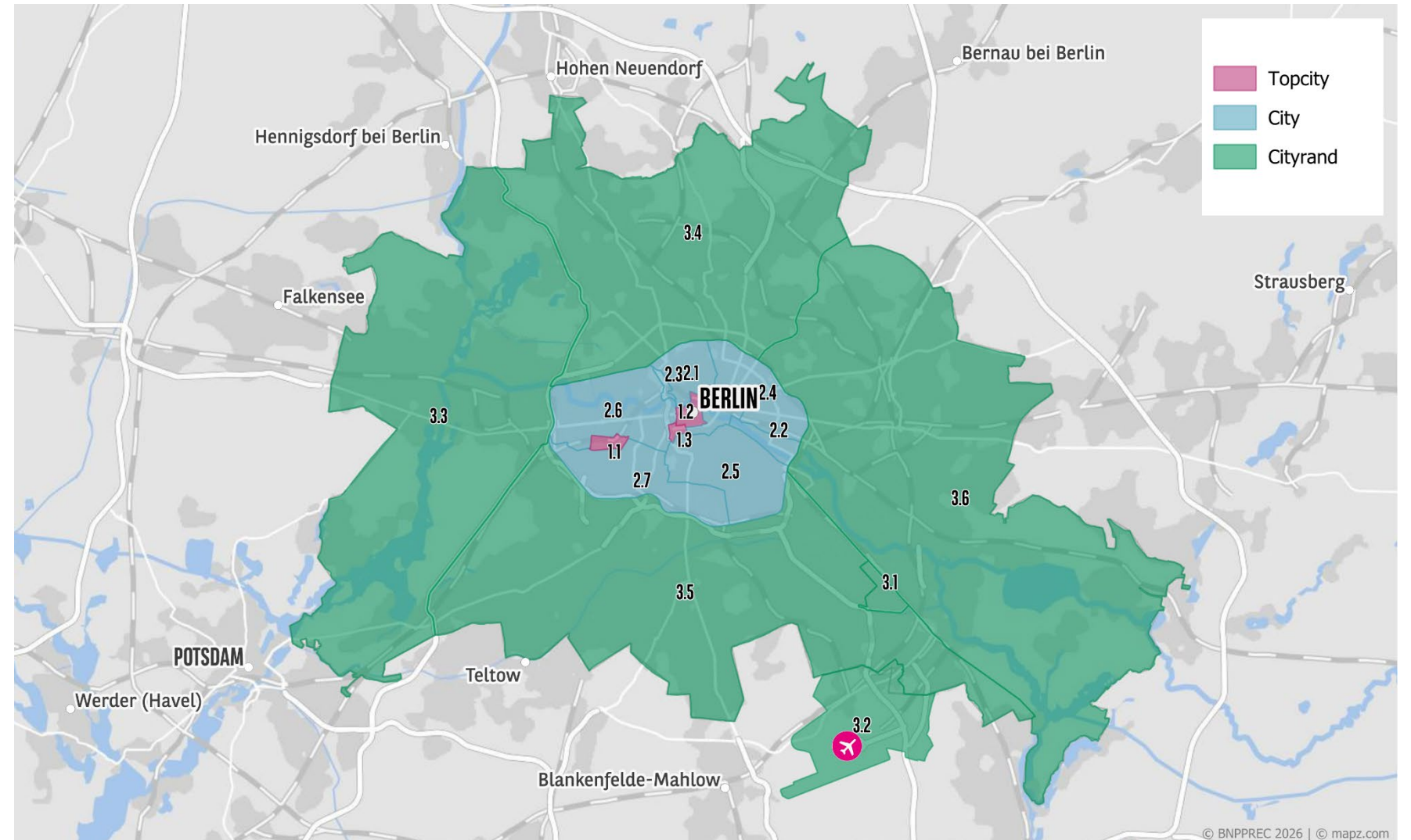


Q1 2026

BÜROMARKT
BERLIN



BÜROMARKTLAGEN IN BERLIN





Q1 2026

BÜROMARKT
BERLIN

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30-884 65-0

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com