

Q-Trend Berlin

Q1 2025

Der Q-Trend beleuchtet die aktuellen Quartalsdaten des Berliner Büromarkts, ordnet diese in die aktuellen Markttrends ein und gibt einen Ausblick auf die weitere Marktentwicklung.

knightfrank.de/research
knightfrank.com/research

Viele Vermietungstransaktionen, aber wenig Flächenumsatz zum Jahresauftakt

- Der Berliner Büovermietungsmarkt ist gemessen am Flächenumsatz verhalten ins Jahr 2025 gestartet. Es gab zwar eine hohe Anzahl an Abschlüssen im Segment zwischen 1.000 und 3.000 m², große Abschlüsse blieben jedoch aus. Der Leerstand ist weiter gestiegen, die Spitzenmiete auch.

Der Berliner Büovermietungsmarkt war im 1. Quartal des Jahres durch eine hohe Anzahl an Vermietungsabschlüssen geprägt. Rund 160 Vermietungen plus einige wenige – vergleichsweise kleinere – Eigennutzer Abschlüsse ergaben in Summe einen Flächenumsatz von 106.000 m². Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht dies einem deutlichen Minus von fast 25 %. Der Rückgang

der jeweils letzten 12 Monate, der die Entwicklung unabhängig vom Jahreswechsel darstellt und somit weniger volatil ist, so ergibt sich beim Flächenumsatz ein Rückgang von rund 6 %, sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch gegenüber dem Vorjahresquartal. Während Vermietungen über 3.000 m² in den ersten drei Monaten des Jahres ausblieben, war die Aktivität im Flä-

Kennzahlen

(Veränderung ggü. Vorjahresquartal)

Flächenumsatz in m²

106.000 - 24,7 %

Baufertigstellung in m²

110.500 - 14,2 %

Leerstand in m²

1.480.900 + 36,5 %

Flächenbestand in Mio. m²

21,5 - 1,0 %

Leerstandsrate in %

6,9 + 190 Bp.

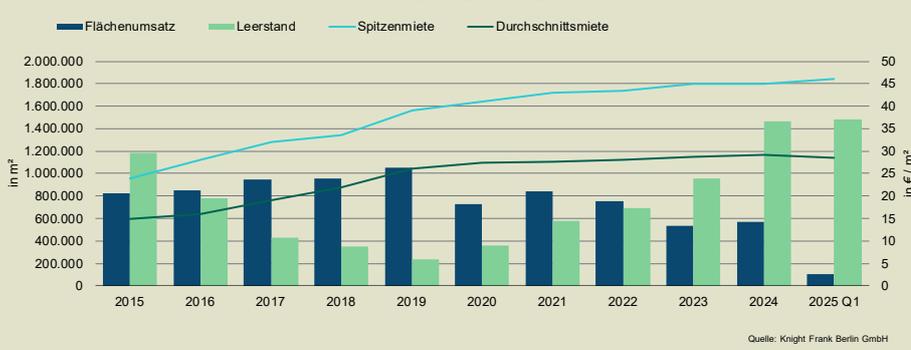
Spitzenmiete in €/m²/Monat

46,00 + 2,2 %

Ø-Miete in €/m²/Monat

28,60 - 1,0 %

Flächenumsatz, Leerstand und Mieten im langfristigen Vergleich



ist im Wesentlichen aber darauf zurückzuführen, dass es im 1. Quartal 2024 zwei große Eigennutzerbaustarts der öffentlichen Hand in Höhe von zusammen knapp 35.000 m² gab. Betrachtet man den rollierenden Flächenumsatz

chensegment zwischen 1.000 und 3.000 m² dafür umso größer. Hier standen 30 Abschlüsse (inklusive 4 Eigennutzern) gegenüber 12 Abschlüssen im Vorjahresquartal zu Buche. Die Verschiebung hin zu den kleineren Flächensegmenten

setzt sich damit weiter fort. Die Nachfrage nach größeren Flächen oberhalb von 3.000 m² ist zwar vorhanden, aber im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abgeschwächt. Die konjunkturelle Schwäche sowie die hohe Unsicherheit

Mietpreisspannen nach Teilmarkt

In €/m²/Monat

Ku'damm 1A	25,00 - 43,00
Charlottenburg	20,00 - 35,00
Schöneberg/Wilmersdorf	17,50 - 35,00
Tiergarten	26,00 - 36,00
Wedding/Moabit	20,00 - 28,00
Siemensstadt	15,00 - 28,00
Europacity	27,00 - 37,00
Mitte	20,00 - 42,00
Prenzlauer Berg	20,00 - 39,00
Hackescher Markt	27,00 - 45,00
Potsdamer Pl./Leipziger Pl.	29,00 - 49,00
Gendarmenmarkt	27,00 - 41,00
Presseviertel	21,00 - 37,00
Mediaspree	21,00 - 34,00
Kreuzkölln	18,00 - 35,00
Friedrichshain	21,00 - 30,00
Südkreuz	24,00 - 30,00
Adlershof	16,00 - 21,00
Schönefeld	15,00 - 20,00
Peripherie West	15,00 - 21,00
Peripherie Nord	13,00 - 24,00
Peripherie Ost	12,00 - 23,00
Peripherie Süd	18,00 - 21,00

Research



Fabian Sperber
+49 30 23 25 74-385
fabian.sperber@knightfrank.com

Office Leasing



Philip Schneider
+49 30 23 25 74-372
philip.schneider@knightfrank.com



Verena Diekmann
+49 30 23 25 74-375
verena.diekman@knightfrank.com



Alessia Sinkowska
+49 30 23 25 74-378
alessia.sinkowska@knightfrank.com

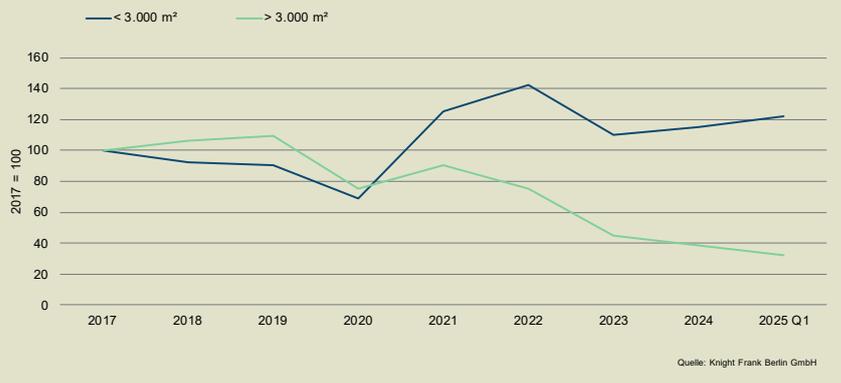
Occupier Strategy & Solutions



Ben Read
+49 30 23 25 74-370
ben.read@knightfrank.com

Wir mögen Fragen. Wenn Sie mehr über unsere Reports wissen möchten oder eine Immobilienberatung wünschen, freuen wir uns, von Ihnen zu hören.

Entwicklung der Transaktionszahl nach Flächensegment



in Hinblick auf zahlreiche Bereiche in Wirtschaft, Politik und Handel sorgen hier für spürbare Zurückhaltung.

Nicht nur in Bezug auf die Flächengrößen kommt es zu einer stärkeren Ausdifferenzierung des Marktes. Auch beim Mietniveau geht die Schere etwas weiter auseinander. Die Miete für hochwertige Flächen in Top-Lagen ist gegenüber dem Vorquartal um 2,2 % auf 46,00 Euro gestiegen. Hierin spiegelt sich wider, dass das Angebot an solchen Flächen weiter knapp ist. Die Durchschnittsmiete ist hingegen um 2,1 % auf 28,60 Euro gesunken. Ursächlich sind hier die vielen Vermietungen im mittleren und kleineren Flächensegment, die sich relativ gleichmäßig über alle Mietpreisklassen und Teilmärkte im Stadtgebiet verteilen.

Besonders signifikant ist die Leerstandsentwicklung. Der Leerstand ist weiter gestiegen, sodass die Leerstandsquote innerhalb der letzten 12 Monate von 5,0 % auf 6,9 % geschneit ist (+20 Bp. ggü. Vorquartal). Absolut

betrachtet ist in den letzten 12 Monaten rund 400.000 m² leer stehende Bürofläche hinzu gekommen, sodass zum Ende des 1.Quartals in Summe knapp 1,5 Mio. m² leer standen. Einen ähnlich hohen Leerstand gab es zuletzt im Jahr 2014 und den Jahren davor.

Rund die Hälfte der Bürofläche, die in diesem Jahr entweder als Neubau oder als Sanierung auf den Markt kommen, steht derzeit noch zur Anmietung zur Verfügung. Insgesamt kommen in 2025 rund 517.000 m² Bürofläche an den Markt, wovon 110.000 m² bereits im 1. Quartal fertig gestellt wurden. Damit kommt in diesem Jahr etwas weniger Flächen an den Markt als in den Vorjahren (Durchschnitt letzte 5 Jahre: 571.000 m²). Für die beiden Folgejahre kommen nach jetzigem Planungsstand nochmal 1,1 Mio. m² Bürofläche hinzu. Ob alle diese Projekte vor dem Hintergrund der aktuellen Marktlage jedoch tatsächlich realisiert und wie geplant fertig gestellt werden, bleibt abzuwarten.

Ausblick

Mittelfristig gute Perspektiven für den Berliner Büromarkt

Auch wenn das 1. Quartal einen umsatzschwachen Jahresauftakt markiert, ist für das gesamte Jahr ein Ergebnis leicht unter Vorjahresniveau (2024: 573.000 m²) noch erreichbar. Einige größere Gesuche sind in der Pipeline, sodass im weiteren Jahresverlauf noch Mietvertragsabschlüsse oberhalb der Marke von 5.000 m² stattfinden werden. Zudem ist die mittelfristige Perspektive für den Berliner Büromarkt gut. Die aktuelle Konjunkturschwäche kann nicht darüber hin-

wegtäuschen, dass sich Berlin mit seinem überdurchschnittlichen Bürobeschäftigtenwachstum anschiebt, perspektivisch zum viertgrößten europäischen Büromarkt – gemessen an der Zahl der Bürobeschäftigten – aufzusteigen. Mit anspringender Konjunktur dürfte die für Berlin wichtige Tech- und Startup-Branche dem Markt einen extra Impuls verleihen, während dieser aktuell eher von der öffentlichen Verwaltung gestützt wird.