

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
484.200 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
10,4 % Leerstandsquote	▲	▲
45,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▬	▬

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
871.900 Bürobeschäftigte Stadt Berlin (Dez. 2025)	▲	▲
10,1 % Arbeitslosenquote Stadt Berlin (Dez. 2025)	▲	▬

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

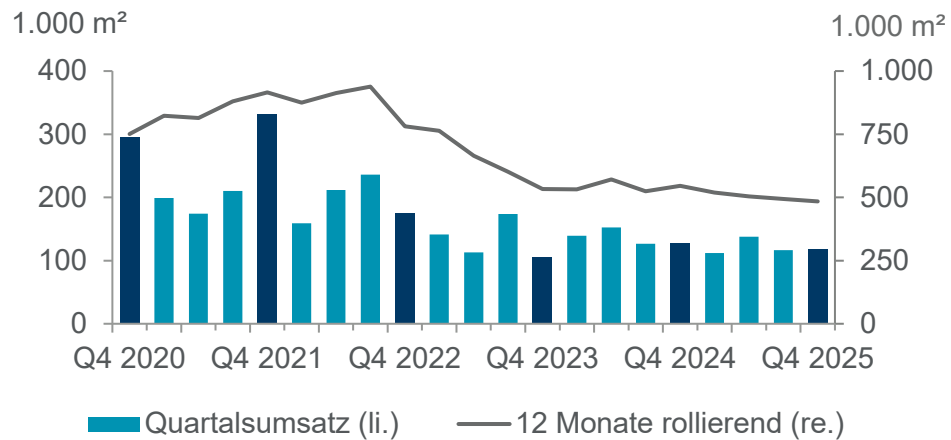
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Berliner Wirtschaft erwies sich im Herbst 2025 als stabil, zeigte jedoch eine für den Büromarkt relevante Entkopplung von Umsatz- und Beschäftigungswachstum. Während der Dienstleistungssektor – insbesondere die IKT-Branche mit einem Plus von 12,7 % – starke Umsatzzuwächse verzeichnete, schlug sich dies nicht in einer höheren Nachfrage nach Arbeitskräften nieder. Im Gegenteil: Die Beschäftigtenzahlen im Bereich Information und Kommunikation waren zuletzt rückläufig. Auch der Gesamtmarkt zeigte kaum Dynamik. Die Arbeitslosenquote stieg im Dezember auf 10,1 %. Positive Impulse für künftige Flächennachfrage liefert hingegen das Gründungsgeschehen, das mit über 31.000 Neugründungen das Niveau des Vor-Corona-Jahres 2019 deutlich übertraf.

