



# Partners Germany

Zahlen und Fakten

Büromarkt Q3 2025  
Top-7 Deutschland

**CUBION**  
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

**Immoraum**  
real estate advisors

**Malapollo**

**STRATEGPRO**  
REAL ESTATE

**BBI**  
BERLIN  
BRANDENBURG  
IMMOBILIEN  
EIN UNTERNEHMEN DER  
**Malapollo**

LARBIG & MORTAG

**OBJEKTA**  
REAL ESTATE SOLUTIONS

**BLACKBIRD**

# Top-7-Standorte

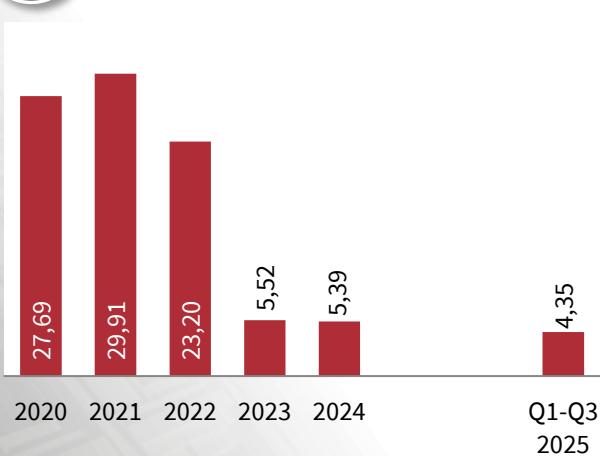
## Übersicht

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Düsseldorf	Stuttgart	Köln
Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	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 %

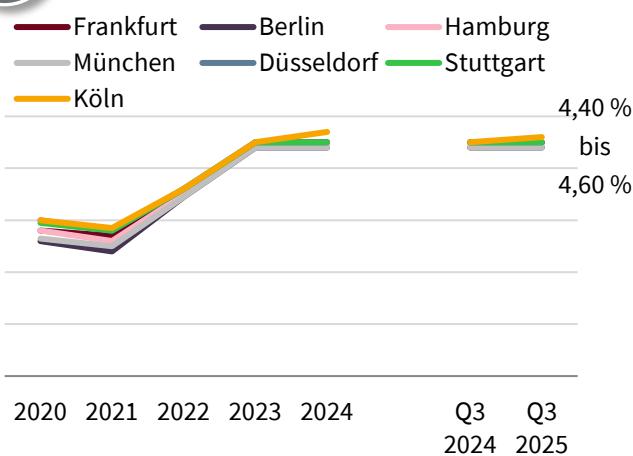
## Bürotransaktionsmarkt



Bürotransaktionsvolumen BRD in Mrd. Euro



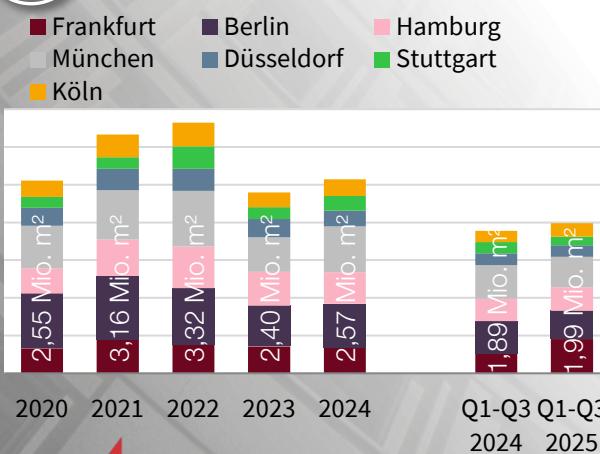
Bürospitzenrendite (netto)



