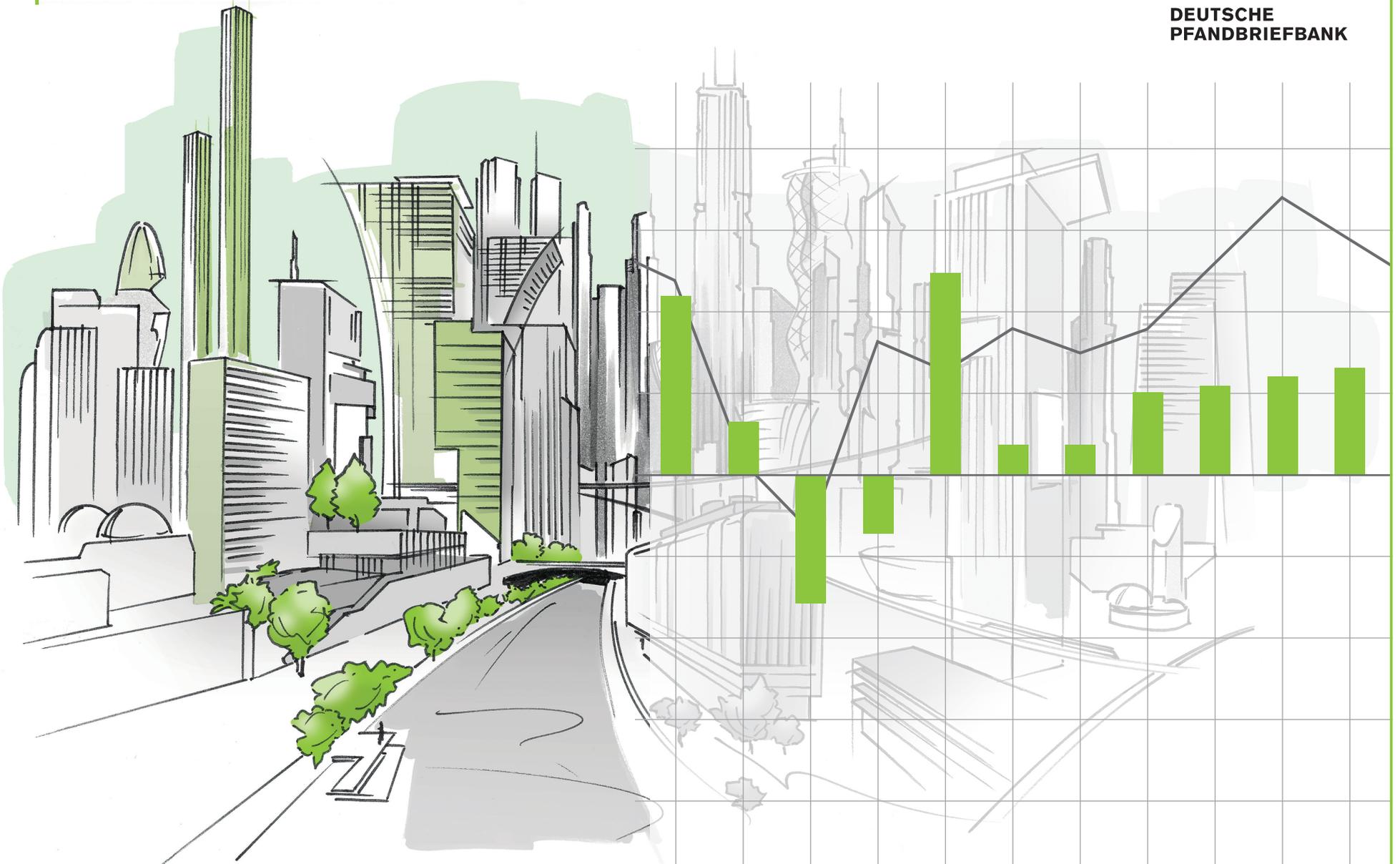


pbbIX  
Büromarkt Deutschland  
2025 | Q 1

pbb

DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK



## Disclaimer

Die **Deutsche Pfandbriefbank AG (pbb)** fungiert allein als Sponsor dieses Dokuments. Verantwortlich für den Inhalt ist allein die vdpResearch GmbH, Berlin. Die pbb überprüft nicht das verwendete Zahlenmaterial und sonstige genutzte Informationen und übernimmt keine Haftung für den Inhalt. Sie ist nicht verpflichtet, Unrichtigkeiten oder Unvollständigkeiten zu korrigieren oder darauf hinzuweisen. Die pbb kann die Veröffentlichung jederzeit einstellen.

