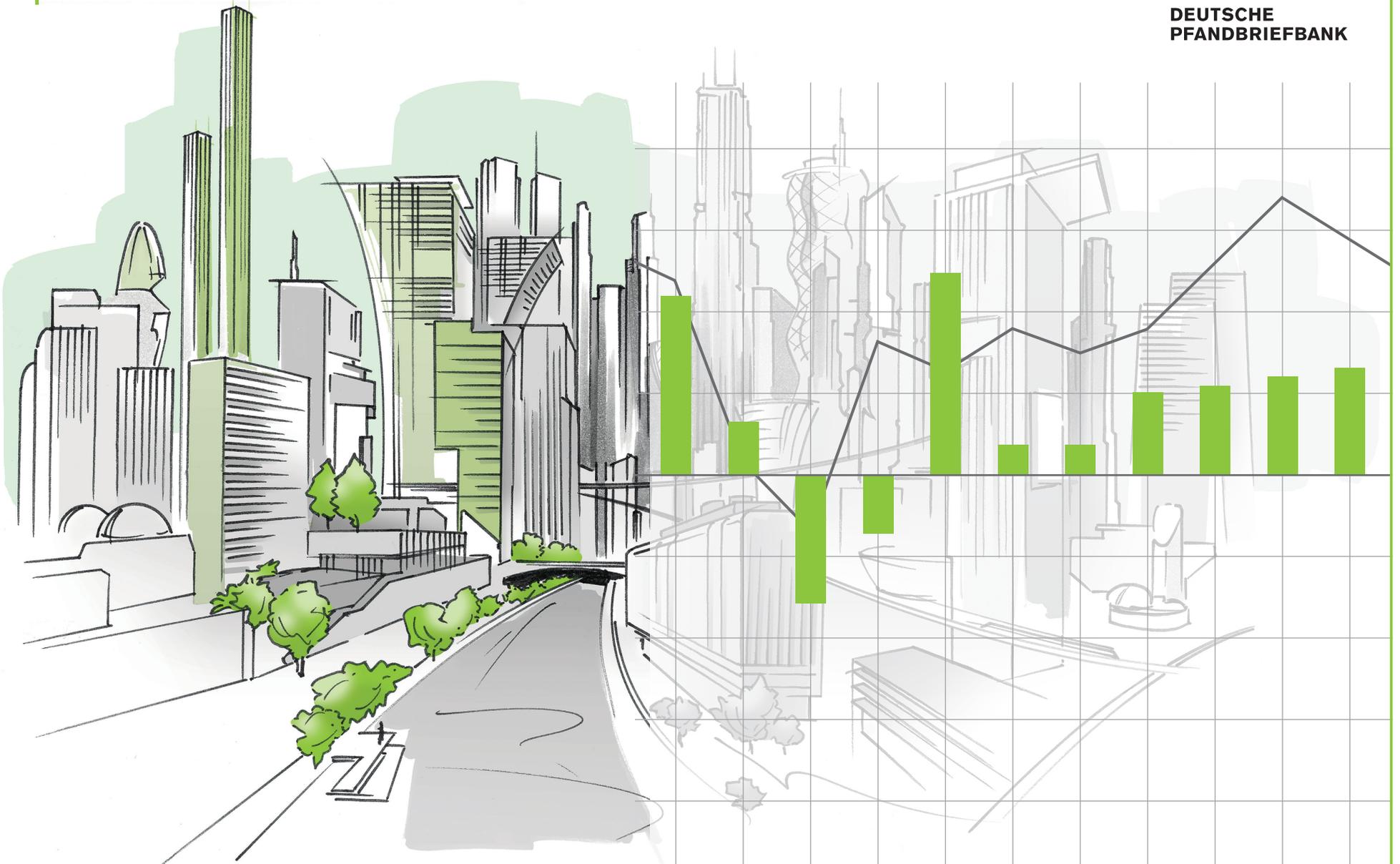


pbbIX  
Büromarkt Deutschland  
2025 | Q2

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, Jörn Joseph, 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

Seit dem 2. Quartal 2024 **steigt** der pbbIX zwar **kontinuierlich**, aber in kleinen Schritten, an. Der Index erreichte im 2. Quartal 2025 einen Wert von -1,83 (Vorquartal: -1,85). Damit befinden sich die deutschen Büromärkte in einer **anhaltenden Seitwärtsbewegung** mit nur zaghafter Tendenz einer Erholung. Nachdem der Jahresanfang 2025 noch von einem **geringen Wirtschaftswachstum** geprägt war, haben sich die Rahmenbedingungen im 2. Quartal nach den Vorzieheffekten des Jahresanfangs wieder eingetrübt. Die **Büroflächennachfrage** blieb vor dem Hintergrund der konjunkturellen Schwäche und der strukturellen Veränderungen in der Büronutzung **unterdurchschnittlich**. **Auf dem Investmentmarkt** gingen die Umsätze gegenüber dem schwachen Vorquartal weiter zurück und blieben im ersten Halbjahr auf dem geringsten Niveau seit 2009. Die Anfangsrenditen zeigten dennoch erste **Kompressionstendenzen**.

