



# Berlin

- Im ersten Quartal 2025 wurden in Berlin 103.700 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet, 29 % weniger als im gleichen Zeitraum 2024. Das Ergebnis liegt 40 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt (172.200 m<sup>2</sup>) und 46 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt (193.830 m<sup>2</sup>).
- Die Leerstandsquote stieg im ersten Quartal 2025 auf 7,7 %, nach 6,7 % im vierten Quartal 2024 und 5,4 % vor einem Jahr. Aktuell stehen in Berlin mehr als 1,75 Millionen m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung.
- Die Spitzenmiete verblieb mit 46,00 €/m<sup>2</sup>/Monat auf dem Niveau des vierten Quartals 2024. Vor einem Jahr lag diese noch bei 44,00 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Der Flächenumsatz in Berlin lag mit 103.700 m<sup>2</sup> im ersten Quartal deutlich unter dem des abschließenden Quartals des Vorjahres (149.200 m<sup>2</sup>). Insgesamt wurden 185 Miettransaktionen getätigt, im entsprechenden Zeitraum 2024 waren es 166. Es wurde ein Abschluss über 5.000 m<sup>2</sup> registriert, was rund 5 % des gesamten Volumens entspricht. Vor einem Jahr lag der Anteil in dieser Größenklasse bei fünf Deals noch bei 51 %. Der größte Abschluss des Quartals war eine Anmietung des Bundes über 5.300 m<sup>2</sup> im Teilmarkt Peripherie Südwest, gefolgt von 2.400 m<sup>2</sup>, die von einer religiösen Institution in Kreuzberg angemietet wurden. Abschlüsse zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup> belegten mit einem Anteil von 42 % den Spitzenplatz mit Blick auf das Vermietungsvolumen im ersten Quartal. Vor einem Jahr lag der Anteil bei 13 %. Die durchschnittliche Abschlussgröße betrug lediglich 560 m<sup>2</sup>, verglichen mit 877 m<sup>2</sup> im ersten Quartal 2024. Mit Blick auf die Branchen und auch bedingt durch das Fehlen großer Anmietungen der öffentlichen Verwaltung, zeigt sich Anfang 2025 ein heterogenes Bild. Die drei größten Branchen - IT, unternehmensbezogene Dienstleistungen und Ausbildung, Gesundheit und Soziales – erzielten 14 % bzw. je 13 %.

Auch auf Teilmarktebene war eine breite Streuung zu beobachten. Mitte (14 %), Kreuzberg (9 %) und die Südwestliche Vorstadt (9 %) waren die stärksten Teilmärkte. Derzeit stehen in Berlin mehr als 1,75 Millionen m<sup>2</sup> Bürofläche zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 7,7 % entspricht. Im abschließenden Quartal 2024 lag die Quote noch bei 6,7 %. Der Markt benötigt eine deutlich höhere Nachfrage, um diesen Anstiegstrend umzukehren. Die Spitzenmiete stieg zu Jahresbeginn nicht und verblieb auf dem Niveau von 46,00 €. Die gewichtete Durchschnittsmiete zeigte sich mit 28,43 € im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls weitgehend konstant.

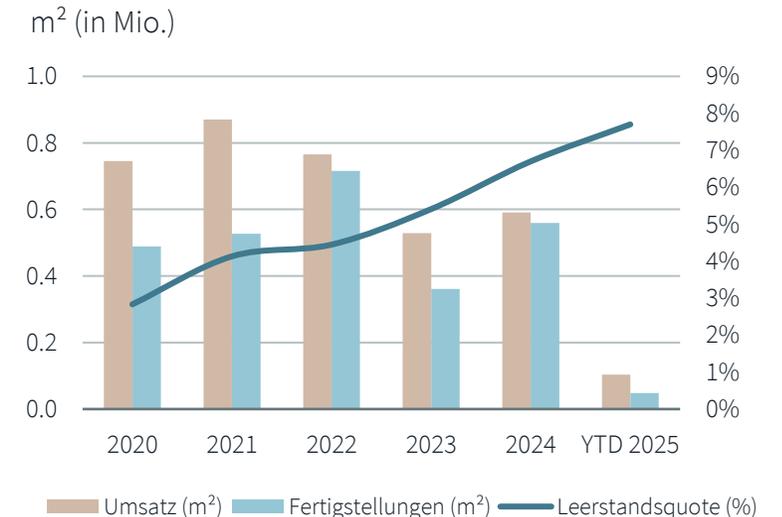
## Ausblick

Für das Gesamtjahr 2025 wird ein Flächenumsatz von 600.000 m<sup>2</sup> erwartet, vorbehaltlich einer Anpassung aufgrund der aktuellen Unsicherheit. Die Leerstandsquote dürfte weiter auf 8,2 % steigen. Die Spitzenmiete wird voraussichtlich Ende des Jahres 47,00 €/m<sup>2</sup>/Monat erreichen.

*Hinweis: JLL hat für die Marktberichterstattung Berlin zum 1. Quartal 2025 neue Teilmärkte eingeführt.*

Eckdaten		Ausblick
Umsatz (YTD)	103.700 m <sup>2</sup>	↑
Leerstandsquote	7,7 %	↑
Spitzenmiete	46,00 €/m <sup>2</sup> /Monat	↑
Bestand	22,71 Mio. m <sup>2</sup>	↑
Fertigstellungen (YTD)	48.100 m <sup>2</sup>	↑
Flächen im Bau	1.320.500 m <sup>2</sup>	→
Im Bau, vorvermietet	35 %	↑

## 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.