

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12Monats- Prognose
380.400 Flächenumsatz (kum.), m²	▲	▼
10,5 % Leerstandsquote	▲	▲
47,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
859.800 Bürobeschäftigte Stadt Berlin (Jun. 2026)	▼	▲
10,2 % Arbeitslosenquote Stadt Berlin (Jun. 2026)	▬	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

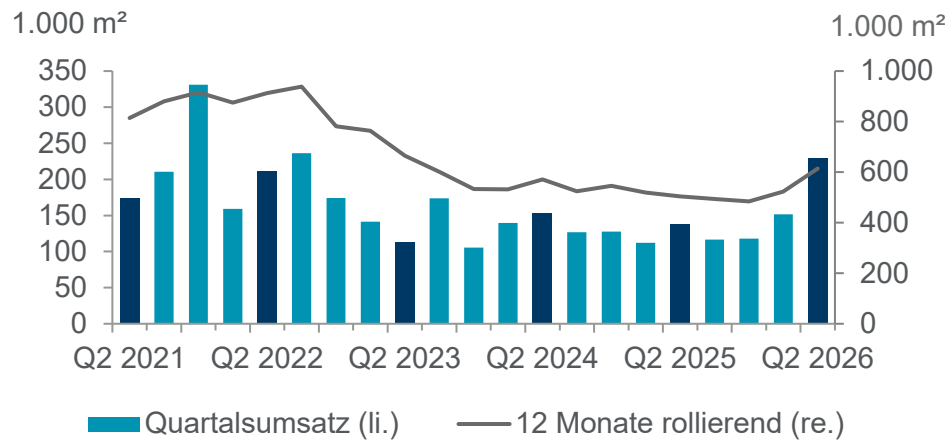
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die wirtschaftliche Entwicklung in Berlin zeigte im zweiten Quartal 2026 ein zweigeteiltes Bild. Während die IHK-Frühsummerumfrage angesichts anhaltender Unsicherheiten ein gedämpftes Konjunkturklima und zurückhaltende Beschäftigungsabsichten ausweist, verzeichnete der Standort auf struktureller Ebene einen deutlichen Aufwind: Nach Angaben von Berlin Partner erreichten die zugesagten Investitionen im ersten Halbjahr 2026 mit rund 1,4 Mrd. Euro einen neuen Rekordwert (+110 % zum Vorjahreszeitraum). Treibende Kraft bleibt die Digitalwirtschaft, die inzwischen 15 % der Berliner Wirtschaftsleistung erbringt. Am Arbeitsmarkt zeichnet sich derweil eine vorläufige Bodenbildung ab: Die Arbeitslosenquote lag im Juni bei 10,2 % und damit exakt auf Vorjahresniveau. Berlins gefestigte Rolle als europäischer Innovations- und Tech-Hub stützt das Nachfragepotenzial am Büromarkt.

