

NAI Partners Germany

Zahlen und Fakten

Büromarkt 2025
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



NAI PARTNERS GERMANY – DAS SIND WIR_	2	STUTTGART_	11
DAS GLOBALE PARTNERNETZWERK_	4	KÖLN_	12
BÜROSTANDORTE – ÜBERSICHT_	5	BONN_	13
BERLIN_	6	ULM_	14
HAMBURG_	7	DORTMUND_	15
MÜNCHEN_	8	ESSEN_	16
FRANKFURT AM MAIN_	9	MANNHEIM_	17
DÜSSELDORF_	10	HEIDELBERG_	18
		ERFURT_	19

NAI Partners Germany – Ihr Partner für Deutschland

Berlin/Brandenburg – BBI Berlin Brandenburg Immobilien

München – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

Stuttgart – Immoraum Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

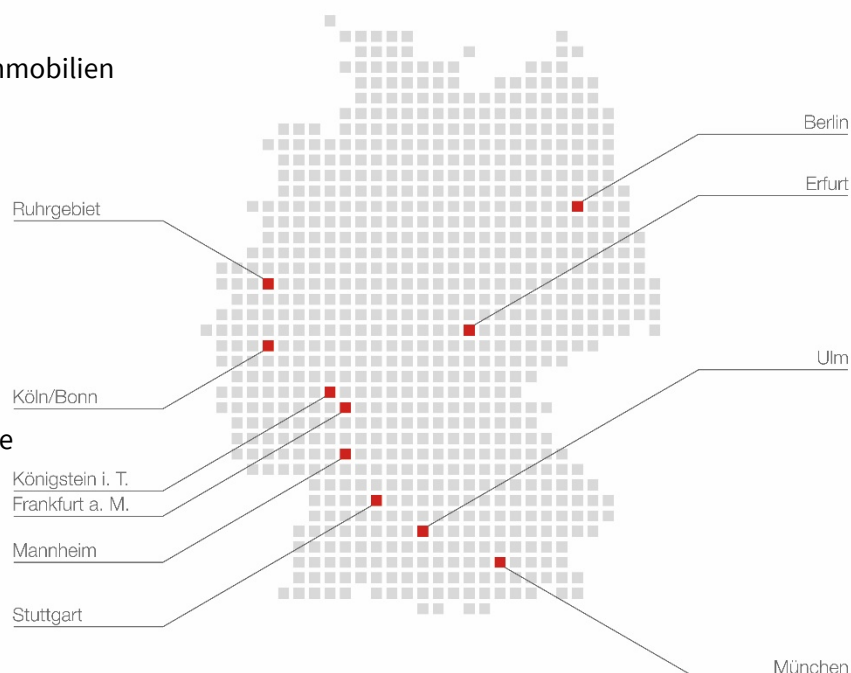
Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim/Heidelberg – STRATEGPRO Real Estate

Erfurt – STRATEGPRO Real Estate

Königstein – Blackbird Real Estate



DAS SIND WIR

Ein Partner – Alle Leistungen – Alle Assetklassen

Lernen Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen NAI Partners Germany mit ihren inhabergeführten Partnerunternehmen deutschlandweit bietet, kennen. Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über den Mehrwert, den Ihnen unser Netzwerk bietet. Wir freuen uns auf Sie! Mit Büros in Berlin, Frankfurt am Main, München, Köln/Bonn, Königstein, Stuttgart, dem Ruhrgebiet, Mannheim, Erfurt und Ulm sind wir deutschlandweit präsent. Als Partner von NAI Global bieten wir unseren Kunden weltweit Zugang zu über 5.800 Immobilienspezialisten in mehr als 325 Partnerbüros.

apollo real estate GmbH & Co. KG

Die apollo real estate GmbH & Co. KG mit ihren Standorten in Frankfurt, München und Berlin (BBI Immobilien GmbH) bietet ein breites Spektrum an Immobiliendienstleistungen von Immobilienvermittlung und Corporate Finance bis hin zu Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Dank unserer langjährigen Erfahrung und unserem starken Netzwerk sind wir ein verlässlicher Partner für maßgeschneiderte Lösungen in allen Bereichen der Immobilienwirtschaft. Als exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global verfügen wir als inhabergeführtes Unternehmen, das seit 1988 am Markt ist, über einen weltweiten Zugang zu mehr als 5.800 Immobilienspezialisten.

CUBION Immobilien AG

Seit 20 Jahren bietet die CUBION Immobilien AG das klassische Angebotsspektrum im Bereich Business-Immobilien. Unsere Bürovermittlungsleistung liegt kontinuierlich zwischen 60.000 und 80.000 m² Bürofläche pro Jahr – damit sind wir die Benchmark im Ruhrgebiet. Beim Verkauf arbeiten wir mit (sehr) vermögenden Privatinvestoren, wie auch mit in- und ausländischen institutionellen Anlegern vertrauensvoll zusammen. Unser Transaktionsgeschäft im Investment erfolgt meist lautlos. Wir denken unternehmerisch, handeln ethisch und unsere Aussagen sind belastbar. Unser Team besteht aus Young Performern und alten Hasen. Augenscheinlich ist dies die richtige Mischung für kontinuierlichen Erfolg.

Starke Partnerschaft – deutschlandweit

NAI Partners Germany ist das führende Netzwerk unabhängiger Immobilienberatungsunternehmen in Deutschland. Seit mehr als 30 Jahren beraten unsere aktiven Partner nationale und internationale Unternehmen mit nachhaltigem Erfolg. Das Leistungsspektrum unserer Gruppe umfasst die Bereiche Verkauf, Vermietung, Bewertung, Research, Corporate Finance, Healthcare, Investment-Management sowie Asset-Management.

BBI Immobilien GmbH

Die BBI Immobilien GmbH ist seit fast 30 Jahren im Großraum Berlin tätig und spezialisiert auf die Vermittlung und Beratung von Wohnimmobilien sowie Bauträgerprojekte. Als Unternehmen der NAI apollo kombinieren wir unsere tiefgehende lokale Marktkennntnis mit deutschlandweiter Expertise, um innovative Lösungen für Wohn-, Büro- und Gewerbeimmobilien zu entwickeln und unseren Kunden bestmögliche Ergebnisse zu bieten.

Blackbird Real Estate GmbH

Blackbird Real Estate wurde im Jahr 2011 von Tobias Schultheiß FRICS SIOR gegründet. Unser Leitungsspektrum umfasst im Wesentlichen die Beratung professioneller Investoren bei An- oder Verkauf gewerblich genutzter Immobilien sowie die Unterstützung von Mietern bspw. bei Mietvertragsverlängerungen oder der Identifikation neuer Flächen. Seit Gründung vermittelten wir Immobilien im Wert von über 800 Mio. Euro, meist für internationale Auftraggeber oder im Ausland. Als Buy-Side-Advisor begleiteten wir über 140 Transaktionen weltweit. Innerhalb der Gruppe sind wir Ihr exklusiver Ansprechpartner für die Bereiche internationale Tenant Representation (Mieterberatung) und internationales Investment.

DAS SIND WIR

Immoraum GmbH Real Estate Advisors

Seit 2012 ist die Immoraum GmbH Real Estate Advisors ein führender Partner auf dem Stuttgarter Immobilienmarkt. Wir bieten mehr als klassische Beratung – wir stehen für individuelle Strategien, exzellente Dienstleistungen und maßgeschneiderte Lösungen. Unser erfahrenes Team begleitet Sie durch den gesamten An- und Verkaufsprozess. Transparenz, Qualität und Effizienz stehen dabei im Fokus. Dank lokaler Expertise und tiefem Branchenwissen bieten wir höchste Beratungsqualität beim Verkauf sowie bei der Vermietung gewerblicher Immobilien. Unser Einsatz geht dabei über das Übliche hinaus – wir denken Immobilien neu und gestalten erfolgreiche Partnerschaften.

Larbig & Mortag Immobilien GmbH

Als inhabergeführtes Unternehmen ist die Larbig & Mortag Immobilien GmbH ein führender, unabhängiger Büroimmobilienberater in der Region Köln/Bonn/Leverkusen. Seit 2008 vertrauen unsere Kunden auf die Marktdurchdringung, die innovative und zielgerichtete Beratung sowie die persönliche und nachhaltige Betreuung. Unser Schwerpunkt liegt entlang der gesamten Wertschöpfungskette einer Gewerbeimmobilie – von der Marktanalyse und Bewertung bis hin zu Vermietung und Verkauf von Bestandsobjekten und Neubauprojekten. Mit über 2.000 vermittelten Mietverträgen verfügen wir über umfassendes Know-how. Komplettiert wird unser Dienstleistungsangebot mit dem Produkt „Vermieter+“ aus dem Fachbereich LandlordRepresentation.

Objekta Real Estate Solutions GmbH

Mit Geschäftssitz in Ulm und weiteren Büros in Stuttgart / Filder und Göppingen zählt die Objekta Real Estate Solutions GmbH zu den führenden Immobiliendienstleistern im Raum Stuttgart – Ulm – Augsburg und Bodensee. Unsere Philosophie: individuelle und erfolgsorientierte Strategien und Konzepte für Eigentümer, Investoren und Nutzer. Als hochqualifiziertes Team mit einem Mix aus Erfahrung, Marktkennntnis, Kreativität, innovativer Denke und Mehrsprachigkeit beraten wir Sie gerne im Bereich Vermarktung, Entwicklung von Objektstrategien, Ertragsoptimierung, Investment und Property-Management.

STRATEGPRO REAL ESTATE GmbH

Die STRATEGPRO REAL ESTATE GmbH ist ein auf Immobilienberatung und -vermittlung spezialisiertes, inhabergeführtes Unternehmen mit Wurzeln in der Metropolregion Rhein-Neckar. Aufgrund unserer langjährigen Erfahrung in den Teilmärkten Mannheim, Heidelberg und Ludwigshafen verfügen wir über tiefe Marktkennntnisse und ein starkes Netzwerk von Partnern. Seit März 2023 sind wir mit der STRATEGPRO Real Estate Erfurt GmbH auch in Thüringens Landeshauptstadt präsent. Der Fokus beider Unternehmen liegt auf der Vermittlung von Büro- und Gewerbeflächen. Wir betrachten die Immobilien ganzheitlich, wobei Sie und die gefundene Strategie im Mittelpunkt stehen. Wir nehmen die Aussage ernst: „Nur wenn es dem Kunden gut geht – geht es uns auch gut.“

Das globale Partnernetzwerk



Tobias Schultheiß FRICS SIOR

Managing Partner

+ 49 (0) 172 – 656 45 37

tobias@blackbird-re.de

NAI Global wurde 1978 in den USA gegründet und ist heute das größte und leistungsstärkste globale Netzwerk inhabergeführter Unternehmen im Bereich der gewerblichen Immobilienvermittlung. Unsere Büros sind führend in ihren jeweiligen Märkten und arbeiten eng zusammen, um unseren Kunden außergewöhnliche Lösungen für ihre gewerblichen Immobilienbedürfnisse zu bieten. Ganz gleich, ob Sie eine gewerbliche Immobilie kaufen, verkaufen, vermieten, finanzieren oder verwalten möchten – sei es in Ihrer Stadt, in den USA oder in Asien, Europa, Lateinamerika und darüber hinaus:

NAI Partners Germany ist Ihr lokaler Zugang zu einer Welt kreativer Lösungen im Bereich der gewerblichen Immobilien. Unsere Eckdaten auf einen Blick:

- 5.800 lokale Immobilienprofis in
- 325 Büros, weltweit
- Jahr für Jahr vermittelte Transaktionen im Wert von über \$ 20 Mrd.
- Über 38 Mio. m² verwaltetes Immobilienvermögen
- Platz 6 des Lipsey Top25 Brand Survey (2024 & 2025!)

Zusätzlich haben wir als persönliche Mitglieder der Society of Industrial and Office Realtors (SIOR) Zugang zu einem weiteren globalen Netzwerk von über 4.000 Immobilienexperten in mehr als 50 Ländern: Seit über 80 Jahren ist die SIOR die führende globale Berufsorganisation für Büro- & Industrieimmobilien. Die SIOR-Zertifizierung ist ein weltweit anerkanntes Gütesiegel für herausragende Beratungsleistungen und eine wesentliche Voraussetzung für die Auswahl eines Maklers, Beraters oder Vermittlers im gewerblichen Immobiliensektor.

Bei SIOR handelt es sich um eine gemeinnützige Berufsorganisation, die Dienstleistungen auf lokaler, regionaler, nationaler und internationaler Ebene anbietet. SIOR-Mitglieder schließen jährlich rund 80.000 Transaktionen ab.



Übersicht Top-7-Märkte

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Düsseldorf	Stuttgart	Köln
Flächenumsatz (in m ²)	578.000	422.000	604.000	342.200	207.000	198.000	217.800
Veränderung zum Vorjahr	+7,2 %	-5,6 %	+31,0 %	-4,4 %	-13,0 %	+24,5 %	+11,7 %
Spitzenmiete (in €/m ²)	45,00	35,50	54,00	49,00	43,50	37,00	35,78
Veränderung zum Vorjahr	+1,1 %	+2,9 %	+12,5 %	+3,2 %	+8,7 %	+5,7 %	+6,3 %
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	29,00	20,70	25,10	25,10	20,00	22,20	18,02
Veränderung zum Vorjahr	+1,0 %	-1,0 %	+4,6 %	+3,3 %	-5,7 %	+28,3 %	+4,8 %
Leerstandsquote (in %)	6,7	5,3	7,5	10,9	9,2	5,7	4,8
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	+1,7	+0,9	+1,5	+1,9	+0,8	+0,5	+0,5
Spitzenrendite (in %)	4,40	4,45	4,40	4,50	4,50	4,50	4,70
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	+0,20
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	790	830	900	870	270	230	470
Veränderung zum Vorjahr	-23,3 %	+13,7 %	+32,4 %	+210,7 %	+42,1 %	-20,7 %	+38,2 %

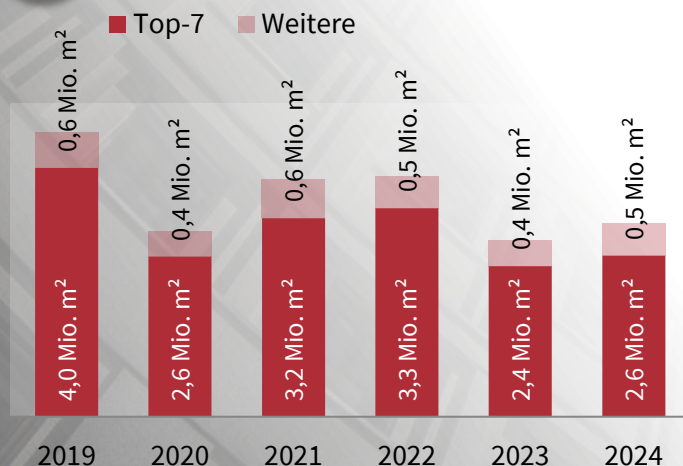
Übersicht weitere Märkte

	Bonn	Ulm	Dortmund	Essen	Mannheim	Heidelberg	Erfurt
Flächenumsatz (in m ²)	157.000	10.500	105.000	94.000	65.000	47.000	37.000
Veränderung zum Vorjahr	+72,0 %	-25,0 %	+22,8 %	-19,0 %	-4,4 %	+67,9 %	+68,2 %
Spitzenmiete (in €/m ²)	30,50	19,00	16,50	17,00	22,00	19,00	14,00
Veränderung zum Vorjahr	+28,9 %	0,0 %	-0,3 %	+3,0 %	0,0 %	+5,6 %	+12,0 %
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	14,63	11,00	12,55	12,01	14,30	14,70	10,30
Veränderung zum Vorjahr	+8,0 %	-2,7 %	+4,9 %	+2,2 %	-8,9 %	+3,5 %	+5,1 %
Leerstandsquote (in %)	2,7	4,7	4,7	7,4	11,1	5,1	4,1
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	-0,4	+0,2	0,0	+1,6	+4,7	+1,1	-0,3
Spitzenrendite (in %)	4,95	5,40	5,20	5,20	4,95	5,10	5,90
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	+0,10	+0,30	+0,25	+0,25	+0,10	+0,15	+0,30

Bürovermietungsmarkt



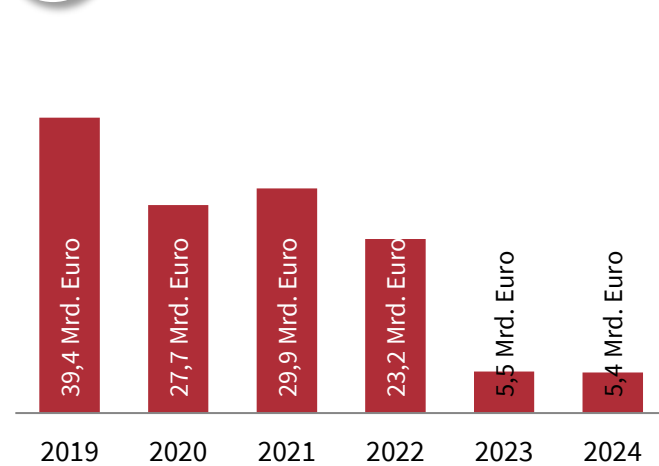
Büroflächenumsatz in m²



Bürotransaktionsmarkt



Büroinvestmentvolumen Deutschland



Berlin

Büromarkt

2024

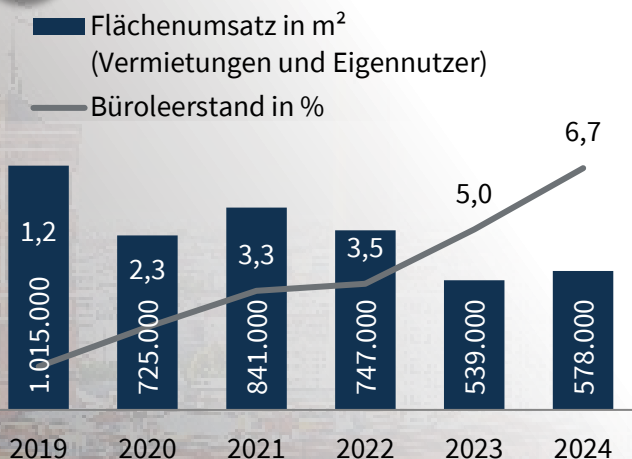


Auf einen Blick

- Der Berliner Büroflächenmarkt hat im Jahresverlauf 2024 an Dynamik gewonnen und einen Büroflächenumsatz von insgesamt 578.000 m² erreicht. Das entspricht einem Anstieg von 7,2 % im Vergleich zum Vorjahr, ist jedoch rund 25 % unter dem mittelfristigen und 28 % unter dem langfristigen Durchschnitt geblieben.
- Neben insgesamt mehr kleineren Deals sind Großabschlüsse oberhalb von 10.000 m² vor allem durch die öffentliche Hand marktbestimmend gewesen. Damit war dieser Sektor 2024 die prägende Branche.
- Mehrere Anmietungen in Premiumobjekten haben das Mietniveau ansteigen lassen. Die Spitzenmiete befindet sich mit 45,00 €/m² 1,1 % und die Durchschnittsmiete mit 29,00 €/m² 1,0 % über dem Vorjahr.
- Der Leerstand ist 2024 u.a. durch Verfügbarkeiten in Flächenfertigstellungen angestiegen. Mit 6,7 % notiert so die Leerstandsquote 1,7-Punkte über dem Jahr 2023.
- Die Spitzenrendite für Berliner Büros ist 2024 stabil bei 4,40 % geblieben (2023: 4,40 %). Das Büroinvestmentvolumen beträgt im Gesamtjahr 790 Mio. Euro (-23 % y-o-y).



Büroflächenumsatz und Leerstand



BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapollo

Andreas Krone SIOR

Managing Partner

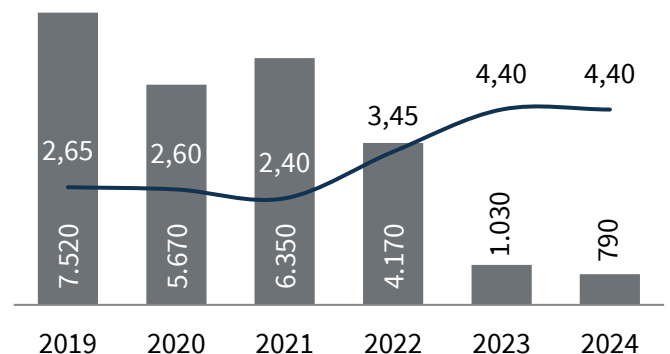
+ 49 (0) 30 - 327 734-0

info@bbi-immobilien.de



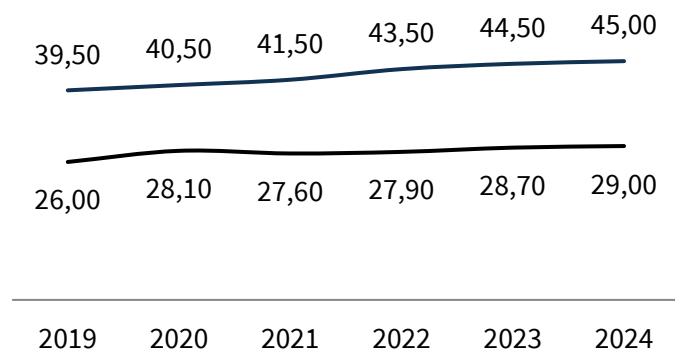
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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



Hamburg

Büromarkt

2024

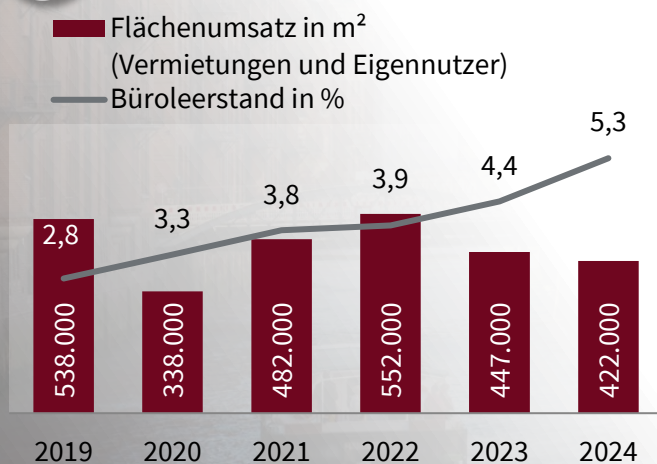


Auf einen Blick

- Der Hamburger Büroflächenmarkt hat 2024, beeinflusst vom schwierigen wirtschaftlichen Umfeld, einen Flächenumsatz von 422.000 m² verzeichnet, was 5,6 % unter dem Vorjahr liegt (2023: 447.000 m²).
- Eine zentrale Stütze des Marktes war die öffentliche Hand. Die Stadt Hamburg sicherte sich u.a. rund 24.000 m² im „Arne-Jacobsen-Haus“ sowie über 26.000 m² durch den Eigennutzerkauf der ehemaligen Zentrale der HSH Nordbank.
- Die Fokussierung auf neuwertige und zentrale Flächen hat die Spitzenmiete 2024 um 2,9 % auf nun 35,50 €/m² ansteigen lassen. Gleichzeitig ist die Durchschnittsmiete um 1,0 % auf 20,70 €/m² gesunken, was auf die Anmietungen durch die Stadt Hamburg zurückzuführen ist.
- Eine moderate Umsatzentwicklung, ein Anstieg der Untermietflächen und die fortschreitende Flächenverkleinerung bei Umzügen führten 2024 zu einem Leerstandszuwachs auf 5,3 %. Besonders in den Nebenlagen nahm das Angebot an freien Flächen deutlich zu.
- Die Spitzenrendite für Hamburger Büros ist 2024 stabil geblieben (2023: 4,45 %). Das Büroinvestmentvolumen beträgt 830 Mio. Euro (+14 % y-o-y).



Büroflächenumsatz und Leerstand



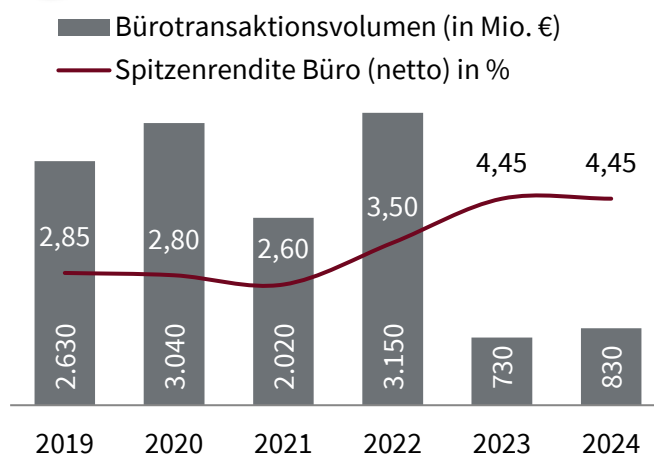
NAIapollo

Martin Angersbach

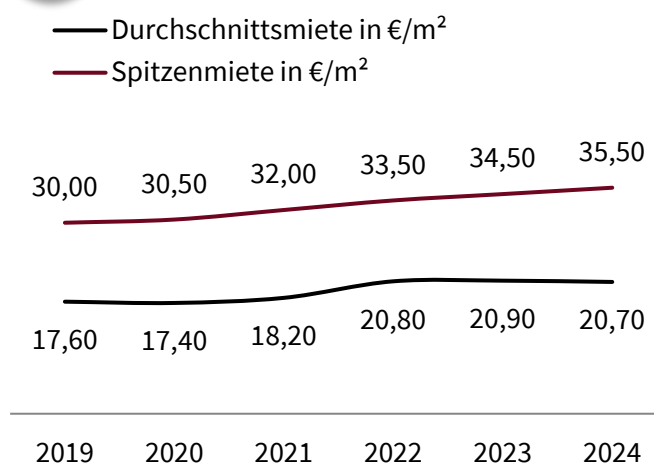
Director Business Development Office Germany
+ 49 (0) 69 - 970 505 - 0
martin.angersbach@nai-apollo.de



Transaktionsvolumen und Spitzenrendite



Spitzen- und Durchschnittsmiete



München

Büromarkt

2024



Auf einen Blick

- Der Münchener Büroflächenmarkt ist im Jahr 2024 durch spürbare Erholungstendenzen gekennzeichnet gewesen. So ist ein Flächenumsatz von 604.000 m² erfasst worden, womit das schwache Vorjahr um fast ein Drittel übertroffen wurde (2023: 461.000 m²).
- Vor allem die Zunahme von Deals oberhalb der 5.000 m²-Marke hat hierzu beigetragen. Allerdings wirken auch in München die schwierigen ökonomischen Rahmenbedingungen bremsend auf die Marktaktivitäten.
- Die hohe Nachfrage nach Premiumflächen in zentralen Lagen hat die Spitzenmiete mittlerweile auf 54,00 €/m² ansteigen lassen (+12,5 % y-o-y). Auch die Durchschnittsmiete legte um 4,6 % auf 25,10 €/m² zu.
- Die Leerstandszunahme hat sich 2024 fortgesetzt. Mit 7,5 % liegt die Leerstandsquote 1,5 %-Punkte über dem Vorjahresniveau. In zentralen Lagen ist das Angebot knapp, während sich die Leerstandsrate in der Peripherie weiterhin im zweistelligen Bereich bewegt.
- Die Büros Spitzenrendite in München ist 2024 stabil bei 4,40 % geblieben (2023: 4,40 %). Das Büroinvestmentvolumen konnte um ein Drittel auf 900 Mio. Euro zunehmen.



NAIapollo

Thilo Hecht

Managing Partner

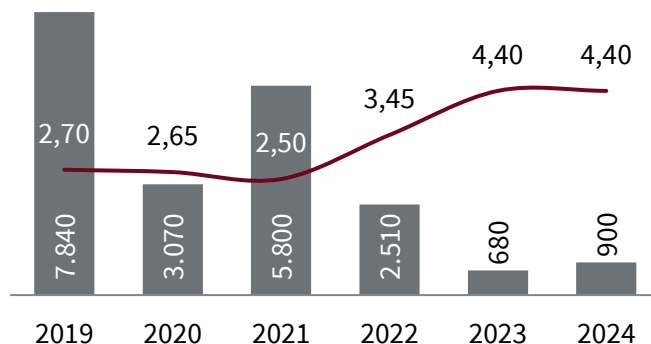
+ 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0

thilo.hecht@nai-apollo.de



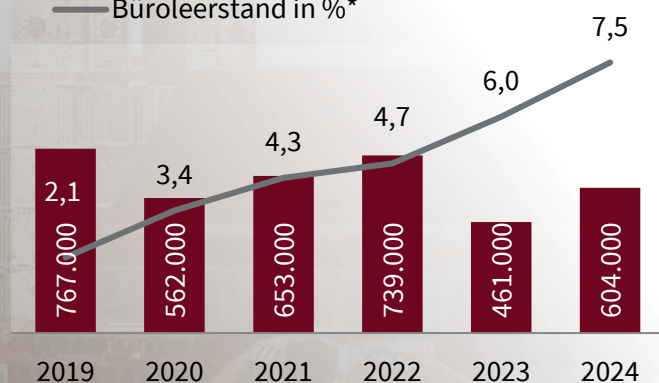
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

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



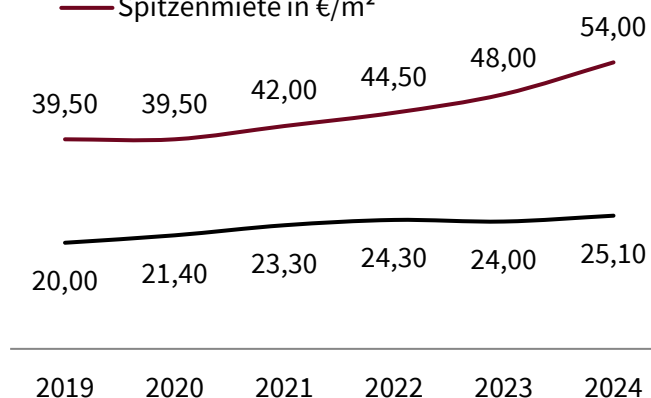
Büroflächenumsatz und Leerstand

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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



Frankfurt am Main

Büromarkt

2024



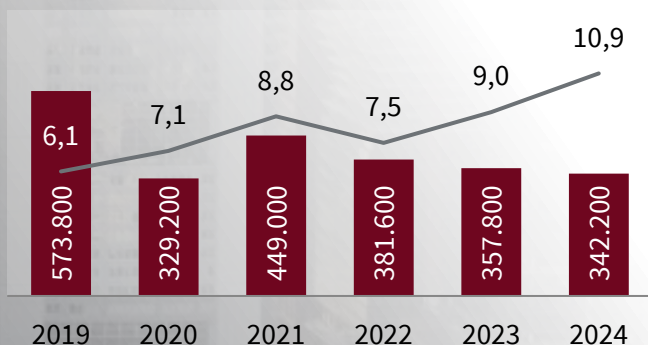
Auf einen Blick

- Der Frankfurter Büroflächenmarkt hat 2024 weit unterdurchschnittlich abgeschlossen. Für das Gesamtjahr beträgt der Flächenumsatz 342.400 m², womit es nicht nur rund 28 % unter dem langjährigen Trend liegt, es ist auch das viertschwächste Ergebnis der letzten 30 Jahre.
- Die Anmietung durch die EZB (36.800 m²) sowie der geplante Bezug von 10.000 m² im Projekt „Seed“ durch die STRABAG SE sind die größten Deals des Jahres. Insgesamt hat sich die gesunkene Umsatzdynamik in den meisten Größenklassen gezeigt.
- Die schwachen Anmietungsaktivitäten in Kombination mit einem hohen Anteil an Abschlüssen in Neubauten und Revitalisierungen haben die Durchschnittsmiete auf 25,10 €/m² steigen lassen (3,3 % y-o-y). Hierunter befindliche Premium-Anmietungen haben zu einer Spitzenmiete von 49,00 €/m² geführt (+3,2 %).
- Die Leerstandsquote beläuft sich auf 10,9 %, was einem Plus von 1,9 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahr entspricht.
- Die Spitzenrendite für Frankfurter Büros ist im Jahr 2024 stabil bei 4,50 % geblieben (2023: 4,50 %) Das Büroinvestmentvolumen hat sich auf 870 Mio. Euro mehr als verdreifacht.



Büroflächenumsatz und Leerstand

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



NAIapollo

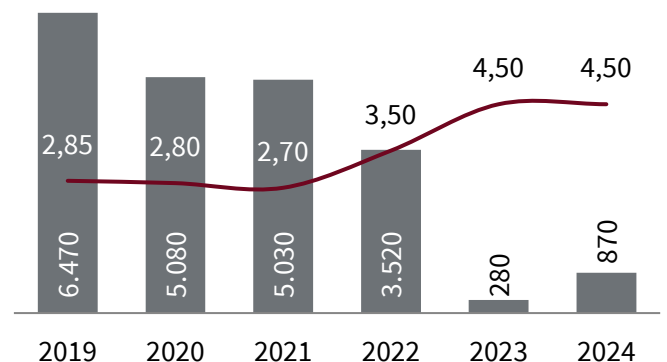
Michael Preuß

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



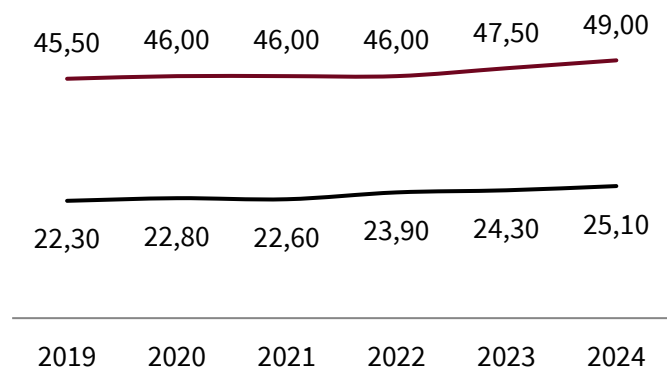
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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





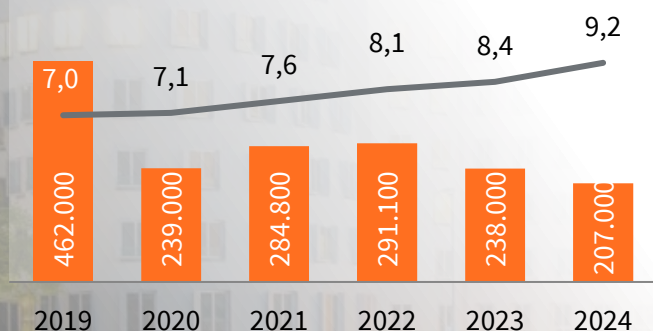
Auf einen Blick

- Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt ist 2024 durch zurückhaltende Anmietungsaktivitäten gekennzeichnet gewesen. Der Büroflächenumsatz lag bei 207.000 m², was einem Rückgang von 13,0 % gegenüber dem bereits schwachen Vorjahr entspricht (2023: 238.000 m²).
- Der Trend zu Vertragsverlängerungen sowie Flächenverkleinerungen hat sich fortgesetzt. Der Großteil des Umsatzes entfiel auf Abschlüsse unter 1.000 m². Im Bereich über 5.000 m² gab es lediglich zwei Verträge – durch Noerr sowie dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW.
- Die Spitzenmiete ist im Jahr 2024 aufgrund von Anmietungen in zentralen Projekten auf 43,50 €/m² angestiegen (+8,7 % y-o-y). Hingegen sank die Durchschnittsmiete um 5,7 % auf 20,00 €/m², was vor allem auf Vertragsabschlüsse durch die öffentliche Hand zurückzuführen ist.
- Der Leerstand nahm im Jahresverlauf zu und erreichte am Ende eine Quote von 9,2 %. Dieser Trend dürfte sich 2025 aufgrund von noch vakanten Projektfertigstellungen fortsetzen.
- Die Spitzenrendite für Büros in Düsseldorf ist 2024 stabil bei 4,50 % geblieben (2023: 4,50 %). Büroinvestments lagen mit 270 Mio. Euro 42 % über dem Vorjahr.



Büroflächenumsatz und Leerstand

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



CUBION

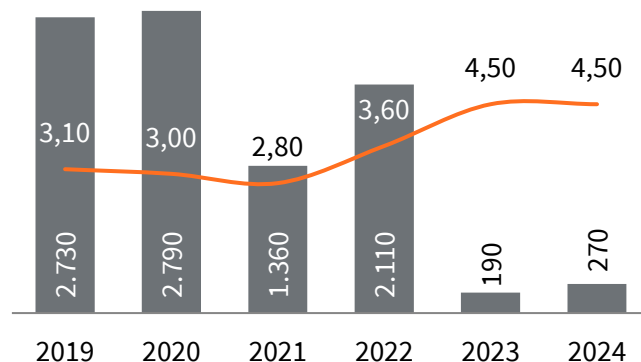
Stewart Darman

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



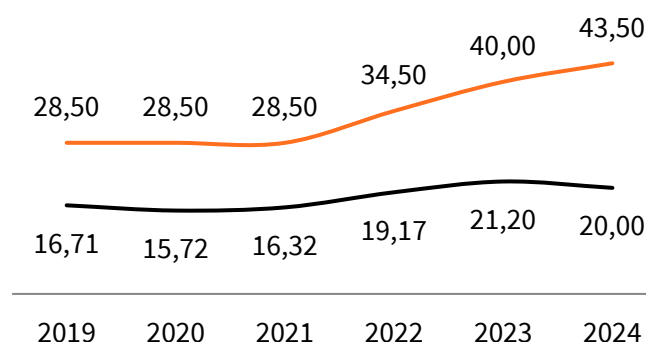
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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



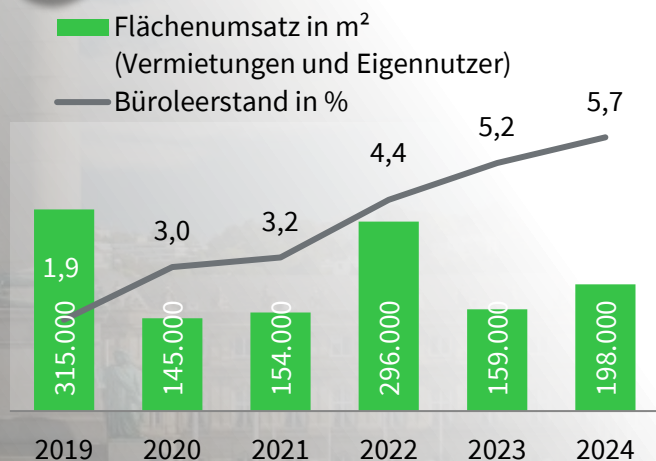


Auf einen Blick

- Der Stuttgarter Büroflächenmarkt hat 2024 eine positive Entwicklung vorweisen können. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Umsatz um 24,5 % auf 198.000 m² gestiegen.
- Ein wesentlicher Faktor hierfür war die öffentliche Hand. So hat die Stadt Stuttgart 26.500 m² im Revitalisierungsprojekt „Green Roof Office“ angemietet, während sich das Land Baden-Württemberg rund 10.000 m² im Schlossgartenquartier sicherte.
- Anmietungen in modernen und zentralen Neubauflächen haben die Spitzenmiete auf 37,00 €/m² zulegen lassen (+5,7 %). Die Durchschnittsmiete erhöhte sich um 4,90 €/m² auf 22,20 €/m².
- Der Leerstand hat im Jahresverlauf um 0,5 %-Punkte zugelegt, womit dieser nun bei 5,7 % liegt. Während in zentralen Lagen weiterhin nur wenige Flächenverfügbarkeiten vorhanden sind, weisen periphere Lagen zum Teil signifikante Leerstände auf.
- Die stabile Renditeentwicklung hat sich 2024 mit 4,50 % auch bei Stuttgarter Büros fortgesetzt (2023: 4,50 %). Das Bürotransaktionsvolumen lag mit insgesamt 230 Mio. Euro rund ein Fünftel unter dem Vorjahresniveau.



Büroflächenumsatz und Leerstand



Immoraum
real estate advisors

Sven Gruber

Geschäftsführer – Vermietung

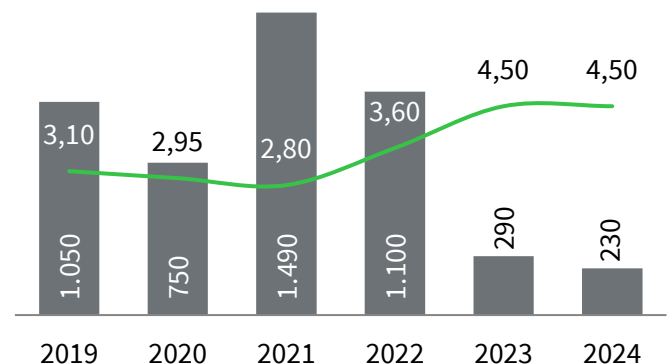
+ 49 (0) 711 - 252 89 91 - 0

sven.gruber@immoraum.de



Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

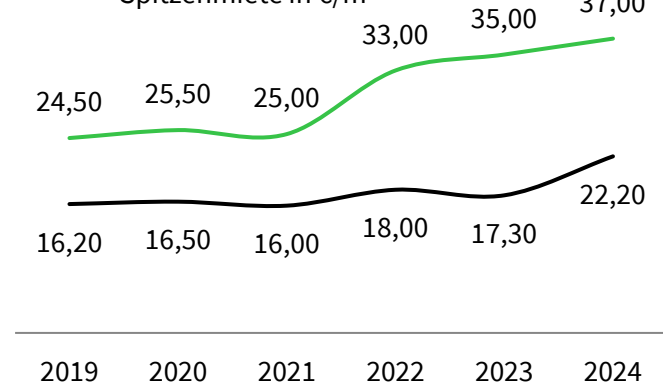
■ Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
— Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m²

— Spitzenmiete in €/m²





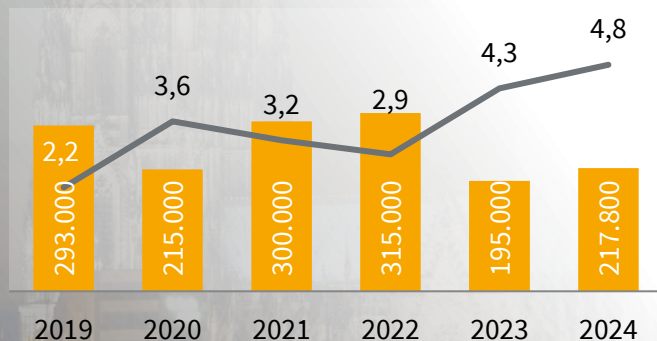
Auf einen Blick

- Der Kölner Büroflächenmarkt ist 2024 zwar von den schwachen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt gewesen, konnte aber eine Umsatzsteigerung im Vergleich zum Vorjahr von 11,7 % verzeichnen. Damit liegt der Flächenumsatz bei 217.800 m² (2023: 195.000 m²).
- Diese Entwicklung ist vor allem auf Nachholeffekte in der zweiten Jahreshälfte zurückzuführen. Hinzukommen größere Abschlüsse durch die öffentliche Hand.
- Die anhaltende Fokussierung der Nutzer auf zentrale sowie moderne Büroflächen hat die Spitzenmiete im Jahresverlauf um 6,3 % auf 35,78 €/m² steigen lassen. Die Durchschnittsmiete befindet sich mittlerweile bei 18,02 €/m² (2023: 17,20 €/m²).
- Der Leerstand hat weiter auf aktuell 411.200 m² zugenommen. Dies entspricht einer Quote von 4,8 %. Der Anstieg ist vor allem auf die Flächenreduzierung großer Unternehmen und die verhaltene Nachfrage am Markt zurückzuführen.
- Die Spitzenrendite für Kölner Büros notiert zum Jahresende 2024 bei 4,70 % (+20 Basispunkte y-o-y). Das Bürotransaktionsvolumen ist infolge des Eigentumserkaufs der Stadt Köln auf 470 Mio. Euro angestiegen (2023: 340 Mio. Euro).



Büroflächenumsatz und Leerstand

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



LARBIG & MORTAG

Uwe Mortag SIOB

Geschäftsführer

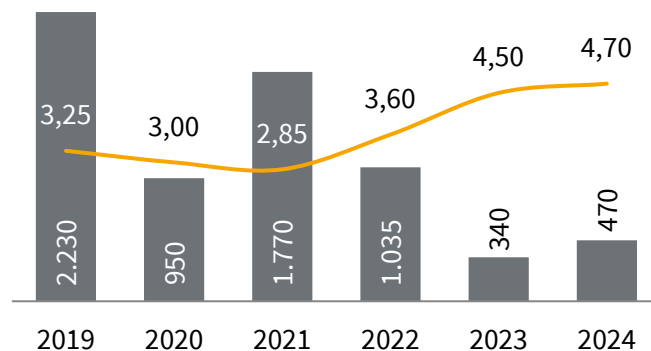
+ 49 (0) 221 - 998 997 - 0

mortag@larbig-mortag.de



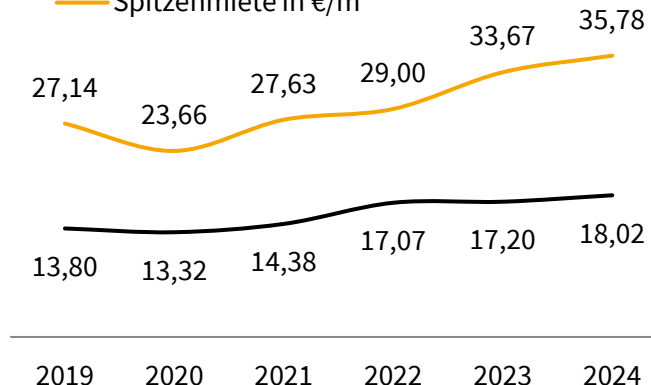
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite

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



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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



Bonn

Büromarkt

2024



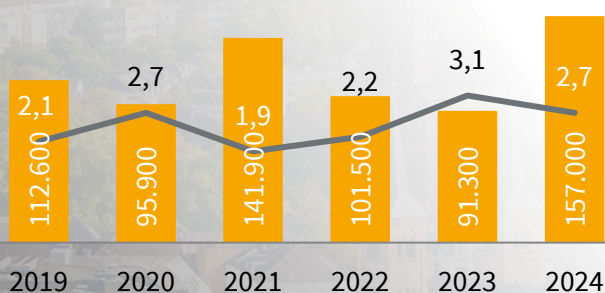
Auf einen Blick

- Der Bonner Büroflächenmarkt hat 2024 mit einem neuen Rekordergebnis abgeschlossen. Der Flächenumsatz erreichte insgesamt 157.000 m² und übertraf damit nicht nur das Vorjahr um 72,0 %, sondern lag auch fast 60 % über dem Durchschnitt der vorangegangenen zehn Jahre.
- Die traditionell starke Nachfrage der öffentlichen Hand spielte die entscheidende Rolle in dieser Entwicklung. Mit 126.800 m² bzw. 80,8 % des Gesamtumsatzes war dieser Sektor der klare Markttreiber.
- Das Mietniveau konnte infolge von Abschlüssen in hochpreisigen, modernen Flächen zulegen. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete erreichten 2024 mit 30,50 €/m² bzw. 14,63 €/m² einen neuen Höchstwert.
- Der Leerstand ist in den letzten 12 Monaten um knapp 0,4 %-Punkte auf 2,7 % gesunken, was einem absoluten Leerstand von 112.100 m² entspricht. Kurzfristig wird zwar ein leichter Anstieg durch Flächenrückgaben erwartet, dennoch bleibt die Leerstandsquote deutlich unter der marktüblichen Fluktuationsreserve.
- Die Spitzenrendite für Bonner Büroobjekte hat im Jahr 2024 um 10 Basispunkte auf 4,95 % zugenommen.



Büroflächenumsatz und Leerstand

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



LARBIG & MORTAG

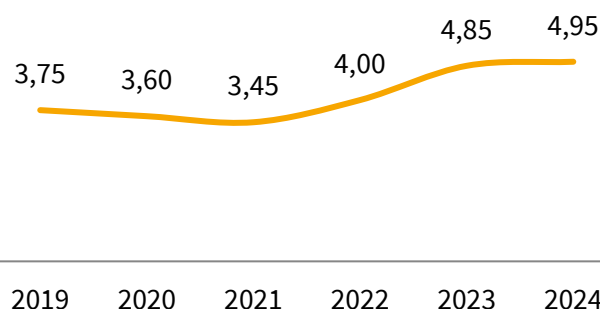
Hendrik Heßlenberg

Geschäftsführender Gesellschafter Bonn
+ 49 0) 228 – 90 90 52 - 52
hesslenberg@larbig-mortag.de



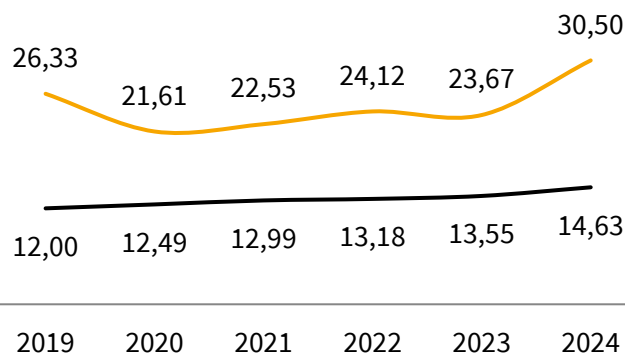
Bürospitzenrendite

— Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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



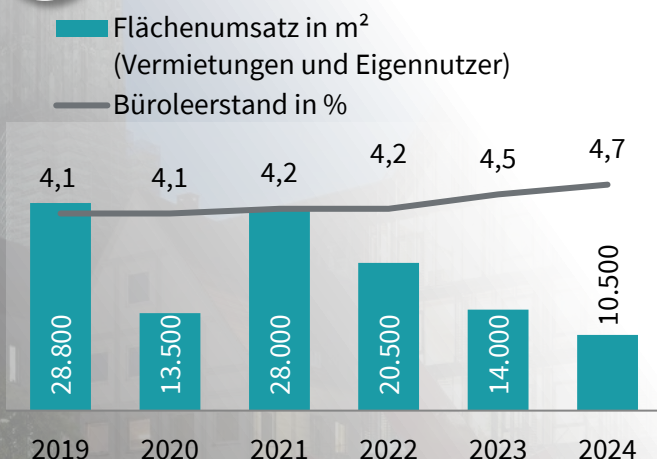


Auf einen Blick

- Der Ulmer Büroflächenmarkt ist 2024 durch die konjunkturell herausfordernde Lage gekennzeichnet gewesen. Mit 10.500 m² bewegt sich das Umsatzvolumen nicht nur ein Viertel unter dem Vorjahr (14.000 m²), sondern verfehlt auch das Corona-Jahr 2020 (13.500 m²).
- Neben der wirtschaftlich bedingten Zurückhaltung der Mieter spiegelt sich auch die Abnahme an größeren Abschlüssen wider. So erfolgten die größten Anmietungen durch ein Kreditinstitut mit 3.000 m² in Bahnhofsnähe sowie durch Siemens mit 1.500 m² im Science Park III in der „Universelle Ulm“.
- Die Durchschnittsmiete ist 2024 um 0,30 €/m² auf 11,00 €/m² gesunken, was an fehlenden Großabschlüssen, insbesondere in Neubauprojekten, und damit an einem höheren Anteil an Vermietungen in Bestandsobjekten liegt. Die Spitzenmiete ist stabil bei 19,00 €/m² geblieben.
- Die Leerstandsquote hat 2024 um 0,2 %-Punkte auf 4,7 % zugelegt. Neben noch verfügbaren Flächen in der Fertigstellung des 1. BA der „Universelle Ulm“ ist dies auf eine Zunahme an Untermietflächen zurückzuführen.
- Die Spitzenrendite für Ulmer Büros ist 2024 um 30 Basispunkte auf 5,40 % angestiegen.



Büroflächenumsatz und Leerstand



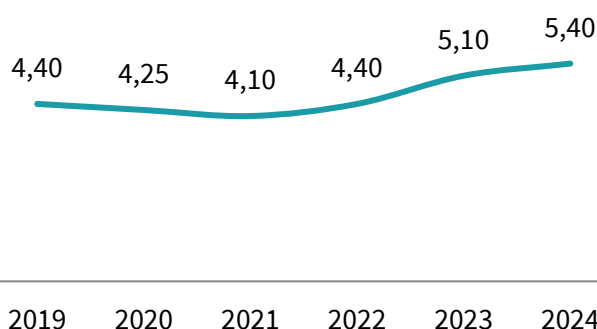
Matthias Kralisch

Geschäftsführer
+ 49 (0) 731 – 407 026 - 70
kralisch@objekta-realestate.de



Bürospitzenrendite

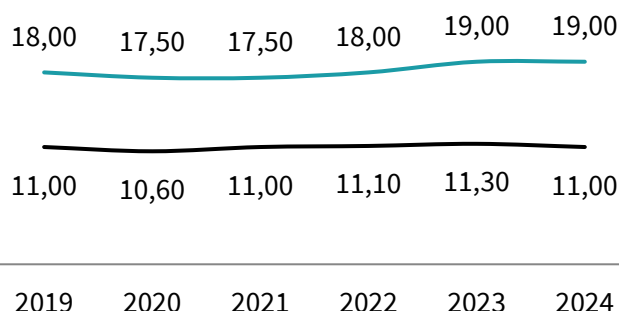
Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

Durchschnittsmiete in €/m²

Spitzenmiete in €/m²



Dortmund

Büromarkt

2024



Auf einen Blick

- Der Dortmunder Büroflächenmarkt hat 2024 ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielen können. Der erfasste Flächenumsatz von 105.000 m² liegt mehr als ein Fünftel über dem Vorjahr (85.500 m²) und befindet sich damit leicht über dem langfristigen Durchschnitt.
- Besonders die öffentliche Hand hat den Markt mit großen Mietvertragsabschlüssen geprägt. Vier der fünf größten Mietverträge wurden durch die Stadt Dortmund abgeschlossen, darunter 9.700 m² für das Jugendamt im "Hexagon" sowie 8.400 m² für die neue Zentrale des Ordnungsamtes im Objekt "The Yellow".
- Die gewichtete Durchschnittsmiete hat sich 2024 wieder deutlich erhöht und liegt jetzt bei 12,55 €/m². Die Entwicklung der realisierten Spitzenmiete ist nahezu stabil geblieben und liegt im Jahresverlauf 2024 bei 16,50 €/m².
- Die Leerstandsquote hat sich 2024 bei 4,7 % stabilisiert. Damit befinden sich derzeit rund 151.000 m² Bürofläche auf Mietersuche.
- Die Spitzenrendite für Dortmunder Büros hat im Jahr 2024 um 25 Basispunkte auf 5,20 % zugelegt. Im Ruhrgebiet konnte insgesamt ein Bürotransaktionsvolumen von 180 Mio. Euro erfasst werden (2023: 430 Mio. Euro).



CUBION

Markus Büchte

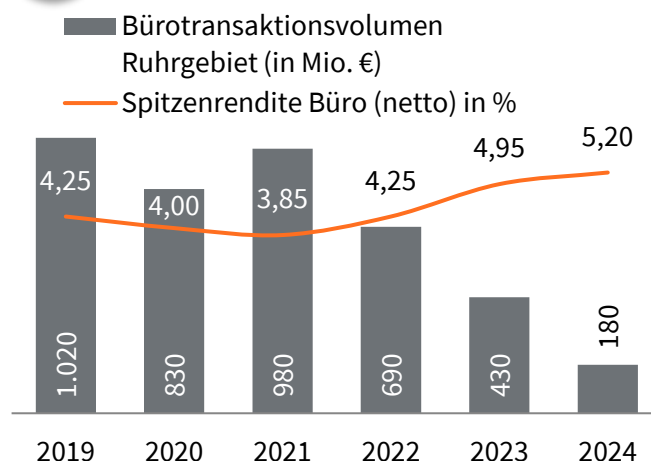
Vorstand

+ 49 (0) 208 – 97 067 - 0

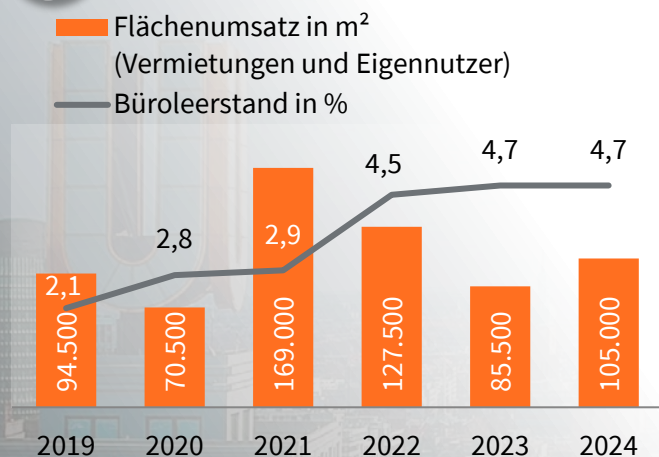
buechte@cubion.de



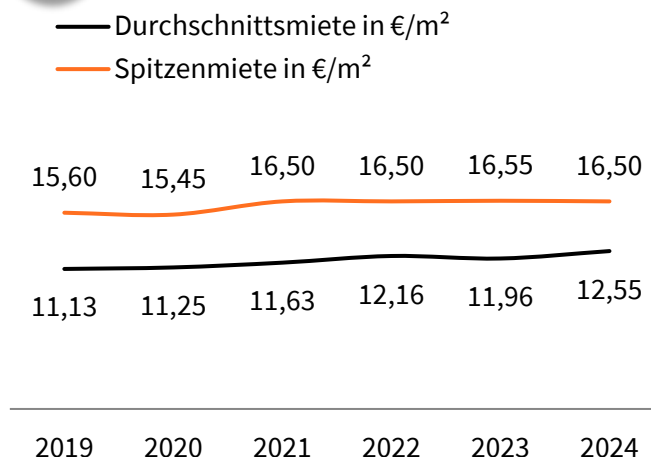
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Essen

Büromarkt

2024



Auf einen Blick

- Der Essener Büroflächenmarkt ist 2024 durch eine unterdurchschnittliche Performance gekennzeichnet. Der registrierte Umsatz in Höhe von 94.000 m² spiegelt eine Abnahme von fast einem Fünftel gegenüber dem Vorjahr wider.
- Das schwache Ergebnis ist Folge aus einer fehlenden Dynamik bei der freien Wirtschaft sowie der öffentlichen Hand. Dennoch konnten zwei Abschlüsse oberhalb von 10.000 m² erfasst werden: u. a. hat sich Evonik 14.400 m² im ehemaligen RWE-Turm gesichert.
- Die gewichtete Durchschnittsmiete ist um 2,2 % auf 12,01 €/m² angestiegen, während die realisierte Spitzenmiete um 3,0 % auf 17,00 €/m² zugelegt hat. Für Neubauflächen höchster Qualität in besten Lagen können jedoch auch deutlich oberhalb von 20,00 €/m² erzielt werden.
- In 2024 kam es zu einem Anstieg des kurzfristig verfügbaren Flächenangebots von 187.000 m² auf 239.000 m². Damit ist die Leerstandsquote um 1,6 %-Punkte auf 7,4 % angewachsen.
- Die Spitzenrendite für Essener Büros hat 2024 um 25 Basispunkte auf 5,20 % zugenommen. Im Ruhrgebiet konnte insgesamt ein Bürotransaktionsvolumen von 180 Mio. Euro erfasst werden (2023: 430 Mio. Euro).



CUBION

Markus Büchte

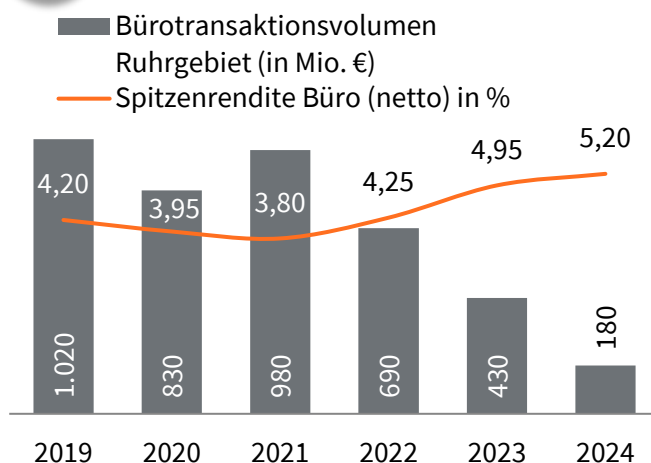
Vorstand

+ 49 (0) 208 – 97 067 - 0

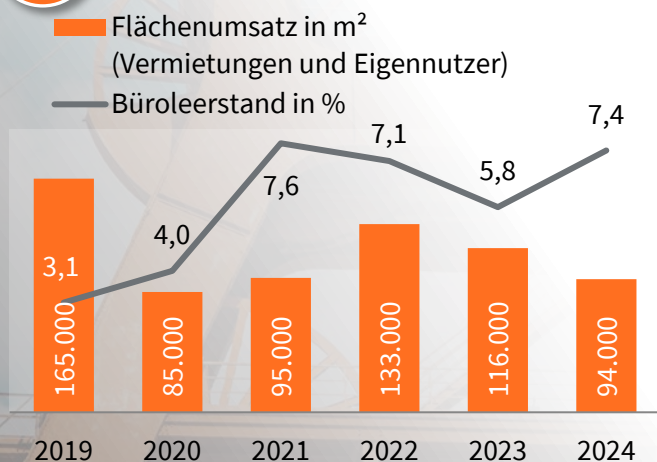
buechte@cubion.de



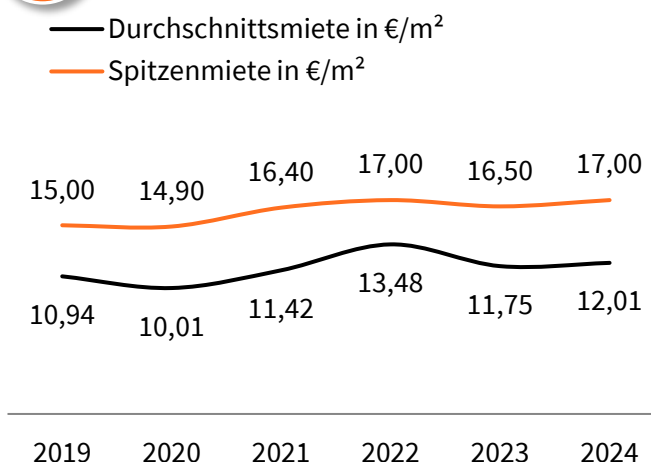
Transaktionsvolumen und Spitzenrendite



Büroflächenumsatz und Leerstand



Spitzen- und Durchschnittsmiete



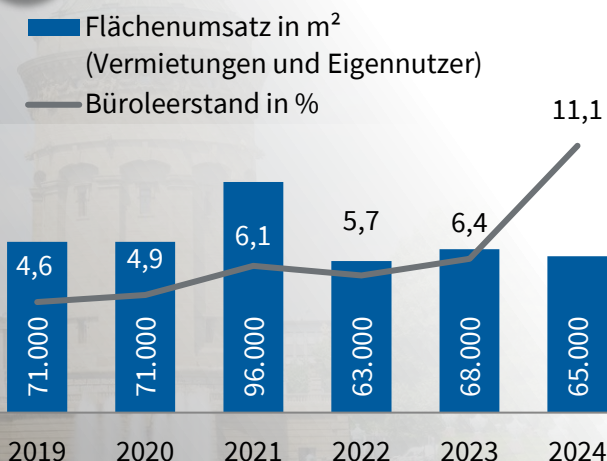


Auf einen Blick

- Der Mannheimer Büroflächenmarkt konnte sich im Jahr 2024 entgegen der wirtschaftlichen Lage behaupten. Mit einem erfassten Umsatz in Höhe von 65.000 m² zeigte sich 2024 nahezu stabil gegenüber dem Vorjahr (2023: 68.000 m²).
- Gestützt wurde das Marktgeschehen u. a. von 11 Verträgen oberhalb der 1.000 m²-Marke. Weitere 26 Deals fanden zwischen 500 und 1.000 m² statt. Der größte Mietvertragsabschluss ist mit 5.600 m² durch die BlmA im Arcreo in der Seckenheimer Landstraße abgeschlossen worden.
- Die Mannheimer Durchschnittsmiete musste 2024 eine Abnahme von 1,40 €/m² auf 14,30 €/m² verzeichnen, was an einem höheren Anteil an Bestandsanmietungen lag. Die Spitzenmiete hingegen blieb stabil bei 22,00 €/m².
- Infolge von Flächenfreizügen durch die ABB AG sowie die Siemens AG, die Flächen in der Kallstadter Straße 1 bzw. im Campus in der Hans-Thoma-Straße bezogen haben, ist der Leerstand sprunghaft auf 11,1 % angestiegen (+4,7 %-Punkte y-o-y).
- Für Mannheimer Büros beträgt die Spitzenrendite in 2024 4,95 %, ein Plus von 10 Basispunkten im Vergleich zum Vorjahr.



Büroflächenumsatz und Leerstand



Jörg Dieter Rünzler

Geschäftsführer

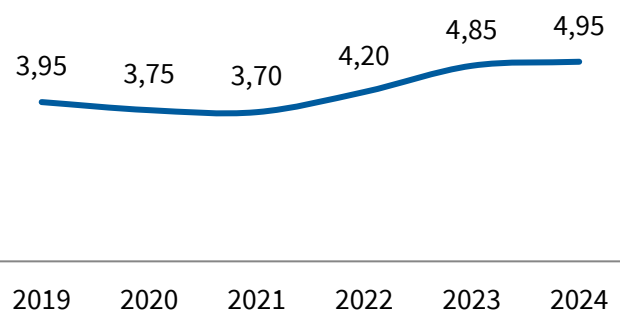
+ 49 (0) 621-729 265 - 0

j.ruenzler@strategpro.de



Bürospitzenrendite

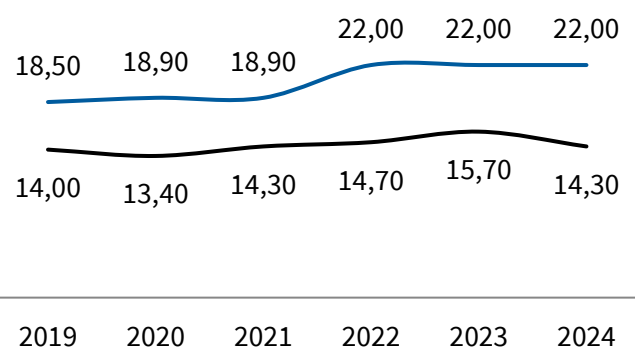
Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

Durchschnittsmiete in €/m²

Spitzenmiete in €/m²



Heidelberg

Büromarkt

2024



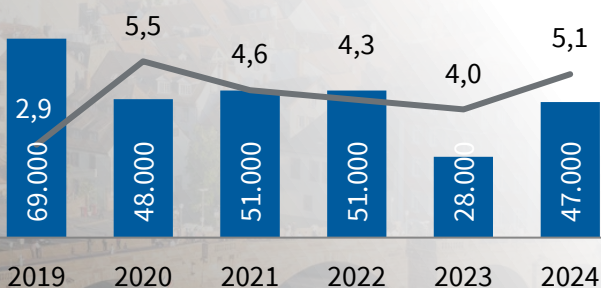
Auf einen Blick

- Der Heidelberger Büroflächenmarkt hat 2024 eine positive Entwicklung gezeigt. In Summe ist ein Umsatz von 47.000 m² erfasst worden. Dies sind zwei Drittel mehr als im schwachen Vorjahr (2023: 28.000 m²). Gleichzeitig bewegt sich das aktuelle Resultat im Bereich des langfristigen Durchschnitts (2014-2023: 48.300 m²).
- Zur Normalisierung des Marktgeschehens haben 7 Abschlüsse oberhalb der 1.000-m²-Marke beigetragen. Im Segment zwischen 500 und 1.000 m² konnten 15 Mietverträge verzeichnet werden.
- Die solide Nachfrage hat das Mietniveau ansteigen lassen. So konnte die Durchschnittsmiete um 0,50 €/m² bzw. 3,5 % auf 14,70 €/m² zulegen, während bei der Spitzenmiete ein Plus von 1,00 €/m² (+5,6 %) auf 19,00 €/m² steht.
- Trotz der guten Umsatzleistung musste der Leerstand aufgrund von Fertigstellungen, u. a. in der Bahnstadt, sowie einer Zunahme an Untermietflächen ein Plus verzeichnen. Zum Jahresende 2024 beträgt die Leerstandsquote 5,1 % (+1,1 %-Punkte).
- Für Heidelberger Büroobjekte ist die Spitzenrendite im Jahresverlauf 2024 um 15 Basispunkte auf 5,10 % angestiegen.



Büroflächenumsatz und Leerstand

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



Jörg Dieter Rünzler

Geschäftsführer

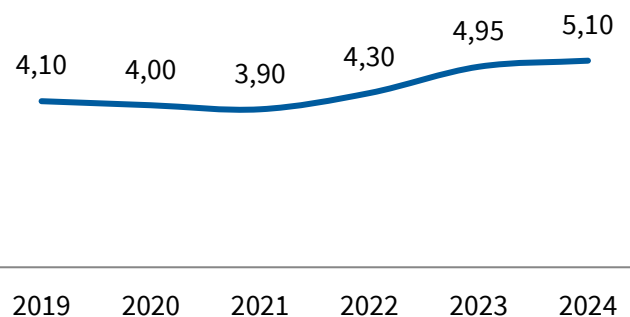
+ 49 (0) 621-729 265 - 0

j.ruenzler@strategpro.de



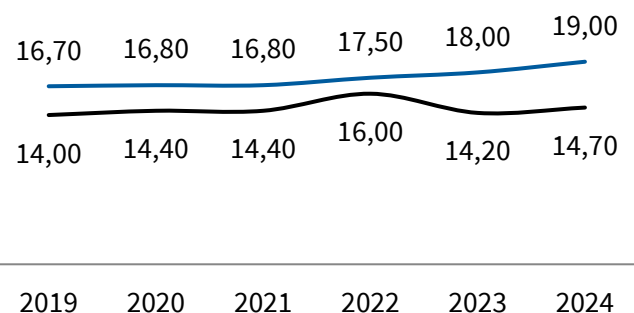
Bürospitzenrendite

— Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

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



Erfurt

Büromarkt

2024



Auf einen Blick

- Der Erfurter Büroflächenmarkt hat 2024 einen Flächenumsatz von rund 37.000 m² verzeichnet. Damit übertrifft das Jahresergebnis sowohl das Vorjahr (2023: 22.000 m²) als auch den fünfjährigen Durchschnitt von 28.000 m² (2019-2023).
- Der Umsatz, der auf den Vermietungsmarkt entfiel, stieg auf 27.000 m² (2023: 22.000 m²). Auch der Anteil von Eigennutzungen wuchs eindeutig auf rund 10.000 m² (2023: 0 m²). Insbesondere öffentlich-rechtliche Nutzer leisteten einen wesentlichen Beitrag zum überdurchschnittlich hohen Gesamtergebnis.
- Die Durchschnittsmiete nahm um 5,1 % auf 10,30 €/m² zu (2023: 9,80 €/m²). Die Spitzenmiete kletterte um 12,0 % auf 14,00 €/m² (2023: 12,50 €/m²). Damit setzt sich der Trend steigender Büromieten ungebrochen fort.
- Der Büroflächenleerstand sank 2024 um 0,3 %-Punkte auf 4,1 % (2023: 4,4 %). Die anhaltend stabile Nachfrage bei gleichzeitig geringer Neubauaktivität dürfte auch 2025 dazu beitragen, dass sich die Leerstandsquote auf niedrigem Niveau einpendelt bzw. weiter leicht sinkt.
- Die Spitzenrendite ist trotz erhöhtem Transaktionsvolumens auf 5,90 % angestiegen. Das Investoreninteresse bleibt damit ungebrochen hoch.



Michael Christ

Geschäftsführer

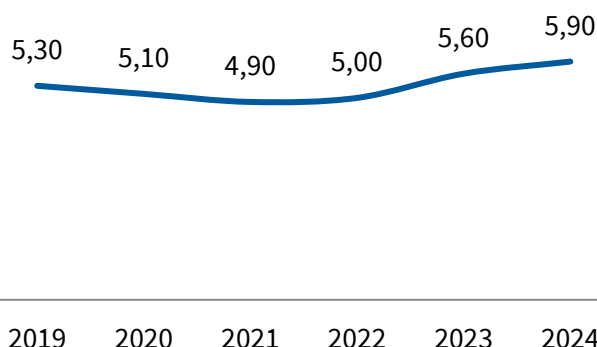
+ 49 (0) 361 30 258 - 130

m.christ@strategpro-erfurt.de



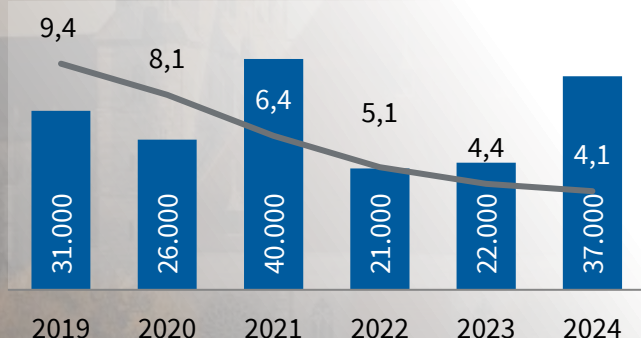
Bürospitzenrendite

— Spitzenrendite Büro (netto) in %



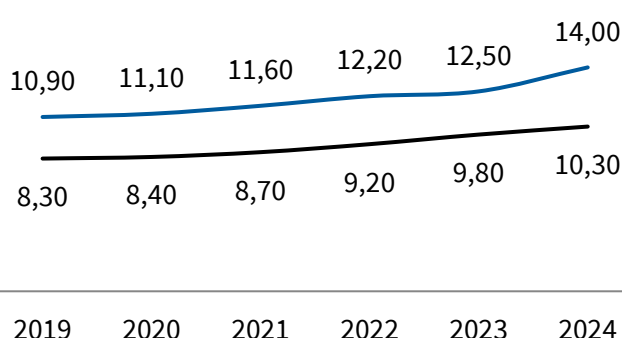
Büroflächenumsatz und Leerstand

— Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)
— Büroleerstand 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

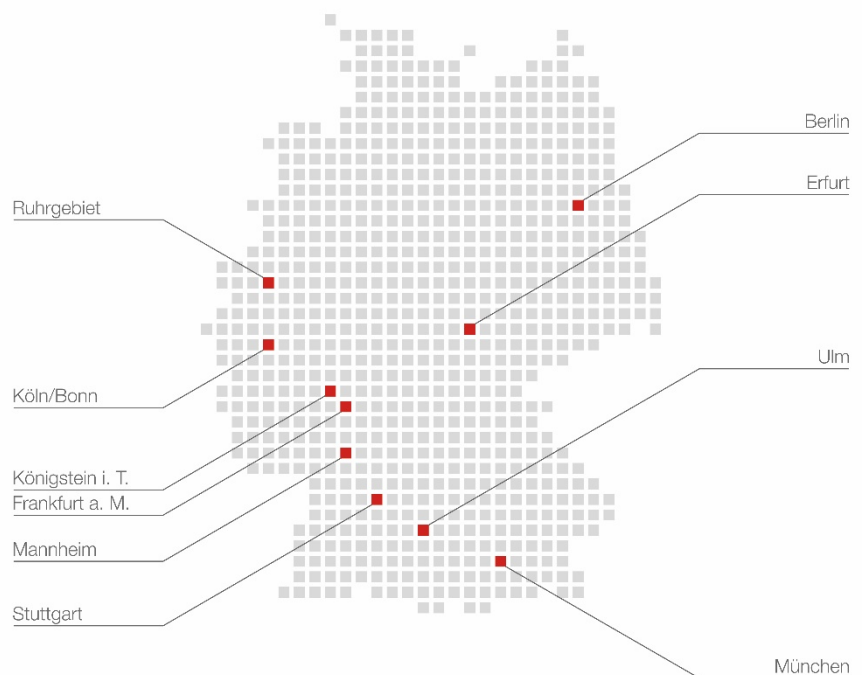
Ulm – Objekta Real Estate Solutions

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