

Q1
2025

AVISON YOUNG
IMMOBILIENMARKTREPORT





AVISON YOUNG

INHALTSVERZEICHNIS

WIRTSCHAFTLICHE LAGE	4-5
INVESTMENTMARKT	6-7
BÜROVERMIETUNGSMÄRKTE	8-9
* Büromarkt Berlin	10-15
* Büromarkt Düsseldorf	16-21
* Büromarkt Frankfurt	22-27
* Büromarkt Hamburg	28-33

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Konjunktur- und Kapitalmarktprognosen könnten derzeit täglich aktualisiert werden. Die (geo-) politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern sich Schlag auf Schlag, die Unsicherheit nimmt von dieser Seite wieder zu. Die Reaktionen der Märkte auf das deutsche Finanz- und Investitionspaket für Infrastruktur, Klimaschutz und Verteidigung zeigt sich in Sentiment-Umfragen: Das Sentix-Investorenvertrauen, der Einkaufsmanagerindex sowie die ZEW- und ifo-Konjunkturerwartungen sind im März zum Teil deutlich gestiegen, die ZEW-Konjunkturerwartungen etwa sprangen auf den höchsten Stand seit über zwei Jahren.

Von dem Paket werden viele Branchen profitieren. Gerade sein langfristiger Charakter von 12 Jahren bedeutet für die Unternehmen ein Mehr an Planungssicherheit und ein Weniger an Unsicherheit, so dass investiert, Personal eingestellt und

Fabriken gebaut werden können. Damit dürfte die bisherige Wachstums- und Investitionsschwäche hierzulande überwunden werden. Goldman Sachs schätzte Anfang März, dass das Paket das deutsche Wirtschaftswachstum bei einer zügigen Umsetzung allein im Zeitraum 2025-2027 um bis zu einem Prozentpunkt pro Jahr erhöhen könnte. Die jüngsten geopolitischen Entwicklungen werden den Aufschwung jedoch verlangsamen – einige Institute haben Anfang April ihre Konjunkturprognosen für das Jahr 2025 entsprechend gesenkt.

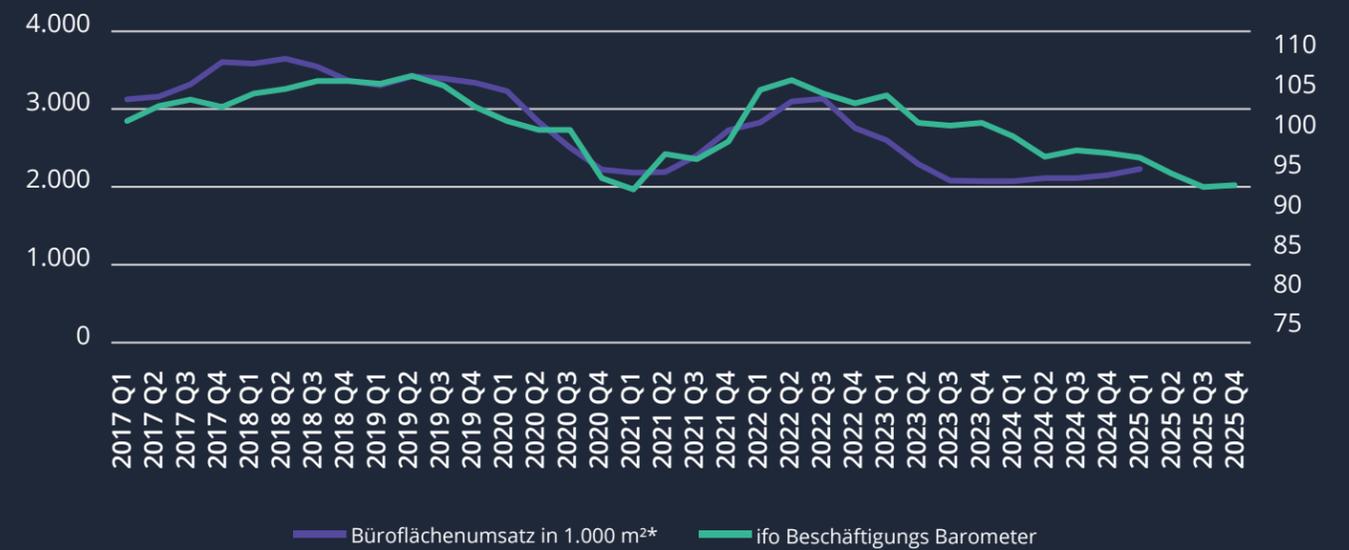
Die Inflation hat sich im März bei 2,2 % stabilisiert, potenzielle Inflationstreiber haben jedoch zugenommen. EZB-Präsidentin Lagarde sprach Mitte März von außergewöhnlich hoher Unsicherheit. Bisher gehen die Prognosen aber von einer weiter leicht zurückgehenden Preisentwicklung aus.

IMMOBILIENRENDITE, INFLATION, SWAP RATE, BUNDESANLEIHE



*Nettoanfangsrendite; ** Null-Kupon-Euro-Swapkurve 5 Jahre
Quelle: Avison Young, Bundesbank; Stand: März/April 2025

BÜROFLÄCHENUMSATZ VERSUS IFO-BESCHÄFTIGUNGSBAROMETER



* Top 5 Städte, 12 Monate rollierend; ** Index, Basisjahr 2015, 3 Quartale vorlaufend
Quelle: Avison Young, ifo-Institut; Stand: März/April 2025



INVESTMENTMARKT

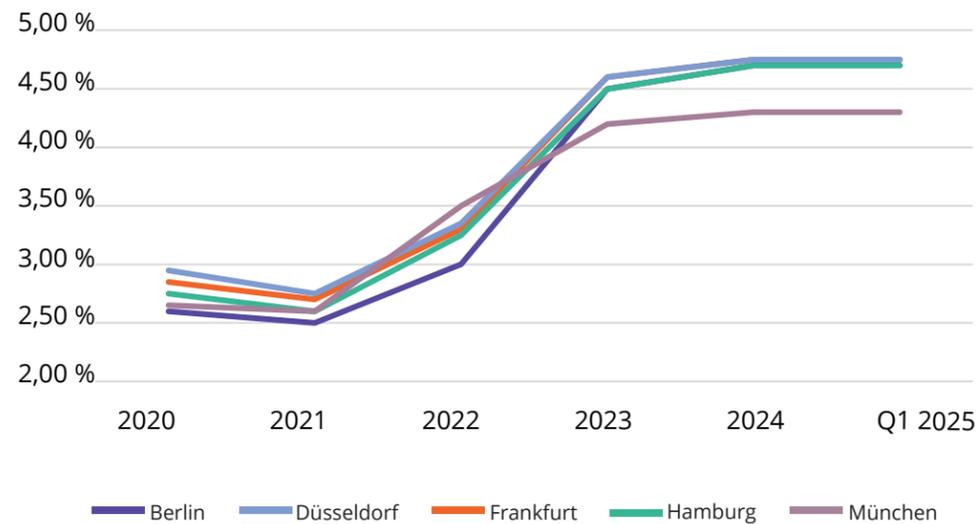
Das Transaktionsvolumen in gewerbliche Immobilien in Höhe von rund 5,1 Mrd. € im ersten Quartal lag rund 3 % unter dem Vorjahresergebnis. Erstmals repräsentierten Büroobjekte wieder das größte Segment (25 %) unter den Assetklassen. Die Aktivitäten nehmen insgesamt zu, die Schere zwischen Verkaufs- beziehungsweise Ankaufs-Preis hat sich in vielen Fällen geschlossen, in vielen andern ist sie allerdings noch zu hoch. Die Büros Spitzenrenditen blieben im ersten Quartal stabil.

Die Produktverfügbarkeit hat weiter zugenommen, etwa im Wege der Liquiditätsbeschaffung durch Verkäufe. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen. Darüber hinaus dürften vermehrt NPLs auf den Markt kommen. Einige Marktakteure bleiben – etwa aufgrund von Mittelabflüssen – auf der Käuferseite erst einmal zurückhaltend, wohingegen mehr und mehr Investoren einen guten Einstiegszeitpunkt sehen, nicht nur für Büroobjekte.

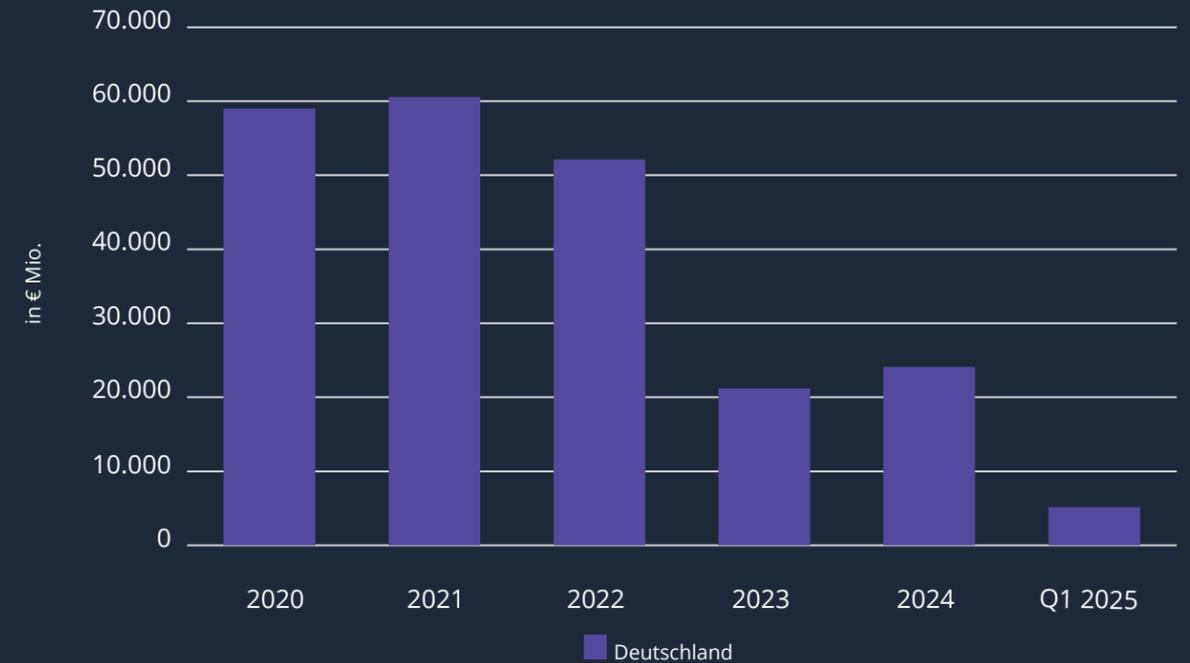
Während die Erholung der Investmentmärkte einerseits durch leicht höhere Zinsen, eine etwas verringerte Renditelücke zu Staatsanleihen sowie die zunächst noch vorherrschende Banken-Zurückhaltung gebremst werden könnte, wird sie andererseits durch das stärker prognostizierte Wirtschaftswachstum und einen – auch geopolitisch – verstärkten Fokus vieler Investoren auf Europa und Deutschland unterstützt werden. Deutschland sollte seine Top-Bonität bei den Ratingagenturen auch bei einer steigenden Schuldenquote behalten – auch das dürfte Investments unterstützen, nicht zuletzt aufgrund der hohen Rechtssicherheit hierzulande.

Bis zum Jahresende dürfte das Investmentvolumen das 2024er übertreffen. Bei den Renditen könnte sich – statt des ursprünglich erwarteten leichten Rückgangs – im Falle deutlich steigender Staatsanleihezinsen eine Seitwärtsbewegung vollziehen.

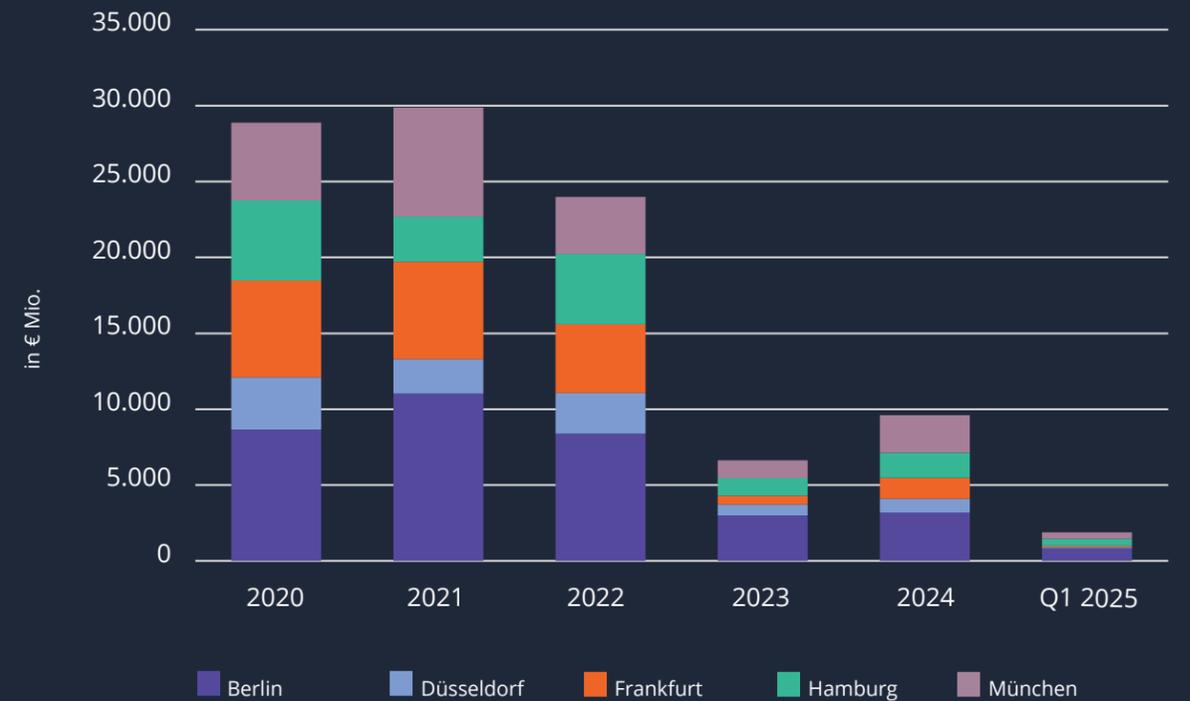
BÜRO-SPITZENRENDITE



INVESTMENTVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN DEUTSCHLAND



INVESTMENTVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN TOP 5



BÜROVERMIETUNGSMÄRKTE

Der Blick allein auf die Flächenumsätze zeigt nach den ersten drei Monaten ein gemischtes Bild: Die 103.000 m² in Berlin bedeuten das zweitschwächste Quartal seit zwölf Jahren, während in Frankfurt mit 193.800 m² der stärkste Quartalsumsatz seit mehr als fünf Jahren erzielt wurde. Größter Deal war die 73.000 m²-Projektanmietung der Commerzbank als Global-mieter im Central Business Tower (CBT) in Frankfurt in der Neuen Mainzer Straße 57-59.

Insgesamt spiegelte sich die gesamtwirtschaftliche Schwäche auch im ersten Quartal noch dahingehend in den Büromärkten, dass sich die Entscheidungsprozesse unverändert langwierig gestalten, und viele Nutzer zur Vertragsverlängerung tendieren, auch wenn vermehrt Umzüge im Wege von Neuanmietungen geprüft werden. Die prozentual großen Anstiege der Flächenumsätze in Frankfurt und Hamburg sind primär auf die sehr schwachen Vergleichs quartale im Vorjahr zurückzuführen.

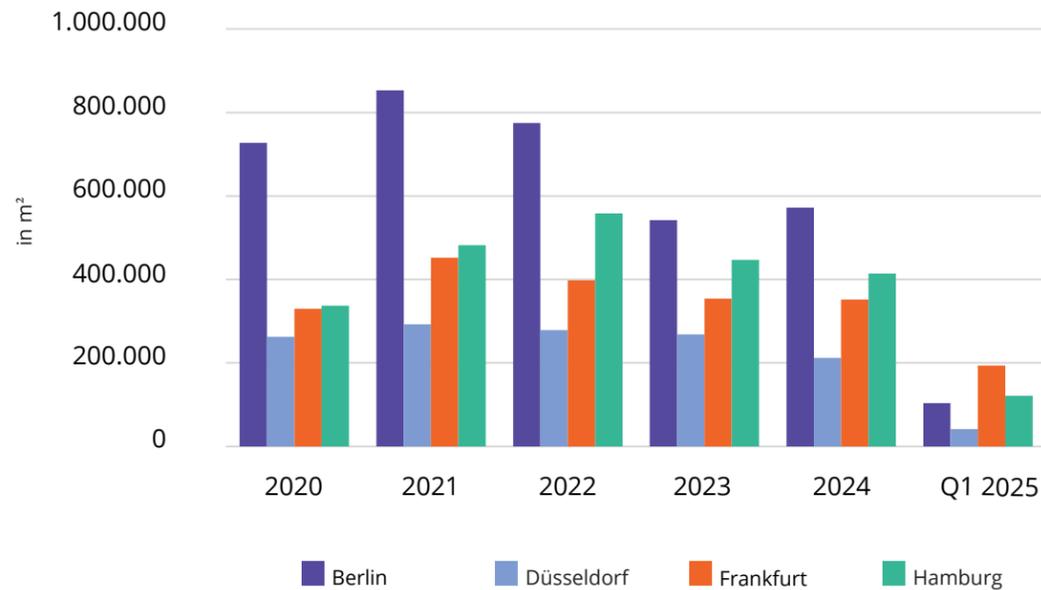
Unverändert zeigt sich die Ausdifferenzierung der Märkte: Das Bestreben vieler Büromieter ist groß, die Lagequalität zu verbessern – dabei ist oftmals gar nicht der CBD das Ziel; oft Aus der Bau-Pipeline kommen (mit Berlin als Ausnahme) zu wenige neue Flächen auf den Markt, um die Mieternachfrage bedienen zu können. In den zentralen Lagen Frankfurts zum Beispiel werden

bis Ende 2026 nach heutigem Stand nicht einmal 20.000 m² noch freier Flächen fertig gestellt werden.

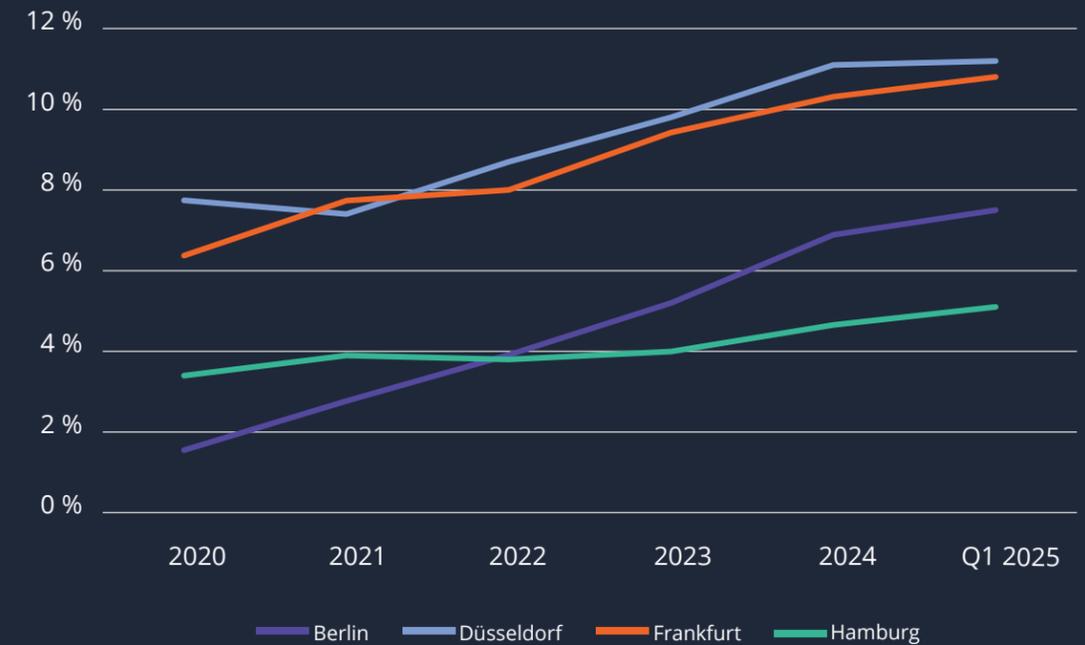
Bei den Mietpreisspannen in den Teilmärkten gab es im ersten Quartal in fast allen Märkten Anpassungen – zum Teil nach oben, zum Teil nach unten. Bei der Spitzenmiete verzeichneten von den hier betrachteten Städten Hamburg und Frankfurt ein Plus. Im Jahresverlauf dürfte die Spitzenmiete in mehreren Märkten (erneut) steigen.

Bereits bevor das Milliarden-schwere deutsche Finanz- und Investitions-Paket beschlossen war, wurde für die kommenden Jahre eine relativ stabile Beschäftigungsentwicklung prognostiziert, nachdem die Beschäftigtenzahl 2024 einen Rekordwert erreicht hatte. Laut aktualisierten Prognosen wird die Arbeitslosenquote in Deutschland zwar minimal ansteigen, in den deutschen Immobilienhochburgen jedoch sollen die Beschäftigtenzahlen weiter zunehmen, und die Bürobeschäftigung weiterhin stärker wachsen als die Gesamtbeschäftigung. Vom deutschen Milliardenpaket dürften die Nutzermärkte unter anderem durch eine zurückkehrende Entscheidungsfreude der Unternehmen profitieren. Sollten allerdings die globalen Handelskonflikte nachhaltig eskalieren, würden dies über wieder höhere Unsicherheit und eine schwächere Wirtschaftsentwicklung auch die Nutzermärkte spüren.

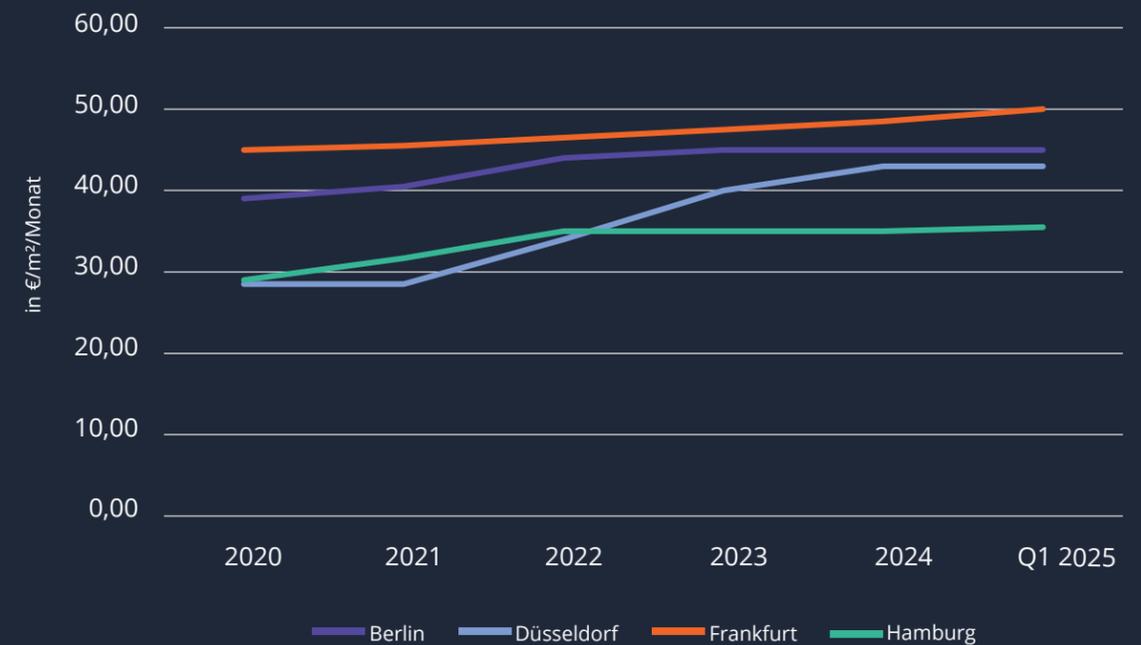
FLÄCHENUMSATZ: BERLIN, DÜSSELDORF, FRANKFURT, HAMBURG



BÜRO LEERSTANDSQUOTE



BÜRO SPITZENMIETE



BÜROMARKT BERLIN



Auf dem Berliner Büovermietungsmarkt gab es im ersten Quartal keinen Vertragsabschluss über 10.000 m², und lediglich zwei in der Größenklasse über 5.000 m². Vertragsverlängerungen sind weiterhin an der Tagesordnung, Stay-versus-go Prozesse sind auch in Berlin längst die Normalität. Entsprechend bedeutet der Büroflächenumsatz von 103.500 m² – in den Verlängerungen nicht einfließen – ein Minus von 36 % gegenüber dem fünfjährigen Mittel der jeweils ersten Quartale. Doch die Mieter werden allmählich wieder offener dafür, den Markt zu sondieren und eine Neuvermietung zu prüfen. Ab wann sich diese Aktivitäten tatsächlich in den Flächenumsatzzahlen niederschlagen werden, bleibt abzuwarten. Und auch wenn derzeit nur wenige Großgesuche im Markt sind, sollte bis Jahresende ein Umsatzvolumen von 550.000 m² erzielt werden können.

Viele Nutzer legen weiterhin großen Wert auf gute Lagen und hohe Flächenqualitäten. Das absolute Spitzensegment allerdings dünnt sich weiter aus, während immer größere Volumina schwer vermietbarer Büroflächen immer länger leer stehen. Das Gros der Aktivitäten spielt sich also aktuell im „mittleren“ Marktsegment ab – in mittleren Größensegmenten, und zu mittleren Mietpreisen. Die noch freien Flächen volumina, die voraussichtlich bis Ende des Jahres aus der Bau-Pipeline auf den Markt kommen, und sich auf zahlreiche Bürolagen verteilen, summieren sich auf rund 185.000 m².



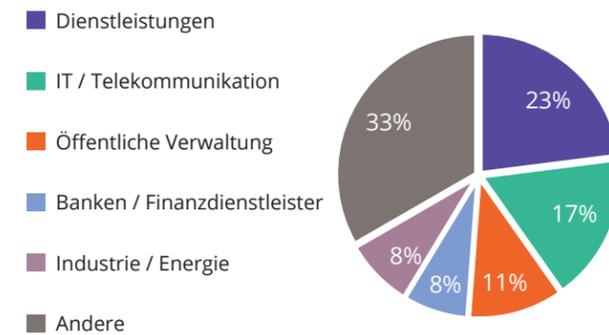
	Q1 2025	ggü. Vorjahr	Ausblick*
Flächenumsatz (kumuliert) (m²)	103.500	- 27 %	↓
Spitzenmiete (€/m²/Monat)	45,00	+/- 0,00 €	→
Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)	27,20	- 1,10 €	
Leerstandquote (%)	7,5 %	+ 177 bp	↑

* jeweils bis Jahresende, außer Flächenumsatz: ggü. Vorjahr

TOP 5 ABSCHLÜSSE Q1

Jobcenter Beilsteiner Straße 113-113b Ost	7.700 m²
Umweltbundesamt Thielallee 88-92 Steglitz-Zehlendorf	5.200 m²
Creditreform Berlin Brandenburg „Port Faraday“ - Alt-Moabit 90 a-d Mitte	2.200 m²
ABK Allgemeine Beamten Bank „Haus Friedrichstadt“ - Friedrichstraße 194-199 Mitte	2.100 m²
Johnson Controls Systems „BrainBox Berlin“ - Eisenhutweg 108 Ost	1.900 m²

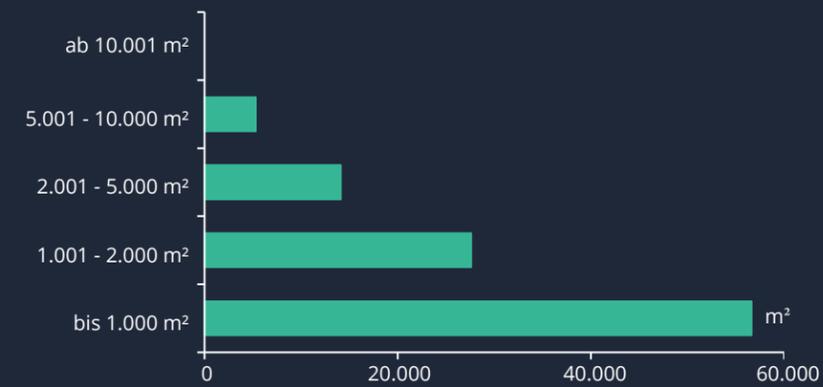
FLÄCHENUMSATZ NACH TOP 5 BRANCHEN



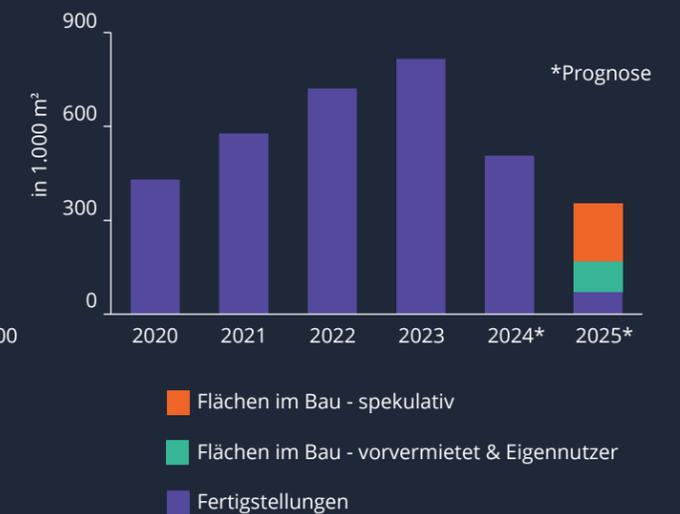
FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND SPITZENMIETE



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE

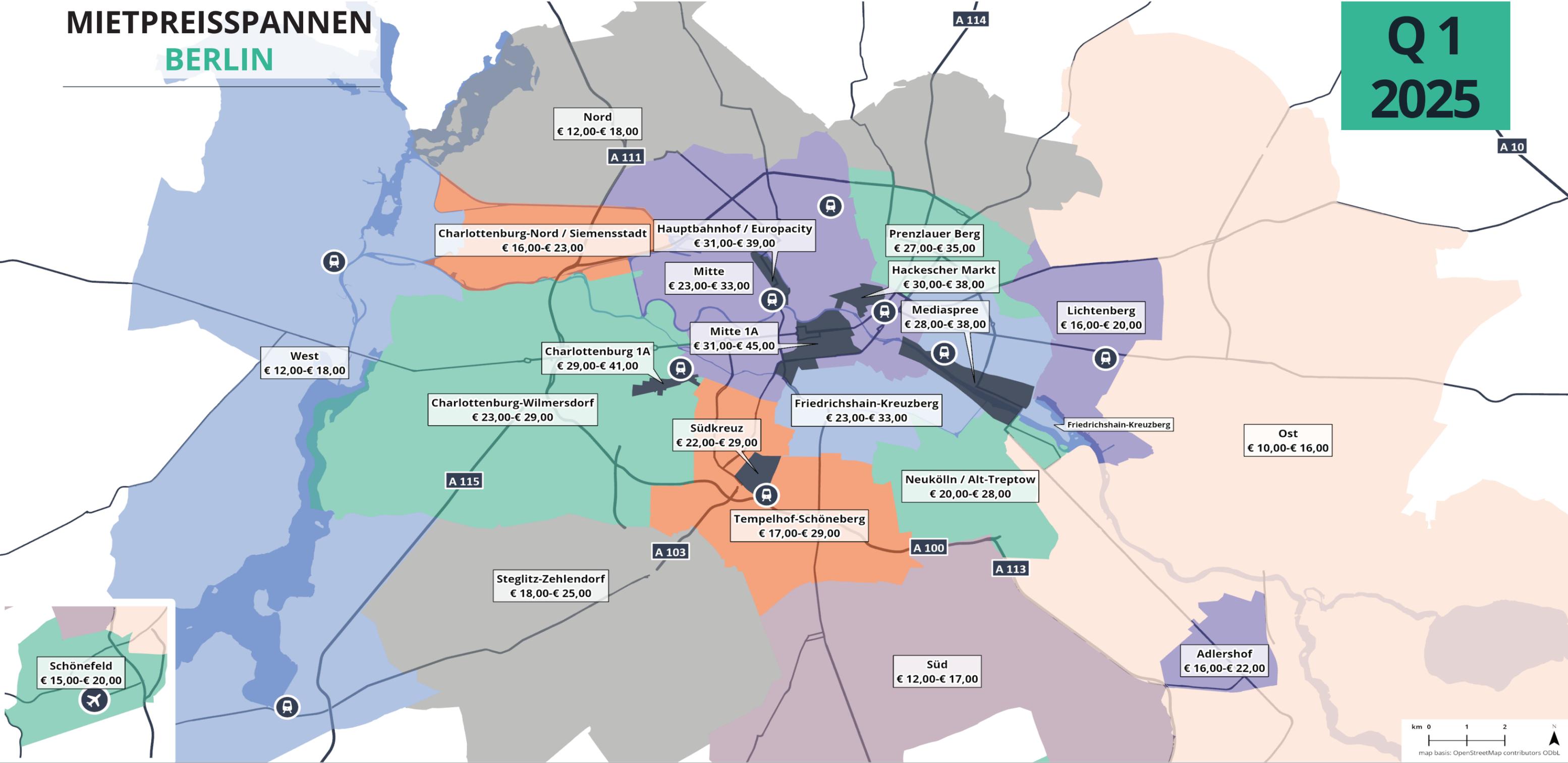


BAUFERTIGSTELLUNGEN



MIETPREISSPANNEN BERLIN

Q 1
2025



BÜROMARKT DÜSSELDORF

Der Düsseldorfer Büromarkt erlebte einen sehr schwachen Jahresstart. Der Büroflächenumsatz von 41.800 m² ist der drittniedrigste Quartalsumsatz seit 20 Jahren, und liegt um 40 % unter dem fünfjährigen Q1-Durchschnitt. Insbesondere das Fehlen großer Abschlüsse war hierfür mitverantwortlich. Es gab keinen Abschluss über 10.000 m², und nur einen Abschluss größer als 5.000 m², die Anmietung durch GALERIA im Büroteilmarkt Hafen. Zentrale Lagen waren selbst bei Abschlüssen im mittleren Größensegment kaum vertreten. Es sind aktuell mehrere Großgesuche im Markt, doch die Wahrscheinlichkeit von Verlängerungen anstelle von Neuabschlüssen ist in vielen Fällen hoch. Dennoch könnte der Flächenumsatz im Gesamtjahr das Vorjahresvolumen übertreffen.

Die Fertigstellungen addierten sich bis Ende März auf 15.000 m², die laufenden Bauaktivitäten werden in den nächsten drei Quartalen voraussichtlich noch 80.000 m² – davon ca. 80 % an freien Flächen – auf den Markt bringen. Obwohl der Gesamt leerstand auf Quartalsicht nur minimal gewachsen ist, bleibt der Druck auf viele Eigentümer hoch, ebenso wie die Incentives in vielen Marktsegmenten. Die Spitzenmiete blieb erneut unverändert, bis zum Jahresende wird jedoch mit einem weiteren leichten Anstieg gerechnet. Auch die Nachfrage in Top-Flächen in zentralen Lagen dürfte wieder anziehen.



BÜROMARKT DÜSSELDORF

	Q1 2025	ggü. Vorjahr	Ausblick*
Flächenumsatz (kumuliert) (m ²)	41.800	- 26 %	↑
Spitzenmiete (€/m ² /Monat)	43,00	+ 1,00 €	↑
Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat)	19,35	- 1,59 €	
Leerstandsquote (%)	11,2 %	+ 100 bp	↑

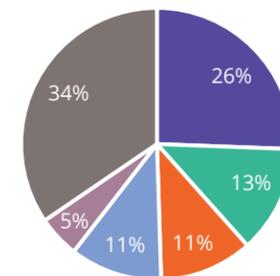
* jeweils bis Jahresende, außer Flächenumsatz: ggü. Vorjahr

TOP 5 ABSCHLÜSSE Q1

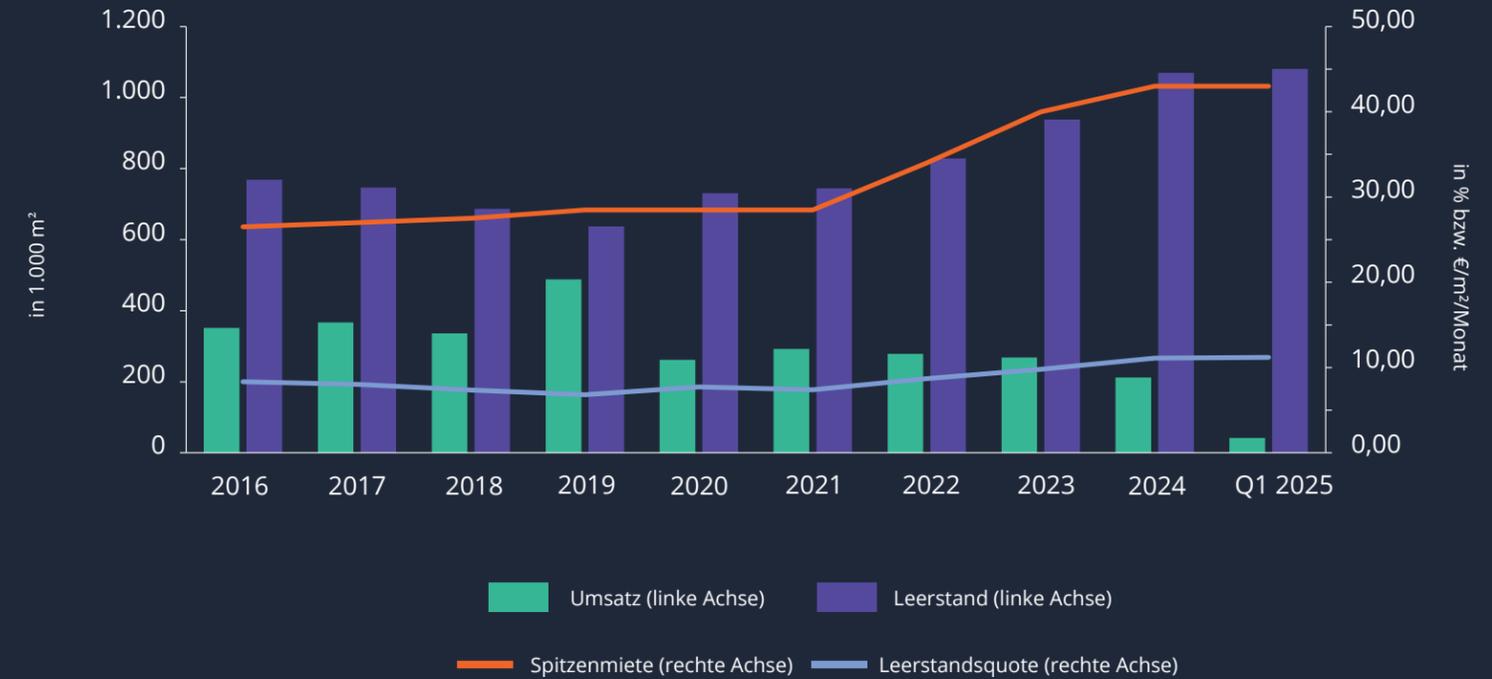
GALERIA „rwi4“ – Völklinger Straße 4 Hafen	6.800 m ²
Dr. Hilton & Partner „KÖ-Galerie“ – Königsallee 60 CBD	2.900 m ²
AGES Maut System „EUREF-Campus“ – Ahrensplatz Nord	1.900 m ²
RICOH Deutschland „Gewerbepark Am Trippelsberg“ – Am Trippelsberg 43-45 Süd	1.300 m ²
vivenu „MIZAL“ – Plockstraße Süd	1.100 m ²

FLÄCHENUMSATZ NACH TOP 5 BRANCHEN

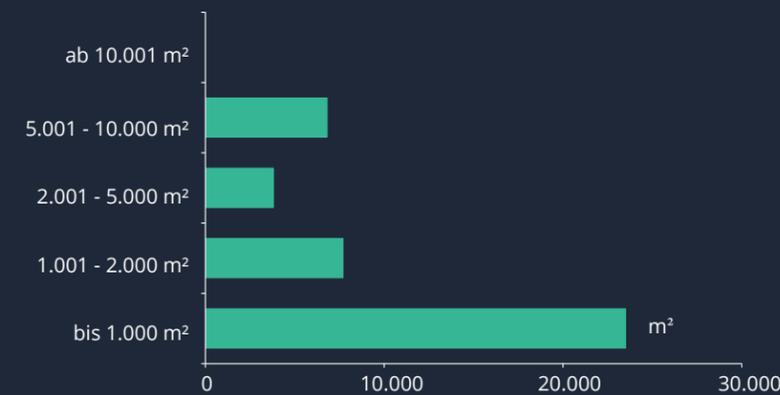
- Handel / E-Commerce
- IT / Telekommunikation
- Gesundheit / Pharma
- Beratung
- Dienstleistungen
- Andere



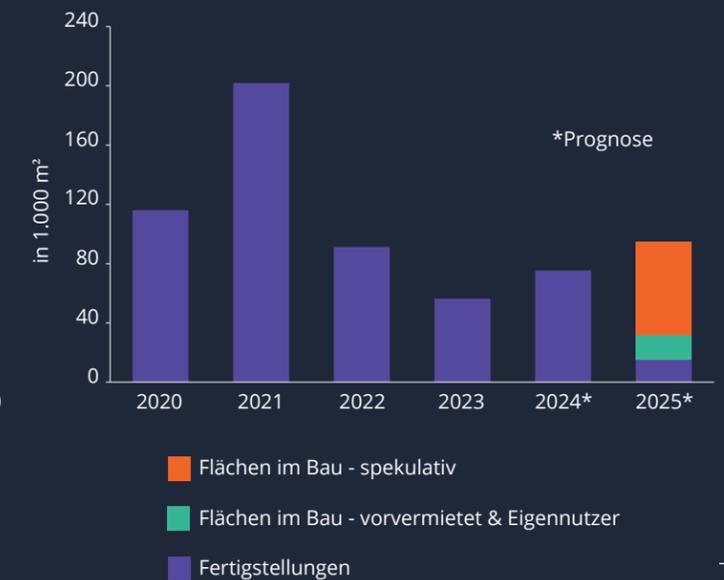
FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND SPITZENMIETE



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE

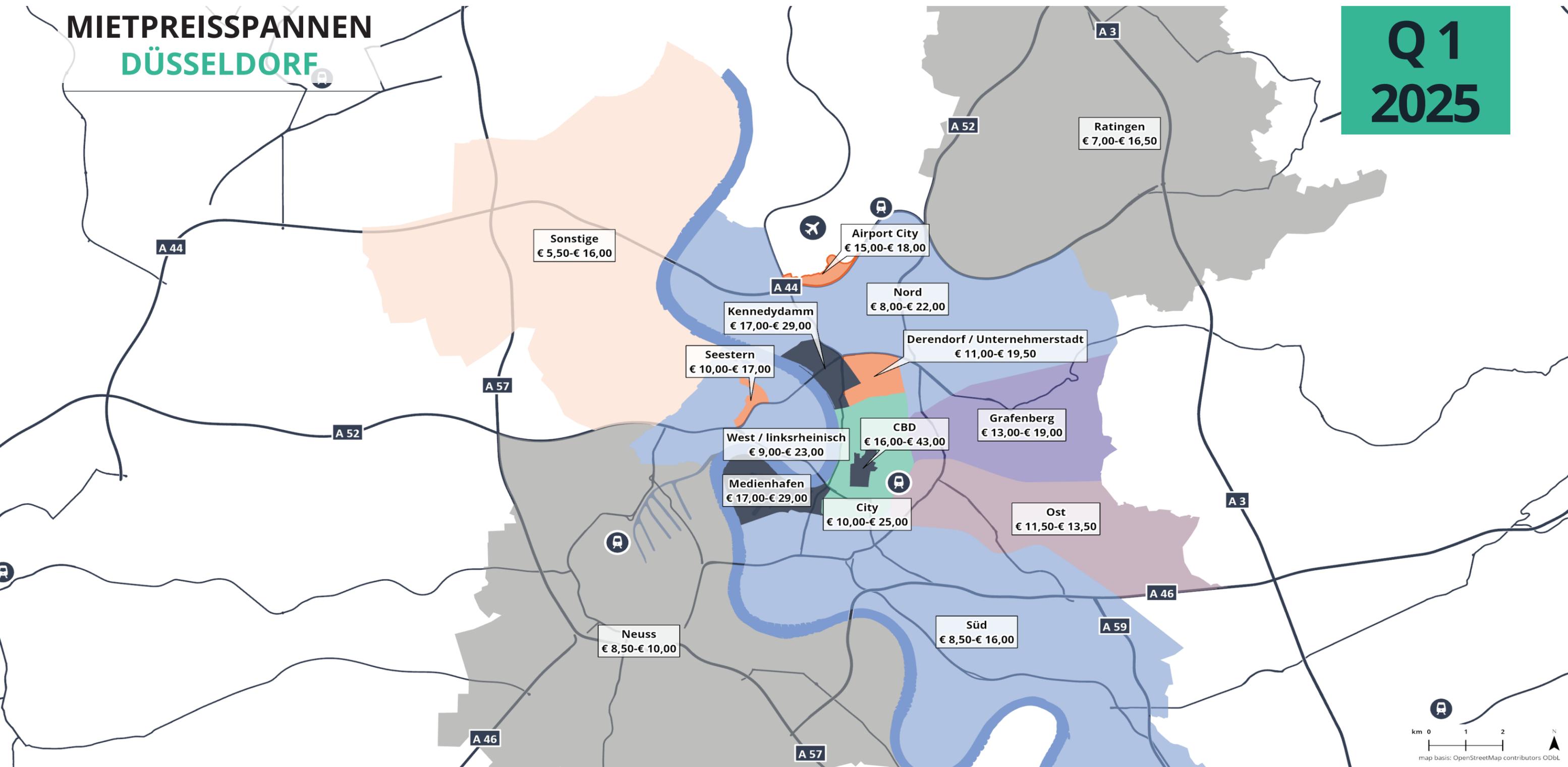


BAUFERTIGSTELLUNGEN



MIETPREISSPANNEN DÜSSELDORF

Q1
2025



BÜROMARKT FRANKFURT

Allein 38 % des Frankfurter Flächenumsatzes entfielen im ersten Quartal auf die Projekt-anmietung der Commerzbank über 73.000 m² im Central Business Tower. Der letzte Deal ähnlicher Größenordnung in Frankfurt datiert aus dem Jahr 2009, als die Deutsche Bahn 72.000 m² verteilt auf zwei Gebäude anmietete: den Silberturm mit rund 50.000 m² und das benachbarte ehemalige Vorstandsgebäude der Dresdner Bank. Die drei größten Abschlüsse im ersten Quartal 2025 waren Anmietungen in Neubauten beziehungsweise Totalsanierungen – ein klares Votum für Top-Qualität auch und gerade bei großen Gesuchen.

Auch in die Breite des Marktes kehrt verstärkt Aktivitäten zurück: Nachdem eine Vertrags-verlängerung in den bestehenden Flächen für viele Unternehmen lange Zeit die gewählte Option war, befassen sich inzwischen mehr Mieter mit einem möglichen Umzug. Dabei wird meist eine Lageverbesserung in den Blick genommen. So repräsentierten die Teilmärkte Bankenviertel, Innenstadt und Westend 54 % des Flächenumsatzes – in den drei Jahren zuvor waren es 35 %. Demgegenüber stehen Lagen mit schlechter Anbindung und geringer Aufenthaltsqualität, die zudem wenige qualitativ hochwertige Büroflächen bieten, vermehrt unter Druck. Bei den Branchen zeigten Banken / Finanzdienstleister sowie Rechtsanwälte und Notare die größte Nachfrageaktivität: auf dem Gesamtmarkt repräsentierten sie 69 %, in den drei zentralen Teilmärkten 90 % des Umsatzvolumens. Bis zum Ende des Jahres sollte die 500.000 m²-Marke beim Flächenumsatz klar überschritten werden. Die Spitzenmiete und einzelne Teilmarktmieten dürften weiter anziehen, was weiterhin dem Mangel hochwertiger Flächen geschuldet ist: in den genannten zentralen Lagen werden bis Ende 2026 voraussichtlich nicht einmal 20.000 m² noch freier Flächen aus der Bau-Pipeline auf den Markt kommen.





BÜROMARKT FRANKFURT

	Q1 2025	ggü. Vorjahr	Ausblick*
Flächenumsatz (kumuliert) (m ²)	193.800	+ 112 %	↑
Spitzenmiete (€/m ² /Monat)	50,00	+ 2,50 €	↑
Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat)	28,95	+ 4,80 €	
Leerstandsquote (%)	10,8 %	+ 120 bp	↑

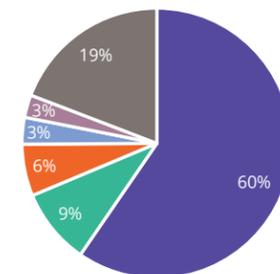
* jeweils bis Jahresende, außer Flächenumsatz: ggü. Vorjahr

TOP 5 ABSCHLÜSSE Q1

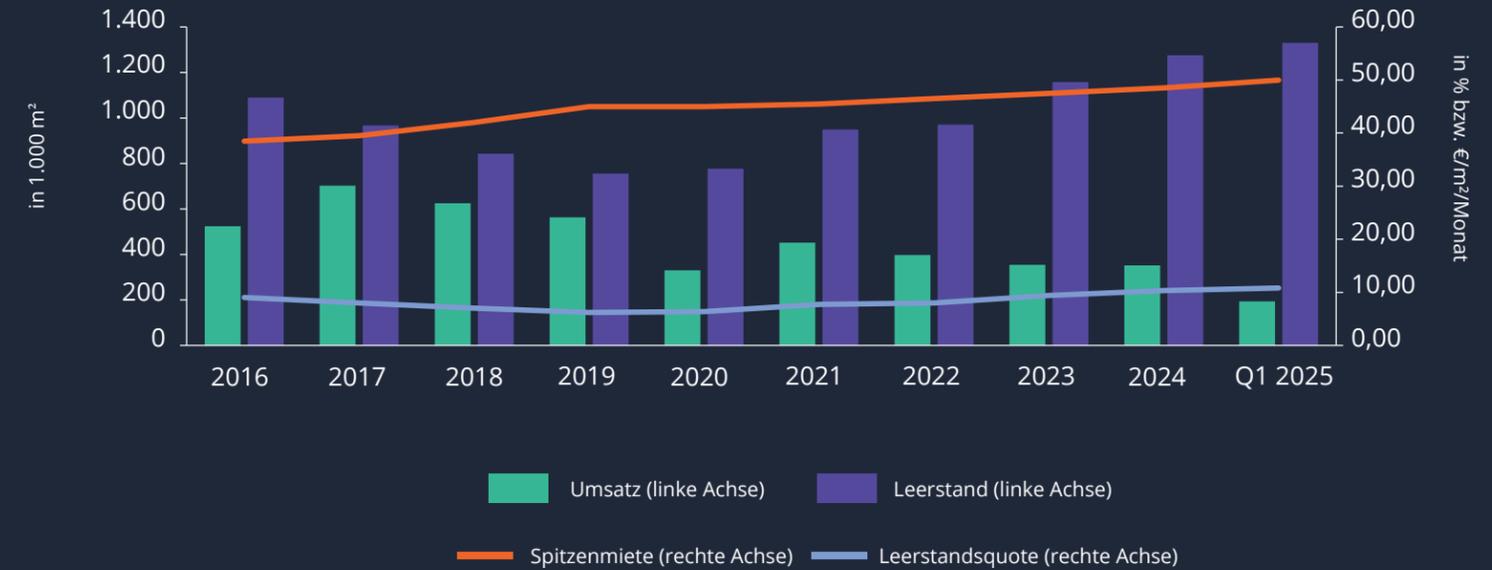
Commerzbank „Central Business Tower“ – Neue Mainzer Str. 57-59 Bankenviertel	73.000 m ²
ING Diba „Hafenpark Quartier“ – Honsellstraße 21-25 Ostend	32.000 m ²
White & Case „Central Parx“ – Bockenheimer Landstr. 10 Westend	10.1 00 m ²
1&1 Drillisch AG „The Dock 2.0“ – Lindleystraße 11 Ostend	3.700 m ²
Eintrach Frankfurt Fußball AG Otto-Fleck-Schneise 6 Süd	3.700 m ²

FLÄCHENUMSATZ NACH TOP 5 BRANCHEN

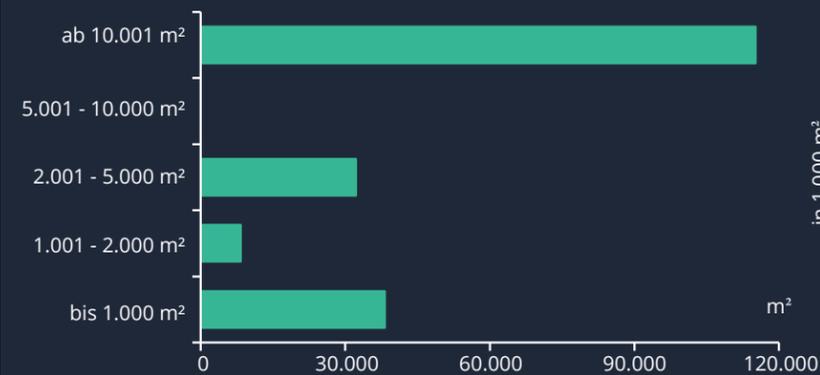
- Banken / Finanzdienstleister
- Rechtsanwälte & Notare
- Bau / Immobilien
- Dienstleistungen
- IT / Telekommunikation
- Andere



FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND SPITZENMIETE



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE

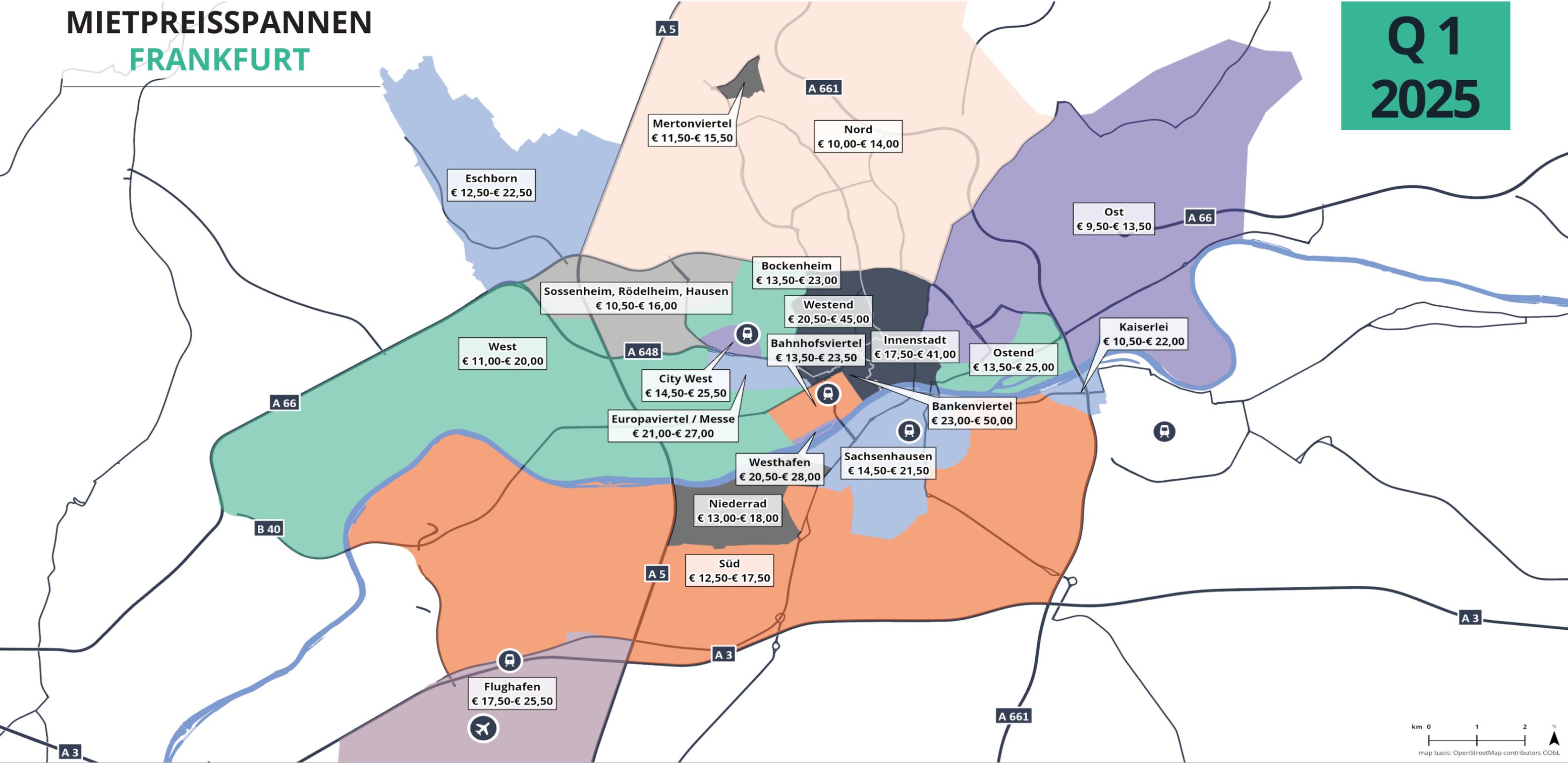


BAUFERTIGSTELLUNGEN



MIETPREISSPANNEN FRANKFURT

Q1
2025



km 0 1 2 N
map basis: OpenStreetMap contributors ODbL

BÜROMARKT HAMBURG

Der Büroflächenumsatz von 121.600 m² nach den ersten drei Monaten bedeutet ein Plus von 51 % gegenüber dem Vorjahresquartal und von 14 % gegenüber dem 5-jährigen Mittel. Die neun Abschlüsse im Segment größer 3.000 m² verteilen sich auf acht verschiedene Teilmärkte – die Nachfrage zeigt sich also in der Breite des Marktes. Dieses solide Ergebnis wurde erreicht, obwohl sich die Entscheidungsprozesse weiter langwierig gestalten und viele Nutzer ihre Mietverträge verlängern – und solche Verlängerungen nicht als Flächenumsatz gezählt werden. Doch immer mehr Mieter prüfen inzwischen aktiv den Markt, insbesondere mit Blick auf eine mögliche Verbesserung von Standort und Flächenqualität. Dabei werden die Kosten höherer Mieten oft durch eine Optimierung der Flächengröße kompensiert.

Der Anstieg der Leerstandsquote von 4,7 % auf 5,1 % ist ausschließlich auf leergezogene Flächen zurückzuführen, da zwischen Januar und März keine freien Flächen aus der Baupipeline auf dem Markt kamen. Auch bis zum Jahres-ende ist das Volumen verfügbarer Flächen innerhalb der Baufertigstellungen begrenzt, insbesondere in den zentralen Lagen: in der City und HafenCity werden nur rund 37.000 m² freier Flächen erwartet. Erst 2026 können diese Volumina wieder höher ausfallen – allerdings werden bis dahin viele der Flächen bereits wieder vermietet sein.

Erneut werden viele Nutzer ihren Mietvertrag gezwungenermaßen verlängern, da sie kein passendes Produkt am Markt finden. Die Spitzenmiete blieb bei 35,00 €/m²/Monat ebenso stabil wie die Mietpreisspannen in den Teilmärkten und die Incentives. Die Durchschnittsmiete hat mit einem Plus von 4,1 % eine Steigerung auf nunmehr 21,45 €/m²/Monat erfahren.





BÜROMARKT HAMBURG

	Q1 2025	ggü. Vorjahr	Ausblick*
Flächenumsatz (kumuliert) (m²)	121.600	+ 51 %	↑
Spitzenmiete (€/m²/Monat)	35,50	+ 0,50 €	↑
Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)	21,45	- 0,05 €	
Leerstandquote (%)	5,1 %	+ 70 bp	→

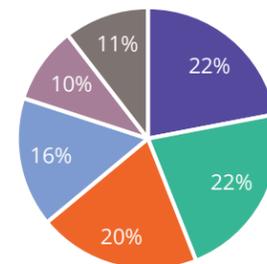
* jeweils bis Jahresende, außer Flächenumsatz: ggü. Vorjahr

TOP 5 ABSCHLÜSSE Q1

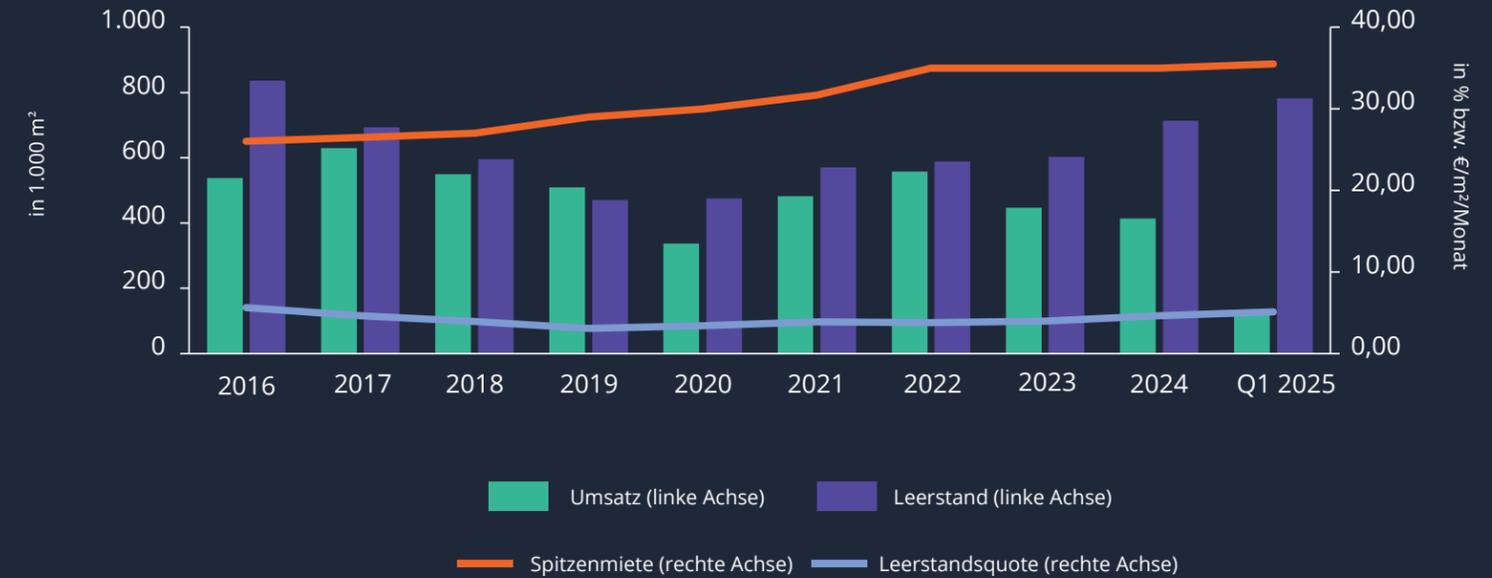
Hamburg Commercial Bank „Ajour“ – Mönckebergstraße 3 City	13.400 m²
Körper Technologies „Körper Campus“ Bergedorf	7.900 m²
Freie und Hansestadt Hamburg, Personalamt „Ballin Voyage“ – Ferdinandstraße 18-24 City	7.800 m²
Aurubis AG Brooktorkai 18 HafenCity	7.500 m²
Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Neue Große Bergstraße 3 Altona	4.400 m²

FLÄCHENUMSATZ NACH TOP 5 BRANCHEN

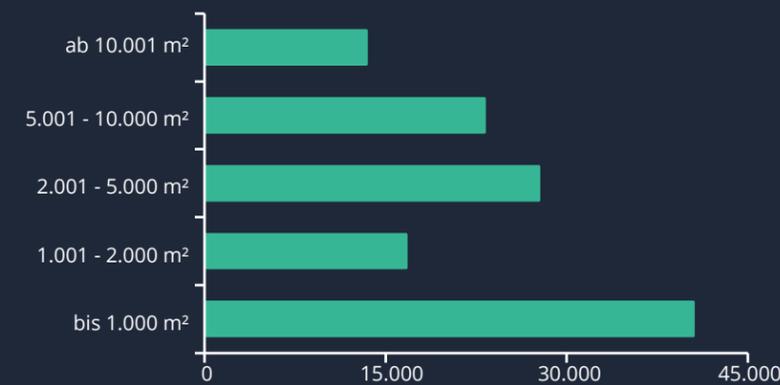
- Industrie / Energie
- Öffentliche Verwaltung
- Banken / Finanzen
- Verkehr / Transport / Tourismus
- Dienstleistungen
- Andere



FLÄCHENUMSATZ, LEERSTAND UND SPITZENMIETE



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE

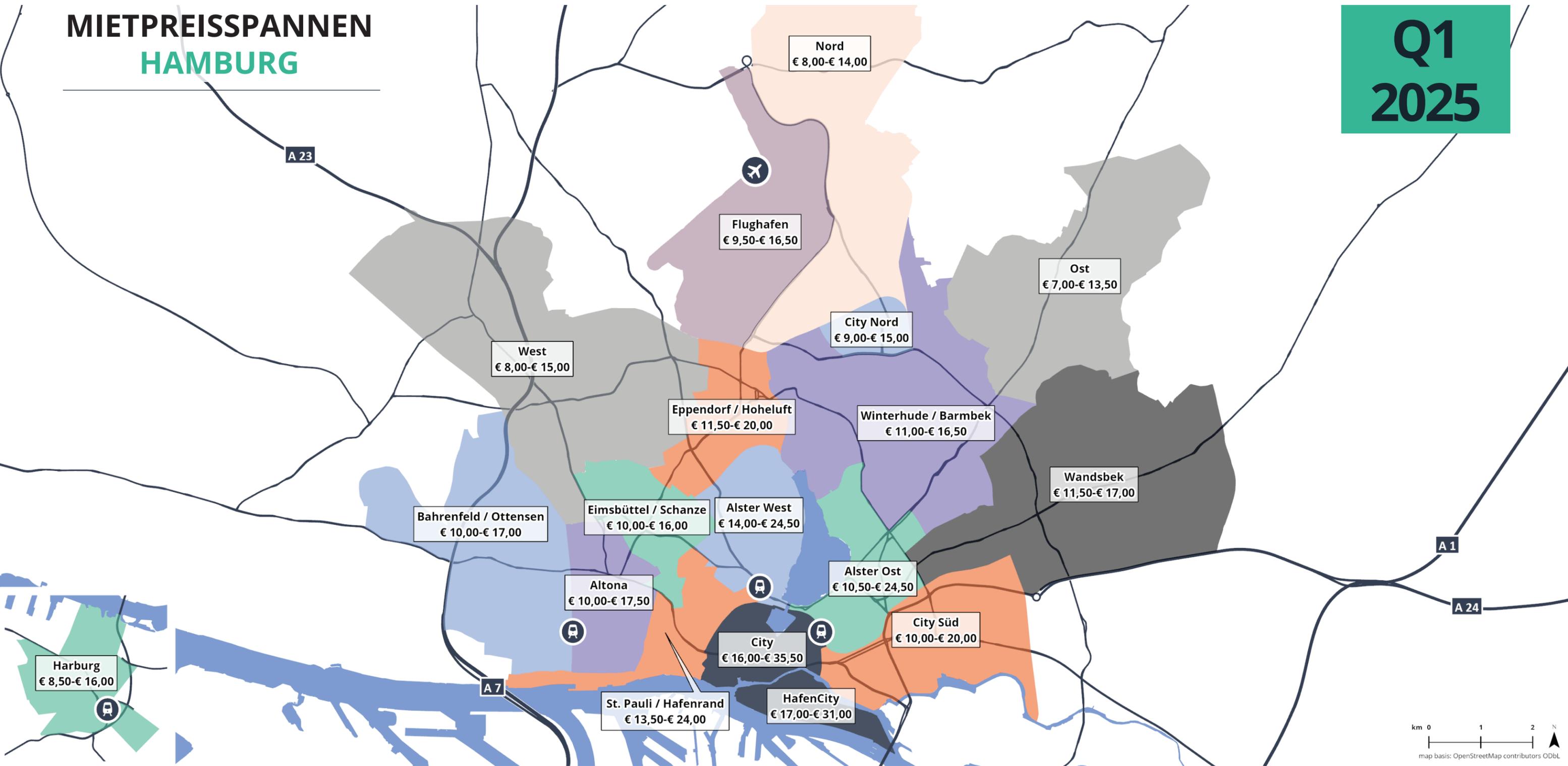


BAUFERTIGSTELLUNGEN



MIETPREISSPANNEN HAMBURG

Q1
2025



km 0 1 2 N
map basis: OpenStreetMap contributors ODbL

KONTAKTE



Nicolai Baumann
Principal, Geschäftsführer,
Country Manager Germany
+49 30 920 320 110

Berlin



Jochen Völkers
Principal, Geschäftsführer
+49 40 360 260 25

Hamburg



Michael Kubik
Head of Office Leasing
Germany
+49 69 962 443 103

Frankfurt



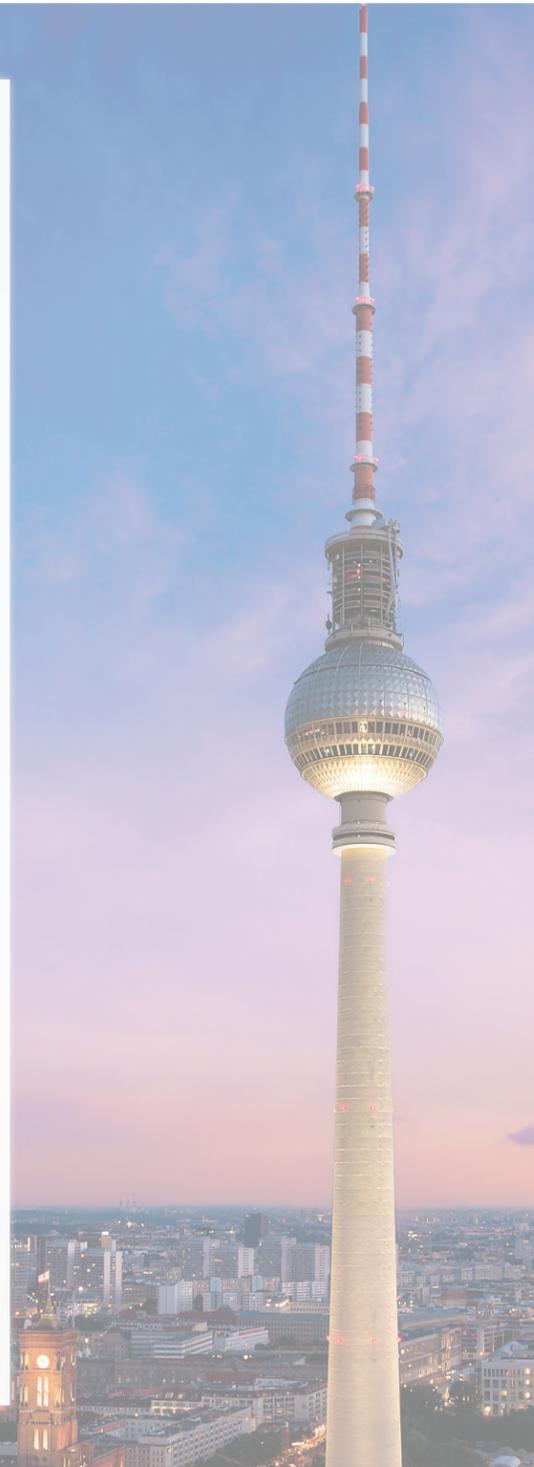
Johann Mikhof
Director
Leasing & Investment
+49 211 220 70 220

Düsseldorf

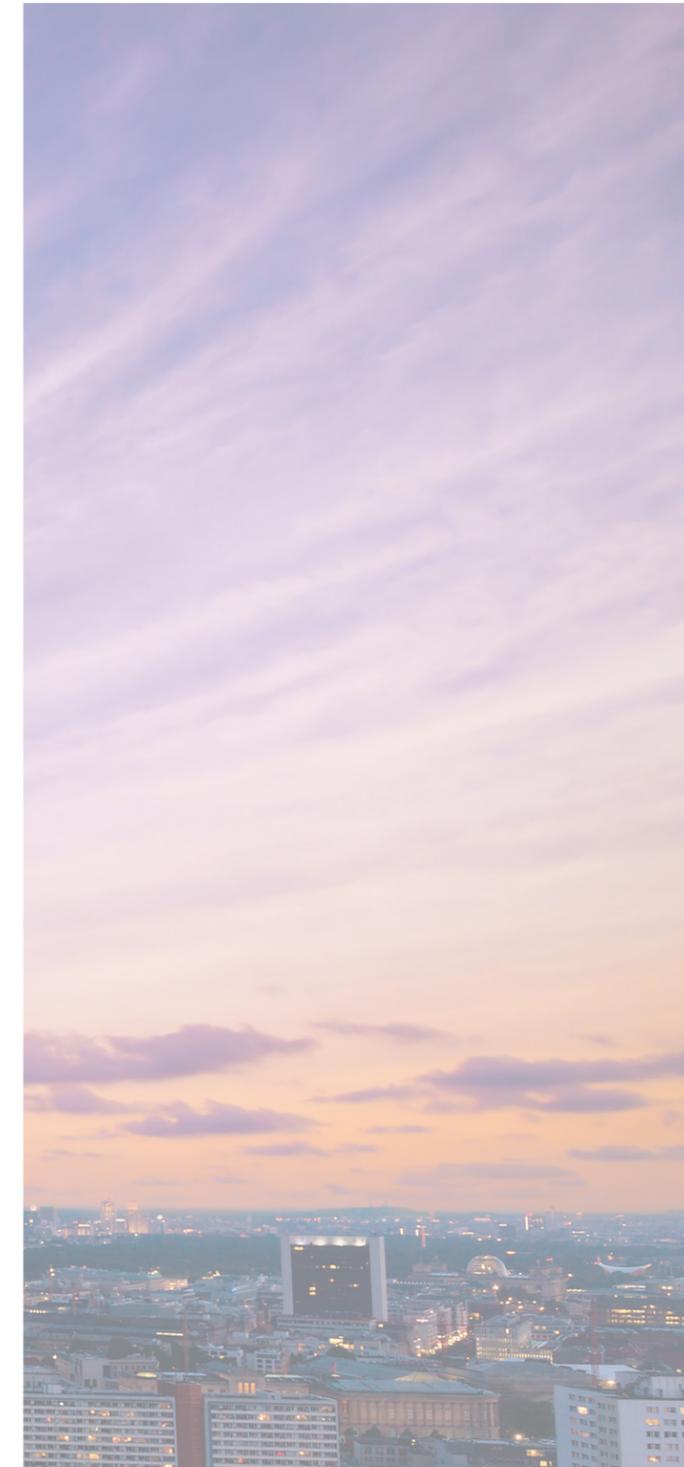


Christian Ströder
Director Market Intelligence
Germany
+49 69 962 443 123

Frankfurt



SCAN ME





AVISON
YOUNG