

Berliner **GEWERBE** **PULSSCHLAG**

2026





LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

wir müssen an dieser Stelle nicht darüber reden, dass das wirtschaftliche und geopolitische Umfeld angespannt ist, Auswirkungen auf die Gewerbeimmobilienmärkte inklusive. Wir müssen vielmehr über die langfristige Nutzbarkeit von Immobilien reden und darüber, dass Konjunkturzyklen mehr und mehr von Strukturbrüchen überlagert werden. Gerade bei Büros gibt es viele offene Fragen – auch wenn Büroflächen in Berlin zuletzt wieder stärker nachgefragt waren und sich Trends wie „Flight to Quality and Location“ verstetigen. Zwar sind die Vermietungszahlen gerade in guten Lagen erfreulich gestiegen, die Leerstände dürften nach 2027 sinken und unsere Mieter bestätigen in einer Umfrage, dass sie aktuell weit überwiegend die kompletten Büroflächen brauchen und hohe Anwesenheiten vor Ort verzeichnen. Es bleiben Fragezeichen, denn neben den Möglichkeiten des räumlich-flexiblen Arbeitens wird KI die Art und Weise, wie wir arbeiten und wie viele Menschen in bestimmten Bereichen arbeiten, verändern. Dies wird zu Verschiebungen in der Flächennachfrage und voraussichtlich auch zu einem Rückgang der Büroflächennachfrage führen. Der vorliegende Gewerbe-Pulsschlag

rechnet bestenfalls mit einer Seitwärtsbewegung. Vor diesem Hintergrund haben flexibel teilbare Büroflächen Vorteile: Gerade viele Neubauten der jüngsten Vergangenheit sind in Berlin auf eher mittlere bis große Nutzer ausgelegt und bieten diese Teilbarkeit nur bedingt. Historische Gewerbehöfe wie jene der GSG Berlin bringen hier hingegen bessere Voraussetzungen mit.

Ähnliches gilt für Umnutzungen: Die historischen Gewerbehöfe der GSG Berlin haben über teils 150 Jahre ihre Anpassungsfähigkeit immer wieder bewiesen. Während dabei allerdings bislang meist das Spektrum gewerblich geprägter Tätigkeiten nicht verlassen wurde – aus produzierenden Fabriken wurden häufig kleinteiliges Gewerbe, Büros und/oder Coworking/Flexible Offices – werden soziale Folgenutzungen künftig häufiger, seien es Schulen oder unterschiedliche Wohnformen. Auch hier bewähren sich die Bestände der GSG Berlin bereits heute, wie Abschlüsse der Montessori Stiftung in der Blücherstraße oder Limehome in der Zossener Straße verdeutlichen. Aktuelle Gespräche mit weiteren Nutzern aus diesen Feldern lassen vermuten, dass sich der Trend im Portfolio

der GSG Berlin fortsetzt. Bankenseitig werden die entsprechenden Bemühungen positiv gesehen. Das bedeutet nicht, dass Büros keine Zukunft haben.

Dies gilt gerade auch im Zusammenspiel mit Light Industrial/Unternehmensimmobilien: Das Segment ist perspektivisch stabil und profitiert von zusätzlicher Nachfrage durch Robotik, urbane Produktion, Forschung und DefenceTech. Gefragt sind urbane, gut erreichbare Standorte, an denen Labor-, Werkstatt- und Light-Industrial-Flächen mit Büros kombiniert werden können. Im Grunde sind dies Standorte, die ohnehin schon beispielsweise für wissensintensive Unternehmen als Bürostandorte funktionieren und das Portfolio der GSG Berlin prägen.

**Wir wünschen Ihnen
eine spannende Lektüre!**

Berlin, September 2026

Oliver Schlink (CFO)

Sebastian Blecke (COO)





INHALT

Die Ergebnisse im Überblick 8

Büromarkt Berlin – Differenzierung statt Stillstand 9

KI & Robotik: Schrumpft der Flächenbedarf – oder steigt der Anspruch? 10

Die GSG stellt sich vor 12

Tradition, die sich immer wieder neu erfindet 12

Flexibilität liegt in der DNA der Höfe 14

GSG-Bestand bleibt diversifiziert 14

GSG-Mieten entwickeln sich stabil und bleiben wettbewerbsfähig 16

Büromarkt Berlin 20

Büromarkt Berlin – Differenzierung statt Stillstand 21

Büroflächennachfrage belebt sich – erste Impulse durch größere Abschlüsse 24

Woher kommt die Nachfrage? 26

Digitals zurück auf Wachstumskurs – Startups bleiben selektiv 28

Leerstandsanstieg setzt sich fort – Dynamik lässt nach 29

Neubautätigkeit normalisiert sich 30

Steigende Spitzenmieten trotz höherer Leerstände – Marktsegmentierung nimmt zu 32

Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen im Sommer 2026 34

Der Markt für Light Industrial in Berlin 36

Light Industrial behauptet sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld 38

KI & Robotik: Schrumpft der Flächenbedarf – oder steigt der Anspruch? 42

Status Quo – Wie KI & Robotik die Arbeitswelt verändern 43

Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft 44

Was passiert in der Praxis? – Marktdaten aus Berlin 45

Nutzerperspektive GSG-Mieterbefragung 50

Perspektiven – Wie entwickelt sich der Markt weiter? 52

Wie verändert KI mittel- bis langfristig die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien? 52

Berlin im Fokus 52

Strukturelle Verschiebungen: Welche Immobilien werden künftig nachgefragt? 53

Positionierung der GSG 54

Flexible Flächen als strategischer Vorteil 54

Fazit und Ausblick 58

Impressum 62

DIE ERGEBNISSE IM ÜBERBLICK

GSG-Hof Franklinstraße 27

Büromarkt Berlin – Differenzierung statt Stillstand

Der deutsche Immobilienmarkt bewegt sich 2026 weiterhin in einem anspruchsvollen Umfeld. Zwar mehren sich die Anzeichen einer schrittweisen Stabilisierung, doch bleibt die Erholung angesichts anhaltender geopolitischer Spannungen, wirtschaftlicher Unsicherheiten und herausfordernder Finanzierungsbedingungen fragil. Neben konjunkturellen Faktoren rücken daher zunehmend strukturelle Entwicklungen in den Vordergrund.

Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies einen Wandel der Perspektive. Während Finanzierungskosten und Baupreise weiterhin herausfordernd bleiben, gewinnen Fragen nach der langfristigen Nutzbarkeit, der Qualität von Flächen und der Anpassungsfähigkeit von Immobilien zunehmend an Bedeutung. Gleichzeitig verändern sich die Anforderungen der Unternehmen an ihre Standorte und Arbeitswelten. Der Gewerbeimmobilienmarkt wird dadurch immer stärker von strukturellen Trends geprägt, die weit über klassische Konjunkturzyklen hinausreichen.

Nach mehreren Jahren rückläufiger Marktaktivität zeigen sich am Berliner Büromarkt 2026 erste Anzeichen einer Stabilisierung. Nachdem der Büroflächenumsatz 2025 mit rund 490.000 m² einen Tiefstand der vergangenen Dekade erreicht hatte, wurden im ersten Halbjahr 2026 bereits rund 380.000 m² umgesetzt und damit der Halbjahresdurchschnitt der vergangenen fünf Jahre übertroffen. Gleichzeitig kehrten wieder größere Vermietungen in den Markt zurück. Besonders Unternehmen aus dem Digitalbereich setzten positive Signale und sorgten für rund ein Viertel des Flächenumsatzes 2026.

Auf der Angebotsseite wirken die hohen Fertigstellungen der vergangenen Jahre weiter nach. Nach rund 360.000 m² neuer Bürofläche im Jahr 2025 werden auch 2026 nochmals Fertigstellungen auf ähnlichem Niveau erwartet. In Verbindung mit der zurückhaltenden Flächennachfrage steigt die Leerstandsquote zunächst weiter auf rund 9,0 %. Gleichzeitig deutet die rückläufige Neubaupipeline darauf hin, dass sich der zusätzliche Angebotsdruck in den kommenden Jahren schrittweise verringern dürfte.

Die zunehmende Differenzierung des Marktes zeigt sich auch bei den Mieten. Während die Spitzenmiete 2026 auf rund 47,00 Euro/m² steigt, entwickelt sich die Durchschnittsmiete in Citylagen deutlich moderater. Hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen bleiben gefragt, während ältere Bestandsobjekte und weniger attraktive Standorte einem wachsenden Wettbewerbsdruck ausgesetzt sind.

Vergleichsweise robust präsentiert sich weiterhin das Segment Light Industrial. Der Flächenumsatz lag 2025 bei rund 50.000 m² und bewegte sich damit trotz des anspruchsvollen Marktumfelds auf einem soliden Niveau. Gleichzeitig erreichten die Fertigstellungen mit knapp 100.000 m² einen Höchstwert im Betrachtungszeitraum. Auch für 2026 wird mit einem Fertigstellungsvolumen auf ähnlichem Niveau gerechnet. Gewerbe- und Business-Parks dominieren dabei sowohl den Flächenumsatz als auch die Projektpipeline und unterstreichen die wachsende Bedeutung flexibler Unternehmensimmobilien für den Wirtschaftsstandort Berlin.



KI & Robotik: Schrumpft der Flächenbedarf – oder steigt der Anspruch?

Kaum ein Thema wird derzeit in Wirtschaft und Immobilienbranche so intensiv diskutiert wie Künstliche Intelligenz. Mit der rasanten Verbreitung von KI-Anwendungen rückt zunehmend die Frage in den Mittelpunkt, welche Folgen Automatisierung und Robotik für den zukünftigen Flächenbedarf von Unternehmen haben werden. Während einige Studien einen deutlichen Rückgang der Büronachfrage erwarten, sehen andere vor allem einen Wandel der Arbeitswelt und damit veränderte Anforderungen an Gewerbeimmobilien.

Der diesjährige Gewerbe-Pulsschlag greift diese Diskussion auf und betrachtet die Auswirkungen von Künstlicher Intelligenz erstmals aus der Perspektive des Berliner Gewerbeimmobilienmarktes. Dabei wird deutlich, dass sich die Auswirkungen von KI nicht auf eine einfache Reduzierung des Flächenbedarfs beschränken lassen. Vielmehr verändern sich Tätigkeiten, Arbeitsprozesse und Unternehmensorganisation, mit unmittelbaren Folgen für Gewerbeflächen.

Die Analyse zeigt, dass der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt bereits heute erste strukturelle Veränderungen erkennen lässt. Die Nachfrage konzentriert sich zunehmend auf wissensintensive Branchen, hochwertige Standorte und flexibel nutzbare Flächen. Gleichzeitig gewinnen Gebäude an Bedeutung, die unterschiedliche Nutzungen miteinander verbinden und sich an neue Arbeits- und Produktionsprozesse anpassen können. Der Wandel der Arbeitswelt wird den Gewerbeimmobilienmarkt daher künftig weniger über die reine Menge der nachgefragten Fläche prägen als über die Qualität und Anpassungsfähigkeit der angebotenen Immobilien.



DIE GSG STELLT SICH VOR



Die GSG Berlin GmbH wurde 1965 gegründet und verfügt heute über

- mehr als 40 Gewerbehöfe und -parks im Stadtgebiet der Hauptstadt – mit Schwerpunkt im zentralen Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
- rund 1.500 Mieter und
- rund 1 Mio. m² vermietbare Fläche.

Tradition, die sich immer wieder neu erfindet

Die GSG Berlin ist ein Unternehmen mit Tradition – sie wurde vor mehr als 60 Jahren gegründet. Und zugleich ist die GSG Berlin ein Unternehmen, das sich und seine Bestände wiederholt selbst neu erfunden hat: Das Thema Photovoltaik ist ein Beispiel, bei dem wir vor mehr als zehn Jahren Vorreiter waren und laut Berlin.de heute immer noch als „Solarwende-Leuchtturm“ gelten. Zur zeitlichen Einordnung: Das Solarpaket 1 der Bundesregierung, mit dem der Photovoltaikausbau vorangetrieben werden soll, ist erst zwei Jahre alt. Bis vor wenigen Monaten waren wir mit der GSG Berlin tatsächlich das Unternehmen mit der größten Gesamtfläche an Photovoltaikmodulen der Hauptstadt – insgesamt rund 40.000 m² auf den Dächern unserer oftmals historischen Gewerbehöfe in Charlottenburg, Kreuzberg, Wedding, Pankow etc., verknüpft auch mit dem Angebot des vor Ort gewonnenen grünen Mieterstroms.

Mit der Projektentwicklung FRAMEZ in Kreuzberg kam erstmals in unserem Portfolio jüngst auch Photovoltaik in der Fassade dazu – zusätzlich zum Dach. Photovoltaik in der Fassade ist eine Seltenheit am Berliner Gewerbeimmobilienmarkt.

Neben grünem Mieterstrom hat sich die GSG Berlin auch in Sachen digitaler Konnektivität neu erfunden – der Großteil der Bestände ist mittlerweile WiredScore-zertifiziert, wiederum ein Großteil davon mit der höchsten Stufe Platinum. Teils 120 Jahre alte Bausubstanz, die sich über Nachhaltigkeit, Glasfaser und Co. ebenso für die Zukunft definiert wie über ihre baukulturellen und architektonischen Alleinstellungsmerkmale.

Ein weiteres Feld, in dem sich die GSG Berlin selbst neu erfindet, ist die verstärkte Umnutzung von bisherigen Büroflächen. Ein Fokus liegt dabei auf Nutzungen, die einen sozialen Charakter mitbringen. Bildungszwecke

sind ein Beispiel, wie Vermietungen an die Montessori-Stiftung für Schulräume der Oberstufe oder an die gfp Gesellschaft für Pflege- und Sozialberufe für Ausbildungsräume zeigen, in denen künftige Erzieherinnen und Erzieher eine neue Lernumgebung finden. Die Bemühungen lassen sich längst in der Mieterzusammensetzung ablesen: Bildungs- und Forschungszwecke haben heute in unserem Portfolio mehr als den doppelten Flächenumfang als noch vor wenigen Jahren. Wohnzwecke sind ein weiteres Beispiel für Umnutzungen, wie die Vermietung an Limehome zeigt. In diesem Feld gibt es weitere Gespräche für verschiedene Standorte. Denkbar sind demnach Studentenwohnungen sowie hotelähnliche Short und Long Stay-Konzepte.

Insgesamt bieten sich schätzungsweise 20 Prozent unseres Büroleerstands aufgrund des jeweiligen Standorts und der (passenden, nicht störenden) benachbarten Unternehmen für Umnutzungen an. Diese Quote

bedeutet umgekehrt aber auch: Das Büro als wesentliches Element im Nutzungsmix der GSG Berlin wird weiterhin eine zentrale Rolle spielen. Nur muss sich das Büro bekanntlich seit geraumer Zeit ebenfalls neu erfinden, um weiterhin zukunftsfähig und im Wettbewerb zum Home-office, zum Co-Working-Space, zur Workation am Strand oder zu sonstigen dritten Arbeitsorten wie den Cafés der Szeneviertel oder jeweiligen Nachbarschaft am Wohnort attraktiv zu bleiben.

Konkret heißt das: Büros müssen wohnlicher, häuslicher werden – das ist eine der wenigen Gemeinsamkeiten der vielen Ansätze, wie unterschiedliche Unternehmen ihr jeweils individuelles und auf ihre Kultur abgestimmtes Büro der Zukunft verstehen. Wobei selbst diese Wohnlichkeit unterschiedlich interpretiert wird: Von der Möblierung mit schweren, gardinenartigen, kreisförmigen Vorhängen als flexibel einsetzbare Raumteiler rund um plüschige Sofa-Landschaften auf Parkett bis hin zu der Frage, ob Gartenelemente wie Rutschen zwischen zwei Etagen möglich sind – unsere Büromieter hatten und haben hochgradig kreative Ideen. „Wohnzimmer-Dachgeschossflair“ – so beschreibt ein Büromieter seine Räume in einem unserer historischen Kreuzberger Gewerbehöfe.

Eine weitere Gemeinsamkeit, die viele Büros der Zukunft aufweisen, sind die zunehmenden Bezüge zu den Außenflächen: Das Draußen und der freie Himmel dienen der Klärung des Geistes, der Erholung, dem Austausch mit Kolleginnen und Kollegen. Und auch der temporären Verlagerung von Arbeitsplätzen an die frische Luft. Der erwähnte Büroneubau FRAMEZ in Kreuzberg, der jüngst WWF Deutschland als neuen Mieter gewinnen konnte, ist ein Beispiel dafür: Die ruhigen Innenhöfe weisen halboffene Arbeits-Cubes auf – voll möbliert mit Sitzgelegenheiten und Schreibtisch. Selbst ohne derartige Möblierung gilt: Ruhige Innenhöfe können den Unterschied ausmachen zwischen durchschnittlichen und herausragenden Büros. Das zeigen internationale Studien wie beispielsweise der Office Impact Code des britischen Researchers Leesman. Auch eine Umfrage unseres Hauses, an der 500 Personalentscheider aus Unternehmen in den sieben Bürohochburgen Deutschlands teilgenommen haben, bestätigt die Bedeutung von abgeschirmten Innenhöfen als Anziehungspunkt, der die Menschen freiwillig zurück ins Büro bringt.

Flexibilität liegt in der DNA der Höfe

Die oftmals historische Bausubstanz der GSG Berlin bietet herausragende Grundlagen für all das Vorgenannte: Umwandlung von Büro zu anderen Nutzungen, Weiterentwicklung „klassischer“ Büros zu solchen mit Wohnzimmer-Flair, Nutzbarmachung abgeschirmter Außenflächen. Die zumeist ursprünglich als Fabrik- und Produktionsanlagen in der Gründerzeit entwickelten Gewerbehöfe haben ihre Flexibilität schon in der Vergangenheit selbst bei großen strukturellen Veränderungen wie der Wandlung von der industriellen zur Dienstleistungswirtschaft unter Beweis gestellt. Die Höfe bieten heute (neben Büros, Bildungseinrichtungen und den genannten Wohnformen) unter anderem Flächen für den stationären Einzelhandel sowie den E-Commerce, Flächen für das Handwerk, für Light Industrial, für Vereine, für Sporteinrichtungen – selbst eine Boulderhalle gibt es heute, wo früher Industrie war.

