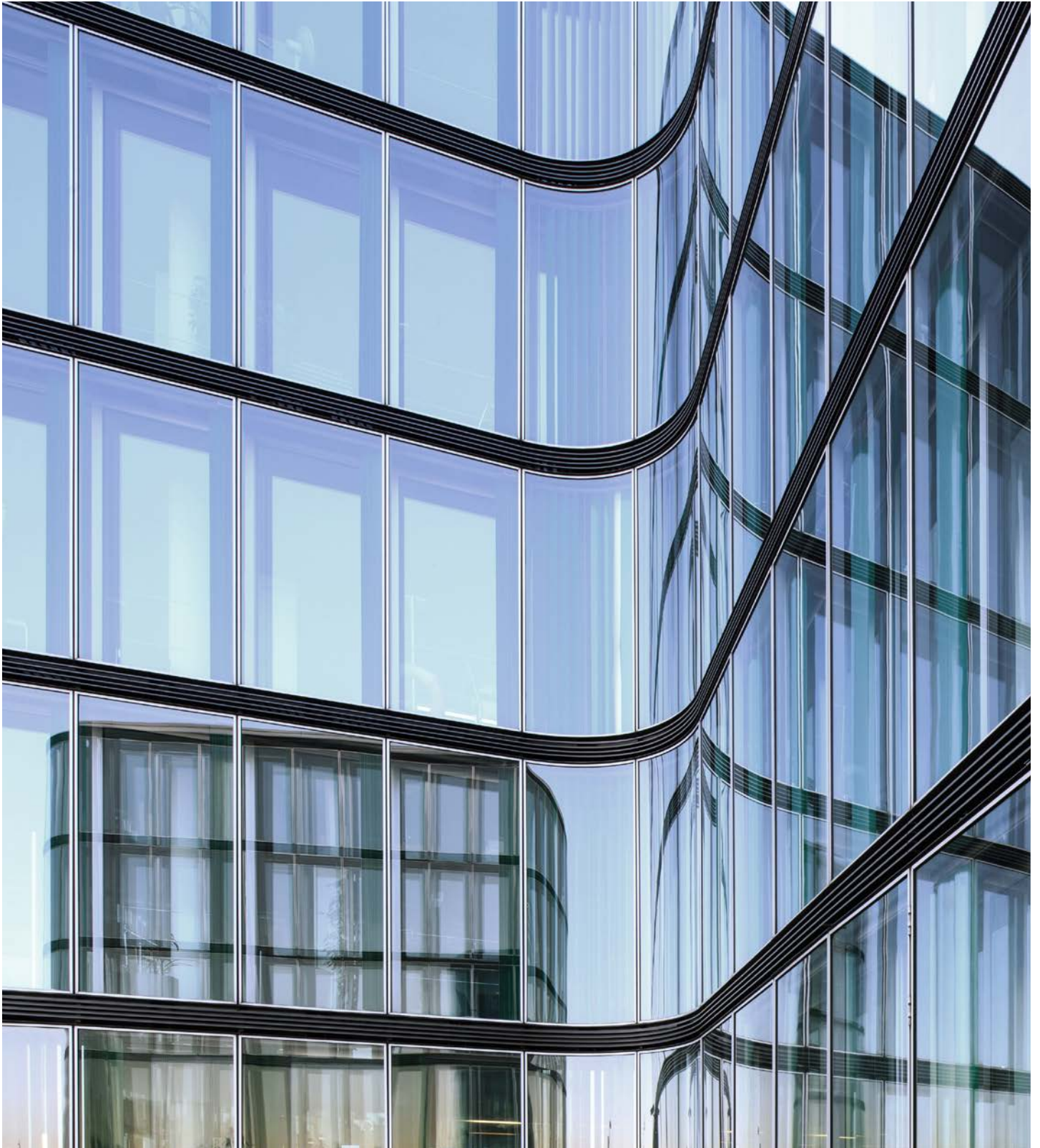




Marktreport 2026 · Berlin

BÜROFLÄCHEN

Berlin

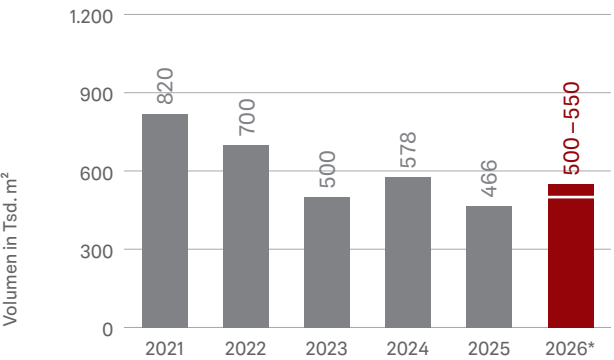


Bezugsjahr der Kennzahlen: 2025, Veränderung ggü. dem Vorjahr; Quellen: bulwienges, Engel & Völkers Commercial