Eine Haftung der pbb aus oder im Zusammenhang mit diesem Dokument für Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, soweit es sich nicht um die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit handelt und soweit ein solcher Haftungsausschluss nicht aus anderen gesetzlich zwingenden Gründen ausgeschlossen ist.

Sämtliche Rechtsverhältnisse aus oder im Zusammenhang mit diesem Dokument im Verhältnis zur pbb richten sich allein nach dem materiellen Recht der Bundesrepublik Deutschland. Ausschließlicher Gerichtsstand ist, soweit dies zulässigerweise vereinbart werden kann, München.

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf Quellen und methodischen Ansätzen, die die **vdpResearch GmbH** für zuverlässig hält. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben kann die vdpResearch GmbH nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

## Impressum

Deutsche Pfandbriefbank AG  
Parkring 28  
85748 Garching

Vertreter:

Vorstandsmitglieder: Kay Wolf (CEO), Thomas Köntgen (stellv. CEO),

Dr. Pamela Hoerr, Andreas Schenk, Marcus Schulte

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Louis Hagen

Sitz: München

Rechtsform: Aktiengesellschaft

Handelsregister: Amtsgericht München, HRB 41054

Umsatzsteueridentifikationsnummer: DE811223976

Aufsichtsbehörden:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn und

Marie-Curie-Straße 24-28, 60439 Frankfurt am Main

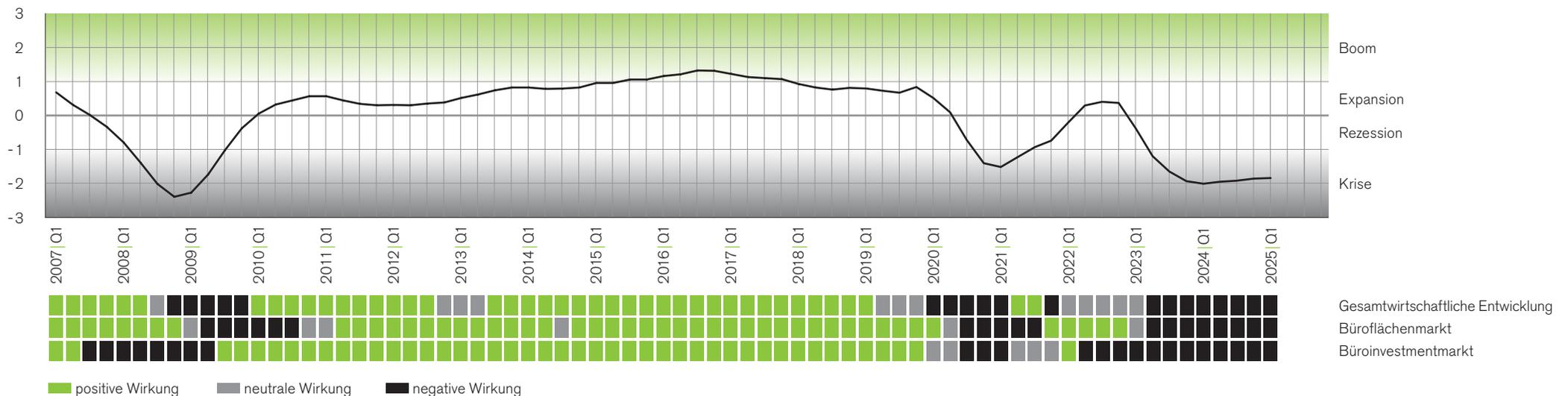
Europäische Zentralbank, Sonnemannstraße 20, 60314 Frankfurt am Main

# Überblick

Auch zum Jahresanfang 2025 ist die seit dem 2. Quartal 2024 zu beobachtende **Aufwärtstendenz intakt**. Der pbbIX stieg im 1. Quartal 2025 aber kaum noch an und erreichte einen Wert von -1,85 (Q4/2024: -1,86). Außer von der weiterhin **positiven Büromietentwicklung** gingen im Jahresanfangsquarter von keinem Teilsegment des Index klare Wachstumsimpulse aus. Das Jahr 2025 begann insgesamt mit einem sehr **zaghaften Wirtschaftswachstum**. Die Büroflächennachfrage konnte sich vor dem Hintergrund wirtschaftlicher Schwäche dennoch gut behaupten, blieb aber unterdurchschnittlich. Die Umsätze auf den Investmentmärkten waren zu Jahresanfang weiterhin niedrig. Im Spitzensegment sind die Anfangsrenditen seit nunmehr einem Jahr konstant und die Kapitalwerte ziehen nur aufgrund des kontinuierlichen Mietpreiswachstums an.

Nach zwei aufeinander folgenden Rezessionsjahren konnte die **deutsche Wirtschaft** im 1. Quartal 2025 **ein geringes Plus von 0,2%** verzeichnen. Trotz Leitzinsrückgängen seit Mitte 2024 hemmt die rezessive Konjunktorentwicklung in Verbindung mit geopolitischen und wirtschaftlichen Risiken weiterhin die Büroimmobilienmärkte. Die jüngsten Stimmungsumfragen in der deutschen Wirtschaft sprechen zunächst für eine **weitere Seitwärtsbewegung** der Stimmungslage. Nach dem ifo Geschäftsklimaindex schätzten die Unternehmen im April 2025 die aktuelle Lage zwar etwas besser als im Vormonat ein. **Die Skepsis vor allem im Verarbeitenden Gewerbe und im Handel** nahm zu. Beim Baugewerbe hofft man aufgrund des beschlossenen Infrastrukturpaketes mittelfristig auf eine Erholung.

pbbIX BIG 7 | Index



# Gesamtwirtschaft

Die **deutsche Wirtschaft** befindet sich nach zwei Jahren mit rezessiver Entwicklung **weiter im Krisenmodus**. Nachdem das BIP zum Jahresende um 0,2% geschrumpft war, wurde im 1. Quartal 2025 ein reales Wachstum von 0,2% verzeichnet. Laut vorläufigen Angaben des Statistischen Bundesamtes waren sowohl die privaten Konsumausgaben als auch die Investitionen höher als im Vorquartal. Dennoch wird für das Gesamtjahr eine Stagnation der Wirtschaft erwartet. Zu den belastenden Faktoren für die Konjunktur in diesem Jahr zählen die schwächelnde deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten, hohe Energiekosten, ein nach wie vor erhöhtes Zinsniveau sowie unsichere wirtschaftliche Aussichten aufgrund geopolitischer Risiken und der globalen Handelskrise.

Die **Inflationsrate** lag in den ersten drei Monaten des Jahres jeweils über der 2-Prozent-Marke. Im März 2025 wurde eine Teuerungsrate der Verbraucherpreise von 2,2% gegenüber dem Vorjahresmonat registriert. Die erwartete stagnierende Konjunkturentwicklung bis Jahresende und der lahmende Arbeitsmarkt lassen für das laufende Jahr keine markante Verbesserung der Wirtschaftslage erwarten. Ab 2026 könnten die geplanten öffentlichen Investitionen zu einem größeren Wirtschaftswachstum beitragen, was auch mit einer höheren Teuerungsrate einhergehen könnte. Gegenüber dem Vorjahresquartal sank die Zahl der Erwerbstätigen im 1. Quartal 2025 um rund 62.000 Personen. Dies war der größte Beschäftigungsrückgang seit Q1/2021 im Rahmen der Covid-Krise. Am Arbeitsmarkt ist die Frühjahrbelegung weiter schwach, so dass die Arbeitslosenquote im März 2025 bei 6,4% und damit auf dem höchsten Stand seit 2016 lag.

**Reales Bruttoinlandsprodukt** | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



**Erwerbstätige** | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



# Flächenmarkt

Die Büroflächenmärkte der BIG 7 sind im 1. Quartal 2025 **mit mehr Dynamik ins neue Jahr gestartet** als in den beiden vorherigen Jahren. Die Vermietungsumsätze stiegen mit 730.000 m<sup>2</sup> um 16% gegenüber dem Vorjahresquartal (630.000 m<sup>2</sup>) an. Im Rahmen der konjunkturellen Stagnation bleibt dennoch dieses Umsatzergebnis rund 12% unter dem langjährigen Durchschnitt. Die Entwicklung verlief in den einzelnen Städten höchst unterschiedlich. Während in Berlin, Düsseldorf und Stuttgart Umsatzrückgänge von bis zu 30% zu verzeichnen waren, verdoppelte sich das Vermietungsvolumen in Frankfurt und Köln.

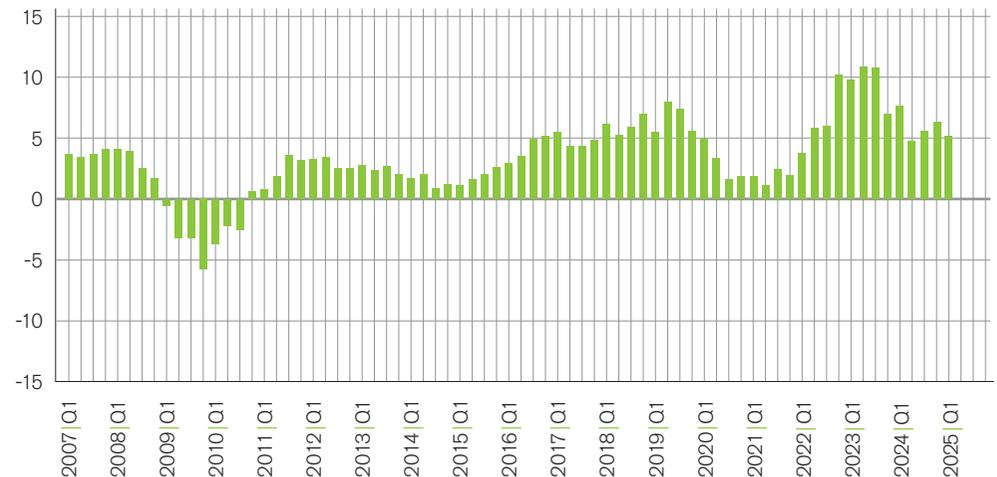
Die **Neubautätigkeit** war mit einem Fertigstellungsvolumen von 160.000 m<sup>2</sup> Mio. m<sup>2</sup> **etwa 60% niedriger als im Vorjahresquartal**. Auch zum Vorquartal ist ein Minus in gleicher Größenordnung zu konstatieren. Die **Leerstandsquote zog merklich an** und betrug im März 2025 im gewichteten Mittel über alle BIG-7-Märkte 7,4% und damit 140 Basispunkte mehr als zwölf Monate zuvor. Das ist gleichzeitig die höchste Leerstandsquote seit dem 1. Quartal 2015. Ein hohes Überangebot an Büroflächen weisen die Städte Frankfurt und Düsseldorf mit nahezu jeweils 11% auf, während die Leerstandsraten in Köln, Hamburg und Stuttgart je nach Quelle bei niedrigeren 4,4% bis 5,5% liegen.

Der **Nachfrage nach hochwertigen Flächen** folgend tendierten die **Spitzenmieten weiter aufwärts**. Im 1. Quartal 2025 lagen sie um 5% höher als ein Jahr zuvor. Die Durchschnittsmieten stiegen im Jahresvergleich mit gleicher Dynamik an. Der Wettbewerb um die Topflächen in zentralen und gut angebundenen Lagen geht weiter und wird auch 2025 für ein Mietwachstum im Spitzensegment sorgen.

**Büroflächenleerstand (BIG 7) | in % des Bestands**



**Spitzenmieten (BIG 7) | Veränderung gegenüber Vorjahr in %**



# Investmentmarkt

Die **Mittelzuflüsse** an den BIG-7-Büroinvestmentmärkten haben im 1. Quartal 2025 mit einem Volumen von rd. 1,25 Mrd. € gegenüber dem Jahresende (4. Quartal 2024: 1,4 Mrd. €) **abgenommen**. Dennoch hat das Jahr 2025 gegenüber dem 1. Quartal 2024, in dem nur rd. 700 Mio. € investiert wurden, erfreulich begonnen. Die rezessive Konjunkturentwicklung beeinflusst weiterhin das Investmentvolumen: So wurden im Durchschnitt der letzten zehn Jahre (jeweils 1. Quartal) im Durchschnitt 4,1 Mrd. € in Büroimmobilien investiert. Das aktuelle Ergebnis liegt demnach rd. 70% unter diesem mittleren Niveau.

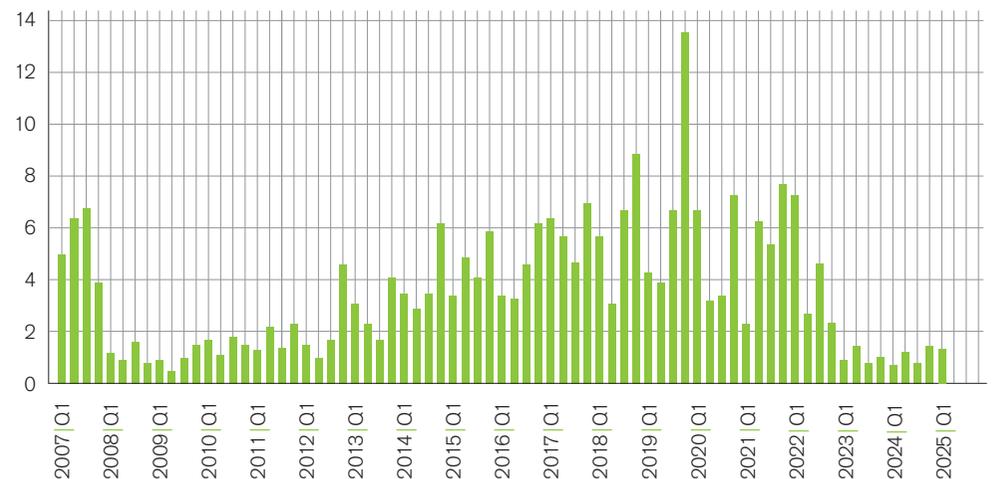
Seit Juni 2024 wurde der EZB-Leitzins um 150 Basispunkte gesenkt. Dennoch läuft die **Erholung der Investmentmärkte** unter den Rahmenbedingungen weiterhin hoher Kreditzinssätze, hoher Baukosten, stagnierender Konjunktur und globaler geopolitischer Turbulenzen **sehr zaghaf**. Die **Spitzenrenditen** im Bürosektor der BIG 7 entwickeln sich **seit Jahresanfang 2024 stabil seitwärts**. Die durchschnittliche Nettoanfangsrendite der BIG-7-Büromärkte verharrt seit 12 Monaten bei 4,28%. Der Renditeabstand gegenüber der Umlaufrendite für 10-jährige Bundesanleihen lag zum Ende des 1. Quartals 2025 bei 174 Basispunkten, nachdem die Rendite der Bundesanleihen in den ersten drei Monaten des Jahres um etwa 30 Basispunkte gestiegen ist.

Zu den strukturellen Problemen auf den Büromärkten kommt die Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung hinzu. Außerdem werden sich die massiven Konjunkturprogramme und geplanten Investitionsausgaben der nächsten Jahre sicherlich mittelfristig inflations- und zinstreibend auswirken. Eine **Erholung** der Investmentmärkte wird sich in den nächsten Quartalen **weiterhin** nur **moderat gestalten**.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



# BIG 7

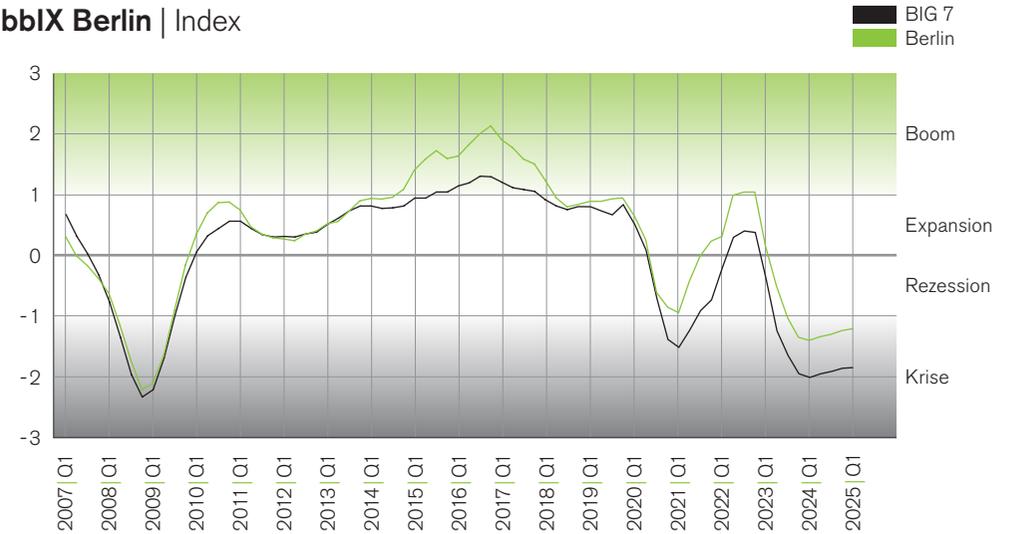
## BERLIN

Im 1. Quartal 2025 wurden Büroflächen im Umfang von rund 105.000 m<sup>2</sup> vermietet, was einem Minus von 29% gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht. Das 10-Jahres-Mittel wurde sogar um 47% verfehlt. Im Rahmen eines sehr geringen Fertigstellungsvolumens von nur 50.000 m<sup>2</sup> lässt die unterdurchschnittliche Flächenvermarktung den Leerstand markant wachsen. Dieser stieg auf Jahressicht um 230 Basispunkte auf aktuell 7,7% an. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal mit 46 € je m<sup>2</sup> stabil. Im Vergleich zum Vorjahresquartal erhöhte sie sich um 2 € je m<sup>2</sup>. Auf dem Investmentmarkt summierten sich die Mittelzuflüsse im 1. Quartal auf ca. 690 Mio. €. Das ist der höchste Umsatz seit dem 3. Quartal 2022. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte liegt seit Ende 2023 stabil bei 4,2%.