Die Stärke unserer Gewerbehöfe liegt darin, dass sie sich immer wieder neuen Anforderungen und Nutzungen anpassen können.

GSG-Bestand bleibt breit diversifiziert

Die GSG Berlin verfügt über eines der vielfältigsten Mieterportfolios im Berliner Gewerbeimmobilienmarkt. Die breite Branchenstruktur spiegelt die wirtschaftliche Vielfalt der Hauptstadt wider und sorgt gleichzeitig für eine hohe Stabilität des Bestands. Veränderungen einzelner Wirtschaftszweige können dadurch oftmals durch Entwicklungen in anderen Branchen ausgeglichen werden.

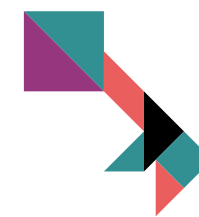
Auch im Vergleich zwischen dem ersten Halbjahr 2020 und dem ersten Halbjahr 2026 zeigt sich, dass sich die Nutzerstruktur kontinuierlich weiterentwickelt. Den mit Abstand größten Flächenzuwachs verzeichnen Bildungseinrichtungen und Forschung. Die von dieser Nutzer-

gruppe belegte Fläche stieg um rund 50.000 m² beziehungsweise 135 % auf über 80.000 m². Damit gewinnt ein Bereich deutlich an Bedeutung, der eng mit dem Berliner Wissenschafts- und Innovationsstandort verknüpft ist. Auch das Gesundheitswesen und die Gastronomie konnten ihre belegte Fläche merklich ausbauen.

Die größten Flächenanteile entfallen weiterhin auf den Handel (18 %), die Kommunikations-, Medien- und IT-Branche (17 %) sowie das Produzierende Gewerbe (16 %).

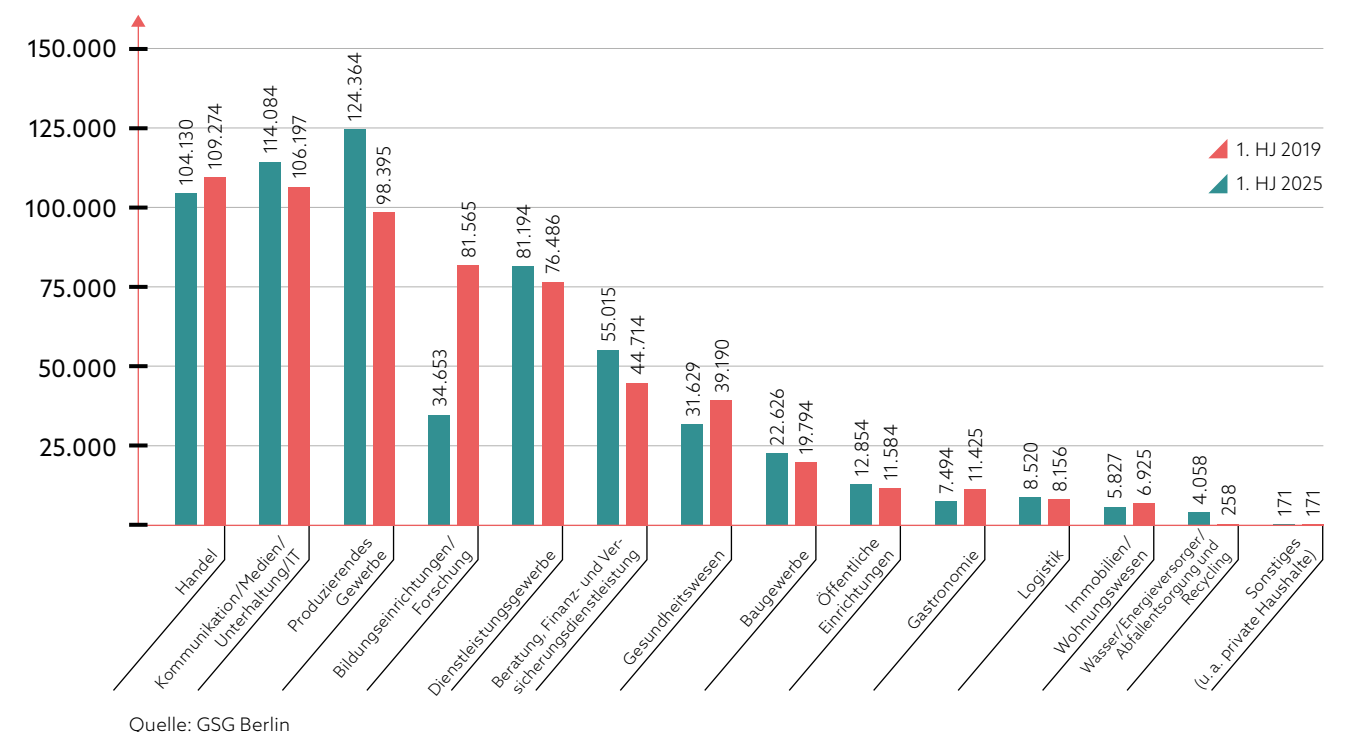
Trotz leichter Flächenrückgänge bei Kommunikation, Medien und IT sowie im Produzierenden Gewerbe bilden diese Branchen nach wie vor das Fundament der GSG-Mieterstruktur. Die ausgewogene Mischung aus Forschung, wissensintensiven Dienstleistungen, Produktion, Handwerk und Handel unterstreicht die hohe Flexibilität der Gewerbehöfe und Gewerbeparks, die sehr unterschiedliche Nutzungsanforderungen innerhalb eines Portfolios ermöglichen.

Die GSG Berlin arbeitet kontinuierlich an der Weiterentwicklung ihres Portfolios. Auch weitere Development- und Nachverdichtungsprojekte lassen sich bei positiver Marktentwicklung wieder aktivieren und perspektivisch den Bestand weiter wachsen.



Ein heterogenes Mieterportfolio, flexible Gewerbeflächen und eine kontinuierliche Weiterentwicklung bilden das Fundament für die langfristige Stabilität des GSG-Portfolios.

GSG-Mieterstruktur (Gewerbeflächen) – Vergleich 1. Halbjahr 2020 zu 1. Halbjahr 2026 (in m²)



GSG-Mieten entwickeln sich stabil und bleiben wettbewerbsfähig

Die Durchschnittsmieten der Bestandsflächen der GSG Berlin sind im Betrachtungszeitraum in allen untersuchten Bezirken gestiegen. Prozentual am stärksten fielen die Zuwächse insbesondere in den Außenbezirken aus. Dies ist neben dem niedrigeren Ausgangsniveau auch auf die unterschiedliche Zusammensetzung des Portfolios zurückzuführen. Während in den zentralen Lagen der Büroflächenanteil höher ist und sich die Mietentwicklung zuletzt verhaltener zeigte, dominieren in den Außenbezirken stärker klassische Gewerbe-, Werkstatt- und Produktionsflächen, die eine robustere Mietentwicklung aufweisen. So erhöhten sich die Bestandsmieten in Marzahn-Hellersdorf, Tempelhof-Schöneberg und Lichtenberg jeweils um mehr als 50 % sowie in Reinickendorf um 47 %. In den zentralen Lagen verlief die Entwicklung moderater, allerdings auf einem deutlich höheren Mietniveau.

Bei den Neuvermietungen zeigt sich insgesamt, dass insbesondere zentrale und gut angebundene Standorte weiterhin die höchsten Mietniveaus erzielen.

Die höchsten Durchschnittsmieten wurden in Charlottenburg-Wilmersdorf (19,40 Euro/m²), Tempelhof-Schöneberg (18,90 Euro/m²) und Friedrichshain-Kreuzberg (18,50 Euro/m²) erreicht. Auffällig ist jedoch, dass die Durchschnittsmiete bei Neuvermietungen in Friedrichshain-Kreuzberg unter dem Niveau der Bestandsmieten liegt. Dies deutet darauf hin, dass auch in einem zentralen Teilmarkt die aktuellen Marktbedingungen und das gestiegene Flächenangebot bei Neuabschlüssen zunehmend preisdämpfend wirken.

Trotz der positiven Mietentwicklung liegen die Mieten der GSG Berlin weiterhin unter dem marktüblichen Niveau. Ein wesentlicher Grund hierfür ist das breit diversifizierte Flächenangebot, das neben klassischen Büroflächen auch Werkstatt-, Produktions-, Lager- und sonstige Gewerbeflächen umfasst. Dadurch kann die GSG Berlin Unternehmen unterschiedlichster Branchen und Größen ein wirtschaftlich attraktives und zugleich flexibles Flächenangebot bereitstellen.

Entwicklung der GSG-Durchschnittsmieten 1. Halbjahr 2020 bis 1. Halbjahr 2026

Bezirk	BESTANDSMIETEN			NEU-VERMIETUNGEN
	Durchschnittsmieten 2020	Durchschnittsmieten 1. HJ 2026	Veränderung 2020 – 1. HJ 2026	Durchschnittsmieten 1. HJ 2026
Charlottenburg-Wilmersdorf	11,60 €/m²	16,30 €/m²	+41 %	19,40 €/m²
Friedrichshain-Kreuzberg	14,70 €/m²	21,30 €/m²	+45 %	18,50 €/m²
Lichtenberg	4,90 €/m²	7,50 €/m²	+53 %	9,20 €/m²
Marzahn-Hellersdorf	4,80 €/m²	7,40 €/m²	+54 %	9,10 €/m²
Mitte	9,20 €/m²	11,30 €/m²	+23 %	13,90 €/m²
Pankow	5,80 €/m²	8,20 €/m²	+37 %	10,85 €/m²
Reinickendorf	5,50 €/m²	8,10 €/m²	+47 %	8,00 €/m²
Tempelhof-Schöneberg	8,40 €/m²	12,90 €/m²	+54 %	18,90 €/m²

Quelle: GSG Berlin

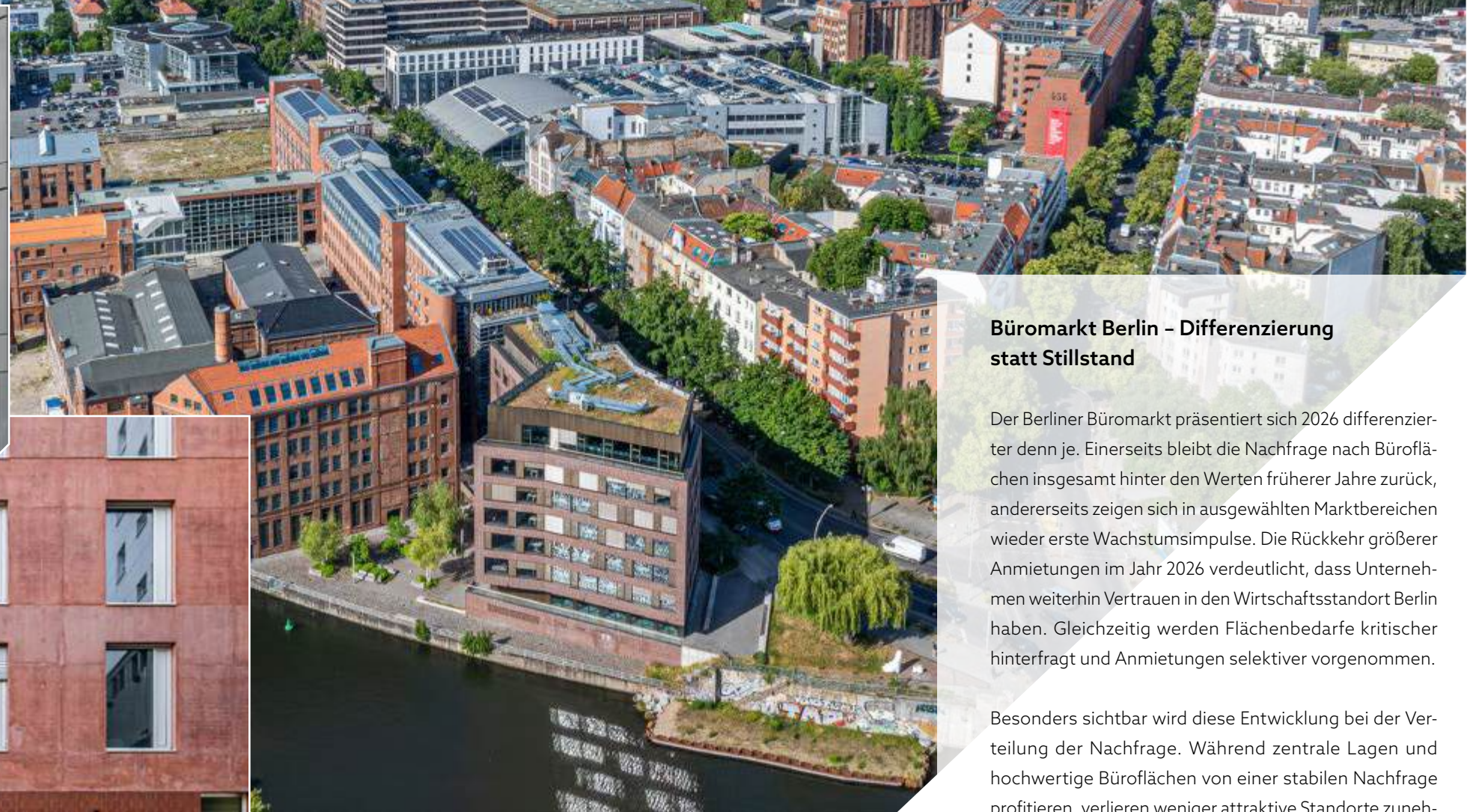




BÜROMARKT BERLIN



Prinzessinnen-Höfe, Prinzessinnenstraße



Büromarkt Berlin – Differenzierung statt Stillstand

Der Berliner Büromarkt präsentiert sich 2026 differenzierter denn je. Einerseits bleibt die Nachfrage nach Büroflächen insgesamt hinter den Werten früherer Jahre zurück, andererseits zeigen sich in ausgewählten Marktbereichen wieder erste Wachstumsimpulse. Die Rückkehr größerer Anmietungen im Jahr 2026 verdeutlicht, dass Unternehmen weiterhin Vertrauen in den Wirtschaftsstandort Berlin haben. Gleichzeitig werden Flächenbedarfe kritischer hinterfragt und Anmietungen selektiver vorgenommen.

Besonders sichtbar wird diese Entwicklung bei der Verteilung der Nachfrage. Während zentrale Lagen und hochwertige Büroflächen von einer stabilen Nachfrage profitieren, verlieren weniger attraktive Standorte zunehmend an Anziehungskraft. Die Unterschiede zwischen den einzelnen Teilmärkten nehmen zu und spiegeln sich mittlerweile sowohl in den Flächenumsätzen als auch bei Leerständen und Mietpreisen wider. Der Berliner Büro-



Adalbert-Höfe, Adalbertstraße



markt entwickelt sich damit immer stärker zu einem Markt unterschiedlicher Qualitäts- und Lageklassen.

Auf der Angebotsseite wirken die hohen Fertigstellungen der vergangenen Jahre weiterhin nach. Zahlreiche Projekte wurden in einem Marktumfeld fertiggestellt, das von einer geringeren Flächennachfrage geprägt war. Entsprechend steigt die Leerstandsquote zunächst weiter an. Gleichzeitig hat sich die Neubautätigkeit deutlich abgeschwächt. Vor dem Hintergrund gestiegener Bau- und Finanzierungskosten sowie erschwelter Finanzierungsbedingungen gelangen derzeit deutlich weniger Projekte in die Umsetzung. Dadurch dürfte sich der zusätzliche Angebotsdruck mittelfristig verringern.

Trotz der aktuellen Herausforderungen bleiben die langfristigen Fundamentaldaten des Berliner Büromarktes intakt. Die Zahl der Bürobeschäftigten wächst weiter, die Hauptstadt profitiert von ihrer Rolle als Technologie-, Wissenschafts- und Verwaltungsstandort und verfügt über eine breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur. Die Entwicklung der kommenden Jahre dürfte daher weniger von der Frage geprägt sein, ob Nachfrage vorhanden ist, sondern vielmehr davon, welche Flächen den veränderten Anforderungen der Nutzer am besten gerecht werden.

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (svP) bleibt ein zentraler Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit Berlins. Trotz eines zunehmend herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Umfelds hat sich die Zahl der SVP-Beschäftigten in der Hauptstadt seit 2020 um rund 143.700 Personen beziehungsweise 9,3 % erhöht. Damit setzt Berlin seine langfristige Wachstumsgeschichte fort und behauptet seine Position als einer der dynamischsten Arbeitsmärkte Deutschlands. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Beschäftigungsdynamik zwar abgeschwächt, die langfristige Entwicklung bleibt jedoch positiv.

