



NAI Partners Germany

Zahlen und Fakten

Büromarkt H1 2025
Top-7 Deutschland

CUBION
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

Immoraum
real estate advisors

NAIapollo

STRATEGPRO
REAL ESTATE

BBI
BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapollo

LARBIG & MORTAG

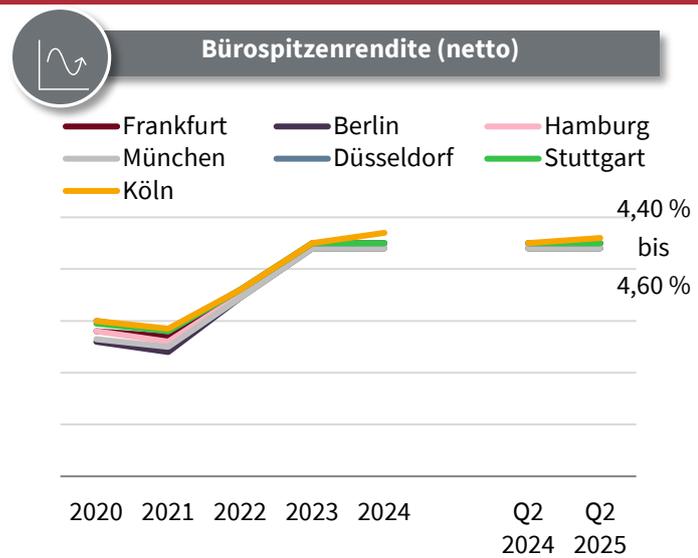
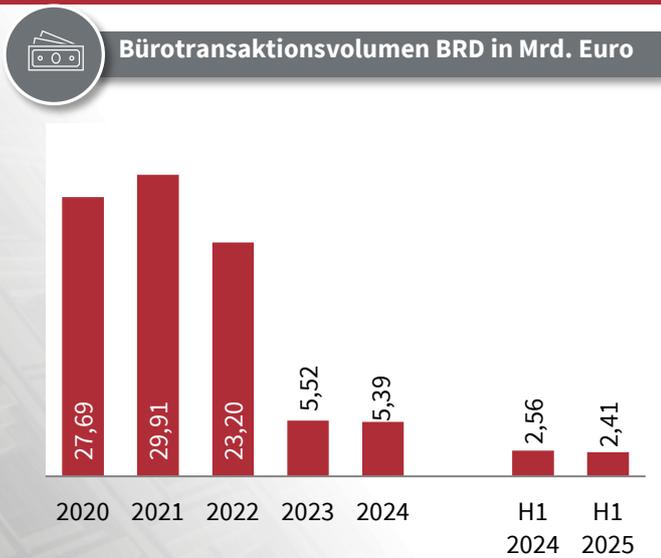
OBJEKTA
REAL ESTATE SOLUTIONS

BLACKBIRD

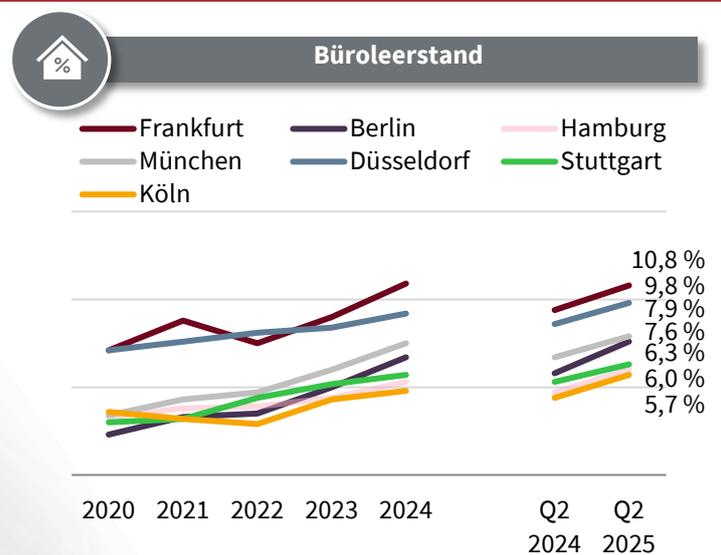
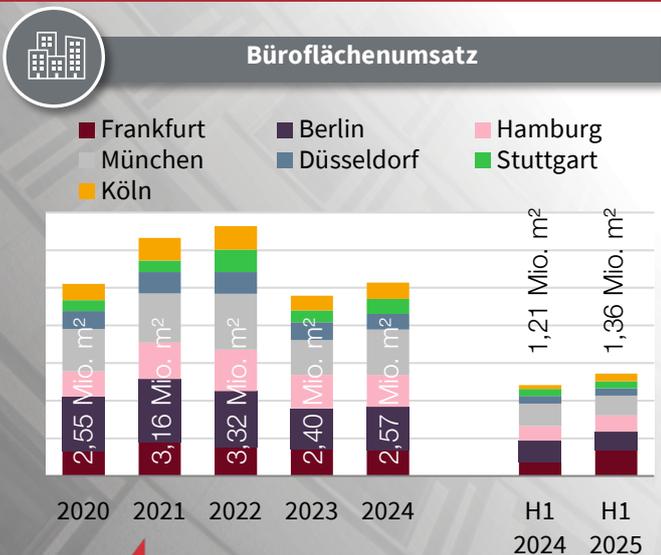
Übersicht

