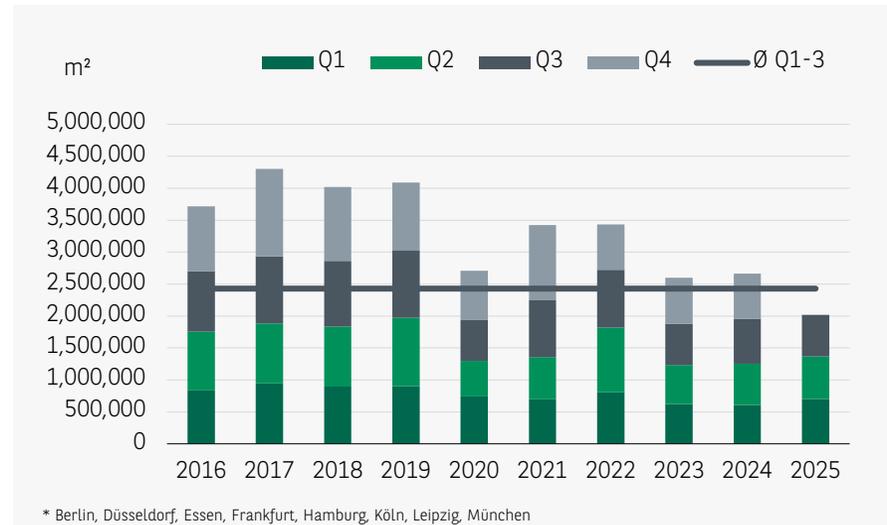


DEUTSCHLAND

REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2025

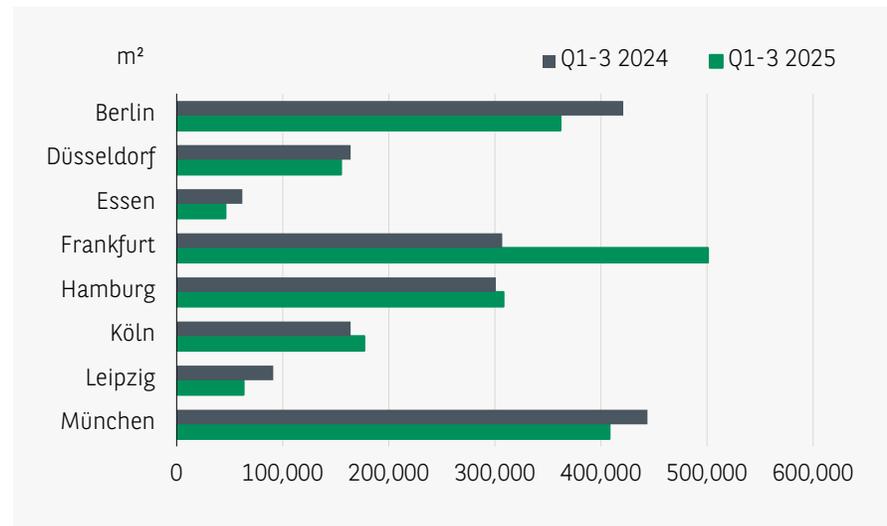
Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



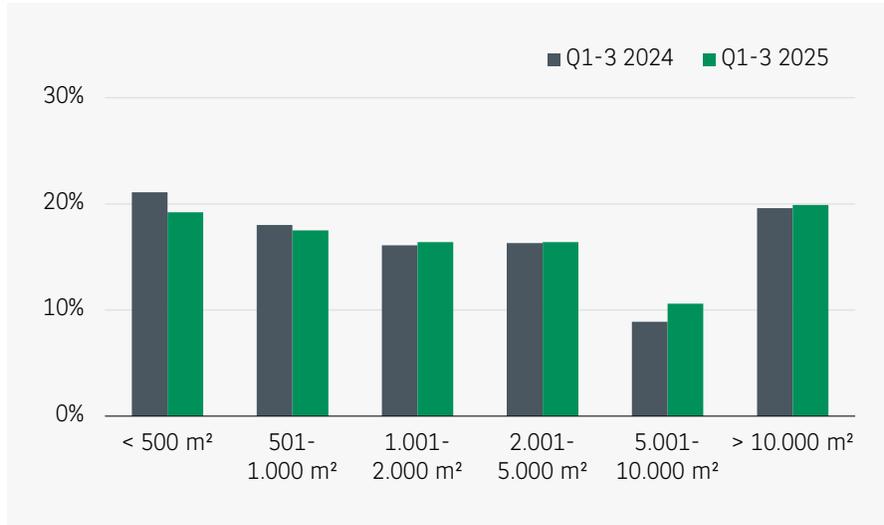
DEUTSCHLANDS BÜROMÄRKTE MIT POSITIVEN SIGNALLEN: BÜROFLÄCHENUMSATZ GUT 3 % ÜBER VORJAHRESNIVEAU

