BÜROVERMIETUNG TOP 7

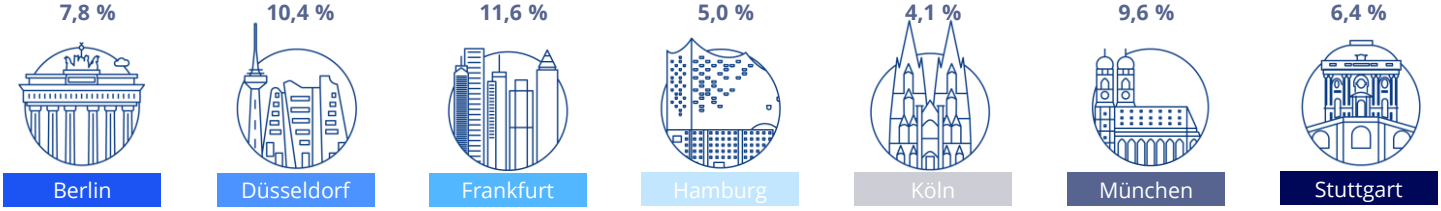
Q1 | **Q2** | Q3 | Q4 | 2025

Der Markt im Überblick

In den sieben größten Bürovermietungsmärkten Deutschlands wurden im ersten Halbjahr 2025 rund 1,38 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Damit liegt der Flächenumsatz rund 13 % über dem Vorjahreswert. Besonders starke Zuwächse verzeichneten Frankfurt (+92 %) und Köln (+89 %), während Berlin und München jeweils einen Rückgang um 13 % hinnehmen mussten. Insgesamt liegt das Halbjahresergebnis leicht über dem fünfjährigen Durchschnitt und sendet damit ein erstes positives Signal. Getragen wurde diese Entwicklung vor allem von einer hohen Zahl an Großabschlüssen: 38 Verträge über 5.000 m² bedeuten einen Anstieg des Flächenumsatzes in diesem Segment um 47 % gegenüber dem Vorjahr. Die Leerstandsquote ist weiter angestiegen und erreicht zur Jahresmitte 2025 einen Wert von 8,1 %. Damit setzt sich der seit 2019 anhaltende Trend kontinuierlich wachsender Flächenverfügbarkeiten fort. Das gesamte Leerstandsvolumen liegt inzwischen bei rund 7,9 Mio. m² und ist damit fast dreimal so hoch wie noch 2019. Im Gesamtjahr 2025 sollen rund 1,63 Millionen m² Bürofläche fertiggestellt werden, von denen aktuell 62 Prozent vorvermietet oder eigengenutzt sind. Ab 2026 sinkt das Volumen deutlich. Bei einer durchschnittlichen Vorvermietung von nur 39 Prozent könnte dies die Marktentwicklung spürbar beeinflussen. Die Spitzenmieten steigen an allen Top-7-Standorten weiter, begünstigt durch die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen und hochwertigen Büroflächen. Den stärksten Anstieg verzeichnen Frankfurt und München mit jeweils 8 % auf 52,00 bzw. 55,50 €/m². Auch Berlin, Stuttgart und Köln melden Zuwächse. Die Durchschnittsmieten entwickelten sich uneinheitlich: Frankfurt und Köln mit deutlichen Zuwächsen, Berlin und Düsseldorf mit Rückgängen. Trotz regional unterschiedlicher Entwicklungen bestätigen die aktuellen Zahlen die Jahresprognose. ABSATZ
Für das Gesamtjahr 2025 wird weiterhin ein Flächenumsatz von rund 2,7 Mio. m² erwartet, was das stärkste Ergebnis seit 2022 darstellen würde. Ob sich dieser positive Trend auch im kommenden Jahr fortsetzt, hängt maßgeblich von der konjunkturellen Entwicklung ab.

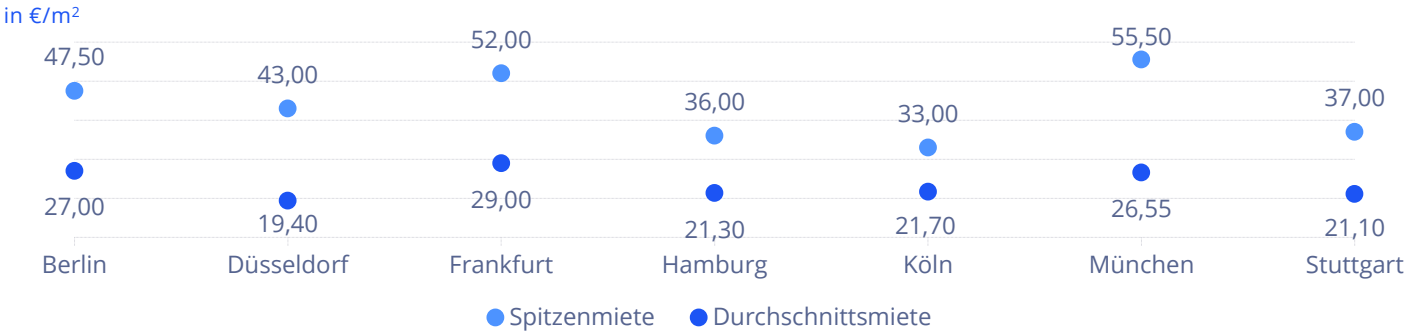
Flächenumsatz und Leerstandsquote

Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
256.300 m²	**103.000 m²**	**354.000 m²**	**215.000 m²**	**107.000 m²**	**258.800 m²**	**90.200 m²**
7,8 %	**10,4 %**	**11,6 %**	**5,0 %**	**4,1 %**	**9,6 %**	**6,4 %**



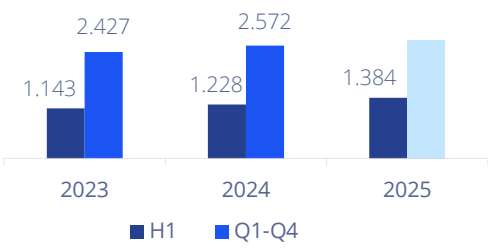
Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



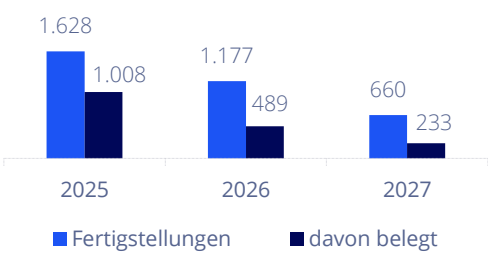
Flächenumsatz Top 7

in 1.000 m²



Fertigstellungen Top 7

in 1.000 m²



Ansprechpartner

Dominik Fellbaum | **Senior Consultant**
Market Intelligence & Foresight
+49 69 719 192 332
dominik.fellbaum@colliers.com

Copyright © 2025 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum. Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2025. Alle Rechte vorbehalten.