

REVIEW BÜROMARKT

DEUTSCHLAND Q4 2025



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q4 2025

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND

- DEUTSCHLANDS BÜROMÄRKTE
BESTÄTIGEN VORJAHRESERGEBNIS
- FRANKFURT MIT BENCHMARK-
DEALS STÄRKSTER BÜROMARKT

KENNZAHLEN

2.700.000
Flächenumsatz (in m²)

△ +1,4 % y/y

58,00
Spitzenmiete (in €/m²)

△ +8,4 % y/y

21,70
Durchschnittsmiete (in €/m²)

△ +6,9 % y/y

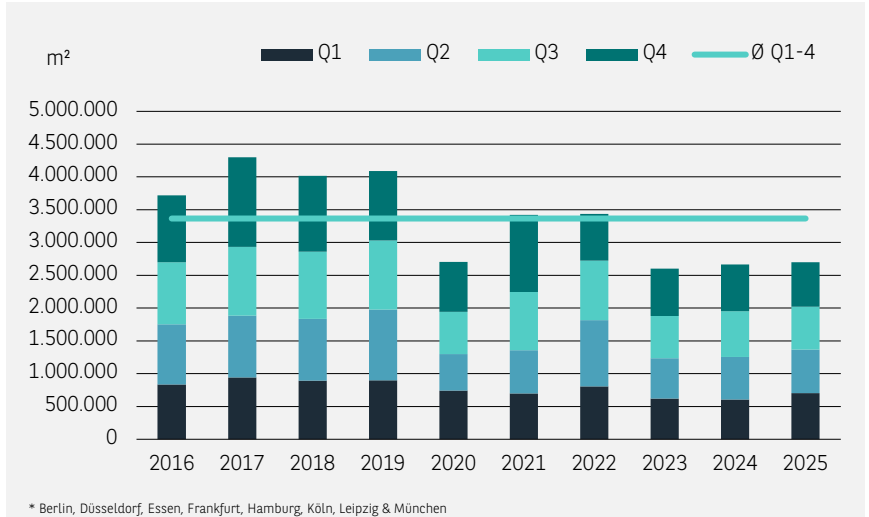
MARKTÜBERBLICK

In einem unverändert herausfordernden Umfeld haben Deutschlands Büromärkte das Vorjahresergebnis bestätigt. Der Büroflächenumsatz in Deutschlands wichtigsten Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München beläuft sich für das Gesamtjahr 2025 auf 2,7 Mio. m², was im direkten Vergleich einem leichten Plus von 1,4 % entspricht. Vor allem signalgebende Großabschlüsse gleich zu Jahresbeginn sowie die deutlich gestiegene Anmietungstätigkeit im mittelgroßen Flächensegment haben die Marktentwicklung geprägt, wobei nicht alle Märkte am guten Ergebnis partizipieren konnten.

