



Berlin

Bild: Grossmann & Berger GmbH

2025/Q1 Bürovermietung

Gewerbe-Marktbericht

Antje Helmer

 Leitung Bürovermietung
 Berlin


"Der Berliner Bürovermietungsmarkt ist sehr zögerlich ins Jahr 2025 gestartet. Mit einem Flächenumsatz von nur 103.000 m² verfehlte er das Vorjahresergebnis von 147.000 m² um satte 30 %. Grund dafür ist das komplette Ausbleiben größerer oder gar Megadeals. Wir konnten in den ersten 3 Monaten des Jahres keine großvolumigen Abschlüsse sehen, was für den Berliner Markt äußerst ungewöhnlich ist. Jedoch können wir nicht sagen, dass der Markt an Dynamik verloren hat, denn die Anzahl der Neuverträge hat im Vorjahresvergleich deutlich um 60 % zugelegt. Mit rund 45 % des gesamten Flächenumsatzes wurde der Großteil in den mittleren Flächensegmenten zwischen 500 und 2.000 m² registriert."

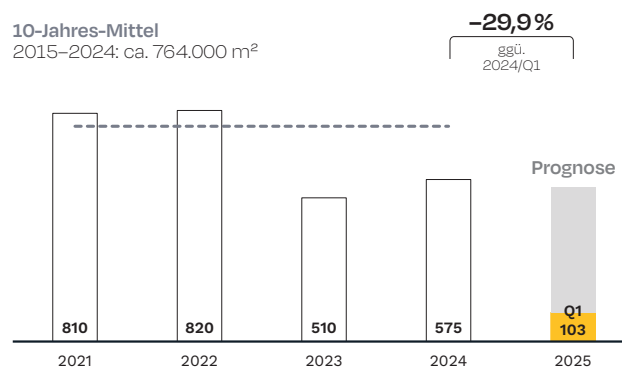
 Grossmann & Berger GmbH | Niederlassung Berlin | Potsdamer Platz 9 | 10117 Berlin
 +49 30 202953-0 | info@grossmann-berger.de

Bürovermietungsmarkt

Fehlende großvolumige Vermietungen bremsen den Berliner Markt

Flächenumsatz Büro

 2021–2025 | Berlin | in 1.000 m² | inkl. Eigennutzer

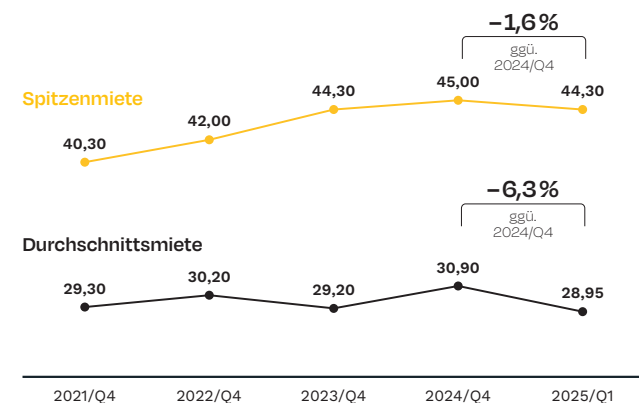
 10-Jahres-Mittel
 2015–2024: ca. 764.000 m²


Key Facts Büro

2025/Q1 | Berlin

- **Flächenumsatz:** ca. 103.000 m², –29,9% ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete:** 44,30 €/m²/Monat, ±0,0 % ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 28,95 €/m²/Monat, –2,2% ggü. Vorjahr
- **Leerstandsquote:** 7,9%, +2,3%-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Information und Telekommunikation
- **Fertigstellungsvolumen:** 2025/2026: 927.300 m²
- **Vorvermietungsquote:** 2025/2026: 25 %

Mieten Büro

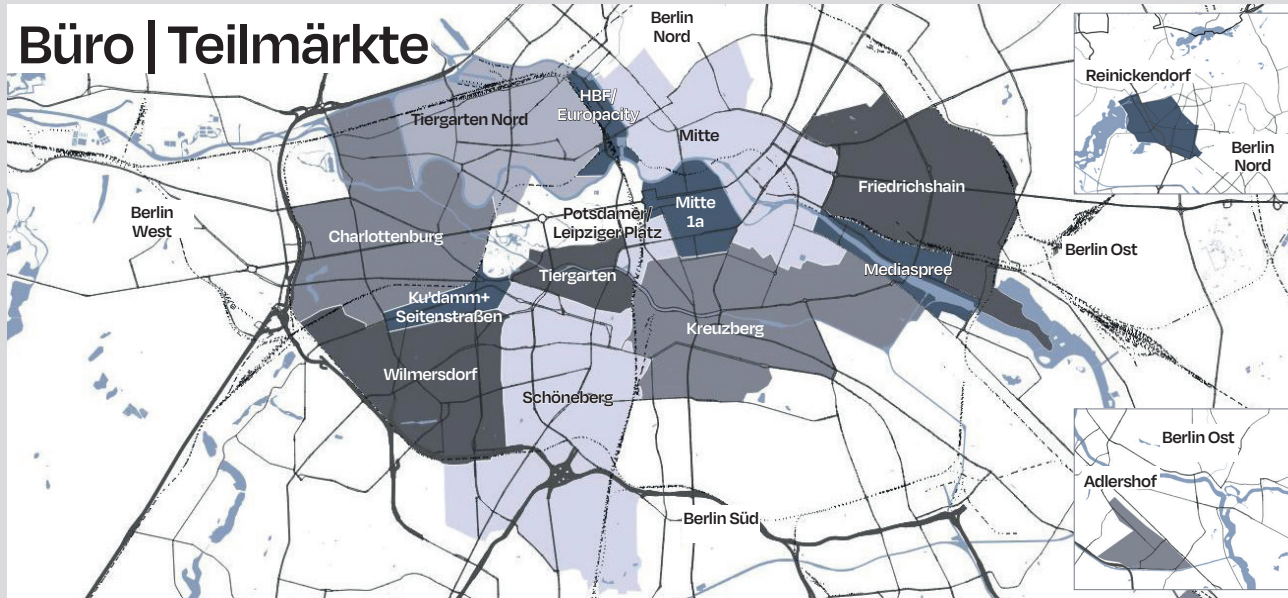
 2021–2025/Q1 | Berlin | in €/m² mtl. nettokalt


Top-3-Abschlüsse Büro

2024/Q4 | Berlin | Auswahl

- 1 — **Deloitte GmbH | ca. 20.300 m²**
Campus Hackescher Markt | Henriette-Herz-Platz 3
Mitte
- 2 — **NinjaOne GmbH | ca. 9.600 m²**
1alex | Alexanderstraße 1-5
Mitte
- 3 — **Industrious | ca. 5.400 m²**
Atrium Tower | Eichhornstraße 3
Potsdamer-/Leipziger Platz

Büro | Teilmärkte



Karte: Grossmann & Berger GmbH, Kartendaten © OpenStreetMap, ODbL 1.0

"Die Projektpipeline ist auch weiter gut gefüllt. 2025 und 2026 kommen aus heutiger Sicht rund 927.300 m² neue Büroflächen auf den Markt, 25 % sind bereits vorvermietet. Der Arbeitsmarkt bleibt weiter robust, die Bürobeschäftigten steigen erneut und die Unternehmen holen ihre Mitarbeiter verstärkt in die Büros zurück. Daher rechnen wir für das Gesamtjahr 2025 mit einem Flächenumsatz, der sich bei rund 550.000 m² einpegeln könnte."

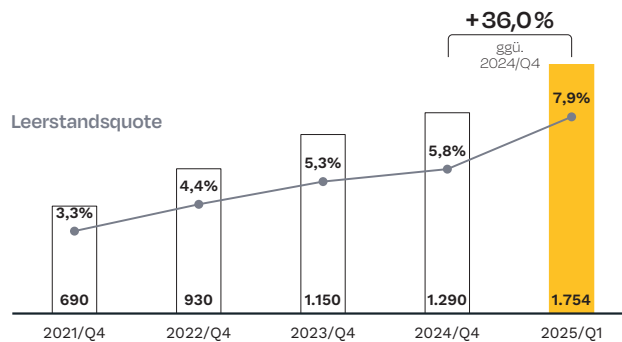


Margit Lippold

Referentin Research
+49 30 202 953-36
m.lippold@grossmann-berger.de

Leerstand Büro

2021–2025/Q1 | Berlin | in 1.000 m²



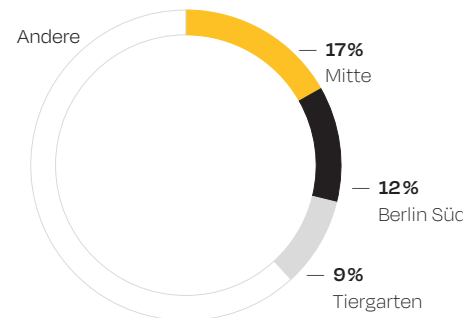
Umsatzverteilung Büro

2025/Q1 | Berlin | Anteil am Flächenumsatz

Top-3-Teilmärkte

Flächenumsatz
Veränderung ggü. Vorjahr

- Mitte**
17.300 m²
-2%
- Berlin Süd**
12.400 m²
+344%
- Tiergarten**
9.600 m²
-49%



Preisniveau Büro

2025/Q1 | Berlin | Ø Mieten erzielt | in €/m² mtl. nettokalt

Potsdamer-/Leipz. Platz	42,00
Kudamm + Seitenstraßen	34,55
Mitte	33,20
Tiergarten	30,55
Hbf/Europacity	30,00
Mitte 1a	29,55
Berlin	28,95
Berlin Nord	27,50
Charlottenburg	27,50
Wilmersdorf	25,55
Berlin Ost	25,10
Kreuzberg	24,85
Mediaspree	24,10
Schöneberg	23,50
Berlin Süd	22,05
Friedrichshain	21,40
Berlin West	19,75
Adlershof	18,80
Reinickendorf	16,65



Grossmann & Berger GmbH | Geschäftsführung: Andreas Rehberg, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth, Volker Widra | Vorsitzender des Aufsichtsrats: Wilfried Jastrembski | Sitz Hamburg | Amtsgericht Hamburg HRB 25866 | **Disclaimer:** Wir weisen darauf hin, dass sämtliche von uns getätigten Aussagen unverbindlich sind. Diese basieren überwiegend auf Angaben Dritter. Der Marktbericht dient ausschließlich der allgemeinen Information unserer Kunden.