

REVIEW BÜROMARKT

BERLIN Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

BÜROMARKT
BERLIN

- IM STÄDTE-RANKING VORNE UND SOGAR ÜBER DEM LANGZEITSCHNITT
- SPITZENMIETE: DER DRUCK STEIGT, ABER WEITER 47 €/M² IN DER SPITZE

KENNZAHLEN

541.000

Flächenumsatz (in m²)

△ +49,4 % y/y

47,00

Spitzenmiete (in €/m²)

▷ 0,0 % y/y

28,50

Durchschnittsmiete (in €/m²)

△ +4,4 % y/y

MARKTÜBERBLICK

Der Berliner Büromarkt konnte im dritten Quartal dort anknüpfen, wo er zum Halbjahr aufgehört hat: Mit einem Flächenumsatz von rund 541.000 m² übertrifft die Hauptstadt nicht nur das kleinteilig strukturierte Marktgeschehen aus dem Vorjahreszeitraum um Längen (+49 %), sondern erreicht sogar den zehnjährigen Durchschnittswert (538.000 m²; +1 %). Bemerkenswert ist hierbei auch, dass vor allem für die vergangenen beiden Quartale jeweils deutlich überdurchschnittliche Umsätze im Betrachtungszeitraum seit 2022 zu vermelden sind. Dies spiegelt den auch im Jahresverlauf 2026 insgesamt positiven Nachfragetrend wider.

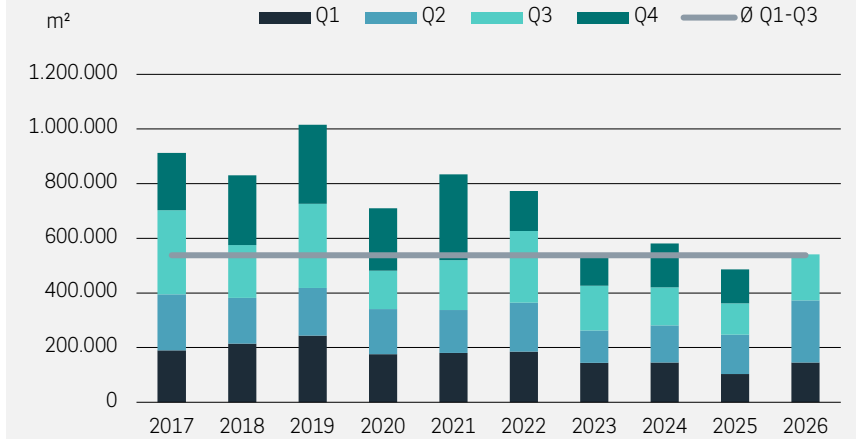
Dass diese erfreuliche Entwicklung nicht als selbstverständlich zu erachten ist, verdeutlicht der Blick in die weiteren Top-Büromärkte: So positioniert sich Berlin Ende September erneut als umsatzstärkster Markt und ist gleichzeitig der einzige Standort, der seinen langjährigen Durchschnittswert leicht übertrifft. Als wesentlichster Treiber der guten Quartalsbilanz in den letzten drei Monaten ist der größte Deal des bisherigen Jahresverlaufs zu nennen: So konnte BNPPRE die Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) erfolgreich bei der Verlagerung ihrer Zentrale in die Nähe des Berliner Ostkreuzes begleiten (39.400 m²).

Ein Indiz dafür, dass die Marktbelebung in der Breite stattgefunden hat, findet sich in den Ergebnissen der unterschiedlichen Büromarktzonen wieder. Somit verzeichnet ein Großteil der Teilmärkte gestiegene Umsätze gegenüber den Q1-3-Resultaten der letzten drei Jahre.

