



NAI Partners Germany

Zahlen und Fakten

Büromarkt Q3 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

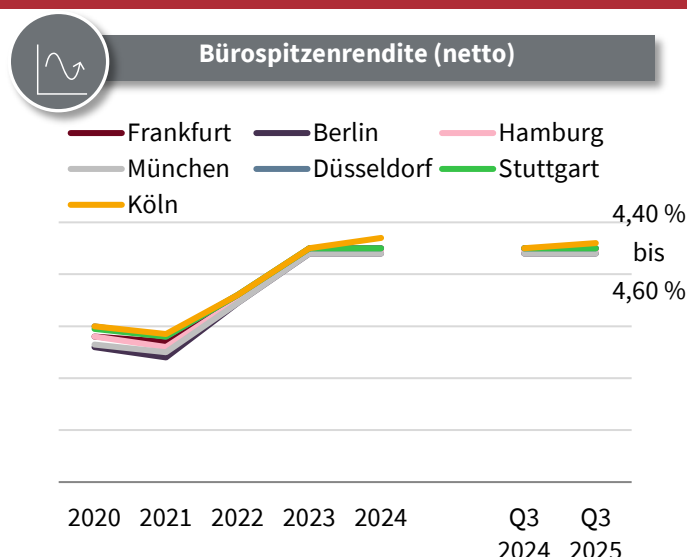

OBJEKTA
REAL ESTATE SOLUTIONS

BLACKBIRD

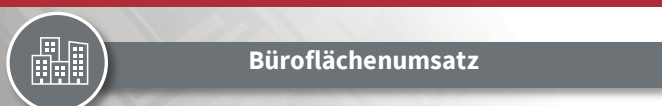
Übersicht

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Düsseldorf	Stuttgart	Köln
Flächenumsatz (in m ²)	372.000	312.000	406.000	455.600	153.000	114.000	175.200
Veränderung zum Vorjahr	-12,7 %	+4,7 %	-9,2 %	+72,6 %	-1,3 %	-23,0 %	+16,6 %
Spitzenmiete (in €/m ²)	45,80	35,70	55,50	52,70	46,00	37,00	29,50
Veränderung zum Vorjahr	+2,9 %	+0,6 %	+3,7 %	+9,8 %	+5,7 %	+5,7 %	-11,8 %
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	27,00	21,80	26,50	31,50	20,10	20,50	20,00
Veränderung zum Vorjahr	-4,9 %	+6,3 %	+6,0 %	+28,0 %	-2,4 %	+0,0 %	+11,1 %
Leerstandsquote (in %)	7,9	6,3	8,0	10,7	10,2	6,4	5,5
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	+1,6	+1,3	+1,2	+0,3	+1,5	+1,0	+1,0
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. €)	1.080	505	530	250	175	150	280
Veränderung zum Vorjahr	+145,5 %	+36,5 %	-26,4 %	-51,0 %	-30,0 %	-25,0 %	-12,5 %

