

REVIEW BÜROMARKT

BERLIN Q2 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

BÜROMARKT
BERLIN

- HALBJAHRESUMSATZ BEREITS ÜBER Q3-ERGEBNIS AUS DEM VORJAHR
- LEERSTÄNDE UND INCENTIVES – MIETEN IN DER BREITE UNTER DRUCK

KENNZAHLEN

373.000 △ +51,0% y/y

Flächenumsatz (in m²)

47,00 △ +2,2% y/y

Spitzenmiete (in €/m²)

29,30 △ +5,4% y/y

Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

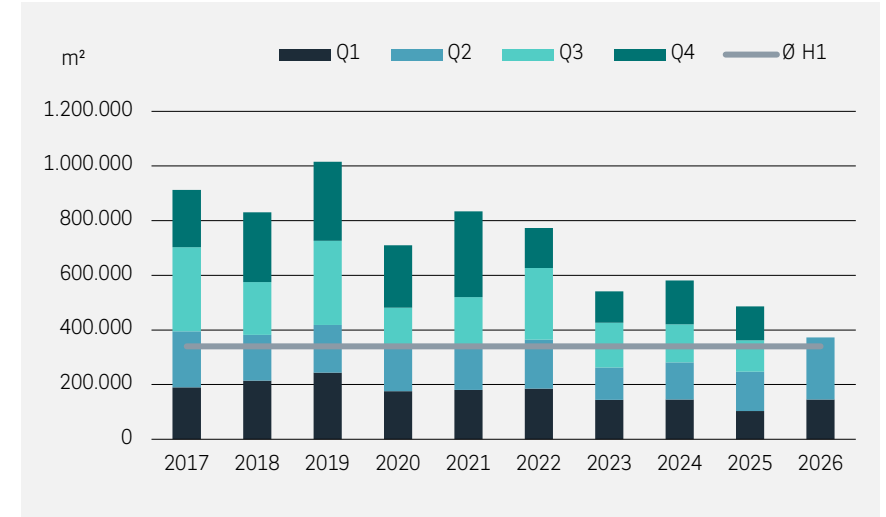
Der Berliner Büromarkt kann nach den ersten sechs Monaten in vielerlei Hinsicht auf eine gute erste Jahreshälfte 2026 zurückblicken. Die Hauptstadt hat mit rund 373.000 m² bereits Ende Juni einen Flächenumsatz erzielt, der durch das überwiegend kleinteilige Marktgeschehen im Vorjahr nicht einmal nach drei Quartalen erreicht wurde (Q1-3 2025: rund 362.000 m²). Als weiteres positives Signal für den Wirtschaftsstandort Berlin ist zudem auch der Vergleich zum zehnjährigen Durchschnittswert anzuführen, der trotz des herausfordernden Marktumfeldes zur Jahresmitte um knapp 10 % übertroffen werden konnte.

Entscheidend zur erfreulichen Zwischenbilanz beigetragen hat in erster Linie das zweite Quartal (227.000 m²), das aufgrund von gleich mehreren, teils sehr großen Abschlüssen den zweitumsatzstärksten Jahresabschnitt der letzten fünf Jahre darstellen konnte. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der hohe Umsatz nur durch die Mithilfe der Eigennutzerdeals der öffentlichen Verwaltung zu realisieren war. Zu nennen sind in den letzten drei Monaten hierbei die Erweiterung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit über rund 31.500 m² (1.3 Potsdamer-/Leipziger Platz) sowie die Berliner Stadtreinigung über rund 16.500 m² (2.7 Wilmersdorf/Schöneberg/Tempelhof).

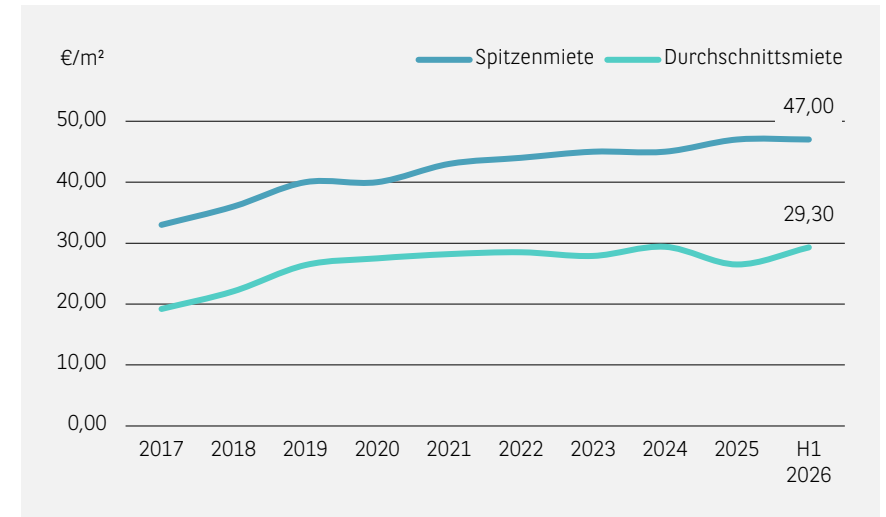
Hinsichtlich der Spitzenmiete gibt es zwar Premiumobjekte, in denen das Level von 50 €/m² überschritten werden kann, insgesamt sind die mehrfach erzielten 47 €/m² jedoch weiter als marktrelevant zu erachten. Während sich die Nachfrage in Richtung moderne, ESG-konforme Flächen verschiebt, steigt der Angebotsüberhang bei älteren Bestandsgebäuden abseits der Top-Lagen, wodurch umfangreiche Incentive-Pakete immer relevanter werden.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- IUK-TECHNOLOGIEN VOR DER ÖFFENTLICHEN HAND
- GESAMTLEERSTAND BEI 2,1 MIO. M², LEERSTANDSRATE STEIGT AUF 9,6 %

KENNZAHLEN

2.091.000
Leerstand (in m²) ▲ +22,2 %/y

9,6
Leerstandsrate (in %) ▲ +1,7 %-Pkte. /y

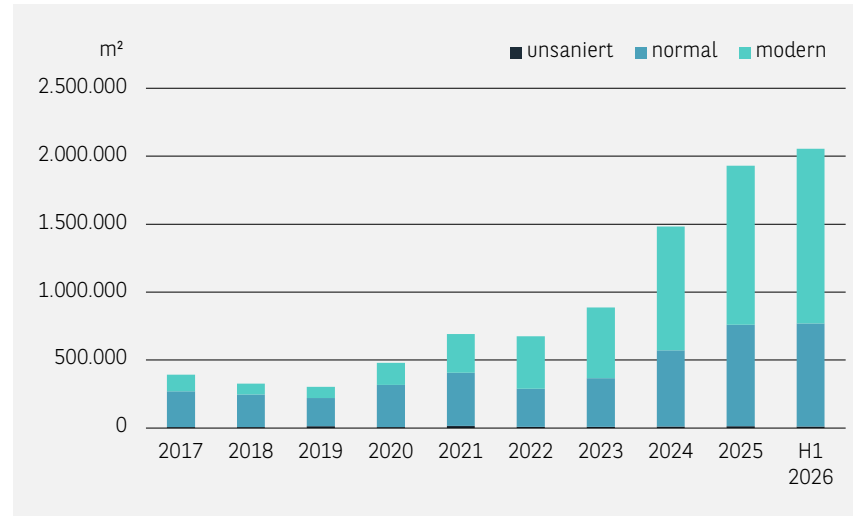
414.000
Verfügbare Flächen im Bau (in m²) ▼ -26,3 %/y

BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

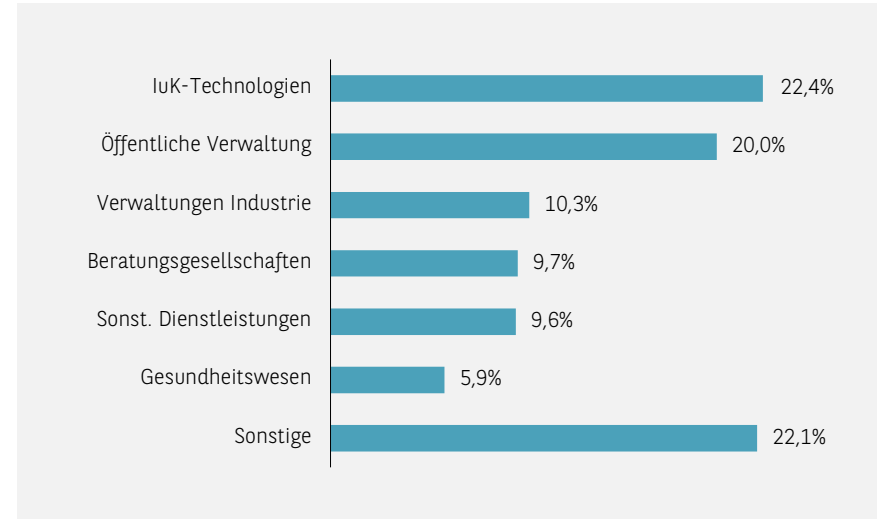
Bei der Branchenzusammensetzung des Flächenumsatzes springen in erster Linie zwei Sektoren ins Auge, die bis dato für gut 42 % des Gesamtumsatzes verantwortlich zeichnen. Zu nennen sind in diesem Kontext die IuK-Technologien (über 22 %) und die öffentliche Verwaltung (rund 20 %). Neben den bereits genannten Großdeals des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und der Berliner Stadtreinigung im öffentlichen Sektor zeigte sich die IuK-Sparte in den vergangenen drei Monaten vor allem in Form der Softwarefirma JetBrains aktiv: Im HAINWERK im Teilmarkt 2.4 Friedrichshain/Prenzlauer Berg kann das Tech-Unternehmen zukünftig einen neuen Bürostandort über rund 18.500 m² realisieren. Aber auch abseits dieser beiden Branchen ist dem Berliner Markt mit den Industrieverwaltungen, den Beratungsgesellschaften (jeweils 10 %) sowie den hohen Anteilen der beiden Sammelkategorien „Sonstige“ und sonstige Dienstleistungen eine große Nutzerbreite zu bescheinigen.

Das Leerstandsvolumen ist im zweiten Quartal um 5 % auf knapp 2,1 Mio. m² gestiegen. Parallel hierzu ging es auch mit der Leerstandsrate erneut etwas nach oben, die zur Jahresmitte bei 9,6 % notiert. Moderne Flächen summieren sich aktuell auf 1,29 Mio. m², was einem Marktanteil von 61 % entspricht. Nur sehr begrenzt verfügbar sind dabei insbesondere Neubauerstbezugsflächen in den zentralen Toplagen. Alles in allem kann allerdings 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 H1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q2	1.3	BMZ	31.500
Q2	2.4	Jetbrains	18.500
Q2	2.7	BSR Berliner Stadtreinigung	16.500
Q1	3.5	Strabag	12.000
Q1	2.3	50 Hertz	9.600



PERSPEKTIVEN

Der Berliner Büromarkt hat in der ersten Jahreshälfte eine sehr gute Basis für die Sommer- und Herbstmonate gelegt. Die Großdeals, die im vergangenen Jahr gefehlt haben, sind in den ersten beiden Quartalen 2026 zum Abschluss gekommen - und das auch, aber nicht ausschließlich durch die öffentliche Verwaltung.

Vor dem Hintergrund, dass bereits Ende Juni das Q3-Resultat aus dem Vorjahr getoppt wurde, kann die Hauptstadt zuversichtlich in das dritte Quartal starten. Optimistisch stimmen darüber hinaus die teils großvolumigen Gesuche, die den Umsatz bei entsprechenden Flächenangeboten im weiteren Jahresverlauf zusätzlich ankurbeln könnten. Auf der anderen Seite ist aber erneut auch auf das nach wie vor herausfordernde Marktumfeld hinzuweisen: So beeinflussen die weiterhin schleppende Konjunkturerholung, die geopolitischen Unsicherheiten und zunehmend die schwer prognostizierbaren Auswirkungen von KI-Tools auf den Arbeitsmarkt die Stimmungslage und die Vermarktungsbedingungen bzw. -zeiträume.

Da vor allem in den stark nachgefragten Teilmärkten die positiven Faktoren überwiegen, ist auch zum Jahresende eine überdurchschnittliche Bilanz nicht gänzlich auszuschließen und ein gutes Resultat sogar wahrscheinlich. Durch den hohen Nachfragedruck auf die absoluten Premiumflächen ist davon auszugehen, dass sich die Spitzenmiete kurz- bis mittelfristig weiter im Bereich der 50 €/m²-Marke verfestigt.

Kennzahlen Büromarkt Berlin

	SPITZENMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	H1 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		45,00	15.600	70.600	31.100	2.600	41.700	41.700	112.300	9.500
1.2 Topcity Ost		47,00	9.500	58.300	39.400	0	28.000	28.000	86.300	19.200
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		47,00	44.700	54.000	48.200	0	0	0	54.000	33.300
2 City	35,00 -	42,00	249.700	1.289.600	834.400	61.800	371.800	295.200	1.584.800	1.409.100
3 Cityrand	18,50 -	25,00	53.500	618.500	331.900	30.600	98.500	49.100	667.600	1.835.900
Gesamt			373.000	2.091.000	1.285.000	95.000	540.000	414.000	2.505.000	3.307.000

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



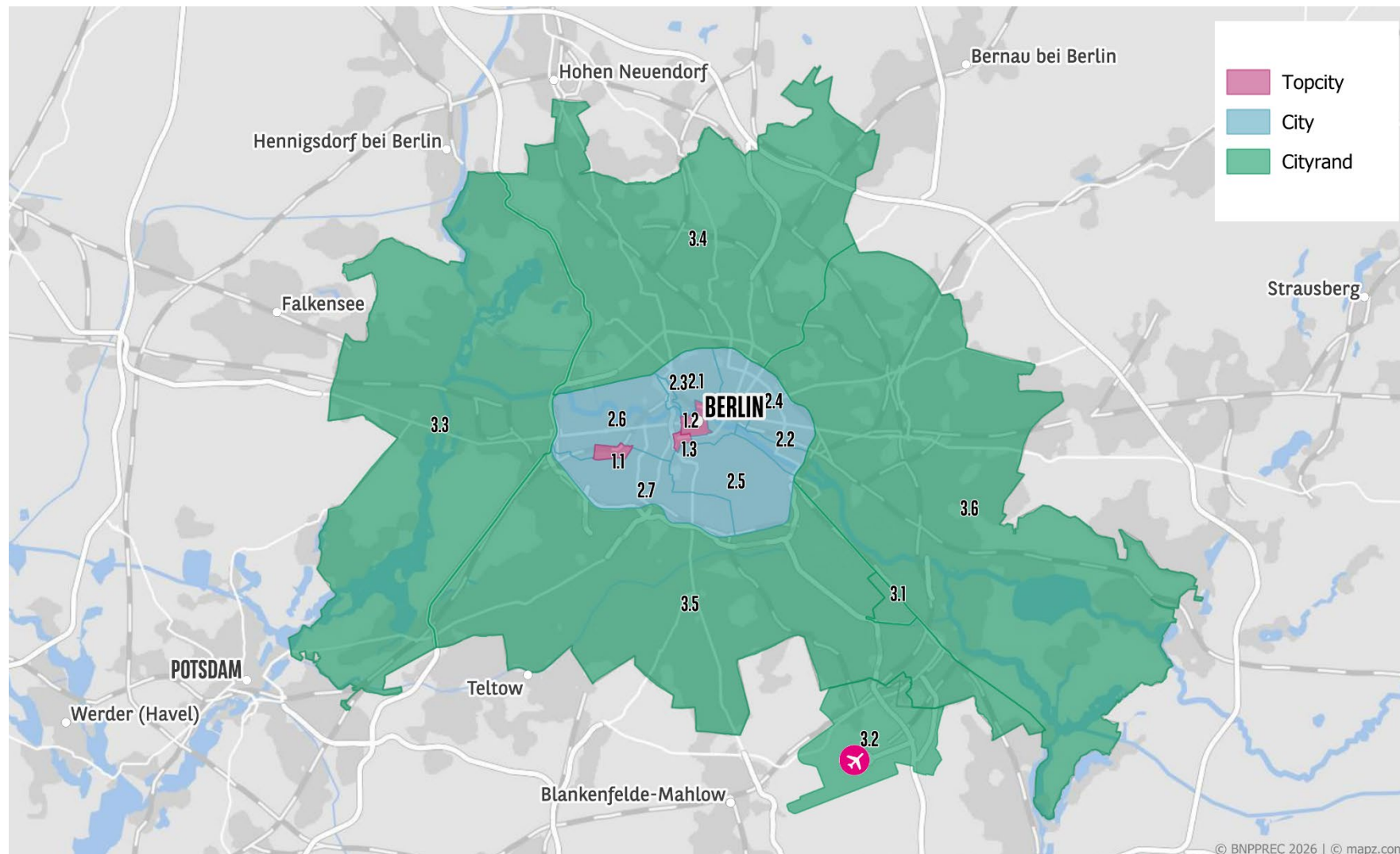


Q2 2026

BÜROMARKT
BERLIN



BÜROMARKTLAGEN IN BERLIN





Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com