Die Betrachtung der vergangenen fünf Jahre verdeutlicht zugleich die strukturellen Stärken des Berliner Arbeitsmarktes. Den größten absoluten Beschäftigungszuwachs verzeichnete der Bereich Gesundheit und Soziales mit rund 29.200 zusätzlichen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Der anhaltende Bevölkerungszuwachs, der demografische Wandel sowie der Ausbau sozialer und gesundheitlicher Infrastruktur sorgen weiterhin für eine hohe Nachfrage nach Fachkräften. Ebenfalls deutlich gewachsen

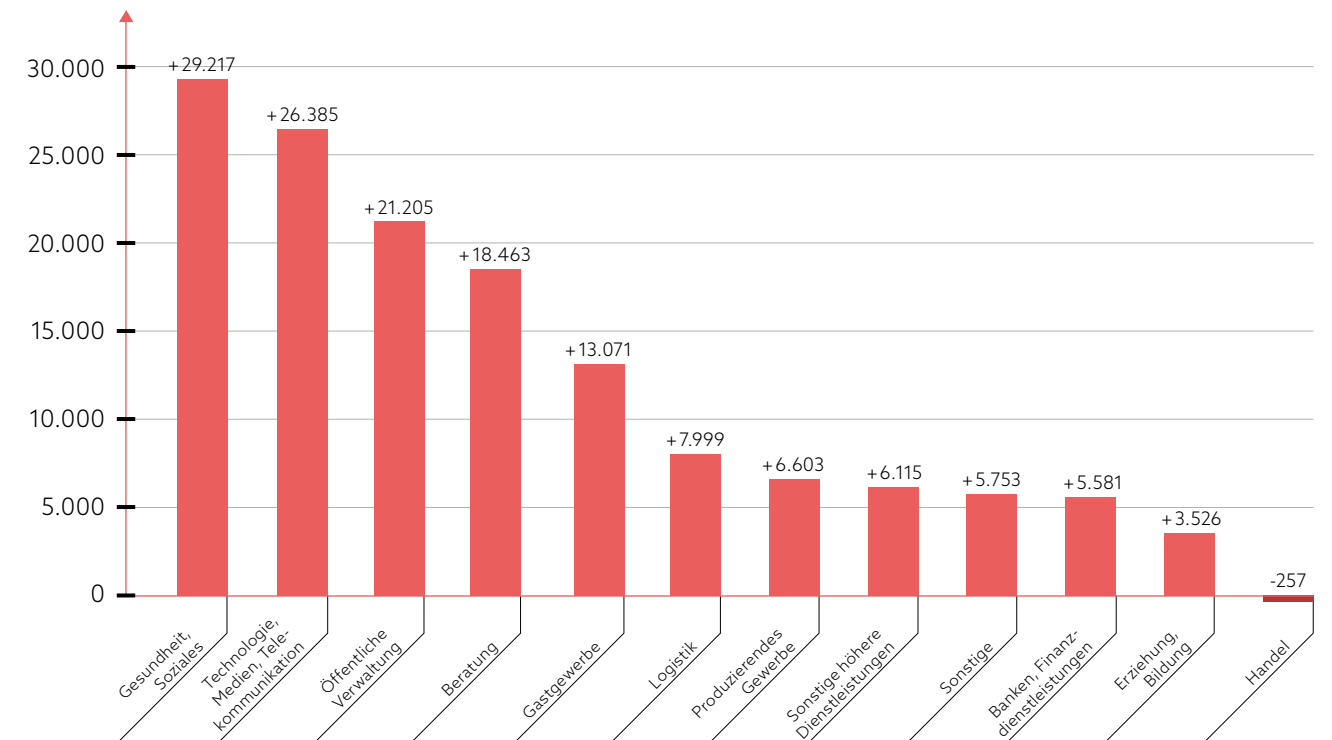
ist die TMT-Branche, die seit 2020 rund 26.400 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen hat und damit ihre hohe Bedeutung für den Berliner Wirtschaftsstandort unterstreicht.

Zu den weiteren Wachstumstreibern zählt die öffentliche Verwaltung mit einem Beschäftigungszuwachs von rund 21.200 Personen. Dies verdeutlicht die Rolle Berlins als Bundeshauptstadt und Verwaltungszentrum sowie den steigenden Bedarf an öffentlichen Dienstleistungen in einer wachsenden Metropole. Auch die Beratungswirtschaft entwickelte sich dynamisch und legte seit 2020 um rund 18.500 Beschäftigte zu. Daneben konnten das Gastgewerbe (+13.100), die Logistikwirtschaft (+8.000) sowie die sonstigen höheren Dienstleistungen (+6.100) ihre Beschäftigtenzahlen deutlich ausbauen.

Demgegenüber entwickelten sich einige traditionelle Wirtschaftsbereiche deutlich verhaltener. Das Produzierende Gewerbe verzeichnete seit 2020 lediglich einen moderaten Beschäftigungszuwachs von rund 6.600 Personen. Besonders auffällig ist die Entwicklung im Handel, dessen Beschäftigtenzahl im Betrachtungszeitraum leicht zurückging. Hier wirken sich die fortschreitende Digitalisierung, veränderte Konsumgewohnheiten sowie strukturelle Anpassungsprozesse im stationären Einzelhandel aus.

Insgesamt zeigt sich, dass die Beschäftigungsentwicklung Berlins weiterhin maßgeblich von wissensintensiven Dienstleistungen, dem öffentlichen Sektor sowie gesundheits- und technologiebezogenen Branchen getragen wird. Diese Wirtschaftsbereiche bilden auch künftig eine wichtige Grundlage für die Flächennachfrage auf dem Berliner Büromarkt. Zwar deutet die zuletzt nachlassende Dynamik darauf hin, dass sich der Arbeitsmarkt nach mehreren Jahren außergewöhnlich starken Wachstums zunehmend normalisiert. Die aktuelle Prognose geht jedoch davon aus, dass die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bis 2028 nochmals um rund 4,2 % beziehungsweise rund 73.000 Personen zunehmen wird. Damit dürfte Berlin auch in den kommenden Jahren von einer insgesamt robusten Arbeitsmarktentwicklung profitieren.

Entwicklung der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftszweigen 2020 bis 2025



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit

Der Berliner Arbeitsmarkt wächst weiter, auch wenn sich die Dynamik nach mehreren Jahren außergewöhnlich starken Beschäftigungsaufbaus zunehmend normalisiert.

Trotz eines herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds und einer verhaltenen Konjunktorentwicklung ist auch die Zahl der Bürobeschäftigten in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen. Zwischen 2020 und 2025 erhöhte sich ihre Zahl von rund 810.000 auf 886.100 Personen. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 76.000 Beschäftigten beziehungsweise 9 %.

Die Entwicklung verdeutlicht die anhaltende Bedeutung Berlins als Dienstleistungs-, Verwaltungs- und Technologiestandort. Insbesondere wissensintensive Branchen wie Technologie, Medien und Telekommunikation, die Beratungswirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie zahlreiche unternehmensnahe Dienstleistungen prägen

die Beschäftigungsstruktur der Hauptstadt. Diese Branchen zählen zugleich zu den wichtigsten Nachfragern auf dem Berliner Büromarkt und bilden das Fundament der langfristigen Flächennachfrage.

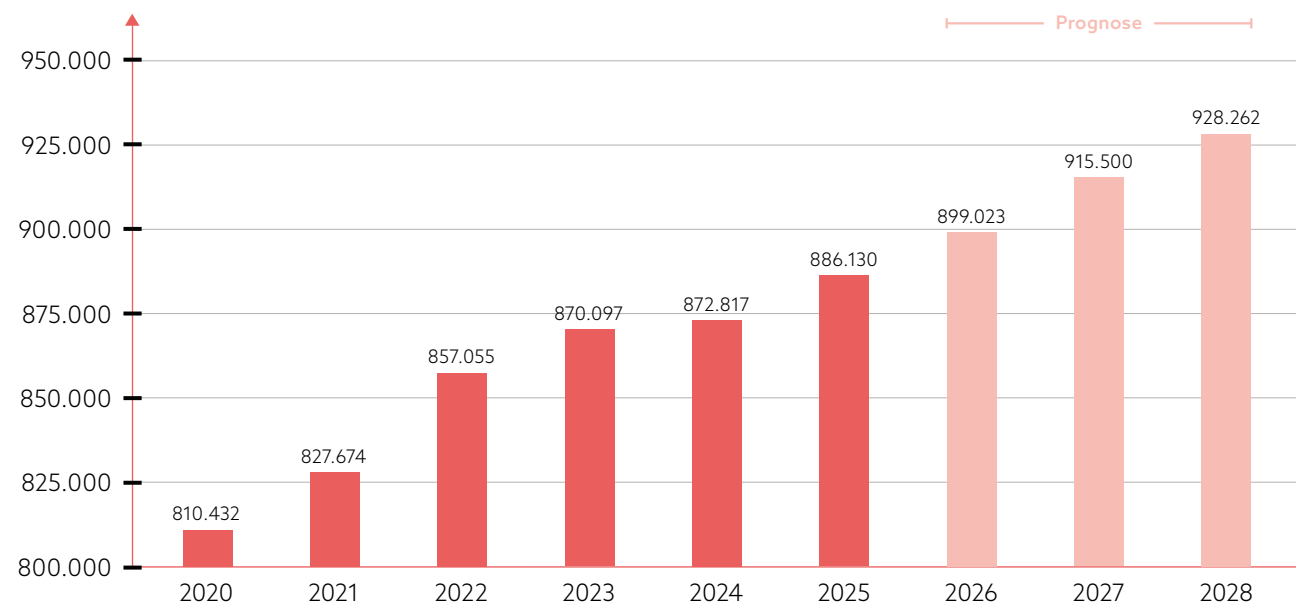
Bemerkenswert ist dabei, dass die Zahl der Bürobeschäftigten auch in einer Phase steigender Leerstände und veränderter Arbeitsplatzkonzepte weiter zunimmt. Dies verdeutlicht, dass die aktuelle Marktentwicklung nicht allein auf eine sinkende Bedeutung von Büroarbeit zurückzuführen ist. Vielmehr verändern sich die Anforderungen an Flächen, während die Zahl der Beschäftigten mit Bürobezug weiter wächst.

Auch die mittelfristigen Perspektiven bleiben positiv. Nach aktuellen Prognosen wird die Zahl der Bürobeschäftigten bis 2028 auf rund 928.000 Personen steigen. Gegenüber 2025 entspricht dies einem weiteren Wachstum von knapp 5 %. Damit verfügt Berlin weiterhin über eine solide strukturelle Grundlage für die Nachfrage nach Büroflächen.

Gleichzeitig sind die langfristigen Auswirkungen von Künstlicher Intelligenz und Automatisierung auf die Beschäftigungsentwicklung derzeit nur schwer abzuschätzen. Während einzelne Tätigkeiten künftig effizienter erbracht

oder teilweise automatisiert werden könnten, entstehen zugleich neue Berufsbilder und Tätigkeitsfelder. Entsprechend sind Prognosen zur zukünftigen Entwicklung der Bürobeschäftigung mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet. Unabhängig davon zeichnet sich bereits heute ab, dass sich die Anforderungen an Büroflächen verändern. Unternehmen legen zunehmend Wert auf Flächeneffizienz, Flexibilität und Qualität, sodass die Zahl der Bürobeschäftigten allein die Entwicklung der Flächennachfrage künftig weniger stark erklären dürfte als in der Vergangenheit.

Entwicklung der Bürobeschäftigten in Berlin 2020 bis 2028 – ab 2026 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Bundesagentur für Arbeit

Büroflächennachfrage belebt sich – erste Impulse durch größere Abschlüsse

Der Berliner Büromarkt verzeichnete 2025 erneut eine rückläufige Flächennachfrage. Mit einem Flächenumsatz von rund 490.000 m² wurden die bereits schwachen Ergebnisse der Jahre 2023 und 2024 nochmals unterschritten und ein neuer Tiefstand der Dekade erreicht. Die weiterhin hohe wirtschaftliche Unsicherheit, veränderte Arbeitsplatzkonzepte sowie die kritische Überprüfung von Flächenbedarfen führten dazu, dass viele Unternehmen Anmietungsentscheidungen verschoben oder ihre Suchprofile anpassten.

Besonders auffällig war die geringe Zahl großflächiger Vermietungen. Im gesamten Jahr 2025 wurden lediglich fünf Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² registriert. Großabschlüsse über 10.000 m² blieben die Ausnahme. Zu den bedeutendsten Vermietungen zählten die Anmietung von rund 10.800 m² durch die WISTA Management GmbH in der Mediaspree sowie die Anmietung von rund 11.000 m² durch die DEGES im Revitalisierungsprojekt „Karlgärten“. Das Marktgeschehen wurde damit durch die öffentliche Hand (wie die landeseigene WISTA)

sowie vorwiegend von kleineren und mittleren Flächeneinheiten geprägt. Viele Unternehmen konzentrierten sich auf die Optimierung bestehender Flächenstrukturen und suchten verstärkt nach effizienten, qualitativ hochwertigen Büroflächen.

Im ersten Halbjahr 2026 zeichnet sich hingegen eine spürbare Belebung des Marktgeschehens ab. Bereits zur Jahresmitte wurde ein Flächenumsatz von rund 378.000 m² registriert und damit der Halbjahresdurchschnitt der vergangenen fünf Jahre (314.000 m²) übertroffen. Gleichzeitig kehrten erste größere Anmietungen in den Markt zurück. So sicherte sich das Softwareunternehmen JetBrains rund 19.000 m² Bürofläche im Projekt Hainwerk in Berlin-Friedrichshain. Darüber hinaus verlegt STRABAG ihren Berliner Sitz auf rund 12.000 m² in das Quartier B'Ella Berlin am Südkreuz. Ergänzend sorgten zwei größere Eigennutzer-Baustarts mit zusammen rund 50.000 m² für zusätzliche Marktaktivität. Insgesamt wurden be-

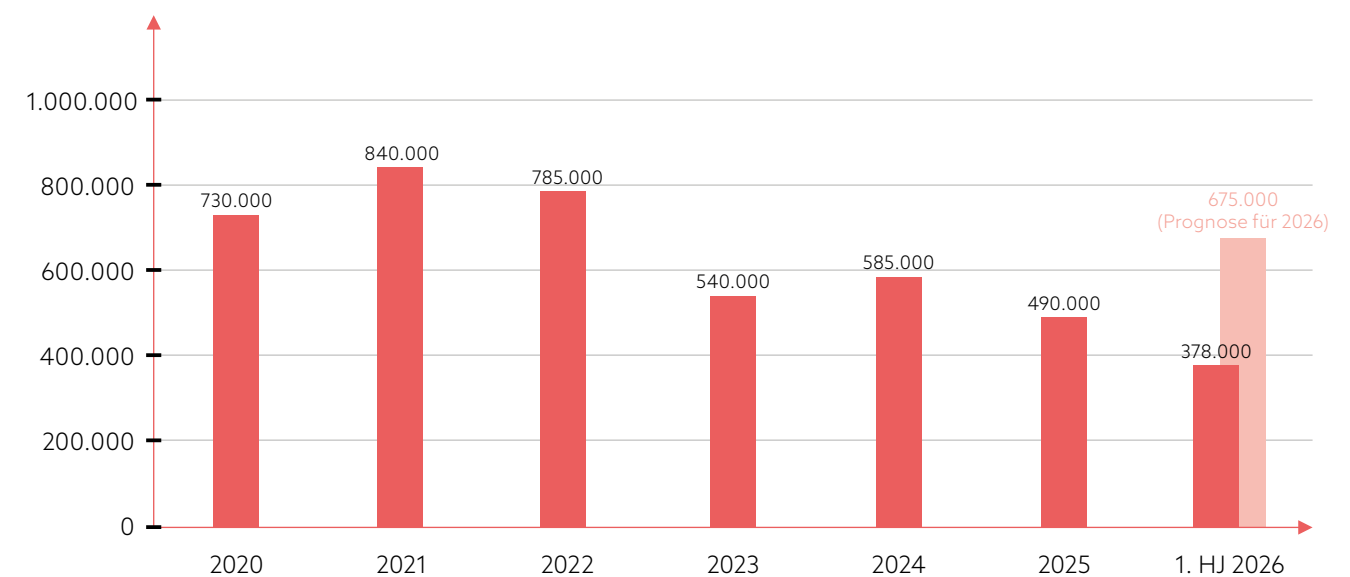
reits mehr als zehn Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² registriert. Dies deutet auf eine wieder zunehmende Entscheidungsbereitschaft der Unternehmen und eine schrittweise Belebung des Vermietungsmarktes hin.

Parallel dazu setzt sich die räumliche Konzentration der Nachfrage fort. Die Verteilung der Abschlüsse hat sich zuletzt weiter zugunsten der City- und City-Randlagen verschoben, während periphere Teilmärkte an Bedeutung verloren haben. Der bereits seit einigen Jahren zu beobachtende Trend „Flight to Quality and Location“ spiegelt sich damit zunehmend auch in den Abschlüssen wider. Unternehmen bevorzugen hochwertige, gut angebundene und repräsentative Standorte, während die Nachfrage nach weniger attraktiven Lagen spürbar zurückgeht. Die Entwicklung verdeutlicht, dass sich der Berliner Büromarkt nicht nur hinsichtlich der Flächengrößen, sondern auch räumlich zunehmend differenziert.



Nach schwachem Marktjahr 2025 sorgen größere Abschlüsse und eine steigende Marktaktivität wieder für positive Impulse am Berliner Büromarkt.

Büroflächenumsatz 2020 bis 1. HJ 2026 (in m²)

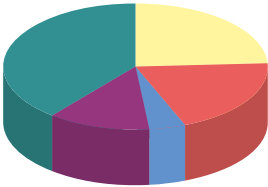


Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Woher kommt die Nachfrage?