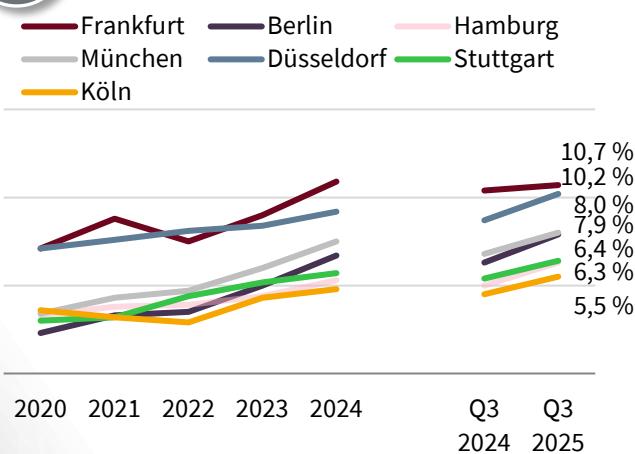
## Bürovermietungsmarkt



Büroflächenumsatz



Büroleerstand



# 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 m<sup>2</sup>, womit das Vorjahr um 12,7 % unterschritten wurde (Q1-Q3 2024: 426.000 m<sup>2</sup>).
- Geringe Marktaktivitäten im Flächensegment oberhalb der 10.000 m<sup>2</sup>-Marke haben zu diesem niedrigen Umsatzresultat geführt. Hingegen ist die Flächennachfrage im kleinteiligen Segment unterhalb von 1.000 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> ansteigen lassen. Aus einem wachsenden freien Angebot an Flächen, die aktuelle Qualitätsansprüche nicht erfüllen, ist hingegen ein Rückgang der Durchschnittsmiete auf nun 27,00 €/m<sup>2</sup> resultiert (Q3 2024: 28,40 €/m<sup>2</sup>).
- 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 Büroinvestvolumen summiert sich für das laufende Jahr auf 1,08 Mrd. Euro.



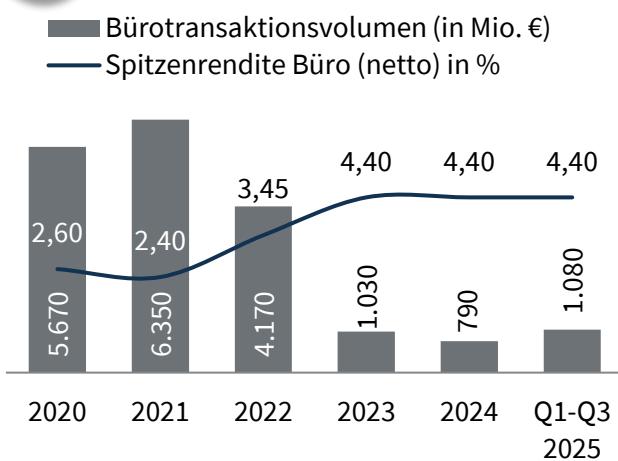
BERLIN  
BRANDENBURG  
IMMOBILIEN  
EIN UNTERNEHMEN DER  
**NAI**apollo

Andreas Krone SIOR

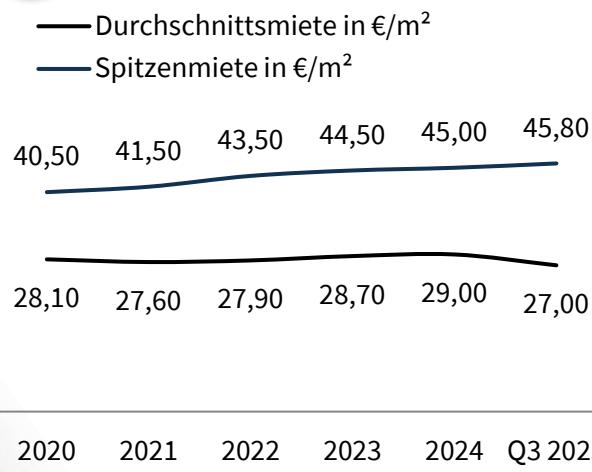
Managing Partner  
+49 (0) 30 - 327 734-0  
info@bbi-immobilien.de



