

# Q-Trend Berlin

Q2 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](https://knightfrank.de/research)  
[knightfrank.com/research](https://knightfrank.com/research)

## Marktdynamik legt im zweiten Quartal zu, bleibt aber unterdurchschnittlich

- Durch die Rückkehr etwas größerer Abschlüsse, fiel der Flächenumsatz am Berliner Büromietmarkt im 2. Quartal um ein Viertel höher aus als im Vorquartal. Gleichzeitig erhöhte sich auch der Leerstand. Die aktuellen Größenordnungen stellen die neue Normalität am Berliner Markt dar.

Nach dem verhaltenen Jahresauftaktquartal am Berliner Büromietmarkt, fiel der Flächenumsatz im 2. Quartal um gut ein Viertel höher aus als zu Beginn des Jahres. Insgesamt wurden von April bis Juni 136.000 m<sup>2</sup> vermietet oder von Eigennutzern abgenommen. Der Flächenumsatz des 1. Halbjahres beläuft sich damit auf 244.000 m<sup>2</sup>, was 13 % unter dem Ver-

gleichwert des Vorjahres liegt. Die zuletzt anziehende Dynamik zeigt sich auch darin, dass viele Nutzer derzeit auf der Suche nach hochwertigen Flächen sind, um ihren Mitarbeitern ein attraktives Büro zum persönlichen Austausch, für Team-Kommunikation oder zum kreativen Arbeiten zu bieten. Dies kann aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich bisher nur einige dieser Gesuche in einem tatsächlichen Abschluss resultierten und die Marktaktivität gemessen am Flächenumsatz weiterhin unterdurchschnittlich ist. In den vergangenen fünf Jahren lag der durchschnittliche Flächenumsatz pro Quartal bei

### Kennzahlen

(Veränderung ggü. Vorjahreszeitpunkt bzw. -zeitraum)

Flächenumsatz in m<sup>2</sup> (H1-25)

**244.000** - 12,9 %

Baufertigstellung in m<sup>2</sup> (H1-25)

**159.200** - 35,4 %

Leerstand in m<sup>2</sup>

**1.552.000** + 28,9 %

Flächenbestand in Mio. m<sup>2</sup>

**21,0** - 3,6 %

Leerstandsrate in %

**7,4** + 190 Bp.

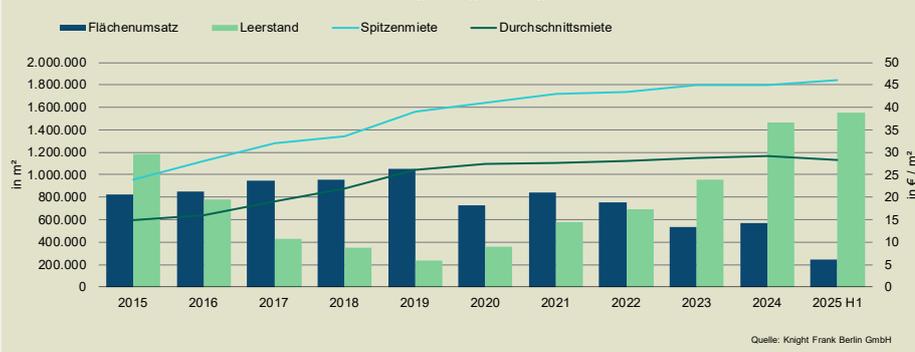
Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>/Monat

**46,00** + 2,2 %

Ø-Miete in €/m<sup>2</sup>/Monat

**28,20** - 2,4 %

Flächenumsatz, Leerstand und Mieten im langfristigen Vergleich



gleichwert des Vorjahres liegt. Die zuletzt anziehende Dynamik zeigt sich auch darin, dass viele Nutzer derzeit auf der Suche nach hochwertigen Flächen sind, um ihren Mitarbeitern ein attraktives Büro zum persönlichen Austausch,

rund 165.000 m<sup>2</sup>. Betrachtet man den Flächenumsatz der letzten 12 Monate, dann beträgt der Rückgang gegenüber dem Vorquartal jedoch lediglich 0,6%. Während Vermietungen im Flächensegment über 3.000 m<sup>2</sup> im 1. Quartal noch

ausblieben, gab es in den vergangenen drei Monaten zumindest vier Abschlüsse in dieser Größenordnung. Darunter war mit der Anmietung für das House of Games in Kreuzberg durch eine landeseigene Tochter sogar ein Abschluss über

## Mietpreisspannen nach Teilmarkt

In €/m<sup>2</sup>/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 74-370  
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.

10.000 m<sup>2</sup>. Die Schwerpunktverschiebung hin zu den kleineren Flächensegmenten hält aber weiter an.

