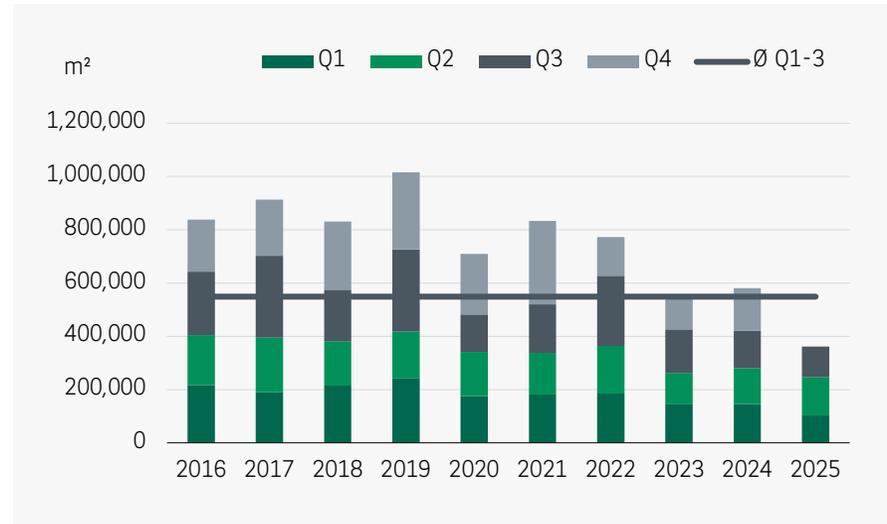


BERLIN

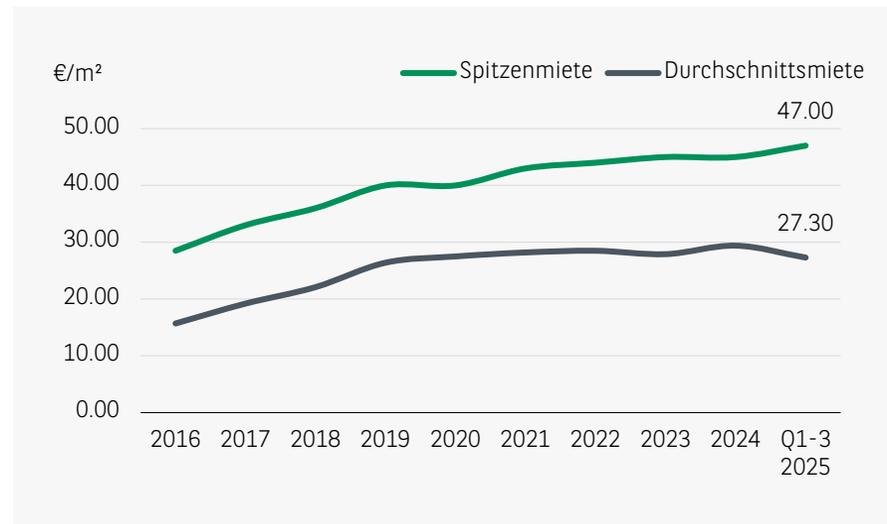
REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2025

Entwicklung des Flächenumsatzes



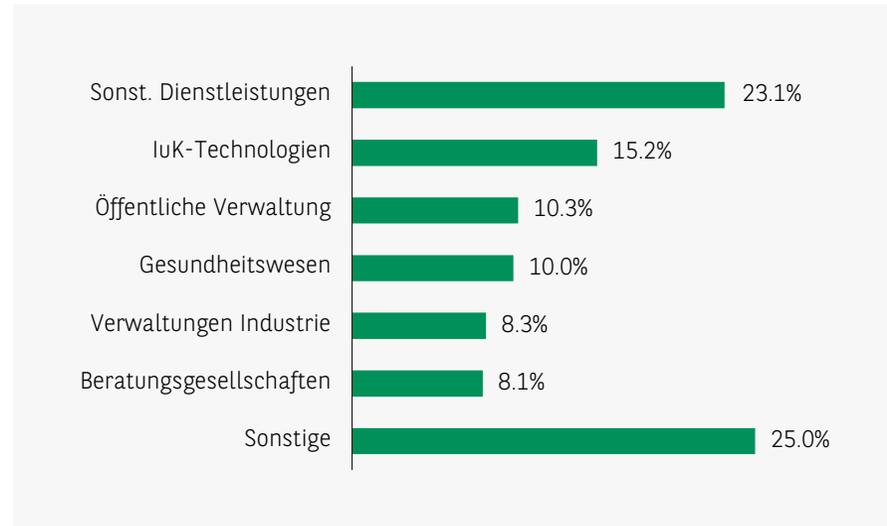
Spitzen- und Durchschnittsmieten



ERGEBNIS LEICHT RÜCKLÄUFIG – TROTZ HÖCHSTEM UMSATZ IN DEN KATEGORIEN BIS 5.000 M² SEIT 2019

- Das nach drei Quartalen erzielte Zwischenresultat auf dem Berliner Büromarkt ist aus zweierlei Sicht zu betrachten: Auf der einen Seite steht mit rund 362.000 m² ein Flächenumsatz zu Buche, der im Vorjahresvergleich um rund 14 % gesunken ist. Auf der anderen Seite ist jedoch auch auf das sehr lebhaftes Marktgeschehen in den Segmenten bis 5.000 m² hinzuweisen, das mit gut 320.000 m² (anteilig 89 %) so hoch ausgefallen ist wie zuletzt im Jahr 2019 (rund 346.000 m²).
- Dementsprechend steht weniger die allgemeine Nachfragesituation einem hohen Gesamtergebnis entgegen, als vielmehr die fehlenden Abschlüsse in den großflächigen Kategorien. So waren mit Wista Management im Lux Tower an der Mediaspree (10.900 m²), Goldbeck im SXF ONE in Schönefeld (7.000 m²) und den neuen Flächen für das Rathaus Schönefeld im BB Business Hub (7.000 m²) lediglich drei Deals im Bereich von deutlich mehr als 5.000 m² zwischen Anfang Januar und Ende September zu registrieren.
- Bei der Umsatzverteilung des Ergebnisses auf die einzelnen Teilmärkte sind die City-Zonen (anteilig 60 %) – und hier in erster Linie Mitte (57.100 m²), Kreuzberg/Neukölln (44.700 m²) und Charlottenburg/Tiergarten (40.700 m²) – hervorzuheben. Sie bieten vielen Nutzern ein passendes Profil hinsichtlich der über die letzten Jahre deutlich gestiegenen Anforderungen an die Lagequalitäten von Bürostandorten und verfügen darüber hinaus über den höchsten Anteil der Flächen im Bau (71 %) bzw. des noch verfügbaren Bauvolumens (73 %).
- Als weiteres Indiz für die insgesamt gute Nachfragesituation ist auch die Entwicklung der Spitzenmiete anzuführen, die im dritten Quartal um 2 % und im Vorjahresvergleich um 4 % auf aktuell 47 €/m² angezogen hat.

Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2025



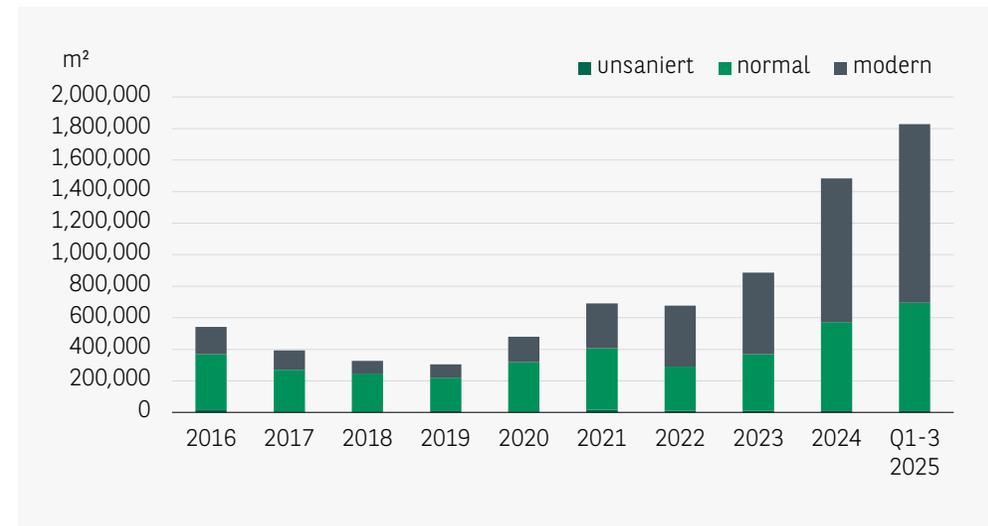
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q2	2.2	Wista Management	10.900
Q2	3.2	Goldbeck	7.000
Q3	3.2	Rathaus Schönefeld	7.000
Q2	2.6	TU Berlin	5.900
Q3	2.1	Bayer Co. Lab & Bayer Charité Inkubator	5.400
Q1	3.5	Umweltbundesamt	5.300

NUTZERVIELFALT BEIM UMSATZ, LEERSTANDSRATE BEI 8,4 %

- Gefördert durch die sehr geringe durchschnittliche Flächengröße (deutlich unter 1.000 m² pro Abschluss) der erfassten Verträge mischen viele Branchen mit umfangreichen Umsatzanteilen im Nutzer-Ranking mit. Vor diesem Hintergrund dominieren die beiden Sammelkategorien der sonstigen Dienstleistungen (23,1 %) und der zusammengefassten kleineren Nachfragegruppen (Sonstige: 25,0 %) das Marktgeschehen. Aktiv zeigten sich jedoch erneut auch die traditionell starken Sektoren der IuK-Technologien (knapp 16 %) und der öffentlichen Verwaltung (gut 10 %) sowie das Gesundheitswesen (ebenfalls 10 %).
- Der Leerstandsanstieg hat sich in den ersten neun Monaten 2025 weiter fortgesetzt. Insgesamt stehen aktuell rund 1,82 Mio. m² Bürofläche leer, womit das Volumen in den letzten drei Monaten um 7 % zugelegt hat. Fast 62 % dieser Flächen weisen eine moderne Ausstattungsqualität auf. Ein Großteil dieser Neubauflächen entsteht durch spekulativ errichtete Bürokomplexe, wie beispielsweise das QH Track in der Europacity. Die Leerstandsrate des Gesamtmarktes notiert Ende September bei 8,4 %.

