

BÜROVERMIETUNG TOP 7

Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



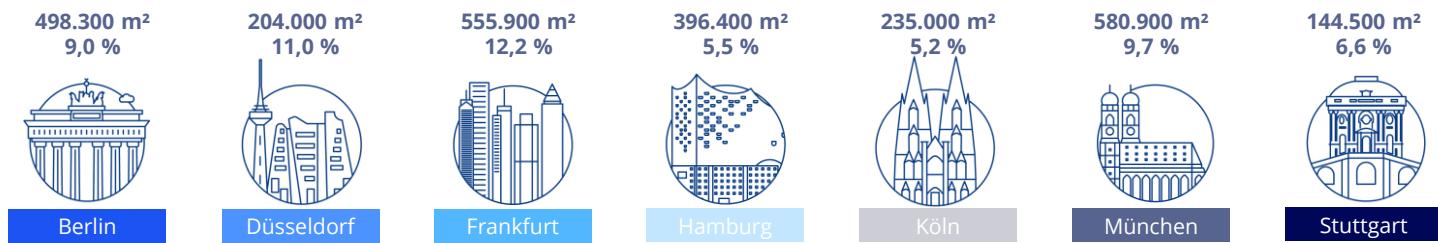
Der Markt im Überblick

In den sieben größten deutschen Bürovermietungsmärkten wurde im Jahr 2025 ein Flächenumsatz von insgesamt 2,6 Millionen m² erzielt. Damit liegt das Ergebnis rund 2 % über dem Vorjahreswert. Die stärkste Dynamik zeigte Frankfurt mit einem Plus von 57 %, gefolgt von Köln mit einem Anstieg von 14 %. Düsseldorf konnte das Vorjahresergebnis bestätigen. In den übrigen Städten war dagegen aufgrund rückläufiger Großabschlüsse über 5.000 m² ein Rückgang zu verzeichnen. Die größten Einbußen verzeichneten Stuttgart (-27 %) und Berlin (-15 %).

Zum Jahresende 2025 steigt die Leerstandsquote auf 8,5 % und erreicht damit den höchsten Stand seit 2011. Der Trend steigender Flächenverfügbarkeiten setzt sich somit wie prognostiziert fort, denn seit 2020 hat sich der Leerstand mehr als verdoppelt. Für 2026 wird an allen Top-7-Standorten ein weiterer Anstieg der Leerstandsquote erwartet. Die Neubautätigkeit lag 2025 mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 1,3 Millionen m² und einer Belegungsquote von 66 % leicht unter dem Wert des Vorjahrs. Die für

2026 erwartete Projektpipeline von rund 1,4 Millionen m² knüpft mit ihrem Volumen unmittelbar an die beiden vorangegangenen Jahre an. Mit Blick auf 2027 ist absehbar, dass das Projektvolumen um rund 25 % zurückgehen wird. Die Spitzenmieten steigen in sechs der Top-7-Städten weiter und liegen damit über dem Vorjahresniveau. Treiber dieser Entwicklung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen, modernen Büroflächen. Den stärksten Zuwachs verzeichnen München mit 59,00 €/m² und Frankfurt mit 54,00 €/m². Der anhaltende Anstieg der Spitzenmieten bei gleichzeitig steigendem Leerstand verdeutlicht die tiefgreifende strukturelle Veränderung des Marktes und die zunehmende Spreizung zwischen Premiumprodukten und unsanierten Bestandsflächen. Aufgrund der konstant hohen Nachfrage nach hochwertigem Produkt, rechnen wir für 2026 mit einer weiteren Differenzierung des Mietpreisniveaus nach Lage- und Objektqualität. Zudem halten wir angesichts weiterer Großgesuche am Markt einen Flächenumsatz von rund 2,7 Millionen m² im Jahr 2026 für realistisch.

Flächenumsatz und Leerstandsquote



Spitzen- und Durchschnittsmiete



Flächenumsatz Top 7

in 1.000 m²



Fertigstellungen Top 7

in 1.000 m²



Kontakt



Katja Caspers | Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
+49 15121291888
katja.caspers@colliers.com