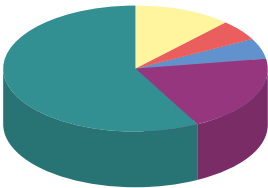
Flächenumsatz nach Unternehmenstypen 2019 bis 1. Halbjahr 2025 (in m²)

Reinickendorf



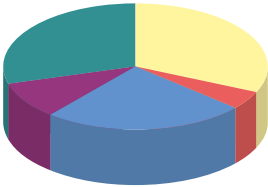
Gesamtergebnis:
79.000 m²

Spandau



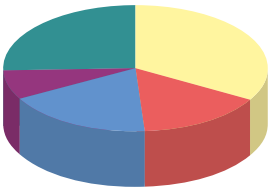
Gesamtergebnis:
86.000 m²

Mitte



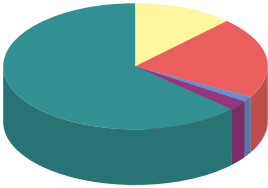
Gesamtergebnis:
1.323.000 m²

Charlottenburg-Wilmersdorf



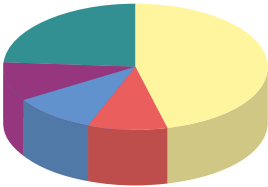
Gesamtergebnis:
427.000 m²

Steglitz-Zehlendorf



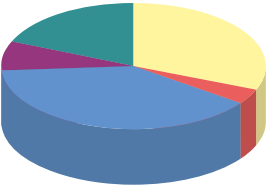
Gesamtergebnis:
39.000 m²

Tempelhof-Schöneberg



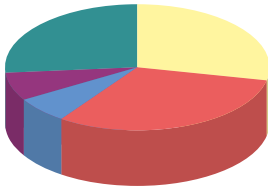
Gesamtergebnis:
242.000 m²

Pankow



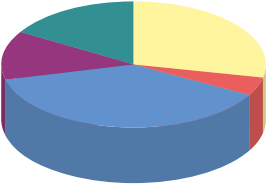
Gesamtergebnis:
224.000 m²

Lichtenberg



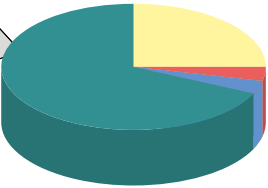
Gesamtergebnis:
90.000 m²

Friedrichshain-Kreuzberg



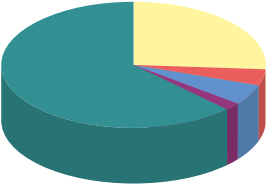
Gesamtergebnis:
621.000 m²

Marzahn-Hellersdorf



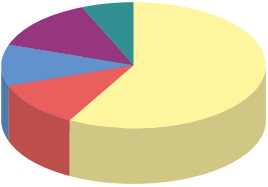
Gesamtergebnis:
33.000 m²

Treptow-Köpenick



Gesamtergebnis:
295.000 m²

Neukölln



Gesamtergebnis:
125.000 m²

- Business Community:** überregionales Angebot in etablierten Branchen, überwiegend mittelständische Struktur
- City Services:** Angebote für den lokalen Markt, überwiegend kleine und mittlere Unternehmen
- Digitals:** Gründungsunternehmen oder Technologietöchter von Großkonzernen, überregionales Angebot in neuen Wirtschaftsfeldern

- Global Players:** börsennotiert, Kandidat für Fusion, überregionales Angebot, weltweites Standortnetz, zumindest mit nationaler Hauptniederlassung
- Local Dinosaurs:** große Service-agglomerate mit lokalem Angebot, häufig öffentlich oder halböffentlich

- 1.000.001 m² und mehr
- 600.001 m² – 1.000.000 m²
- 300.001 m² – 600.000 m²
- 100.001 m² – 300.000 m²
- 100.000 m² und weniger
- Standorte GSG-Höfe

Digitals zurück auf Wachstumskurs – Startups bleiben selektiv

Die Berliner Digitalwirtschaft sendet wieder positive Signale für den Büromarkt. Nachdem ihr Anteil am Flächenumsatz zwischenzeitlich deutlich zurückgegangen war, zeigt sich seit 2025 eine spürbare Belebung. Mit einem Anteil von über 21 % am gesamten Büroflächenumsatz erreichten die Digitals den höchsten Wert seit mehreren Jahren. Im ersten Halbjahr 2026 setzte sich diese Entwicklung fort: Mit einem Anteil von 25 % entfiel ein Viertel des Flächenumsatzes auf Unternehmen aus diesem Bereich.

Anders als in den Vorjahren wird die Entwicklung zunehmend auch von großflächigen Anmietungen getragen. Zu den bedeutendsten Abschlüssen zählen die Anmietungen von JetBrains mit rund 19.000 m² im Hainwerk in Friedrichshain, Wolt mit rund 8.000 m² im BEAM, Snowflake mit mehr als 8.000 m² im Anna-Lindh-Haus sowie Doctolib mit rund 8.000 m² am Tacheles. Die Rückkehr größerer Abschlüsse deutet darauf hin, dass digitale Unternehmen wieder verstärkt langfristige Standortentscheidungen treffen und ihre Präsenz in Berlin ausbauen.

Unterstützt wird diese Entwicklung durch die positive Dynamik im deutschen Startup- und Technologiesektor. Deutschland verzeichnete 2025 mit mehr als 3.500 Startup-Neugründungen einen neuen Höchstwert. Besonders dynamisch entwickelte sich erneut der Softwarebereich, während der Anteil von Startups mit KI-Bezug

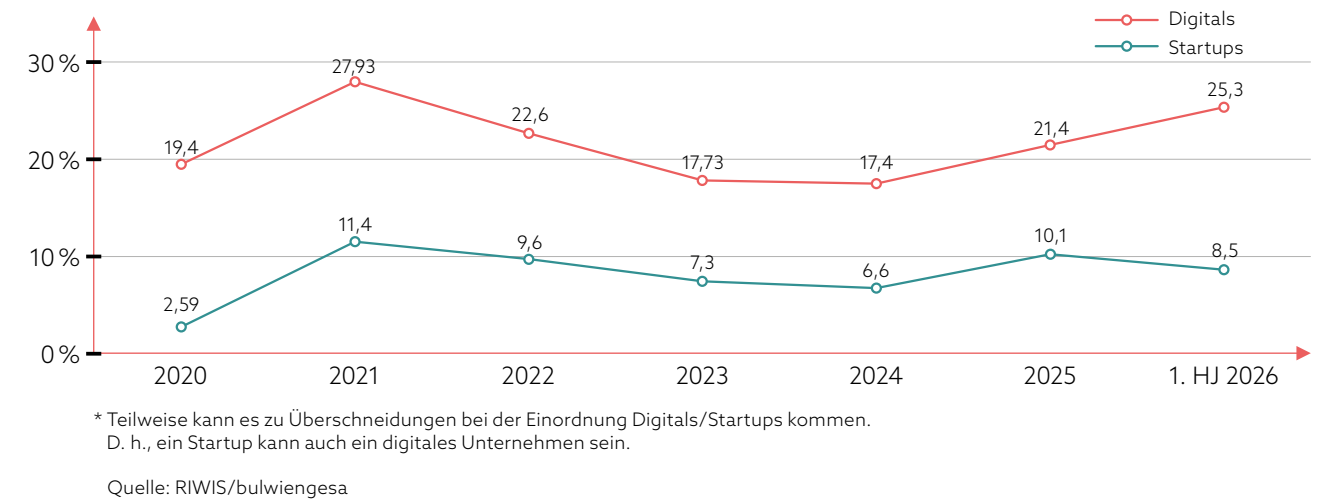
innerhalb eines Jahres deutlich anstieg. Künstliche Intelligenz entwickelt sich damit zunehmend zu einem zentralen Wachstumstreiber des Ökosystems.

Auch Berlin behauptet seine Rolle als führender Startup- und Technologiestandort Deutschlands. Die Hauptstadt vereint weiterhin die höchste absolute Zahl an Startup-Gründungen, die meisten Finanzierungsrunden und das größte Investitionsvolumen. Im ersten Halbjahr 2026 flossen rund 1,7 Mrd. Euro Wagniskapital an Berliner Startups – mehr als in jedes andere Bundesland. Besonders Unternehmen aus den Bereichen Software, Künstliche Intelligenz und Deep Tech prägen diese Entwicklung und stärken Berlins Position als führendes Innovationszentrum Deutschlands.

Die Entwicklung bei der Flächennachfrage der Startups selbst fällt dagegen differenzierter aus. Nachdem ihr Anteil am Berliner Büroflächenumsatz 2025 leicht auf rund 10 % angestiegen war, sank er im ersten Halbjahr 2026 leicht auf 8,5 %. Dies verdeutlicht, dass viele junge Unternehmen weiterhin zurückhaltend agieren und ihre Flächenbedarfe kritisch prüfen. Gleichzeitig zeigen die steigende Zahl an Neugründungen, die zunehmende Verbreitung von KI-Geschäftsmodellen und die wieder anziehende Finanzierungstätigkeit, dass die langfristigen Wachstumsperspektiven des Berliner Startup-Ökosystems intakt bleiben.

Digitale Unternehmen gewinnen als Flächennachfrager wieder deutlich an Bedeutung, während Startups trotz positiver Gründungsdynamik weiterhin zurückhaltend bei Anmietungsentscheidungen agieren.

Anteil neuer Nutzer am Büroflächenumsatz 2020 bis 1. Halbjahr 2026 (in %)*



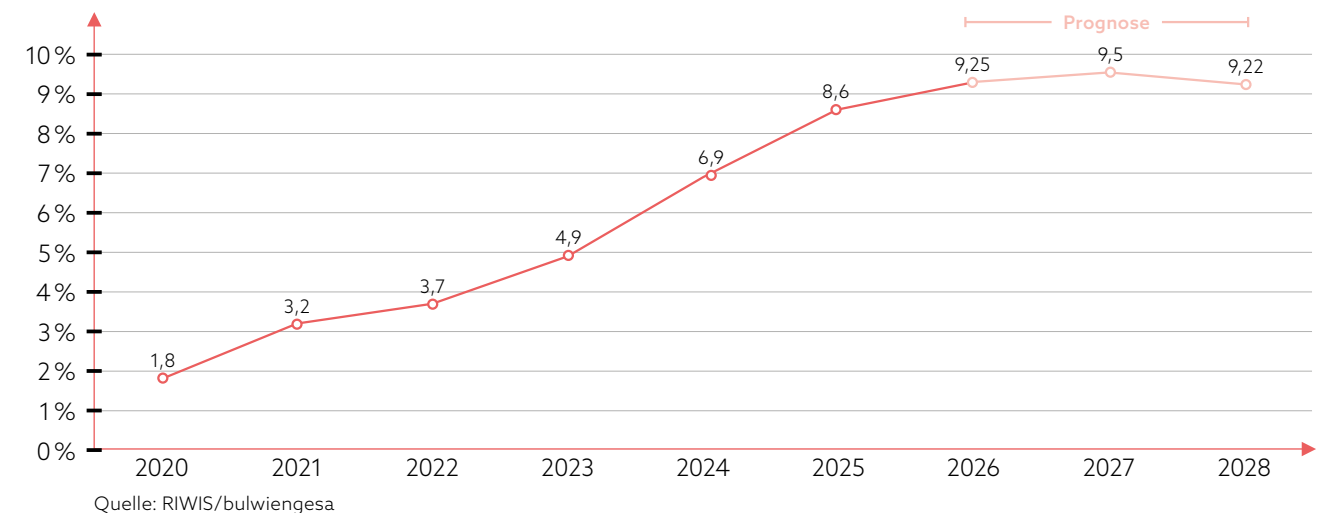
Leerstandsanstieg setzt sich fort – Dynamik lässt nach

Der Leerstand auf dem Berliner Büromarkt hat sich in den vergangenen Jahren deutlich erhöht. Lag die Leerstandsquote im Jahr 2020 noch bei lediglich 1,8 %, stieg sie bis 2025 auf 8,6 % an. Für 2026 wird ein weiterer Anstieg auf 9,3 % erwartet. Verantwortlich hierfür sind neben der verhaltenen Flächennachfrage insbesondere die umfangreichen Fertigstellungen der vergangenen Jahre sowie Flächenkonsolidierungen auf Nutzerseite.

Dabei verdeckt die gesamtstädtische Leerstandsquote die sehr unterschiedlichen Entwicklungen innerhalb des Berliner Büromarktes. In Berlin entfällt ein relevanter Teil des Leerstands auf moderne Gebäude in zentralen und gut angebundenen Lagen, da zahlreiche Neubau-

projekte der vergangenen Jahre in ein verhalteneres Nachfrageumfeld gefallen sind. Gleichzeitig steigt der Leerstand in dezentraleren Lagen sukzessive an, da leer-gezogene Flächen dort häufig nur verzögert oder unter Anpassungsdruck nachvermietet werden können. Die Leerstandsentwicklung spiegelt damit zunehmend die stärkere Differenzierung des Marktes wider. Gleichzeitig zeichnet sich für die kommenden Jahre eine rückläufige Entwicklung der Fertigstellungspipeline ab. Dadurch dürfte sich der Angebotsdruck perspektivisch abschwächen und die Marktbalance schrittweise verbessern. Zum Ende des Prognosehorizonts ist nach einer Phase der Stabilisierung wieder mit einer leicht rückläufigen Leerstandsquote zu rechnen.

Büroleerstandsrate in Berlin 2019 bis 2028 (in %) – ab 2026 Prognose





JULIUS, Gebauer Höfe,
Franklinstraße 9-15a

Neubautätigkeit normalisiert sich

Die hohen Fertigstellungen der vergangenen Jahre haben maßgeblich zum Anstieg der Leerstandsquote auf dem Berliner Büromarkt beigetragen. Während die Nachfrage zuletzt verhaltener ausfiel, kamen zahlreiche Projekte aus der Niedrigzinsphase auf den Markt und erweiterten das Flächenangebot erheblich. Die Angebotsseite reagiert dabei naturgemäß zeitverzögert auf veränderte Marktbedingungen.

Im Jahr 2025 wurden rund 360.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Damit lag das Volumen deutlich unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre von rund 500.000 m² und leicht unter dem langfristigen Zehnjahresmittel von rund 380.000 m². Im Vergleich zu den außergewöhnlich hohen Fertigstellungsvolumina der Vorjahre deutet sich damit eine erste Normalisierung der Neubautätigkeit an. Der Berliner Büroflächenbestand erhöhte sich auf rund 21,9 Mio. m².

Zu den wichtigsten Fertigstellungen des Jahres zählten die Umnutzung des Hauses der Statistik mit rund 40.000 m² Bürofläche sowie der dritte Bauabschnitt von Track Central Line in der Europacity mit rund 35.000 m². Trotz des rückläufigen Fertigstellungsvolumens konnte der Markt die neuen Flächen jedoch nicht vollständig aufnehmen. Rund die Hälfte der 2025 fertiggestellten Flächen stand zum Jahresende noch leer.

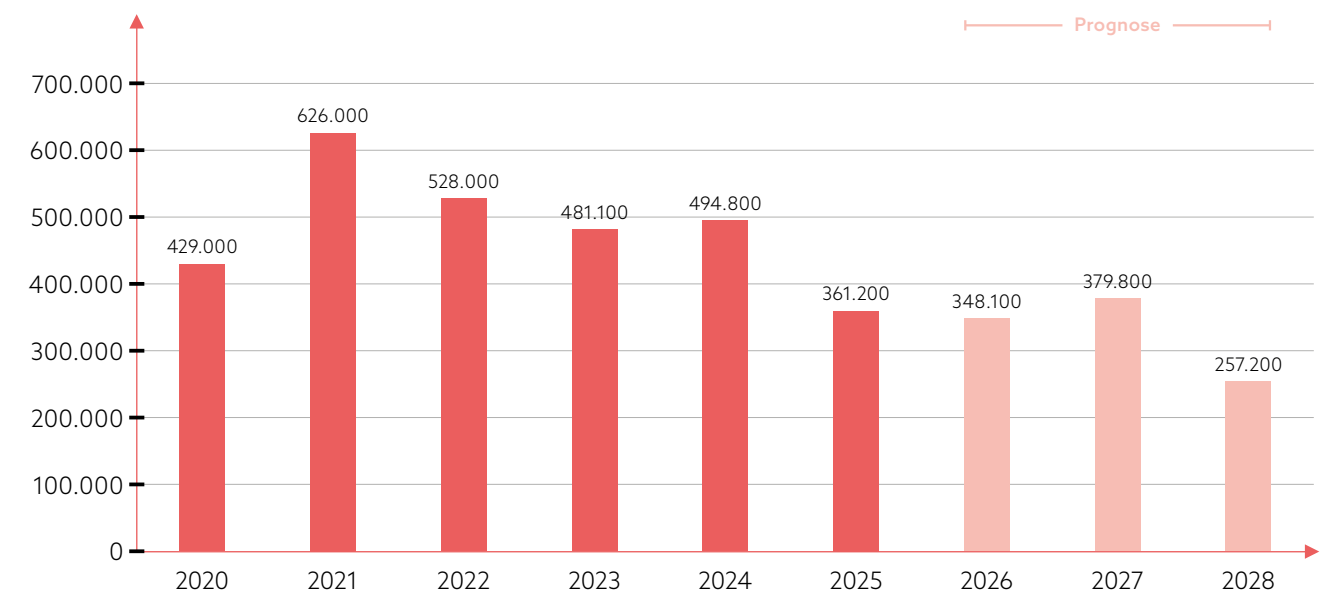
Auch 2026 bleibt die Fertigstellungspipeline zunächst gut gefüllt. Erwartet werden rund 350.000 m² neue Bürofläche. Zu den bedeutendsten Projekten zählen unter

anderem Upbeat Berlin mit rund 30.000 m², der EDGE Friedrichspark, für den mit der Commerzbank bereits ein erster Ankermieter gewonnen werden konnte, sowie der LXX Campus mit rund 55.000 m² Bürofläche. Auffällig für die aktuelle Marktphase ist dabei der weiterhin hohe Anteil spekulativ entwickelter Flächen, die bislang noch nicht vollständig vorvermietet sind.

In den kommenden Jahren werden weitere großvolumige Entwicklungen den Berliner Büromarkt prägen. Hierzu zählen unter anderem „Die Macherei Berlin-Kreuzberg“ mit über 40.000 m² Bürofläche sowie das Projekt FÜRST mit rund 58.000 m² Bürofläche. Auch die Hochhausentwicklungen The Berlinian und 030BLN am Alexanderplatz dürften das zukünftige Flächenangebot maßgeblich erweitern. Erste Bauabschnitte einzelner Projekte sollen bereits 2026 fertiggestellt werden.

Trotz des weiterhin erhöhten Fertigstellungsvolumens deutet sich mittelfristig eine Entspannung auf der Angebotsseite an, da deutlich weniger Baustarts erfolgen. Die Pipeline der Folgejahre fällt damit geringer aus als in der jüngeren Vergangenheit. Somit dürfte sich der zusätzliche Druck durch neue Flächen schrittweise verringern. Für die Marktaufnahme wird allerdings entscheidend bleiben, in welcher Lage, Qualität und Flexibilität die jeweiligen Projekte positioniert sind.