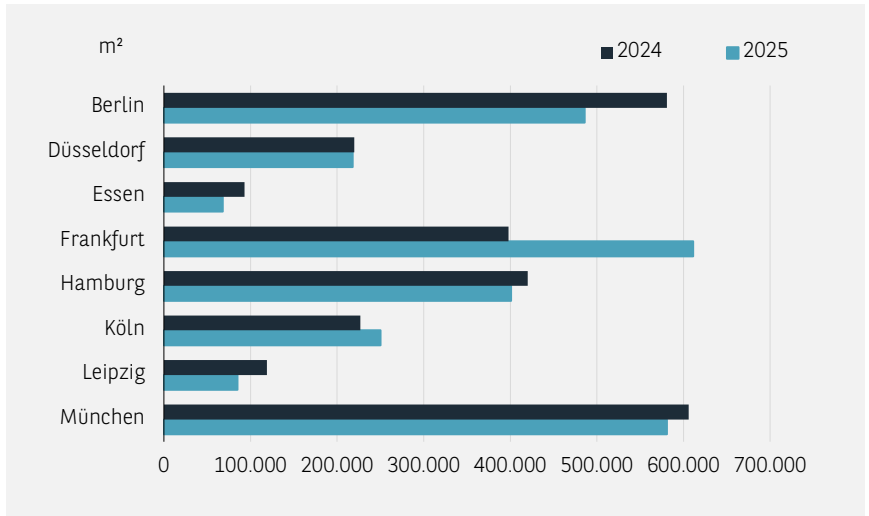
Mit einem beeindruckenden Flächenumsatz von 611.000 m² ist Frankfurt mit Abstand der stärkste Büromarkt Deutschlands 2025. Frankfurt kann damit nicht nur ein überdurchschnittliches Ergebnis registrieren, das erstmals seit 2019 wieder über der 600.000-m²-Marke notiert, sondern auch ein deutliches Umsatzplus von 54 % im Vorjahresvergleich. Vor allem die von BNP Paribas Real Estate begleiteten Großabschlüsse im ersten Quartal der Commerzbank (73.000 m²) und ING-DiBa (32.500 m²) waren richtungsweisend für den weiteren Jahresverlauf. München ordnet sich mit 581.000 m² Umsatz auf dem zweiten Rang ein. Gegenüber dem Vorjahr ist zwar ein moderater Rückgang um 4 % zu verzeichnen, aber die insgesamt gute Nachfrageentwicklung erstreckt sich in München über alle Größen-segmente. Mit solch einem starken Resultat im Rücken kann Berlin nicht ins neue Jahr starten. Der Flächenumsatz beläuft sich in Berlin nur auf 486.000 m², womit das Vorjahresergebnis deutlich um 16 % verfehlt wird. Vor allem die geringe Zahl an Großverträgen belastet das Ergebnis.



Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



Flächenumsatz nach Standort





Q4 2025

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND

- LEERSTAND IM JAHRESVERLAUF
AUF 8,8 MIO. QM GESTIEGEN
- MÜNCHEN NUN TEUERSTER
BÜROMARKT (58 €/QM)

KENNZAHLEN

8.847.000

Leerstand (in m²)

△ +16,3 % y/y

8,8

Leerstandsrate (in %)

△ +1,2 %-Pkte. y/y

1.279.000

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

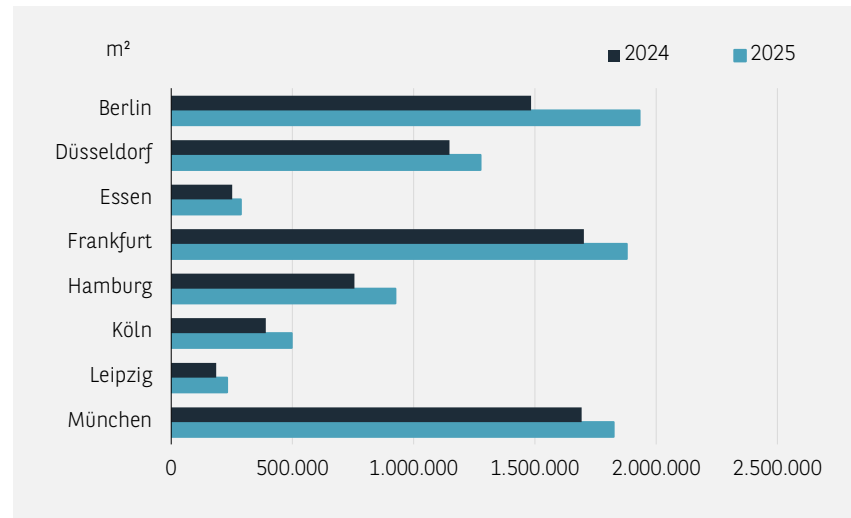
▽ -18,0 % y/y

GRÖßENKLASSEN, LEERSTAND UND SPITZENMIETE

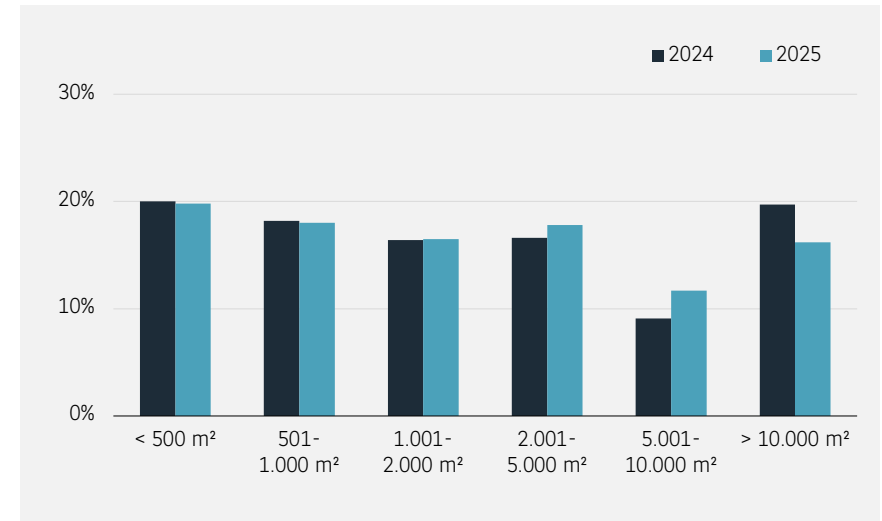
Der Leerstand ist im Jahresverlauf um rund 16 % auf 8,8 Mio. m² gestiegen. Der Leerstandsanstieg hat sich dabei in sämtlichen Bürohochburgen vollzogen, allerdings mit sehr unterschiedlichem Tempo. Während das Leerstandsvolumen in München, Frankfurt und Düsseldorf nur noch vergleichsweise moderat angezogen hat, fällt das Plus im Vorjahresvergleich vor allem in Berlin, Köln und Leipzig noch umfangreich aus, wobei diese von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau kommen. Die Leerstandsquote notiert entsprechend in Leipzig bei bundesweit niedrigen 5,7 %. Für Hamburg und Köln werden jeweils 6,3 % registriert und für München 7,9 %. Berlin und Essen ordnen sich gleichauf mit 8,9 % ein. Frankfurt (12,1 %) und Düsseldorf (12,7 %) verzeichnen nach wie vor die höchsten Leerstandsquoten unter den Top-Märkten.

Der deutliche Nachfrageüberhang im Premiumsegment hat die Spitzenmieten in Deutschlands Top-5-Märkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München weiter steigen lassen. Mit einem Plus von 8 % bzw. 4,50 €/m² auf aktuell 58,00 €/m² ist München nun Deutschlands teuerster Büromarkt. Dynamisch fällt auch die Spitzenmietentwicklung in Frankfurt mit einem spürbaren Anstieg um 10 % auf 54,00 €/m² aus. In Berlin werden zum Jahresende 47,00 €/m² (+4 %) aufgerufen und in Düsseldorf 46,00 €/m² (+6 %). Hamburg ordnet sich aktuell noch mit 38,00 €/m² (+6 %) ein, allerdings werden auch in der Hansestadt erste Abschlüsse jenseits der 40 €/m² registriert. Stabile Spitzenmieten werden für Köln (33,50 €/m²) und Leipzig (21,00 €/m²) vermeldet.