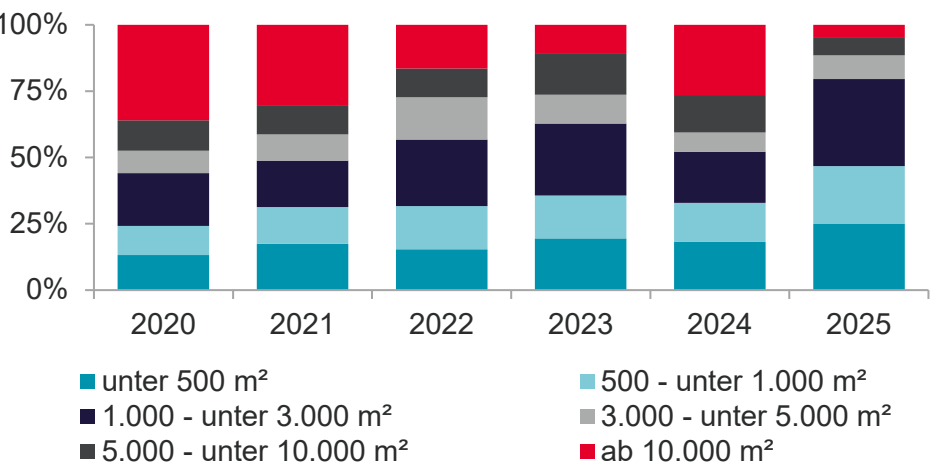
FLÄCHENUMSATZ

Im Jahr 2025 wurden am Berliner Büroimmobilienmarkt insgesamt 484.200 m² umgesetzt, davon 451.300 m² durch Vermietungen und 32.900 m² durch Eigennutzer-Abschlüsse. Damit verzeichnet der Markt den niedrigsten Jahreswert seit 2009 und liegt 11 % unter dem Vorjahresniveau sowie 40 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt. Trotz eines deutlichen Plus bei der Anzahl der Transaktionen (+22 % auf 730 Abschlüsse) blieb der Flächenumsatz rückläufig. Ausschlaggebend war im Jahresvergleich der Rückgang von Großabschlüssen: Während im Vorjahr noch rund 41 % des Flächenumsatzes auf Abschlüsse ab 5.000 m² entfielen, waren es 2025 lediglich 12 %. Dahingegen verzeichneten alle weiteren Größenkategorien Zuwächse – insbesondere Flächen zwischen 1.000 m² bis 3.000 m² legten um mehr als 13 Prozentpunkte zu (+53.300 m²). In der Betrachtung der Nutzergruppen trat die öffentliche Hand 2025 deutlich weniger in Erscheinung. Ihr Flächenumsatz sank um 63 % auf 39.500 m². Die größten Flächenabnehmer kamen aus den Bereichen der Informations- und Kommunikationstechnologie (15 % des Flächenumsatzes) sowie Bau und Immobilien (13 %).

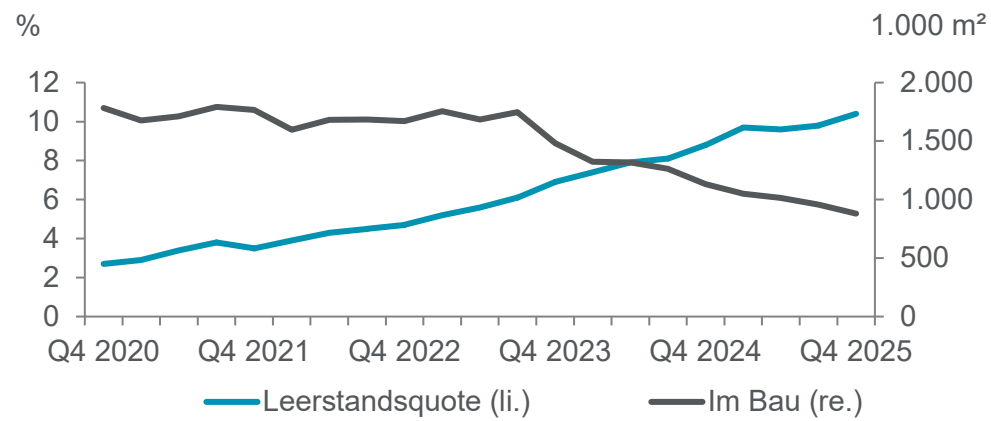
FLÄCHENUMSATZ



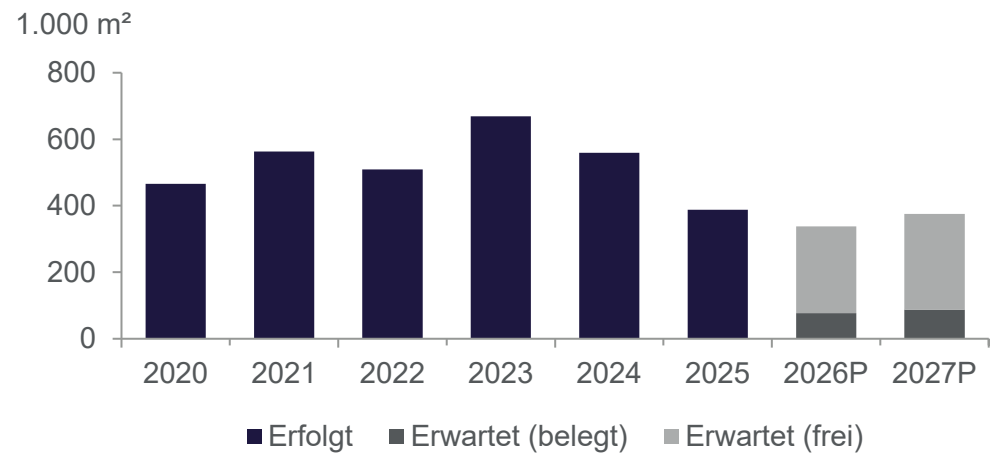
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