Der Berliner Büroflächenmarkt hat im vergangenen Jahr eine Phase der intensiven Konsolidierung durchlaufen und blickt nun positiv auf das Jahr 2026. Trotz eines Rückgangs des Flächenumsatzes auf rund 466.000 m² im Jahr 2025, bedingt durch eine abwartende Haltung von Unternehmen bei Großanmietungen und dem Ausbleiben großer Abschlüsse, zeigt sich die Hauptstadt resilient. Besonders das klein- bis mittelflächige Segment erwies sich als verlässlicher Anker: Es bildete durch die Vielzahl an Abschlüssen im Bereich bis 1.000 m² das Rückgrat des Marktgeschehens. Ein klares Zeichen für die Substanz des Standorts Berlin ist die Mietpreisentwicklung: Die Spitzenmiete verharrt stabil auf einem hohen Niveau von 45,00 EUR/m², was das Vertrauen in Toplagen widerspiegelt. Die Leerstandsquote stieg moderat auf rund 8%, wodurch sich für Mietinteressenten nach Jahren der Knappheit der nötige Spielraum für Expansions- und Qualitätsstrategien bietet. Vermieter zeigen sich aktuell partnerschaftlich und unter-

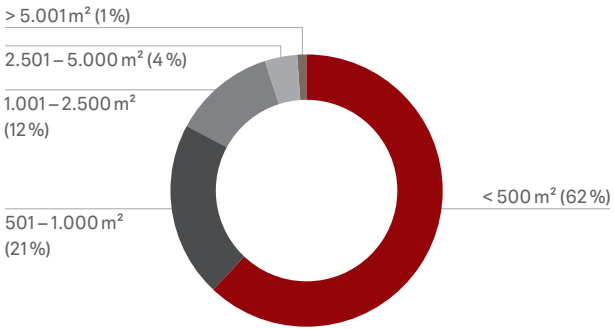
stützen Suchkunden verstärkt durch attraktive Incentives wie Zuschüsse bei den Baukosten oder der Innenausstattung. Während klassische Branchen pausierten, entwickelten sich Sektoren wie Verteidigungstechnologie, KI und Green Tech zu neuen Nachfragetreibern. Symbolträchtige Projekte wie der Einzug des Musiklabels BMG in das ehemalige Quartier 207 oder die Entwicklung moderner Innovations-Hubs zeigen, dass insbesondere die Revitalisierung hochkarätiger Bestandsflächen das Gesicht des Marktes 2026 prägen wird. Für das laufende Jahr 2026 prognostiziert Engel & Völkers Commercial eine spürbare Belebung des Marktgeschehens mit einem erwarteten Flächenumsatz von 500.000 bis 550.000 m². Da die Neubaupipeline aufgrund gestiegener Kosten ausgedünnt ist, werden insbesondere ESG-konforme modernisierte Bestandsimmobilien profitieren. Eigentümer, die jetzt in die Zukunftsfähigkeit ihrer Flächen investieren, treffen auf einen Markt, der Qualität und Nachhaltigkeit mehr denn je honoriert.

