



# NAI Partners Germany

## Zahlen und Fakten

Büromarkt Q1 2025  
Top-7 Deutschland



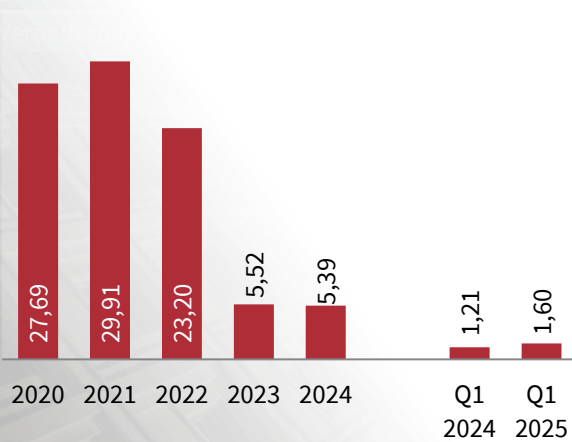
## Übersicht

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Düsseldorf	Stuttgart	Köln
Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	109.000	121.000	135.000	202.100	40.000	39.000	62.200
Veränderung zum Vorjahr	-26,4 %	+45,8 %	-4,9 %	+117,1 %	-31,0 %	-32,8 %	+114,5 %
Spitzenmiete (in €/m <sup>2</sup> )	45,50	35,50	54,50	51,50	43,50	37,00	28,47
Veränderung zum Vorjahr	+2,2 %	+2,9 %	+6,9 %	+8,4 %	+3,6 %	+5,7 %	-11,0 %
Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	27,80	21,30	26,00	30,60	19,40	21,30	20,10
Veränderung zum Vorjahr	-2,5 %	+1,4 %	+4,4 %	+22,4 %	-7,2 %	+12,1 %	+4,0 %
Leerstandsquote (in %)	7,3	5,5	7,7	10,7	9,3	5,8	5,1
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	+1,9	+0,9	+1,4	+1,2	+0,8	+0,9	+0,8
Spitzenrendite (in %)	4,40	4,45	4,40	4,50	4,50	4,50	4,70
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	+0,20
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	530	10	210	85	25	40	10
Veränderung zum Vorjahr	+562,5 %	-90,9 %	-62,5 %	-5,6 %	-50,0 %	k.A.	-80,0 %