Büroflächenfertigstellungen in Berlin 2020 bis 2028 (in m²) – ab 2026 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis von Projektentwicklern

Steigende Spitzenmieten trotz höherer Leerstände – Marktsegmentierung nimmt zu

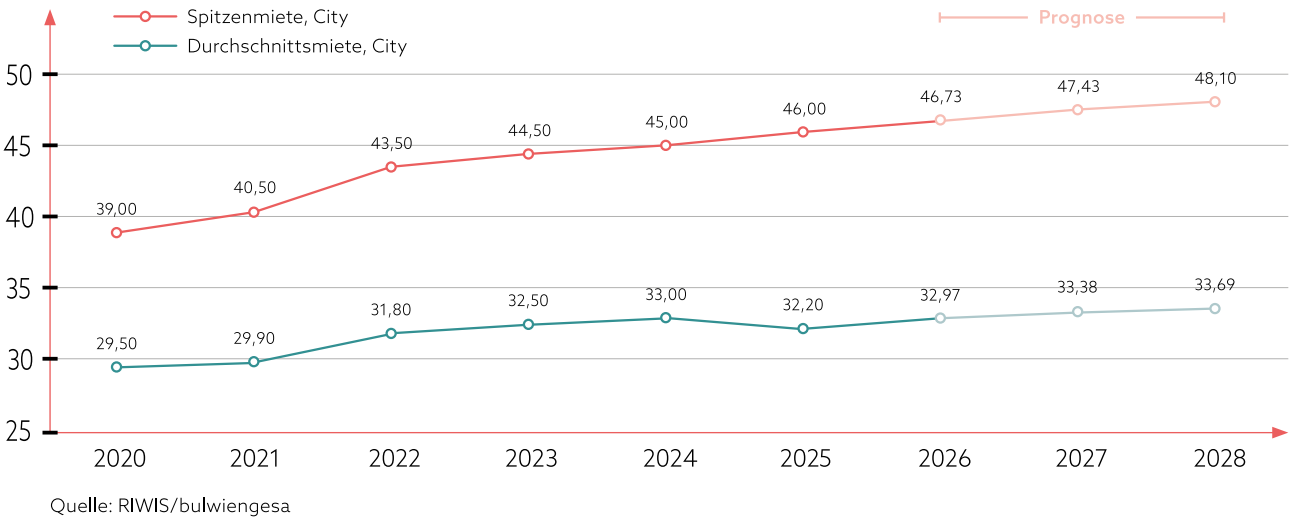
Die Mietentwicklung auf dem Berliner Büromarkt verdeutlicht die zunehmende Differenzierung zwischen hochwertigen Flächen und dem Gesamtmarkt. Trotz gestiegener Leerstände und einer verhaltenen Flächennachfrage setzte die Spitzenmiete ihren Aufwärtstrend auch 2025 fort und erreichte 46,00 €/m². Zum Halbjahr 2026 wurde ein weiterer Anstieg auf rund 47,00 Euro/m² verzeichnet.

Die Entwicklung der Spitzenmiete zeigt, dass moderne Büroflächen in zentralen Lagen weiterhin stark nachgefragt werden. Insbesondere ESG-konforme Gebäude mit hoher Aufenthaltsqualität, flexiblen Grundrissen und guter ÖPNV-Anbindung profitieren von der anhaltenden Konzentration der Nachfrage auf moderne Flächen. Der Flight to Quality and Location wirkt damit weiterhin mietpreisstärkend.

Anders stellt sich die Situation bei den City-Durchschnittsmieten dar. Nach einem deutlichen Anstieg bis 2024 entwickelte sich die Durchschnittsmiete zuletzt wesentlich langsamer und lag Mitte 2026 bei 33,20 Euro/m². Dies spiegelt die zunehmenden Herausforderungen in einzelnen Marktsegmenten wider. Vor allem ältere Bestandsobjekte und Flächen außerhalb der bevorzugten Teilmärkte stehen unter einem höheren Wettbewerbsdruck. Besonders deutlich zeigt sich dies in den peripheren Lagen, in denen die Spitzenmiete zuletzt spürbar nachgegeben hat.

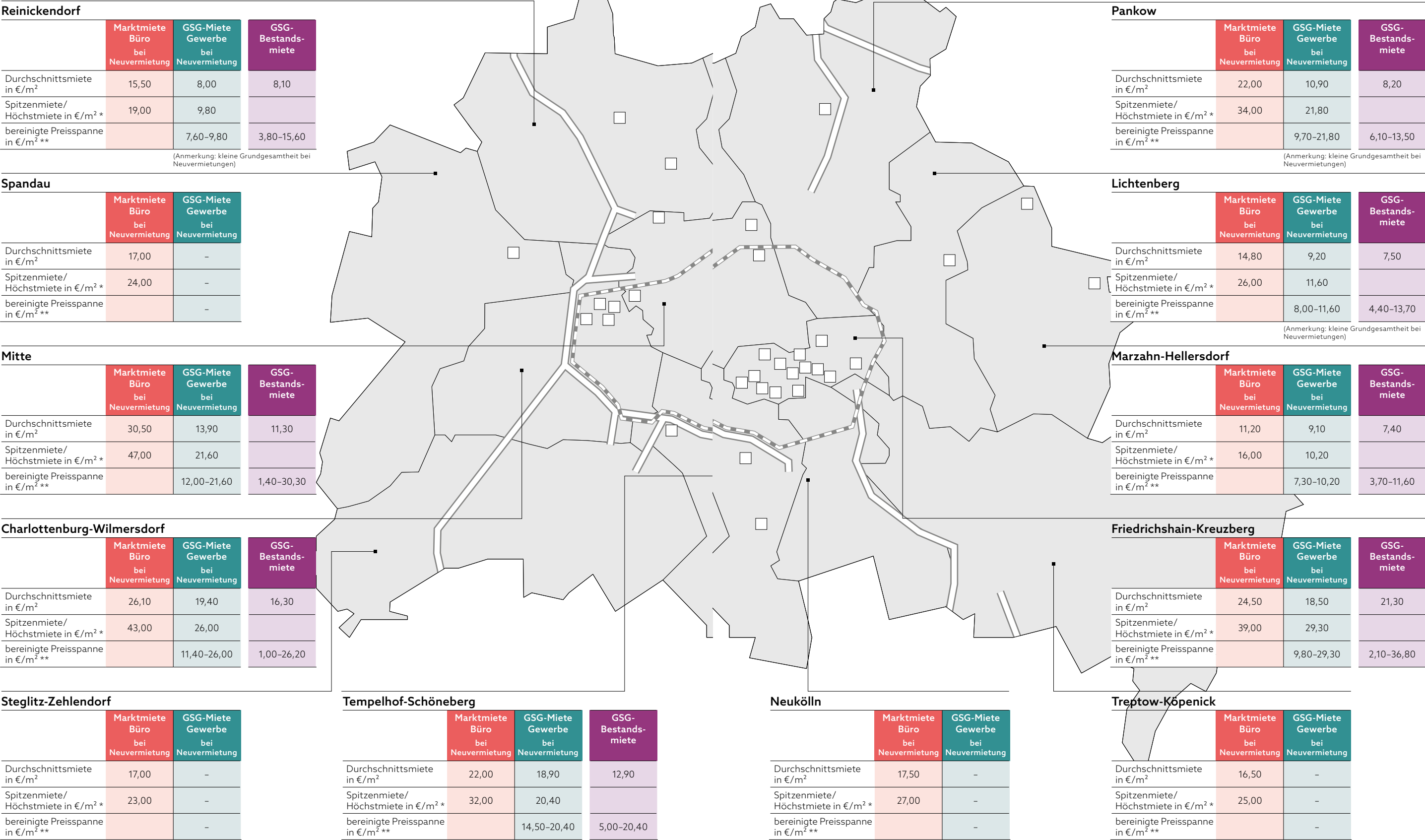
Die wachsende Differenz zwischen Spitzen- und Durchschnittsmiete verdeutlicht, dass sich der Berliner Büromarkt zunehmend in unterschiedliche Qualitätssegmente aufteilt. Während hochwertige Flächen weiterhin Mietsteigerungen erzielen können, zeigen sich bei weniger attraktiven Objekten zunehmend Anpassungstendenzen. Für Eigentümer gewinnen daher Investitionen in Qualität, Nachhaltigkeit und Flexibilität weiter an Bedeutung.

Marktübliche Büromieten in Berlin 2020 bis 2028 (in €/m²) – ab 2026 Prognose



Büro- und Gewerbemieten bei Neuvermietungen im Sommer 2026

GSG-Mieten im marktüblichen Kontext



* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2026

** Bei der bereinigten Preisspanne sind jeweils die höchsten und die niedrigsten 5% der Mieten nicht berücksichtigt.

* Definierte Spitzenmiete nach GIF/höchster Mietvertragsabschluss 1. Halbjahr 2026

** Bei der bereinigten Preisspanne sind jeweils die höchsten und die niedrigsten 5% der Mieten nicht berücksichtigt.

DER MARKT FÜR LIGHT INDUSTRIAL IN BERLIN

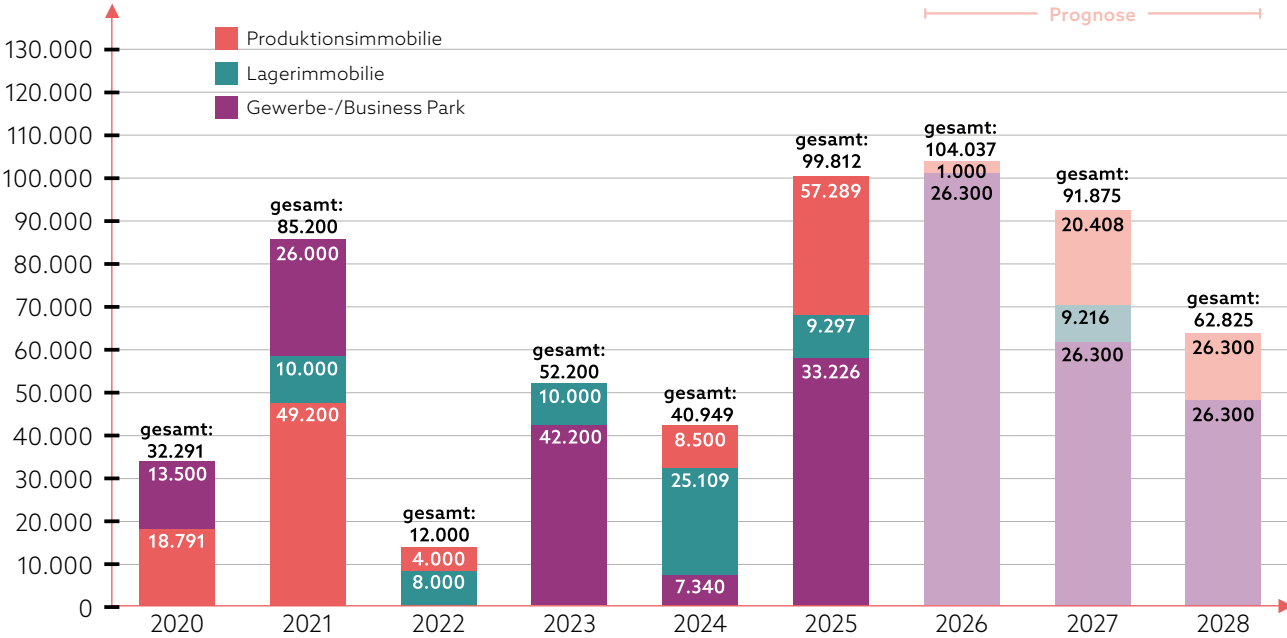


Amperium am Humboldthain, Gustav-Meyer-Allee

Der Markt für Light Industrial beziehungsweise Unternehmensimmobilien umfasst ein breites Spektrum gewerblich genutzter Immobilien von Produktions- und Lagerimmobilien bis hin zu Gewerbe- und Business-Parks. Die Flächen dienen überwiegend kleinen und mittleren Unternehmen aus Industrie, Handwerk, Forschung, Logistik und unternehmensnahen Dienstleistungen. Charakteristisch für das Segment sind flexible Nutzungsmöglichkeiten und die Kombination verschiedener Flächenarten innerhalb eines Standorts. Dadurch können die Immobilien auf sich verändernde Anforderungen der Nutzer reagieren und übernehmen eine wichtige Funktion für die wirtschaftliche Entwicklung der Hauptstadt. Bundesweit zeigt sich das Segment trotz des herausfordernden konjunkturellen Umfelds vergleichsweise robust. Insbesondere moderne und flexibel nutzbare Flächen sowie Gewerbe- und Business-Parks profitieren weiterhin von einer stabilen Nachfrage.

Nach einem vergleichsweise geringen Fertigstellungsvolumen in den Vorjahren erreichten die Fertigstellungen in Berlin 2025 mit knapp 100.000 m² den höchsten Wert des Betrachtungszeitraums. Für 2026 wird ein ähnlich hohes Fertigstellungsvolumen von leicht über 100.000 m² erwartet. Maßgeblich geprägt wird die Pipeline dabei von Gewerbe- und Business-Parks, die den größten Anteil der Neubauaktivität stellen. Auch in den Folgejahren bis 2028 dominieren Gewerbe- und Business-Parks das Fertigstellungsgeschehen, während Produktions- und Lagerimmobilien eine untergeordnete Rolle spielen. Gleichzeitig nimmt die Projektpipeline zum Ende des Prognosezeitraums sukzessive ab, sodass insbesondere 2028 mit einem rückläufigen Fertigstellungsvolumen zu rechnen ist, jedoch immer noch über dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.

Fertigstellungen von Light Industrial in Berlin 2020 bis 2028 (in m²) – ab 2026 Prognose



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Initiative Light Industrial



Light Industrial behauptet sich in einem anspruchsvollen Marktumfeld

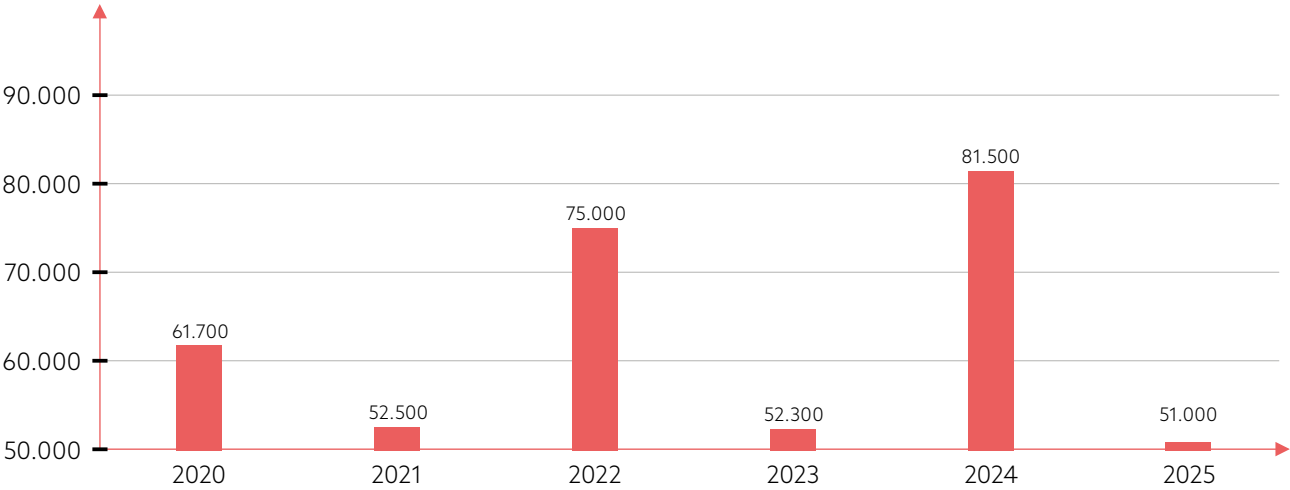
Der Flächenumsatz belief sich 2025 auf rund 50.000 m² und lag damit leicht unter dem Durchschnitt der vergangenen Jahre. Mit einem Anteil von 71 % entfielen die meisten Vermietungen auf Gewerbe- und Business-Parks, während Lagerimmobilien 28 % und Produktionsimmobilien lediglich 1 % des Jahresumsatzes erreichten. Im langfristigen Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2025 zeigt sich dagegen eine ausgewogenere Struktur: Auf Gewerbe- und Business-Parks entfielen 56 % des Flächenumsatzes, auf Lagerimmobilien 23 % und auf

Produktionsimmobilien 21 %. Räumlich konzentrierte sich das Marktgeschehen im Betrachtungszeitraum insbesondere auf Treptow-Köpenick, das rund 25 % aller Flächenumsätze auf sich vereinte. Es folgen Tempelhof-Schöneberg mit 20 %, Lichtenberg mit 13 % sowie Mitte und Reinickendorf mit jeweils 11 %. Die Verteilung unterstreicht die hohe Bedeutung etablierter Gewerbe- und Industriestandorte im Berliner Südosten und Süden für den Light-Industrial-Markt.



Gewerbe- und Business-Parks bestimmen das Marktgeschehen. Sie dominieren sowohl die Fertigstellungen als auch den Flächenumsatz und prägen damit die Entwicklung des Berliner Light-Industrial-Marktes.

Flächenumsatz von Light Industrial in Berlin 2020 bis 2025 (in m²)



Quelle: RIWIS/bulwiengesa auf Basis Initiative Light Industrial





KI & ROBOTIK:

Schrumpft der Flächenbedarf –
oder steigt der Anspruch?