Flächenumsatz

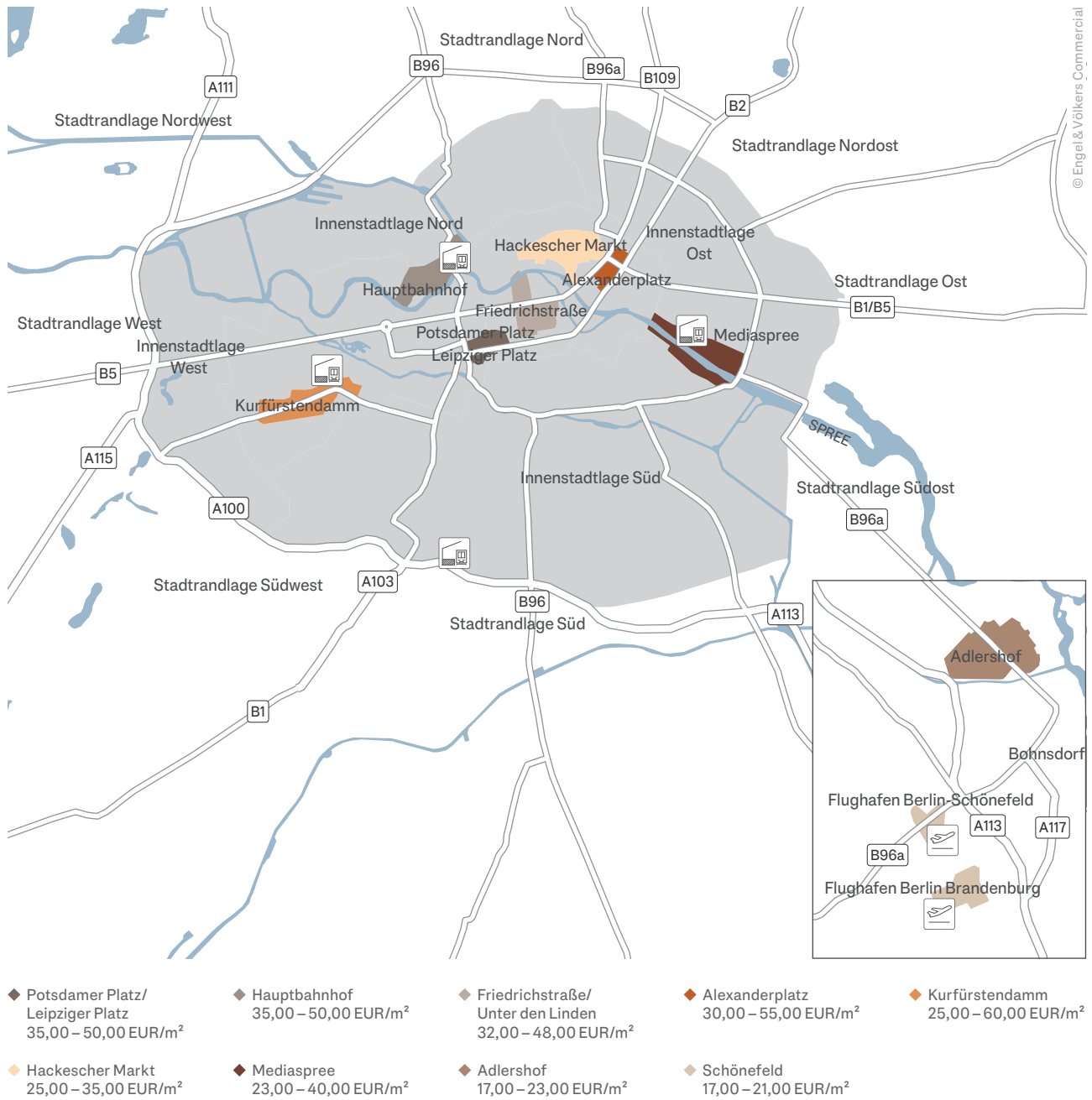


* Prognosespanne
Quelle: Engel & Völkers Commercial

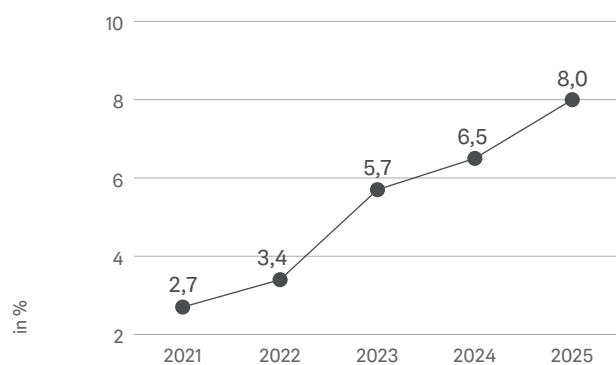
Transaktionsvolumen nach Größenklassen



Quelle: Engel & Völkers Commercial

Mietpreise nach Lage (EUR/m²)

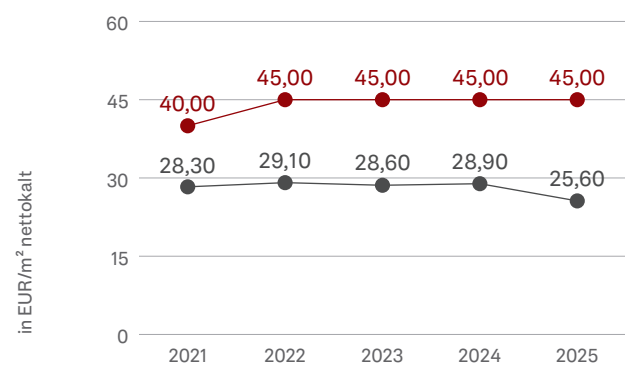
Leerstand



● Leerstandsquote

Quellen: bulwiengesa, Engel & Völkers Commercial

Büromieten



● Spitzenmiete

● Durchschnittsmiete

Quelle: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden.
Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet.
Stand der Informationen: Februar 2026.

BERLIN

+49 (0)30-20 34 60 | BerlinCommercial@engelvoelkers.com | engelvoelkers.com/berlincommercial
Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH & Co. KG | Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH | Joachimsthaler Straße 1 | 10623 Berlin
engelvoelkers.com/commercial/research