

### MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12Monats- Prognose
<b>151.400</b> Flächenumsatz (kum.), m <sup>2</sup>	▲	▬
<b>10,4 %</b> Leerstandsquote	▲	▲
<b>45,00</b> Spitzenmiete, €/m <sup>2</sup> /Monat	▬	▲

### ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
<b>860.800</b> Bürobeschäftigte Stadt Berlin (Mär. 2026)	▼	▲
<b>10,5 %</b> Arbeitslosenquote Stadt Berlin (Mär. 2026)	▲	▬

Quellen:  
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

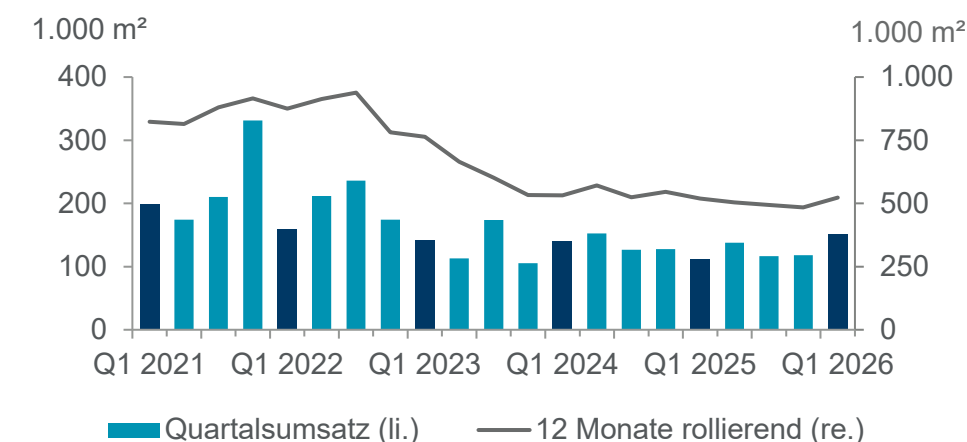
### WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Nach vorläufigen Berechnungen wuchs das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt Berlins im Jahr 2025 um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und übertraf damit die Entwicklung der Gesamtwirtschaft in Deutschland deutlich (+0,2 %). Berlin startete somit etwas dynamischer in das Jahr 2026 als der Bundesdurchschnitt und setzte zugleich positive Signale für das erste Quartal 2026. Mit einem realen Zuwachs von 0,9 % – gegenüber 0,6 % in Deutschland insgesamt – erwiesen sich die Dienstleistungen erneut als tragende Wachstumssäule. Zwar ging die Zahl der Bürobeschäftigten in Q1 gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht zurück, für die kommenden zwölf Monate erwarten die Unternehmen jedoch eine günstigere Entwicklung. Zusätzliche Impulse für die zukünftige Nachfrage nach Büroflächen liefert zudem die lebhafte Gründungsdynamik: Mit mehr als 40.000 Unternehmensneugründungen wurde zuletzt sogar das Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019 übertroffen.

