

Q-Trend Berlin

Q3 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

Berliner Bürovermietungsmarkt weiter im Zeichen der neuen Normalität

- **Große Abschlüsse bleiben weiter Mangelware am Berliner Bürovermietungsmarkt. Im Segment unterhalb 3.000 m² herrscht dafür recht rege Aktivität. Der Flächenumsatz fällt dennoch, ebenso die Durchschnittsmiete. Der Leerstand ist hingegen weiter angestiegen.**

Die neue Normalität am Berliner Büromarkt, das heißt hohe und stabile Spitzenmiete, aber sinkende Durchschnittsmiete, steigende Leerstände und ein im Vergleich zur Zeit vor der Pandemie deutlich niedrigerer Flächenumsatz. Diese Entwicklungen waren auch im 3. Quartal weiter zu beobachten. Mit einem Flächenumsatz von 121.900 m² war das vergangene Quartal gut 10 %

Eine wesentliche Ursache ist die geringe Anzahl an großvolumigen Abschlüssen – dies betrifft sowohl Käufe und Baustarts von Eigennutzern als auch Anmietungen. Anders als im vergangenen Jahr gab es im bisherigen Jahresverlauf keine Eigennutzerabschlüsse über 10.000 m². Ein ähnliches Bild zeigt sich bei den Vermietungsabschlüssen. Die größte Anmietung des 3. Quartals

Kennzahlen

(Veränderung ggü. Vorjahreszeitpunkt bzw. -zeitraum)

Flächenumsatz in m² (Q1-Q3 25)

365.800 - 15,4 %

Baufertigstellung in m² (Q1-Q3 25)

306.900 - 10,4 %

Leerstand in m²

1.699.000 + 30,6 %

Flächenbestand in Mio. m²

22,1 + 1,1 %

Leerstandsrate in %

7,7 + 170 Bp.

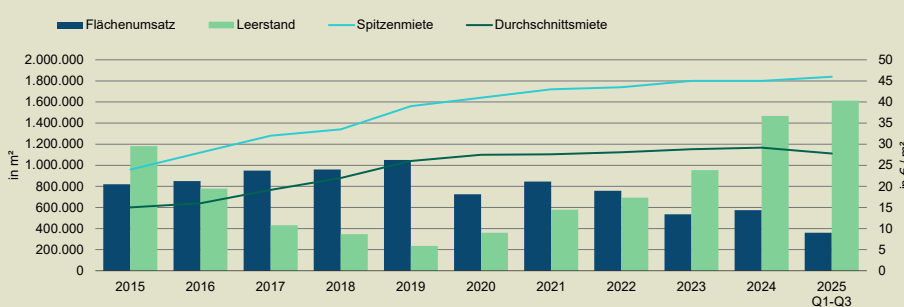
Spitzenmiete in €/m²/Monat

46,00 + 2,2 %

Ø-Miete in €/m²/Monat

27,80 - 3,1 %

Flächenumsatz, Leerstand und Mieten im langfristigen Vergleich



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

umsatzschwächer als das Vorquartal. In Summe der ersten drei Quartale wurden am Berliner Büromarkt rund 365.800 m² Fläche umgesetzt und damit 15 % weniger als zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres.

fand mit rund 7.000 m² außerhalb des Berliner Stadtgebiets im BB Business Hub im Teilmarkt Schönefeld statt. In ähnlicher Größenordnung gab es dort bereits im 2. Quartal eine Eigennutzertransaktion, weshalb dieser Teilmarkt in

diesem Jahr von einem überdurchschnittlich hohen Flächenumsatz geprägt ist. Daneben gab es im Berliner Markt im 3. Quartal eine Handvoll Abschlüsse im Flächensegment zwischen 3.000 und 5.000 m². Das Gros der Ver-

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	18,00 - 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 - 23,00
Schönefeld	15,00 - 24,00
Peripherie West	15,00 - 22,00
Peripherie Nord	13,00 - 24,00
Peripherie Ost	12,00 - 23,00
Peripherie Süd	18,00 - 22,00

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.diekmann@knightfrank.com



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

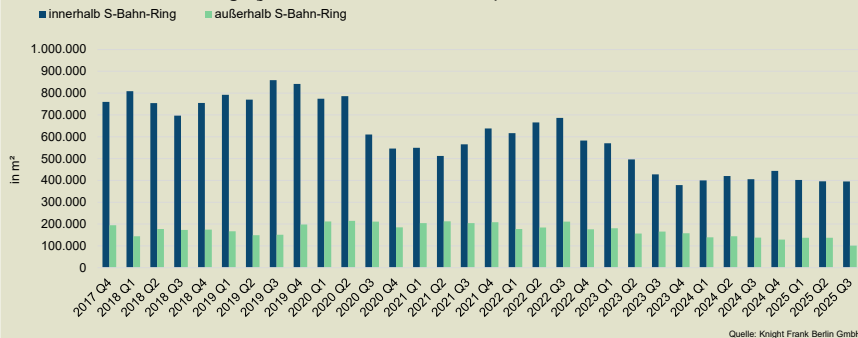
Occupier Strategy & Solutions



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.

Flächenumsatz nach Lage (jeweils rollierend 12 Monate)



mietungen spielt sich weiter unterhalb der Schwelle von 3.000 m² ab.

Der Rückgang beim Flächenumsatz ist vor allem auf niedrigere Umsätze innerhalb des S-Bahn-Rings zurückzuführen. Dort pendelt der Flächenumsatz seit Ende 2023 um die Marke von 400.000 m². Vor der Pandemie lag dieser Wert noch fast doppelt so hoch. Außerhalb des S-Bahn-Rings sind die Flächenumsätze ebenfalls gesunken und schwanken zuletzt zwischen 130.000 und 160.000 m². Im 3. Quartal ist dieser Wert auf rund 100.000 m² gefallen. Die prozentualen Rückgänge in beiden Lagen verlaufen nahezu parallel und in der gleichen Größenordnung.

Auch wenn es aktuell vermehrt Büroflächenabgänge, zum Beispiel durch Nutzungsänderungen vormaliger Bürofläche in andere Flächenkonzepte gibt (siehe Box), ist der Leerstand dennoch

weiter gestiegen. Die aktuelle Leerstandsquote von 7,7 % liegt 30 Basispunkte höher als im Vorquartal und entspricht einer verfügbaren Fläche von knapp 1,7 Mio. m². Dies bringt die Nutzer in eine gute Verhandlungsposition, was sich in der sinkenden Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes widerspiegelt. Im Vergleich zum Vorquartal ist diese um 1,4 % auf 27,80 Euro gefallen. Die Spitzenmiete liegt weiter stabil bei 46,00 Euro, da das Angebot an modernen, verfügbaren Flächen in den Top-Lagen hingegen weiter überschaubar ist.

Die eingangs beschriebenen Entwicklungen dürften sich noch einige Zeit fortsetzen. In Anbetracht der aktuell laufenden Gesuche und der Hoffnung auf ein umsatzstarkes 4. Quartal sollte die Marke von 500.000 m² Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2025 zumindest überschritten werden.

Neue Nutzungen für alte Büroflächen

Eine Entwicklung, die in der aktuellen Marktphase zunimmt, ist die Nutzung von Bürofläche für andere Zwecke. Dies kann beispielsweise die Umnutzung zu Event- und Meeting-Konzepten sein. Auch eine Umwandlung in Sport- und Fitnesskonzepte sowie alle denkbaren Formen der Unterbringung – von Hotels bis hin zu Wohnformen wie Mikroapartments oder Studentenwohnkonzepten sind zu beobachten. Diese Anmietungen zählen nicht in den Büroflächenumsatz, sorgen aber dafür, dass Büroflächen mit etwas schlechterer Lagegunst oder einem schwierigen Flächenzuschnitt für die immer wichtiger werdenden flexiblen Bürogrundrisse, eine neue und sinnvolle Nutzung finden. Mehr noch: bei vergleichbarer Bonität sorgen diese Abschlüsse nicht nur für stabile und im Vergleich zu Büronutzern meist sogar längere Cashflows (was in der aktuellen

Zeit an Bedeutung gewonnen hat), sondern führen auch zu einer Aufwertung der Nachbarschaft. Durch die Schaffung eines Fitnessangebots, eines Freizeitangebots oder von Event- und Meeting-Flächen profitieren die Büronutzer der Umgebung durch eine größere Vielfalt ergänzender Angebote. Im Einzelfall kann es auf mehreren Ebenen helfen, nicht mehr marktgängige und leer stehende Büroflächen eine neue, alternative Nutzung zu geben: es hilft dem Eigentümer, führt zu einer Aufwertung des Mikrostandorts und sorgt dafür, Leerstand abzubauen und den Büromarkt wieder mehr in Richtung Gleichgewicht zu bringen. Gleichwohl ist dieser Ansatz keine Universallösung, um Leerstand großflächig abzubauen, da viele Faktoren erfüllt sein müssen, um eine solche Umnutzung erfolgreich umzusetzen.