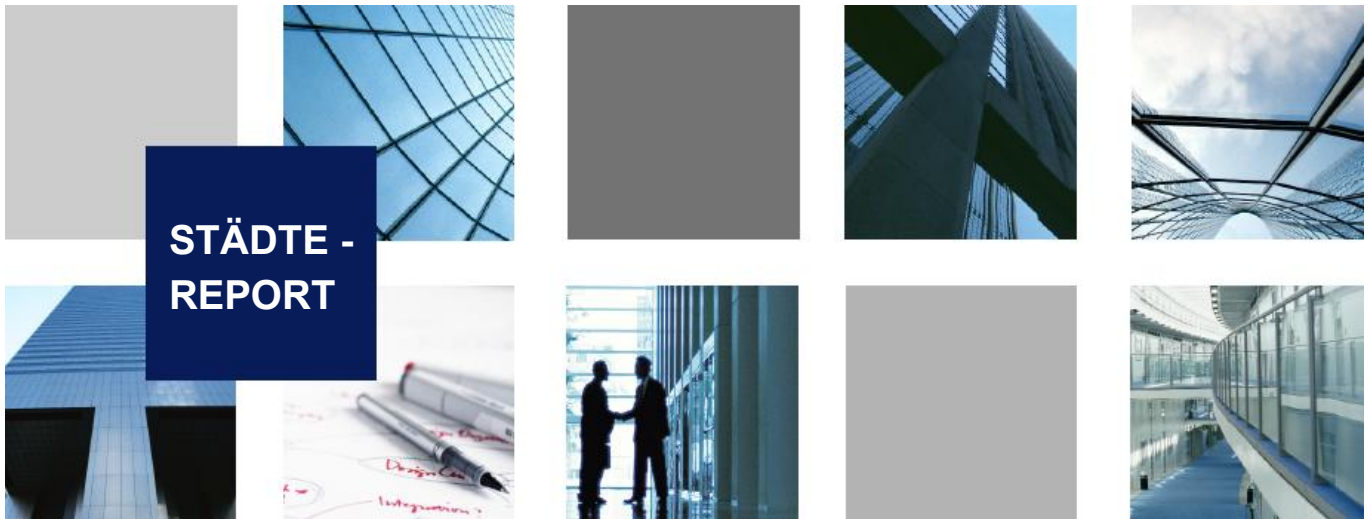




BERLIN

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Im Jahr 2025 behauptet der Berliner Büromarkt erneut seine Position als führender Büromarkt in Deutschland, der Büroflächenumsatz unterbot mit rd. 475.000 m² den Vorjahreswert von etwa 570.000 m² um rd. 17 %. Auch das durchschnittliche Umsatzniveau der letzten zehn Jahre (Ø 2015-2024: 793.700 m² p.a.) wurde um 40 % unterschritten. Auf Grund dieser Entwicklung rutscht Berlin unter den deutschen Büromärkten vom zweiten auf den dritten Platz nach Frankfurt (563.600 m²) und München (rd. 550.000 m²).

Für 2026 wird beim Flächenumsatz ein Volumen von etwa 550.000 m² erwartet. Die Nachfrage dürfte sich moderat beleben, wobei wieder vermehrt größere Abschlüsse zu beobachten sein werden, was insgesamt auf eine leichte Zunahme des Flächenumsatzes hinweist.

Prägend für das Marktgeschehen war die deutliche Verlagerung hin zu kleineren und mittleren Flächen. Während das Umsatzvolumen bei Mietverträgen über 5.000 m² gegenüber dem Vorjahr um rd. 70 % zurückging, konnten Flächen bis 5.000 m² ein Umsatzplus von etwa 17 % verzeichnen. Die hohe Zahl registrierter Mietvertragsabschlüsse verdeutlicht, dass die Vermietungsdynamik weiterhin intakt blieb, sich jedoch zunehmend auf kleinteiligere Flächensegmente konzentrierte. Besonders gefragt waren moderne Büroflächen in zentralen Lagen, auf die nahezu drei Viertel des Flächenumsatzes entfielen. Großabschlüsse oberhalb von 10.000 m² blieben 2025 die Ausnahme. Zu den größten Transaktionen des Jahres gehörte die Anmietung von rd. 10.900 m² durch Wista Management im Lux Tower an der Mediaspree.