STATUS QUO

Wie KI & Robotik die Arbeitswelt verändern

Kaum ein Thema hat Wirtschaft und Gesellschaft in den vergangenen dreieinhalb Jahren so stark geprägt wie Künstliche Intelligenz. Ähnlich wie frühere technologische Umbrüche besitzt sie das Potenzial, Wirtschaft und Arbeitswelt grundlegend zu verändern. Ihre Wirkung entfaltet sich dabei nicht schlagartig, sondern schrittweise. Zunächst werden einzelne Unternehmensbereiche erfasst, ehe sich die Veränderungen mit der Zeit auf ganze Branchen und Volkswirtschaften ausweiten.

Spätestens seit der breiten Verfügbarkeit generativer KI-Anwendungen Ende 2022 ist das Thema weit über die Technologiebranche hinaus in den Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion gerückt. Unternehmen investieren verstärkt in KI-Lösungen und integrieren diese zunehmend in ihre Geschäftsprozesse. Parallel dazu gewinnt auch die Robotik weiter an Bedeutung. Im Zusammenspiel mit Automatisierung, Industrie 4.0 und datengetriebenen Produktionsprozessen entstehen neue Möglichkeiten, Arbeitsabläufe effizienter zu gestalten und Wertschöpfung neu zu organisieren.

Die aktuelle Entwicklung geht dabei deutlich über einen kurzfristigen Technologie-Hype hinaus. Zwar befindet sich der KI-Einsatz in vielen Unternehmen noch in einer frühen Phase und konzentriert sich häufig auf einzelne Anwendungen wie Recherche, Dokumentenerstellung oder Datenanalyse. Gleichzeitig zeigen aktuelle Entwicklungen im Bereich agentischer KI-Systeme sowie zahlreiche Studien, dass Künstliche Intelligenz zunehmend in zentrale Unternehmensprozesse integriert wird und damit langfristig Einfluss auf Tätigkeiten, Qualifikationsanforderungen und Organisationsstrukturen nimmt.

Auch für die Immobilienwirtschaft ist diese Entwicklung von großer Bedeutung. Veränderungen der Arbeitswelt wirken sich langfristig auf die Anforderungen von Unternehmen an ihre Standorte aus. Während sich im Bürobereich Arbeitsprozesse und Flächennutzung weiterentwickeln, eröffnen Automatisierung und Robotik zugleich neue Perspektiven für Forschungs-, Produktions- und Logistikflächen.

Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Die Auswirkungen von Künstlicher Intelligenz auf den Arbeitsmarkt werden häufig mit der Frage nach dem Wegfall von Arbeitsplätzen verbunden. Tatsächlich zeichnet die aktuelle Studienlage jedoch ein differenzierteres Bild. Weniger ganze Berufe als vielmehr einzelne Tätigkeiten verändern sich grundlegend. Vor allem standardisierte und repetitive Aufgaben lassen sich zunehmend automatisieren, während gleichzeitig neue Anforderungen an analytische, kreative und kommunikative Tätigkeiten entstehen. Künstliche Intelligenz wirkt damit aktuell in erster Linie als Ergänzung menschlicher Arbeit und verändert die Aufgabenprofile innerhalb vieler Berufe.

Diese Entwicklung bleibt nicht ohne Folgen für den Immobilienmarkt. Im Büro verschiebt sich der Schwerpunkt zunehmend von klassischen Einzelarbeitsplätzen hin zu Flächen für Zusammenarbeit, Projektarbeit und Wissensaustausch. Büros entwickeln sich damit zunehmend von reinen Arbeitsstätten hin zu Orten der Kollaboration und Unternehmenskultur.

Parallel dazu entstehen auch im Bereich Light Industrial neue Anforderungen. Der zunehmende Einsatz von Robotik, automatisierten Produktionsprozessen und intelligenten Logistiksystemen erhöht den Bedarf an modernen Forschungs-, Entwicklungs- und Produktions-

flächen. Insbesondere urbane Produktionsstandorte sowie flexibel nutzbare Gewerbeimmobilien gewinnen an Bedeutung, da Entwicklung, Fertigung und Logistik immer enger miteinander verzahnt werden.

Wie stark sich diese Veränderungen künftig auf den Flächenbedarf auswirken werden, ist derzeit Gegenstand intensiver Diskussionen. Eine von der GSG Berlin beauftragte Unternehmensbefragung unter 502 Personalentscheidern aus den sieben deutschen Bürohochburgen zeigt, dass Unternehmen bis 2030 im Durchschnitt mit einer Reduzierung ihres Büroflächenbedarfs um rund 27 % rechnen. Als Hauptgründe werden der erwartete Wegfall von Routinearbeitsplätzen genannt – insbesondere im Marketing, in der Softwareentwicklung sowie in Verwaltung, Personal und Recht. Gleichzeitig betonen die Unternehmen, dass flexible und anpassungsfähige Büroflächen künftig an Bedeutung gewinnen, da Künstliche Intelligenz nicht nur bestehende Tätigkeiten automatisiert, sondern zugleich neue Aufgaben und Arbeitsformen entstehen lässt. Die tatsächliche Entwicklung der Flächennachfrage wird daher maßgeblich davon abhängen, wie sich Beschäftigung, Arbeitsorganisation und die Anforderungen an Büroflächen in den kommenden Jahren verändern.

KI verändert weniger die Zahl der Arbeitsplätze als deren Zuschnitt – und damit langfristig die Anforderungen an Büro- und Gewerbeflächen. Automatisierung reduziert vor allem Routine-tätigkeiten, während Zusammenarbeit, Innovation und flexible Flächenkonzepte an Bedeutung gewinnen.

Was passiert in der Praxis? – Marktdaten aus Berlin

Ob sich die beschriebenen Veränderungen der Arbeitswelt bereits auf dem Berliner Gewerbeimmobilienmarkt widerspiegeln, lässt sich derzeit nur in Ansätzen beantworten. Künstliche Intelligenz befindet sich noch in einer frühen Phase ihrer Verbreitung und ihre langfristigen Auswirkungen auf den Flächenbedarf sind mit Unsicherheiten behaftet. Dennoch zeigen die Marktdaten bereits erste strukturelle Veränderungen bei der Nachfrage nach Büroflächen. Insbesondere die Branchenstruktur, die räumliche Verteilung der Abschlüsse sowie die zunehmende Konzentration auf hochwertige Standorte liefern Hinweise darauf, wie sich die Anforderungen der Nutzer bereits heute verändern.

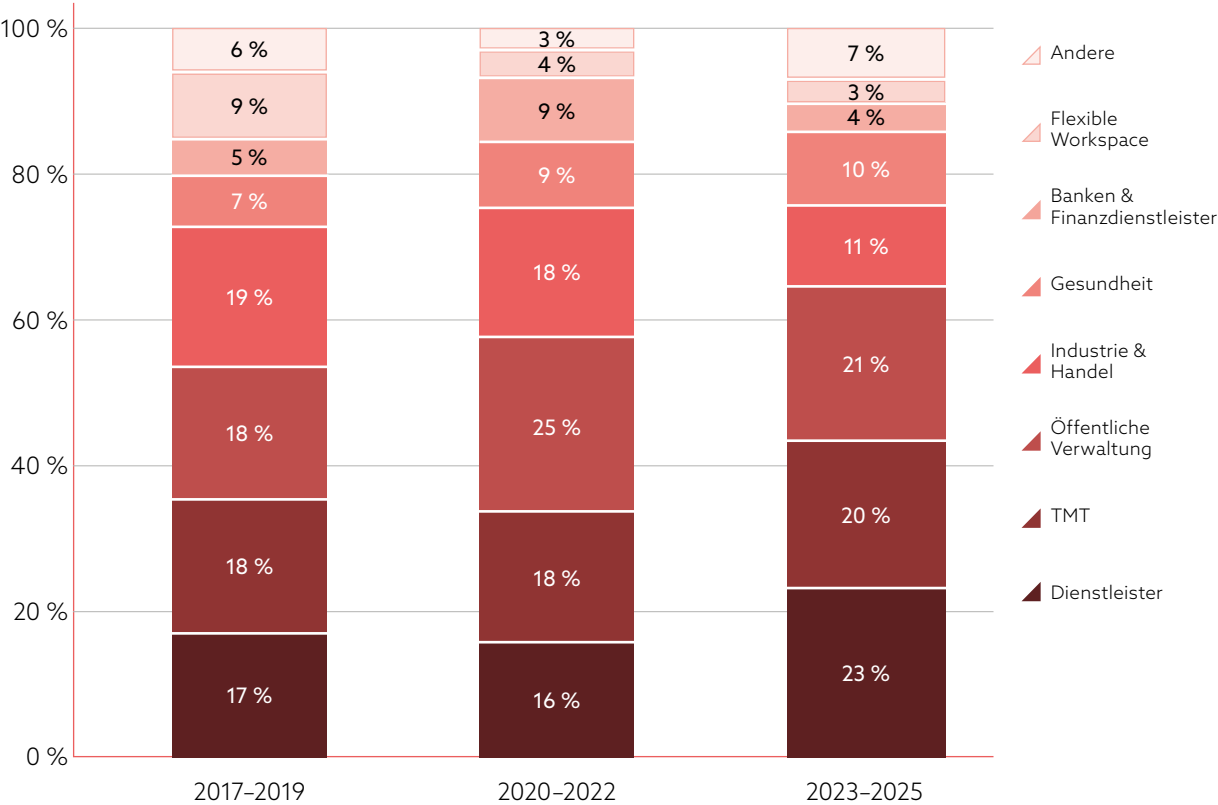
Ein Blick auf die Entwicklung der Branchenstruktur zeigt zunächst keine grundsätzliche Verschiebung der Nachfrage, wohl aber eine veränderte Gewichtung einzelner Nutzergruppen. Während klassische Industrie- und Handelsunternehmen in den vergangenen Jahren deutlich an Bedeutung verloren haben, konnten insbeson-

dere wissensintensive Dienstleistungsbranchen ihre Marktanteile ausbauen. Der Anteil der Dienstleistungsunternehmen am Berliner Büroflächenumsatz stieg zwischen den Zeiträumen 2017–2019 und 2023–2025 von 17 % auf 23 %. Auch die TMT-Branche zählt weiterhin zu den wichtigsten Flächennachfragern und konnte ihre starke Marktposition behaupten. Hierzu zählen auch zahlreiche technologie- und KI-orientierte Unternehmen, die von der wachsenden Bedeutung datengetriebener Geschäftsmodelle, Softwareentwicklung und digitaler Dienstleistungen profitieren. Demgegenüber ging der Anteil von Industrie und Handel im gleichen Zeitraum von 19 % auf 11 % zurück. Der während der Pandemie außergewöhnlich hohe Flächenanteil der öffentlichen Verwaltung normalisierte sich zuletzt wieder, während der Gesundheitssektor seinen Anteil kontinuierlich ausbauen konnte. Gleichzeitig ging die Bedeutung von Flexible-Workspace-Anbietern nach den starken Zuwächsen der Vorjahre wieder zurück.



GSG-Hof Benno-König-Straße

Büroflächenumsatz in Berlin nach Branchen in %

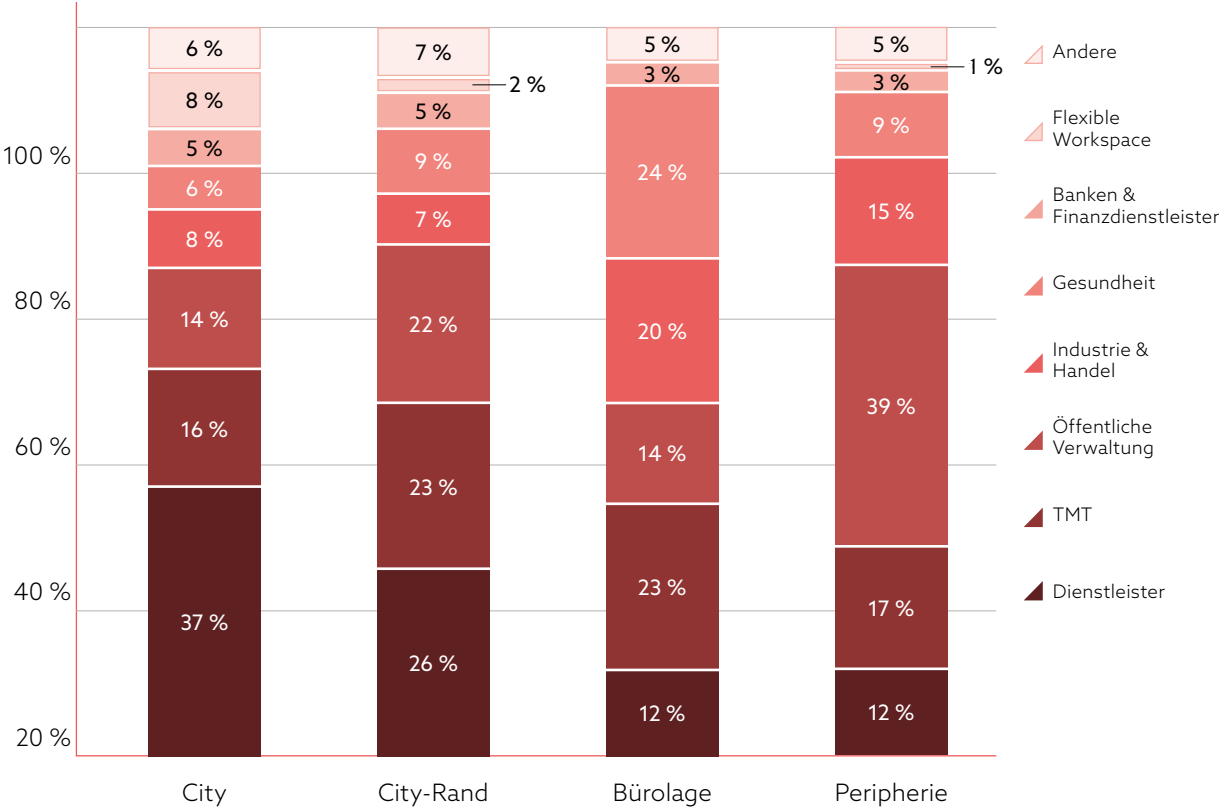


Quelle: RIWIS/bulwiengesa

Auch räumlich zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Branchen. Dienstleistungsunternehmen konzentrieren sich vor allem auf die City- und City-Randlagen und profitieren dort von der Nähe zu Kunden, Netzwerken und einer hohen Standortattraktivität. Die TMT-Branche verteilt sich vergleichsweise ausgewogen auf City-, City-Rand- und B-Lagen, während Industrie, Handel und Gesundheitswirtschaft häufiger außerhalb der Kernlagen ansässig sind.

Besonders auffällig ist der hohe Anteil der öffentlichen Verwaltung in peripheren Lagen, wo großflächige und wirtschaftlichere Standorte zur Verfügung stehen. KI-orientierte Unternehmen dürften sich dabei vor allem innerhalb der TMT-Branche sowie wissensintensiver Dienstleistungen abbilden und tendenziell Standorte bevorzugen, die Nähe zu Fachkräften, Netzwerken und einem innovationsnahen Umfeld bieten.

Büroflächenumsatz 2023-2025 in Berlin nach Branchen und Lage in %



Quelle: RIWIS/bulwiengesa

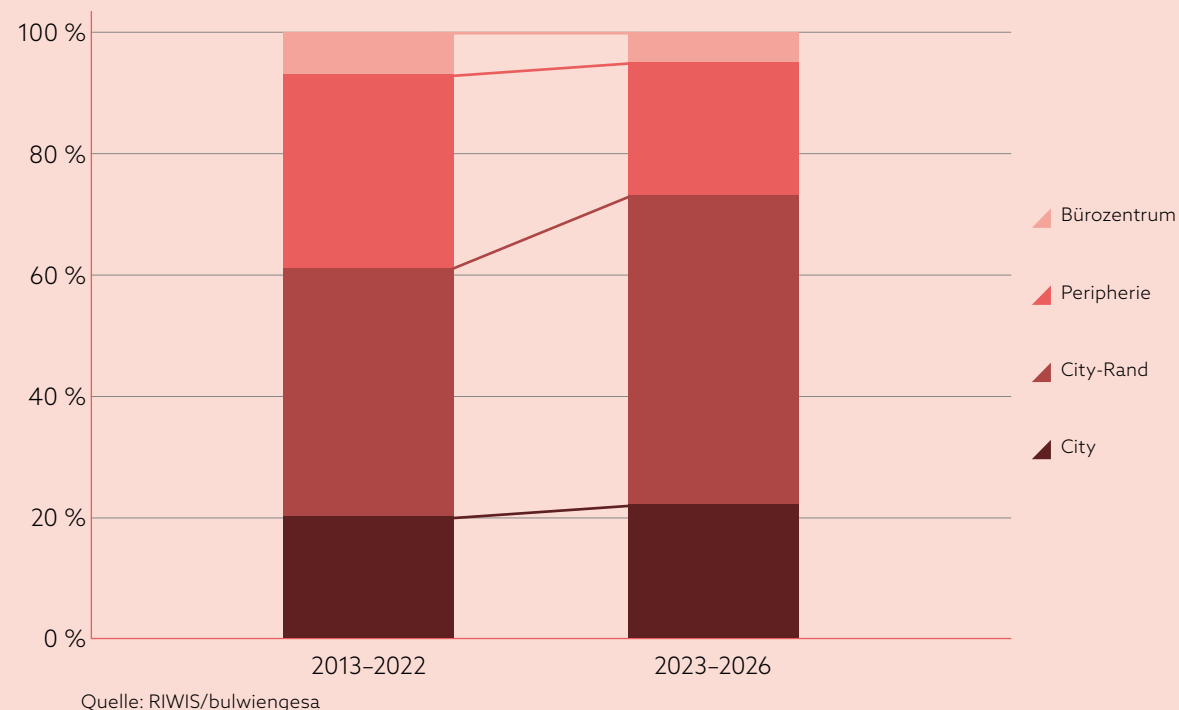
Neben der Branchenstruktur verändert sich auch die räumliche Verteilung der Nachfrage. Wie die Abbildung zeigt, gewinnen die City- und insbesondere die City-Randlagen seit einigen Jahren kontinuierlich an Bedeutung. Ihr gemeinsamer Anteil an den Abschlüssen stieg von 61 % im Zeitraum 2013-2022 auf 73 % seit 2023. Gleichzeitig verloren vor allem periphere Teilmärkte deutlich an Marktanteilen, während klassische Bürolagen leicht rückläufig waren.