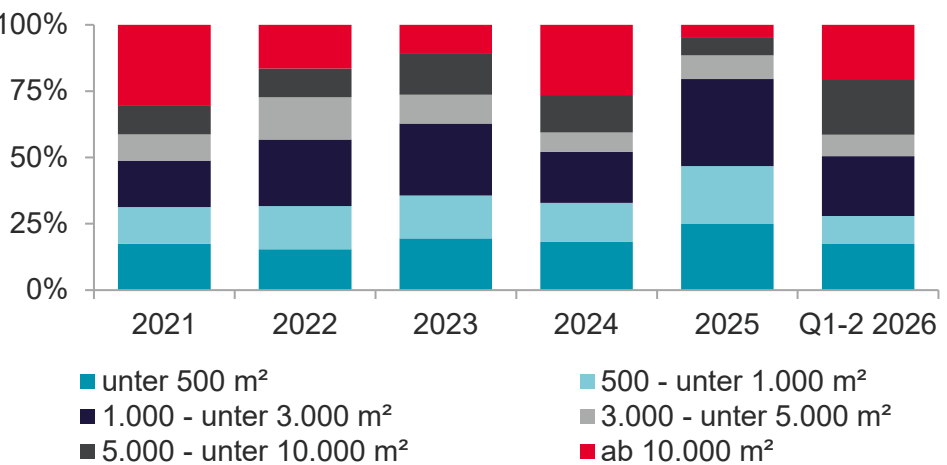
FLÄCHENUMSATZ

Der Flächenumsatz auf dem Berliner Büromarkt summierte sich im ersten Halbjahr 2026 auf 380.400 m². Dies entspricht einem deutlichen Anstieg um rund 52 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (250.000 m²). Der Fünf-Jahres-Durchschnitt für Halbjahre wurde damit um 23 % überschritten. Das zweite Quartal übertraf mit 229.000 m² sogar den Allzeitrekord aus 2017 (220.000 m²). Passend zu den gestiegenen Investitionen im Digitalsektor stimmt auch der starke Flächenumsatz durch die IKT-Branche optimistisch. Der Umsatzanteil von 27 % entspricht Platz eins im Branchenranking und ist zugleich der höchste Wert seit den 2010er-Jahren. Hervorzuheben ist hier der Abschluss von JetBrains über 19.000 m² im Projekt Hainwerk. Dazu kamen vier IKT-Abschlüsse in der Größenklasse zwischen 5.000 m² und 10.000 m². Die Öffentliche Verwaltung wies mit einem Flächenumsatzanteil von 20 % ebenfalls ein hohes Ergebnis aus, das stark durch Eigennutzer geprägt war: Hierunter fielen der größte Abschluss des Halbjahres mit dem geplanten Eigennutzerprojekt des Bundesministeriums für Umwelt über 31.500 m² und der Eigennutzer-Baustart der BSR am Südkreuz über 16.600 m².