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Düsseldorf	Stuttgart	Köln
Flächenumsatz (in m ²)	243.000	216.000	262.000	345.200	99.000	95.000	102.000
Veränderung zum Vorjahr	-16,2 %	+11,3 %	-11,2 %	+90,2 %	-2,9 %	+1,1 %	+96,2 %
Spitzenmiete (in €/m ²)	45,50	35,70	55,20	52,50	43,50	37,00	29,50
Veränderung zum Vorjahr	+2,2 %	+2,0 %	+6,2 %	+10,5 %	+3,6 %	+5,7 %	-9,6 %
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	27,50	21,60	26,50	31,20	19,40	21,00	21,91
Veränderung zum Vorjahr	-3,2 %	+6,9 %	+8,6 %	+26,8 %	-6,7 %	+10,5 %	+21,7 %
Leerstandsquote (in %)	7,6	6,0	7,9	10,8	9,8	6,3	5,7
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	+1,8	+1,3	+1,2	+1,4	+1,2	+1,0	+1,3
Spitzenrendite (in %)	4,40	4,45	4,40	4,50	4,50	4,50	4,60
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	+0,10
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	690	155	380	115	77	60	130
Veränderung zum Vorjahr	+155,6 %	-32,6 %	-41,5 %	-52,1 %	-54,7 %	+500,0 %	+160,0 %

Bürotransaktionsmarkt



Bürovermietungsmarkt



Berlin

Büromarkt

H1 2025



Auf einen Blick

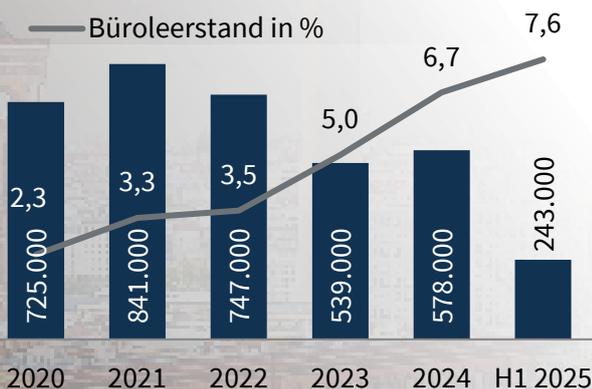
- Der Berliner Büroflächenmarkt hat das erste Halbjahr 2025 mit einem schwachen Ergebnis beendet. So bewegt sich der Flächenumsatz von 243.000 m² sowohl unter dem Niveau des Vorjahres (290.000 m²) als auch unter dem des ersten Halbjahres 2023 (261.000 m²).
- Zurückzuführen ist dies vor allem auf geringe Marktaktivitäten im Flächensegment oberhalb der 10.000 m²-Marke. Allerdings ist die Flächenachfrage im kleinteiligen hochwertigen Segment groß.
- Hochpreisige Abschlüsse in modernen und zentralen Flächen haben auch zu einem Anstieg der Spitzenmiete im Vorjahresvergleich um 2,2 % auf 45,50 €/m² geführt. Die Durchschnittsmiete beläuft sich mit 27,50 €/m² jedoch unter dem Vorjahresniveau (H1 2024: 28,40 €/m²).
- Der Leerstand hat in den vergangenen Monaten weiter zugenommen. Mit 7,6 % liegt die Leerstandsquote um 1,8 %-Punkte über dem Ergebnis aus H1 2024.
- Die Spitzenrendite für Berliner Büros bewegt sich unverändert bei 4,40 %. Das Büroinvestmentvolumen summiert sich in H1 2025 auf 690 Mio. Euro.



Büroflächenumsatz und Leerstand

■ Flächenumsatz in m² (Vermietungen und Eigennutzer)

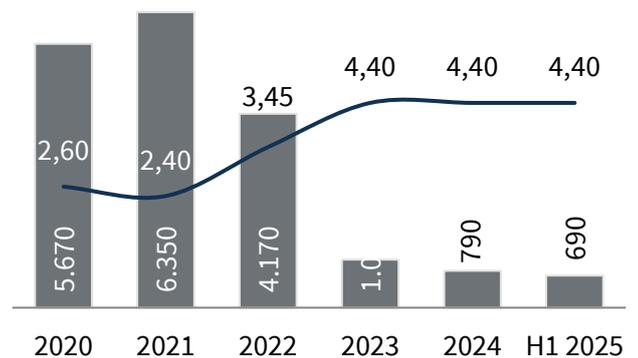
— Büroleerstand in %



Bürospitzenrendite

■ Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)

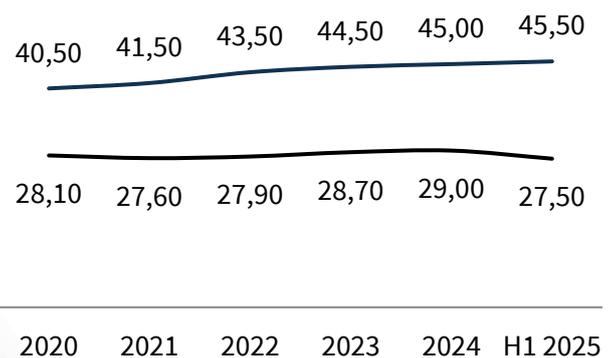
— Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m²

— Spitzenmiete in €/m²



BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapolo

Andreas Krone SIOR

Managing Partner

+ 49 (0) 30 - 327 734-0

info@bbi-immobilien.de

Hamburg

Büromarkt

H1 2025



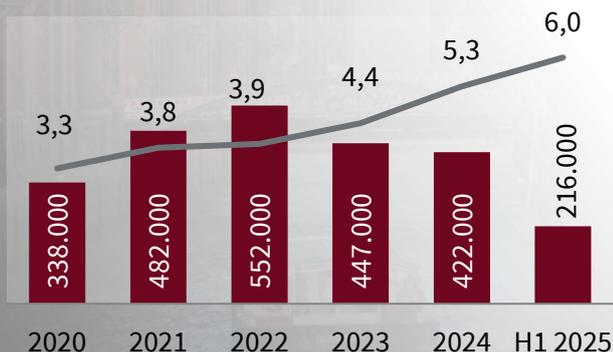
Auf einen Blick

- Der Hamburger Büroflächenmarkt konnte die positive Entwicklung der ersten Monate bis zur Jahresmitte fortsetzen. So beläuft sich der Flächenumsatz in H1 2025 auf 216.000 m², womit das Vorjahresresultat um über 11 % übertroffen wurde (H1 2024: 194.000 m²).
- Anmietungsaktivitäten zeigten sich in allen Größenklassen. Zu den größten Abschlüssen zählen dabei die Anmietung von 13.300 m² durch die HCOB in der Projektentwicklung „Ajour“ oder durch die Stadt Hamburg für das Bezirksamt Wandsbek im ehemaligen Karstadt-Haus am Wandsbeker Markt (11.400 m²).
- Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete verzeichnet gegenüber dem Vorjahr ein Plus (+2,0 % bzw. +6,9 %) und belaufen sich damit aktuell auf 35,70 €/m² bzw. 21,60 €/m².
- Zugenommen hat auch der Büroflächenleerstand. Mit einer Quote von 6,0 % wird der Vorjahreswert um 1,3 %-Punkte übertroffen. Im Vergleich zu anderen Märkten bewegt sie sich damit allerdings auf einem niedrigen Niveau.
- Die Spitzenrendite für Hamburger Büros bleibt unverändert bei 4,45 %. Das Büroinvestmentvolumen beläuft sich in den ersten sechs Monaten des Jahres auf 155 Mio. Euro.



Büroflächenumsatz und Leerstand

- Flächenumsatz in m² (Vermietungen und Eigennutzer)
- Büroleerstand in %



NAIapollo

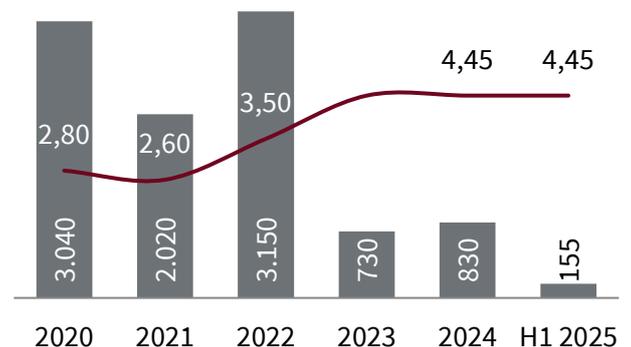
Martin Angersbach

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



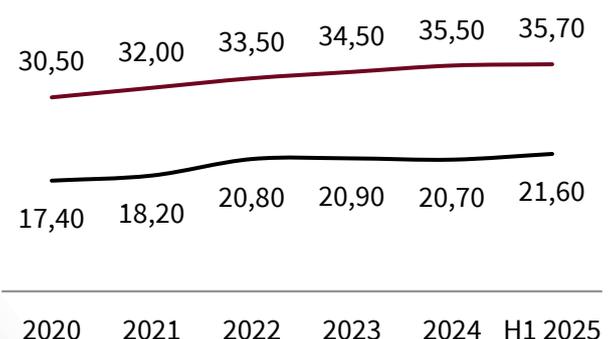
Bürospitzenrendite

- Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
- Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