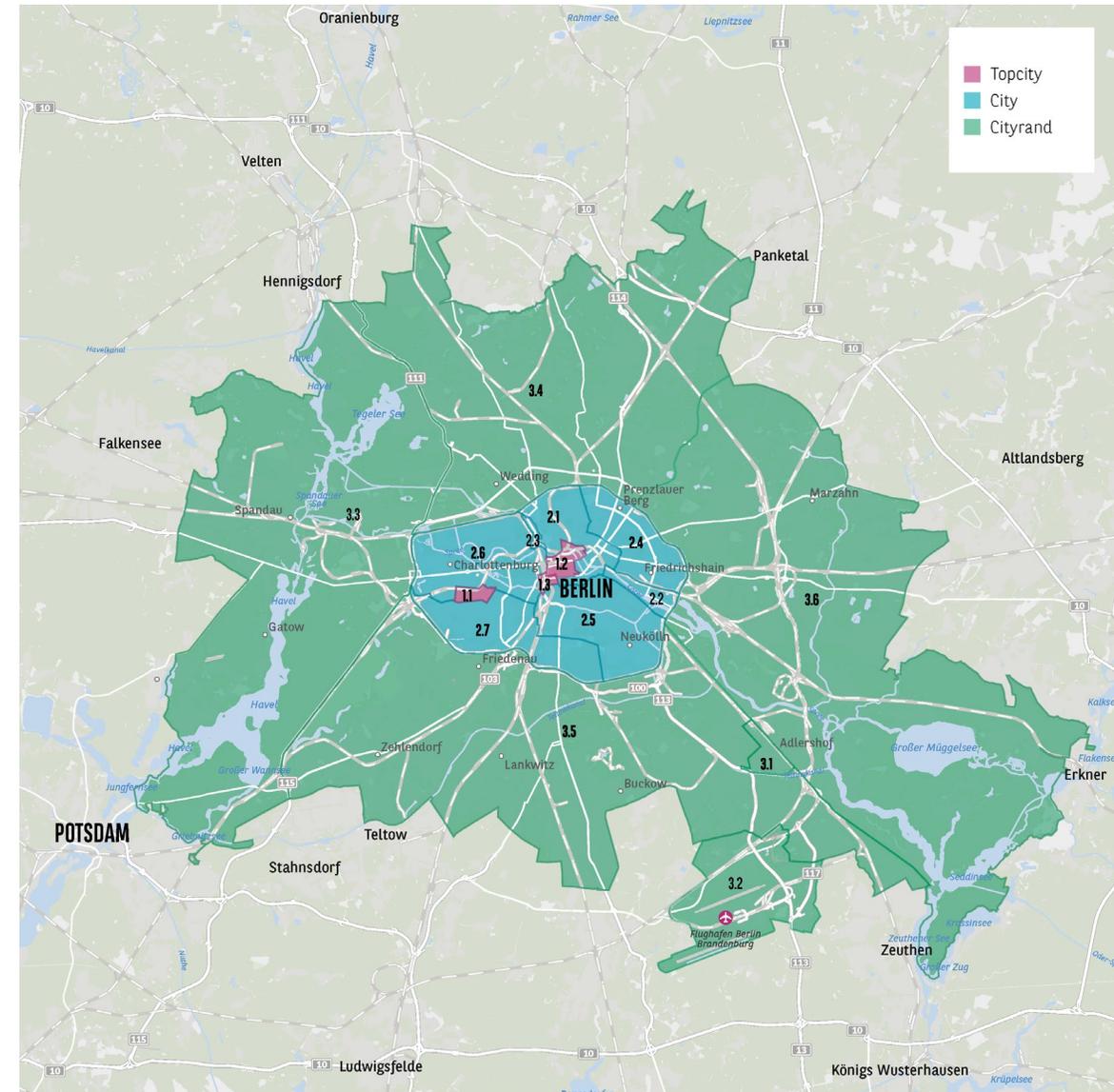
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Büromarkt der Hauptstadt blickt Ende September auf einen sehr dynamischen Jahresverlauf zurück. Der allgemeine Trend hin zu kleineren Premiumflächen in sehr gut angebundenen Bürolagen, der sich schon seit längerem abzeichnet, hat sich hierbei spürbar im Flächenumsatz niedergeschlagen. Auch wenn sich diese Entwicklung auch in Zukunft weiter fortsetzen dürfte, ist perspektivisch durch den prognostizierten konjunkturellen Aufwind auch im Großflächensegment wieder mit erhöhten Nachfrageimpulsen zu rechnen. Gerade bei Großflächen werden die Marktbewegungen allerdings auch dadurch eingeschränkt, dass Vermieter im Zuge von Vertragsgesprächen zunehmend bereit sind, Eingeständnisse einzugehen, um ihre Bestandsmieter zu halten.
- Nichtsdestotrotz sieht sich der Berliner Büromarkt hinsichtlich der Branchenvielfalt beim Vermietungsgeschehen und den weiterhin bestehenden Gesuchen ganz unterschiedlicher Unternehmen gut für das Schlussquartal gerüstet. Zwar wird es bis Ende Dezember nicht mehr möglich sein, ein vergleichsweise hohes Gesamtvolumen auf dem Level des langjährigen Durchschnitts zu realisieren, da die großen Umsatztreiber fehlen, doch ein Jahresendergebnis auf dem Niveau des Vorjahres ist dennoch wahrscheinlich.
- Bei der Leerstandsentwicklung ist der zyklische Scheitelpunkt derweil noch nicht ganz erreicht, sodass sich der Abwärtsdruck bei den Mietpreisen in Teilmärkten mit einer schwächeren Nachfrage-Angebots-Relation weiter erhöht. Gleichzeitig ist durch den Flächenengpass im absoluten Premiumsegment sowohl bezogen auf die Ausstattungsqualität als auch auf die Lage nicht auszuschließen, dass die Spitzenmiete erneut leicht zulegen könnte.

Büromarktlagen in Berlin



Kennzahlen Büromarkt Berlin

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)	LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)		
	von	bis	Q1-3 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert	
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1	Topcity										
1.1	Topcity West		42,00	15.200	68.200	30.400	3.700	55.600	55.600	123.800	9.500
1.2	Topcity Ost		46,00	13.200	67.600	41.200	0	28.000	28.000	95.600	19.200
1.3	Potsdamer/ Leipziger Platz		47,00	10.200	51.500	49.700	0	0	0	51.500	33.300
2	City		34,00 - 41,00	217.700	1.065.500	697.200	59.900	428.000	355.800	1.421.300	1.529.100
3	Cityrand		17,50 - 26,00	105.700	575.200	314.500	34.400	88.400	49.600	624.800	2.012.900
	Gesamt		362.000	1.828.000	1.133.000	98.000	600.000	489.000	2.317.000	3.604.000	

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30-884 65-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN