



Der Markt im Überblick

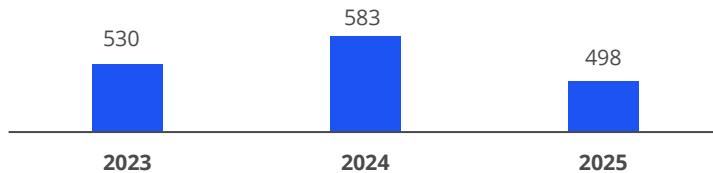
Mit einem Flächenumsatz von 498.300 m² im Jahr 2025 verzeichnet der Berliner Büromarkt gegenüber dem Vorjahr einen Rückgang um 14,5 %. Auch der Vermietungsumsatz ist rückläufig und liegt bei 457.300 m² (-8,4 % zum Vorjahr). Die Flächensegmente bis 1.000 m² bleiben mit einem Marktanteil von fast 50 % der wichtigste Umsatztreiber. Im Größensegment über 5.000 m² wurden im gesamten Jahresverlauf lediglich sieben Abschlüsse registriert. Die Spitzenmiete konnte im Jahresverlauf weiter zulegen und erreicht 48,90 €/m² (+5,2 % zum Vorjahr), während die Durchschnittsmiete unter Druck bleibt und auf 25,80 €/m² sinkt. Die Leerstandsquote inklusive Unterietflächen steigt auf 9,0 %.

Untermietflächen summieren sich dabei auf 170.900 m². Im Jahr 2025 wurde ein Fertigstellungsvolumen von 425.000 m² realisiert, wovon zum Jahresende 54 % belegt waren. Für 2026 werden voraussichtlich über 600.000 m² fertiggestellt. In der Folge dürfte sich die Leerstandsquote im kommenden Jahr der 10 %-Marke zumindest annähern. Das hohe Fertigstellungsvolumen und die weiterhin gedämpfte Nachfrage sorgen für einen ausgeprägten Mietermarkt, weshalb Eigentümer zunehmend mit Incentives um potentielle Mieter werben. Für das kommende Jahr erscheint ein Flächenumsatz von mehr als 500.000 m² wieder realistisch.

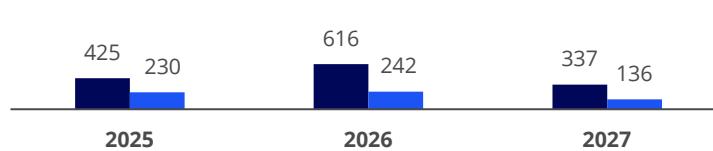
Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	498.300 m ²	- 14,5 %
Vermietungsumsatz	457.300 m ²	- 8,4 %
Leerstand	2.151.800 m ²	+ 25,0 %
Leerstandsquote	9,0 %	+ 170 bp
Spitzenmiete	48,90 €/m ²	+ 5,2 %
Durchschnittsmiete	25,80 €/m ²	- 11,3 %

Flächenumsatz in 1.000 m²

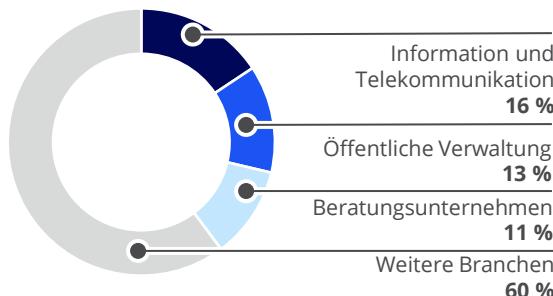


Fertigstellungen in 1.000 m²



■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

TOP 3 Branchen

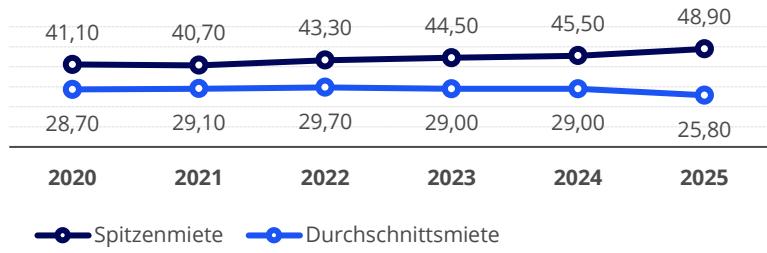


Teilmärkte



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



—●— Spitzenmiete —○— Durchschnittsmiete



INVESTMENT

BERLIN Q1 | Q2 | Q3 | **Q4** | 2025



Der Markt im Überblick

Im gesamten Jahr 2025 wurden auf dem Berliner Investmentmarkt Gewerbeimmobilien im Wert von 2,85 Mrd. Euro gehandelt, was einer Reduktion von rund 12 % gegenüber dem Vorjahreswert entspricht. Büro ist durch den Verkauf des Upper West für über 425 Mio. Euro wieder die stärkste Nutzungsart, nachdem im vergangenen Jahr noch der Einzelhandel das Transaktionsvolumen dominierte. Mit der Quartiersentwicklung „Karstadt am Ku'damm“ wurde im vierten Quartal lediglich eine Transaktion über 100 Mio. Euro am Berliner Investmentmarkt verzeichnet. Die Spitzenrendite bleibt zum

Jahresende stabil bei 4,90 %. Auf der Käuferseite treten vor allem eigenkapitalstarke Family Offices sowie Asset- und Fund-Manager in Erscheinung. Institutionelle Investoren treten ebenfalls wieder käuferseitig auf, richten ihren Fokus jedoch zunehmend auf Nutzungsarten jenseits des Bürosegments. Im Bürobereich sind vermehrt Konversionen oder komplettete Repositionierungen absehbar. Für 2026 wird eine Fortsetzung des aktuellen Marktgeschehens am Berliner Investmentmarkt erwartet – mit einem Transaktionsvolumen nahe der 3-Mrd.-Euro-Marke.

Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	2.850 Mio. €	- 12,0 %
Transaktionsvolumen Wohnen	1.271 Mio. €	- 61,0 %
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 %



1.273 Mio. €
31 %

Büro

3,85 %



1.271 Mio. €
31 %

Wohnen



486 Mio. €
12 %

Grundstück

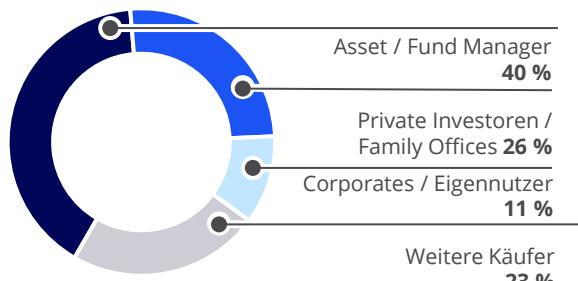


480 Mio. €
12 %

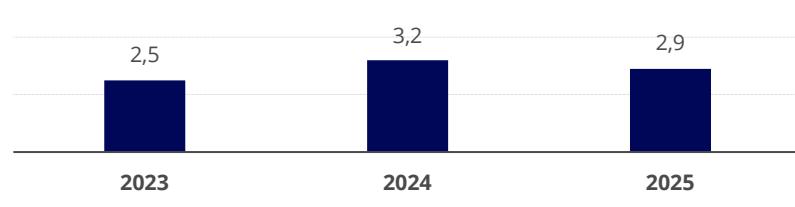
Einzelhandel

TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe

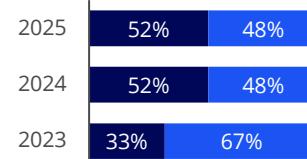


Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

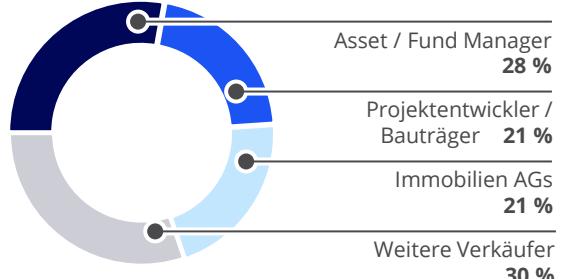
nach TAV Gewerbe



■ Internationale Käufer
■ Nationale Käufer

TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe



Ansprechpartner



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