

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12Monats- Prognose
563.800 Flächenumsatz (kum.), m²	▲	▼
10,6 % Leerstandsquote	▲	▲
49,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
858.300 Bürobeschäftigte Stadt Berlin (Sep. 2026)	▼	▲
10,4 % Arbeitslosenquote Stadt Berlin (Sep. 2026)	▬	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

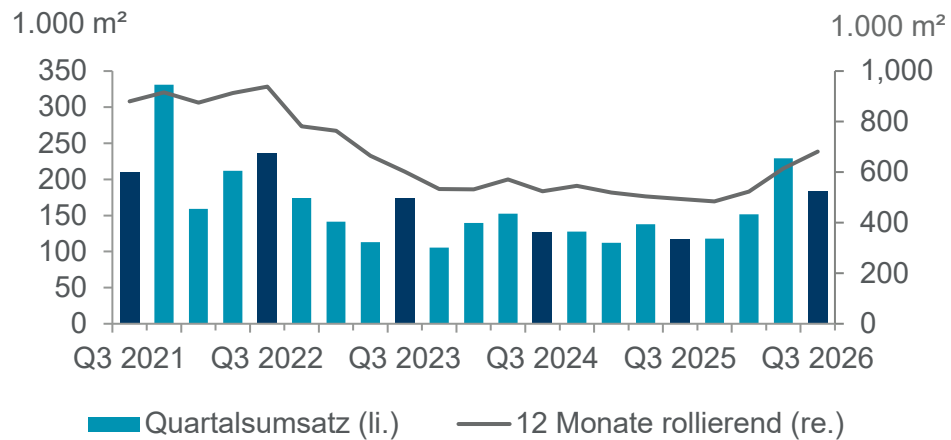
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Berliner Wirtschaft bewegte sich im dritten Quartal 2026 in einem von gegenläufigen Faktoren geprägten Umfeld. Spürbaren Gegenwind erzeugte die anhaltende Trägheit am Arbeitsmarkt: Die traditionelle Herbstbelebung blieb weitgehend aus, die Arbeitslosenquote liegt im September mit 10,4 % leicht über dem Vorjahreswert, und die Zahl der Bürobeschäftigten gab im Vorjahresvergleich leicht auf 858.000 nach. Vor dem Hintergrund gedämpfter Konjunkturerwartungen dominieren in vielen Unternehmen weiterhin Kostendisziplin und Zurückhaltung bei Neueinstellungen. Für wirtschaftlichen Rückenwind sorgt derweil die relative Stabilität der wissensintensiven Dienstleistungsbranchen und der Digitalwirtschaft als tragende Säulen des Standorts. Zudem deutet die Zwölf-Monats-Prognose auf eine schrittweise Aufhellung hin: Sowohl eine sinkende Arbeitslosigkeit als auch eine Trendwende bei der Beschäftigung dürften nächstes Jahr positive Impulse setzen.