## HAMBURG

Der Hamburger Büromarkt konnte zu Anfang des Jahres 2025 einen Flächenumsatz von 127.000 m<sup>2</sup> generieren und übertraf damit das Ergebnis des Vorjahresquartals um 37%. Zu den größten Umsatztreibern gehörten die Abschlüsse der öffentlichen Verwaltung und der unternehmensbezogenen Dienstleister mit jeweils etwa 19% des Umsatzes. Die Leerstandsrate blieb im Vergleich zum Vorquartal nahezu stabil. Im Jahresvergleich stieg sie dennoch um 60 Basispunkte auf aktuell 5,4% an. Die Spitzenmiete legte gegenüber Anfang 2024 um etwa 4% auf 36 € je m<sup>2</sup> zu. Auf dem Investmentmarkt wechselten im 1. Quartal Büroimmobilien im Wert von etwa 50 Mio. € den Eigentümer. Das war das schwächste Ergebnis der letzten 20 Jahre in Hamburg. Die Nettoanfangsrendite blieb im 4. Quartal konstant bei 4,25%.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



# BIG 7

## MÜNCHEN

In München konnte die Büroflächennachfrage das Niveau des Vorquartals nicht erreichen. Insgesamt wurden im 1. Quartal rund 140.000 m<sup>2</sup> umgesetzt und damit 14% weniger als Ende 2024. Die umsatzstärkste Branche waren die Industrie-Verwaltungen mit einem Marktanteil von etwa 50%. Der Leerstand stieg im Vorjahresvergleich um 150 Basispunkte auf aktuell 7,1%. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Top-Lagen lässt die Spitzenmiete um fast 8% steigen und liegt aktuell mit 56 € je m<sup>2</sup>. Der Investmentmarkt zeigte sich im 1. Quartal mit 340 Mio. € dynamisch. Gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet dies ein Plus von 25%. Dennoch ist das langjährige Mittel (860 Mio. €) unerreicht. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte verharrt seit Ende 2024 bei 4,15%.

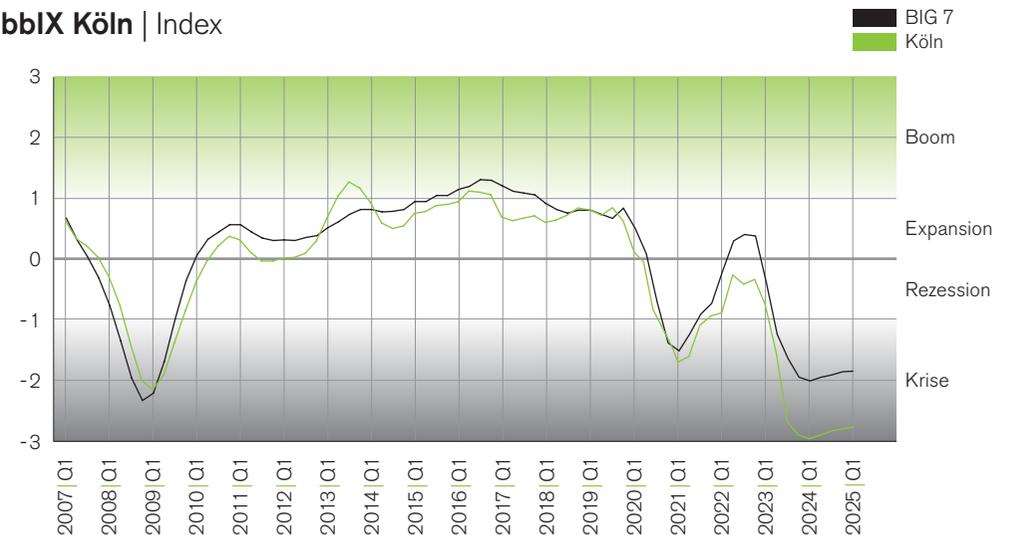
## KÖLN

Im Hinblick auf die Flächennachfrage startete der Kölner Büromarkt lebhafter in das neue Jahr als 12 Monate zuvor. Insgesamt wurde der Umsatz mit 68.000 m<sup>2</sup> im Vergleich zu Q4/2024 verdoppelt. In der langfristigen Betrachtung lag dieses Quartalsergebnis etwa im Mittel der letzten zehn Jahre (71.000 m<sup>2</sup>). Der Büro-leerstand ist mit einer Quote von 4,4% im Vergleich aller BIG-7-Städte auf dem niedrigsten Niveau. In den letzten 12 Monaten ist die Leerstandsrate um 100 Basispunkte gestiegen. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal bei 32,50 € je m<sup>2</sup> stabil. Der Kölner Büroinvestmentmarkt ist weiter wenig aktiv. Die Mittelzuflüsse zu Anfang des Jahres fielen mit nur rund 20 Mio. € sehr gering aus, nachdem im Vorjahresquartal auch nur 50 Mio. € investiert wurden. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte notierte im 1. Quartal unverändert bei 4,55%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



# BIG 7

## FRANKFURT

Der Büroflächenmarkt in Frankfurt hat im 1. Quartal 2025 mit einem Umsatz von 200.000 m<sup>2</sup> einen neuen Rekord verzeichnet. Gegenüber Q4/2024 bedeutet dies eine Verdopplung des Flächenumsatzes. Trotz höherer Flächenabsorption im 1. Quartal trägt die Zurückhaltung der letzten Quartale zum weiteren Leerstands-aufbau bei. Zum Jahresanfang lag die Leerstandsquote bei 10,6% und somit 200 Basispunkte mehr als im Vorjahresquartal. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal mit aktuell 50 € je m<sup>2</sup> stabil. Auf Jahressicht stieg sie um rund 6% an. Die Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt blieben im 1. Quartal mit etwa 80 Mio. € auf sehr niedrigem Niveau. Gegenüber dem schon schwachen Vorjahresquartal wurde sogar 22% weniger investiert. Die Nettoanfangsrendite in 1A-Lagen blieb zum Jahresanfang mit 4,6% konstant.

## DÜSSELDORF

Ähnlich den vorangegangenen Jahren startete der Düsseldorfer Büromarkt mangels größerer Vertragsabschlüsse erneut zurückhaltend ins neue Jahr. Im 1. Quartal 2025 wurden lediglich 45.000 m<sup>2</sup> neu bezogen, nach 67.000 m<sup>2</sup> ein Jahr zuvor. Das aktuelle Umsatzergebnis entspricht in etwa der Hälfte des 10-jährigen Durchschnitts (89.000 m<sup>2</sup>). Die Leerstandsquote erhöhte sich binnen Jahresfrist von 9,9% auf 10,7%, dem höchsten Wert seit Ende 2014. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal konstant bei 43,50 € je m<sup>2</sup>. Der Düsseldorfer Investmentmarkt ist sehr schwach in das Jahr 2025 gestartet. Es wurden nicht mehr als rund 20 Mio. € in Büroimmobilien investiert. Im Mittel der letzten zehn Jahre betrug das Investmentvolumen im 1. Quartal rund 390 Mio. €. In Düsseldorf verhartet die Nettoanfangsrendite seit Anfang 2024 bei 4,55%.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index