Der Trend zu kleineren Flächengrößen sowie der insgesamt geringere Flächenumsatz führt schon länger zu steigenden Leerständen. Auch im 2. Quartal legte die Leerstandsrate weiter zu und rentiert mittlerweile bei 7,4 %. Dies entspricht einem absoluten Leerstand von mehr als 1,55 Mio. m<sup>2</sup>. Die zentralen Lagen sind hiervon deutlich weniger betroffen als die peripheren Lagen. Wenn Lage und Anbindung nicht stimmen, lassen sich selbst moderne Flächen mit Nachhaltigkeitslabel nicht immer leicht vermieten. Das Angebot an freien Flächen, insbesondere in Objekten in peripheren Lagen oder mit schlechterer Anbindung steigt somit weiter, was die Position der Mieter bei Vertragsverhandlungen stärkt. Dies wirkt sich auch auf die Durchschnitts-

miete aus. Das sinkende Mietniveau in der Peripherie drückt die Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes, die im Vergleich zum Vorjahresquartal um 2,4 % auf 28,20 Euro gefallen ist. Die Spitzenmiete blieb hingegen mit 46,00 Euro stabil, wenngleich die Zahl der Abschlüsse oberhalb der Marke von 40 Euro im 2. Quartal überschaubar war.

Für das 2. Halbjahr ist aufgrund des steigenden Aufwärtstrends, der positiven Marktdynamik und einiger erwarteter größerer Abschlüsse ein höherer Flächenumsatz zu erwarten. Inwieweit die Gesamtjahresmarke von 500.000 m<sup>2</sup> überschritten wird, bleibt abzuwarten. Das Überschreiten der im Jahr 2023 erzielten Marke von 535.000 m<sup>2</sup> wäre ein positives Zeichen für den Berliner Markt – insbesondere nach dem umsatzschwachen 1. Halbjahr.

## Neue Normalität

### Der Berliner Büromarkt im Zeichen der neuen Realität

In den letzten Jahren hat sich an den Büromärkten vieles verändert. In Folge der COVID-19-Pandemie befindet sich die deutsche Wirtschaft in einer Rezession. Das Arbeitsverhalten hat sich gewandelt. Das Homeoffice ist gekommen, um zu bleiben – zumindest in einem gewissen Ausmaß. Zudem verändern die Tools und Möglichkeiten der künstlichen Intelligenz die Arbeitsweise und Effizienz in vielen Bürojobs und machen bestimmte menschliche Büroaktivitäten zunehmend überflüssig. Und nicht zuletzt tragen alle diese Faktoren zu einer größeren Unsicherheit bei. All dies hat Auswirkungen auf die Nachfrage nach Bürofläche. Wie viel Fläche wird noch benötigt? Wie müssen die Büroflächen gestaltet und ausgestattet sein? An welchem Standort werden die Büroflächen benötigt? Die neue Normalität, die sich herauskristallisiert hat, sieht wie folgt aus. Es wird deutlich weniger Bürofläche umgesetzt als noch vor einigen Jahren. Der Flächenumsatz pendelt sich auf Werte zwischen 500.000 und 600.000 m<sup>2</sup> pro Jahr ein. Der Schwerpunkt liegt auf den kleineren Flächensegmenten. Die Zahl der Transaktionen ist zuletzt wieder gestiegen. Die durchschnittlich angemietete Fläche ist aber deutlich geringer als noch vor einigen

Jahren. Insbesondere Abschlüsse im Segment oberhalb von 3.000 m<sup>2</sup> werden zunehmend seltener. Die Schere zwischen zentralen Lagen und der Peripherie geht immer weiter auseinander. Dies bezieht sich sowohl auf die Nachfrage, als auch auf die Mieten und den Leerstand. Während die Nachfrage nach Top-Flächen hoch ist, haben es Objekte in der Peripherie deutlich schwerer, Mieter zu finden. Die Spitzenmiete bleibt auf ihrem erreichten hohen Niveau mit der Chance auf weitere leichte Steigerungen. In den peripheren Lagen befinden sich die Mieten hingegen eher im Sinkflug, was zu einer insgesamt niedrigeren Durchschnittsmiete im Gesamtmarkt führt. Und während das Angebot an Flächen in den Top-Lagen vergleichsweise knapp ist, steigt der Leerstand in den peripheren Lagen. Insgesamt ist der Leerstand in Berlin seit dem Rekordtief von 2019 mit 235.000 m<sup>2</sup> auf mittlerweile über 1,5 Mio. m<sup>2</sup> angestiegen. Tendenz: weiter steigend. An dieser neuen Normalität dürfte sich vorerst nicht viel ändern. Einen positiven Effekt könnte das Sondervermögen der Bundesregierung haben, in dessen Folge ein eventueller Wirtschaftsaufschwung mit etwas Zeitverzug auch der Büroflächennachfrage zugutekäme.