

DEUTSCHLAND

REPORT BÜROMARKT

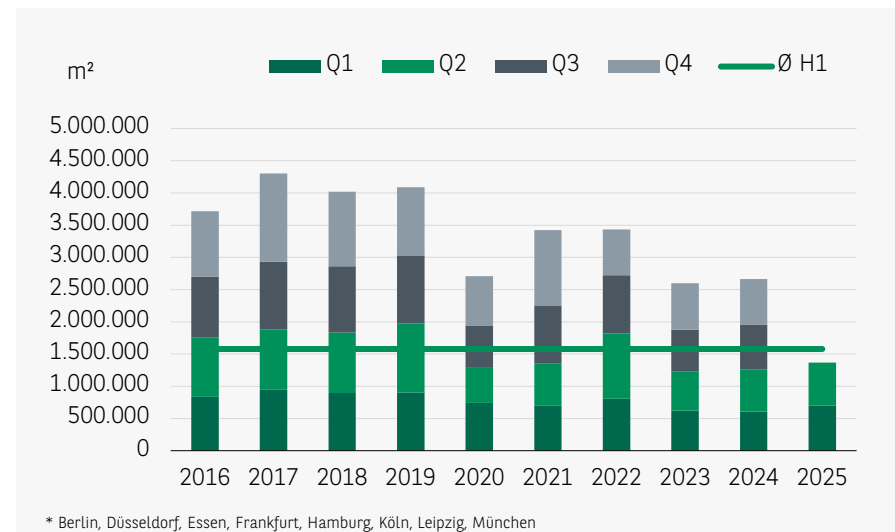
H1 2025



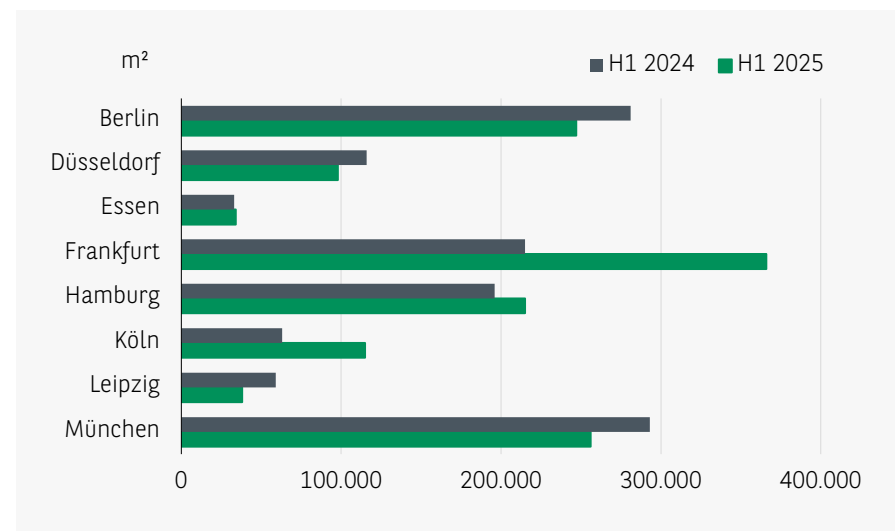
BNP PARIBAS
REAL ESTATE

IMMOBILIENBERATUNG für eine Welt im Wandel

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



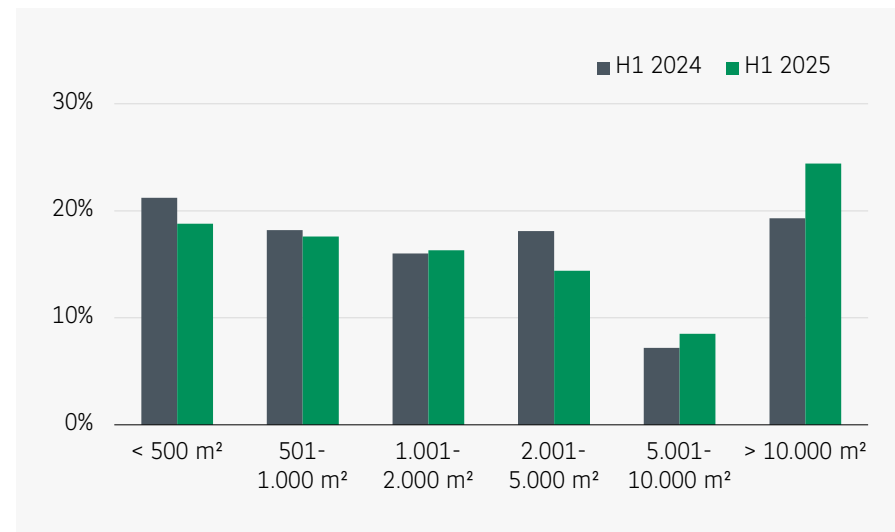
Flächenumsätze H1 2024 und H1 2025



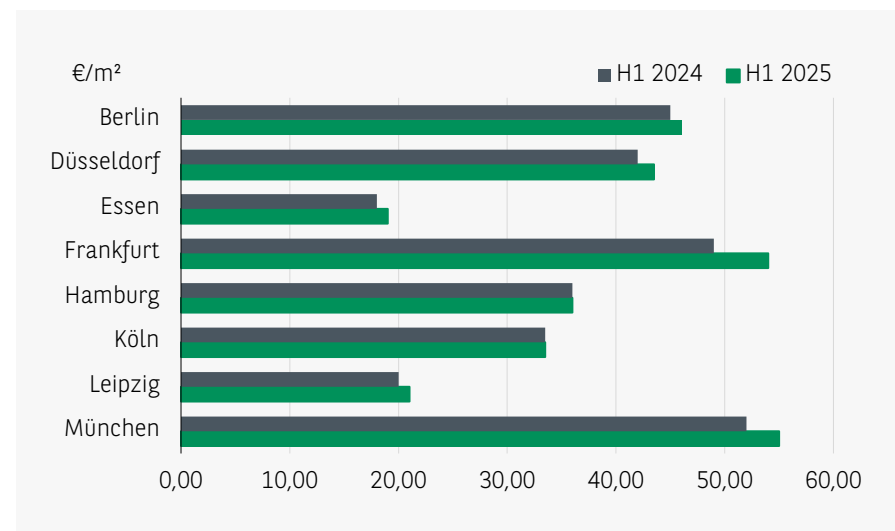
DEUTSCHLANDS BÜROMÄRKTE HALTEN KURS: BÜROFLÄCHENUMSATZ 9 % ÜBER VORJAHRESNIVEAU

- Mit einem insgesamt überzeugenden Flächenumsatz von 1,37 Mio. m² starten Deutschlands Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München in die zweite Jahreshälfte. Das Halbjahresergebnis notiert damit 9 % über Vorjahresniveau. An den starken Jahresauftakt mit seinen signalgebenden Großabschlüssen konnte das zweite Quartal allerdings nicht anknüpfen. Der Markt präsentiert sich in der Breite belebt, und die seit Monaten durchaus rege Marktdynamik bei den kleinen Vertragsabschlüssen wird nun zunehmend durch Abschlüsse im wichtigen mittleren Größensegment ergänzt. Großabschlüsse machen an sämtlichen Standorten derweil weiterhin den Unterschied.
- Der Frankfurter Büromarkt ist auch zur Jahreshälfte mit Abstand Deutschlands dynamischster Markt mit einem Flächenumsatz von 366.000 m². Die Mainmetropole verzeichnet damit ihr bestes Halbjahresergebnis seit 2001. Auf ein bereits herausragendes erstes Quartal, in dem unter anderem die Projektanmietungen von Commerzbank (73.000 m²) und ING-DiBa (32.000 m²) deutliche Markttreiber waren, folgte ein immer noch überdurchschnittliches zweites Quartal (162.000 m²). Großabschlüsse wurden im laufenden Jahr auch wieder in engerer Taktung in München registriert, das sich im bundesweiten Ranking mit 256.000 m² auf dem zweiten Platz einordnet, allerdings das stärkere Vorjahresergebnis um knapp 13 % verfehlt. Ähnlich fällt der Abstand zum Vorjahresergebnis in Berlin mit 247.000 m² (-12 %) aus, allerdings unterscheidet sich die Marktdynamik in Berlin deutlich von der in Frankfurt und München. Berlin profitiert im aktuellen Marktumfeld von einer sehr regen Anmietungstätigkeit im kleinen und mittleren Segment, während die typischen Großverträge insbesondere der öffentlichen Verwaltung 2025 noch komplett fehlen.

Flächenumsatz nach Größenklassen



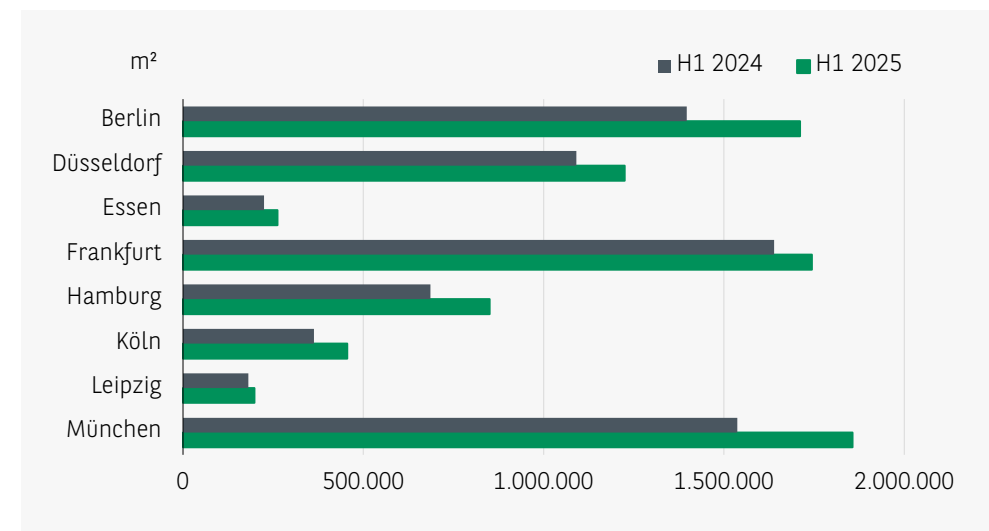
Spitzenmieten H1 2024 und H1 2025



LEERSTANDSANSTIEG VERLIERT AN TEMPO

- Im zweiten Quartal hat der seit Monaten umfangreiche Anstieg des Leerstands insgesamt an Tempo verloren. Zum Halbjahreswechsel wird für Deutschlands führende Büromärkte ein Leerstandsvolumen von 8,3 Mio. m² registriert. Die niedrigsten Leerstandsquoten werden unverändert für Leipzig (4,9 %), Köln (5,7 %), und Hamburg (5,8 %) registriert. In Berlin beläuft sie sich auf 7,9 %, in München (8,1 %) und Essen (8,2 %) liegt sie unwesentlich höher. In Frankfurt notiert die Leerstandsquote bei 11,2 %, und in Düsseldorf ist sie mittlerweile auf 12,3 % gestiegen.
- Im zweiten Quartal haben die Spitzenmieten in München und Essen dem Aufwärtsdruck ein weiteres Mal nachgegeben. In München macht sie einen Sprung um 1,50 €/m² auf jetzt 55,00 €/m², und in Essen ist sie um 0,50 €/m² auf 19,00 €/m² gestiegen. Gegenüber dem Vorquartal unverändert notiert die Spitzenmiete in Berlin (46,00 €/m²), Düsseldorf (43,50 €/m²), Frankfurt (54,00 €/m²), Hamburg (36,00 €/m²), Köln (33,50 €/m²) und Leipzig (21,00 €/m²).

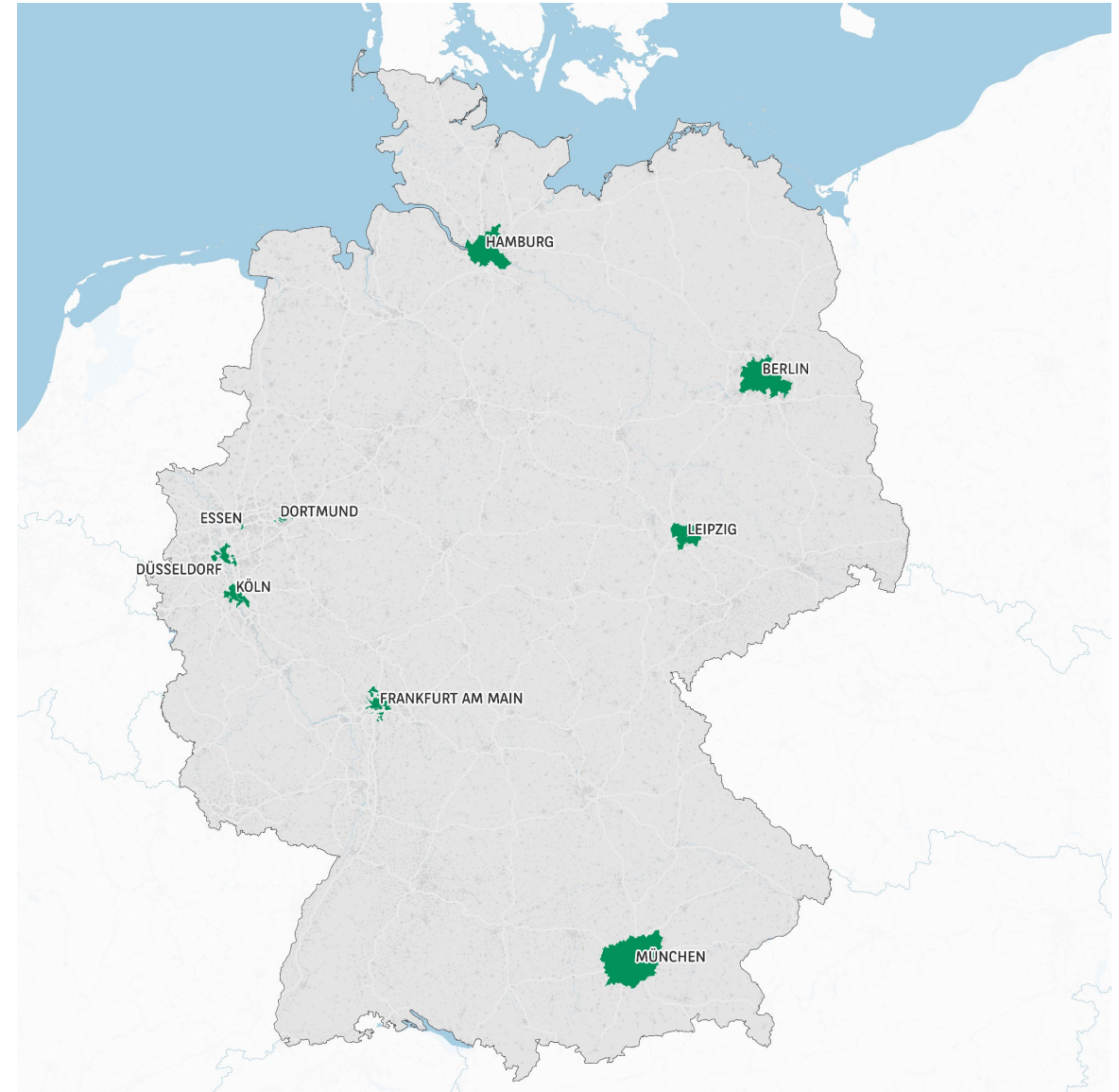
Leerstand H1 2024 und H1 2025



PERSPEKTIVEN

- Die deutschen Büromärkte überzeugen im ersten Halbjahr mit einer insgesamt robusten Anmietungstätigkeit, die im Laufe der vergangenen sechs Monate nicht nur im kleinen Flächensegment weiter Fahrt aufgenommen hat, sondern zunehmend auch im mittleren Größensegment. Die für den Markt so wichtigen Großabschlüsse haben ergänzend insbesondere im ersten Quartal starke Zeichen gesetzt. In Summe bewegten sich die deutschen Top-Märkte trotz des anhaltend herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds in beiden Quartalen über Vorjahresniveau.
- Nichtsdestotrotz bleibt die weitere Entwicklung der deutschen Büromärkte derzeit schwer kalkulierbar. So bleibt der Einfluss externer Faktoren groß: Insbesondere die globalen Entwicklungen haben das Potenzial, mögliche positive Effekte zu überlagern. An erster Stelle stehen hier die angekündigten Zölle der USA und die daraus resultierenden möglichen Gegenmaßnahmen. Sollten keine Einigungen erzielt werden, ist ein Handelskrieg nicht unwahrscheinlich. Auf nationaler Ebene wiederum hat sich das makroökonomische Umfeld seit Jahresbeginn mehrfach spürbar verschoben; zuletzt wieder in den positiven Bereich. Im zweiten Quartal stabilisierten sich Einkaufsmanagerindizes, Auftragseingänge und Stimmungsindikatoren – erste Signale dafür, dass das Tal der Wirtschaftsschwäche allmählich durchschritten sein könnte. Gleichzeitig haben führende Forschungsinstitute ihre mittelfristigen Prognosen nach oben angepasst und erwarten für 2026 ein merklich höheres BIP-Wachstum als noch vor wenigen Monaten. Dies ist grundsätzlich positiv für den Büromarkt.