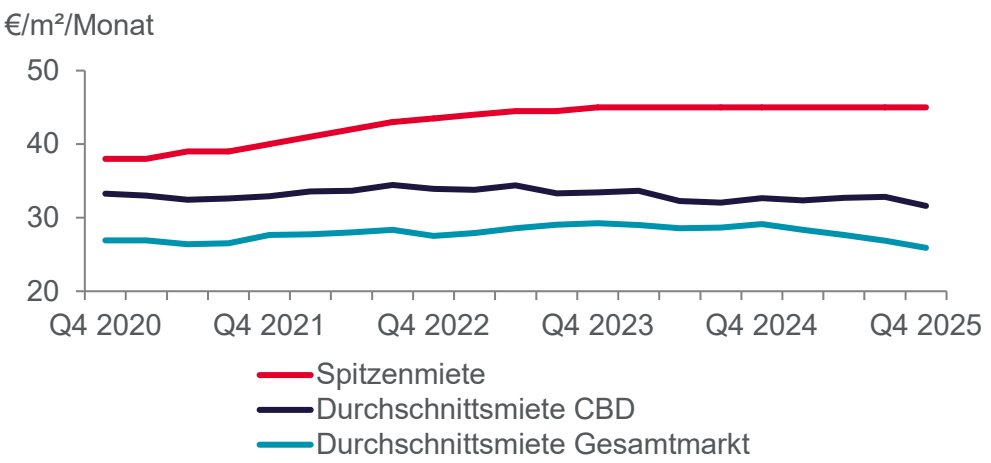
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand in Berlin belief sich zum Ende des 4. Quartals 2025 auf rund 2,2 Mio. m² und verzeichnete damit gegenüber dem Vorquartal einen Anstieg um 6 % bzw. 135.300 m². Die Summe der leerstehenden Flächen erreicht damit einen neuen Höchststand, was sich auch in der erstmals über 10 % liegenden Leerstandsquote widerspiegelt (10,4 %). Vor einem Jahr lag das Volumen noch bei 1,87 Mio. m². Im Segment der Untervermietungen ergibt sich ein Plus von 5.400 m² auf nunmehr 176.000 m². Die Vorvermietungsquote lag zum Jahresende 2025 bei lediglich 6 %, 2024 betrug sie noch 14 %.

FERTIGSTELLUNGEN

Im Jahr 2025 summierten sich die Fertigstellungen auf 387.700 m² und verzeichneten erneut einen deutlichen Rückgang. Gegenüber dem Vorjahr (559.400 m²) entspricht dies einem Minus von 31 %. Damit wurde der niedrigste Wert seit 2019 erreicht, als lediglich 267.300 m² neu auf den Markt kamen. Allerdings wurde der 10-Jahresschnitt der Fertigstellungen in Höhe von rund 406.000 m² lediglich um moderate 5 % verfehlt.

MIETEN

Die Spitzenmiete liegt weiterhin stabil bei 45,00 €/m²/Monat und dürfte auch in den kommenden Monaten unverändert bleiben. Im Gegensatz dazu verzeichnete die Durchschnittsmiete im Jahresvergleich einen deutlichen Rückgang um 3,25 €/m²/Monat auf 25,90 €/m²/Monat in Q4 2025, ausgehend von 29,15 €/m²/Monat zum Jahresende 2024 (-11 %). Damit setzt sich der Preisrückgang bereits zum vierten Mal in Folge fort und ist seit Q1 2025 ausgehend 28,35 von €/m²/Monat fallend.