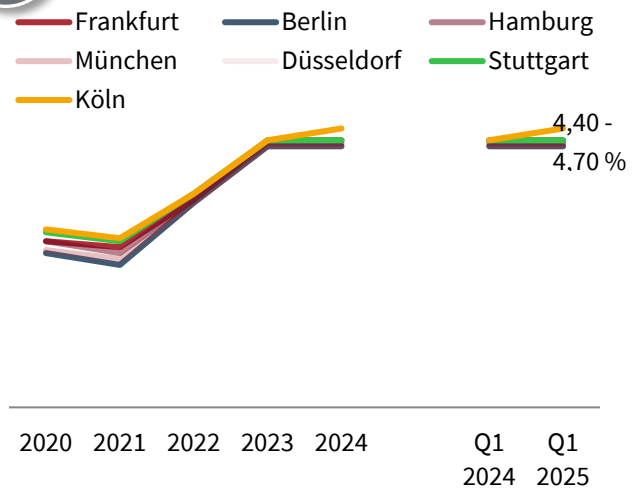
## Bürotransaktionsmarkt



Bürotransaktionsvolumen BRD in Mrd. Euro



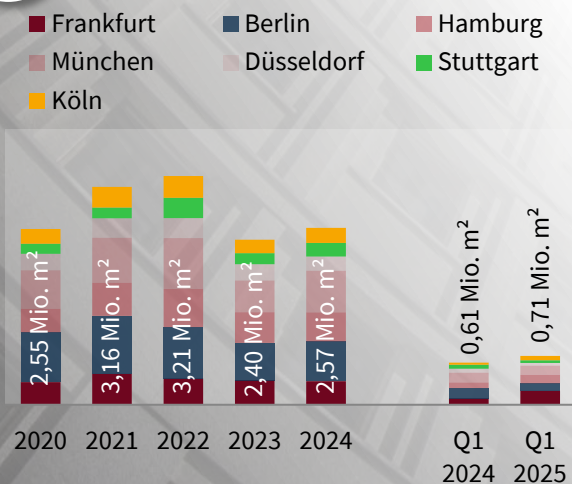
Bürospitzenrendite (netto) in %



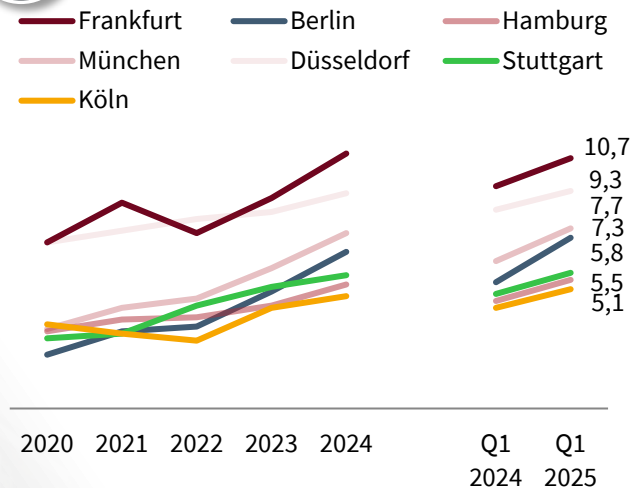
## Bürovermietungsmarkt



Büroflächenumsatz in m<sup>2</sup>



Büroleerstand in %



# Berlin

## Büromarkt

### Q1 2025



#### Auf einen Blick

- Der Berliner Büroflächenmarkt ist 2025 mit einem der schwächsten Ergebnisse der letzten zehn Jahre gestartet. Der Flächenumsatz in Höhe von 109.000 m<sup>2</sup> liegt 26,4 % unter dem Vorjahreszeitraum (Q1 2024: 578.000 m<sup>2</sup>).
- Das moderate Abschneiden ist zum einen auf das Fehlen von Großabschlüssen oberhalb von 10.000 m<sup>2</sup> zurückzuführen, obwohl entsprechende Gesuche im Markt sind, und zum anderen hat sich die in Berlin traditionell starke „öffentliche Hand“ zurückgehalten.
- Allerdings konnten hochpreisige Abschlüsse in modernen und zentralen Flächen registriert werden, weshalb die Spitzenmiete y-o-y um 2,2 % auf 45,50 €/m<sup>2</sup> angestiegen ist. Die Durchschnittsmiete hat hingegen um 2,5 % auf 27,80 €/m<sup>2</sup> nachgegeben.
- Der Leerstand hat auf 7,3 % weiter zugenommen (+1,9 %-Punkte ggü. Q1 2024). Vakanzen in aktuellen Projekten werden diesen weiter anwachsen lassen.
- Die Spitzenrendite für Berliner Büros bewegt sich unverändert bei 4,40 % (Q1 2024: 4,40 %). Das Büroinvestmentvolumen summiert sich auf 530 Mio. Euro.

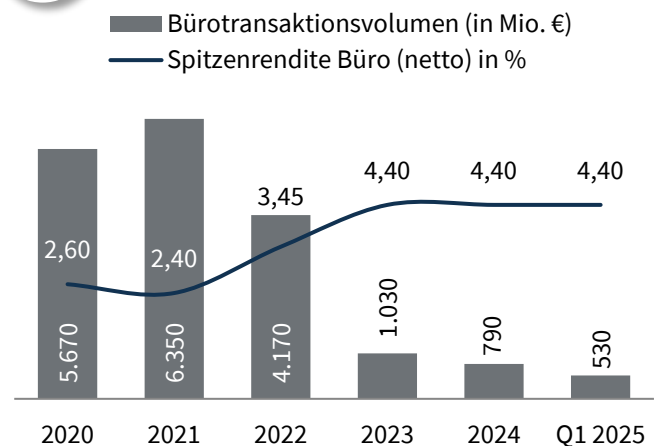


BERLIN  
BRANDENBURG  
IMMOBILIEN  
EIN UNTERNEHMEN DER  
**NAI**apollo

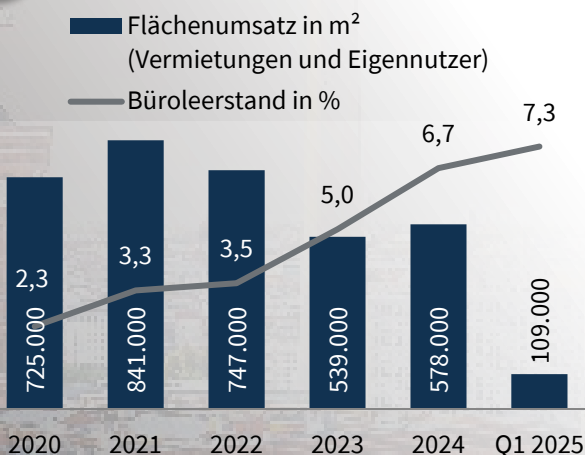
Andreas Krone SIOR  
Managing Partner  
+ 49 (0) 30 - 327 734-0  
info@bbi-immobilien.de