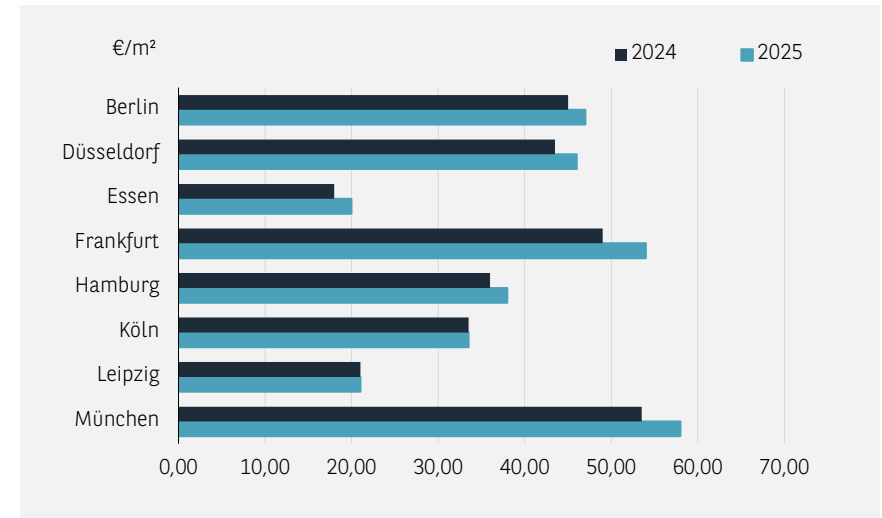
Leerstand nach Standort



Flächenumsatz nach Größenklassen



Spitzenmieten nach Standort





Q4 2025

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND

PERSPEKTIVEN

Nach einem Jahr, in dem sich die deutschen Büromärkte trotz weiterhin herausfordernder konjunktureller und geopolitischer Rahmenbedingungen bemerkenswert robust gezeigt haben, spricht vieles dafür, dass sich der Trend zu mehr Bewegung auf Nutzerseite fortsetzt. Unternehmen gehen Flächenentscheidungen wieder aktiver an – häufig nach einer längeren Analysephase, dann aber mit einer zügigen Umsetzung. Treiber bleibt der „Flight to Quality“: Moderne, ESG-konforme Flächen in sehr gut angebundenen Standorten stehen klar im Fokus, während insbesondere ältere Bestandsobjekte außerhalb der Kernlagen weiter unter Anpassungsdruck geraten.

Gleichzeitig bleibt das Marktumfeld komplex, und die Planungssicherheit bleibt für Unternehmen in den kommenden Monaten begrenzt: Externe Faktoren wie handels- und geopolitische Konflikte können weiterhin kurzfristig für Volatilität sorgen. Für 2026 ist insgesamt dennoch von einer moderaten Belebung des Vermietungsgeschehens auszugehen.

Auf der Angebotsseite dürfte die Marktsegmentierung weiter zunehmen: Repositionierungen, Sanierungen und Konversionen bleiben zentrale Themen, wo Büroflächen den gestiegenen Qualitäts- und Standortanforderungen der Nutzer nicht mehr entsprechen, während der strukturelle Mangel an Top-Flächen in Premiulagen den Druck auf die Spitzenmieten hochhalten wird.

Kennzahlen Büromärkte Deutschland

	SPITZENMIETE* (€/m²)	FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)			FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	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	486.000	1.931.000	1.170.000	95.000	8,9%	549.000	451.000	2.382.000	3.472.000
Düsseldorf	46,00	218.000	1.275.000	590.000	168.000	12,7%	154.000	88.000	1.363.000	597.000
Essen	20,00	68.000	287.000	38.000	0	8,9%	34.000	13.000	300.000	179.000
Frankfurt	54,00	611.000	1.879.000	1.023.000	58.000	12,1%	454.000	174.000	2.053.000	376.000
Hamburg	38,00	401.000	924.000	259.000	40.000	6,3%	239.000	103.000	1.027.000	909.000
Köln	33,50	250.000	497.000	153.000	3.000	6,3%	152.000	62.000	559.000	259.000
Leipzig	21,00	85.000	230.000	116.000	31.000	5,7%	51.000	23.000	253.000	381.000
München	58,00	581.000	1.824.000	819.000	280.000	7,9%	568.000	365.000	2.189.000	2.721.000
Gesamt		2.700.000	8.847.000	4.168.000	675.000		2.201.000	1.279.000	10.126.000	8.894.000

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | DEUTSCHLAND 4



Q4 2025

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS

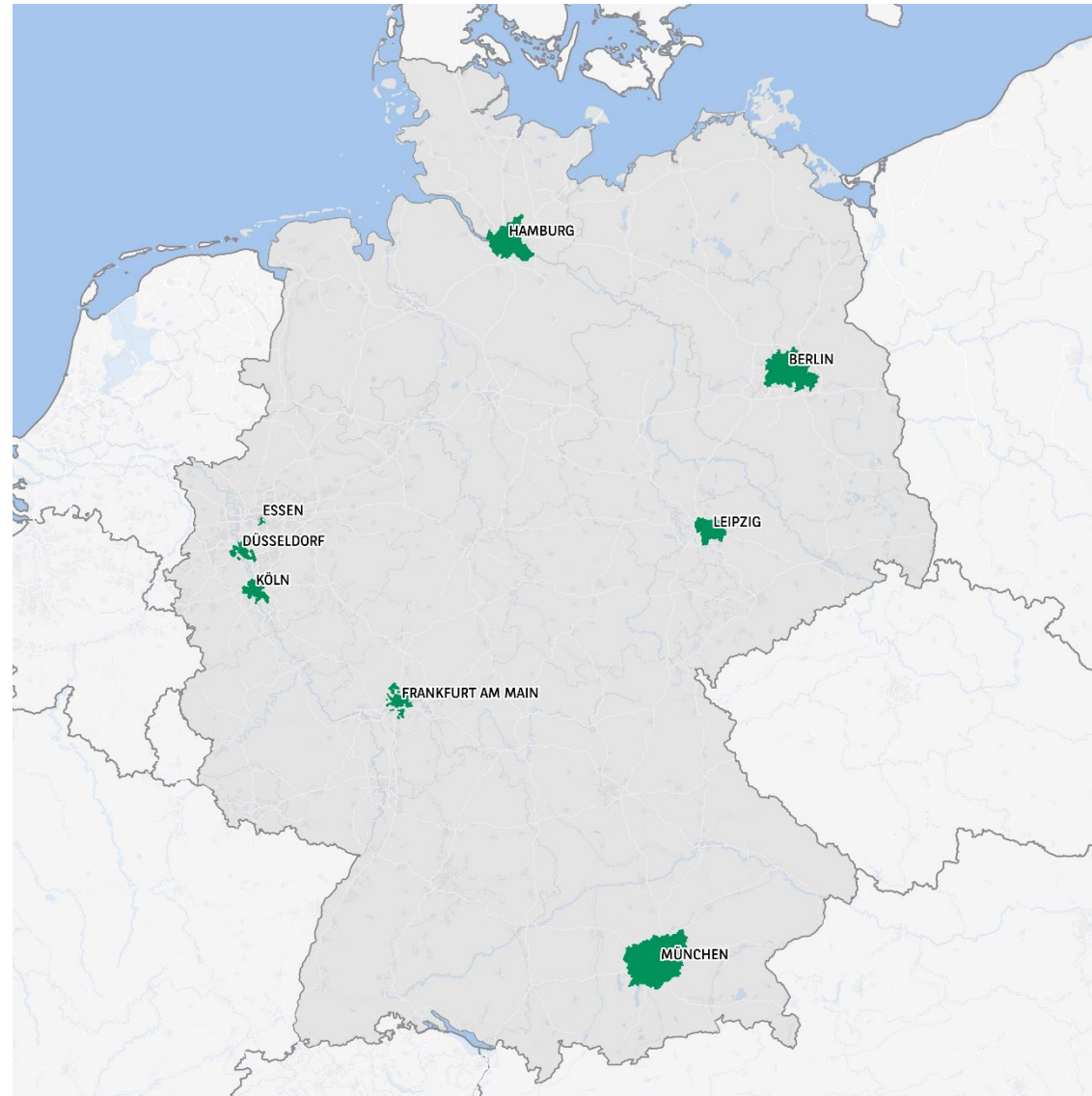


DASHBOARDS



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4
60311 Frankfurt
+49 (0)69-298 99-0

Inga Schwarz
Head of Research
inga.schwarz@bnpparibas.com

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, 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: 31.12.2025
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com

Quelle: © mapz.com - Map Data: OpenStreetMap.OdbL