Die Entwicklung unterstreicht den Trend zum „Flight to Quality and Location“. Wissensintensive Unternehmen legen bei ihren Standortentscheidungen zunehmend Wert auf Urbanität, Erreichbarkeit und ein attraktives Arbeitsumfeld. Künstliche Intelligenz und neue Arbeitsformen dürften diese Entwicklung zusätzlich verstärken.



Späth-Höfe, Köpenicker Straße

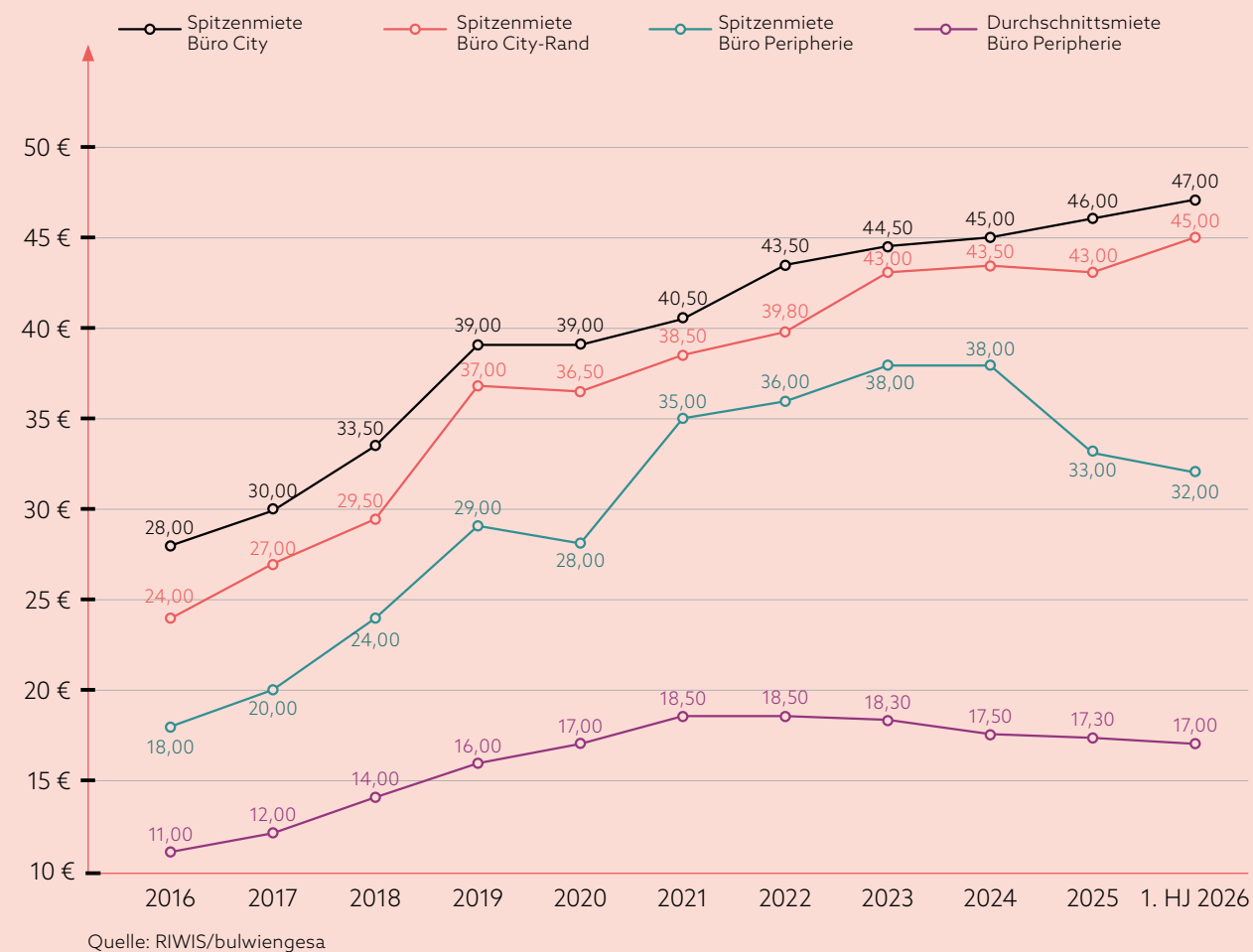
Anzahl Abschlüsse nach Teillagen Berlin, 2013 – 1. HJ 2026



Die zunehmende räumliche Konzentration der Nachfrage spiegelt sich mittlerweile auch in der Mietentwicklung wider. Während die Spitzenmieten in der City und den City-Randlagen ihren Aufwärtstrend fortsetzen, geraten periphere Standorte zunehmend unter Anpassungsdruck. Besonders deutlich zeigt sich dies bei den Spitzenmieten in der Peripherie, die nach ihrem Höchststand in den Jahren 2023 und 2024 zuletzt wieder

spürbar nachgegeben haben. Auch die Durchschnittsmieten entwickeln sich hier seit mehreren Jahren nur noch seitwärts beziehungsweise leicht rückläufig. Die Entwicklung verdeutlicht die zunehmende Segmentierung des Berliner Büromarktes. Moderne Flächen in zentralen Lagen profitieren weiterhin von einer stabilen Nachfrage, während sich der Wettbewerb in peripheren Teilmärkten verschärft.

Büromieten Berlin 2010 bis 1. HJ 2026 in Euro/qm

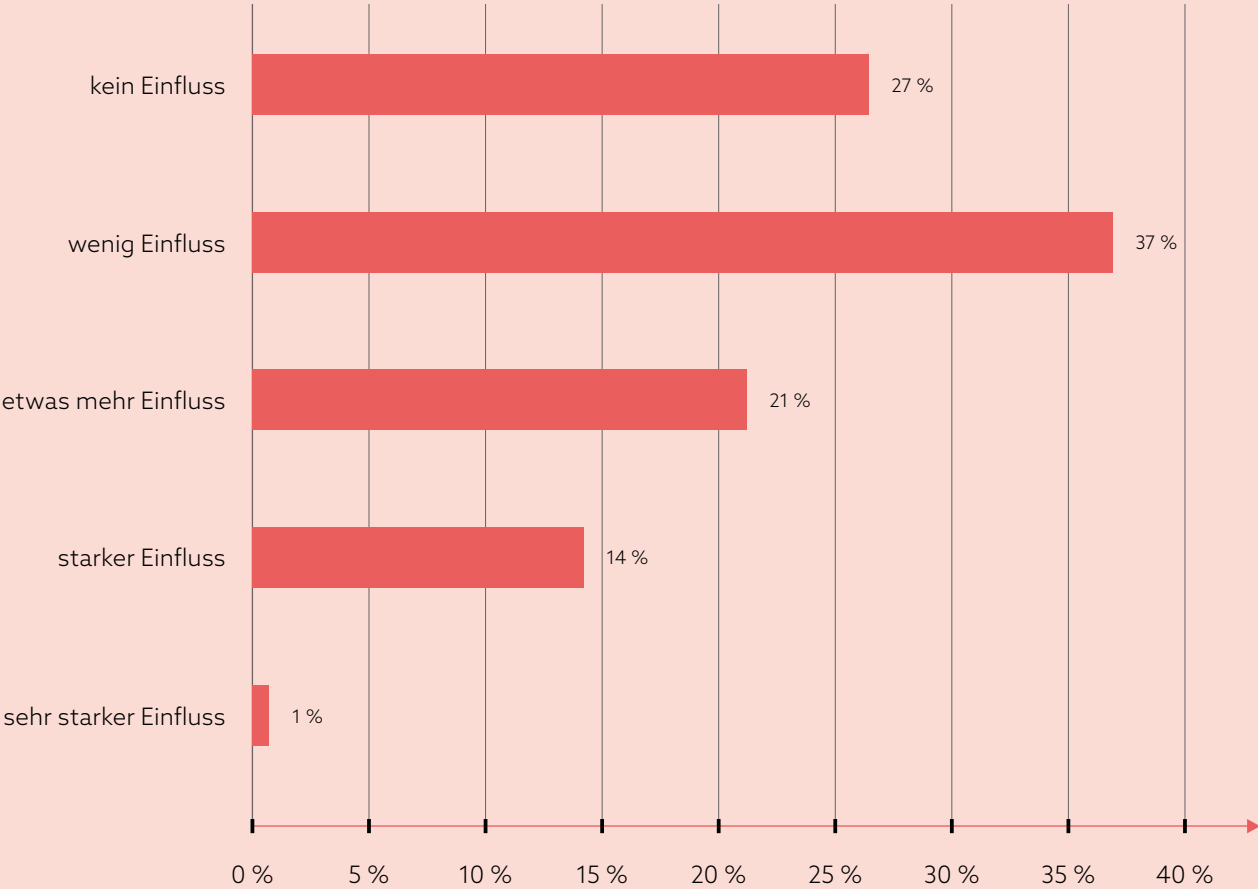


Die strukturellen Veränderungen der Arbeitswelt spiegeln sich zunehmend im Berliner Büromarkt wider – sowohl bei den Nutzerbranchen als auch bei der Standortwahl.

Nutzerperspektive GSG-Mieterbefragung

Ergänzend zu den Marktdaten bietet die GSG-Mieterbefragung 2026 einen Einblick in die Einschätzung der Nutzer selbst. Sie zeigt, wie Unternehmen den Einfluss von KI auf ihren künftigen Flächenbedarf bewerten und welche Gründe sie für mögliche Flächenanpassungen nennen.

Einfluss von KI auf den künftigen Flächenbedarf

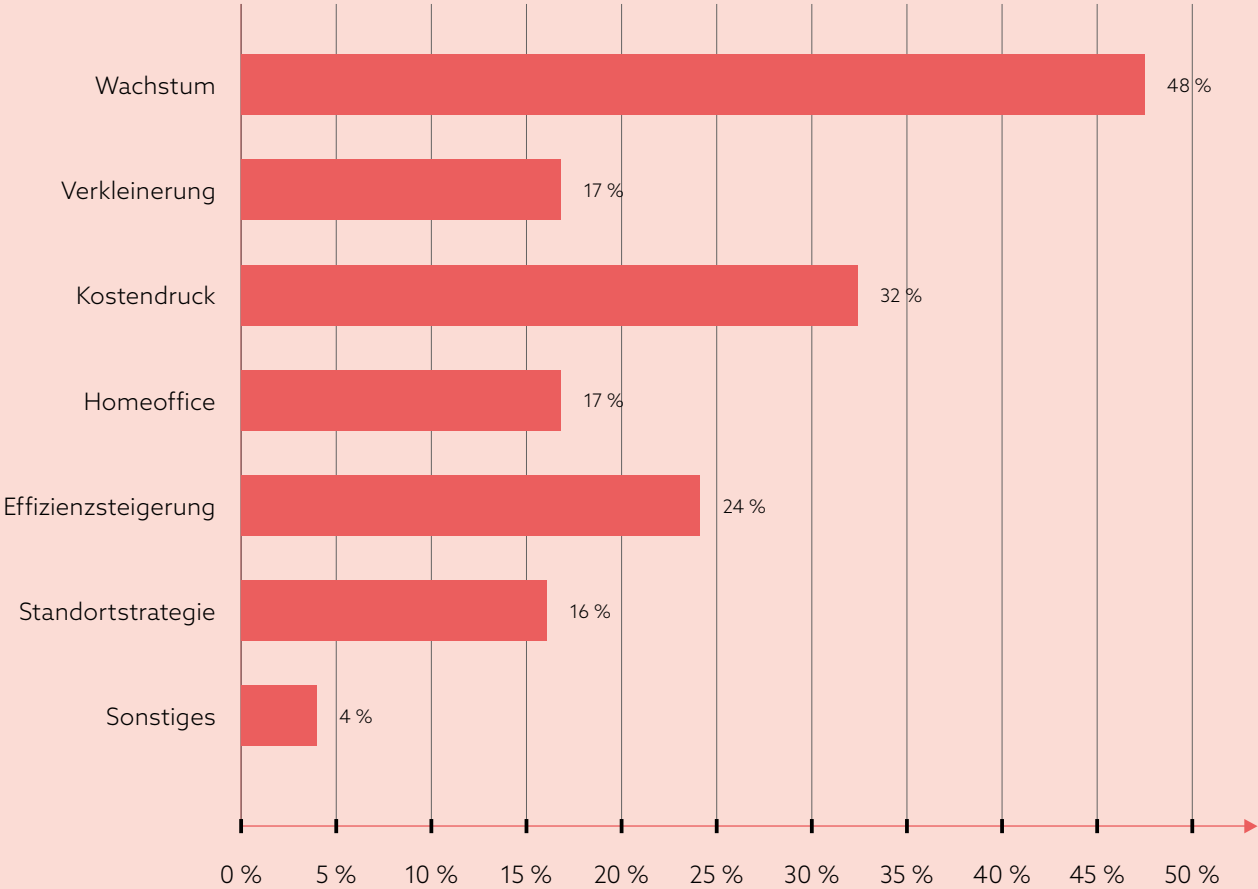


Quelle: GSG-Mieterbefragung 2026, n=127

Die Ergebnisse der GSG-Mieterbefragung 2026 zeigen, dass Künstliche Intelligenz aus Sicht der befragten Unternehmen bislang keinen flächendeckenden Einfluss auf den Flächenbedarf hat. Rund 36 % der Befragten

erwarten in den kommenden zwei bis drei Jahren zumindest einen gewissen Einfluss von KI auf ihren Flächenbedarf. Die Mehrheit rechnet derzeit jedoch mit keinem oder nur geringem Einfluss.

Gründe für veränderten Flächenbedarf 2026



Quelle: GSG-Mieterbefragung 2026, Mehrfachantworten möglich

Zugleich verdeutlichen die Angaben zu den Gründen für veränderten Flächenbedarf, dass Flächenanpassungen unterschiedliche Ursachen haben. Am häufigsten wird Wachstum genannt, gefolgt von Kostendruck, Effizienzsteigerungen, Homeoffice und Verkleinerung. Damit entsteht ein differenziertes Bild: Veränderungen

des Flächenbedarfs sind selten monokausal, sondern resultieren aus dem Zusammenspiel von konjunktureller Lage, Unternehmenswachstum, Arbeitsorganisation und Effizienzdruck.

PERSPEKTIVEN

Wie entwickelt sich der Markt weiter?

Die bisherigen Auswertungen zeigen, dass sich die Anforderungen an Gewerbeimmobilien bereits heute verändern. Für die kommenden Jahre stellt sich daher weniger die Frage, ob sich der Markt wandeln wird, sondern mit welcher Geschwindigkeit sich diese Entwick-

lung fortsetzt. Vieles spricht dafür, dass sich die Nachfrage künftig stärker nach Branchen, Lage, Flächentyp und Gebäudequalität differenzieren wird. Die folgende Übersicht fasst die wesentlichen Entwicklungstendenzen zusammen.

Wie verändert KI mittel- bis langfristig die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien?

BEREICH	ERWARTETE ENTWICKLUNG	HINTERGRUND
GESAMTNACHFRAGE	→ bis leicht ↓	Höhere Flächeneffizienz, gleichzeitig neue Tätigkeiten und Beschäftigungseffekte
BRANCHEN	Verschiebung zugunsten wissensintensiver Unternehmen	Technologie, Forschung und unternehmensnahe Dienstleistungen gewinnen an Bedeutung
LAGEN	↑ Toplagen ↓ Peripherie- & Sekundärlagen	Höhere Anforderungen an Erreichbarkeit, Urbanität und Standortqualität
BÜROFLÄCHEN	Höhere Qualitäts- und Flexibilitätsanforderungen	Mehr Kollaborations-, Projekt- und Innovationsflächen
LIGHT INDUSTRIAL	↑ gewinnt an Bedeutung	Robotik, urbane Produktion und Forschung erhöhen die Nachfrage
GEBÄUDE	Höhere technische Anforderungen	Digitale Infrastruktur, Energieversorgung und flexible Grundrisse gewinnen an Bedeutung

↑ zunehmende Bedeutung → weitgehend stabil ↓ rückläufige Entwicklung

Berlin im Fokus

Berlin verfügt über gute Voraussetzungen, um vom Einsatz Künstlicher Intelligenz und Robotik zu profitieren. Die Hauptstadt vereint eine starke Technologie- und Startup-Szene mit einer vielfältigen Forschungslandschaft sowie einer breit aufgestellten Kreativwirtschaft. Hinzu kommt ein industrieller Kern, der von urbaner Produktion bis zu international bedeutenden Technologie- und Forschungsstandorten reicht. Gerade diese

Kombination unterschiedlicher Branchen fördert den Austausch von Wissen, beschleunigt Innovationen und erleichtert die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle. Gleichzeitig dürfte sich der Wettbewerb um geeignete Flächen weiter verschärfen. Die rückläufige Neubaupipeline trifft auf eine anhaltend hohe Nachfrage nach modernen und flexibel nutzbaren Immobilien. Hochwertige Flächen in zentralen Lagen werden dadurch

langfristig knapp bleiben und ihre Spitzenmieten voraussichtlich weiter steigern, während insbesondere ältere Bestandsobjekte und weniger attraktive Standorte unter einem zunehmenden Anpassungsdruck stehen dürften.

Mit dem weiteren Ausbau KI-gestützter Technologien dürfte insbesondere die Nachfrage nach flexiblen Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsflächen zunehmen. Gefragt sind Standorte, an denen Büro-, Labor-, Werkstatt- und Light-Industrial-Flächen miteinander kombiniert werden können und die gleichzeitig eine gute Erreichbarkeit sowie ein urbanes Umfeld bieten. Für Berlin eröffnet sich dadurch die Chance, seine Position als führender Technologie- und Innovationsstandort weiter auszubauen.