- Der Leerstand dürfte in den Kernlagen seinen Höhepunkt zum Jahreswechsel überschritten haben. Für die kommenden Monate sind insgesamt stabile, in einzelnen Märkten sogar steigende Nachfrageimpulse und ein weiteres Mietpreiswachstum wahrscheinlich.

Bedeutende Büromärkte Deutschland



Kennzahlen Büromarkt H1 2025

	HÖCHSTMIETE*	FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND				FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)	(m²)					(m²)		(m²)	
		H1 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsrate	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4+9)	11
Berlin	46,00	247.000	1.711.000	1.062.000	57.000	7,9%	693.000	562.000	2.273.000	3.620.000
Düsseldorf	43,50	98.000	1.225.000	510.000	105.000	12,3%	260.000	160.000	1.385.000	592.000
Essen	19,00	34.000	262.000	32.000	1.000	8,2%	35.000	2.000	264.000	180.000
Frankfurt	54,00	366.000	1.744.000	1.002.000	44.000	11,2%	404.000	160.000	1.904.000	366.000
Hamburg	36,00	215.000	850.000	232.000	50.000	5,8%	212.000	84.000	934.000	997.000
Köln	33,50	115.000	455.000	151.000	3.000	5,7%	168.000	68.000	523.000	351.000
Leipzig	21,00	38.000	198.000	87.000	17.000	4,9%	84.000	45.000	243.000	384.000
München	55,00	256.000	1.856.000	906.000	311.000	8,1%	568.000	333.000	2.189.000	2.709.000
Gesamt		1.369.000	8.301.000	3.982.000	588.000		2.424.000	1.414.000	9.715.000	9.199.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH Deutschland
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ERFAHREN



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

REPORT – Büromarkt Deutschland