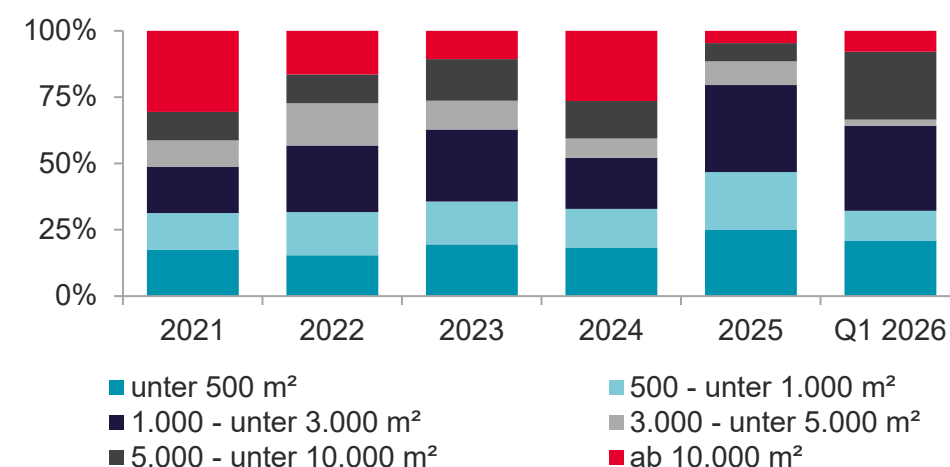
### FLÄCHENUMSATZ

Am Berliner Büroimmobilienmarkt summierte sich der Flächenumsatz im 1. Quartal 2026 auf 151.400 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Plus von 35 % gegenüber dem Vorjahresergebnis und liegt auf dem Niveau des 5-Jahresdurchschnitts (-15 % zum 10-Jahresdurchschnitt). Mit dem besten Jahresauftakt seit 2022 ist der bisherige Abwärtstrend vorerst gestoppt. Maßgeblich hierfür waren sieben Großabschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> (Q1 2025: 1). Den größten Vertrag zeichnete die Strabag AG mit 12.000 m<sup>2</sup> in der Projektentwicklung B'Ella Berlin am Südkreuz. Im Branchenvergleich stechen die IKT-Unternehmen mit einem Umsatzanteil von 37 % heraus – dem höchsten Wert seit Q3 2019. Damit verfestigt sich die Rückkehr der IKT-Nachfrage (2024: 16 %, 2025: 19 %). Die öffentliche Verwaltung verzeichnete hingegen einen starken Einbruch auf einen Anteil von nur noch 3 % (-8 Prozentpunkte zu 2025; -19 zu 2024). Da die öffentliche Hand Flächenkonsolidierungen zeitversetzt zur Privatwirtschaft umsetzt, schlägt sich der allgemeine Markttrend hier erst jetzt voll nieder.

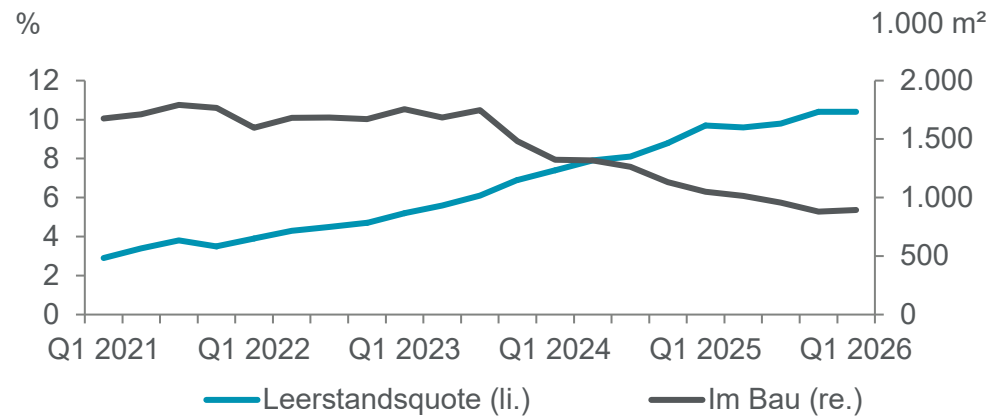
### FLÄCHENUMSATZ



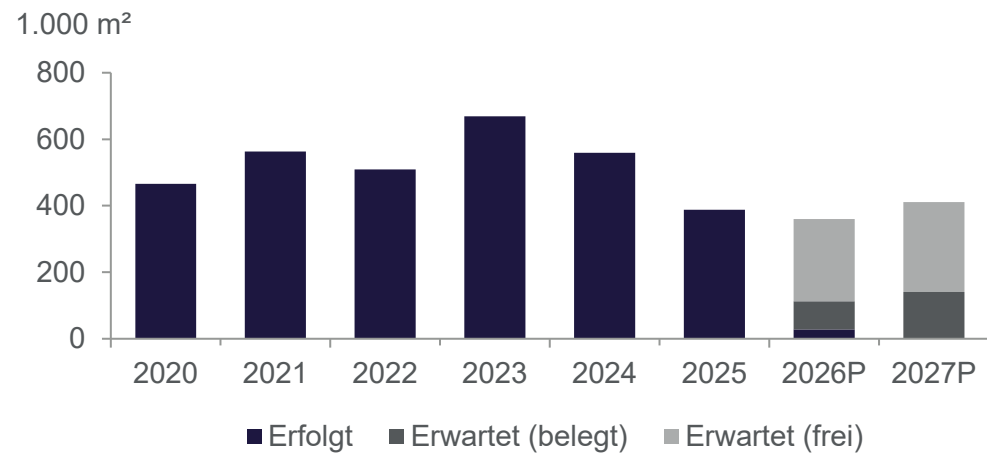
### FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



