

KEY HIGHLIGHTS

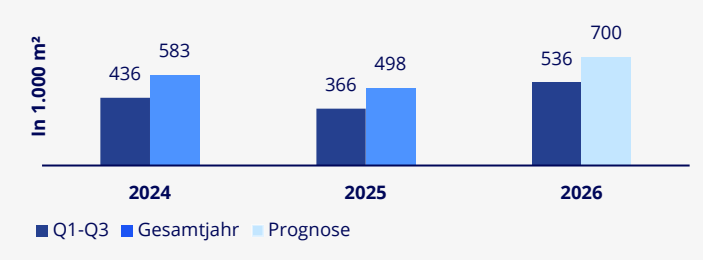
- 536.000 m² Flächenumsatz: Berlin legt um 47 % im Vergleich zum Vorjahr zu und übertrifft schon nach neun Monaten das Gesamtjahr 2025.
- Großabschlüsse treiben den Markt – die Anmietung der BVG stellt dabei den größten Mietvertragsabschluss Deutschlands im bisherigen Jahresverlauf dar.
- Der Leerstand erreicht die Zehn-Prozent-Marke: Nutzer haben in Berlin so viel Auswahl wie seit mehr als zwei Jahrzehnten nicht mehr.
- Die Spitzenmiete etabliert sich über der 50-€/m²-Marke. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in bester Lage bleibt ungebrochen.
- Die Neubaupipeline bleibt bis 2028 auf erhöhtem Niveau. Vermietungserfolge hängen zunehmend von Lage, Gebäudequalität, Flächeneffizienz und marktgerechter Positionierung ab.

BÜROVERMIETUNG

FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Flächenumsatz	536.000 m²	+46,4 %	↘
Vermietungsumsatz	468.500 m²	+43,1 %	→
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	2.420.400 m²	+490.000 m²	↗
Leerstandsquote	10,0 %	+190 bp	↗
Spitzenmiete	50,50 €/m²	+5,5 %	→
Durchschnittsmiete	27,70 €/m²	+5,3 %	→

FLÄCHENUMSATZ



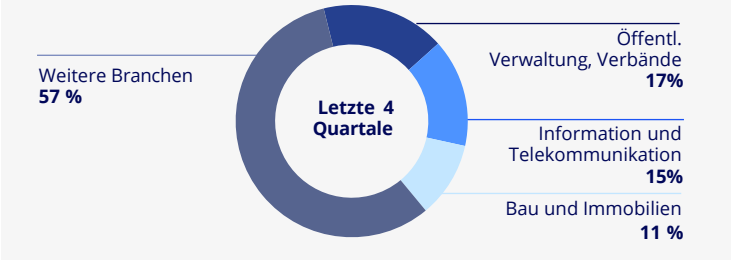
SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



