



# BÜROVERMIETUNG

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

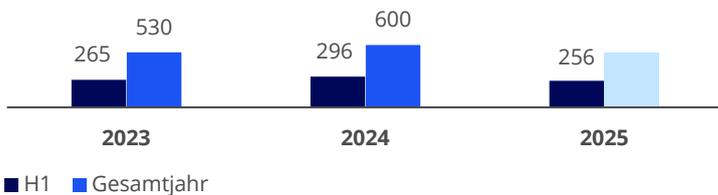
Mit einem Flächenumsatz von 256.300 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2025 verzeichnet der Berliner Büromarkt im Vergleich zum Vorjahresquartal einen Rückgang um 13 %. Der Vermietungsumsatz hat ebenfalls leicht auf 221.600 m<sup>2</sup> abgenommen (-5,2 % zum Vorjahr). Für das Gesamtjahr 2025 ist trotz bisheriger Zurückhaltung weiterhin ein Flächenumsatz von rund 550.000 m<sup>2</sup> möglich. Die beiden kleinsten Flächensegmente bis 1.000 m<sup>2</sup> bleiben mit einem Marktanteil von fast 50 % der Umsatzanker. Im Größensegment über 5.000 m<sup>2</sup> gab es bislang lediglich fünf Abschlüsse. Die Spitzenmiete konnte auch im zweiten Quartal weiter auf 47,50 €/m<sup>2</sup> zulegen (+6,2% zum Vorjahr), die Durchschnittsmiete bleibt unter

Druck und sinkt auf 27,00 €/m<sup>2</sup>. Angesichts des weiter steigenden Angebotsüberhangs wird die Spitzenmiete nur noch moderat zulegen, während die Durchschnittsmiete vor allem wegen Preisreduktionen im unsanierten Bestand weiter leicht sinken wird. Die Leerstandsquote inklusive Untermietflächen erhöht sich auf 7,8 %. Untermietflächen summieren sich dabei auf 178.600 m<sup>2</sup>. Im Jahresverlauf ist mit einer weiter steigenden Leerstandsquote zu rechnen. Der ausgeprägte Mietermarkt hält an, weshalb Eigentümer zunehmend mit Incentives um potenzielle Mieter werben. Entscheidend sind weiterhin gut angebundene Mikrolagen und hochwertige, ESG-konforme Flächen.

## Fast Facts

	Q2 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	256.300 m <sup>2</sup>	- 13,3 %
Vermietungsumsatz	221.600 m <sup>2</sup>	- 5,2 %
Leerstand	1.895.900 m <sup>2</sup>	+ 21,5 %
Leerstandsquote	7,8 %	+ 100 bp
Spitzenmiete	47,50 €/m <sup>2</sup>	+ 6,2 %
Durchschnittsmiete	27,00 €/m <sup>2</sup>	- 5,9 %

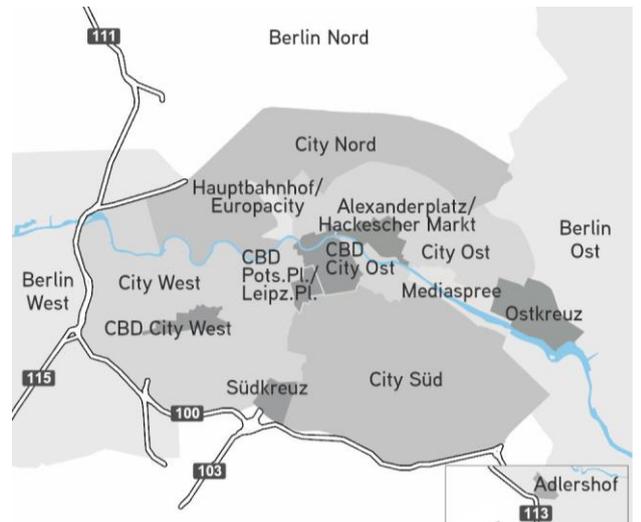
## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



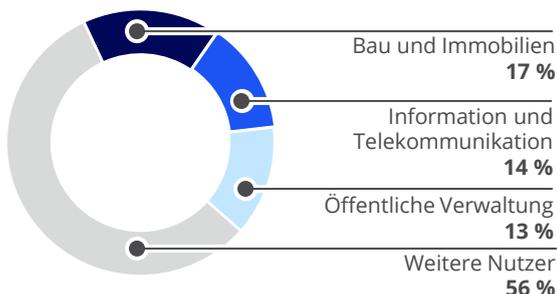
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

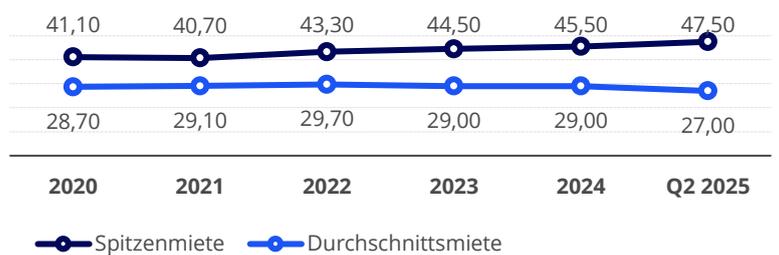


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





## Der Markt im Überblick

Im ersten Halbjahr 2025 wurden auf dem Berliner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien im Wert von 1,1 Mrd. Euro gehandelt, was einer Reduktion von rund 39 % gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Büro ist durch den Verkauf des Upper West für über 400 Mio. Euro wieder die stärkste Assetklasse, nachdem im vergangenen Jahr noch der Einzelhandel der Treiber des Transaktionsvolumens war. Abgesehen vom Upper-West-Deal bleiben großvolumige Transaktionen über 100 Mio. Euro in der ersten Jahreshälfte die Ausnahme und bremsen den starken

Jahresauftakt zur Jahresmitte vorerst aus. Die Spitzenrendite bleibt zur Jahresmitte weiterhin stabil bei 4,90 %. Auf der Käuferseite treten vor allem Family Offices und Eigennutzer in Erscheinung. Institutionelle Investoren wagen sich langsam wieder aus der Deckung, haben aber zunehmend auch Assetklassen abseits des Produktes Büro im Blick. Im Bürosegment sind vermehrt Konversionen oder komplette Repositionierungen absehbar. Trotz eines durchwachsenen zweiten Quartals bleibt der Ausblick für den weiteren Jahresverlauf verhalten.

## Fast Facts

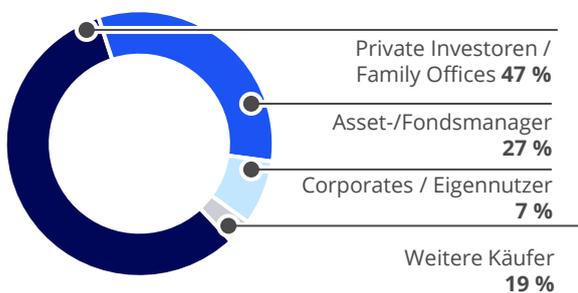
	Q2 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1.140 Mio. €	- 39,0 %
Transaktionsvolumen Wohnen	409 Mio. €	- 78,6 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,90 %	+ 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Private Investoren/ Family Offices	

## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



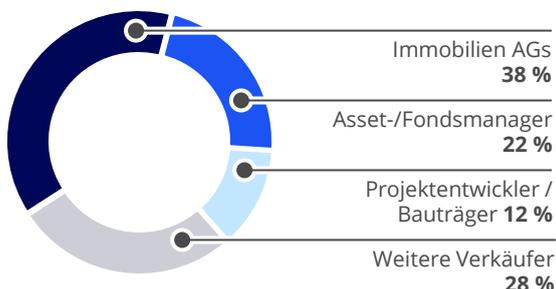
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe

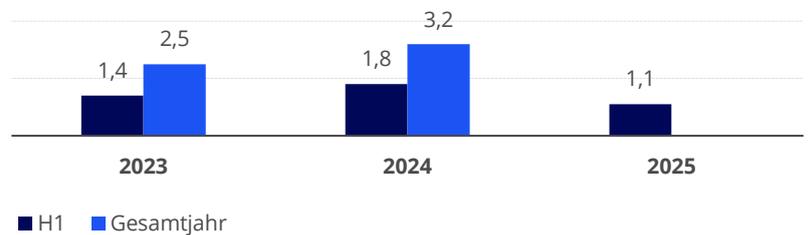


## TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe

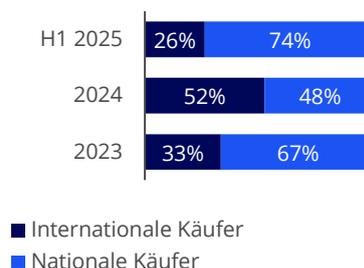


## Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



**Paul Pape**  
Consultant  
Market Intelligence & Foresight  
+49 171 266 97 67  
paul.pape@colliers.com