



# Berlin

- Im ersten Halbjahr 2025 wurden in Berlin 238.000 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet, 19 % weniger als im gleichen Zeitraum 2024 (295.200 m<sup>2</sup>). Dieses Volumen liegt zudem 27 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt (327.420 m<sup>2</sup>) und 35 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt (365.640 m<sup>2</sup>).
- Die Leerstandsquote stieg im zweiten Quartal 2025 auf 8,0 %, nach 7,7 % im ersten Quartal 2025 und 5,6 % im zweiten Quartal des Vorjahres. Aktuell stehen in Berlin mehr als 1,82 Millionen m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung.
- Die Spitzenmiete verblieb mit 46,00 €/m<sup>2</sup>/Monat auf dem Niveau des ersten Quartals 2025, nach 44,00 €/m<sup>2</sup>/Monat im Vorjahr.

Im ersten Halbjahr 2025 gab es in Berlin 366 Büromiettransaktionen, verglichen mit 347 im entsprechenden Zeitraum 2024. Vier Abschlüsse lagen über 5.000 m<sup>2</sup> und machten damit 12 % des Marktvolumens aus, im Vergleich zu 44 % im Vorjahr. Der größte Deal im ersten Halbjahr 2025 war die Anmietung einer gemeinnützigen Wirtschaftsförderungsgesellschaft über 10.900 m<sup>2</sup> im Teilmarkt Mediaspree, gefolgt von 7.000 m<sup>2</sup>, die ein Bauunternehmen im Teilmarkt Flughafen BER anmietete. Abschlüsse zwischen 1.000 und 2.500 m<sup>2</sup> belegten nach Volumen den ersten Platz und machten im ersten Halbjahr 30 % des Marktes aus. Im Vorjahr lag dieser Anteil bei 13 %. Die durchschnittliche Dealgröße in Berlin betrug im ersten Halbjahr lediglich 651 m<sup>2</sup>, verglichen mit 850 m<sup>2</sup> im ersten Halbjahr 2024. Die drei größten Sektoren – Gesundheit- und Soziales, Unternehmensdienstleistungen und Immobilien – belegten 13 %, 12 % bzw. 11 % der Gesamtfläche. Auch auf Teilmarktebene war eine Fragmentierung zu beobachten. Mitte (16 %), Charlottenburg-Wilmersdorf (12 %) und Mediaspree (10 %) waren die stärksten Teilmärkte.

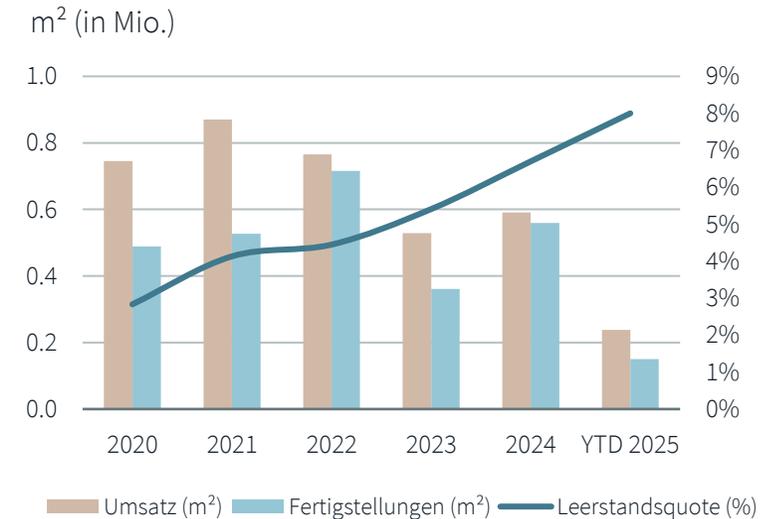
Aktuell stehen in Berlin über 1,82 Millionen m<sup>2</sup> Büroflächen leer, was einer Leerstandsquote von 8,0 % entspricht. Im zweiten Quartal 2024 lag die Quote bei lediglich 5,6 %. Der Markt benötigt eine deutlich höhere Nachfrage, um diesen Aufwärtstrend umzukehren. Die Spitzenmiete stieg zuletzt nicht weiter an und liegt bei 46,00 €. Die gewichtete Durchschnittsmiete spiegelt eher einen Mietermarkt wider und sank leicht von 28,43 € im Vorquartal auf 28,22 €.

## Ausblick

Für das Gesamtjahr 2025 wurde das prognostizierte Umsatzvolumen von ursprünglich 600.000 m<sup>2</sup> auf 550.000 m<sup>2</sup> nach unten korrigiert. Sofern die Nachfrage nicht anzieht, wird mit einem weiteren Anstieg der Leerstandsquote gerechnet. Die aktuelle Erwartung bewegt sich im Bereich von 8,5–10 %. Verschiedene regionale und makroökonomische Faktoren könnten den Berliner Markt ab dem vierten Quartal 2025 noch positiv beeinflussen. Die Spitzenmiete wird voraussichtlich bis Ende 2025 47,00 €/m<sup>2</sup>/Monat erreichen. Bei einem Marktwachstum könnte der Anstieg auch stärker ausfallen.

Eckdaten		Ausblick
Umsatz (YTD)	238.000 m <sup>2</sup>	↑
Leerstandsquote	8,0 %	↑
Spitzenmiete	46,00 €/m <sup>2</sup> /Monat	↑
Bestand	22,81 Mio. m <sup>2</sup>	↑
Fertigstellungen (YTD)	150.500 m <sup>2</sup>	↑
Flächen im Bau	1.318.400 m <sup>2</sup>	↑
Im Bau, vorvermietet	23 %	↑

## Angebots- und Nachfragetrends





**Artur Mironenko**

Associate Research

Berlin

[artur.mironenko@jll.com](mailto:artur.mironenko@jll.com)

**Gerald Dietzold**

Senior Team Leader Office Leasing

Berlin

[gerald.dietzold@jll.com](mailto:gerald.dietzold@jll.com)

**Bernhard Grabowski**

Senior Team Leader Office Investment

Berlin

[bernhard.grabowski@jll.com](mailto:bernhard.grabowski@jll.com)

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.