Strukturelle Verschiebungen: Welche Immobilien werden künftig nachgefragt?

HEUTE	ZUKÜNFTIG
Klassisches Büro	Kombination aus Büro, Labor, Werkstatt und Light Industrial
Einzelarbeitsplätze	Kollaborations-, Projekt- und Innovationsflächen
Starre Grundrisse	Modulare und flexibel teilbare Einheiten
Standardausstattung	Hohe digitale und technische Gebäudeinfrastruktur
Langfristig festgelegte Flächen	Laufende Anpassung an veränderte Unternehmensbedürfnisse
Getrennte Nutzungen	Mischformen aus Entwicklung, Produktion und Verwaltung

Die Anforderungen an Gewerbeimmobilien werden künftig stärker durch veränderte Arbeits- und Produktionsprozesse geprägt. Büro-, Forschungs- und Produktionsflächen wachsen dabei zunehmend zusammen. Gleichzeitig verzahnen Unternehmen Entwicklung, Prototypenbau, Testlabore und Verwaltung immer stärker miteinander. Dadurch steigt die Nachfrage nach Immobilien, die unterschiedliche Nutzungen

Warum Berlin gute Voraussetzungen mitbringt

- Deutschlands größtes Startup-Ökosystem
- starke Forschungslandschaft und Hochschulen
- enge Verzahnung von Wissenschaft, Industrie und Kreativwirtschaft
- hohe Dichte technologieorientierter Unternehmen
- steigende Nachfrage nach urbanen Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsflächen

innerhalb eines Gebäudes oder Quartiers verbinden können. Eine leistungsfähige digitale Infrastruktur, eine hohe Energieversorgung sowie flexible Grundrisse gewinnen dabei weiter an Bedeutung. Auch Anmietungsentscheidungen dürften künftig dynamischer ausfallen, da Unternehmen ihre Flächen schneller an veränderte Geschäftsmodelle und technologische Entwicklungen anpassen müssen.

POSITIONIERUNG DER GSG

Flexible Flächen als strategischer Vorteil

Die bisherigen Auswertungen zeigen, dass künftig weniger die Größe einer Immobilie als vielmehr ihre Anpassungsfähigkeit über ihren Markterfolg entscheiden dürfte. Unternehmen benötigen Flächen, die sich flexibel an neue Organisationsformen, Arbeitsprozesse und Technologien anpassen lassen. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Lage, technische Ausstattung und Nutzungsmischung. Die Ergebnisse der GSG-Mieterbefragung stützen diese Einordnung: Flächenveränderungen speisen sich aus vielschichtigen Motiven – von Wachstum und Effizienzsteigerungen bis hin zu Homeoffice-Regelungen und Flächenkonsolidierungen. Gerade deshalb gewinnen Immobilien an Bedeutung, die Unternehmen nicht auf eine einzige Nutzungslogik festlegen, sondern Anpassungen innerhalb eines bestehenden Standorts ermöglichen.

Genau hierin liegt eine besondere Stärke des GSG-Portfolios. Die Gewerbehöfe und Gewerbeparks verbinden seit Jahrzehnten unterschiedliche Nutzungen an einem Standort – von Büroflächen über Werkstätten und Lager bis hin zu Forschung, Entwicklung und Light Industrial. Viele der historischen Gewerbehöfe wurden ursprünglich für Produktion und Handwerk errichtet und haben ihre Wandlungsfähigkeit über mehr als ein Jahrhundert hinweg immer wieder unter Beweis gestellt. Heute bieten sie die Möglichkeit, unterschiedliche Nutzungen flexibel miteinander zu kombinieren und sich an veränderte Anforderungen der Mieter anzupassen. Modular teilbare Flächen ermöglichen es Unternehmen zudem, auf veränderte Teamgrößen, neue Arbeitsformen oder zusätzliche Produktions- und Entwicklungsbereiche zu reagieren, ohne den Standort wechseln zu müssen.

Hinzu kommt die breite Standortstruktur der GSG Berlin. Während zentrale Gewerbehöfe insbesondere für wissensintensive Dienstleistungen, Kreativwirtschaft und technologieorientierte Unternehmen attraktive Rahmenbedingungen bieten, eignen sich die stärker gewerblich geprägten Standorte in den Außenbezirken für Produktion, Logistik, Handwerk und industrielle Dienstleistungen. Gerade diese Kombination aus urbanen Innenstadtlagen und leistungsfähigen Gewerbestandorten in den Berliner Bezirken ermöglicht es, sehr unterschiedliche Nutzeranforderungen innerhalb eines Portfolios abzudecken.

Damit entspricht das Portfolio der GSG Berlin bereits heute maßgeblichen Anforderungen, die künftig weiter an Bedeutung gewinnen: flexible Grundrisse, unterschiedliche Flächentypen, urbane Lagen sowie die Kombination von Büro-, Labor-, Werkstatt- und Produktionsflächen.

Historische Berliner Gewerbehöfe haben ihre Anpassungsfähigkeit über Jahrzehnte immer wieder unter Beweis gestellt. Für die GSG bedeutet dies, diese Qualitäten konsequent weiterzuentwickeln und das Portfolio an die Anforderungen der nächsten Generation von Unternehmen anzupassen.

Die vergangenen Kapitel zeigen, dass der Gewerbeimmobilienmarkt nicht vor einem grundlegenden Rückgang der Flächennachfrage steht, sondern vor einem Wandel der Anforderungen. Gefragt sind künftig Immobilien, die sich flexibel an neue Arbeits- und Produktionsprozesse anpassen können und unterschiedliche Nutzungen miteinander verbinden. Nicht weniger Fläche entscheidet damit künftig über den Markterfolg – sondern die richtige.

Warum historische Gewerbehöfe zukunftsfähig sind:

- ▀ flexibel teilbare und anpassungsfähige Flächen
- ▀ Kombination aus Büro, Werkstatt, Produktion und Light Industrial
- ▀ robuste Gebäudestrukturen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
- ▀ urbane Standorte mit hoher Standortqualität
- ▀ langfristig bewährte Anpassungsfähigkeit an wirtschaftliche Veränderungen
- ▀ Forschungs-, Entwicklungs- und Produktionsflächen

KI transformiert den Gewerbeimmobilienmarkt nicht primär über sinkende Flächenbedarfe, sondern über steigende Ansprüche an Qualität, Flexibilität und Nutzungsmischung. Historische Gewerbehöfe und flexibel nutzbare Light-Industrial-Flächen sind für diesen Wandel besonders gut positioniert.



FAZIT UND AUSBLICK

Der Berliner Gewerbeimmobilienmarkt befindet sich 2026 weder in einer reinen Krisen- noch in einer klassischen Erholungsphase. Vielmehr erleben wir einen Markt, der sich grundlegend neu sortiert. Die Jahre hoher Unsicherheit, umfangreicher Fertigstellungen und zurückhaltender Nachfrage haben Spuren hinterlassen. Gleichzeitig bleiben die strukturellen Fundamentaldaten der Hauptstadt robust. Berlin verfügt weiterhin über eine breit diversifizierte Wirtschaftsstruktur, eine wachsende Beschäftigungsbasis und eine hohe Attraktivität für technologie-, wissens- und forschungsorientierte Unternehmen. Die langfristige Nachfragebasis bleibt damit grundsätzlich intakt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 2020 deutlich gestiegen, auch wenn sich das Wachstum zuletzt normalisiert hat. Gleiches gilt für die Bürobeschäftigten, deren Zahl trotz steigender Leerstände und veränderter Arbeitsplatzkonzepte weiter zunimmt und bis 2028 nochmals wachsen dürfte. Berlin bleibt damit strukturell gut aufgestellt.

Gleichzeitig verändert sich die Beziehung zwischen Beschäftigung und Flächennachfrage. Hybride Arbeitsmodelle, gestiegene Flächeneffizienz, konjunkturelle Unsicherheit und der zunehmende Einsatz Künstlicher Intelligenz führen

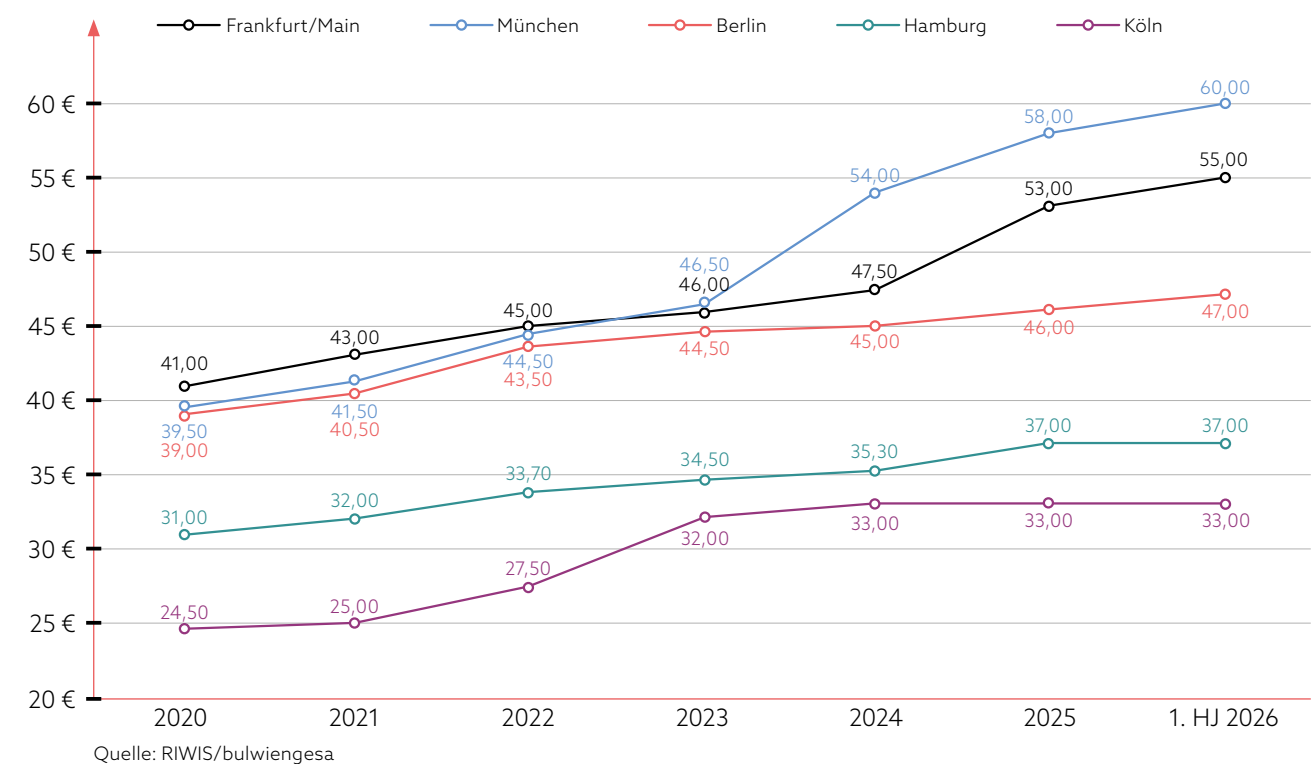
dazu, dass Beschäftigungswachstum künftig nicht mehr automatisch 1:1 in zusätzliche Büroflächennachfrage mündet. Unternehmen benötigen weiterhin Büroflächen, prüfen ihre Bedarfe aber kritischer und legen stärker Wert auf Qualität, Flexibilität und Standortattraktivität. Dies zeigt sich auch in der GSG-Mieterbefragung, in der Flächenveränderungen nicht allein mit technologischen Entwicklungen, sondern mit einem Zusammenspiel aus Wachstum, Kostendruck, Effizienzanforderungen und Arbeitsorganisation begründet werden. Für den Berliner Büromarkt bedeutet dies: Die Nachfrage verschwindet nicht, sie wird anspruchsvoller.

Kurzfristig zeigt sich am Vermietungsmarkt jedoch wieder eine spürbare Belebung. Nach dem schwachen Jahr 2025 kehrten im ersten Halbjahr 2026 größere Abschlüsse zurück. Setzt sich diese Entwicklung im zweiten Halbjahr fort, dürfte der Berliner Büroflächenumsatz mit mehr als 600.000 m² das Niveau der vergangenen Jahre spürbar übertreffen. Besonders digitale Unternehmen geben dem Markt neue Impulse. Gleichzeitig bleibt die Startup-Nachfrage selektiv. Gerade KI-nahe Geschäftsmodelle gewinnen zwar an Bedeutung, viele junge Unternehmen prüfen ihre Flächenbedarfe jedoch weiterhin vorsichtig.

Auf der Angebotsseite bleibt die Lage zunächst herausfordernd. Die hohen Fertigstellungen der vergangenen Jahre haben die Leerstandsquote deutlich steigen lassen. Für 2026 wird ein weiterer Anstieg auf über 9 % erwartet. Damit befindet sich der Markt in einer Phase, in der Nutzer wieder mehr Auswahl haben und schwächere Objekte stärker unter Druck geraten. Gleichzeitig lässt die Dynamik des Leerstandsanstiegs nach. Da die Neubaupipeline in den kommenden Jahren rückläufig ist, dürfte sich der zusätzliche Angebotsdruck mittelfristig verringern. Perspektivisch spricht daher vieles für eine Stabilisierung, allerdings nicht flächendeckend, sondern vor allem in marktgängigen, gut angebundenen und flexibel nutzbaren Objekten.

Die Mietentwicklung dürfte diese Differenzierung weiter sichtbar machen. Im Spitzensegment bleibt Berlin auch im bundesweiten Vergleich wettbewerbsfähig. Die Spitzenmiete ist seit 2020 kontinuierlich gestiegen und liegt im ersten Halbjahr 2026 bei rund 47 Euro/m². Damit bleibt Berlin unter den Niveaus von München (60 Euro/m²) und Frankfurt (55 Euro/m²), aber deutlich über Hamburg (37 Euro/m²) und Köln (33 Euro/m²). Für moderne Flächen in zentralen Lagen ist daher auch künftig mit stabilen bis weiter steigenden Mieten zu rechnen. Gleichzeitig werden ältere Bestandsobjekte, periphere Lagen und weniger flexible Flächen stärker auf Nutzeranforderungen reagieren müssen.

Bürospitzenmieten 2020 bis 1. Halbjahr 2026 im Städtevergleich (in €/m² monatlich)



Berlin bleibt strukturell gut aufgestellt, doch der Markt der kommenden Jahre wird selektiver: Gefragt sind vor allem Immobilien, die den veränderten Anforderungen von Technologie, Forschung, Produktion und moderner Büroarbeit gerecht werden.



Eine zunehmend wichtige Rolle übernimmt dabei das Segment Light Industrial. Der Markt zeigt sich auch in einem anspruchsvollen Umfeld vergleichsweise robust. Flexible Gewerbe-, Forschungs-, Werkstatt- und Produktionsflächen profitieren davon, dass viele Nutzungen weder ins Homeoffice verlagert noch kurzfristig vollständig automatisiert werden können. Gleichzeitig gewinnen urbane Produktion, Robotik, Forschung und kleinteilige Logistik an Bedeutung. Gewerbe- und Business-Parks dürften daher auch künftig ein zentraler Baustein des Berliner Gewerbeimmobilienmarktes bleiben.

Das Sonderthema zu KI und Robotik verdeutlicht, dass der Wandel der kommenden Jahre weniger über einen pauschalen Rückgang des Flächenbedarfs definiert wird als über steigende Anforderungen an Immobilien. Gefragt sind Flächen, die Zusammenarbeit ermöglichen, technische Infrastruktur bereitstellen, unterschiedliche Nutzungen verbinden und auf veränderte Unternehmensprozesse reagieren können. Für Bestandshalter und Entwickler wird damit nicht allein entscheidend sein, neue Flächen bereitzustellen, sondern bestehende Gebäude zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

Der Ausblick für Berlin bleibt damit differenziert, aber keineswegs negativ. Die Hauptstadt verfügt über stabile Beschäftigungsfundamente, eine starke Technologie- und Wissenschaftsbasis sowie ein breites Spektrum urbaner Gewerbestandorte. Digitale Unternehmen, KI-Startups und forschungsnahe Nutzer dürften auch künftig wichtige Nachfrageimpulse setzen, sofern geeignete Flächen verfügbar sind. Der Markt der kommenden Jahre wird jedoch noch rigoroser zwischen zukunftsfähigen und obsoleten Flächen differenzieren. Nicht jeder Standort und nicht jedes Objekt wird gleichermaßen profitieren. Entscheidend bleibt, ob eine Immobilie die neuen Anforderungen der Nutzer flexibel adaptieren kann. Für Berlin liegt genau darin die zentrale Herausforderung – und zugleich die größte Chance.





IMPRESSUM

Verantwortlicher Redakteur (V.i.S.d.P.):

Sven Carstensen
carstensen@bulwiengesa.de

Druck:

WIRmachenDRUCK GmbH
Mühlbachstraße 7
71522 Backnang

Inhalt/Redaktion:

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
Telefon: 030 2787680

Redaktionsschluss: August 2026

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aus Gründen der Lesbarkeit in dieser Studie auf die explizite Nennung der jeweiligen weiblichen und diversen Formen verzichtet haben.
Soweit nicht anders angegeben, beziehen sich die m²-Angaben in diesem Bericht auf die Nettonutzfläche (MF-GIF gemäß Definition der gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.).

Herausgeber:

GSG Berlin GmbH
Geneststraße 5
10829 Berlin
Telefon: 030 390930
E-Mail: gewerbepulsschlag@gsg.de

Erscheinungsweise:

1x jährlich

Konzept/Gestaltung/Satz:

GSG Asset Management GmbH
Geneststraße 5
10829 Berlin
Telefon: 030 390930

Fotos: Amadé Hölzinger / © GSG Berlin
Lektorat: Kai Mertig

Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss:
Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes zu verstehen.

Urheberrechtshinweis:
Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich der vorherigen schriftlichen Zustimmung der GSG Berlin GmbH und der bulwiengesa AG sowie der Quellenangabe.

