



# BÜROVERMIETUNG

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

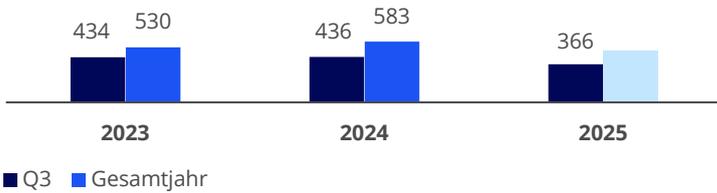
Mit einem Flächenumsatz von 365.740 m<sup>2</sup> im 3. Quartal 2025 verzeichnet der Berliner Büromarkt im Vergleich zum Vorjahresquartal einen Rückgang um 16 %. Der Vermietungsumsatz hat ebenfalls leicht auf 327.300 m<sup>2</sup> abgenommen (-11,6 % zum Vorjahr). Für das Gesamtjahr 2025 ist trotz bisheriger Zurückhaltung weiterhin ein Flächenumsatz von rund 500.000 m<sup>2</sup> möglich. Die 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 sechs Abschlüsse. Die Spitzenmiete konnte im Jahresverlauf weiter zulegen auf 47,85 €/m<sup>2</sup> (+5,2% zum Vorjahr), die Durchschnittsmiete bleibt unter Druck und sinkt auf

26,30 €/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 8,1 %. Untermietflächen summieren sich dabei auf 173.500 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

	Q3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	365.700 m <sup>2</sup>	- 16,1 %
Vermietungsumsatz	327.300 m <sup>2</sup>	- 11,6 %
Leerstand	1.910.300 m <sup>2</sup>	+ 13,7 %
Leerstandsquote	8,1 %	+ 100 bp
Spitzenmiete	47,85 €/m <sup>2</sup>	+ 5,2 %
Durchschnittsmiete	26,30 €/m <sup>2</sup>	- 9,6 %

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



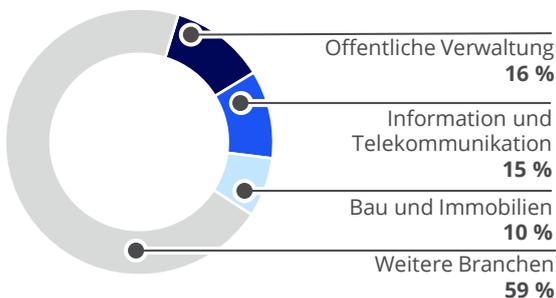
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





## Der Markt im Überblick

Im 3. Quartal 2025 wurden auf dem Berliner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien im Wert von 2,1 Mrd. Euro gehandelt, was einer Reduktion von rund 12 % gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Büro ist durch den Verkauf des Upper West für über 450 Mio. Euro wieder die stärkste Assetklasse, nachdem im vergangenen Jahr noch der Einzelhandel der Treiber des Transaktionsvolumens war. Mit dem Verkauf der Gropius-Passagen und der Edison-Höfe wurden im dritten Quartal zwei Transaktionen deutlich über 100 Millionen Euro am Berliner Investmentmarkt

verzeichnet. Die Spitzenrendite bleibt zur Jahresmitte weiterhin stabil bei 4,90 %. Auf der Käuferseite treten vor allem Family Offices und Asset / Fund Manager 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 dritten Quartals bleibt der Ausblick für den weiteren Jahresverlauf verhalten.

## Fast Facts

	Q3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	2.097 Mio. €	- 11,7 %
Transaktionsvolumen Wohnen	1.062 Mio. €	- 53,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,90 %	+ 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büro	
Größte Käufergruppe	Asset / Fund Manager	

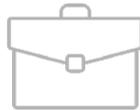
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %

4,90 %



1.062 Mio. €  
34 %

Wohnen



1.060 Mio. €  
34 %

Büro



346 Mio. €  
11 %

Grundstück

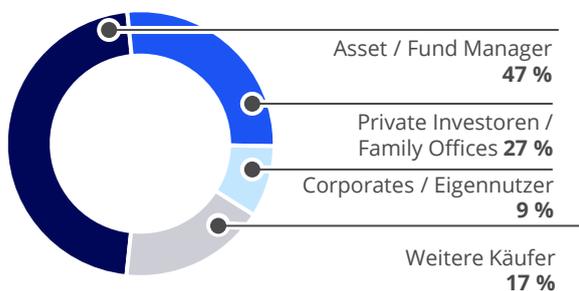


329 Mio. €  
10 %

Einzelhandel

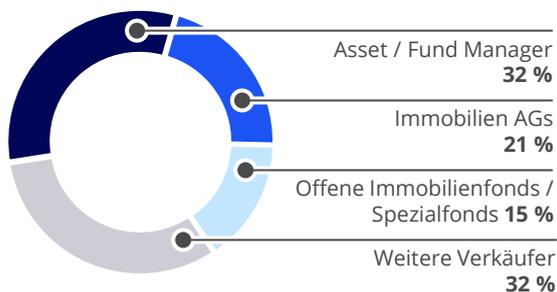
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe

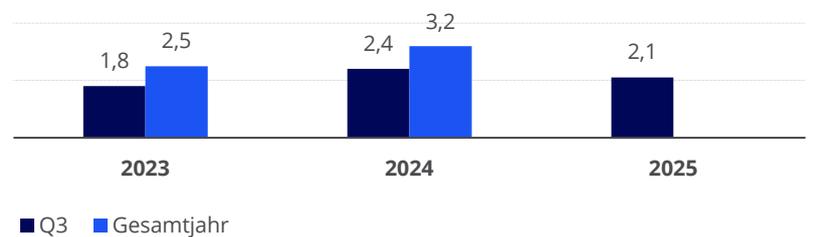


## TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe

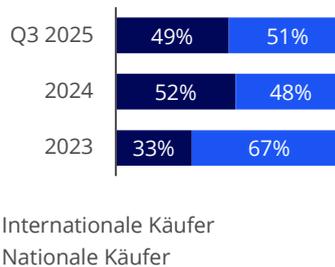


## Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



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