- Der Büroflächenumsatz in Deutschlands wichtigsten Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München beläuft sich zum Ende des dritten Quartals auf gut 2,0 Mio. m². Damit notiert das Ergebnis 3,4 % über Vorjahresniveau, und der direkte Quartalsvergleich unterstreicht das insgesamt stabile Marktgeschehen in einem weiterhin schwachen Wirtschaftsumfeld. Positive Impulse kamen dabei zuletzt aus dem wichtigen mittelgroßen Segment, das in den vergangenen Monaten nach langer Zeit wieder deutlich und nachhaltig an Anmietungs-dynamik gewonnen hat. Unverändert dynamisch läuft der Markt im kleinen Flächensegment, während die enge Taktung der Großtransaktionen vom Jahresbeginn nicht gehalten werden konnte.
- Der Frankfurter Büromarkt kann zum Ende des dritten Quartals einen Büroflächenumsatz von 501.000 m² (+63 % im Vorjahresvergleich) vermelden und damit einen neuen Hochwert in der langen Historie der Mainmetropole. Frankfurts Markt zeigt sich im bundesweiten Vergleich dynamisch wie kein zweiter und macht in jedem Quartal durch Großabschlüsse auf sich aufmerksam. Auch der Münchener Büromarkt präsentiert sich bei den Großabschlüssen auf Kurs. Insgesamt wurden bis Ende September fünf dieser Deals registriert. Zusammen steuern sie rund 88.000 m² zum aktuellen Flächenumsatz von 408.000 m² bei, der damit das sehr starke Vorjahresergebnis um nur 8 % verfehlt.
- Dass Großabschlüsse im aktuellen Marktumfeld unverändert den Unterschied machen, zeigt sich am Beispiel Berlin. Nur ein Vertrag mit knapp über 10.000 m² konnte bis dato 2025 registriert werden. Das sehr rege Anmietungs-geschehen im kleinen und mittleren Flächensegment kann diesen Mangel nicht kompensieren, sodass sich der Flächenumsatz Ende September nur auf 362.000 m² beläuft und das Vorjahresergebnis um 14 % verfehlt wird.

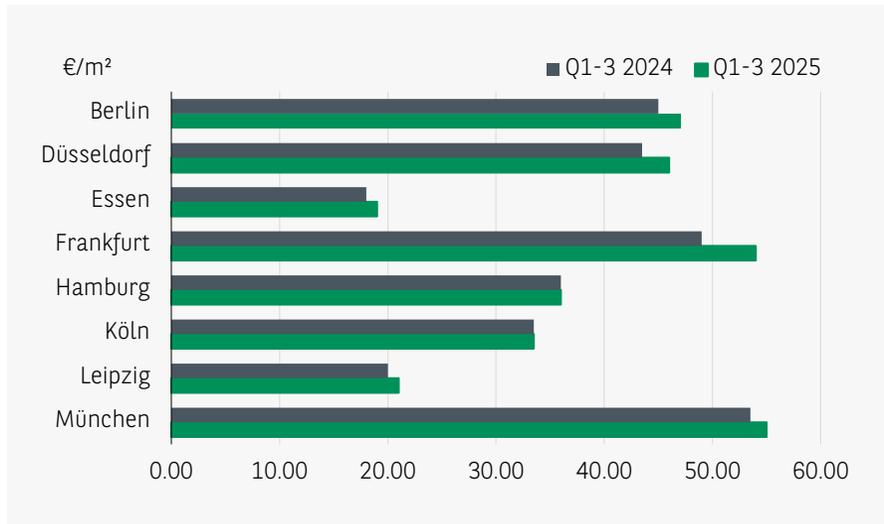
Flächenumsätze Q1-3 2024 und Q1-3 2025



Flächenumsatz nach Größenklassen



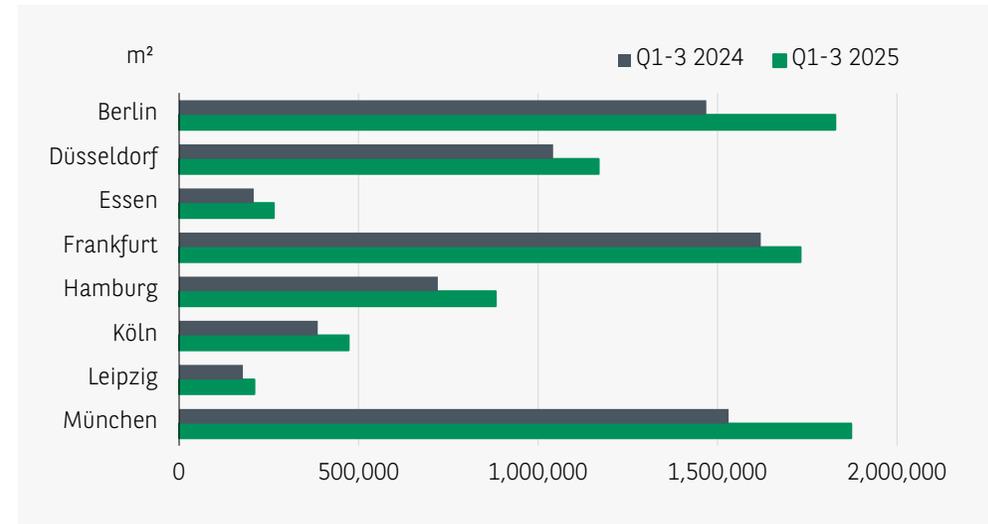
Spitzenmieten Q1-3 2024 und Q1-3 2025



LEERSTAND STEIGT NUR NOCH MODERAT AUF 8,43 MIO. M²

- Der Leerstandsanstieg verliert weiter an Tempo, dennoch muss gegenüber dem Vorjahr für die deutschen Bürohochburgen ein Plus von rund 18 % auf 8,43 Mio. m² vermeldet werden. Im direkten Quartalsvergleich beläuft sich der Anstieg in den Top-Standorten nur noch auf 1,5 %. Am niedrigsten liegt die Leerstandsquote unverändert in Leipzig (5,2 %), Köln und Hamburg (jeweils 6,0 %). In Berlin beläuft sie sich mittlerweile auf 8,4 %, in Essen auf 8,2 % und in München auf 8,1 %. In Frankfurt und Düsseldorf ist sie im dritten Quartal sehr moderat auf 11,1 % beziehungsweise 11,2 % gesunken.
- Der Nachfrageüberhang im absoluten Top-Büroflächensegment hält die Spitzenmieten weiterhin unter Aufwärtsdruck. Dies gilt auch für Berlin, trotz der vergleichsweise hohen Leerstandsquote im Marktgebiet und der niedrigen Vorvermietungsquote. In den Sommermonaten ist die Spitzenmiete in der Bundeshauptstadt in Konsequenz im zweiten Quartal in Folge auf jetzt 47,00 €/m² gestiegen (+4,4 % im Vorjahresvergleich). München verzeichnet bundesweit weiterhin die höchste Spitzenmiete mit 55 €/m².