Bürotransaktionsmarkt



Bürovermietungsmarkt



Berlin

Büromarkt

Q3 2025

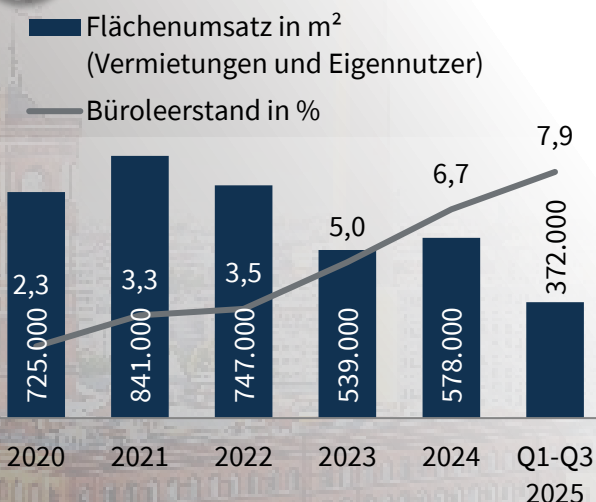


Auf einen Blick

- Der Berliner Büroflächenmarkt ist auch nach dem dritten Quartal unter dem Vorjahresresultat geblieben. So beläuft sich der Flächenumsatz von Januar bis September 2025 auf rund 372.000 m², womit das Vorjahr um 12,7 % unterschritten wurde (Q1-Q3 2024: 426.000 m²).
- Geringe Marktaktivitäten im Flächensegment oberhalb der 10.000 m²-Marke haben zu diesem niedrigen Umsatzresultat geführt. Hingegen ist die Flächennachfrage im kleinteiligen Segment unterhalb von 1.000 m² unverändert stark.
- Eine hohe Nachfrage nach Premiumflächen hat die Spitzenmiete sowohl im Vergleich zum Vorquartal (+0,7 %) als auch zum Vorjahr (+2,9 %) auf 45,80 €/m² ansteigen lassen. Aus einem wachsenden freien Angebot an Flächen, die aktuelle Qualitätsansprüche nicht erfüllen, ist hingegen ein Rückgang der Durchschnittsmiete auf nun 27,00 €/m² resultiert (Q3 2024: 28,40 €/m²).
- Der Leerstand ist infolge der Angebotszunahme um 1,6 %-Punkte angestiegen und beläuft sich am Ende des dritten Quartals auf 7,9 %.
- Die Spitzenrendite für Berliner Büros bewegt sich unverändert bei 4,40 %. Das Büroinvestmentvolumen summiert sich für das laufende Jahr auf 1,08 Mrd. Euro.



Büroflächenumsatz und Leerstand



BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapollo

Andreas Krone SIOR

Managing Partner

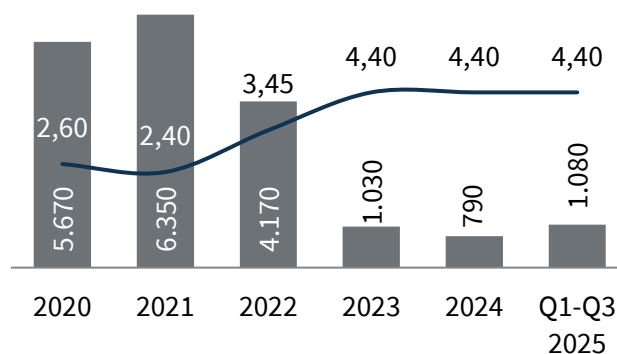
+ 49 (0) 30 - 327 734-0

info@bbi-immobilien.de



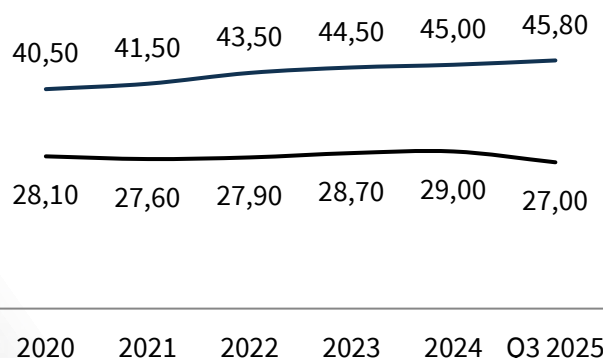
Bürospitzenrendite

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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



Hamburg

Büromarkt

Q3 2025



Auf einen Blick

- Der Hamburger Büroflächenmarkt hat im bisherigen Jahresverlauf 2025 eine stabile Vermietungsdynamik gezeigt. Mit 312.000 m² ist der Flächenumsatz im langjährigen Vergleich zwar unterdurchschnittlich, gegenüber dem Vorjahr ist aber eine Steigerung von 4,7 % erfasst worden (Q1-Q3 2024: 298.000 m²).
- Positiv hervorzuheben ist, dass Umsatzaktivitäten in allen Größenklassen und somit auch im großflächigen Segment stattfanden. Im dritten Quartal sticht die Anmietung von NXP-Semiconductors Germany über rund 26.000 m² in einer Projektentwicklung heraus.
- Während die Spitzenmiete sich in den vergangenen Monaten kaum verändert hat (35,70 €/m²), hat die Durchschnittsmiete zugelegt. So bewegt sich diese mit nun 21,80 €/m² um 1,30 €/m² über dem Vorjahresniveau.
- Eine erneute Zunahme weist der Leerstand auf, der mit einer Quote von 6,3 % im Vorjahresvergleich um 1,3 %-Punkte angewachsen ist. Gegenüber anderen Märkten bewegt sich dieser allerdings auf einem niedrigen Niveau.
- Die Spitzenrendite für Hamburger Büros bleibt unverändert bei 4,45 %. Das Büroinvestmentvolumen 2025 bis dato liegt bei 505 Mio. Euro.