#### Bürospitzenrendite



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete



# Hamburg

## Büromarkt

### Q3 2025



#### Auf einen Blick

- Der Hamburger Büroflächenmarkt hat im bisherigen Jahresverlauf 2025 eine stabile Vermietungsdynamik gezeigt. Mit 312.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>).
- 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 m<sup>2</sup> in einer Projektentwicklung heraus.
- Während die Spitzenmiete sich in den vergangenen Monaten kaum verändert hat (35,70 €/m<sup>2</sup>), hat die Durchschnittsmiete zugelegt. So bewegt sich diese mit nun 21,80 €/m<sup>2</sup> um 1,30 €/m<sup>2</sup> 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 diese allerdings auf einem niedrigen Niveau.
- Die Spitzenrendite für Hamburger Büros bleibt unverändert bei 4,45 %. Das Büroinvestmentsvolumen 2025 bis dato liegt bei 505 Mio. Euro.



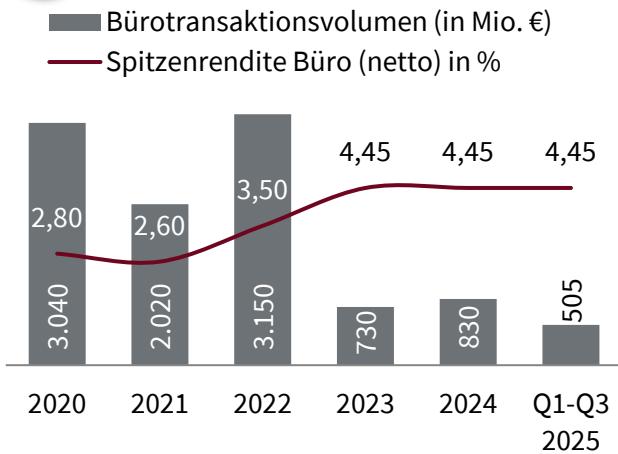
**nai**apollo

Martin Angersbach

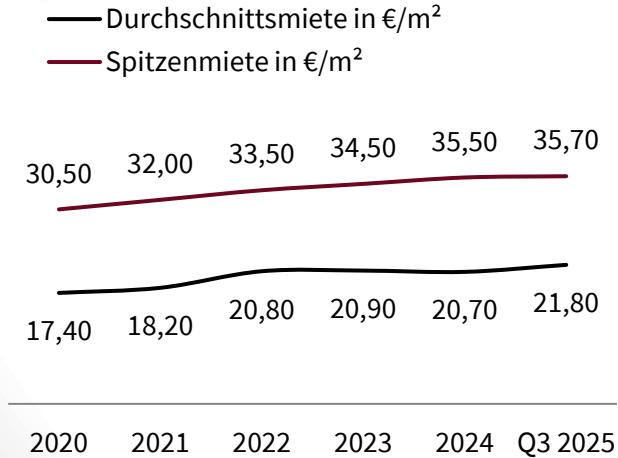
Director Business Development Office Germany  
+ 49 (0) 69 - 970 505 - 0  
martin.angersbach@nai-apollo.de