Trotz einer Halbierung des EZB-Einlagesatzes auf 2,0% seit Juni 2024 geht die Unsicherheit bezüglich der Konjunktur- und Zinsentwicklung weiter.

Die **Gesamtwirtschaft schrumpfte** im 2. Quartal leicht um **-0,1%**. Für das Gesamtjahr 2025 ist nach aktuellen Angaben mehrerer Kredit- und Forschungsinstitute nur mit einem **geringen BIP-Wachstum von +0,2%** zu rechnen. Mit Blick auf das zweite Halbjahr hat die Skepsis bezüglich einer nachhaltigen Konjunkturerholung zugenommen. Die generelle Unsicherheit sorgt auch für eine Fortsetzung der Konsumzurückhaltung. Beim Baugewerbe hofft man aufgrund des Infrastrukturpaketes mittelfristig auf eine Erholung. Laut **ifo-Index** ist die Geschäftserwartung im Baugewerbe aktuell so gut wie seit Jahresanfang 2022 nicht mehr.

pbbIX BIG 7 | Index



# Gesamtwirtschaft

Die **deutsche Wirtschaft** kommt weiterhin **nicht von der Stelle**. Nachdem die reale Wirtschaftsleistung im 1. Quartal 2025 aufgrund von Vorzieheffekten in Zusammenhang mit den US-Zollplänen noch um 0,3% gewachsen ist, schrumpfte sie nach vorläufigen Angaben im 2. Quartal leicht um 0,1%. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren die Investitionen in Ausrüstungen und Bauten niedriger als im Vorquartal. Die privaten und staatlichen Konsumausgaben stiegen dagegen an.

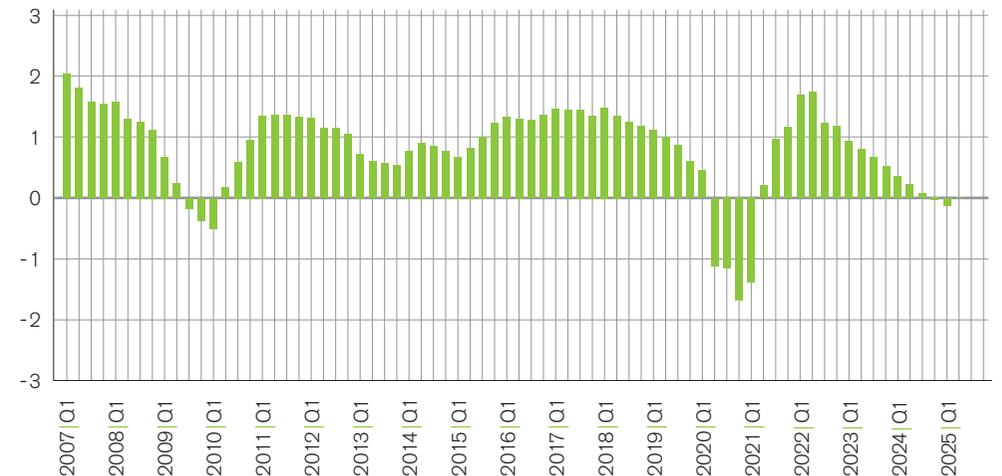
Der **Verbraucherpreisindex** lag im Juni 2025 bei **+2,0%** gegenüber dem Vorjahresmonat und entsprach damit genau dem Inflationsziel der EZB. Aufgrund der schleppenden Konjunktorentwicklung stagniert der deutsche Arbeitsmarkt. So waren im 2. Quartal 2025 nur 6.000 Personen mehr erwerbstätig als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Die **Arbeitslosenquote** liegt mit **6,2% im Juni 2025** weiterhin auf moderatem Niveau und ist in den letzten 12 Monaten um 40 Basispunkte gestiegen.

Der **Ausblick** auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland hat sich in den letzten Monaten **moderat positiv** entwickelt. Die jüngsten Stimmungsumfragen in der deutschen Wirtschaft deuten dennoch nicht auf eine schnelle und substanzielle Erholung der Wirtschaft hin. So stieg der ifo Geschäftsklimaindex im **Juli 2025 mit 88,6 Punkten** zum fünften Mal in Folge an, verharrte aber auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Die Unternehmen zeigten sich zufriedener mit den laufenden Geschäften, ihre Erwartungen blieben hingegen skeptisch.

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



**Erwerbstätige** | Veränderung gegenüber Vorjahr in %



# Flächenmarkt

Die bisherigen konjunkturellen **Impulse** reichen im Rahmen wirtschaftlicher und **globaler Unsicherheiten nicht aus**, um die Nachfrage nach Büroflächen entscheidend zu stimulieren. Die **Flächenvermietung** in den BIG-7-Märkten **sank** im 2. Quartal (670.000 m<sup>2</sup>) gegenüber dem Vorquartal um 8%, konnte aber mit insgesamt 1,4 Mio. m<sup>2</sup> im gesamten 1. Halbjahr 2025 ein um 10% besseres Ergebnis erzielen als im Vorjahr. Im Vergleich zum 10-jährigen Mittel bedeutet dies jedoch ein Minus von 13%. In den einzelnen Städten war die Halbjahresentwicklung dabei sehr unterschiedlich. So ging in Berlin die Vermietungsleistung um 19% zurück, während in Frankfurt am Main ein Plus von 86% registriert wurde.

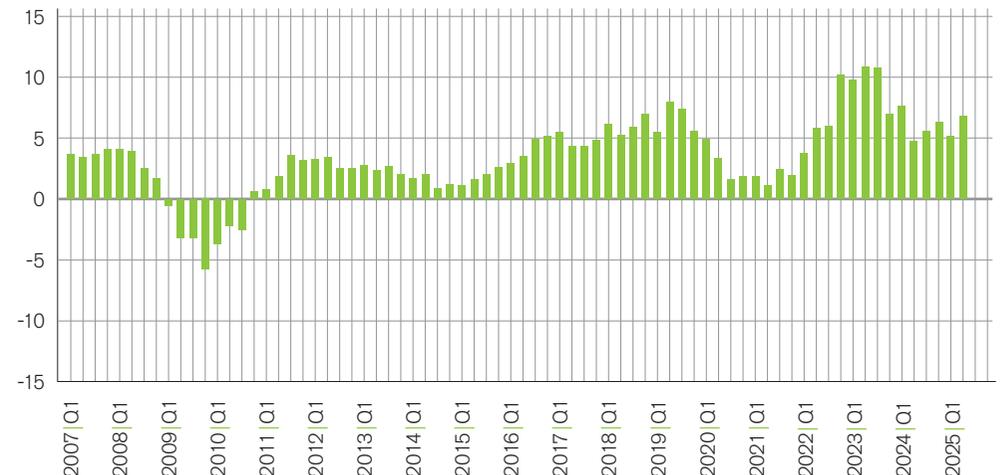
Trotz der **unterdurchschnittlichen** Nachfrage stiegen die **Leerstände** im Mittel über alle Märkte weiter an. Nach 7,4% im 1. Quartal 2025, waren im 2. Quartal 7,7% der Büroflächen vertragsfrei. Bezogen auf die einzelnen Märkte, reichten die **Leerstandsquoten** von **4,6% in Köln bis 10,9% in Düsseldorf**. Im Rahmen der Neubautätigkeit wurden im 1. Halbjahr 2025 ca. 540.000 m<sup>2</sup> an Bürofläche fertiggestellt, rund 40% weniger als im Vorjahreszeitraum. Das Minus im Vergleich zum 10-Jahres-Schnitt betrug 14%. Kurzfristig ist infolge der Bau- und Immobilienkrise nicht mit einer Erhöhung der Baupipeline zu rechnen.

Im 2. Quartal 2025 lag die durchschnittliche **Spitzenmiete** der BIG-7-Märkte **knapp 7% höher** als ein Jahr zuvor, wobei München und Frankfurt die höchsten Zuwachsraten mit 12% bzw. 11% zu verzeichnen hatten. Auch in der zweiten Jahreshälfte wird der Wettbewerb um die Topflächen für ein Mietwachstum im Spitzensegment sorgen.