Büroflächenumsatz und Leerstand

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



NAI **apollo**

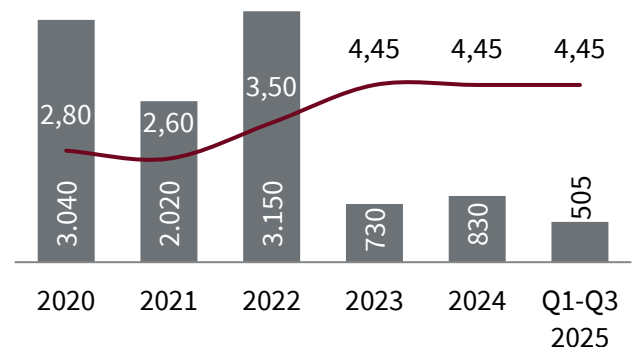
Martin Angersbach

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



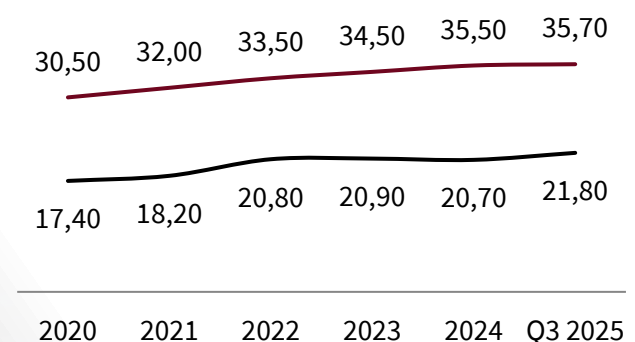
Bürospitzenrendite

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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



München

Büromarkt

Q3 2025



Auf einen Blick

- Der Münchener Büroflächenmarkt hat im Jahresverlauf 2025 stabile Marktaktivitäten gezeigt. Mit einem Umsatz von 406.000 m² in den ersten drei Quartalen bleibt das Vorjahresresultat aber unerreicht (Q1-Q3 2024: 447.000 m²).
- Positive Effekte gingen vom großflächigen Segment aus, bei dem eine anziehende Flächen nachfrage festzustellen war. Für das dritte Quartal ist dabei die Anmietung des Automobilzulieferers Schaeffler von 12.000 m² im Projekt "Tomorrow" hervorzuheben.
- Eine hohe Nachfrage nach Anmietungsmöglichkeiten in zentralen Lagen hat die Spitzenmiete erneut ansteigen lassen. Mit 55,50 €/m² liegt diese nun 3,7 % über dem Vorjahresniveau. Die Durchschnittsmiete weist im Jahresvergleich ein Plus von 6,0 % auf 26,50 €/m² auf.
- Mit einer Quote von 8,0 % hat der Leerstand weiter zugenommen (Q3 2024: 6,8 %). Hiervon betroffen sind insbesondere periphere Teilmärkte, während in Top-Lagen freie Flächen rar bleiben.
- Die Bürospitzenrendite liegt in München unverändert bei 4,40 %. Bürotransaktionen sind im bisherigen Jahresverlauf über 530 Mio. Euro erfasst worden.



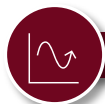
NAIapollo

Thilo Hecht

Managing Partner

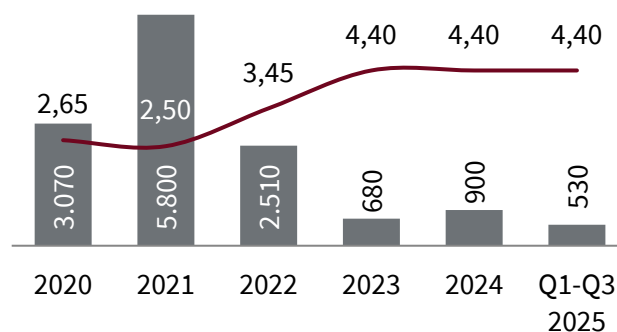
+ 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0

thilo.hecht@nai-apollo.de



Bürospitzenrendite

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



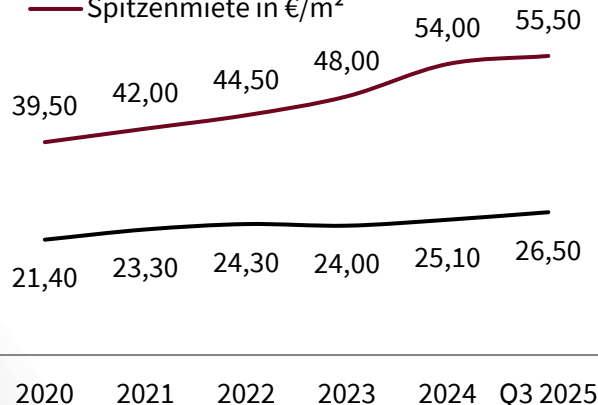
Büroflächenumsatz und Leerstand

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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



Frankfurt am Main

Büromarkt

Q3 2025



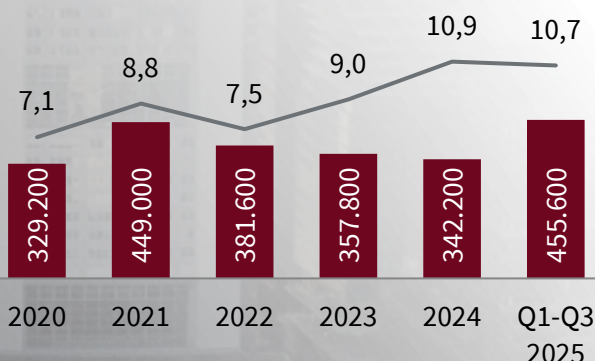
Auf einen Blick

- Für den Frankfurter Büroflächenmarkt ist für die ersten neun Monate 2025 ein Rekordergebnis innerhalb der letzten zehn Jahre erfasst worden. Mit einem Flächenumsatz von 455.600 m² wurde das Vorjahresresultat dabei um 72,6 % übertroffen (Q1-Q3 2024: 264.000 m²).
- Getragen wurde das Marktgeschehen vor allem durch das großflächige Segment. So machen Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² nahezu 60 % des Gesamtumsatzes aus. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies mehr als eine Vervierfachung des Umsatzes in diesem Segment.
- Das Mietniveau hat infolge weiterer Anmietungen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen erneut angezogen. So liegt die Spitzenmiete nun bei 52,70 €/m² und die Durchschnittsmiete bei 31,50 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr stellen dies Zunahmen von 9,8 % bzw. 28,0 % dar.
- Der Leerstand ist nach einer rasanten Zunahme in den Vorjahren nahezu stabil auf 10,7 % geblieben. Zu Ende September 2024 bedeutet dies allerdings eine Zunahme von 0,3 %-Punkten.
- Die Spitzenrendite für Frankfurter Büros steht unverändert bei 4,50 %. Das Büroinvestmentvolumen summiert sich bis dato auf 250 Mio. Euro.



Büroflächenumsatz und Leerstand

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



NAIapollo

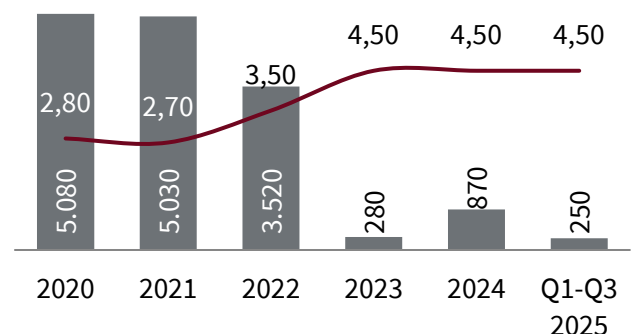
Michael Preuße

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



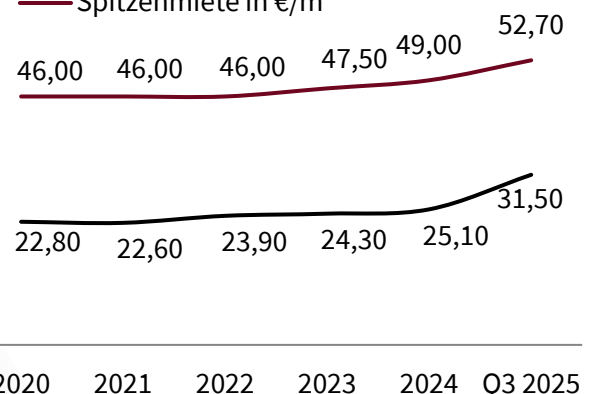
Bürospitzenrendite

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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



Düsseldorf

Büromarkt

Q3 2025

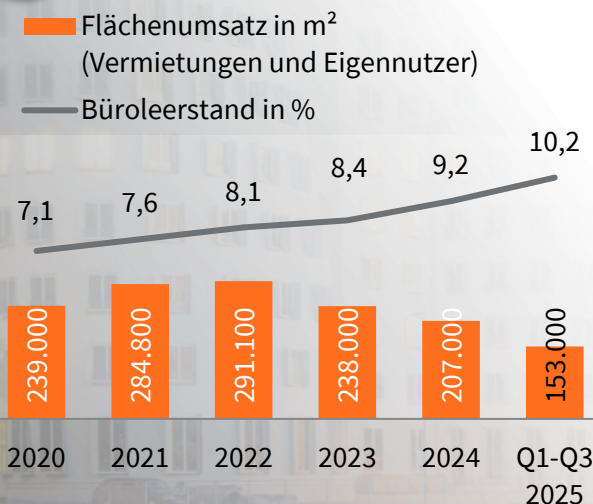


Auf einen Blick

- Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt hat die moderate Entwicklung zu Beginn der zweiten Jahreshälfte 2025 fortgesetzt. Der Flächenumsatz für das laufende Jahr summiert sich auf 153.000 m², womit der Vorjahreswert um 1,3 % unterschritten wurde (Q1-Q3 2025: 155.000 m²).
- Das Marktgeschehen ist vorwiegend von Mietabschlüssen im kleineren und mittleren Flächensegment bis 5.000 m² geprägt worden, während großflächige Anmietungen weiterhin fehlen. So bleibt die Anmietung durch die Helaba über rund 7.800 m² im „Heylo“ aus dem zweiten Quartal der größte Abschluss im bisherigen Jahresverlauf.
- Eine hohe Nachfrage nach modernen Flächen in zentralen Lagen, bei gleichzeitig knappem Angebot, hat die Spitzenmiete deutlich um 5,7 % gegenüber Q3 2024 auf 46,00 €/m² steigen lassen. Die Durchschnittsmiete beläuft sich Ende September auf 20,10 €/m².
- Der Leerstand ist erneut gestiegen. 10,2 % des Flächenbestands stehen kurzfristig zur Verfügung – zum Vorjahr ein Plus von 1,5 %-Punkten.
- Die Büros Spitzenrendite in Düsseldorf bewegt sich bei 4,50 %. Büroobjekte sind 2025 bis dato über 175 Mio. Euro gehandelt worden.



Büroflächenumsatz und Leerstand



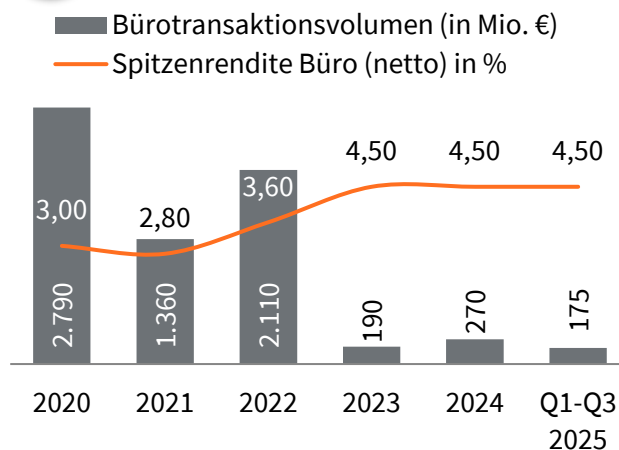
CUBION

Stewart Darman

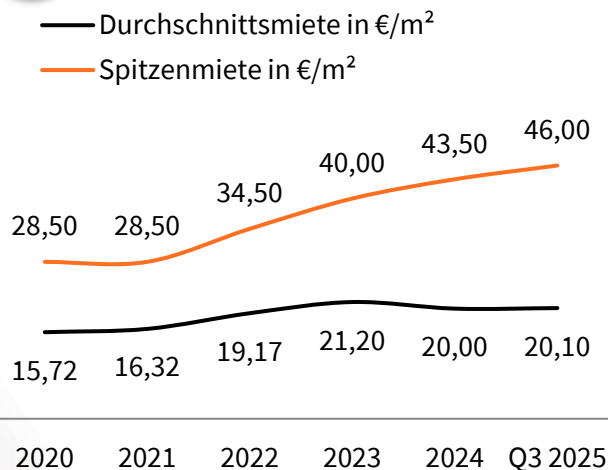
Prokurist - Director - Office Leasing
+ 49 (0) 208 – 97 067 - 0
darman@cubion.de



Bürospitzenrendite



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Stuttgart

Büromarkt

Q3 2025



Auf einen Blick

- Der Stuttgarter Büroflächenmarkt hat sich im bisherigen Jahresverlauf unterdurchschnittlich präsentiert. So ist von Januar bis Ende September 2025 ein Flächenumsatz in Höhe von 114.000 m² erfasst worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang von 23,0 % (Q1-Q3 2024: 148.000 m²).
- Zu dieser Entwicklung haben vor allem schwache Marktaktivitäten im dritten Quartal geführt, während einige Abschlüsse im großflächigen Segment aus der ersten Jahreshälfte das Ergebnis stützen. Hervorzuheben sind dabei die Anmietungen von Daimler Truck über 12.700 m² sowie der Stadt Stuttgart von ca. 11.000 m².
- Die Spitzenmiete ist im bisherigen Jahresverlauf stabil auf 37,00 €/m² verblieben. Gegenüber dem Vorjahr steht ein Plus von 2,00 €/m². Die Durchschnittsmiete ist von höherer Volatilität geprägt und erreicht aktuell 20,50 €/m².
- Der Leerstand hat weiter zugenommen – vor allem in älteren Objekten in Randlagen. Die Leerstandsquote bewegt sich aktuell bei 6,4 % und damit 1,0 %-Punkte über dem Vorjahr.
- Die Spitzenrendite für Stuttgarter Büroimmobilien ist bei 4,50 % verblieben. Das Bürotransaktionsvolumen liegt bei rund 150 Mio. Euro.



Immoraum
real estate advisors

Sven Gruber

Geschäftsführer – Vermietung

+ 49 (0) 711 - 252 89 91 - 0

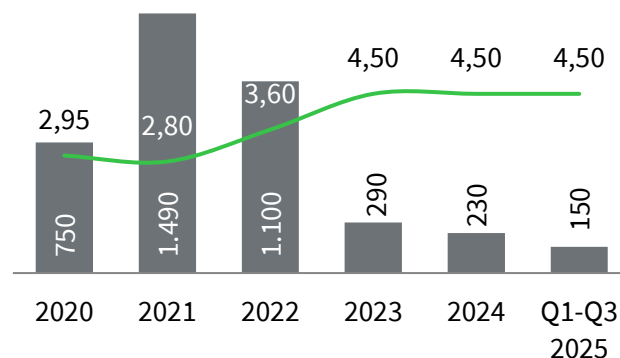
sven.gruber@immoraum.de



Bürospitzenrendite

■ Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)

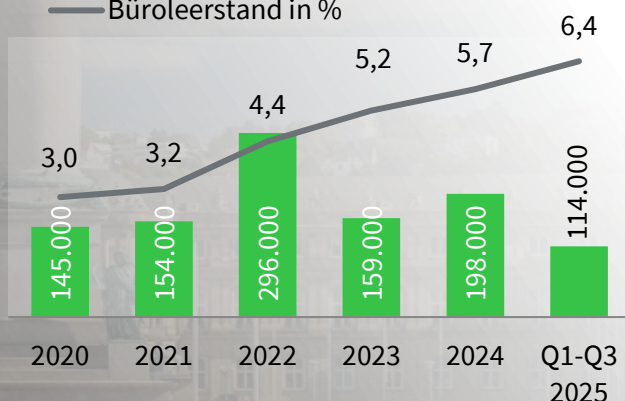
— Spitzenrendite Büro (netto) in %



Büroflächenumsatz und Leerstand

■ Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)

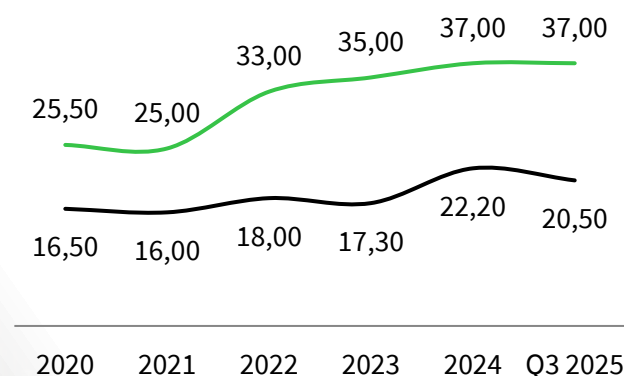
— Büroleerstand in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m²

— Spitzenmiete in €/m²





Auf einen Blick

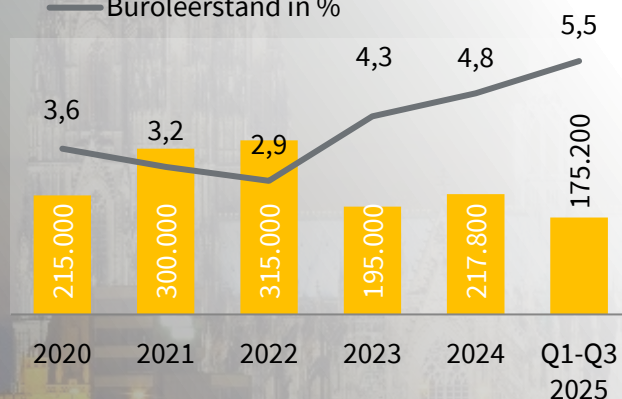
- Der Kölner Büroflächenmarkt hat sich zum Ende des dritten Quartals insgesamt stabil und vital präsentiert. Der Flächenumsatz des Jahres summiert sich bislang auf etwa 175.000 m². Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 16,6 % (Q1-Q3 2024: 150.200 m²).
- Marktprägend waren zahlreiche Abschlüsse im mittleren Größensegment zwischen 1.000 und 5.000 m². Diese ergänzen den erfolgreichen Jahresauftakt, der durch zwei Anmietungen durch das Kölner Jobcenter mit zusammen 31.000 m² beflügelt worden war.
- Die Durchschnittsmiete hat sich nach einem signifikanten Anstieg in den Sommermonaten nun auf 20,00 €/m² stabilisiert, was im Vergleich zum Vorjahr ein klares Plus von 11,1 % bedeutet. Parallel zeigt die Spitzenmiete eine deutliche Korrektur auf 29,50 €/m² (Q3 2024: 33,45 €/m²).
- Der Leerstand hat sich in den letzten drei Monaten zwar leicht verringert, liegt mit 5,5 % aber 1,0 %-Punkte über dem Vorjahreswert und damit weiterhin oberhalb der Fluktuationsreserve von 5 %.
- Die Spitzenrendite für Kölner Büroimmobilien notiert unverändert bei 4,60 %. Das Bürotransaktionsvolumen beläuft sich auf 280 Mio. Euro.



Büroflächenumsatz und Leerstand

Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)

Büroleerstand in %



LARBIG & MORTAG

Uwe Mortag

Geschäftsführer

+ 49 (0) 221 - 998 997 - 0

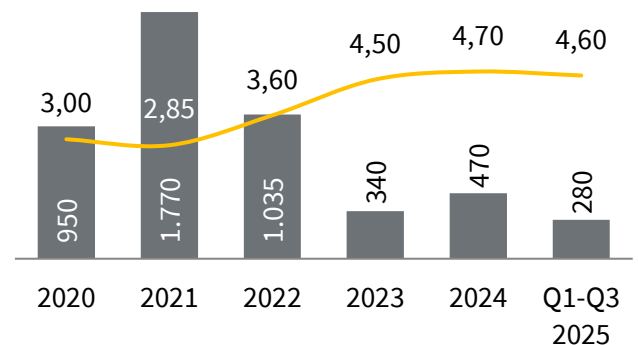
mortag@larbig-mortag.de



Bürospitzenrendite

Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)

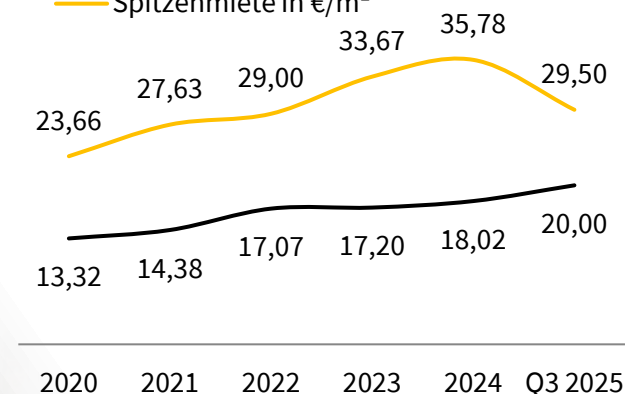
Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

Durchschnittsmiete in €/m²

Spitzenmiete in €/m²



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

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



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