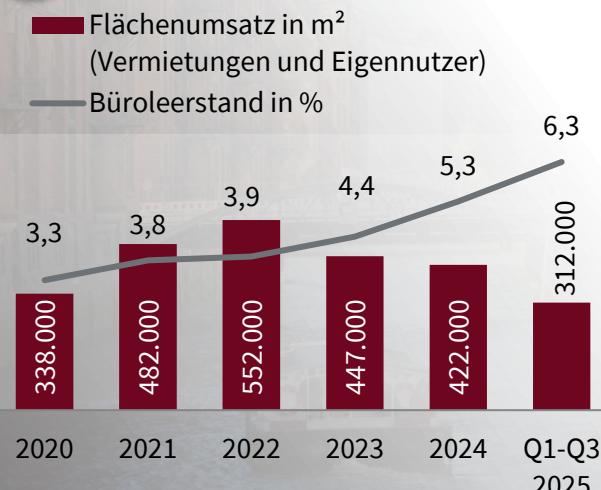
#### Bürospitzenrendite



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete



#### Büroflächenumsatz und Leerstand



# München

## Büromarkt

### Q3 2025



#### Auf einen Blick

- Der Münchener Büroflächenmarkt hat im Jahresverlauf 2025 stabile Marktaktivitäten gezeigt. Mit einem Umsatz von 406.000 m<sup>2</sup> in den ersten drei Quartalen bleibt das Vorjahresresultat aber unerreicht (Q1-Q3 2024: 447.000 m<sup>2</sup>).
- 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 m<sup>2</sup> im Projekt "Tomorrow" hervorzuheben.
- Eine hohe Nachfrage nach Anmietungsmöglichkeiten in zentralen Lagen hat die Spitzenmiete erneut ansteigen lassen. Mit 55,50 €/m<sup>2</sup> liegt diese nun 3,7 % über dem Vorjahresniveau. Die Durchschnittsmiete weist im Jahresvergleich ein Plus von 6,0 % auf 26,50 €/m<sup>2</sup> 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.



**nai**apollo

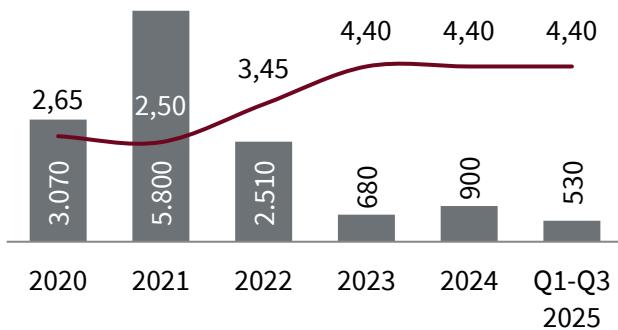
Thilo Hecht

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



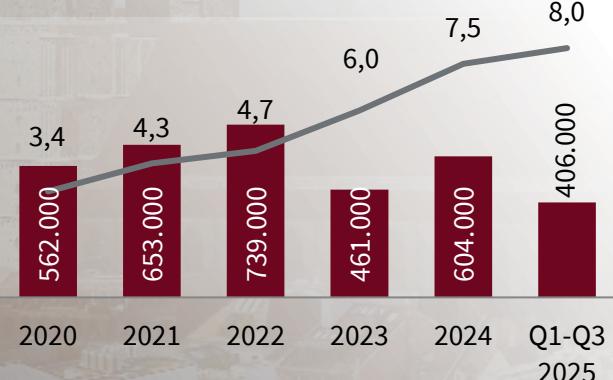
#### Bürospitzenrendite

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



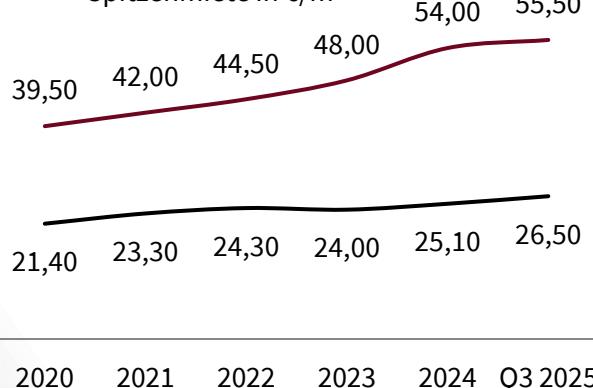
#### Büroflächenumsatz und Leerstand

■ Flächenumsatz in m<sup>2</sup>  
(Vermietungen und Eigennutzer)\*  
— Büroleerstand in %\*



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m<sup>2</sup>  
— Spitzenmiete in €/m<sup>2</sup>



# 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 m<sup>2</sup> wurde das Vorjahresresultat dabei um 72,6 % übertroffen (Q1-Q3 2024: 264.000 m<sup>2</sup>).
- Getragen wurde das Marktgeschehen vor allem durch das großflächige Segment. So machen Abschlüsse oberhalb von 5.000 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete bei 31,50 €/m<sup>2</sup>. 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.