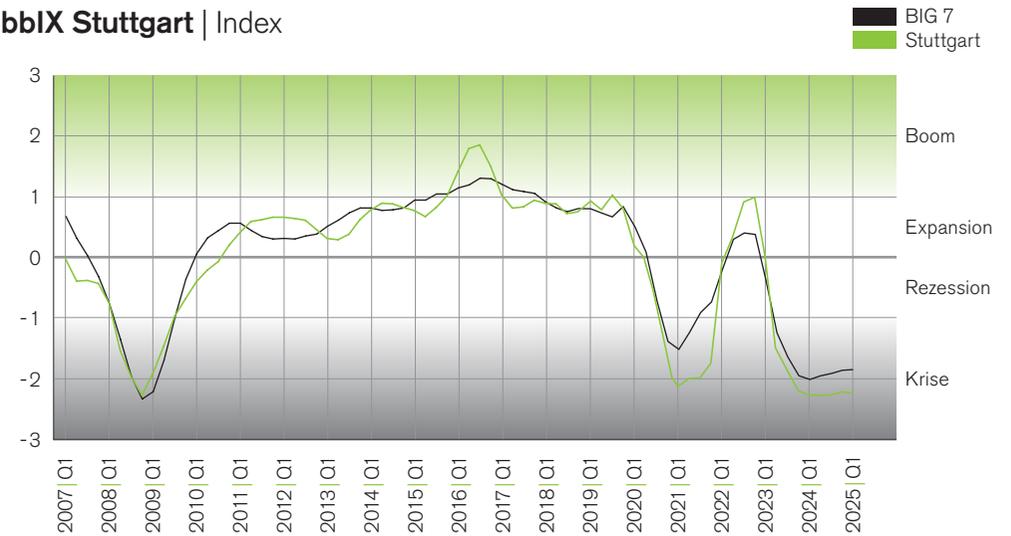


# BIG 7

## STUTTGART

Der Büroflächenumsatz sank im Jahresanfangsquarter um 25% gegenüber Q4/2024 an. Insgesamt wurden rund 42.000 m<sup>2</sup> neu bezogen. Verglichen mit dem 10-Jahres-Durchschnitt ist dies ein Minus von 34%. Dominierende Branchen bei der Flächenanmietung waren die öffentliche Verwaltung und die unternehmensbezogenen Dienstleister mit insgesamt knapp 50% des Gesamtumsatzes. Die Leerstandquote stieg binnen Jahresfrist um 50 Basispunkte und liegt aktuell bei 5,5%. Die Mieten stiegen in den letzten 12 Monaten um 1 € an und erreichen in der Spitze aktuell 37 € je m<sup>2</sup>. Auf dem Investmentmarkt lagen die Mittelzuflüsse im 1. Quartal bei ca. 50 Mio. € und somit weit unter den rund 200 Mio. €, die im Schnitt der letzten zehn Jahre investiert wurden. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte blieb bei 4,25% stabil.

pbbIX Stuttgart | Index



# Über den Immobilienindex pbbIX

## INHALT UND METHODIK

Die letzten beiden Dekaden haben sehr deutlich gezeigt, dass sich die Immobilienmärkte nicht kontinuierlich und störungsfrei entwickeln, sondern von erheblichen zyklischen Schwankungen geprägt sind. Die pbbIX-Indexfamilie stellt die konjunkturelle Entwicklung auf den wichtigsten deutschen Büromärkten dar. Insgesamt umfasst die pbbIX-Indexfamilie 8 Indizes: 7 Einzelindizes für die Büromärkte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie einen Index, der die konjunkturelle Entwicklung für die BIG 7 Märkte insgesamt abbildet.

Die Indizes basieren auf den Ergebnissen eines dynamischen Faktorenmodells. Es berücksichtigt ein Bündel von elf Variablen, aus dem mittels Zeitreihenverfahren die zentralen, treibenden Kräfte der Büromarktkonjunktur extrahiert werden. Die einzelnen Variablen beziehen sich auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, den Vermietungsmarkt und den Investmentmarkt der sieben Büromärkte. In Vorbereitung auf die Faktorenanalyse wurden die einzelnen Indikatoren der Märkte jeweils zu einem Marktindikator zusammengefasst, der die Entwicklung insgesamt misst (z.B. den Leerstand oder den Neubau). Die Indikatoren, die für die dynamische Faktorenanalyse verwendet wurden, sind in der nachstehenden Datenliste aufgeführt.

Über die Büromarktkonjunkturindizes hinaus beinhaltet die Darstellung Einschätzungen der Komponenten „gesamtwirtschaftliche Entwicklung“, „Büroflächenmarkt“ und „Büroinvestmentmarkt“. Die Einflussrichtung der Komponenten auf dem zusammengesetzten Büromarktindikator ist farblich gekennzeichnet. GRÜN steht für eine positive, SCHWARZ für eine negative Wirkung. Bei GRAU dominiert weder die eine noch die andere Seite.

## DATENLISTE DES DYNAMISCHEN FAKTORENMODELLS

### Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

- Reales Bruttoinlandsprodukt, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
- Erwerbstätige in den BIG 7 Märkten, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
- Verbraucherpreise, Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
- Umlaufrendite für öffentliche Anleihen mit einer Restlaufzeit von 10 und mehr Jahren in %

### Vermietungsmarkt

- Fertig gestellte Büro- und Verwaltungsgebäude in m<sup>2</sup> Nutzfläche in den BIG 7 Märkten
- Vermarktungsvolumen in m<sup>2</sup> Mietfläche in den BIG 7 Märkten
- Leerstand in % des Büroflächenbestandes in den BIG 7 Märkten
- Spitzenmiete in € je m<sup>2</sup> in den BIG 7 Märkten
- Durchschnittsmiete in € je m<sup>2</sup> in den BIG 7 Märkten

### Investmentmarkt

- Nettoanfangsrendite in % in den BIG 7 Märkten
- Mittelzuflüsse in Millionen €