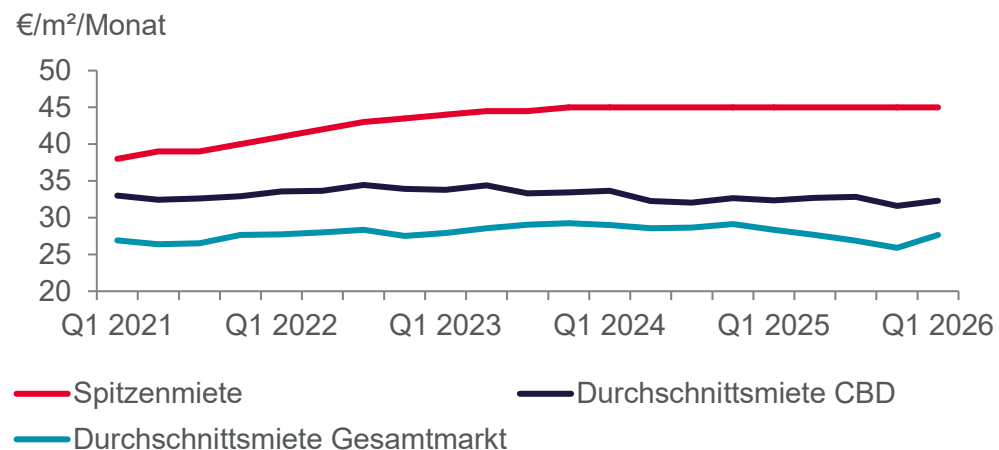
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Leerstand inklusive Untermietflächen lag zum Ende des 1. Quartals bei 2,23 Mio. m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 10,4 % entspricht. Während dies im Vorjahresvergleich einen Anstieg um 177.000 m<sup>2</sup> bedeutet, sank das Leerstandsvolumen im Vergleich zum Vorquartal leicht um gut 6.000 m<sup>2</sup>. Begründet ist dieser leichte Rückgang durch die bessere Vermietungsaktivität in Kombination mit einem sehr geringen Fertigstellungsvolumen. Parallel dazu setzte sich der langsame Abbau der Untermietflächen fort: Das Angebot sank auf 169.700 m<sup>2</sup> (-11 % zum Vorjahr, -3 % zum Vorquartal).

FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Quartal wurden lediglich 28.400 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, rund zwei Drittel weniger als im Vorjahreszeitraum. Bis zum Jahresende wird jedoch noch die Fertigstellung von weiteren ca. 300.000 m<sup>2</sup> erwartet. Infolge des geringen Fertigstellungsvolumens und einiger neuer Baustarts stieg das gesamte Bauvolumen erstmals seit Mitte 2023 wieder minimal zum Vorquartal an, liegt aber weiterhin 15 % unter dem Vorjahreswert.

MIETEN

Die Spitzenmiete verharrt weiter stabil bei 45,00 €/m<sup>2</sup>/Monat. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 27,65 €/m<sup>2</sup>/Monat. Zwar notiert sie damit noch 70 Cent unter dem Vorjahresniveau, verzeichnete jedoch im Vergleich zum Vorquartal einen spürbaren Anstieg um 1,75 €. Getrieben durch einige großvolumige Abschlüsse in Top-Objekten konnte der bisherige Negativtrend bei der Durchschnittsmiete damit vorerst gestoppt werden.

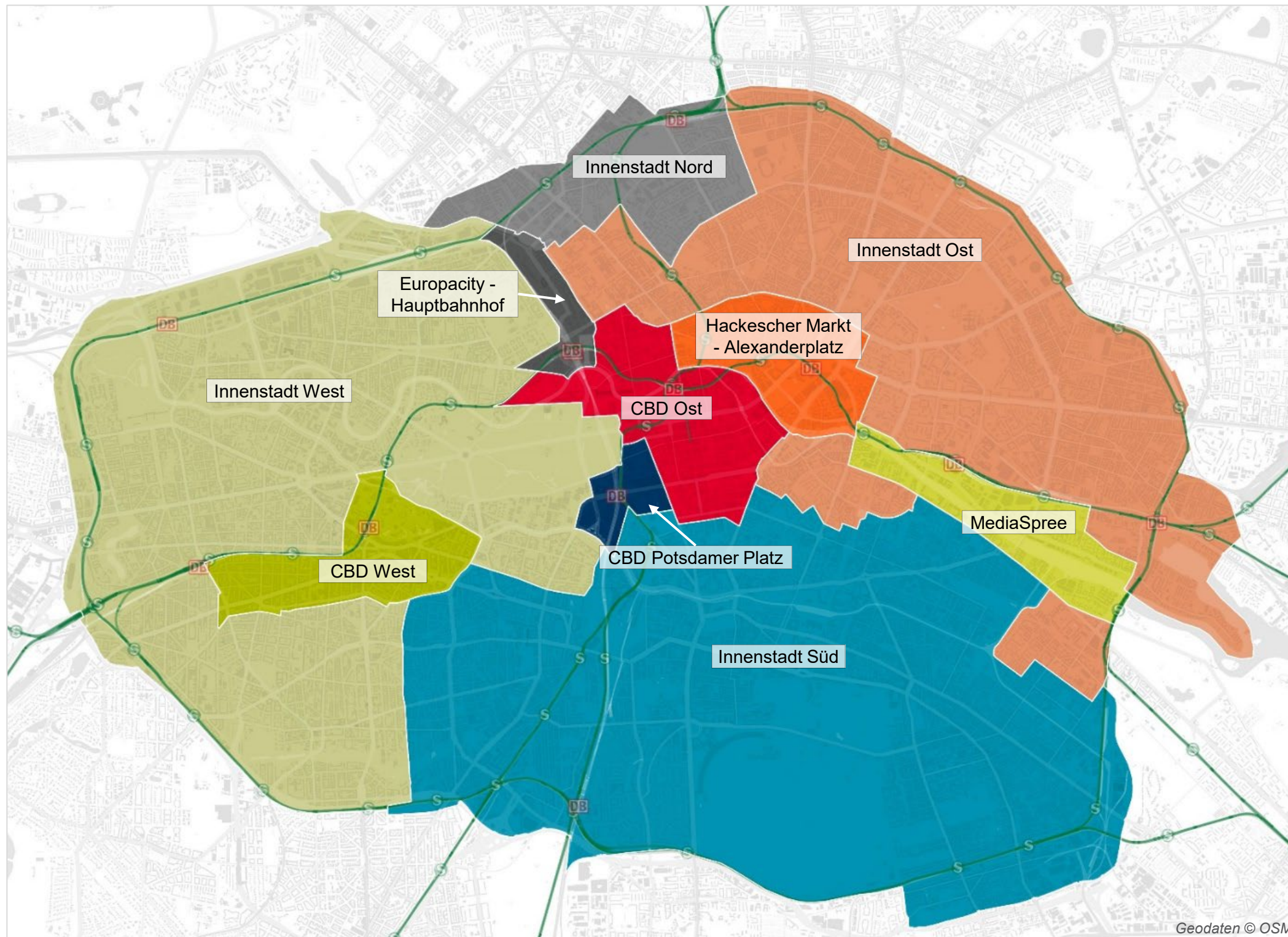
AUSBLICK

- Im Basisszenario geht Cushman & Wakefield für das Gesamtjahr 2026 von einer deutlichen Steigerung des Flächenumsatzes um ca. 20 % gegenüber dem Vorjahr aus.
- Aufgrund weitgehend ausbleibender spekulativer Baustarts dürfte das gesamte Bauvolumen bis zum Jahresende auf unter 700.000 m<sup>2</sup> absinken.
- Der anhaltende Trend zu Flächenkonsolidierungen sowie eine Vorvermietungsquote von lediglich 22 % bei der weiteren Fertigstellungspipeline für 2026 werden die Leerstandsquote voraussichtlich auf über 11 % steigen lassen.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

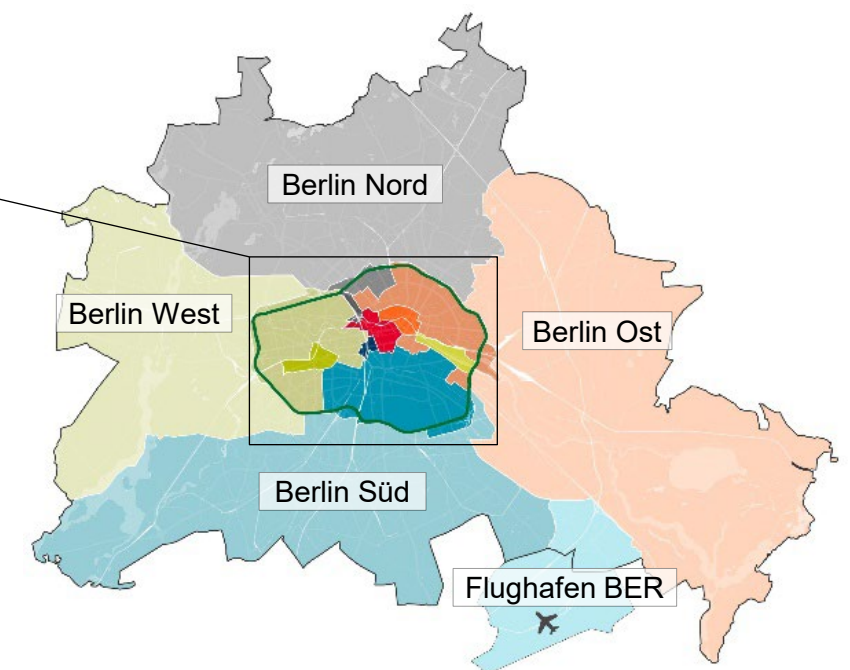
Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
John Jahr Haus	CBD West	Fertiggestellt	2026	14.300	Jahr Grundbesitz
EDGE Friedrichspark	MediaSpree	Im Bau	2026	37.100	Edge / Allianz Real Estate
Die Macherei – M50	Innenstadt Süd	Im Bau	2026	21.700	Art-Invest
030Berlin	Hackescher Markt - Alexanderplatz	Im Bau	2027	26.700	Covivio

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2026

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup> /Monat
CBD Potsdamer Platz	22,00 - 45,00
CBD Ost	18,00 - 45,00
CBD West	20,00 - 45,00
Hackescher Markt - Alexanderplatz	20,00 - 45,00
MediaSpree	20,00 - 37,00
Europacity - Hauptbahnhof	24,00 - 45,00
Innenstadt Ost	17,00 - 40,00
Innenstadt Süd	15,00 - 39,00
Innenstadt West	14,00 - 35,00
Innenstadt Nord	15,00 - 29,00
Berlin Ost	8,00 - 25,00
Berlin Süd	10,50 - 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 (m <sup>2</sup> )	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m <sup>2</sup> )	Im Bau (m <sup>2</sup> )	Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)
CBD Potsdamer Platz	2.100	12,9	0	5.700	38,40
CBD Ost	11.800	7,3	2.900	132.200	28,30
CBD West	10.500	10,9	14.300	89.200	31,85
MediaSpree	7.100	17,9	0	107.500	26,90
<b>Markt Berlin</b>	<b>151.400</b>	<b>10,4</b>	<b>28.400</b>	<b>892.900</b>	<b>27,65</b>

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 Kernsaniierungsprojekte, 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.cushmanwakefield.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.

TOP-5-MÄRKTE



DOMINIC RAUSCH

Head of Office Agency Berlin und Regional Manager East

Tel: +49 30 726 218 226

[dominic.rausch@cushwake.com](mailto:dominic.rausch@cushwake.com)

MARTIN POLIFKE

Head of Business Development Services Germany

Tel: +49 69 50 60 73 026

[martin.polifke@cushwake.com](mailto:martin.polifke@cushwake.com)

ROBERT SCHMIDT

Associate Director – Research

Tel: +49 30 726 218 280

[robert.schmidt@cushwake.com](mailto:robert.schmidt@cushwake.com)