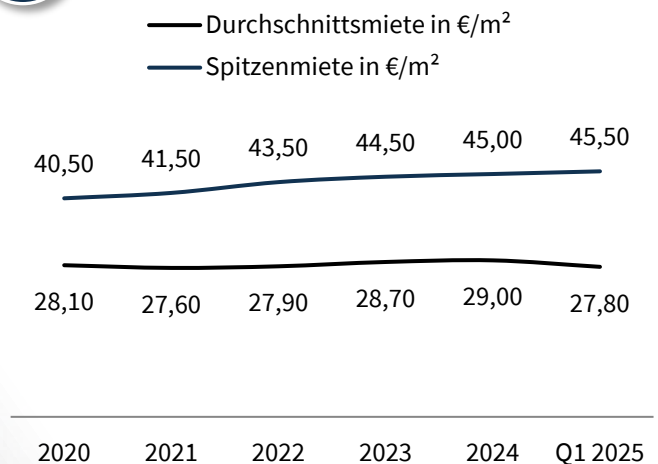
#### Bürospitzenrendite



#### Büroflächenumsatz und Leerstand



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete



# Hamburg

## Büromarkt

### Q1 2025



#### Auf einen Blick

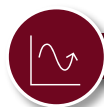
- Der Hamburger Büroflächenmarkt zeigt sich in den ersten drei Monaten 2025 mit einem positiven Ergebnis. So konnte ein Büroflächenumsatz von 121.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden, der 46 % über dem Vorjahr notiert (Q1 2024: 83.000 m<sup>2</sup>).
- Die Marktbelebung zeigt sich mit einer Zunahme an größeren Deals. Dazu zählen die Anmietungen von 13.300 m<sup>2</sup> durch die HCOB im „Ajour“ in der City sowie 7.800 m<sup>2</sup> durch das Personalamt der Stadt Hamburg im „Ballin Voyage“. Daneben ist der Start des Eigennutzerprojektes durch Körper Technologies mit 7.900 m<sup>2</sup> einer der größten Umsätze.
- Spitzen- als auch Durchschnittsmiete verzeichnen gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Plus von 2,9 % bzw. 1,4 % und liegen damit aktuell bei 35,50 €/m<sup>2</sup> bzw. bei 21,30 €/m<sup>2</sup>.
- Der Leerstandsanstieg hat sich im ersten Quartal 2025 weiter fortgesetzt. So ist die Quote innerhalb der letzten drei Monate um 0,2 %-Punkte und in den letzten 12 Monaten um 0,9 %-Punkte auf nun 5,5 % angestiegen.
- Die Spitzenrendite für erstklassige Hamburger Büros bleibt stabil bei 4,45 %. Das Büroinvestmentvolumen beträgt nur 10 Mio. Euro.



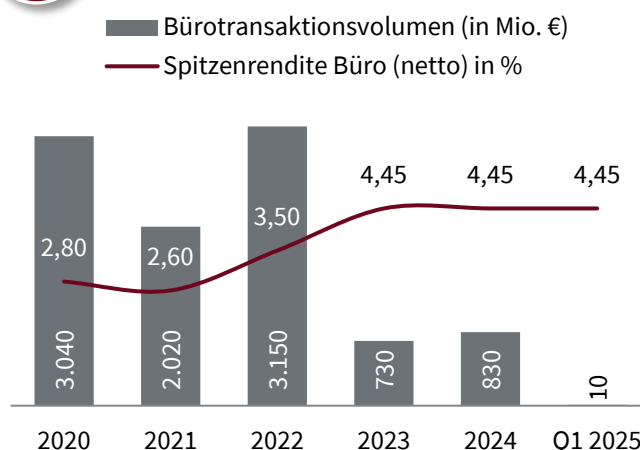
# NAI apollo

Martin Angersbach

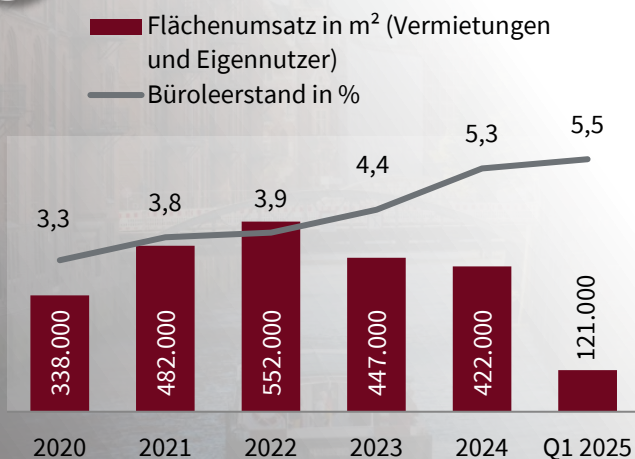
Director Business Development Office Germany  
+ 49 (0) 69 - 970 505 - 0  
martin.angersbach@nai-apollo.de



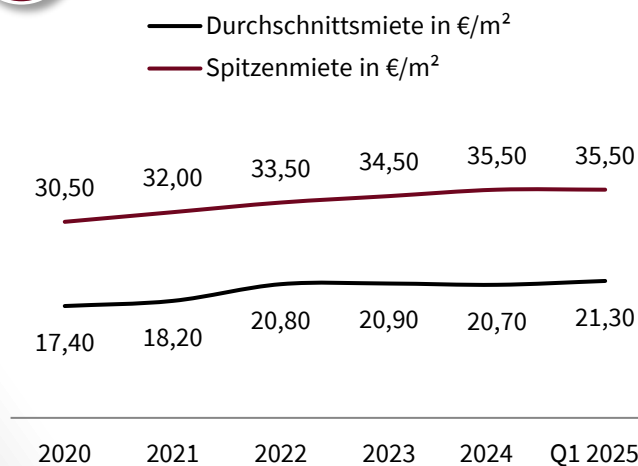
#### Bürospitzenrendite



#### Büroflächenumsatz und Leerstand



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete



# München

## Büromarkt

### Q1 2025



#### Auf einen Blick

- Der Münchener Büroflächenmarkt weist einen moderaten Start ins Jahr 2025 auf. Der Umsatz von 135.000 m<sup>2</sup> liegt ca. 5 % unter dem Vorjahreswert (Q1 2024: 142.000 m<sup>2</sup>).
- Zwar konnte mit der Anmietung von 33.000 m<sup>2</sup> durch Siemens in der Entwicklung „Officehome Beat“ ein Abschluss deutlich oberhalb der 10.000 m<sup>2</sup>-Marke erfasst werden, ansonsten spielte sich das Marktgeschehen aber vor allem darunter ab. Viele Unternehmen warten weiterhin die makroökonomische Entwicklung ab.
- Davon unberührt hat sich der Anstieg der Spitzenmiete fortgesetzt. Für absolute Premiumflächen in zentralen Lagen werden bis zu 60,00 €/m<sup>2</sup> erzielt. Entsprechend hat die Spitzenmiete mittlerweile 54,50 €/m<sup>2</sup> erreicht (+6,9 % y-o-y). Die Durchschnittsmiete liegt bei 26,00 €/m<sup>2</sup> (+4,4 %).
- Der Leerstand beträgt aktuell 7,7 %, womit er in den letzten Monaten weiter zugenommen hat. Hierbei sind periphere Teilmärkte durch die größten Vakanzen gekennzeichnet.
- Die Bürospitzenrendite zeigt sich in München stabil bei 4,40 % (Q1 2024: 4,40 %). Das Bürotransaktionsvolumen beläuft in den ersten drei Monaten des Jahres auf 210 Mio. Euro.