LEERSTAND

Die Angebotsreserve ist im Jahr 2025 auf rd. 1.850.000 m² angewachsen, ein deutlicher Anstieg im Vergleich zu den

1.390.000 m² des Vorjahres. Mit einem Büroflächenbestand von rd. 22,0 Mio. m² beträgt die Leerstandsquote aktuell 8,4 %. Der Anstieg der Leerstände resultiert vor allem aus der kontinuierlichen Nachfrage nach modernen, ESG-konformen Flächen, während ältere Objekte zunehmend an Attraktivität verlieren. Damit liegt die Angebotsreserve deutlich über der sogenannten Fluktuationsreserve von 900.000 m², die als notwendig für ein funktionierendes Marktgleichgewicht gilt. Daraus ergibt sich aktuell ein rechnerisches Defizit von rd. 600.000 m² an marktfähigen Büroflächen.

Im Jahr 2025 hat sich der strukturell bedingte Leerstand auf rd. 170.000 m² erhöht, während er 2024 noch bei etwa 111.200 m² lag. Als strukturell leerstehend gelten Büroflächen, die über mindestens fünf Jahre hinweg zu mindestens der Hälfte ungenutzt bleiben. Dabei handelt es sich meist um ältere Immobilien mit einfacher Ausstattung, einem deutlichen Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf oder einer ungünstigen Raumaufteilung.

Als sogenannte „latente Leerstände“ gelten Büroflächen, die zwar über Untermietverhältnisse angeboten werden, jedoch bestimmten Einschränkungen unterliegen – etwa in Bezug auf vertragliche Sicherheiten, eingeschränkte Vermarktungsmöglichkeiten, Wettbewerbsverbote oder den fehlenden direkten Kontakt zu Eigentümern bzw. Verwaltern. In Berlin nimmt die Relevanz solcher Flächen weiter zu, mit einem Volumen von rd. 185.000 m² im Jahr 2025.

Die aktuelle Entwicklung am Berliner Büromarkt zeigt, dass keine spürbare Entspannung eingetreten ist. Da nur wenige Flächen spekulativ errichtet oder durch umfassende Sanierungen dem Markt wieder zugeführt werden, bleibt das Angebot nach wie vor knapp.

BAUTÄTIGKEIT

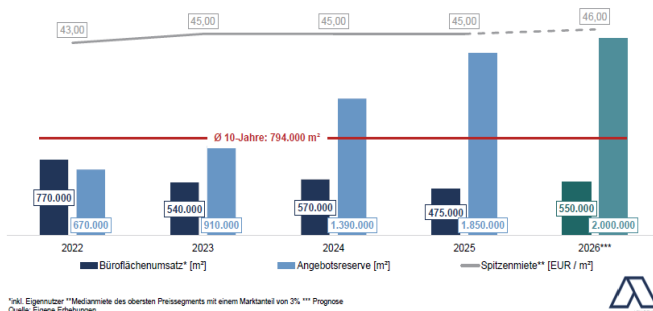
Das Fertigstellungsvolumen belief sich im Jahr 2025 auf rd. 400.000 m². Nach sehr hohen Neubauzahlen in den Jahren 2021 (580.000 m²), 2022 (750.000 m²) sowie 2023 (617.000 m²) und 2024 (495.000 m²) zeigen die aktuellen Ergebnisse

einen rückläufigen Trend bei den Fertigstellungen. Dementsprechend liegt die Menge der fertiggestellten Büroflächen moderat unter dem Dekadenmittel (Ø 2015-2024: 422.300 m² p.a.).

Von den neu geschaffenen Flächen sind rd. 210.000 m² – entsprechend ca. 52 % – derzeit noch verfügbar. Dies signalisiert ein wachsendes Angebot an modernen, ESG-konformen Büroflächen, das insbesondere bei international agierenden Nutzergruppen auf eine steigende Nachfrage trifft.

Für das Jahr 2026 wird ein Fertigstellungsvolumen von rd. 400.000 m² erwartet, was auf dem Niveau des langfristigen Durchschnitts liegen wird. Angesichts der anhaltenden wirtschaftlichen Unsicherheiten und der veränderten Finanzierungsbedingungen kann es jedoch bei laufenden Bauprojekten oder geplanten Vorhaben zu zeitlichen Verzögerungen in der Realisierung kommen.

BÜROMARKT BERLIN: FLÄCHENUMSATZ, ANGEBOTSRESERVE, GEWICHTETE SPITZENMIETE.



STEIGENDE SPITZENMIETE

Die Spitzenmiete liegt in Berlin seit Mitte 2023 bei stabilen 45,- €/m². Hintergrund ist vor allem die weiterhin hohe Nachfrage nach modernen, möglichst ESG-konformen Büroflächen. Auch die mittlere Miete in den City-Lagen verharrt seit dem vierten Quartal 2023 bei 29 €/m². Am Stadtrand zeigte sich ein ähnliches Bild: Hier lag die Miete weiterhin bei EUR 23,-/m². Insgesamt blieb die durchschnittliche Büromiete in Berlin wie im Vorjahr konstant bei EUR 27,-/m². Dies verdeutlicht, dass der Berliner Büromarkt in zentralen Lagen eine solide Preisbasis bietet, die auch in wirtschaftlich anspruchsvollen Zeiten Bestand hat.

Einzelhandel

Als eine bedeutende internationale Metropole bleibt die Hauptstadt mit ihrer dynamisch wachsenden Bevölkerung, dem hohen Anteil internationaler Gäste und einer polyzentrischen Stadtstruktur der größte Einzelhandelsstandort Deutschlands. Neben der bekannten Mischung aus Luxus-Boutiquen, unabhängigen Concept Stores und belebten Wochenmärkten profitiert Berlin zunehmend von seiner Innovationskraft und dem hohen Anteil junger, konsumfreudiger Zielgruppen. Die lebendige Start-up-Szene und ein ausgeprägter Nachhaltigkeitstrend wirken sich positiv auf neue Einzelhandelskonzepte aus. Trotz anhaltender geopolitischer Unsicherheiten, hoher Betriebskosten und eines weiterhin herausfordernden Konsumumfelds konnten viele Händler von einer spürbaren Belebung der Innenstädte und einer verbesserten Konsumstimmung profitieren. Die wieder zunehmende Tourismusdynamik, insbesondere aus

dem europäischen Ausland, hat den innerstädtischen Handel gestärkt.

Der Einzelhandel verzeichnete im Jahr 2025 ein lediglich moderates nominales Umsatzwachstum: Mit rd. 677 Mrd. Euro lagen die Umsätze um 2,0 % über dem Vorjahresniveau (2024: ca. 664 Mrd. Euro). Preisbereinigt liegt der reale Umsatz damit lediglich 0,2 % über dem Vorjahresniveau. Ursächlich hierfür sind vor allem die weiterhin bei +2,2% liegende Inflationsrate sowie auch das wieder moderat gestiegene Zinsniveau und die damit induzierte Kaufzurückhaltung. Beim Umsatzwachstum besteht – wie üblich – eine deutliche Differenzierung zwischen den einzelnen Branchen. Wie bereits im Vorjahr erzielte der Internet- und Versandhandel, dessen Umsätze während der Pandemie stark zulegten (2020 auf 2021: +19,1 %), 2025 ein nominales Wachstum von 9,9 %. Der stationäre Einzelhandel nahm gegenüber dem Vorjahr um 2,3 % (sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art; bspw. Waren- und Kaufhäuser) ebenfalls moderat zu.

EINZELHANDESENTWICKLUNG

Gemäß der GfK Geomarketing GmbH ergab sich im Jahr 2025 für Berlin ein moderater Umsatzrückgang im stationären Einzelhandel gegenüber 2024 von EUR 21 Mrd. auf EUR 19,3 Mrd. (- 8 %). In Abhängigkeit ihrer Marktgröße weisen Hamburg (EUR 11,1 Mrd.) und München (EUR 10,3 Mrd.) deutlich geringere Umsätze auf. Die Spitzenmiete weist im Vorjahresvergleich einen moderaten Rückgang auf und stellt sich nunmehr auf EUR 300,-/m² Ladenfläche (für gut geschnittene Ladengeschäfte mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche in Top-A-Lagen), liegt jedoch weiterhin unter dem Wert der Vor-Coronajahre (2019: EUR 340,-/m²). Berlin belegt damit im Spitzenmietenranking der deutschen „Big Seven“-Städte weiterhin den zweiten Platz hinter München mit EUR 340,-/m².

Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern Berlins liegen trotz gestiegener Umsätze und einer hohen Spitzenmiete weiterhin auf dem niedrigsten Niveau im Vergleich zu den übrigen Städten der „Big Seven“. Dies ist maßgeblich auf die spezifische Sozialstruktur der Stadt zurückzuführen. Die Zentralitätskennziffer liegt mit 100,4 nur knapp über dem Bundesdurchschnitt und signalisiert eine weitgehende Übereinstimmung von Kaufkraft und Einzelhandelsumsatz. Die Umsatzkennziffer ist moderat auf 100,1 gestiegen. Einzig die Kaufkraftkennziffer verzeichnete einen leichten Anstieg um 0,7 Punkt, was primär auf die positive Entwicklung am Berliner Arbeitsmarkt und eine steigende Beschäftigungsquote zurückgeführt werden kann.

In den Nebenlagen war keine Änderung im Mietpreisniveau festzustellen. Trotz Rückgangs der Spitzenmiete sind die Durchschnittsmieten in City A-Lagen stabil geblieben (2025: EUR 70-200,-/m²). Die City B-Lagen weisen ebenfalls eine stabile Entwicklung auf (2025: EUR 20-45,-/m²).