



Deutschland Big 7

- Im ersten Halbjahr 2025 wurde in den deutschen Big 7 (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) ein Büroflächenumsatz von rund 1,4 Millionen m² erzielt, was einem Anstieg von 9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht und die insgesamt positive Dynamik auf dem deutschen Büovermietungsmarkt bestätigt.
- Der Büroflächenleerstand ist weiter gestiegen, gegenwärtig stehen rund 7,6 Millionen m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 7,7 % entspricht. Vor allem die Randlagen der Metropolen sowie veraltete Objekte geraten in vielen Städten zunehmend unter Druck.
- Die Spitzenmieten in den Big 7 sind im Jahresvergleich gestiegen, wobei München und Frankfurt mit einem Zugewinn von 12 % bzw. 11 % an der Spitze liegen. Diese Entwicklung verdeutlicht die hohe Nachfrage nach Premium-Büroflächen in den Top-Lagen.

Im zweiten Quartal des Jahres wurde in den Big 7 ein Büroflächenumsatz von 660.900 m² erzielt, womit das Quartal mit Blick auf die jeweils zweiten Quartale der 2020er Jahre lediglich vom außergewöhnlich guten zweiten Quartal 2022 übertroffen wurde. Zur Jahresmitte zeigt sich mit Blick auf die Städte ein heterogenes Bild. Während Frankfurt am Main mit einem Halbjahresumsatz von 346.000 m² und getragen von mehreren Großabschlüssen bereits nahezu das Ergebnis des gesamten Vorjahres erreichen konnte und ein beeindruckendes Plus von 86 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2024 aufweist, verzeichneten Düsseldorf (-11 %), München (-13 %) und Berlin (-19 %) zur Jahresmitte Resultate unter denen des Vorjahreszeitraums. Marktprägende Großabschlüsse wurden im abgelaufenen Quartal u.a. von KPMG über insgesamt 33.400 m² im Frankfurter CBD, von der Condor Fluggesellschaft über rund 15.200 m² am Frankfurter Flughafen sowie Daimler Truck über 12.700 m² in Stuttgart getätigt. Neben Abschlüssen aus Industrie und den unternehmensbezogenen Dienstleistungen wurden auch wieder einige größere Abschlüsse der öffentlichen Verwaltung, z.B. in München und Hamburg, dokumentiert. Insgesamt wurden in den Big 7 im zweiten Quartal zehn Abschlüsse größer 10.000 m² verzeichnet.

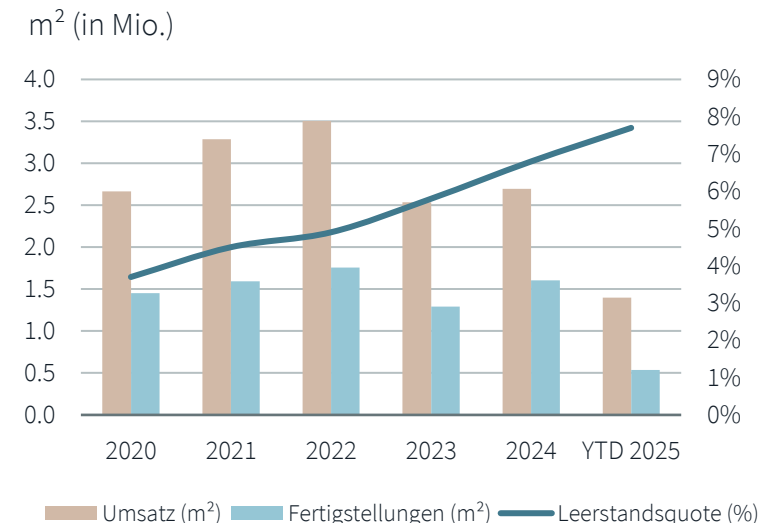
Die Leerstände sind im Jahresvergleich in den sieben Städten teils recht deutlich angestiegen, die gemittelte Leerstandsquote stieg in den letzten zwölf Monaten um 1,5 Prozentpunkte auf aktuell 7,7 %. Innerhalb der Märkte zeigt sich mit Blick auf die Leerstände in den Teilmärkten eine Differenzierung zwischen den Top- und Randlagen. Fertigstellungen wurden 2025 bislang 536.600 m² registriert und damit deutlich weniger als im entsprechenden Zeitraum 2024 (-41 %). Hinsichtlich der Pipeline für die kommenden Jahre wurden auch in diesem Quartal wieder einige Projektverschiebungen verzeichnet. Der Anstieg der Mieten beschränkt sich gegenwärtig vor allem auf die Top-Lagen und die entsprechenden Spitzenmieten.

Ausblick

JLL erwartet für das Gesamtjahr 2025 einen Flächenumsatz von rund 2,9 Millionen m², womit das Jahr leicht über dem Ergebnis des Vorjahres abschließen würde. Weitere Anstiege des Leerstands sind ebenfalls zu erwarten, sodass die gemittelte Leerstandsquote bis Jahresende auf 8,0 % ansteigen könnte. Der Anstieg der Spitzenmieten dürfte sich ebenfalls im zweiten Halbjahr fortsetzen, in München könnte die Spitzenmiete in der zweiten Jahreshälfte gar die 60-Euro-Marke überspringen.

Eckdaten		Ausblick
Umsatz (YTD)	1.398.800 m ²	↑
Leerstandsquote	7,7 %	↑
Leerstand	7.621.400 m ²	↑
Bestand	99,48 Mio. m ²	↑
Fertigstellungen (YTD)	536.600 m ²	↑
Flächen im Bau	3.428.400 m ²	→
Im Bau, vorvermietet	36 %	↑

Angebots- und Nachfragetrends



**Helge Scheunemann**

Head of Research Germany

+49 40 350011 225

helge.scheunemann@jll.com**Miguel Rodriguez Thielen**

Head of Office Leasing Germany

+49 221 2775 44

miguel.rodriguez@jll.com**Konstantin Kortmann**

Head of Capital Markets Germany

+49 69 20031 390

Konstantin.Kortmann@jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.