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



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



# Investmentmarkt

Die **Mittelzuflüsse** auf dem Investmentmarkt bewegten sich im 2. Quartal erneut auf einem sehr niedrigen Niveau. Gegenüber dem Vorquartal hat sich das Investmentvolumen **in etwa halbiert** und betrug im 2. Quartal nur noch ca. 570 Mio. €. Über die ersten sechs Monate 2025 lag der Transaktionsumsatz bei ca. 1,8 Mrd. € und damit 8% unter dem Vorjahr. Ein so geringes Investmentvolumen wurde zuletzt im 1. Halbjahr 2009 (1,3 Mrd. €) generiert. Zum Vergleich: Der durchschnittliche Umsatz der letzten zehn Jahre betrug 7,8 Mrd. € jeweils im 1. Halbjahr. Der Investmentmarkt leidet unter den Rahmenbedingungen weiterhin hoher Kreditzinssätze, hoher Baukosten, stagnierender Konjunktur und globaler geopolitischer Turbulenzen.

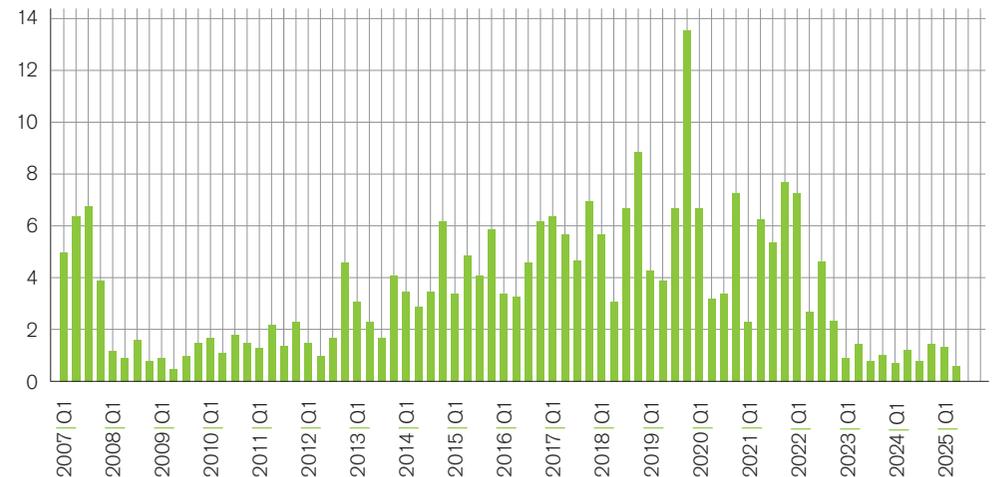
Die aggregierte **Spitzenrendite** im Bürosektor der BIG 7 erlebt zum ersten Mal seit Anfang 2022, dem Höhepunkt des letzten Immobilienzyklus, wieder **eine leichte Kompression**. Der Preisdruck lässt sich an der Entwicklung der Nettoanfangsrenditen für erstklassige Immobilien ablesen. Die Anfangsrendite beträgt aktuell im Durchschnitt der BIG-7-Büromärkte 4,25% und somit 3 Basispunkte weniger als im Vorquartal. Der Renditeabstand gegenüber der Umlaufrendite für 10-jährige Bundesanleihen lag zur Jahresmitte bei 172 Basispunkten. Vor 12 Monaten lag er ähnlich hoch bei 180 Basispunkten.

Zu den **strukturellen Problemen** auf den Büromärkten kommt die **Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung** hinzu. Die massiven Konjunkturprogramme und geplanten Investitionsausgaben werden erst ab 2026 ihre Wirkung entfalten. Eine **Erholung** der Investmentmärkte wird sich in den nächsten Quartalen nur **moderat** gestalten.

Nettoanfangsrendite (BIG 7) | in %



Investmentvolumen (BIG 7) | in Mrd. Euro



# BIG 7

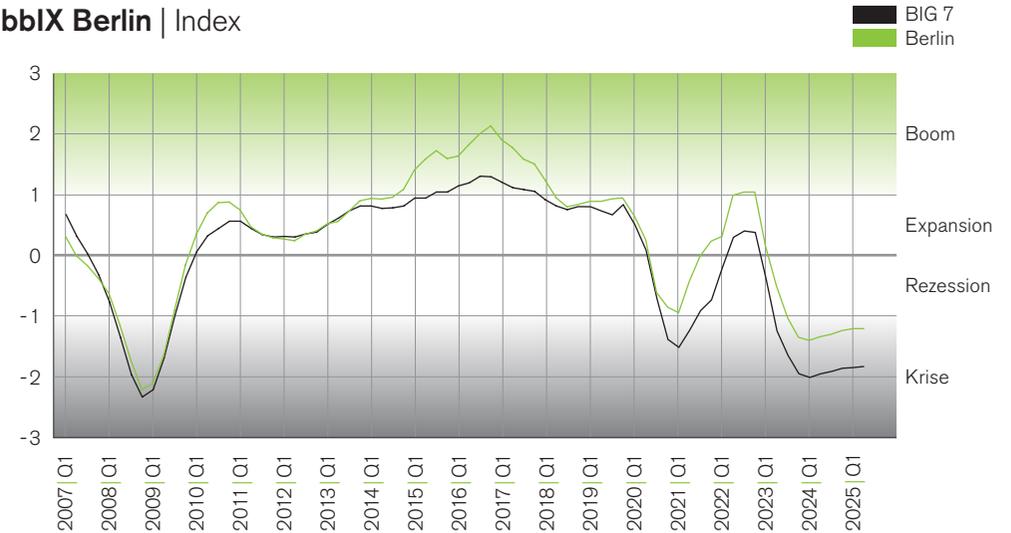
## BERLIN

Im 1. Halbjahr 2025 wurden Büroflächen im Umfang von ca. 240.000 m<sup>2</sup> vermietet, was einem Minus von 19% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit wurde das geringste Halbjahresergebnis seit dem 1. Halbjahr 2009 beobachtet. Die Leerstandsquote stieg in den letzten 12 Monaten um 240 Basispunkte auf 8,0% an. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal mit 46 € je m<sup>2</sup> stabil (im Jahresvergleich plus 2 € je m<sup>2</sup>). Auf dem Investmentmarkt verdoppelten sich die Mittelzuflüsse im Bürosegment im 1. Halbjahr gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf ca. 780 Mio. €. Gegenüber dem 10-Jahres-Schnitt ist hier dennoch ein Minus von 60% zu konstatieren. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte blieb im 2. Quartal gegenüber dem Jahresanfang 2025 stabil bei 4,2%.

## HAMBURG

Auf dem Hamburger Büromarkt zog die Vermietungsleistung im 1. Halbjahr mit einem Umsatz von ca. 230.000 m<sup>2</sup> um 16% gegenüber dem Vorjahr an. Sektoral wurden die Flächenumsätze vor allem von der öffentlichen Verwaltung, den Industrieunternehmen und den unternehmensbezogenen Dienstleistern vorangetrieben. Im Rahmen überdurchschnittlicher Neubautätigkeit im 1. Halbjahr stieg die Leerstandsrate zum 30.06. auf 6,1% an. Im Jahresvergleich erhöhte sie sich somit um 110 Basispunkte. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal stabil bei 36 € je m<sup>2</sup>. Auf dem Investmentmarkt wechselten im 1. Halbjahr Büroimmobilien im Wert von ca. 170 Mio. € den Eigentümer, was einen weiteren Umsatzrückgang um etwa 20% bedeutet. Die Nettoanfangsrendite sank zum ersten Mal seit Anfang 2024 um 5 Basispunkte auf aktuell 4,2%.

pbbIX Berlin | Index



pbbIX Hamburg | Index



# BIG 7

## MÜNCHEN

In München ließ die Flächennachfrage im zweiten Quartal spürbar nach. Im 1. Halbjahr 2025 wurden insgesamt 260.000 m<sup>2</sup> umgesetzt, etwa 13% weniger als im Vorjahreshalbjahr. Das Branchen-Ranking wurde von der Nachfragegruppe der Industrie-Verwaltungen angeführt. Der Leerstand stieg im 2. Quartal um weitere 50 Basispunkte auf aktuell 7,6% an. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Top-Lagen lässt die Spitzenmiete auf eine neue Rekordmarke von 58 € und damit innerhalb von 12 Monaten um 6 € je m<sup>2</sup> (plus 12%) steigen. Der Investmentmarkt konnte den Aufschwung des Jahresanfangs nicht durchhalten und der Umsatz ging im 2. Quartal stark zurück. Dennoch waren die Mittelzuflüsse im gesamten 1. Halbjahr mit rund 470 Mio. € etwa 45% höher als im Vorjahreszeitraum. Das Renditeniveau sank um 10 Basispunkte auf aktuell 4,05%.

## KÖLN

Obwohl das 2. Quartal mit nur 40.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz schwach war, konnte das Halbjahresergebnis mit insgesamt rd. 110.000 m<sup>2</sup> den Vorjahreswert um 50% übertrumpfen. Bei sehr geringem Neubau und unterdurchschnittlicher Nachfrage stieg die Leerstandsquote auf 4,6%, dem geringsten Wert unter den BIG-7-Märkten. Die Quote ist auf Jahressicht um 110 Basispunkte gestiegen. Die Spitzenmiete ist seit Mitte 2023 mit 32,50 € je m<sup>2</sup> stabil. Auf dem Kölner Büroinvestmentmarkt wurden im 1. Halbjahr mit ca. 100 Mio. € signifikant weniger Mittelzuflüsse als im Vorjahreszeitraum (ca. 380 Mio. €) registriert. Das 10-Jahres-Mittel für das 1. Halbjahr von ca. 410 Mio. € wurde damit ebenfalls weit verfehlt. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte notierte um 5 Basispunkte niedriger als im Vorquartal bei 4,5%.

pbbIX München | Index



pbbIX Köln | Index



# BIG 7

## FRANKFURT

Mit einem Flächenumsatz von ca. 350.000 m<sup>2</sup> und somit rund 86% über dem Vorjahreswert hat der Frankfurter Büromarkt das 1. Halbjahr sehr dynamisch abgeschlossen. Der durchschnittliche Neubauzugang und die hohe Flächenabsorption ließen die Leerstandsquote auf 10,2% sinken. Dennoch ist binnen Jahresfrist ein Plus von 160 Basispunkten zu vermelden. Die hohe Nachfrage insbesondere nach modernen Premiumflächen mit ESG-konformer Ausstattung befeuert den weiteren Mietenanstieg. Die Spitzenmiete stieg in den letzten 12 Monaten um 5 € auf aktuell bei 52 € je m<sup>2</sup>. Die Mittelzuflüsse im 1. Halbjahr gingen gegenüber dem Vorjahr um zwei Drittel zurück und erreichten nur noch 150 Mio. €. Dies war der geringste Halbjahresumsatz seit dem 1. Halbjahr 2009. Die Nettoanfangsrendite für Objekte in 1A-Lagen verharrte bei 4,6%.

## DÜSSELDORF

Auf dem Düsseldorf Büromarkt stieg die Vermietungsleistung im 2. Quartal 2025 gegenüber dem Vorquartal um etwa 50% auf ca. 70.000 m<sup>2</sup>. Somit wurden im 1. Halbjahr wurden insgesamt rd. 115.000 m<sup>2</sup> umgesetzt – ein Minus von 10% im Jahresvergleich. Die Leerstandsquote erhöhte sich in den letzten 12 Monaten von 10,0 auf aktuell 10,9%, dem höchsten Wert seit Jahresende 2014. Die Spitzenmiete erhöhte sich im Jahresverlauf von 43,50 auf 45 € je m<sup>2</sup>. Die Mittelzuflüsse auf dem Investmentmarkt bewegen sich weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Mit rund 110 Mio. € wurde im 1. Halbjahr nur knapp die Hälfte des Vorjahresniveaus erreicht. Im 10-Jahres-Vergleich blieb der aktuelle Geldumsatz sogar 86% unter dem langjährigen Mittel. Die Nettoanfangsrendite sank um 5 Basispunkte auf nunmehr 4,5%.

pbbIX Frankfurt | Index



pbbIX Düsseldorf | Index



# BIG 7

## STUTTGART

Auf dem Stuttgarter Flächenmarkt wurden im 2. Quartal mit 60.000 m<sup>2</sup> rund 40% mehr umgesetzt als im Vorquartal. Im 1. Halbjahr wurden somit 100.000 m<sup>2</sup> vermietet, etwa 8% mehr als im Vorjahreszeitraum. Der Leerstand stieg weiter und erreichte eine Quote von 5,7% und wuchs somit um 70 Basispunkte gegenüber der Jahresmitte 2024. Die Spitzenmiete blieb gegenüber dem Vorquartal mit 37 € je m<sup>2</sup> konstant. Im 1. Halbjahr wurden auf dem Stuttgarter Büroinvestmentmarkt Mittelzuflüsse in Höhe von nur rd. 50 Mio. € registriert. Das waren 28% weniger als im Vorjahreszeitraum. Dies bedeutet das geringste Ergebnis seit dem 1. Halbjahr 2011. Die Nettoanfangsrendite für erstklassige Objekte blieb im Vergleich zum Vorquartal 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 €