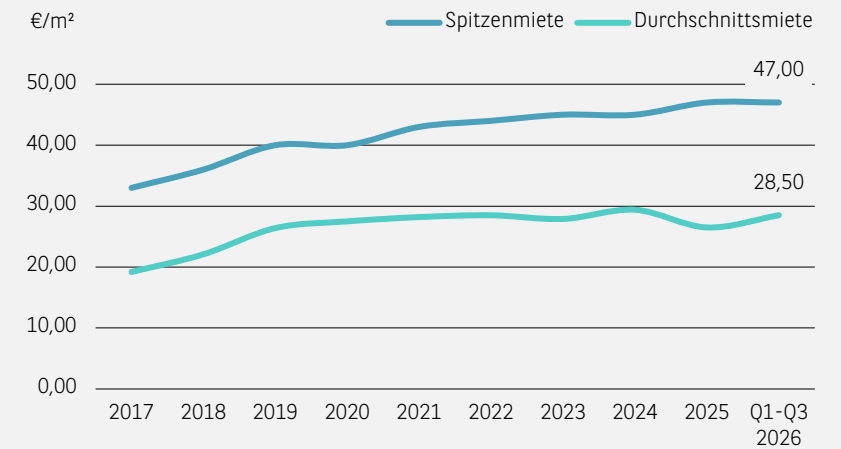
Bei der Spitzenmiete ist zwar keine weitere Anpassung zu vermelden, das Top-Segment verfestigt sich allerdings weiter im Bereich der inzwischen mehrfach erzielten 47 €/m².



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

BÜROMARKT
BERLIN

- ÖFFENTLICHE HAND VOR DEN IUK-TECHNOLOGIEN
- GESAMTLEERSTAND BEI 2,1 MIO. M², LEERSTANDSRATE NOTIERT BEI 9,6 %

KENNZAHLEN

2.088.000 △ +14,2% y/yLeerstand (in m²)9,6 △ +1,2 %-Pkte. y/y

Leerstandsrate (in %)

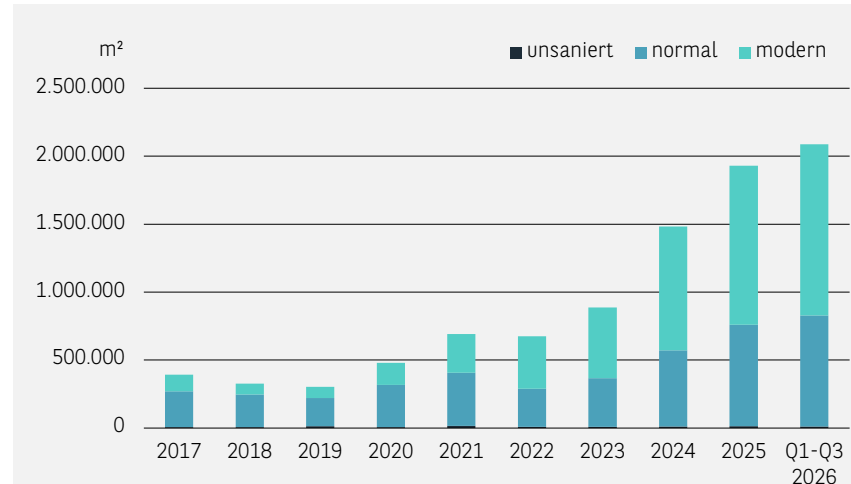
424.000 ▽ -13,3% y/yVerfügbare Flächen
im Bau (in m²)

BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

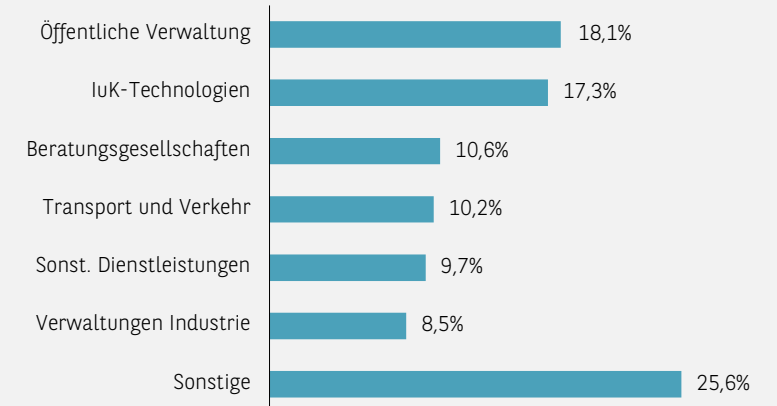
Auf Seiten der Nutzer zeigt sich eine breit diversifizierte Nachfrageverteilung: Mit großem Abstand führt die Sammelkategorie „Sonstige“ (knapp 26 %), die alleine über ein Viertel des Ergebnisses auf sich vereint. Bei den einzeln ausgewiesenen Branchen traten in erster Linie die Sektoren öffentliche Verwaltung (rund 18 %) und IuK-Technologien in Erscheinung (gut 17 %). Hierbei haben beide Nutzergruppen Großverträge verzeichnet: Während die öffentliche Hand die Eigennutzerdeals des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (31.500 m²; Potsdamer/Leipziger Platz) und der Berliner Stadtreinigung (16.500 m²; am Berliner Südkreuz) beisteuert, steht in der IuK-Branche unter anderem die Vermietung an JetBrains (18.500 m²; Friedrichshain) zu Buche. Gerade im IuK-Sektor ist zudem auf die hohe Anzahl der kleinen und mittelgroßen Abschlüsse, die sich über das gesamte Marktgebiet verteilen, hinzuweisen.

Das Flächenangebot hat sein Niveau zur Jahresmitte in etwa gehalten, sodass sich der Leerstand Ende September weiterhin auf etwas mehr als 2,1 Mio. m² beläuft. Im Zwölfmonatsvergleich ist dagegen ein Anstieg um gut 14 % zu registrieren. Hieraus ergibt sich eine Leerstandsquote von aktuell 9,6 % für den Gesamtmarkt. Moderne Flächen summieren sich auf 1,26 Mio. m², was einem Marktanteil von 60 % entspricht und verdeutlicht, dass im modernen Flächensegment generell ein umfangreiches Angebot zur Verfügung steht. Neubauerstbezugsflächen in zentralen Top-Lagen sind allerdings absolute Mangelware.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q3	3.6	BVG	39.400
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



Q3 2026

BÜROMARKT
BERLIN

PERSPEKTIVEN

Bereits Ende September hat der Büromarkt Berlin sein Resultat aus dem Gesamtjahr 2025 hinter sich gelassen. Vor dem Hintergrund, dass auch die Jahresendergebnisse von 2024 (581.000 m²) und 2023 (541.000 m²) mit ziemlicher Sicherheit in Q4 übertroffen werden dürften, kann die Hauptstadt für 2026 mindestens die zweitbeste Bilanz der letzten fünf Jahre vermelden (2022: 773.000 m²).

Neben der hohen Grunddynamik im kleinen und mittelgroßen Segment liegen für das Berliner Marktgebiet nach wie vor gleich mehrere Großflächengesuche vor. Selbst wenn diese potenziellen Umsatztreiber im Schlussquartal nicht mehr zum Abschluss kommen sollten, bilden sie für den Jahresbeginn 2027 bereits eine gute Nachfragebasis. Als Wachstumsbranche ist in erster Linie der Tech-Sektor zu nennen, während die öffentliche Hand immer wieder im Zuge von Konsolidierungen in Erscheinung tritt. Aber auch abseits dieser Nutzergruppen ist die Nachfragesituation über alle Größenklassen hinweg als stabil zu bewerten.

Im Angebotssegment waren zuletzt zwar stagnierende Tendenzen beim Leerstand zu erkennen, insgesamt dürfte sich der steigende Trend aber fortsetzen. Dennoch bleibt der Druck auf die Mieten für Premiumflächen hoch, da sich vor allem der spekulative Neubausektor in Top-Lagen weiter rückläufig präsentiert. Ein kurzfristiges Anziehen der Spitzenmiete ist jedoch nicht zu erwarten. Abzuwarten bleibt die Entwicklung der Durchschnittsmiete, die trotz hohem Leerstand anders als in anderen Top-Märkten zuletzt gestiegen ist.

Kennzahlen Büromarkt Berlin

	SPITZENMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-Q3 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	21.600	70.200	29.900	2.600	41.700	41.700	111.900	9.500
1.2 Topcity Ost		47,00	20.700	59.900	41.100	0	28.000	28.000	87.900	19.200
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		47,00	46.200	67.100	61.600	0	0	0	67.100	33.300
2 City	35,00 -	42,00	334.300	1.276.400	798.400	59.300	360.300	285.000	1.561.400	1.440.100
3 Cityrand	18,50 -	25,00	118.200	614.400	328.000	28.100	118.000	69.300	683.700	1.815.900
Gesamt			541.000	2.088.000	1.259.000	90.000	548.000	424.000	2.512.000	3.318.000

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | BERLIN 4

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2026

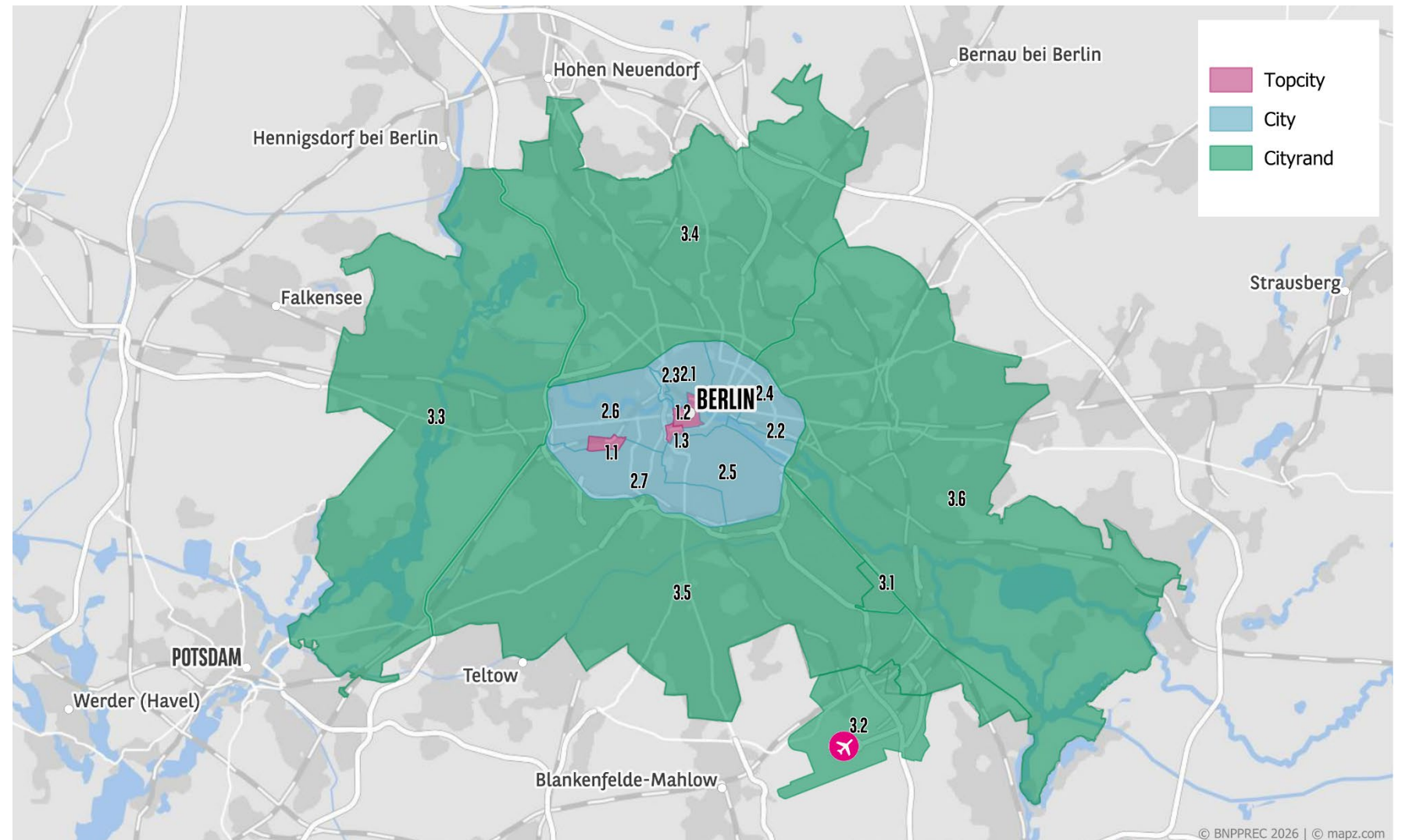


Q3 2026

BÜROMARKT
BERLIN



BÜROMARKTLAGEN IN BERLIN



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | BERLIN 6