



# Deutschland Big 7

- Zum Jahresauftakt 2025 wurde in den sieben deutschen Bürometropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) ein Flächenumsatz von 728.100 m<sup>2</sup> erzielt, was einem Plus von 14 % im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht.
- Der Anstieg des Büroflächenleerstands setzt sich auch Anfang 2025 weiter fort. In den Big 7 stehen derzeit rund 7,3 Millionen m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zu Verfügung, was einer Leerstandsquote von 7,4 % entspricht. Die Quote in den Big 7 liegt damit 1,4 Prozentpunkte höher als noch vor einem Jahr.
- Die Spitzenmieten in den Big 7 sind im ersten Quartal des Jahres weitgehend konstant geblieben. Die Ausnahme bildet hier lediglich München, wo diese auf 56,00 Euro/m<sup>2</sup>/Monat erneut angestiegen ist. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sind die Spitzenmieten in den Big 7 im Mittel um rund 5 % angestiegen.

Im ersten Quartal des Jahres wurde in den Big 7 ein Flächenumsatz von 728.100 m<sup>2</sup> registriert, welches das beste Ergebnis zum Jahresstart seit 2022 darstellt. Mit Blick auf die einzelnen Märkte zeigt sich ein heterogenes Bild. Während vor allem Frankfurt, maßgeblich beeinflusst vom Grobabschluss der Commerzbank, mit mehr als 200.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz das Ergebnis der Vorjahresquartals mehr als verdoppeln konnte (+115 %) und auch Köln (+79 %) und Hamburg (41 %) deutliche Zugewinne verzeichneten, fielen die Vergleiche in den anderen vier Metropolen insgesamt negativ aus. Bemerkenswert ist, dass im ersten Quartal wieder mehrere Großabschlüsse über 10.000 m<sup>2</sup> aus dem privatwirtschaftlichen Sektor registriert wurden. Neben dem Abschluss der Commerzbank in Frankfurt mit 73.000 m<sup>2</sup> sind hier beispielsweise Siemens mit 33.000 m<sup>2</sup> in München, ING-DiBa mit 32.000 m<sup>2</sup> ebenfalls in Frankfurt und die Hamburg Commercial Bank mit 13.300 m<sup>2</sup> in der Hansestadt zu nennen. Zusätzlich trugen auch wieder größere Abschlüsse der Öffentlichen Verwaltung, z.B. in Köln, zum Quartalsergebnis bei.

Der Leerstand in den Big 7 ist zum Jahresbeginn weiter angestiegen, sodass dem Markt kurzfristig rund 7,3 Millionen m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, entsprechend einer gemittelten Leerstandsquote von 7,4 %.

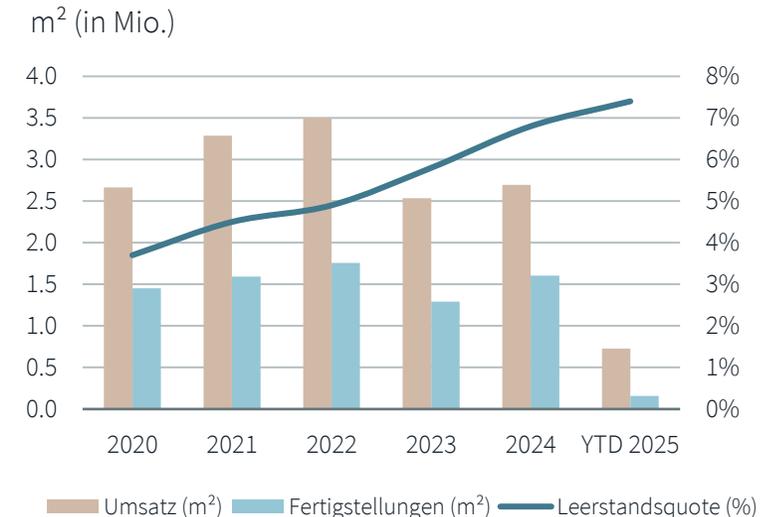
Die sieben Märkte weisen dabei allesamt steigende Leerstände auf. Fertigstellungen wurden 2025 bislang lediglich rund 160.000 m<sup>2</sup> dokumentiert, 1,02 Millionen m<sup>2</sup> werden voraussichtlich im Laufe des Jahres folgen. Weiterhin werden in den Big 7 auch einige Projektverschiebungen registriert. Ein Anstieg der Spitzenmiete wurde zum Jahresauftakt nur in München dokumentiert, alle anderen Märkte zeigten sich hier konstant.

## Ausblick

Für das Gesamtjahr 2025 erwartet JLL für die Big 7 einen Büroflächenumsatz von rund 2,9 Millionen m<sup>2</sup>, was einem Anstieg von 8 % im Vergleich zum Jahr 2024 entspräche. Weitere Anstiege des Leerstands sind ebenfalls zu erwarten, sodass die gemittelte Leerstandsquote bis Jahresende auf 7,8 % steigen könnte. Der Trend zu steigenden Spitzenmieten ist ungebrochen und dürfte sich im Jahresverlauf fortsetzen. Insgesamt wird die Entwicklung am deutschen Bürovermietungsmarkt 2025 entscheidend von den politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängen. Neben den Weichenstellungen einer neuen Bundesregierung sind hier aktueller denn je die Auswirkungen der US-amerikanischen Zollpolitik zu nennen.

Eckdaten		Ausblick
Umsatz (YTD)	728.100 m <sup>2</sup>	↑
Leerstandsquote	7,4 %	↑
Leerstand	7.315.100 m <sup>2</sup>	↑
Bestand	99,21 Mio. m <sup>2</sup>	↑
Fertigstellungen (YTD)	159.800 m <sup>2</sup>	↑
Flächen im Bau	3.542.600 m <sup>2</sup>	→
Im Bau, vorvermietet	42 %	→

## Angebots- und Nachfragetrends





**Helge Scheunemann**

Head of Research Germany

+49 40 350011 225

[helge.scheunemann@jll.com](mailto:helge.scheunemann@jll.com)

**Miguel Rodriguez Thielen**

Head of Office Leasing Germany

+49 221 2775 44

[miguel.rodriquez@jll.com](mailto:miguel.rodriquez@jll.com)

**Stephan Leimbach**

Head of Office Investment Germany

+49 69 20031 245

[stephan.leimbach@jll.com](mailto:stephan.leimbach@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.