

Q-Trend Berlin

Q4 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

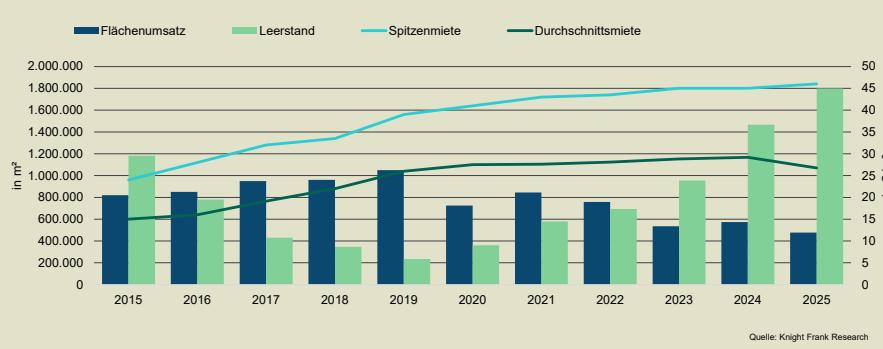
Flächenumsatz am Berliner Büromarkt fällt unter die Marke von einer halben Million Quadratmeter

► Verschiedene Gründe haben den Flächenumsatz im Jahr 2025 weiter schrumpfen lassen. Im vergangenen Jahr wurden zwar mehr Transaktionen abgeschlossen, jedoch gab es weiterhin nur wenige großvolumige Abschlüsse. Der Leerstand ist weiter gestiegen, ebenso wie die Spitzenmiete.

Am Berliner Bürovermietungsmarkt wurde im Jahr 2025 ein Flächenumsatz von 478.000 m² verzeichnet, was einem Rückgang von 16,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Absolut sind dies nochmal rund 100.000 m² weniger Fläche als im bereits schwachen Vorjahr. Ein Flächenumsatz von weniger als 500.000 m² wurde zuletzt im Jahr 2013 sowie in den Jahren 2008 und 2009

Das deutlich niedrigere Umsatzniveau am Berliner Büromarkt ist auf mehrere strukturelle und konjunkturelle Faktoren zurückzuführen. Die mittlerweile etablierten hybriden Arbeitsmodelle haben den Flächenbedarf vieler Unternehmen nachhaltig reduziert. Besonders betroffen ist die Nachfrage nach Großflächen: Im Segment über 3.000 m² wurden im vergangenen Jahr lediglich

Flächenumsatz, Leerstand und Mieten im langfristigen Vergleich



gelistet. Schaut man am Markt zurück, so lag der durchschnittliche Flächenumsatz in der Vergangenheit deutlich höher: in den letzten fünf Jahren bei 688.000 m² und in den letzten zehn Jahren bei 807.000 m².

18 Abschlüsse registriert, sieben weniger als im Vorjahr. Im Segment über 10.000 m² kamen nur zwei Abschlüsse zustande, während es vor einigen Jahren regelmäßig mehr als zehn pro Jahr waren. Zwar stieg die Gesamtzahl der

Kennzahlen

(Veränderung ggü. Vorjahreszeitpunkt bzw. -zeitraum)

Flächenumsatz in m² (Q1-Q4 25)

477.800 - 16,7 %

Baufertigstellung in m² (Q1-Q4 25)

521.400 - 6,8 %

Leerstand in m²

1.798.000 + 22,5 %

Flächenbestand in Mio. m²

22,2 + 1,4 %

Leerstandsrate in %

8,1 + 140 Bp.

Spitzenmiete in €/m²/Monat

46,00 + 2,2 %

Ø-Miete in €/m²/Monat

26,75 - 8,4 %

Transaktionen das zweite Jahr in Folge, Zuwächse entfielen jedoch ausschließlich auf den Größenbereich bis 3.000 m².

Daneben sorgte die geringe Aktivität seitens der öffentlichen Hand dafür,

Mietpreisspannen nach Teilmarkt

In €/m²/Monat

Ku'damm 1A	25,00 - 43,00
Charlottenburg	18,00 - 34,00
Schöneberg/Wilmersdorf	17,50 - 35,00
Tiergarten	20,00 - 36,00
Wedding/Moabit	17,00 - 32,00
Siemensstadt	15,00 - 28,00
Europacity	29,00 - 36,00
Mitte	20,00 - 42,00
Prenzlauer Berg	20,00 - 39,00
Hackescher Markt	26,00 - 45,00
Potsdamer Pl./Leipziger Pl.	29,00 - 50,00
Gendarmenmarkt	27,00 - 39,00
Presseviertel	21,00 - 37,00
Mediaspree	21,00 - 34,00
Kreuzkölln	18,00 - 35,00
Friedrichshain	20,00 - 30,00
Südkreuz	24,00 - 30,00
Adlershof	16,00 - 24,00
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	14,00 - 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

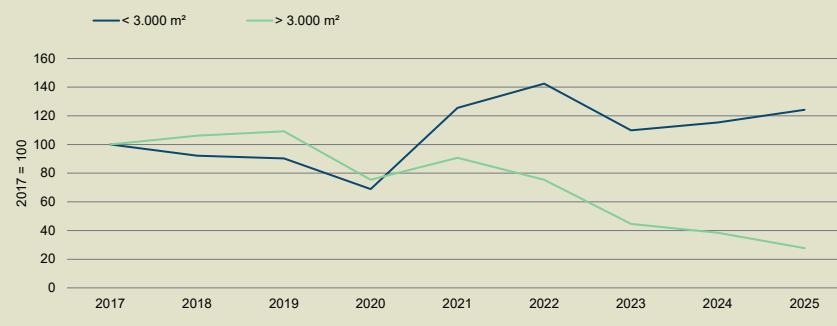
Occupier Strategy & Solutions



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.

Entwicklung der Transaktionszahl nach Flächensegment



Quelle: Knight Frank Berlin GmbH

dass der Flächenumsatz im vergangenen Jahr niedriger ausfiel. Lediglich 17.000 m² bzw. weniger als 5 % des Flächenumsatzes entfiel auf Nutzer der öffentlichen Hand. Im Jahr 2024 steuerte diese noch mehr als 100.000 m² zum Ergebnis bei, was einem Anteil von gut 18 % des gesamten Flächenumsatzes entsprach.

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor ist die schwache gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Historisch folgt die Büroflächennachfrage der Konjunktur mit zeitlicher Verzögerung. Trotz eines leicht positiven Wirtschaftswachstums in Berlin orientieren sich viele Unternehmen an der bundesweiten Wirtschaftslage.

Hinzu kommt eine erhöhte Zurückhaltung der Mieter aufgrund geopolitischer Unsicherheiten.

Der Leerstand am Berliner Büromarkt steigt seit Beginn der Corona-Pandemie im 1. Quartal 2020 stetig und legte seitdem in jedem Quartal zu. Während er vor sechs Jahren auf dem absolut niedrigsten Wert von rund 235.000 m² lag, was damals einer Leerstandsquote von 1,2 % entsprach, stehen aktuell rund 1,8 Mio. m² Bürofläche zur Anmietung zur Verfügung. Das sind heute 8,1 % aller Berliner Büroflächen. Damit hat sich der Leerstand in den letzten sechs Jahren fast verzehnfacht.

Bei der Mietentwicklung zeigt sich ein zweigeteiltes Bild. Während die Spitzenmiete im Vorjahresvergleich um 2,2 % auf 46,00 Euro/m² stieg, sind die Mieten insbesondere für Bestandsobjekte aufgrund des wachsenden Angebots unter Druck. Dies spiegelt sich in der sinkenden Durchschnittsmiete wider, die in 2025 erstmals seit der Krise 2009 gesunken ist. Während die Durchschnittsmiete vor einem Jahr noch bei über 29 Euro/m² lag, ist diese in den letzten zwölf Monaten um 8,4 % auf 26,75 Euro/m² gesunken.

Die Fertigstellungspipeline bleibt trotz rückläufiger Marktdynamik hoch. Im vergangenen Jahr wurden 521.400 m² Bürofläche fertiggestellt, etwa zur Hälfte Neubauten und zur Hälfte sanierte Flächen. Das Fertigstellungsvolumen lag damit rund 9 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Für 2026 sind derzeit 443.000 m² im Bau, rund 15 % weniger als die im Jahr 2025 fertiggestellten Flächen. Von diesen Projekten ist noch etwas mehr als die Hälfte verfügbar. Für die Jahre 2027 und 2028 befinden sich weitere knapp eine Million Quadratmeter in der Pipeline, davon rund 600.000 m² bereits im Bau.

Eine signifikante Veränderung der bestehenden Marktsituation ist im Jahr 2026 nicht zu erwarten. Ohne anziehende Konjunktur sind auch in diesem Jahr keine großen Sprünge am Berliner Büromarkt zu erwarten. Die Spitzenmiete dürfte mindestens auf dem aktuellen Niveau verbleiben und eventuell auch in diesem Jahr nochmal leicht zulegen. Vor dem Hintergrund vermehrter Umnutzungen früherer Büroflächen, könnte sich der Leerstandsanstieg in diesem Jahr etwas verlangsamen und damit auch der Rückgang bei der Durchschnittsmiete. Für Mieter bietet die aktuelle Marktlage eine vielfältige Auswahl an Flächen und Verhandlungsspielraum gegenüber den Eigentümern. Für Vermieter bleibt das Umfeld zwar herausfordernd, bietet aber Chancen. Zum einen dürfte die Aktivität im Segment bis 3.000 m² hoch bleiben. Zum anderen gab es bereits im vergangenen Jahr zahlreiche Beispiele von Vermietungen, bei denen Büroflächen eine andere Nutzung gefunden haben und den Eigentümern auf diese Weise einen langfristigen und stabilen Cashflow beschert. Diese beiden Entwicklungen dürften sich auch im aktuellen Jahr fortsetzen.