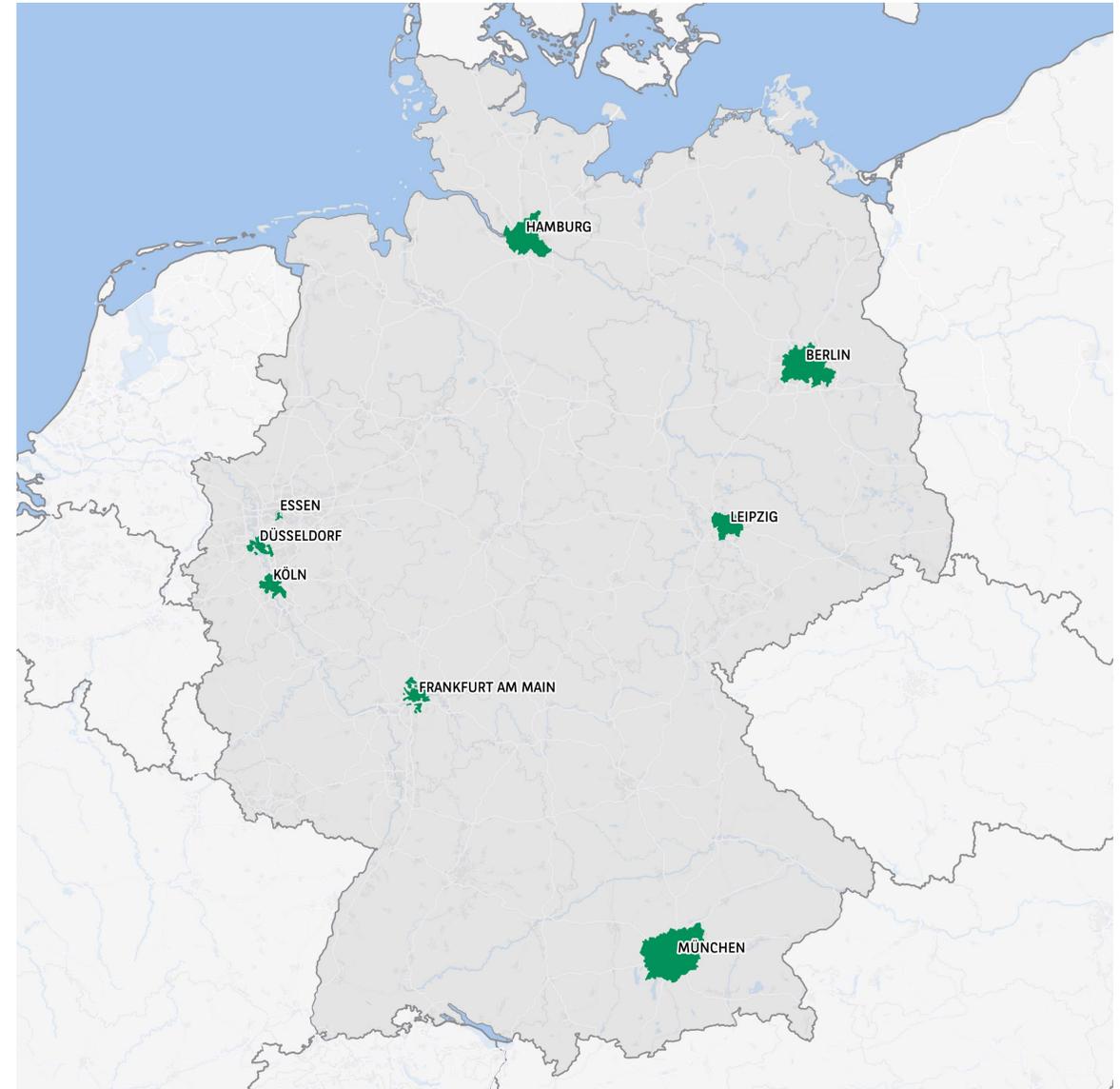
Leerstand Q1-3 2024 und Q1-3 2025



PERSPEKTIVEN

- Den deutschen Büromärkten fehlt im dritten Jahr in Folge der wichtige konjunkturelle Rückenwind. Doch obwohl die deutsche Wirtschaft weiterhin keine nachhaltigen Wachstumsimpulse aussendet und sich zuletzt das Sentiment unter den Unternehmensentscheidern auch wieder eingetrübt hat, notiert der Flächenumsatz über Vorjahresniveau, und für die Sommermonate wird eine Seitwärtsbewegung registriert. Getragen von einer regen Anmietungstätigkeit im kleinen Flächensegment und einer wachsenden Zahl an Großabschlüssen präsentieren sich die Märkte bereits über mehrere Quartale hinweg insgesamt sehr robust. Jüngst kommt eine wesentlich erhöhte Abschlussdynamik im wichtigen mittleren Größensegment hinzu, sodass die Märkte insgesamt gut aufgestellt auf das Jahresende zusteuern.
- Vor dem Hintergrund der fortwährend schwelenden Zollkonflikte sowie der aktuellen geopolitischen Risiken bleibt die weitere Entwicklung auf den deutschen Büromärkten jedoch schwer vorhersehbar. Nicht zuletzt ist die exportgetriebene deutsche Wirtschaft besonders sensitiv für externe Einflüsse. Es besteht aber eine realistische Chance, dass die von der Bundesregierung auf den Weg gebrachten Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität mögliche Negativeffekte aus dieser Richtung kommend nicht nur kompensieren, sondern vielmehr nachhaltig stimulierend auf die deutsche Wirtschaft wirken werden. Ab dem Jahr 2026 dürften sie mit großer Wahrscheinlichkeit für mehr Wachstum sorgen, insbesondere wenn es gelingt, zusätzlich notwendige Transformationsprozesse zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts Deutschland zu initiieren. Davon dürften die Nutzermärkte und allen voran die Büromärkte profitieren.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist für das Gesamtjahr ein Flächenumsatz leicht über Vorjahresniveau das realistischste Szenario. Der Mangel an kurzfristig verfügbaren Premiumflächen wird in den Top-Lagen eklatant bleiben, sodass sich der Druck auf die Spitzenmieten unvermindert verfestigt.

