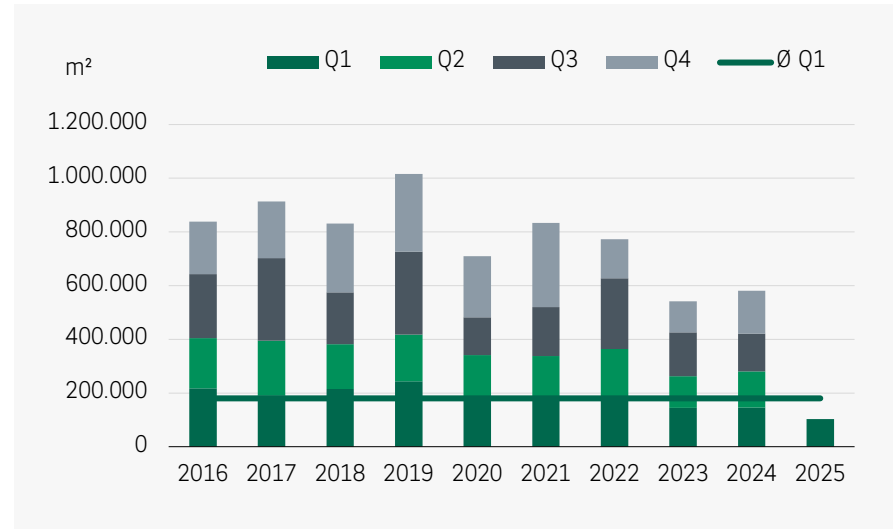


BERLIN

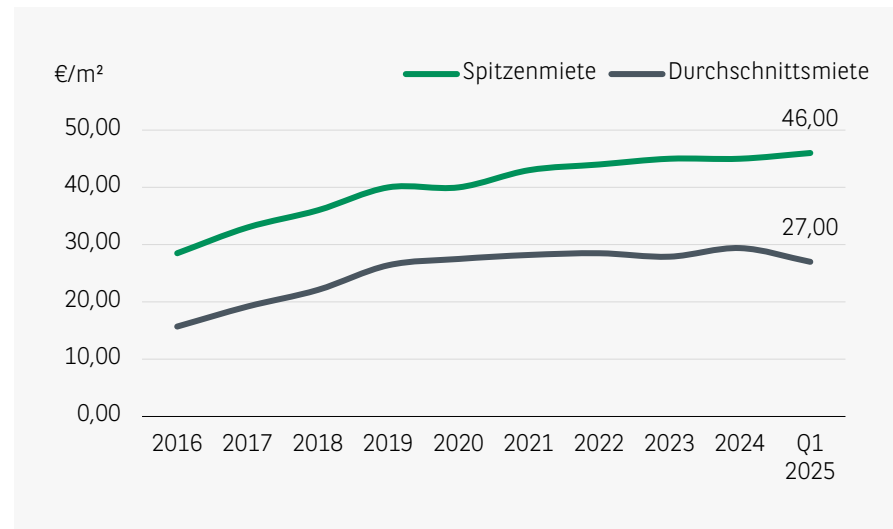
# REPORT BÜROMARKT

Q1 2025

## Entwicklung des Flächenumsatzes



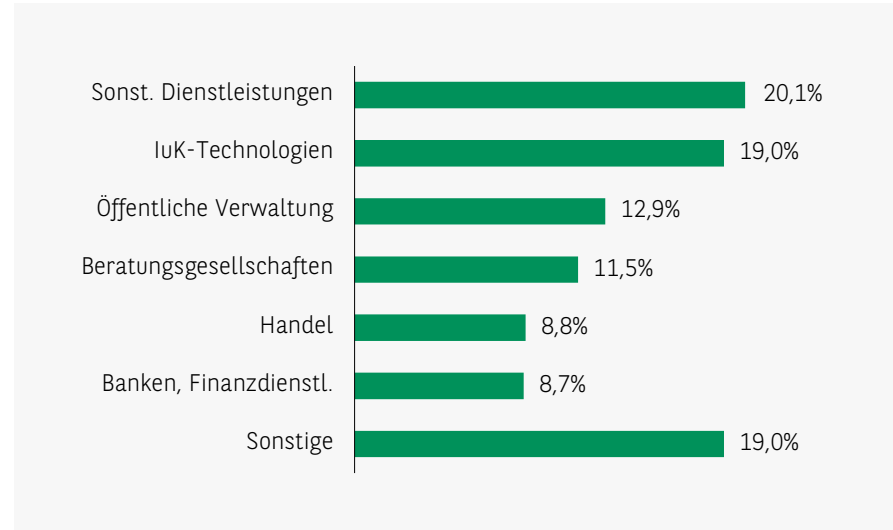
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## VIELE DEALS, ABER KEINE UMSATZTREIBER: VERHALTENER AUFTAKT AUF DEM BERLINER BÜROMARKT

- Der Berliner Büromarkt ist mit einer moderaten ersten Zwischenbilanz in das Jahr 2025 gestartet: Insgesamt stehen nach den ersten drei Monaten rund 103.000 m² zu Buche, womit sich das aktuelle Ergebnis unter dem Vorjahresresultat sowie dem langjährigen Durchschnitt einordnet.
- Vor dem Hintergrund, dass die Dealanzahl (-13 %) in einem deutlich geringeren Maße zurückgegangen ist als der Flächenumsatz (-42 %), sind es insbesondere die Großabschlüsse, die im ersten Quartal bislang gänzlich fehlten. Als größter Deal ist bisher das Umweltbundesamt als Eigennutzer im Stadtgebiet Süd zu nennen. Dass sich die nächstgrößeren Mietverträge im Bereich zwischen 2.000 und 5.000 m² bewegen, verdeutlicht bei einem Top-Markt wie Berlin mit regelmäßigen Abschlüssen über der 10.000 m²-Marke, wie kleinteilig sich das Marktgeschehen zum Jahresbeginn dargestellt hat. Erfreulich ist hierbei allerdings, dass der Umsatz mit Verträgen bis 5.000 m² sogar um 37 % zulegen konnte.
- Bei der Verteilung des Ergebnisses über das Marktgebiet stehen in erster Linie Kreuzberg (17.100 m²) und Mitte (14.000 m²) heraus, die durch zahlreiche kleinere und mittelgroße Deals zusammengenommen auf rund 30 % des Gesamtvolumens kommen. Damit bilden die City-Zonen weiterhin den umsatzstärksten Teilmarkt (63.800 m²), während die Top-City mit lediglich knapp 10.000 m² im bisherigen Jahresverlauf unterrepräsentiert bleibt.
- Bei den Spitzenmieten wurden auch im ersten Quartal erneut sehr hochpreisige Vermietungen registriert, sodass für ESG-konforme Premiumflächen in Top-Objekten und Lagen mittlerweile bis zu 46 €/m² bezahlt werden.

## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



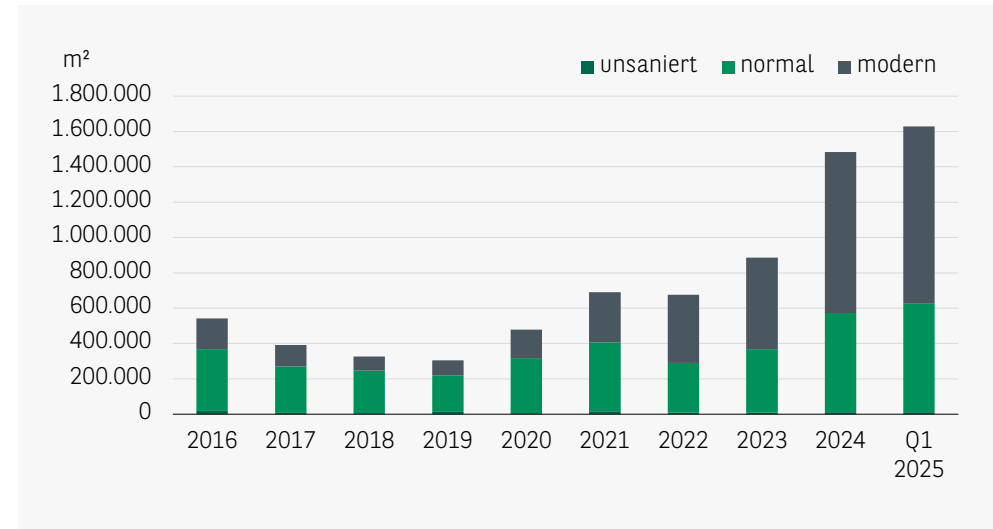
## Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2025

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
3.5	Umweltbundesamt	5.300
3.3	Kontron	2.300
2.6	Creditreform Berlin Brandenburg	2.200
2.1	ABK Allgemeine Beamten Bank	2.100
2.5	Optimal Systems	2.100
2.5	Evangelischer Kirchenkreis Berlin Stadtmitte	2.100

## BRANCHENVIELFALT IM RANKING; LEERSTANDSRATE BEI 7,6 %

- Gefördert durch das sehr kleinteilige Vermietungsgeschehen mischen viele Branchen mit umfangreichen Umsatzanteilen im Nutzer-Ranking mit. Die größten Abschlüsse teilen hierbei die öffentliche Verwaltung (Umweltbundesamt und Evangelischer Kirchenkreis Berlin Stadtmitte), die IuK-Technologien (Kontron und Optimal Systems) und Banken/ Finanzdienstleister (Creditreform Berlin Brandenburg und ABK Allgemeine Beamten Bank) unter sich auf. Im Ranking sind sie jeweils mit Marktanteilen von knapp 9 und rund 19 % beteiligt. Durch zahlreiche kleinere Verträge gehören zudem noch die sonstigen Dienstleistungen (gut 20 %) und Beratungsgesellschaften zu den aktiven Sektoren (fast 12 %).
- Der Leerstandsanstieg hat sich auch im ersten Quartal 2025 weiter fortgesetzt. Insgesamt stehen aktuell rund 1,63 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche leer, womit das Volumen in den letzten drei Monaten um rund 10 % zugelegt hat. Fast 62 % dieser Flächen weisen eine moderne Ausstattung auf. Im CBD bewegt sich die Leerstandsrate mit 5,9 % aktuell noch im Bereich der Fluktuationsreserve, der Gesamtmarkt notiert derzeit bei 7,6 %.

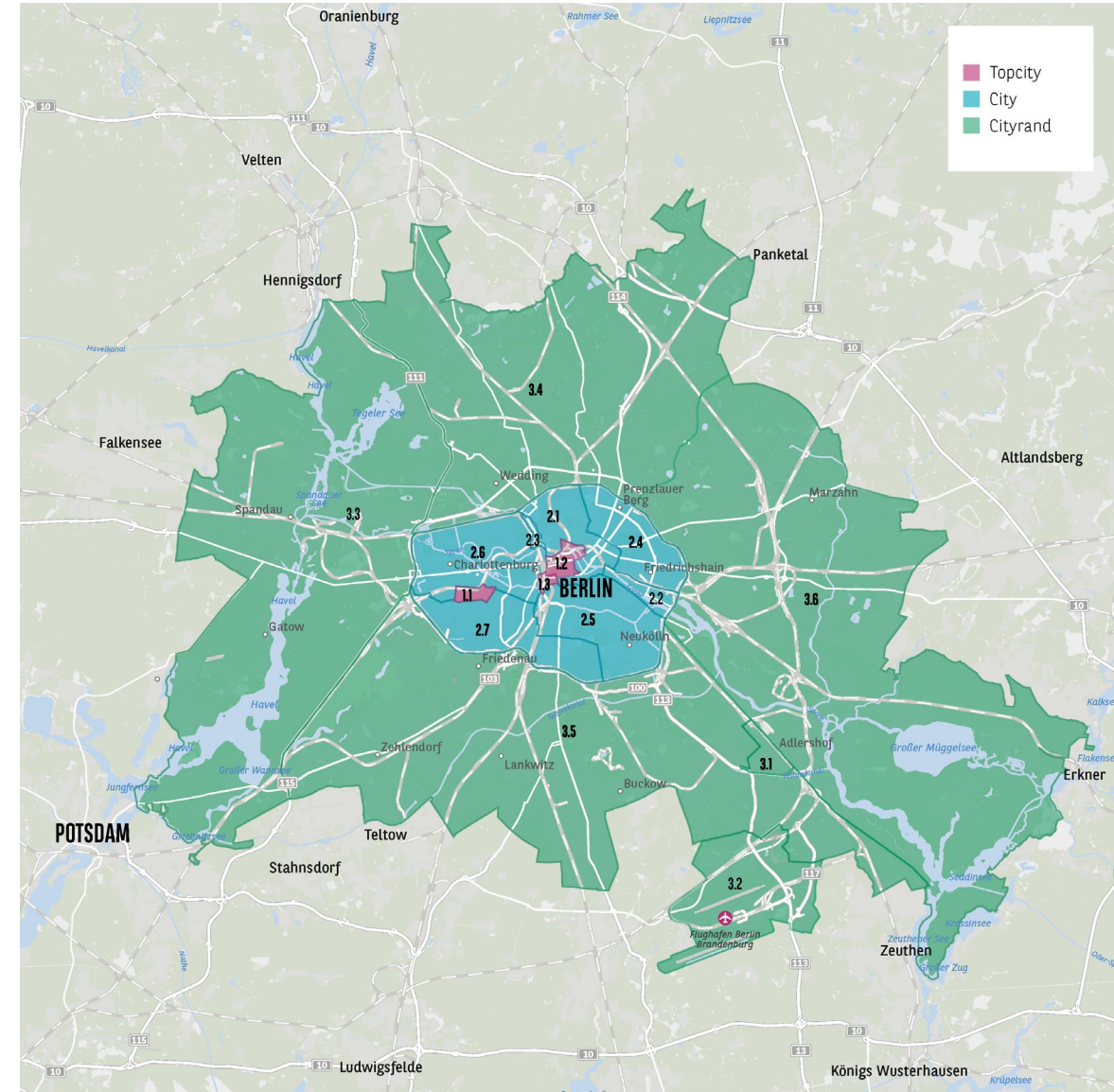
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Das erste Zwischenergebnis des Berliner Büromarktes im Jahr 2025 muss differenziert betrachtet werden: Auf der einen Seite springt der sowohl im Vorjahres- als auch im Standortvergleich niedrige Flächenumsatz ins Auge. Beim Blick hinter die Treiber des Volumens kristallisiert sich allerdings das sehr lebhafteste Marktgeschehen im kleinteiligen Segment heraus.
- Noch deutlicher wird diese Beobachtung vor dem Hintergrund, dass sich die Hauptstadt bei den Vermietungen bis 5.000 m<sup>2</sup> an die Spitze setzt, gleichzeitig im Ranking der erzielten Gesamtergebnisse jedoch nur einen Mittelfeldplatz verbuchen kann. Diese Verschiebung des Nachfragefokus dürfte sich auch im weiteren Jahresverlauf fortsetzen und für eine konstant hohe Vermietungsdynamik vor allem in den Segmenten bis 2.000 m<sup>2</sup> sorgen.
- Nicht nur bei den Größenklassen, sondern auch in der Teilmarkt Betrachtung zeichnet sich eine zunehmend heterogene Nachfrageentwicklung zugunsten der Lagen innerhalb des S-Bahn rings und zu Lasten der periphereren und schlechter angebundenen Mikrolagen ab.
- Auf der Angebotsseite ist für die kommenden Quartale davon auszugehen, dass beim Leerstandsvolumen die 2 Mio. m<sup>2</sup>-Marke in greifbare Nähe rückt. Auch diese Entwicklung dürfte mittelfristig jedoch den Bereich des zyklischen Scheitelpunktes erreichen.
- Im Segment der Spitzenmieten ist derzeit kein signifikanter Anstieg in der ersten Jahreshälfte abzusehen, sodass sich absolute Premiumflächen voraussichtlich erst einmal im Bereich der bereits erzielten 46 €/m<sup>2</sup> einpendeln dürften.

## Büromarktlagen in Berlin



## Kennzahlen Büromarkt Berlin

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = ( 3 + 7 )	9
1 Topcity										
1.1 Topcity West		42,00	3.500	47.400	31.400	3.700	52.200	52.200	99.600	9.500
1.2 Topcity Ost		46,00	5.200	73.200	52.000	0	28.000	28.000	101.200	19.200
1.3 Potsdamer/ Leipziger Platz		46,00	1.200	56.200	51.800	0	0	0	56.200	33.300
2 City	34,00 -	41,00	63.800	909.400	559.400	21.700	513.700	412.800	1.322.200	1.518.300
3 Cityrand	17,50 -	26,00	29.300	541.800	308.400	38.600	113.100	76.000	617.800	2.012.700
<b>Gesamt</b>			<b>103.000</b>	<b>1.628.000</b>	<b>1.003.000</b>	<b>64.000</b>	<b>707.000</b>	<b>569.000</b>	<b>2.197.000</b>	<b>3.593.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auch auf unserer Website unter „Research“.

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Kranzler Eck | Kurfürstendamm 22 | 10719 Berlin

Tel. +49 (0)30-884 65-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

**Impressum:** Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH  
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2025  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Berlin  
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶  
ERFAHREN