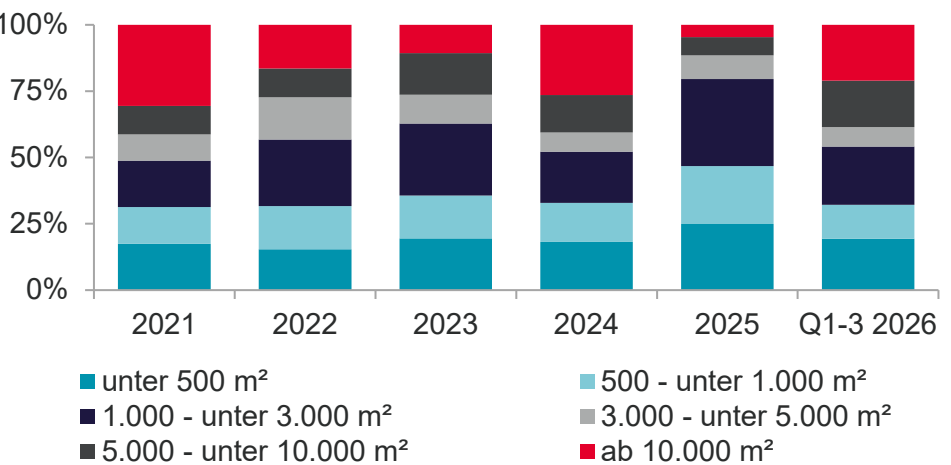
FLÄCHENUMSATZ

Am Berliner Büroimmobilienmarkt summierte sich der Flächenumsatz in den ersten neun Monaten 2026 auf 563.800 m². Dies entspricht einem deutlichen Zuwachs von 54 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum und übertrifft den Fünf-Jahres-Durchschnitt um 17 % (punktgenau im Zehn-Jahres-Mittel). Nach dem außergewöhnlich starken zweiten Quartal (229.000 m²) fiel auch das dritte Quartal mit 183.400 m² beachtlich aus. Maßgeblicher Treiber dieser Erholung war das Comeback der Großabschlüsse: Mit fünf Verträgen ab 10.000 m² (Q1-Q3 2025: 1) sowie 15 Abschlüssen zwischen 5.000 und 10.000 m² (Vorjahr: 4) belebte sich das großvolumige Segment spürbar. Das daraus resultierende Umsatzplus von fast 179.000 m² erklärt nahezu den gesamten Zuwachs gegenüber dem Vorjahr. Dabei entfielen 85 % des Flächenumsatzes ab 5.000 m² auf vier Branchen: Öffentliche Verwaltung, IKT, Transport und Verkehr sowie Bau und Immobilien. Den größten Abschluss des Jahres zeichnete im dritten Quartal die BVG über 39.400 m² im Sanierungsprojekt Re:o. Weitere Jahreshighlights waren das Eigennutzerprojekt des Bundesumweltministeriums (31.500 m² in Q2), JetBrains im Hainwerk (19.000 m² in Q2) sowie die Strabag in der Projektentwicklung B'Ella Berlin (12.000 m² in Q1).

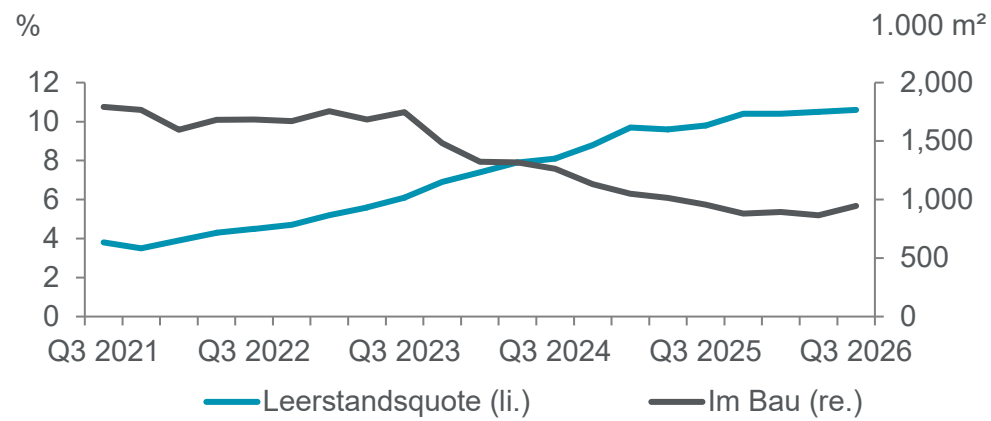
FLÄCHENUMSATZ



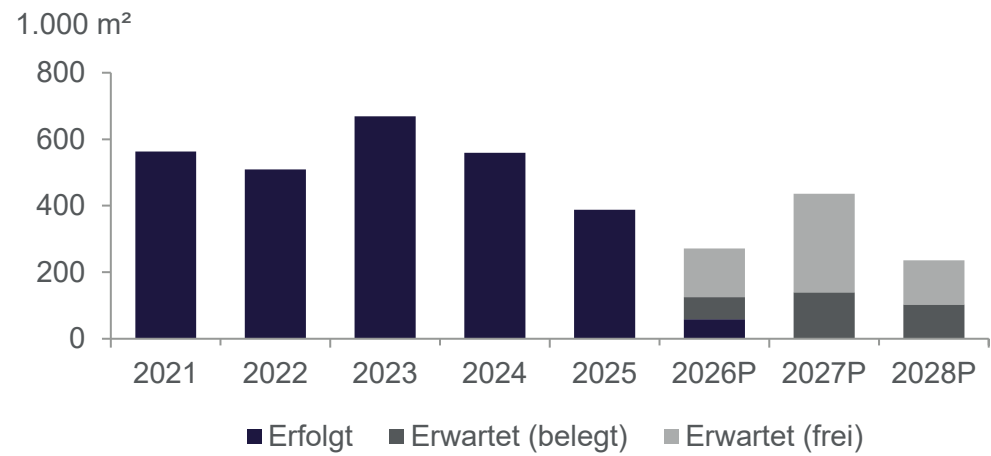
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



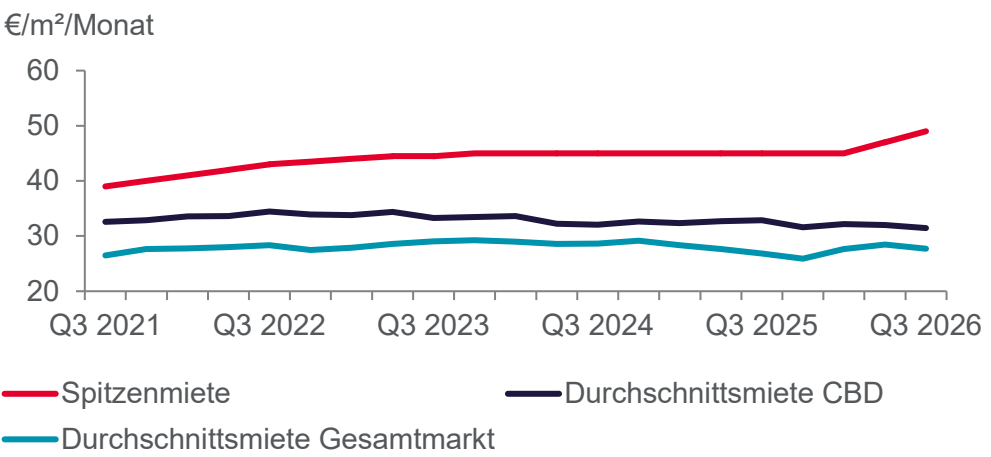
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Die Leerstandsquote stieg im dritten Quartal 2026 um 10 Basispunkte zum Vorquartal und 80 Basispunkte zum Vorjahr auf 10,6 %, womit knapp 2,29 Mio. m² zur Verfügung stehen. Mit einem Zuwachs von nur 44.000 m² seit Jahresbeginn fiel der Anstieg erneut gering aus, während er im Vorjahreszeitraum mehr als fünfmal so hoch lag. Ursächlich hierfür bleiben die anhaltend hohe Vermietungsleistung und das bisher sehr geringe Fertigstellungsvolumen.

FERTIGSTELLUNGEN

In den ersten drei Quartalen wurden lediglich 58.500 m² Bürofläche fertiggestellt und damit 212.000 m² weniger als im Vorjahreszeitraum. Durch die erwarteten über 200.000 m² in Q4 wird der Jahresrückgang mit gut einem Viertel jedoch moderater ausfallen. Dank zahlreicher Großprojekte dürfte das Volumen 2027 wieder auf über 400.000 m² steigen. Der Anstieg des Bauvolumens auf 947.000 m² ist temporär, da anstehende Fertigstellungen den Abwärtstrend ab Q4 fortsetzen.

MIETEN

Die Spitzenmiete stieg das zweite Quartal in Folge auf 49,00 €/m²/Monat und notiert 4,00 € bzw. 9 % über dem Vorjahreswert. Erstklassige Objekte sind weiterhin begehrt. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete gab hingegen leicht um 3 % zum Vorquartal auf 27,70 € nach, liegt aber 3 % über dem Vorjahresniveau. Damit verbleibt sie seit sieben Jahren in einer Spanne von 25,00 € bis 29,00 € und notiert inflationsbereinigt rund 14 % unter dem Stand von Q3 2019.

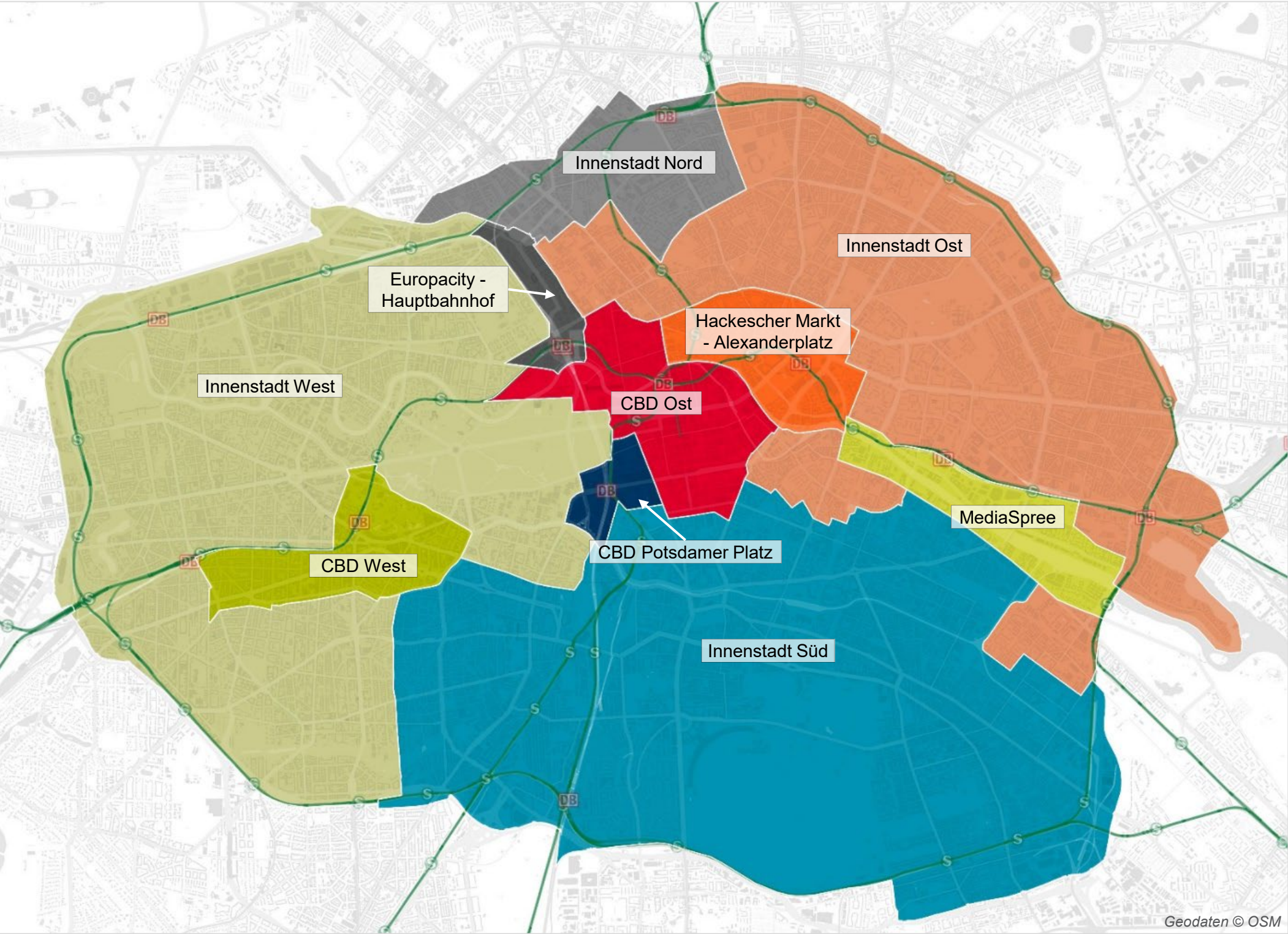
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

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

- Der positive Trend beim Flächenumsatz dürfte im kommenden Jahr einen leichten Dämpfer erhalten, da das laufende Jahr von Nachholeffekten bei Großabschlüssen geprägt war. Dass sich der Markt trotz schwacher makroökonomischer Rahmenbedingungen so robust zeigte, stimmt jedoch optimistisch.
- Da spekulative Baustarts die Ausnahme geworden sind, werden sich die Fertigstellungszahlen ab 2028 für längere Zeit auf einem niedrigeren Niveau einpendeln.
- Trotz des Trends zu sinkenden Fertigstellungsvolumina ist mit einer weiteren Zunahme des Leerstands zu rechnen. Gründe hierfür sind anhaltende Flächenkonsolidierungen sowie die geringe Vorvermietungsquote von 40 % bei den im Bau befindlichen Flächen.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
CBD Potsdamer Platz	22,00 - 49,00
CBD Ost	18,00 - 49,00
CBD West	18,00 - 49,00
Hackescher Markt - Alexanderplatz	20,00 - 49,00
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	48.100	16,5	0	5.700	32,60
CBD Ost	42.700	7,5	2.900	128.500	30,15
CBD West	39.100	13,0	41.700	62.600	30,30
MediaSpree	56.000	22,4	0	119.000	32,60
Markt Berlin	563.800	10,6	58.500	946.500	27,70

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.