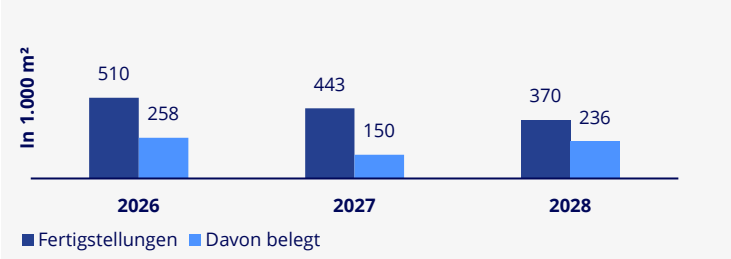
TEILMÄRKTE



TOP 3 BRANCHEN



NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN



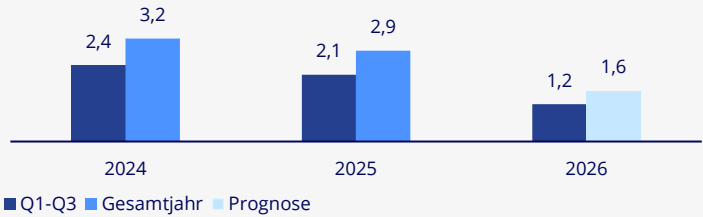
INVESTMENT GEWERBE

FAST FACTS

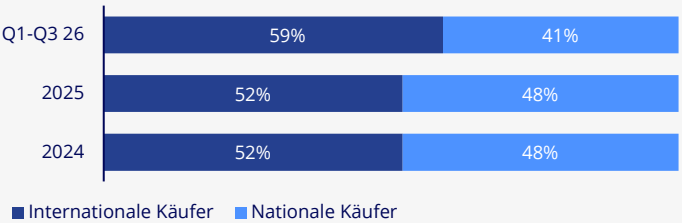
	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Transaktionsvolumen Gewerbe	1,17 Mrd. €	-44,0 %	→
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,15 %	+25 bp	→
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	5,15 %	+15 bp	→
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,05 %	+30 bp	→

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

in Mrd. €

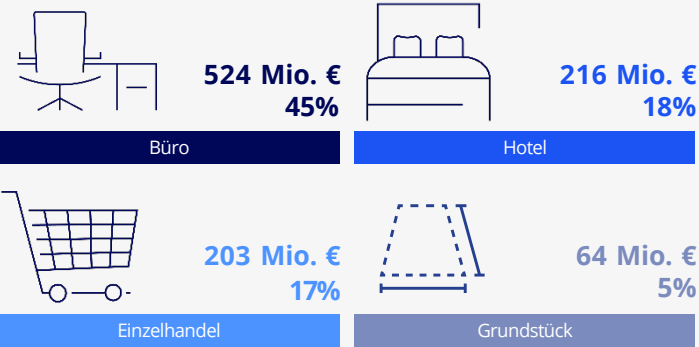


KAPITALHERKUNFT



BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %



TOP 3 INVESTOREN

Anteil am Transaktionsvolumen



BRUTTO-SPITZENRENDITEN

in %



KEY HIGHLIGHTS

- 1,17 Mrd. € Transaktionsvolumen: Mit 44 % unter Vorjahr lässt die erhoffte Belebung des Berliner Investmentmarkts weiter auf sich warten.
- Büroimmobilien behaupten mit 524 Mio. € und 45 % Marktanteil klar die Spitzenposition.
- Der Markt lebt von Einzelfällen – selektive Ankäufe und Sondersituationen prägen das Geschehen, klassische Buy-and-Hold-Deals bleiben die Ausnahme.
- Die Spitzenrenditen steigen weiter an: Büro und Einzelhandel auf 5,15 %, Industrie und Logistik auf 5,05 %.
- Internationales Kapital bleibt prägend: Ausländische Investoren zeichnen in den ersten drei Quartalen 2026 für rund 700 Mio. € bzw. knapp 60 % des Transaktionsvolumens verantwortlich.

VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (year-over-year)

Stand Q1-Q3 2026	Flächenumsatz in m²	Leerstands- quote	Spitzenmiete in €/m²	Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto- Spitzenrendite Büro in %	Bürobestand in Mio. m²
Berlin	536.000 ↑ +47 %	10,0 %	50,50 ↑ +6 %	1.168 ↓ -44 %	5,15 %	24,0
Düsseldorf	191.500 ↑ +23 %	11,5 %	45,00 → ±0 %	930 ↑ +98 %	5,20 %	8,2
Frankfurt	273.000 ↓ -41 %	12,9 %	56,00 ↑ +8 %	543 ↑ +64 %	5,15 %	11,4
Hamburg	286.900 ↓ -8 %	6,3 %	38,00 ↑ +6 %	1.143 ↓ -20 %	4,90 %	14,5
Köln	105.000 ↓ -34 %	5,9 %	33,00 → ±0 %	430 ↓ -38 %	5,10 %	8,2
München	483.000 ↑ +18 %	10,0 %	62,00 ↑ +11 %	1.560 ↑ +9 %	4,50 %	23,4
Stuttgart	91.700 ↓ -17 %	7,2 %	40,00 ↑ +8 %	114 ↓ -21 %	5,00 %	8,6

→ Marginale Veränderung ±3 % ↑ Wachstum ↓ Rückgang

ANSPRECHPARTNER



Paul Pape
Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 171 266 97 67
paul.pape@colliers.com



Katja Caspers
Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 151 21291888
katja.caspers@colliers.com

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen.

Dieses Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.