



Berlin

Bild: Grossmann &amp; Berger GmbH

## 2024/Q1-4 Bürovermietung

Gewerbe-Marktbericht

**Antje Helmer**

 Leitung Bürovermietung  
 Berlin

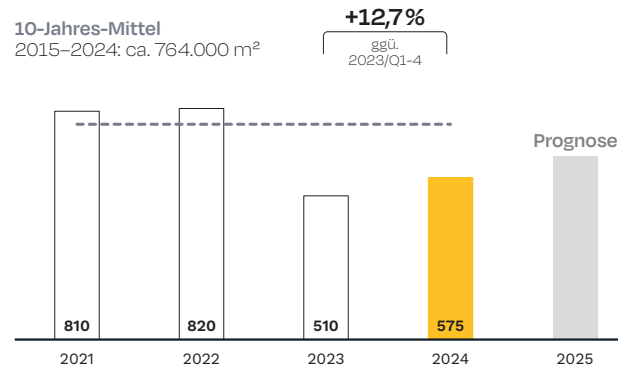

"Der Berliner Bürovermietungsmarkt schloss das Jahr 2024 mit einem soliden Umsatzergebnis ab. Insgesamt wurden 575.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen vermietet. Dennoch bleibt die Anzahl großvolumiger Abschlüsse jenseits der 10.000-m<sup>2</sup>-Marke limitiert. Der Berliner Markt blieb auch bis Jahresende in den kleinen und mittleren Flächensegmenten durchaus robust. Wenngleich sich die Flächennachfrage verringert hat, gewinnen Lage und Qualität zunehmend an Bedeutung. Hochwertige Flächen in neuen Objekten in zentralen und verkehrstechnisch bestens erschlossenen Lagen sorgen für einen erneuten Mietpreisanstieg und bleiben auch weiterhin deren Treiber. Dagegen beobachten wir in Objekten mit Defiziten hinsichtlich Lage und Ausstattung eher eine Seitwärtsbewegung."

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

# Bürovermietungsmarkt

Öffentliche Hand gibt weiterhin den Ton an

## Flächenumsatz Büro

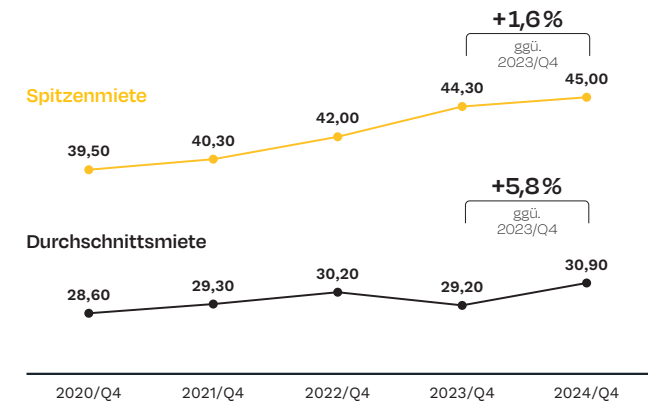
 2021-2025 | Berlin | in 1.000 m<sup>2</sup> | inkl. Eigennutzer


## Key Facts Büro

2023/Q1-4-2024/Q1-4 | Berlin

- **Flächenumsatz:** ca. 575.000 m<sup>2</sup>, +12,7% ggü. Vorjahr
- **Spitzenmiete:** 45,00 €/m<sup>2</sup>/Monat, +1,6% ggü. Vorjahr
- **Durchschnittsmiete:** 30,90 €/m<sup>2</sup>/Monat, +5,8% ggü. Vorjahr
- **Leerstandsquote:** 5,8%, +0,5%-Pkt. ggü. Vorjahr
- **Umsatzstärkste Branche:** Öffentliche Hand
- **Fertigstellungsvolumen:** 2025/2026: 1.241.400 m<sup>2</sup>
- **Vorvermietungsquote:** 2025/2026: 15 %

## Mieten Büro

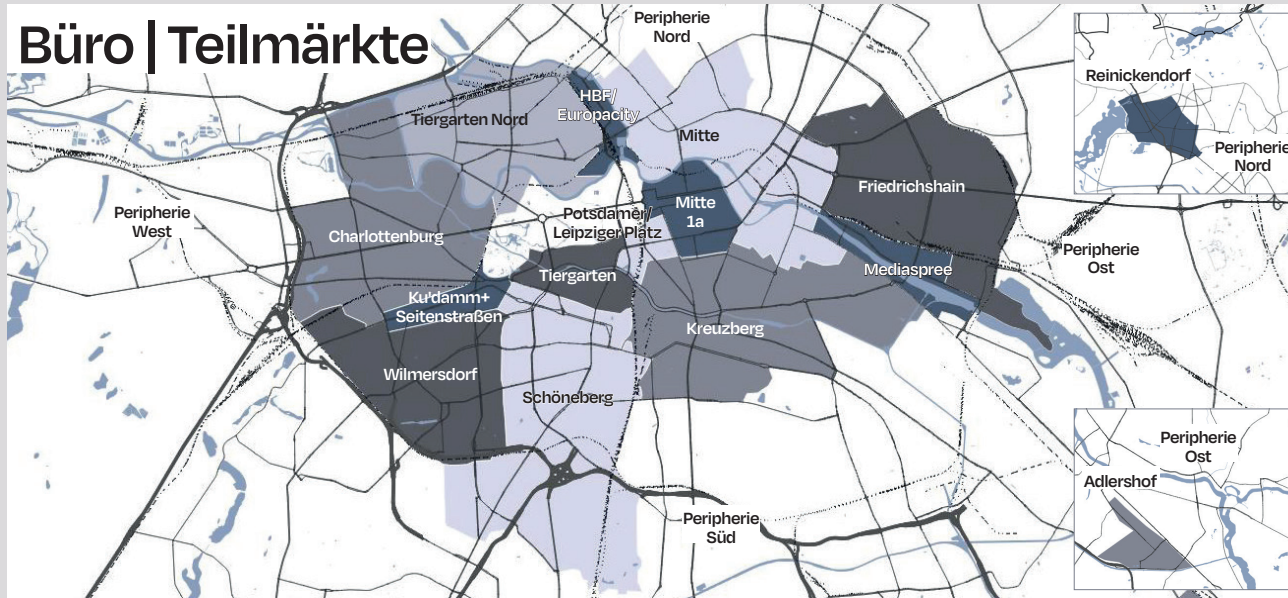
 2020/Q4-2024/Q4 | Berlin | in €/m<sup>2</sup> mtl. nettokalt


## Top-3-Abschlüsse Büro

2024/Q1-4 | Berlin | Auswahl

- 1 — **Bundeskanzleramt EN | ca. 25.000 m<sup>2</sup>**  
 Erweiterung | Willy-Brandt-Straße 1  
 Tiergarten
- 2 — **BImA für Bundesbauministerium | ca. 25.000 m<sup>2</sup>**  
 X8 | Markgrafenstraße 19  
 Kreuzberg
- 3 — **Deloitte GmbH | ca. 20.300 m<sup>2</sup>**  
 Campus Hackescher Markt | Henriette-Herz-Platz 3  
 Mitte

# Büro | Teilmärkte



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

"Die Attraktivität des Berliner Bürovermietungsmarktes hat auch weiterhin Bestand, im deutschlandweiten Vergleich unter den Top 7 zeigte er sich erneut stark. Die Projektpipeline ist unverändert sehr gut gefüllt. Wir beobachten einen robusten Arbeitsmarkt, die Bürobeschäftigten steigen weiterhin deutlich, die Stimmung hellt sich zunehmend auf. Daher rechnen wir für 2025 mit einem Flächenumsatz, der über dem des Jahres 2024 liegen und sich bei 650.000 m<sup>2</sup> einpegeln könnte."

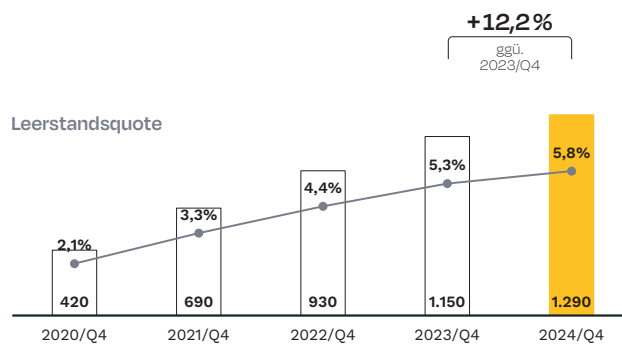


**Margit Lippold**

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

## Leerstand Büro

2020/Q4-2024/Q4 | Berlin | in 1.000 m<sup>2</sup>



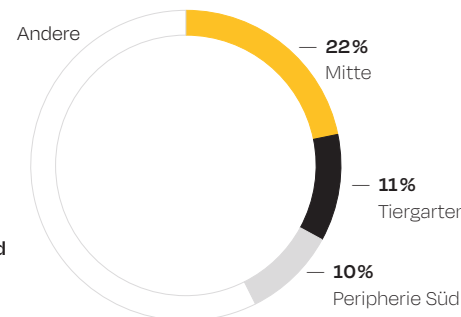
## Umsatzverteilung Büro

2024/Q1-4 | Berlin | Anteil am Flächenumsatz

### Top-3-Teilmärkte

Flächenumsatz  
Veränderung ggü. Vorjahr

- Mitte**  
125.300 m<sup>2</sup>  
+ 112%
- Tiergarten**  
64.100 m<sup>2</sup>  
+ 44%
- Peripherie Süd**  
55.500 m<sup>2</sup>  
+ 18%



## Preisniveau Büro

2024/Q4 | Berlin | Ø Mieten erzielt | in €/m<sup>2</sup> mtl. nettokalt

Potsdamer/Leipziger Platz	40,20
Kreuzberg	38,10
Mitte	33,70
<b>Berlin</b>	<b>30,90</b>
Mitte 1a	29,90
Kudamm+Seitenstraßen	29,40
Peripherie Nord	29,35
Charlottenburg	28,95
Wilmersdorf	27,65
Friedrichshain	26,50
Schöneberg	25,20
Peripherie Süd	23,80
Peripherie Ost	20,95
Peripherie West	18,75
Reinickendorf	17,55
Adlershof	17,25



Grossmann & Berger GmbH | Geschäftsführung: Andreas Rehberg, Andreas Gnielka, Björn Holzwarth | 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.