- Durchschnittsmiete in €/m²
- Spitzenmiete in €/m²



München

Büromarkt

H1 2025



Auf einen Blick

- Der Münchener Büroflächenmarkt hat das erste Halbjahr 2025 mit einem Umsatz von 262.000 m² beendet. Das Vorjahresresultat wurde damit zwar um 11 % untertroffen (H1 2024: 295.000 m²), im Vergleich zu den anderen Top-Märkten ist dies aber als ein respektables Ergebnis zu werten.
- Mehrere Großabschlüsse konnten in den letzten Monaten erfasst werden, die den Markt stützen. Hervorzuheben ist dabei die Anmietung von 33.000 m² durch Siemens in der Entwicklung „Officehome Beat“ aus dem ersten Quartal.
- Getragen von einer hohen Nachfrage nach modernen, qualitativ hochwertigen Flächen ist das Mietniveau weiter angestiegen. So beläuft sich die Spitzenmiete zur Jahresmitte 2025 auf 55,20 €/m² und die Durchschnittsmiete auf 26,50 €/m², was im Vorjahresvergleich Zunahmen von 6,2 % bzw. 8,6 % bedeutet.
- Der Leerstand liegt aktuell bei 7,9 %, womit er zu H1 2024 um 1,2 %-Punkte zugenommen hat. Allerdings konzentrieren sich größere Leerstände weiterhin auf periphere Teilmärkte.
- Die Büros Spitzenrendite steht in München stabil bei 4,40 %. Das Bürotransaktionsvolumen summiert sich in H1 2025 auf 380 Mio. Euro.



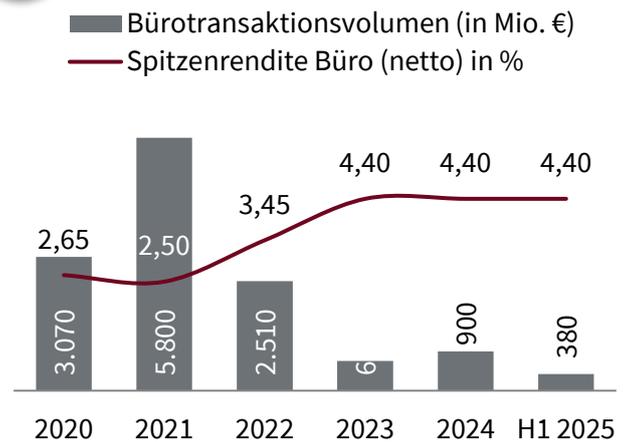
NAIapollo

Thilo Hecht

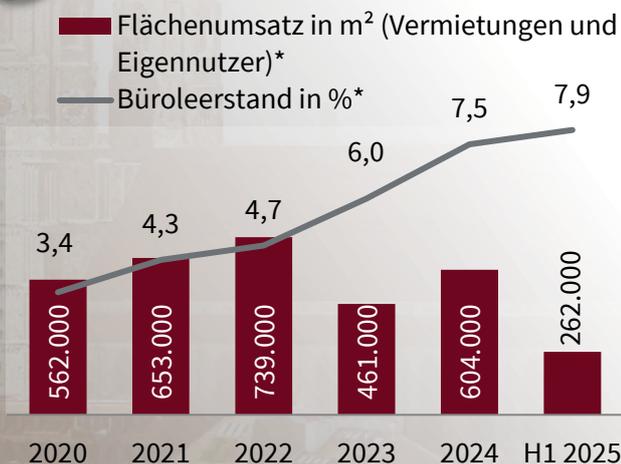
Managing Partner
+ 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0
thilo.hecht@nai-apollo.de



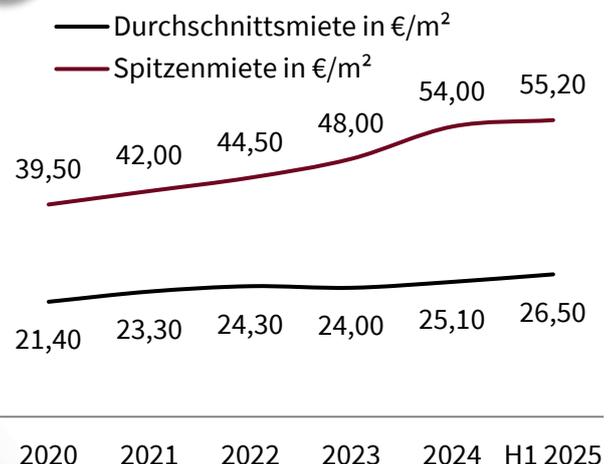
Büros Spitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Frankfurt am Main

Büromarkt

H1 2025



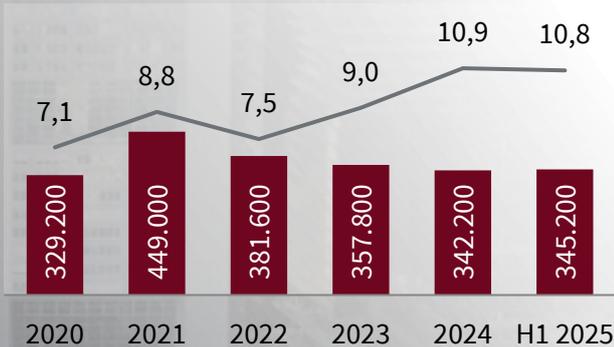
Auf einen Blick

- Der Frankfurter Büroflächenmarkt verzeichnete nach dem rekordverdächtigen Jahresstart auch im zweiten Quartal 2025 hohe Marktaktivitäten. Das Halbjahresergebnis summiert sich auf insgesamt über 345.000 m² und übertrifft damit den Vorjahreswert um 90 %.
- Die Markterholung wurde maßgeblich durch Abschlüsse oberhalb der 5.000 m² vorangetrieben. Diese Deals stehen für weit mehr als 60 % des Umsatzes. Gegenüber dem Vorjahr haben diese über 300 % auf 214.500 m² zugelegt.
- Der weiterhin hohe Anteil von Anmietungen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen führte erneut zu einem Anstieg des Mietniveaus. Die Spitzenmiete hat innerhalb der letzten 12 Monate um 5,00 €/m² auf 52,50 €/m² zugelegt. Die Durchschnittsmiete notiert bei 31,20 €/m² – ein Anstieg um 26,8 % zum Vorjahr.
- Der Leerstand zeigt zur Jahresmitte hin eine weitere Stabilisierung. Mit 10,8 % liegt die aktuelle Leerstandsquote 1,4 %-Punkte über dem Wert des zweiten Quartals 2024.
- Die Spitzenrendite für Büros in Frankfurt liegt unverändert bei 4,50 %. Das Büroinvestmentvolumen notiert im ersten Halbjahr 2025 bei 115 Mio. Euro.



Büroflächenumsatz und Leerstand

■ Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)*
— Büroleerstand in %



NAIapollo

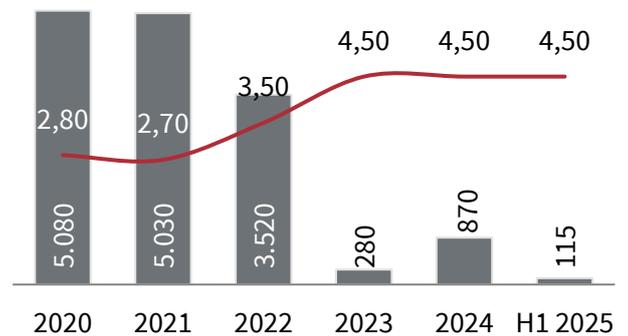
Michael Preuße

Head of Office and Retail Letting
+ 49 (0) 69 – 970 505-0
michael.preusse@nai-apollo.de



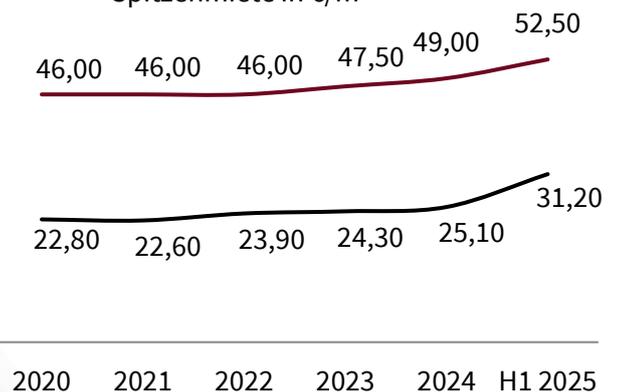
Bürospitzenrendite

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

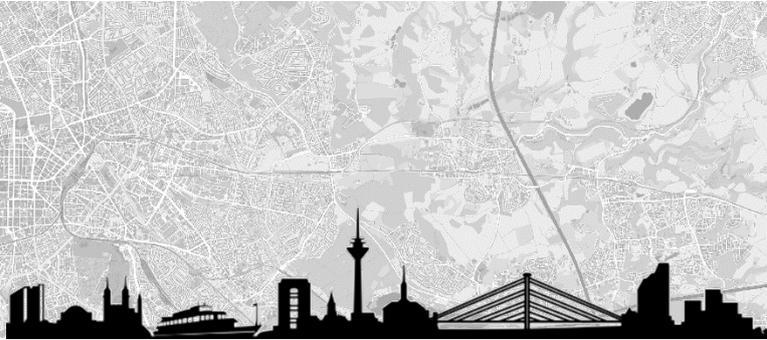
— Durchschnittsmiete in €/m²
— Spitzenmiete in €/m²



Düsseldorf

Büromarkt

H1 2025



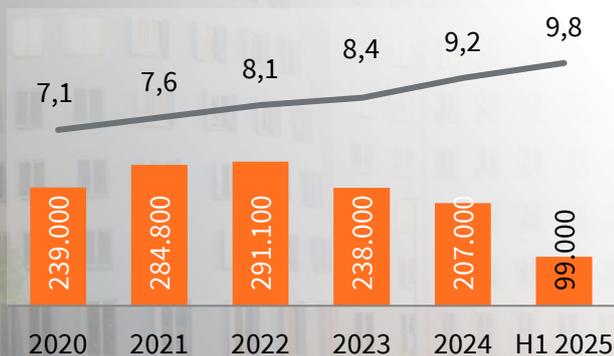
Auf einen Blick

- Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt konnte sich im zweiten Quartal zwar leicht steigern, mit einem Flächenumsatz in Höhe von 99.000 m² im ersten Halbjahr 2025 wurde das Vorjahresresultat allerdings knapp verpasst (H1 2024: 102.000 m²).
- Während im Bereich der kleineren und mittleren Flächengrößen eine zunehmende Dynamik festzustellen ist, fehlt es gänzlich an großflächigen Abschlüssen oberhalb von 10.000 m². Die größte Anmietung des Halbjahres erfolgte durch die Helaba über rund 7.800 m² im „Heylo“ in der Schwannstraße.
- Das Mietniveau hat zuletzt wenig Veränderungen gezeigt. Im Vorjahresvergleich weist die Spitzenmiete eine Zunahme von 3,6 % auf 43,50 €/m² auf. Die Durchschnittsmiete ist infolge größerer und preisgünstigerer Anmietungen in den letzten 12 Monaten um 6,7 % auf 19,40 €/m² gesunken.
- Der Leerstand weist erneut eine Zunahme auf. Mit einer Quote von 9,8 % liegt diese 1,2 %-Punkte über dem Vorjahreswert.
- Die Büros Spitzenrendite in Düsseldorf beträgt unverändert 4,50 %. Das Bürotransaktionsvolumen beläuft sich auf 77 Mio. Euro.



Büroflächenumsatz und Leerstand

Flächenumsatz in m² (Vermietungen und Eigennutzer)
Büroleerstand in %



CUBION

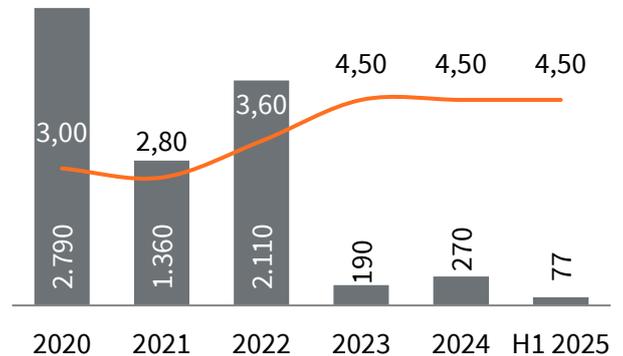
Stewart Darman

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



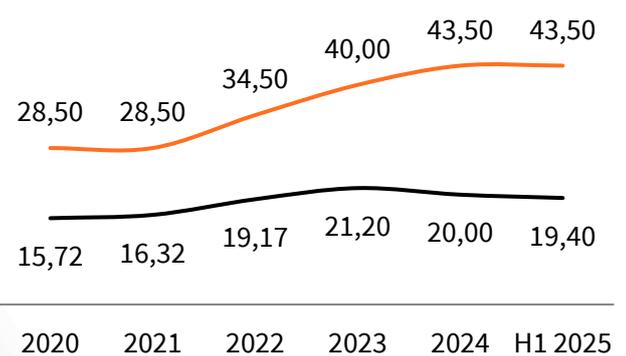
Büros Spitzenrendite

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

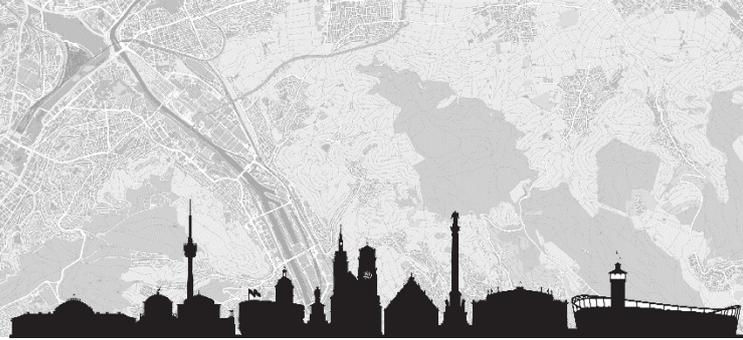
Durchschnittsmiete in €/m²
Spitzenmiete in €/m²



Stuttgart

Büromarkt

H1 2025



Auf einen Blick

- Der Stuttgarter Büroflächenmarkt hat das erste Halbjahr 2025 mit einem respektablen Ergebnis abgeschlossen. So beläuft sich der Flächenumsatz der letzten sechs Monate auf 95.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies ein leichtes Plus von rund 1 % (H1 2024: 94.000 m²).
- Erhöhte Aktivitäten im großflächigen Segment im zweiten Quartal stützen das Marktgeschehen. Größter Abschluss stellt die Anmietung von Daimler Truck über 12.700 m² dar. Es folgen Anmietungen der öffentlichen Hand, u.a. durch die Stadt Stuttgart von ca. 11.000 m².
- Wenig Veränderung hat sich zur Jahresmitte vor allem im oberen Mietniveau gezeigt. So liegt die Spitzenmiete aktuell bei 37,00 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 21,00 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies allerdings eine klare Zunahme von 5,7 % bzw. 10,5 %.
- Trotz positiven Umsatzresultat weist der Leerstand einen Anstieg auf. So bewegt sich die Leerstandsquote bei 6,3 % und somit 1 %-Punkt über dem Vorjahr. Vor allem Neben- und Randlagen sind von erhöhten Leerständen betroffen.
- Die Spitzenrendite für Stuttgarter Büroimmobilien ist bei 4,50 % verblieben. Das Bürotransaktionsvolumen lag bei 60 Mio. Euro.



Büroflächenumsatz und Leerstand

- Flächenumsatz in m² (Vermietungen und Eigennutzer)
- Büroleerstand in %



Immoraum
real estate advisors

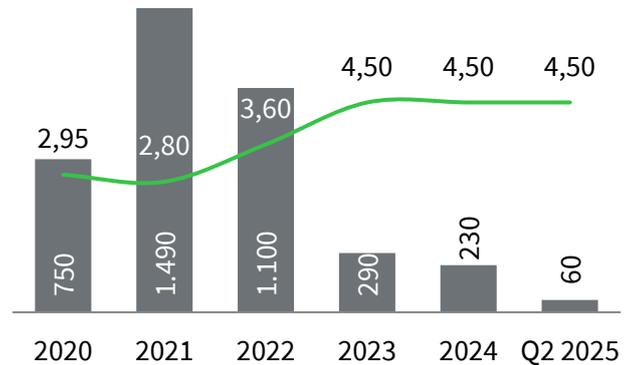
Sven Gruber

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



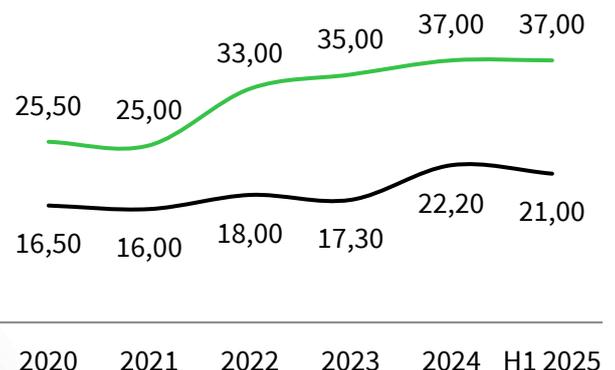
Bürospitzenrendite

- Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
- Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

- Durchschnittsmiete in €/m²
- Spitzenmiete in €/m²



Köln

Büromarkt

H1 2025



Auf einen Blick

- Der Kölner Büroflächenmarkt verzeichnete im ersten Halbjahr 2025 einen starken Zuwachs von über 96 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf 102.000 m². Dies markiert einen klaren Wendepunkt nach dem schwachen ersten Halbjahr 2024, in dem 52.000 m² umgesetzt wurden.
- Ausschlaggebend für den Aufschwung waren insbesondere einige Großabschlüsse, darunter zwei Anmietungen durch das Kölner Jobcenter mit zusammen 31.000 m² sowie ein Abschluss von Atradius mit ca. 7.700 m².
- Die durchschnittliche Büromiete stieg im ersten Halbjahr 2025 auf 21,91 €/m² – ein Plus von 21,7 % gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig sank die Spitzenmiete auf 29,50 €/m² (-9,6 %) und die Höchstmiete auf 31,50 €/m² (-21,3 %).
- Der Leerstand ist weiter auf rund 479.000 m² angestiegen, was einer Leerstandsquote von 5,7 % entspricht. Besonders betroffen sind einfache Lagen und veraltete Bestandsobjekte ohne eine Nachhaltigkeitsstrategie.
- Die Spitzenrendite für Kölner Büroimmobilien befindet sich zur Jahresmitte bei 4,60 %. Das Bürotransaktionsvolumen beläuft sich in den ersten sechs Monaten 2025 auf 130 Mio. Euro.



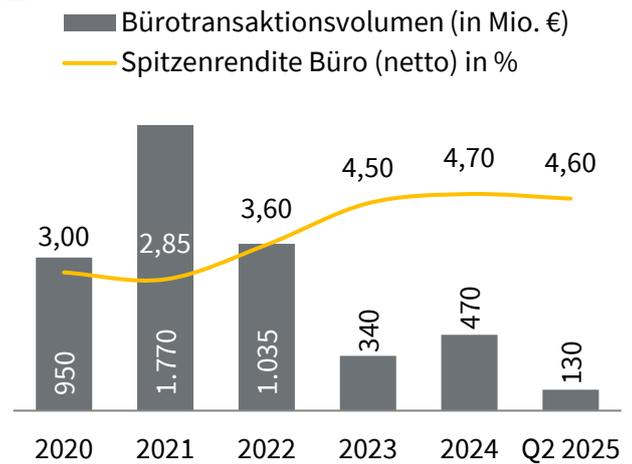
LARBIG & MORTAG

Uwe Mortag

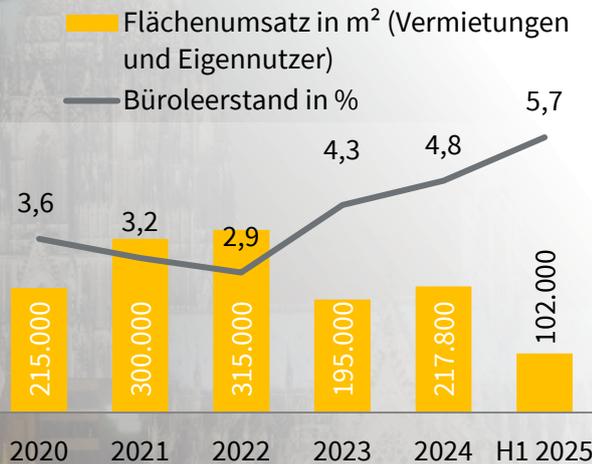
Geschäftsführer
+ 49 (0) 221 - 998 997 - 0
mortag@larbig-mortag.de



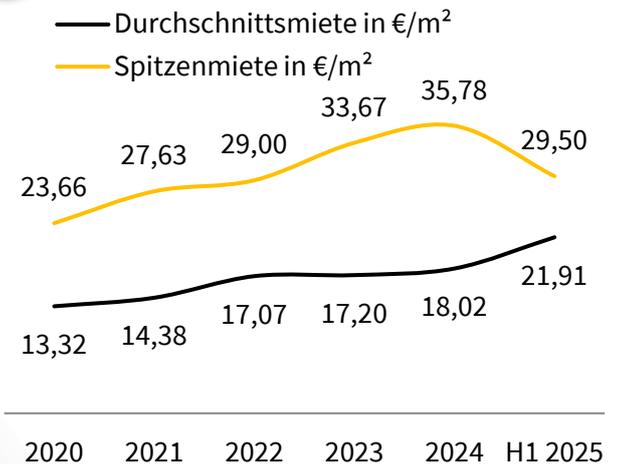
Bürospitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



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

STUTT GART
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

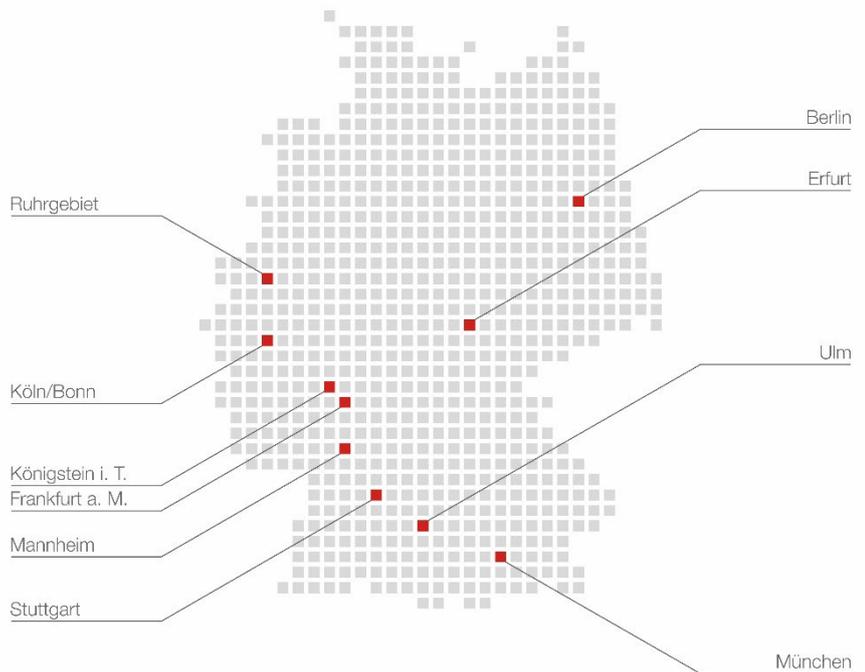
ULM
Objekta Real Estate Solutions GmbH
Neue Straße 75 89073 Ulm
Telefon: + 49 (0) 731 - 407 026 - 70
info@objekta-realestate.de

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