**NAI**apollo

Thilo Hecht

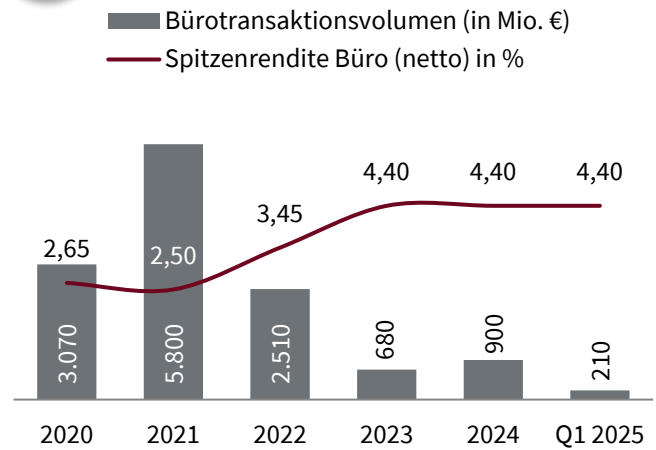
Managing Partner

+ 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0

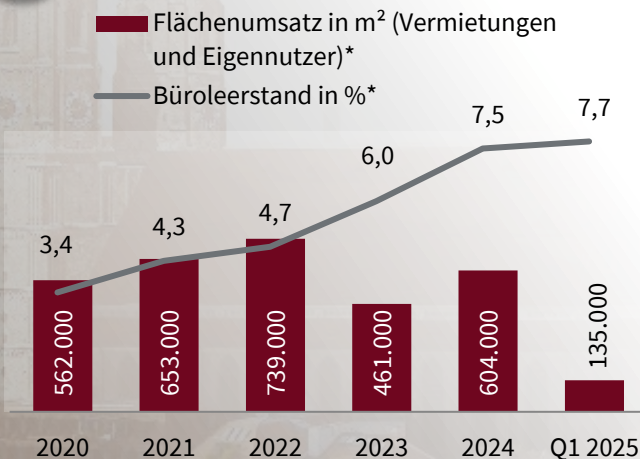
thilo.hecht@nai-apollo.de



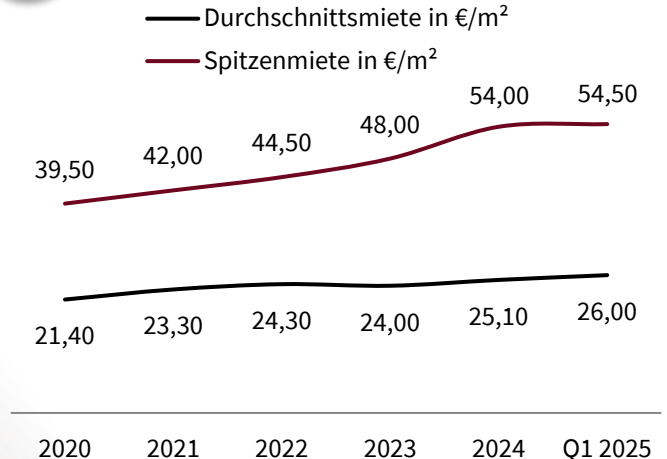
#### Bürospitzenrendite



#### Büroflächenumsatz und Leerstand



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete



# Frankfurt am Main

## Büromarkt

### Q1 2025



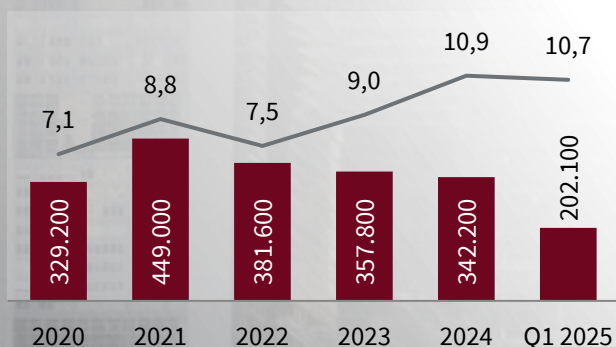
#### Auf einen Blick

- Der Frankfurter Büroflächenmarkt ist mit einem rekordverdächtigen ersten Quartal ins Jahr 2025 gestartet. So ist in den ersten drei Monaten ein Umsatz von 202.100 m<sup>2</sup> erfasst worden. Nicht nur das Vorjahresquartal, sondern auch der Schnitt der letzten zehn Jahresanfangs-quartale ist damit mehr als verdoppelt worden.
- Marktprägend waren die Projektanmietungen des gesamten „Central Business Towers“ mit 73.000 m<sup>2</sup> durch die Commerzbank sowie von 32.000 m<sup>2</sup> in den neuen 16-stöckigen HPQ Offices im „Hafenpark Quartier“ durch die ING Deutschland.
- Ein hoher Anteil an Anmietungen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen hat die Durchschnittsmiete auf den Rekordwert von 30,60 €/m<sup>2</sup> ansteigen lassen. Die Spitzenmiete hat gegenüber dem Vorjahr um 8,4 % auf nun 51,50 €/m<sup>2</sup> zugenommen.
- Der Leerstand beträgt zum Ende des ersten Quartals 2025 1,24 Mio. m<sup>2</sup>, was einer Quote von 10,7 % entspricht. In den letzten 12 Monaten ist diese damit um 1,2 %-Punkte gestiegen.
- Die Spitzenrendite für erstklassige Büros in Frankfurt liegt unverändert bei 4,50 %. Das Büroinvestmentvolumen notiert bei 85 Mio. Euro.



#### Büroflächenumsatz und Leerstand

■ Flächenumsatz in m<sup>2</sup>  
(Vermietungen und Eigennutzer)  
— Büroleerstand in %



# NAI apollo

Michael Preuße

Head of Office and Retail Letting

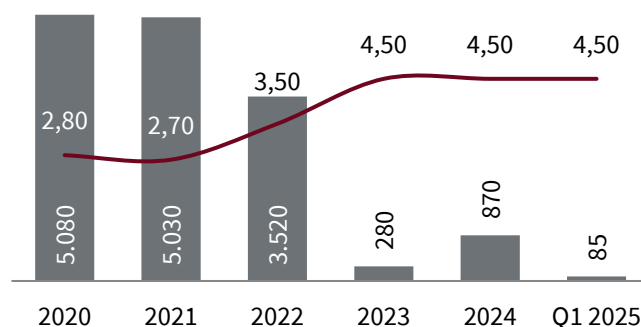
+ 49 (0) 69 – 970 505-0

michael.preusse@nai-apollo.de



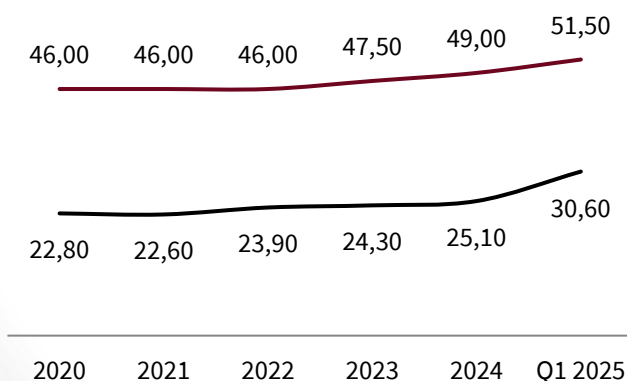
#### Bürospitzenrendite

■ Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)  
— Spitzenrendite Büro (netto) in %



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>  
— Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>



# Stuttgart

## Büromarkt

### Q1 2025



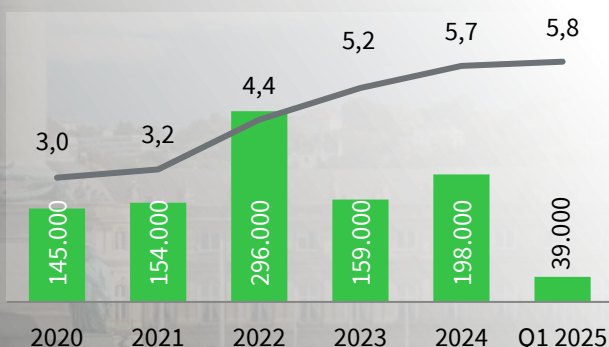
#### Auf einen Blick

- Der Stuttgarter Büroflächenmarkt ist mit zurückhaltenden Marktaktivitäten ins Jahr 2025 gestartet. So beträgt der Flächenumsatz im ersten Quartal nur 39.000 m<sup>2</sup>, womit er gegenüber dem Vorjahr um rund ein Drittel gesunken ist.
- Nicht nur im großflächigen Segment konnte eine Nachfrageabnahme erfasst werden, insgesamt ist der Markt durch Zurückhaltung geprägt. Größter Abschluss mit 6.200 m<sup>2</sup> stellt die Anmietung des Landes Baden-Württemberg in der Burgenlandstraße 31-35 dar.
- Der anhaltende Trend der Fokussierung auf zentrale und moderne Fläche hat die Spitzenmiete gegenüber dem Vorjahr um 5,7 % auf 37,00 €/m<sup>2</sup> zunehmen lassen, womit diese auf dem Vorquartalsniveau liegt. Die Durchschnittsmiete hat in den letzten drei Monaten leicht nachgegeben, bewegt sich dennoch mit 21,30 €/m<sup>2</sup> 12,1 % über dem Vorjahr.
- Mit einem Plus von 0,1 %-Punkten hat der Leerstand auch im ersten Quartal zugenommen, wenn auch etwas abgeschwächt als zuvor. So beträgt die Quote nun 5,8 %.
- Die Spitzenrendite für Stuttgarter Büroimmobilien ist bei 4,50 % verblieben (Q1 2024: 4,50 %). Die Büroinvestments lagen bei 40 Mio. Euro.



#### Büroflächenumsatz und Leerstand

■ Flächenumsatz in m<sup>2</sup>  
(Vermietungen und Eigennutzer)  
— Büroleerstand in %



**Immoraum**  
real estate advisors

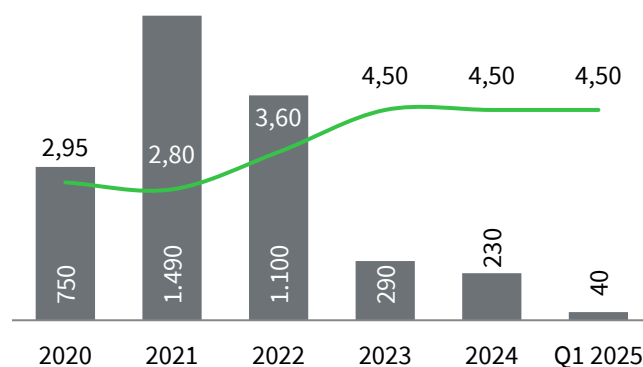
Sven Gruber

Geschäftsführer – Vermietung  
+ 49 (0) 711 - 252 89 91 - 0  
sven.gruber@immoraum.de



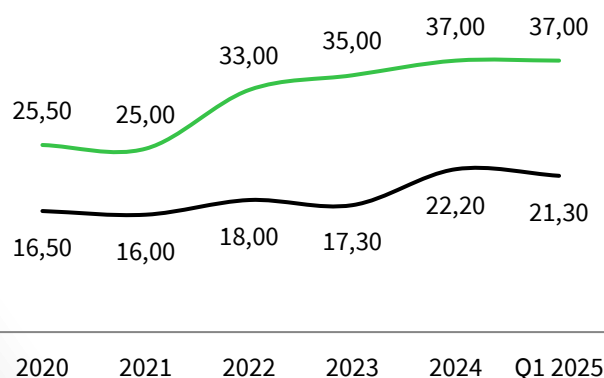
#### Bürospitzenrendite

■ Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)  
— Spitzenrendite Büro (netto) in %



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>  
— Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>



# Düsseldorf

## Büromarkt

### Q1 2025



#### Auf einen Blick

- Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt hat sich in den ersten drei Monaten mit einem schwachen Umsatzergebnis präsentiert. Die verzeichneten 40.000 m<sup>2</sup> bewegen sich 31 % unter dem Vorjahr (Q1 2024: 58.000 m<sup>2</sup>).
- Maßgeblich für das schwache Abschneiden ist das Fehlen von Großdeals. So ist der Abschluss von Galeria mit rund 6.800 m<sup>2</sup> im „rwi4“ (Völklinger Straße 4) die einzige Anmietung oberhalb der 5.000 m<sup>2</sup>-Marke.
- Größere und preisgünstigere Anmietungen haben die Durchschnittsmiete, wie bereits auch schon im Jahr 2024, sinken lassen. Diese beträgt aktuell 19,40 €/m<sup>2</sup> (-7,2 % y-o-y). Hingegen ist die Spitzenmiete im ersten Quartal stabil bei 43,50 €/m<sup>2</sup> geblieben. Über die letzten 12 Monate bedeutet dies ein Plus von 3,6 %.
- Der Leerstand hat in den vergangenen drei Monaten abermals zugenommen, womit die Quote bei 9,3 % liegt (+0,1 %-Punkte q-o-q; +0,8 %-Punkte y-o-y).
- Die Bürospitzenrendite in Düsseldorf beträgt unverändert 4,50 % (Q1 2024: 4,50 %). Das Bürotransaktionsvolumen beläuft sich auf 25 Mio. Euro.



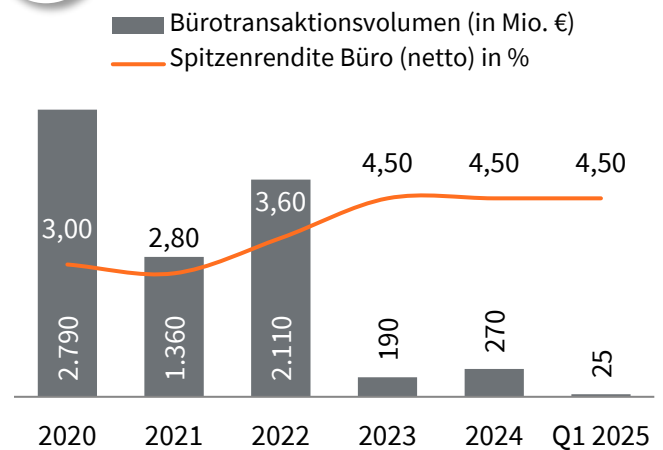
# CUBION

Stewart Darman

Prokurist - Director - Office Leasing  
+ 49 (0) 208 – 97 067 - 0  
darman@cubion.de