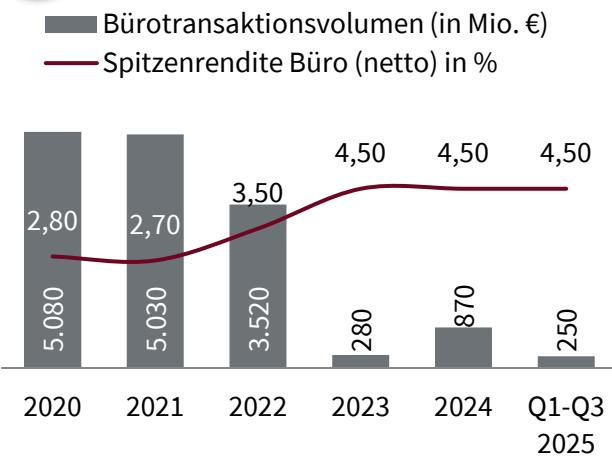
**Nai**apollo

Michael Preuß

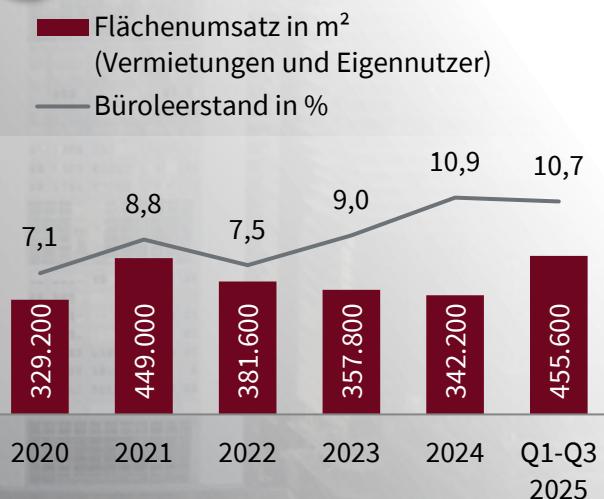
Head of Office and Retail Letting  
+ 49 (0) 69 – 970 505-0  
michael.preusse@nai-apollo.de



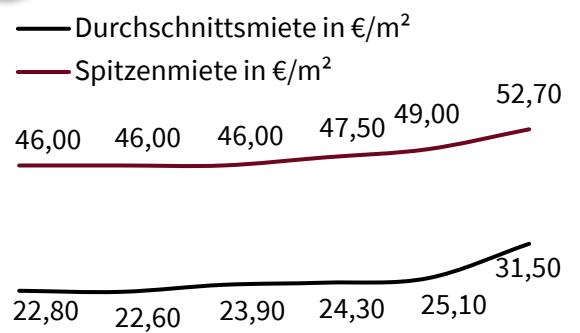
### Bürospitzenrendite



### Büroflächenumsatz und Leerstand



### Spitzen- und Durchschnittsmiete



# Düsseldorf

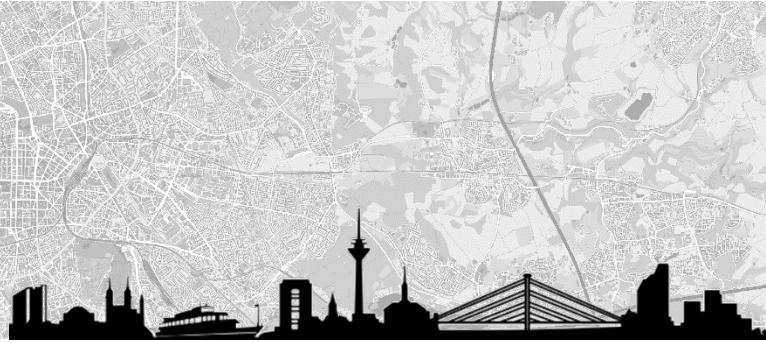
## Büromarkt

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 m<sup>2</sup>, womit der Vorjahreswert um 1,3 % unterschritten wurde (Q1-Q3 2025: 155.000 m<sup>2</sup>).
- Das Marktgeschehen ist vorwiegend von Mietabschlüssen im kleineren und mittleren Flächensegment bis 5.000 m<sup>2</sup> geprägt worden, während großflächige Anmietungen weiterhin fehlen. So bleibt die Anmietung durch die Helaba über rund 7.800 m<sup>2</sup> 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 €/m<sup>2</sup> steigen lassen. Die Durchschnittsmiete beläuft sich Ende September auf 20,10 €/m<sup>2</sup>.
- Der Leerstand ist erneut gestiegen. 10,2 % des Flächenbestands stehen kurzfristig zur Verfügung – zum Vorjahr ein Plus von 1,5 %-Punkten.
- Die Bürospitzenrendite in Düsseldorf bewegt sich bei 4,50 %. Büroobjekte sind 2025 bis dato über 175 Mio. Euro gehandelt worden.



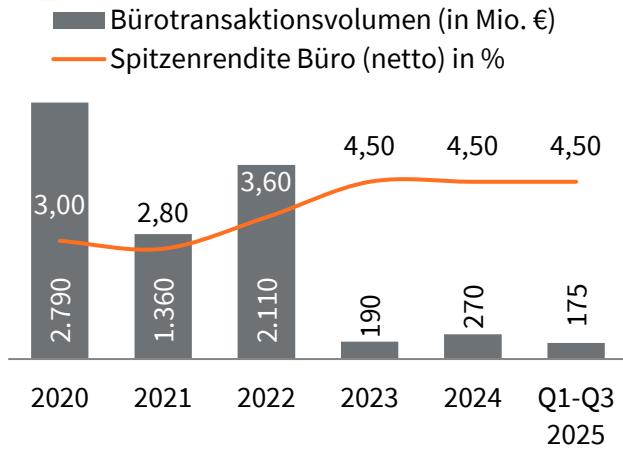
**CUBION**

Stewart Darman

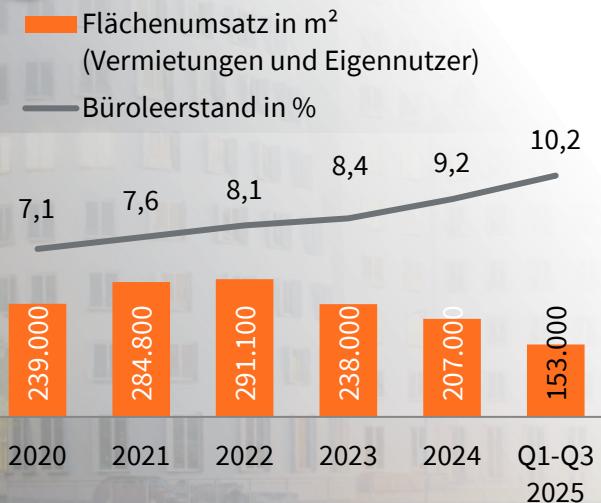
Prokurist - Director - Office Leasing  
+ 49 (0) 208 - 97 067 - 0  
darman@cubion.de



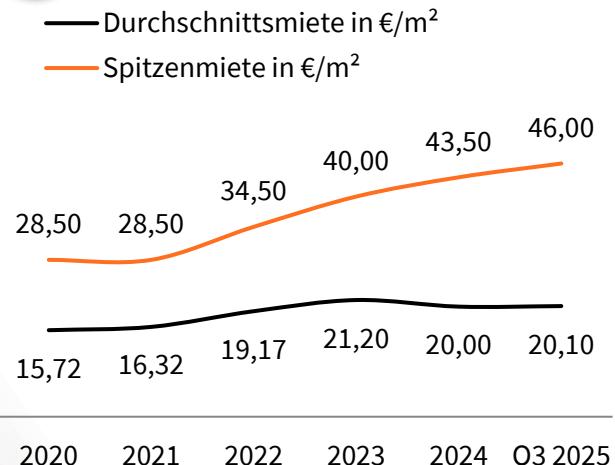
### Bürospitzenrendite



### Büroflächenumsatz und Leerstand



### Spitzen- und Durchschnittsmiete



# Stuttgart

## Büromarkt

### Q3 2025



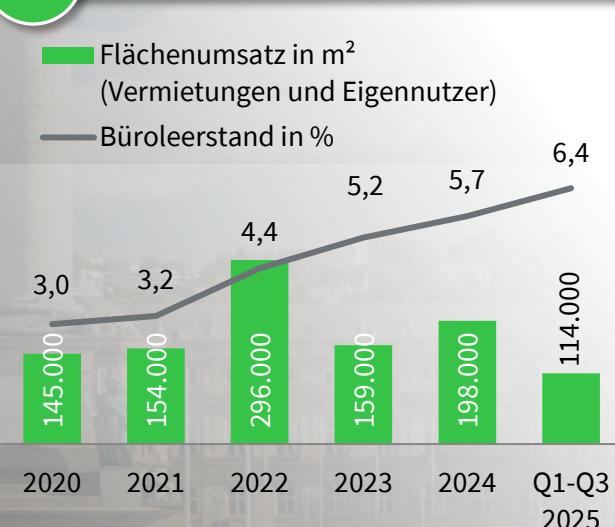
**Immoraum**  
real estate advisors

#### Auf einen Blick

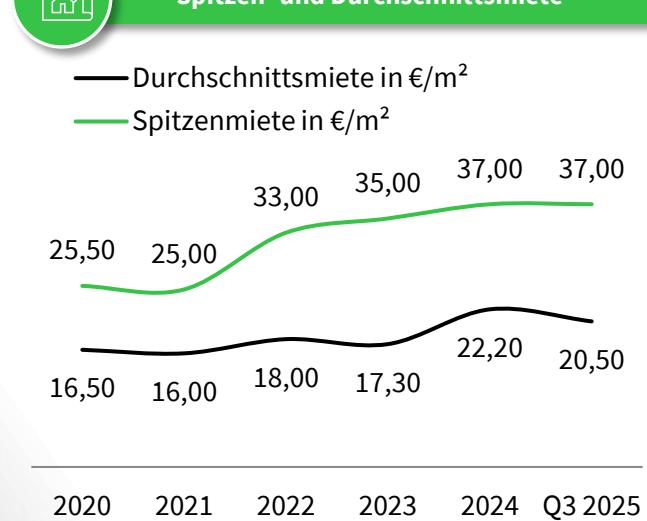
- Der Stuttgarter Büroflächenmarkt hat sich im bisherigen Jahresverlauf unterdurchschnittlich präsentiert. So ist von Januar bis Ende September 2025 ein Flächenumsatz in Höhe von 114.000 m<sup>2</sup> erfasst worden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang von 23,0 % (Q1-Q3 2024: 148.000 m<sup>2</sup>).
- 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 m<sup>2</sup> sowie der Stadt Stuttgart von ca. 11.000 m<sup>2</sup>.
- Die Spitzenmiete ist im bisherigen Jahresverlauf stabil auf 37,00 €/m<sup>2</sup> verblieben. Gegenüber dem Vorjahr steht ein Plus von 2,00 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete ist von höherer Volatilität geprägt und erreicht aktuell 20,50 €/m<sup>2</sup>.
- 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.



#### Büroflächenumsatz und Leerstand



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete



# Köln

## Büromarkt

### Q3 2025



#### 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 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 16,6 % (Q1-Q3 2024: 150.200 m<sup>2</sup>).
- Marktprägend waren zahlreiche Abschlüsse im mittleren Größensegment zwischen 1.000 und 5.000 m<sup>2</sup>. Diese ergänzen den erfolgreichen Jahresauftakt, der durch zwei Anmietungen durch das Kölner Jobcenter mit zusammen 31.000 m<sup>2</sup> beflogen wurde.
- Die Durchschnittsmiete hat sich nach einem signifikanten Anstieg in den Sommermonaten nun auf 20,00 €/m<sup>2</sup> stabilisiert, was im Vergleich zum Vorjahr ein klares Plus von 11,1 % bedeutet. Parallel dazu zeigt die Spitzenmiete eine deutliche Korrektur auf 29,50 €/m<sup>2</sup> (Q3 2024: 33,45 €/m<sup>2</sup>).
- 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.



**LARBIG & MORTAG**

Uwe Mortag

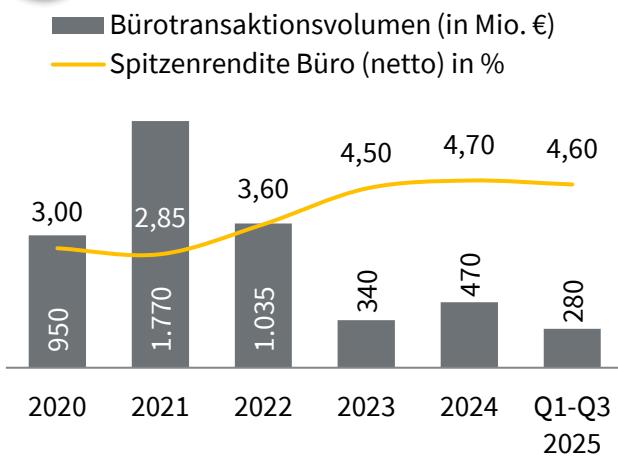
Geschäftsführer

+ 49 (0) 221 - 998 997 - 0

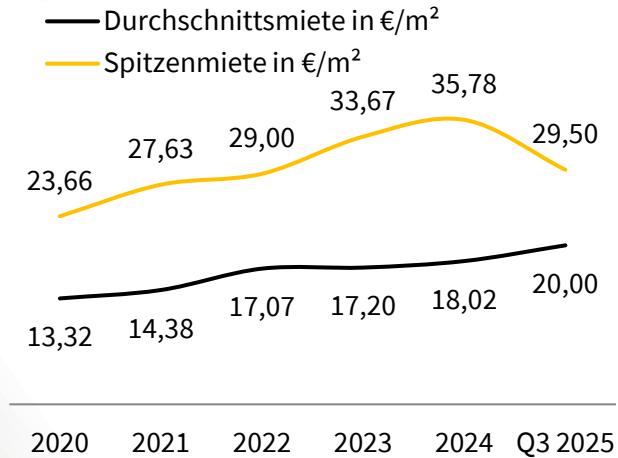
[mortag@larbig-mortag.de](mailto:mortag@larbig-mortag.de)



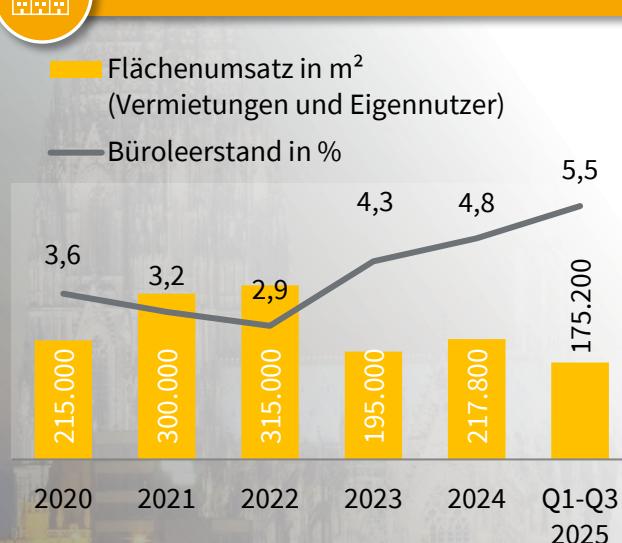
#### Bürospitzenrendite



#### Spitzen- und Durchschnittsmiete



#### Büroflächenumsatz und Leerstand



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

RUHRGEIET  
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

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