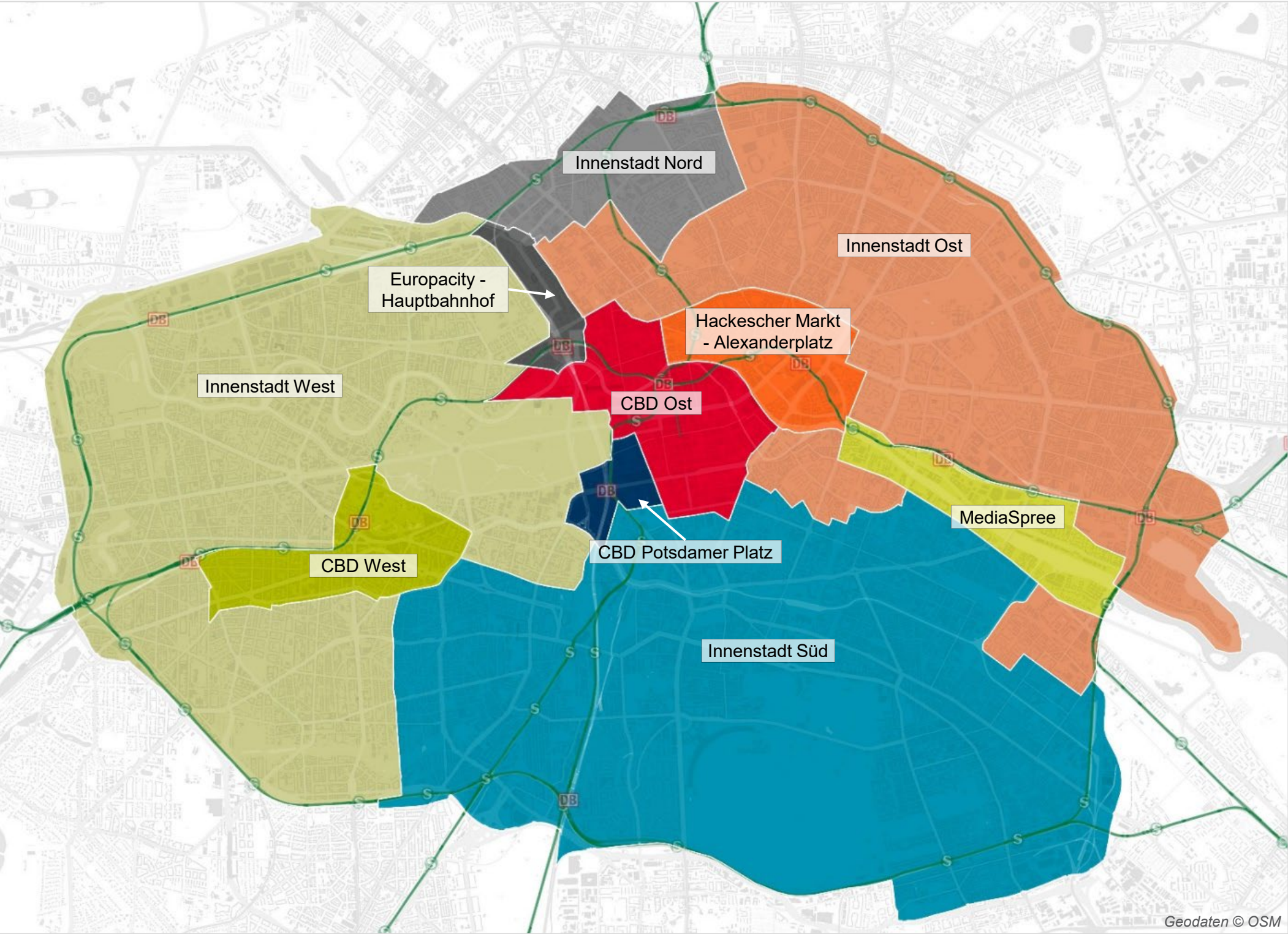
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
INK - Inspire Neukölln	Berlin Süd	Fertiggestellt	2025	20.900	CMF Capital
EDGE Friedrichspark	MediaSpree	Im Bau	2026	37.100	Edge / Allianz Real Estate
Die Macherei – M50	Innenstadt Süd	Im Bau	2026	21.700	Art-Invest
Urban Campus / ALX	Hackescher Markt - Alexanderplatz	Im Bau	2027	26.700	Covivio

AUSBLICK

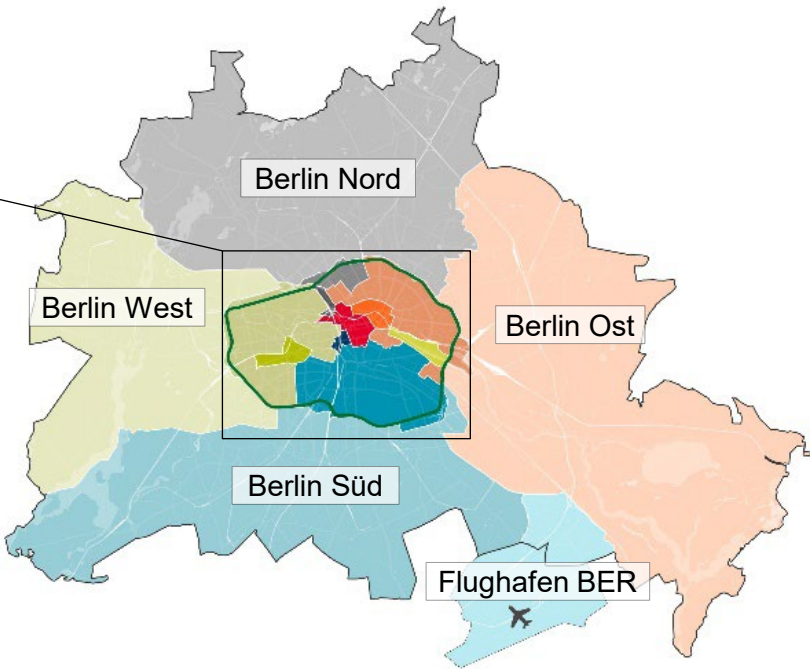
- Für das Gesamtjahr 2026 erwarten wir eine leichte Steigerung des Flächenumsatzes, getragen durch eine größere Zahl an Großgesuchen ab 5.000 m².
- Ende 2025 befanden sich rund 900.000 m² Bürofläche im Bau. Aufgrund des herausfordernden Marktumfeldes starten kaum noch spekulative Projektentwicklungen, sodass das Bauvolumen in den kommenden zwölf Monaten auf voraussichtlich unter 700.000 m² sinken wird.
- Aufgrund der geringen Vorvermietungsquote von rund 10 % der Projekte mit Realisierung in 2026 gehen wir weiterhin von einer steigenden Leerstandsquote aus, die 2026 über 11 % liegen wird.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2025

Teilmarkt	€/m²/Monat
CBD Potsdamer Platz	22,00 - 45,00
CBD Ost	20,00 - 45,00
CBD West	20,00 - 45,00
Hackescher Markt - Alexanderplatz	20,00 - 45,00
MediaSpree	20,00 - 37,00
Europacity - Hauptbahnhof	24,00 - 40,00
Innenstadt Ost	17,00 - 40,00
Innenstadt Süd	15,00 - 37,00
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 (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
CBD Potsdamer Platz	13.400	10,9	0	5.700	37,60
CBD Ost	54.600	14,8	8.500	135.200	28,50
CBD West	37.000	9,7	12.600	104.000	31,50
MediaSpree	33.900	5,9	18.500	107.500	26,45
Markt Berlin	484.200	10,40	387.700	880.000	25,90

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.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in knapp 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2024 betrug der Umsatz 9,4 Milliarden US-Dollar.

Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

©2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved.
This report is issued on a specific date and will be prepared only for the purpose stated . This report is further compiled from information obtained from sources which C&W has rigorously checked and believes to be reliable upon the time of issuance, however C&W has not verified such information and cannot guarantee that it is accurate or complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report compiled from third parties and C&W shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. The prior written consent of C&W is required before this report or any excerpts thereof are mentioned in any document, offering circular, publication or official statement of disclose.

TOP-5-MÄRKTE



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

ALEXANDER WALDMANN
Team Leader Research & Insight Germany
Tel: +49 69 50 60 73 598
alexander.waldmann@cushwake.com

LENNART AHRENS
Senior Research Analyst
Tel: +49 30 726 218 243
lennartthoralf.ahrens@cushwake.com