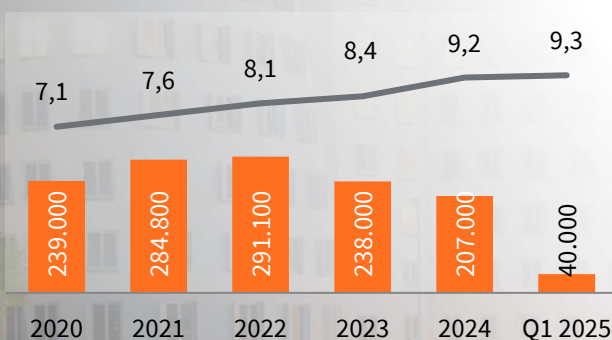


#### Bürospitzenrendite



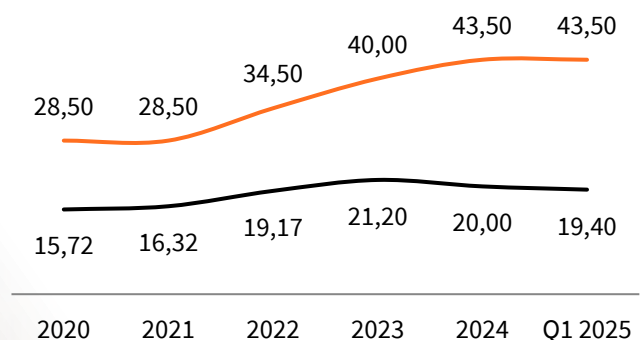
#### Büroflächenumsatz und Leerstand

Flächenumsatz in m<sup>2</sup> (Vermietungen und Eigennutzer)  
Büroleerstand in %



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete

Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>  
Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>



# Köln

## Büromarkt

### Q1 2025



#### Auf einen Blick

- Der Kölner Büroflächenmarkt startet das Jahr 2025 mit einem erfreulichen Ergebnis. Der Flächenumsatz in Höhe von 62.200 m<sup>2</sup> stellt mehr als eine Verdopplung zum Vorjahr dar (29.000 m<sup>2</sup>).
- Das sehr gute Resultat wird vor allem von zwei Projektanmietungen durch das JobCenter Köln mit 14.500 m<sup>2</sup> sowie 16.500 m<sup>2</sup> getragen. Insgesamt ist die öffentliche Hand für 33.300 m<sup>2</sup> verantwortlich.
- Weiterhin tendiert die Flächennachfrage zu zentralen und modernen Flächen, weshalb bei der Durchschnittsmiete ein Plus von 4,0 % (y-o-y) auf 20,10 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen ist. Hingegen hat die Spitzenmiete nachgegeben und notiert bei 28,47 €/m<sup>2</sup>.
- Der Leerstandszuwachs hat sich auch in Köln weiter fortgesetzt. Zum Ende des ersten Quartals sind 445.000 m<sup>2</sup> verfügbar, was einer Quote von 5,1 % entspricht. Damit ist diese innerhalb der vergangenen 12 Monate um 0,8 %-Punkte angewachsen.
- Die Spitzenrendite für erstklassige Kölner Büroimmobilien befindet sich unverändert bei 4,70 % (+0,2 %-Punkte y-o-y). Das Bürotransaktionsvolumen beläuft sich auf 10 Mio. Euro.



LARBIG & MORTAG

Uwe Mortag

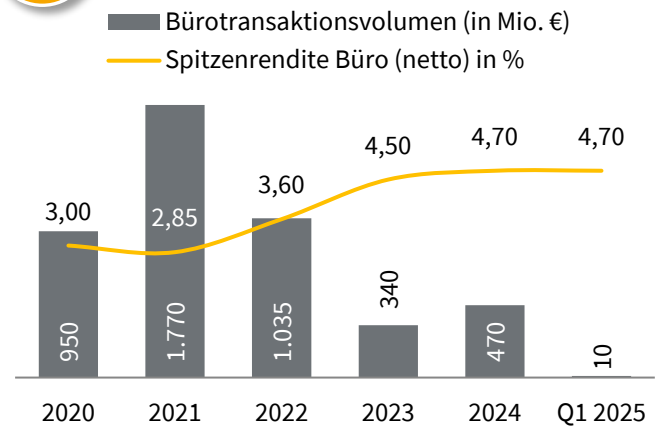
Geschäftsführer

+ 49 (0) 221 - 998 997 - 0

mortag@larbig-mortag.de

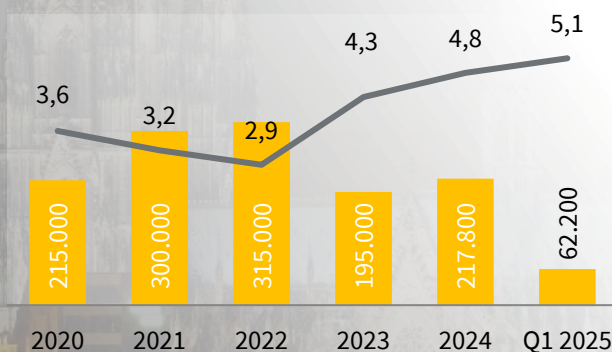


#### Bürospitzenrendite



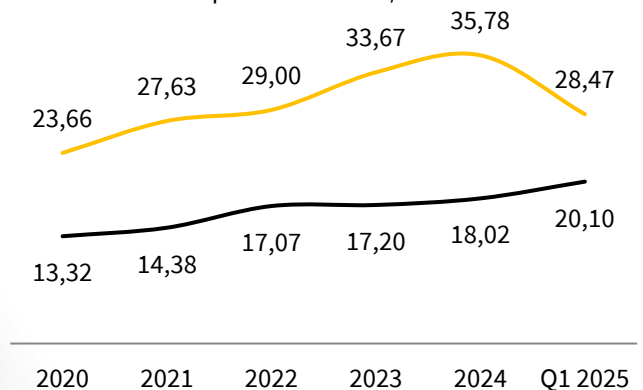
#### Büroflächenumsatz und Leerstand

Flächenumsatz in m<sup>2</sup> (Vermietungen und Eigennutzer)  
Büroleerstand in %



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete

Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>  
Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>



Berlin/Brandenburg – BBI Berlin Brandenburg Immobilien

München – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

Stuttgart – Immoraum Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim/Heidelberg – STRATEGPRO Real Estate

Erfurt – STRATEGPRO Real Estate

Königstein – Blackbird Real Estate

BERLIN/BRANDENBURG  
BBI Immobilien GmbH  
Kurfürstendamm 178-179 10707 Berlin  
Telefon: + 49 (0) 30 - 327 734-0  
info@bbi-immobilien.de

HAMBURG  
apollo real estate GmbH & Co. KG  
Chartered Surveyors  
Schillerstraße 20 60313 Frankfurt am Main  
Telefon + 49 (0) 69 - 970 505 - 0  
info@nai-apollo.de

MÜNCHEN  
apollo real estate GmbH  
Prinzregentenstraße 22 80538 München  
Telefon: + 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0  
info@nai-apollo.de

FRANKFURT AM MAIN  
apollo real estate GmbH & Co. KG  
Chartered Surveyors  
Schillerstraße 20 60313 Frankfurt am Main  
Telefon + 49 (0) 69 - 970 505 - 0  
info@nai-apollo.de

DÜSSELDORF  
CUBION Immobilien AG  
Akazienallee 65 45478 Mülheim an der Ruhr  
Telefon: +49 (0) 208 - 97 067 - 0  
info@cubion.de

STUTTGART  
Immoraum GmbH Real Estate Advisors  
Uhlandstraße 14 70182 Stuttgart  
Telefon: +49 (0) 711 - 252 89 91 - 0  
info@immoraum.de

KÖLN/BONN  
Larbig & Mortag Immobilien GmbH  
Theodor-Heuss-Ring 23 50668 Köln  
Telefon: + 49 (0) 221 - 998 997 - 0  
info@larbig-mortag.de

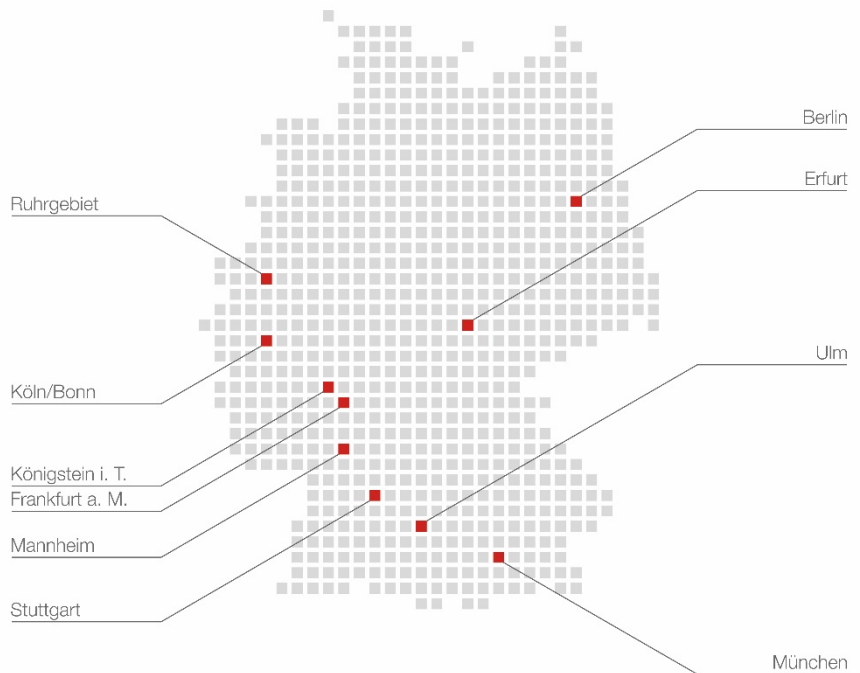
ULM  
Objekta Real Estate Solutions GmbH  
Neue Straße 75 89073 Ulm  
Telefon: + 49 (0) 731 - 407 026 - 70  
info@objekta-realestate.de

RUHRGEBIET  
CUBION Immobilien AG  
Akazienallee 65 45478 Mülheim an der Ruhr  
Telefon: +49 (0) 208 - 97 067 - 0  
info@cubion.de

MANNHEIM/HEIDELBERG  
STRATEGPRO Real Estate GmbH  
Hauptstraße 161 68259 Mannheim  
Telefon: +49 (0) 621 - 729 265 - 0  
info@strategpro.de

ERFURT  
STRATEGPRO Real Estate Erfurt GmbH  
Neuwerkstraße 45/46 99084 Erfurt  
Telefon: +49 (0) 361 - 30 258 130  
info@strategpro-erfurt.de

INTERNATIONAL CORPORATE REAL ESTATE  
Blackbird Real Estate GmbH  
Amselweg 11 61462 Königstein  
Telefon: +49 (0) 172 - 656 45 37  
info@blackbird-re.de



Copyright © NAI Partners Germany 2025.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die NAI Partners Germany übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und / oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI Partners Germany publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Quelle Stadtkarten: NAI apollo erstellt mit QGIS, QGIS.org (2024). QGIS Geographic Information System. Data: © OpenStreetMap contributors, Rendering: © terrestris