Bedeutende Büromärkte Deutschland



Kennzahlen Büromarkt Q1-3 2025

| | HÖCHSTMIETE* | FLÄCHENUMSATZ | | LEERSTAND | | | FLÄCHEN IM BAU | | FLÄCHENANGEBOT | |
|---------------|---------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | (€/m ²) | (m ²) | | (m ²) | | | (m ²) | | (m ²) | |
| | | Q1-3 2025 | gesamt | modern | davon Erstbezug | Leerstandsrate | gesamt | verfügbar | verfügbar | projektiert |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 = (4+9) | 11 |
| Berlin | 47,00 | 362.000 | 1.828.000 | 1.133.000 | 98.000 | 8,4% | 600.000 | 489.000 | 2.317.000 | 3.604.000 |
| Düsseldorf | 46,00 | 155.000 | 1.169.000 | 489.000 | 103.000 | 11,7% | 217.000 | 125.000 | 1.294.000 | 593.000 |
| Essen | 19,00 | 46.000 | 264.000 | 38.000 | 1.000 | 8,2% | 34.000 | 2.000 | 266.000 | 193.000 |
| Frankfurt | 54,00 | 501.000 | 1.731.000 | 961.000 | 37.000 | 11,1% | 437.000 | 175.000 | 1.906.000 | 355.000 |
| Hamburg | 36,00 | 308.000 | 882.000 | 241.000 | 44.000 | 6,0% | 191.000 | 82.000 | 964.000 | 988.000 |
| Köln | 33,50 | 177.000 | 472.000 | 148.000 | 3.000 | 6,0% | 168.000 | 68.000 | 540.000 | 283.000 |
| Leipzig | 21,00 | 63.000 | 210.000 | 100.000 | 17.000 | 5,2% | 78.000 | 37.000 | 247.000 | 384.000 |
| München | 55,00 | 408.000 | 1.872.000 | 905.000 | 303.000 | 8,1% | 580.000 | 362.000 | 2.234.000 | 2.679.000 |
| Gesamt | | 2.020.000 | 8.428.000 | 4.015.000 | 606.000 | 8,4% | 2.305.000 | 1.340.000 | 9.768.000 | 9.079.000 |

* 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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH Deutschland
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN