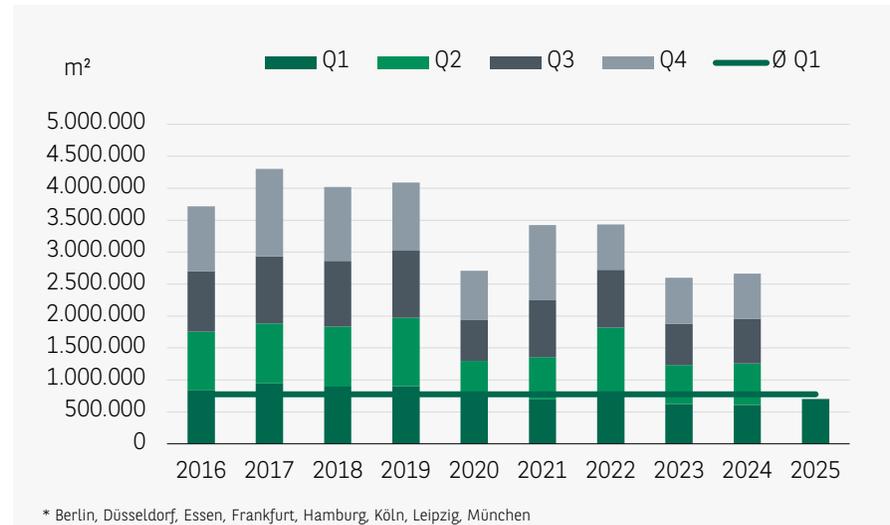


DEUTSCHLAND

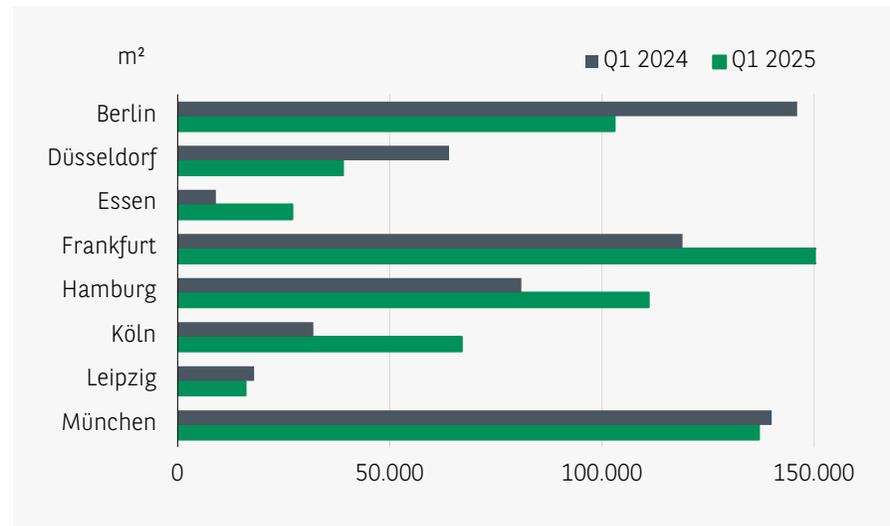
REPORT BÜROMARKT

Q1 2025

Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



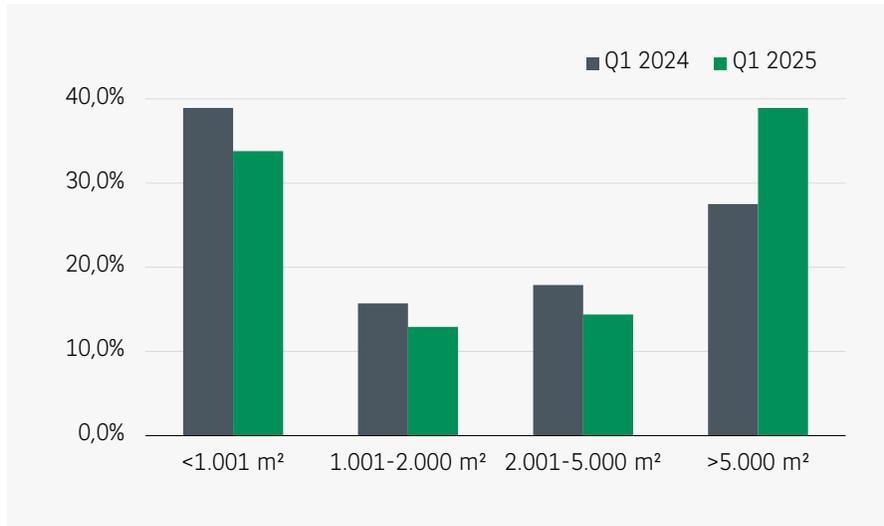
Flächenumsätze Q1 2024 und Q1 2025



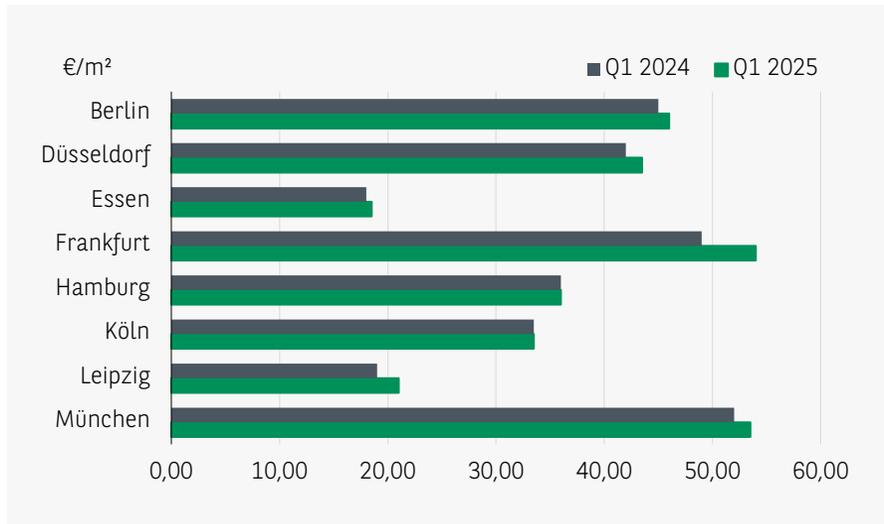
DEUTLICH MEHR DYNAMIK IN DEN DEUTSCHEN BÜROMÄRKTEN: FLÄCHENUMSATZ STEIGT

- Die deutschen Büromärkte sind mit deutlich mehr Dynamik ins neue Jahr gestartet als in den beiden Jahren zuvor. Im ersten Quartal 2025 beläuft sich der Büroflächenumsatz in Deutschlands Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München auf insgesamt 704.000 m². Damit notiert das Ergebnis knapp 16 % über dem des Vorjahres, verharrt allerdings aufgrund des weiterhin fehlenden konjunkturellen Rückenwinds weiterhin unter dem Langzeitdurchschnitt. Zwar haben die Flächenumsätze in den ersten drei Monaten des Jahres nicht an allen Standorten ins Plus gedreht, aber eine spürbare Verbesserung des Marktstimmings sowie große Mietvertragsabschlüsse mit zum Teil Signalcharakter vermelden fünf der acht großen Märkte
- Ein herausragendes Ergebnis – sowohl in der eigenen Historie wie auch im aktuellen Bundesvergleich – kann der Frankfurter Büromarkt im ersten Quartal vermelden. Der Flächenumsatz beläuft sich in der Mainmetropole auf 204.000 m². Damit wird das Resultat aus dem bereits guten Vorjahresquartal um 71 % übertroffen und es steht der beste Jahresauftakt seit Erfassung der Frankfurter Büromarktkennzahlen zu Buche. Hinter Frankfurt ordnet sich München auf dem Podium ein. Mit 137.000 m² bewegt sich der Markt in der bayerischen Landeshauptstadt auf Vorjahresniveau. Auf Rang 3 folgt Hamburg mit einem Flächenumsatz von 111.000 m² und einem Plus von 37 %. In der Hansestadt zeichnet die generell regere Anmietungs-dynamik bei Verträgen mit mehr als 2.000 m² Mietfläche für die positive Zwischenbilanz verantwortlich. Die Gruppe der Märkte mit einem Flächenumsatz jenseits der 100.000 m² komplettiert Berlin mit 103.000 m² und einem Minus von gut 29 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Flächenumsatz nach Größenklassen



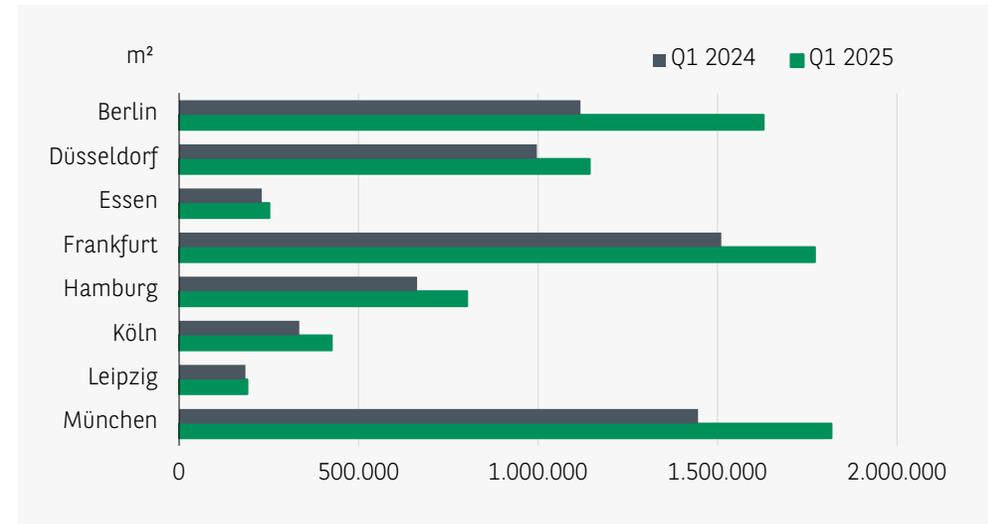
Spitzenmieten Q1 2024 und Q1 2025



LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH FORT: 8,0 MIO. M² IN Q1

- Am Ende des ersten Quartals notiert das Leerstandsvolumen in den führenden Büromärkten bei 8,0 Mio. m², was gegenüber dem Vorjahr einem Plus von 24 % entspricht. Die Dynamik des Anstiegs in den Bürohochburgen fällt unverändert sehr heterogen aus. Die niedrigsten Leerstandsquoten werden für Leipzig (4,8 %), Köln (5,4 %), und Hamburg (5,5 %) registriert. Für Berlin werden aktuell 7,6 % vermeldet und für München und Essen jeweils 7,9 %. Fast gleichauf notieren Frankfurt (11,4 %) und Düsseldorf (11,5 %).
- Die hohe Nachfrage nach absoluten Premiumflächen hat nun auch in Frankfurt, Berlin (+1,00 €/m² auf 46,00 €/m²) und Essen (+0,50 €/m² auf 18,50 €/m²) nach einer längeren Phase stabiler Spitzenmieten zu einem Mietpreisanstieg im Top-Segment geführt. Ein Sprung um 5,00 €/m² auf jetzt 54,00 €/m² wurde für Frankfurt registriert, wofür verschiedene Mietvertragsabschlüsse in absoluten Premiumhäusern bzw. Projektentwicklungen verantwortlich zeichnen; darunter auch großflächige Vertragsabschlüsse.

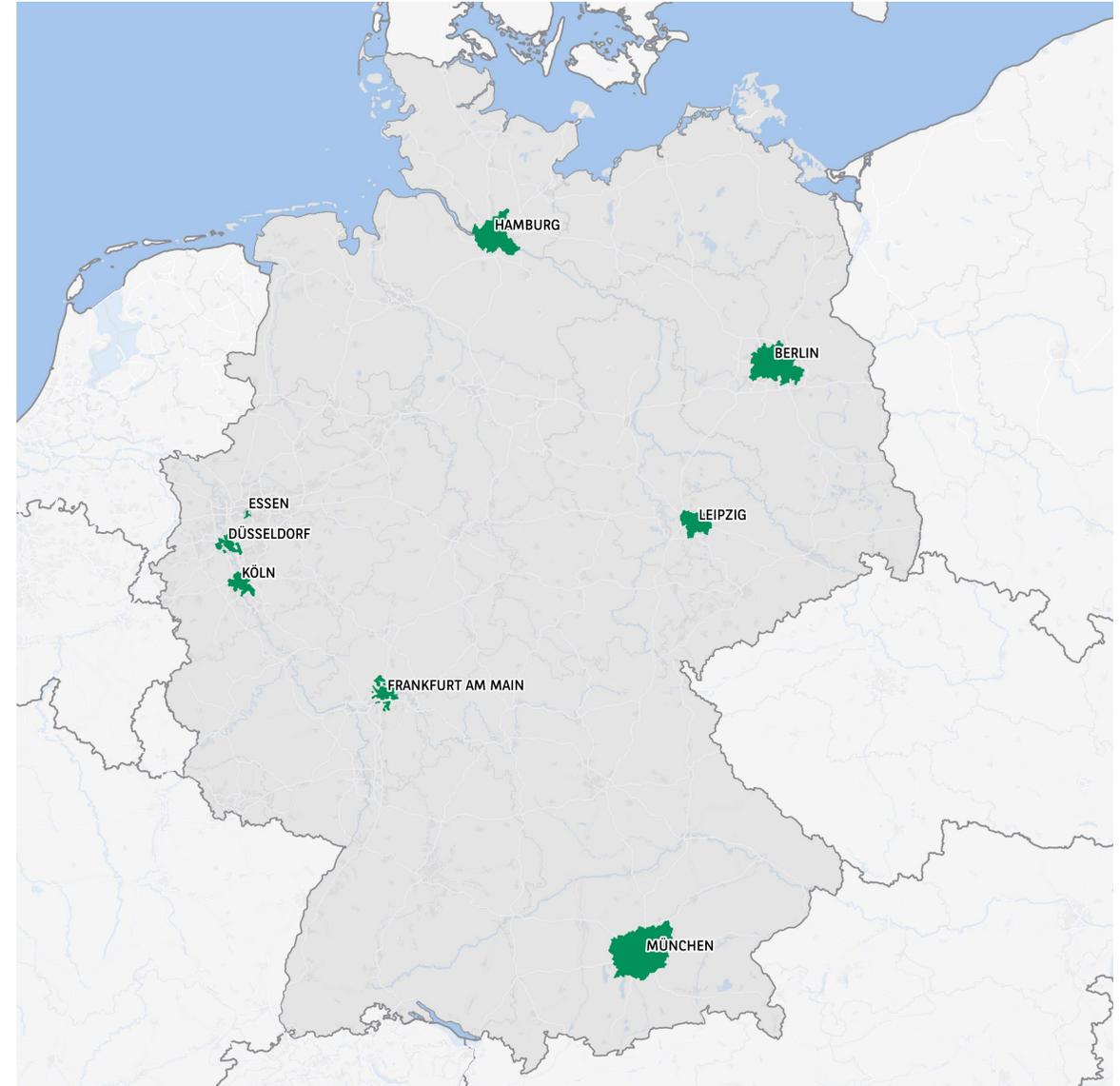
Leerstand Q1 2024 und Q1 2025



PERSPEKTIVEN

- Die deutschen Büromärkte sind mit einem überzeugenden Flächenumsatz ins neue Jahr gestartet. Trotz der schwachen Wirtschaftsdynamik und der stark gestiegenen makroökonomischen Unsicherheiten haben sie Kurs gehalten. Neben dem für die Märkte seit Monaten lebhaften Grundrauschen in den kleineren Flächenkategorien, hat sich die bereits in der zweiten Jahreshälfte 2024 registrierte erhöhte Taktung bei den Großanmietungen weiter verdichtet. Die getätigten Großabschlüsse zeigen eindrucksvoll, dass die aktuelle Marktphase von vielen Unternehmen genutzt wird, um sich jetzt erfolgreich für die Zukunft aufzustellen.
- Gleichwohl ist die weitere Marktentwicklung aktuell schwer zu antizipieren. Die Vorzeichen für die deutschen Büromärkte haben sich seit Jahresbeginn tiefgreifend verändert. Während vor wenigen Monaten noch breiter Konsens darin herrschte, dass eine schwache, gleichwohl stabile konjunkturelle Entwicklung die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 prägen wird und die Unternehmen wieder mit mehr Sicherheit Flächenentscheidungen angehen werden, ist die Summe der Einflussfaktoren nun ungleich größer. Einerseits sind die Auswirkungen der von der US-Regierung angekündigten Zollerhöhungen auf den Welthandel generell und die exportorientierte deutsche Wirtschaft im Besonderen, kaum vorhersehbar. Andererseits dürften die für Deutschland beschlossenen Sondervermögen für Infrastruktur und Rüstung durchaus positive Effekte auf die konjunkturelle Entwicklung im Land haben.
- Der positive Einfluss der Sondervermögen dürfte im Laufe des Jahres 2025 und insbesondere ab 2026 konjunkturell spürbar werden und dann auch für zusätzliche Dynamik auf den Büromärkten sorgen. Während der Leerstand 2025 seinen Scheitelpunkt durchschreiten dürfte, ist für die kommenden Monate mit einer insgesamt stabilen Entwicklung der Flächenumsätze und einem weiter steigenden Mietniveau auszugehen.

Bedeutende Büromärkte Deutschland



Kennzahlen Büromarkt Q1 2025

	HÖCHSTMIETE*	FLÄCHENUMSATZ		LEERSTAND			FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m ²)	(m ²)		(m ²)			(m ²)		(m ²)	
		Q1 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsrate	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4+9)	11
Berlin	46,00	103.000	1.628.000	1.003.000	64.000	7,6%	707.000	569.000	2.197.000	3.593.000
Düsseldorf	43,50	39.000	1.144.000	474.000	70.000	11,5%	282.000	176.000	1.320.000	572.000
Essen	18,50	27.000	251.000	32.000	0	7,9%	43.000	4.000	255.000	181.000
Frankfurt	54,00	204.000	1.771.000	1.024.000	72.000	11,4%	372.000	157.000	1.928.000	372.000
Hamburg	36,00	111.000	802.000	217.000	52.000	5,5%	219.000	83.000	885.000	998.000
Köln	33,50	67.000	425.000	116.000	3.000	5,4%	143.000	47.000	472.000	407.000
Leipzig	21,00	16.000	190.000	84.000	19.000	4,8%	107.000	46.000	236.000	368.000
München	53,50	137.000	1.817.000	876.000	307.000	7,9%	501.000	295.000	2.112.000	2.594.000
Gesamt		704.000	8.028.000	3.826.000	587.000		2.374.000	1.377.000	9.405.000	9.085.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH Deutschland
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN