

MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt am Mai, 29.07.2025

Büromarkt Deutschland 2025: robuste Nachfrage bis 2030 – Investorenchancen in Regensburg und Karlsruhe – höchste Rendite in Ludwigshafen

- Wüest Partner veröffentlicht neue Büromarktstudie mit Details zu Demografie, Beschäftigung, Mietpreisspektren und Renditen für 37 deutsche Städte
- Zahl der Bürobeschäftigten wuchs zwischen 2021 und 2024 um 3,7 Prozent – stärker als die Gesamtbeschäftigung
- Berlin, Bonn und Potsdam mit höchster Mietdynamik der vergangenen zehn Jahre
- Regensburg und Karlsruhe überzeugen mit attraktiven Rendite-Risiko-Profilen
- Leerstandsquote In Frankfurt und Düsseldorf bei knapp 10 Prozent
- Prognose bis 2030 zeigt moderat steigenden Flächenbedarf trotz hybrider Arbeitsmodelle

Der deutsche Büromarkt steht weiterhin im Spannungsfeld zwischen wirtschaftlicher Unsicherheit, veränderten Arbeitsmodellen und dem steigenden Bedarf an ESG-konformen Flächen. Trotz dieser Herausforderungen stieg die Zahl der Bürobeschäftigten zwischen 2021 und 2024 um 3,7 Prozent – und damit stärker als die Gesamtzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (plus 3,1 Prozent). Damit bleibt die Nachfrage nach Büroflächen vor allem in wissens- und dienstleistungsorientierten Branchen stabil. Das zeigt die aktuelle Analyse „Office Report Deutschland 2025“ von Wüest Partner, die neben den Top-7-Städten auch 30 weitere B-, C- und D-Standorte analysiert: von Kiel, Bremen und Oldenburg im Norden bis Freiburg, Heidelberg und Augsburg im Süden.

Für alle 37 Städte erstellte Wüest Partner individuelle City-Profile mit Kennzahlen zu Wirtschaftskraft, Demografie und Büromarktentwicklung. Diese detaillierte Betrachtung ermöglicht einen präzisen Vergleich der Chancen- und Risikostrukturen einzelner Märkte. Ergänzt wird die Publikation durch ein Interview mit Emanuel Coskun, Senior Managing Director bei Hines Germany, mit Zukunftsperspektiven des Büros sowie die Bedeutung von ESG-Kriterien im Marktumfeld.

Mieten steigen stark in Berlin, Potsdam und Bonn, hohe Leerstände in Frankfurt und Düsseldorf

Berlin verzeichnete die dynamischste Entwicklung der Medianmieten innerhalb der vergangenen zehn Jahre: Hier hat sich seit 2015 die Medianmiete auf 22 EUR/qm verdoppelt. Auch Bonn und Potsdam gelten als attraktive B- und C-Städte, deren Mieten von über 24 Euro pro Quadratmeter (90 Prozent-Quantil) deutlich über dem Durchschnitt lagen. Aber auch Leipzig, Hannover und Potsdam verzeichnen dank positiver wirtschaftlicher und demographischer Entwicklung hohes Mietwachstum. Die höchsten Mieten erzielen weiterhin die Top-7-Städte. München führt das Ranking an, hier lag das 90-Prozent-Quantil bei über 35 Euro pro Quadratmeter.

Dem gegenüber stehen in einzelnen Metropolen deutlich höhere Leerstandsquoten: Unter den Top-7-Städten liegen die Leerstände in Frankfurt (9,9 Prozent) und Düsseldorf (9,7 Prozent) am höchsten. In Braunschweig stützt dagegen eine Leerstandsquote von nur 1,8 Prozent das Mietniveau.

Regensburg, Karlsruhe und Erfurt mit attraktiven Rendite-Risiko-Profilen – höchste Renditen in Ludwigshafen

Neben den wirtschaftlich starken A-Städten wie München oder Frankfurt bieten auch ausgewählte B- und C-Städte attraktive Investmentchancen. Regensburg und Karlsruhe beispielsweise weisen besonders günstige Rendite-Risiko-Profile auf, die sich durch ein vergleichsweise geringes Risiko bei gleichzeitig wettbewerbsfähigen Renditen auszeichnen. Auch Erfurt zählt zu den Städten mit positiver Entwicklung und ausgewogener Marktstruktur.

Die Spannweite der Spitzenrenditen ist groß: Während Bonn, Mainz und Potsdam mit Werten knapp unter fünf Prozent als eher renditeschwache Standorte gelten, bietet Ludwigshafen mit über sechs Prozent die höchste Rendite, verbunden mit einem höheren Marktrisiko. Standorte wie Karlsruhe und Regensburg überzeugen mit niedrigen Risiko-Scores und damit günstigen Rendite-Risiko-Verhältnissen, Duisburg oder Magdeburg schneiden dagegen weniger günstig ab, da höhere Risiken dort nicht durch entsprechend hohe Renditechancen ausgeglichen werden.

Prognose bis 2030: 159.000 neue Bürobeschäftigte jährlich – moderater Flächenzuwachs erwartet

Wüest Partner erwartet trotz demografischer Veränderungen, hybrider Arbeitsmodelle und des zunehmenden Einsatzes von künstlicher Intelligenz weiterhin einen moderaten Anstieg der Büroflächennachfrage. Grundlage ist ein prognostizierter Zuwachs von durchschnittlich rund 159.000 zusätzlichen Bürobeschäftigten pro Jahr bis 2030. Der größte Anteil des Beschäftigungswachstums entfällt auf wissens- und dienstleistungsintensive Branchen insbesondere auf freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen, den Bereich Information und Kommunikation sowie die

öffentliche Verwaltung. Gemeinsam dürften diese Sektoren rund drei Viertel des zusätzlichen Flächenbedarfs generieren.

Gleichzeitig verändert sich die Art der Nachfrage: Gesucht werden zunehmend moderne Flächen mit flexiblen Nutzungskonzepten, hoher Aufenthaltsqualität und ESG-konformer Ausstattung, und das vorzugsweise in zentralen, gut angebundenen Lagen. Der bestehende Büroflächenbestand kann diesen Anforderungen vielerorts nicht mehr gerecht werden. Damit steigt auch der Ersatzbedarf – durch Revitalisierung, Umnutzung oder Neubau.

„Der deutsche Büromarkt steht vor einem strukturellen Wandel. Die entscheidende Frage ist nicht, ob Büroflächen gebraucht werden, sondern welche. Moderne, ESG-konforme Gebäude mit hoher Nutzungsqualität haben in allen Marktphasen stabile Perspektiven“, sagt Sophie Nieder, Senior Economic Market Analyst bei Wüest Partner.

Die vollständige Studie finden Sie unter: <https://www.wuestpartner.com/de-de/produkt/office-report-deutschland-25/>

Über Wüest Partner

Wüest Partner ist ein innovatives und unabhängiges Dienstleistungsunternehmen in der europäischen Immobilienwirtschaft. Seit 1985 schaffen wir mittels Kombination von Expertise, Daten und digitalen Lösungen fundierte Entscheidungsgrundlagen. Branchenführend mit umfassenden Leistungen sind wir in den Bereichen Bewertung, Beratung, Investment Consulting, Daten & Analysen, Produkte, Software und Bildung tätig. Mit 30 Partner: innen und über 500 Mitarbeitenden ist Wüest Partner an 11 Standorten in Europa und mit Hauptsitz in der Schweiz vertreten. In Deutschland verfügen wir über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Zu neuen Perspektiven und nachhaltiger Wertschöpfung erfahren Sie mehr auf www.wuestpartner.com oder WüestPartner auf LinkedIn.

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Undine Handorf
Feldhoff & Cie. GmbH
T +49 151 67 85 08 11
uh@feldhoff-cie.de
