

BÜROVERMIETUNG TOP 7

Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

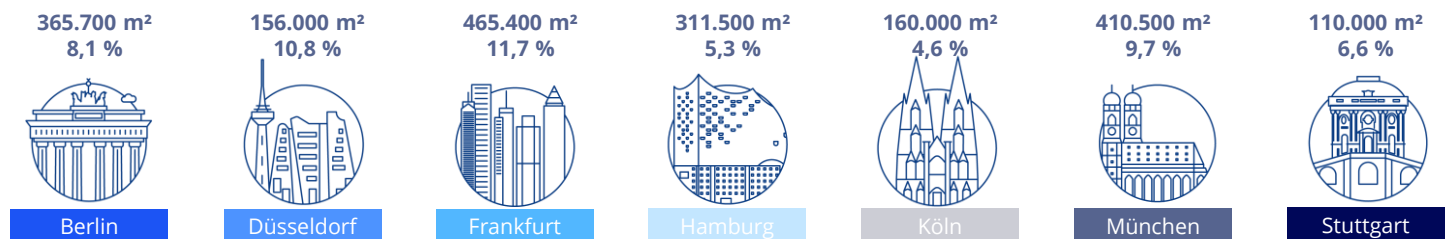


Der Markt im Überblick

In den sieben größten Bürovermietungsmärkten Deutschlands wurden in den ersten drei Quartalen 2025 rund 2,0 Mio. m² Bürofläche umgesetzt. Damit liegt der Flächenumsatz rund 5 % über dem Vorjahreswert. Zuwächse verzeichneten Frankfurt (+74 %) sowie Hamburg (+7 %), Köln (+3 %) und Düsseldorf (+2 %), während München (-7 %), Berlin (-16 %) und Stuttgart (-25 %) Rückgänge hinnehmen mussten. Insgesamt liegt das Ergebnis leicht über dem fünfjährigen Durchschnitt und bestätigt die Stabilisierung des Marktes im Jahresverlauf. Getragen wurde die Entwicklung weiterhin von einer hohen Zahl an Großabschlüssen: Anmietungen über 5.000 m² legten um 14 % zu. Die Leerstandsquote ist weiter angestiegen und erreicht zum dritten Quartal einen Wert von 8,3 %. Das gesamte Leerstandsvolumen liegt inzwischen bei rund 8,1 Mio. m² und erreicht damit den höchsten Stand seit 2010. Im Gesamtjahr 2025 sollen rund 1,6 Millionen m² Bürofläche fertiggestellt werden, von denen 60 Prozent vorvermietet oder eingengenutzt sind. In den Jahren 2026 und

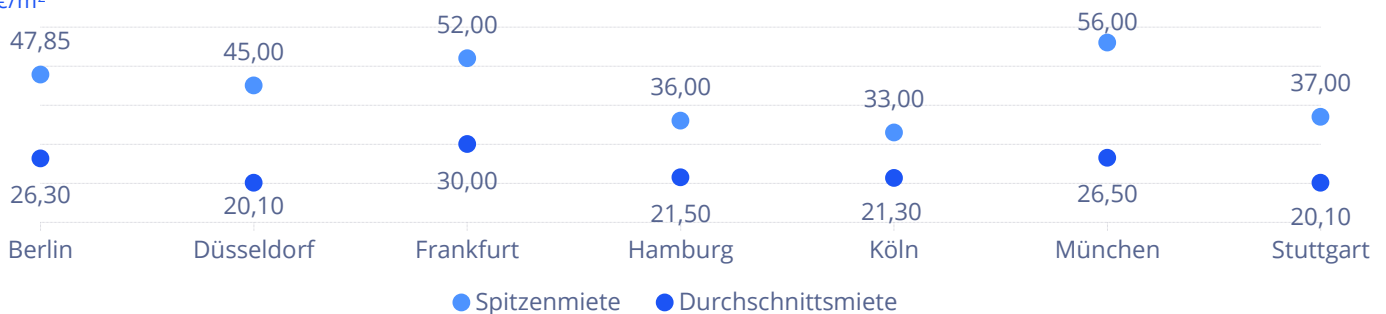
2027 werden insgesamt rund 2,0 Mio. m² fertiggestellt mit einer Vorvermietungsquote von 44 Prozent. Davon entfallen rund 780.000 m² auf Berlin. Die Spitzenmieten steigen an allen Top-7-Standorten weiter, begünstigt durch die hohe Nachfrage nach modernen und hochwertigen Büroflächen. Den stärksten Anstieg verzeichnen Frankfurt mit plus 8 % auf 52,00 €/m² und München mit plus 6 % auf 56,00 €/m². Die Durchschnittsmieten entwickelten sich regional unterschiedlich: Frankfurt und Köln mit deutlichen, München und Hamburg mit moderaten Zuwächsen, während Berlin, Düsseldorf und Stuttgart Rückgänge verzeichneten. Für das Gesamtjahr 2025 wird weiterhin ein Flächenumsatz von rund 2,6 Mio. m² erwartet, was einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr entspricht. Ob sich dieser positive Trend auch im kommenden Jahr fortsetzt, hängt maßgeblich von der konjunkturellen Entwicklung ab. Mit einem ifo-Geschäftsklimaindex unter 90 Punkten im dritten Quartal und einer BIP-Erwartung von +1,2 % für 2026 bleibt der Markt auf einem vorsichtigen Wachstumspfad.

Flächenumsatz und Leerstandsquote



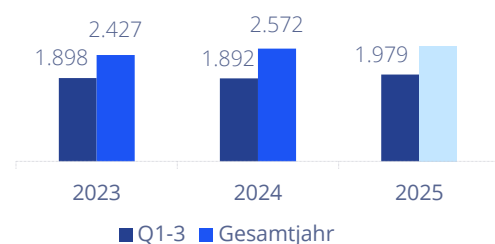
Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



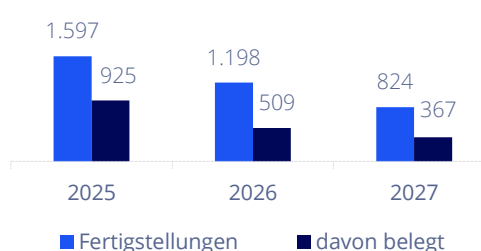
Flächenumsatz Top 7

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