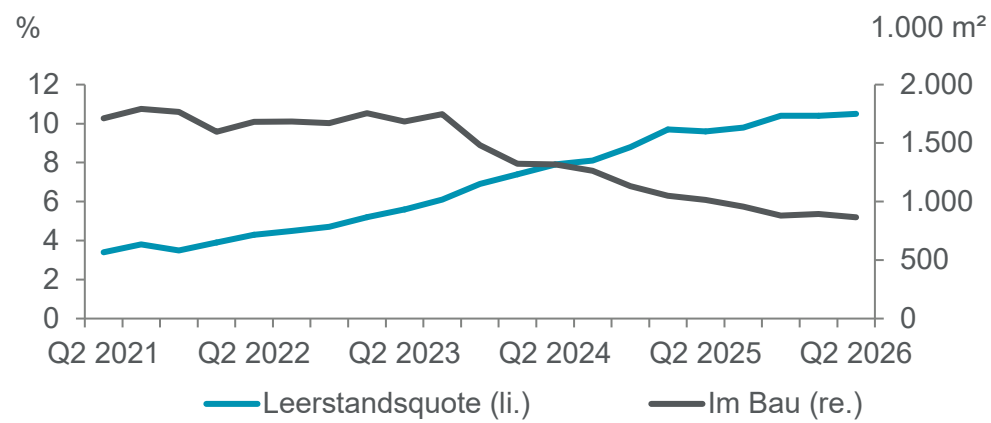
FLÄCHENUMSATZ



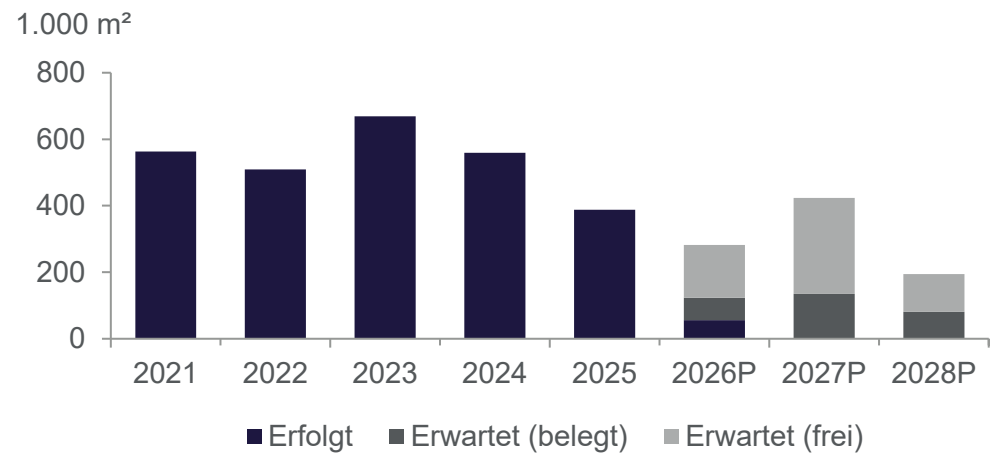
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



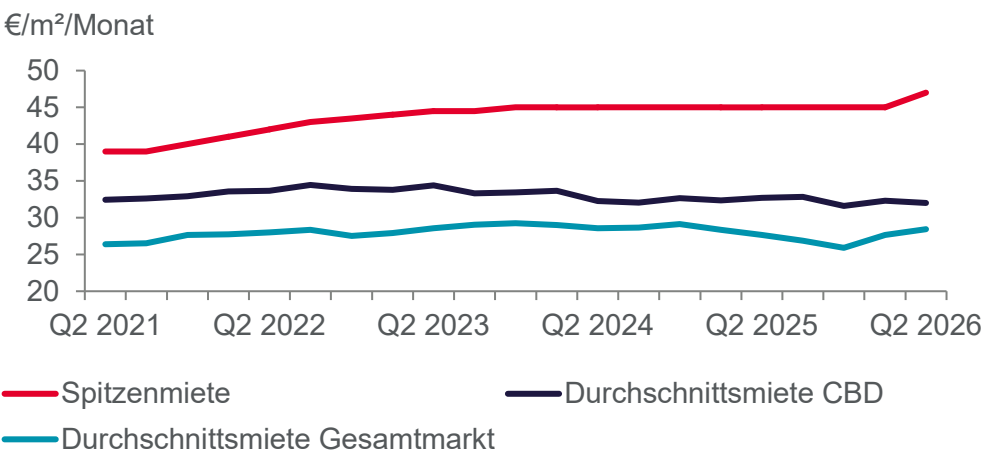
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Die Leerstandsquote auf dem Berliner Büromarkt stieg im zweiten Quartal 2026 um 10 Basispunkte auf 10,5 %. Damit stehen insgesamt rund 2,26 Mio. m² kurzfristig zur Verfügung. Das Flächenangebot nahm im ersten Halbjahr nur noch leicht zu, was mit dem geringen Fertigstellungsvolumen bei gleichzeitig höherer Vermietungsleistung zusammenhängt. Der Umfang an Untermietflächen belief sich auf 152.700 m² (-16 % zum Vorjahr).

FERTIGSTELLUNGEN

Das Fertigstellungsvolumen von 55.800 m² Bürofläche im ersten Halbjahr entsprach dem niedrigsten Wert seit zehn Jahren. Bis Jahresende werden allerdings noch zusätzliche rund 225.000 m² hinzukommen, von denen bisher lediglich 30 % vorvermietet sind. Dank zahlreicher Großprojekte ist im Jahr 2027 wieder mit einem insgesamt größeren Fertigstellungsvolumen von über 400.000 m² zu rechnen. Das Bauvolumen sinkt kontinuierlich und beläuft sich derzeit auf 865.700 m² (-15 % zum Vorjahr).

MIETEN

Die Spitzenmiete zieht nach längerer Seitwärtsbewegung wieder an. Mit 47,00 €/m²/Monat liegt sie nun 2,00 € oder 4 % höher als im Vorquartal und Vorjahr. Auch die Durchschnittsmiete entwickelt sich positiv – sie steigt das zweite Quartal in Folge nach einer Phase des Rückgangs und liegt jetzt bei 28,45 €/m²/Monat. Damit ist sie zwar noch 80 Cent unter dem Höchstwert aus Q4 2023, legte aber in zwei Quartalen um beachtliche 2,55 € zu.

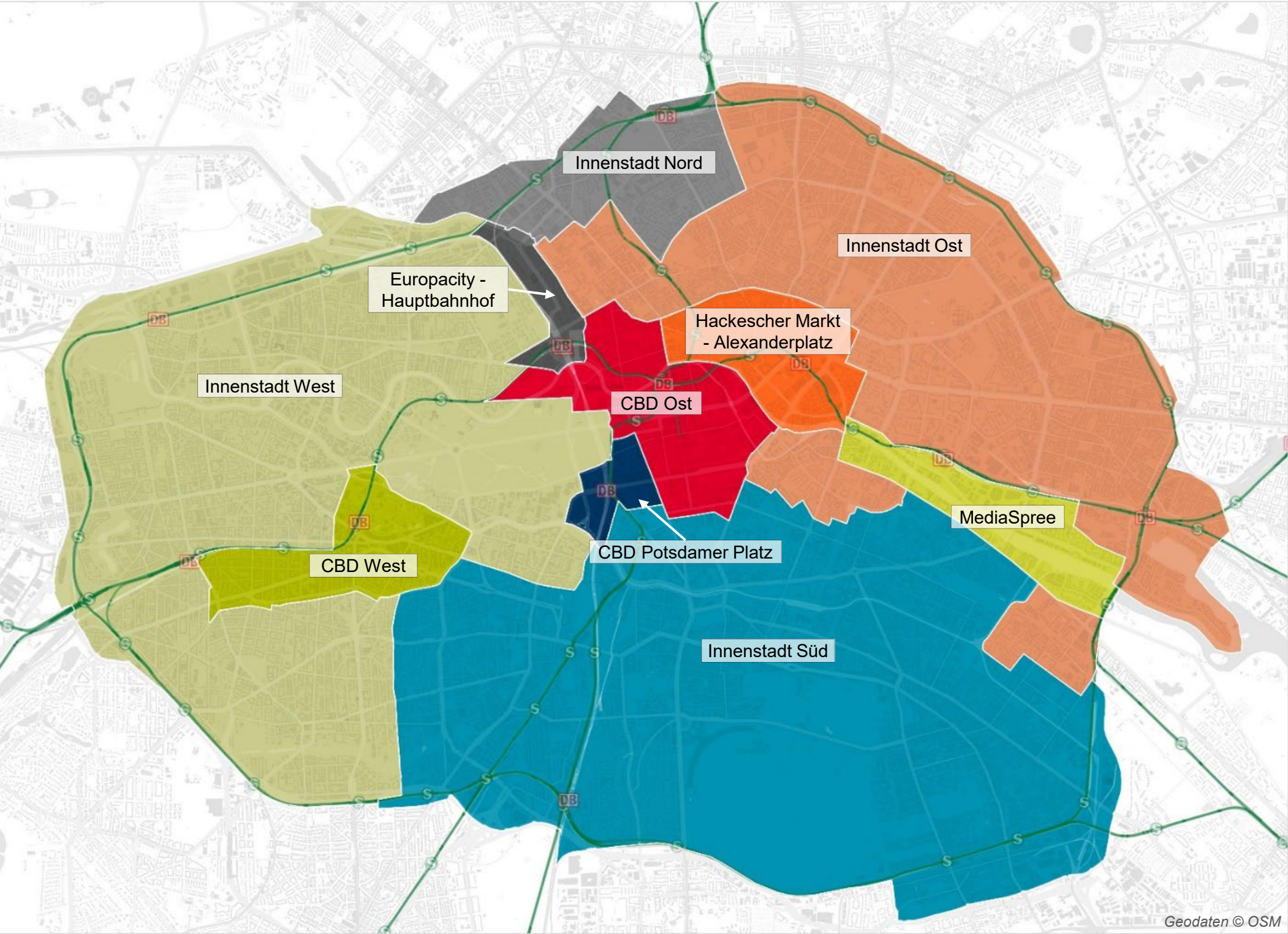
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Red City West	CBD West	Fertiggestellt	2026	12.000	Berufsständisches Versorgungswerk
LXK	MediaSpree	Im Bau	2026	51.600	Tishman Speyer, RB Real, CESA
Die Macherei – M50	Innenstadt Süd	Im Bau	2026	23.300	Art-Invest
030BLN	Hackescher Markt - Alexanderplatz	Im Bau	2027	26.700	Covivio

AUSBLICK

- Bis Jahresende ist mit einer weiteren Steigerung der Spitzenmiete auf rund 50,00 € zu rechnen. Top-Objekte sind begehrt und der Pool an zahlungskräftigen Interessenten ausreichend groß, um die Spitzenmiete nach oben zu drücken.
- Da spekulative Baustarts die Ausnahme geworden sind, werden sich die Fertigstellungszahlen ab 2028 für längere Zeit auf einem niedrigeren Niveau einpendeln.
- Der anhaltende Trend zu Flächenkonsolidierungen sowie die geringe Vorvermietungsquote von 30 % bei der Fertigstellungspipeline für die zweite Jahreshälfte 2026 werden die Leerstandsquote voraussichtlich auf rund 11 % steigen lassen.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
CBD Potsdamer Platz	22,00 - 47,00
CBD Ost	18,00 - 47,00
CBD West	18,00 - 47,00
Hackescher Markt - Alexanderplatz	20,00 - 47,00
MediaSpree	18,00 - 40,00
Europacity - Hauptbahnhof	24,00 - 47,00
Innenstadt Ost	16,00 - 40,00
Innenstadt Süd	15,00 - 39,00
Innenstadt West	14,00 - 37,00
Innenstadt Nord	15,00 - 29,00
Berlin Ost	8,00 - 25,00
Berlin Süd	9,00 - 25,00
Berlin West	10,00 - 25,00
Berlin Nord	8,00 - 25,00
Flughafen BER	12,50 - 20,00



MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
CBD Potsdamer Platz	45.600	14,4	0	5.700	34,10
CBD Ost	23.600	7,3	2.900	128.500	29,70
CBD West	27.100	12,5	41.700	61.600	30,50
MediaSpree	49.100	21,5	0	114.400	33,40
Markt Berlin	380.400	10,5	55.800	865.700	28,45

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Flächenumsatz: Bürofläche, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigennutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen und Expansionen. Verlängerungen zählen hingegen nicht.

Leerstand: Büroflächen, die am Stichtag ungenutzt, vermarktungsbereit und kurzfristig bezugsfähig sind. Dazu zählen auch Untermietflächen, die ein Hauptmieter für ein Untermietverhältnis mit Dritten am Markt anbietet.

Leerstandsquote: Prozentualer Anteil des Leerstands am gesamten Büroflächenbestand.

Fertigstellungen: Neu errichtete oder kernsanierte Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig wurden oder kurzfristig beziehbar sind. Flächen, bei denen der Mieterausbau erst mit späterem Feststehen des Mieters beginnt, gelten als fertiggestellt.

Flächen im Bau: Flächen aller Neubau- und Kernsanierungsprojekte, die sich in der Entstehungsphase befinden. Diese beginnt mit der Erstellung des Fundaments.

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche von mindestens 500 m² im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Durchschnittsmiete: Flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Neuvermietungen der jeweils vergangenen zwölf Monate.

EINE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLIKATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

TOP-5-MÄRKTE



DOMINIC RAUSCH
Head of Office Agency Berlin und Regional Manager East
Tel: +49 30 726 218 226
dominic.rausch@cushwake.com

MARTIN POLIFKE
Head of Business Development Services Germany
Tel: +49 69 50 60 73 026
martin.polifke@cushwake.com

ROBERT SCHMIDT
Associate Director – Research
Tel: +49 30 726 218 280
robert.schmidt@cushwake.com

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.