

BÜROVERMIETUNG TOP 7

Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026

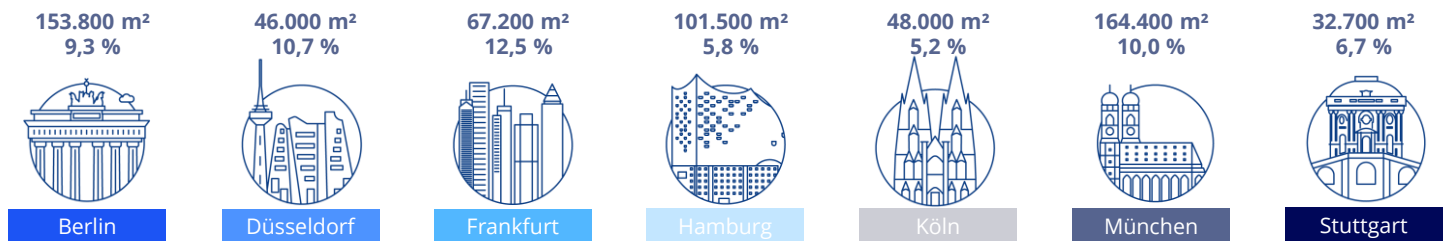


Der Markt im Überblick

In den sieben größten Bürovermietungsmärkten Deutschlands wurden im ersten Quartal 2026 rund 613.500 m² Bürofläche umgesetzt. Damit liegt das Ergebnis 14 % unter dem Vorjahresquartal und deutlich unter dem langjährigen Durchschnitt. Während Berlin, München und Düsseldorf Zuwächse verzeichneten, prägte insbesondere der starke Rückgang in Frankfurt das Gesamtergebnis. Die Nachfrage nach Büroflächen zeigt sich dabei differenziert: Während Großanmietungen über 5.000 m² insgesamt stabil bleiben, steht das mittlere Flächensegment weiterhin deutlich unter Druck und erreicht historisch niedrige Abschlusszahlen. Ursachen sind neben der erhöhten konjunkturellen Unsicherheit auch Angebotsengpässe in gefragten Qualitätssegmenten. Branchenübergreifend übernimmt die IT-Branche aktuell die führende Rolle und stellt erneut die umsatzstärkste Nutzergruppe im Markt. Die Leerstandsquote stieg weiter auf 8,9 % und liegt damit auf einem Niveau wie zuletzt um 2010. Ein weiterer moderater Anstieg ist angesichts der verhaltenen Nachfrage sowie

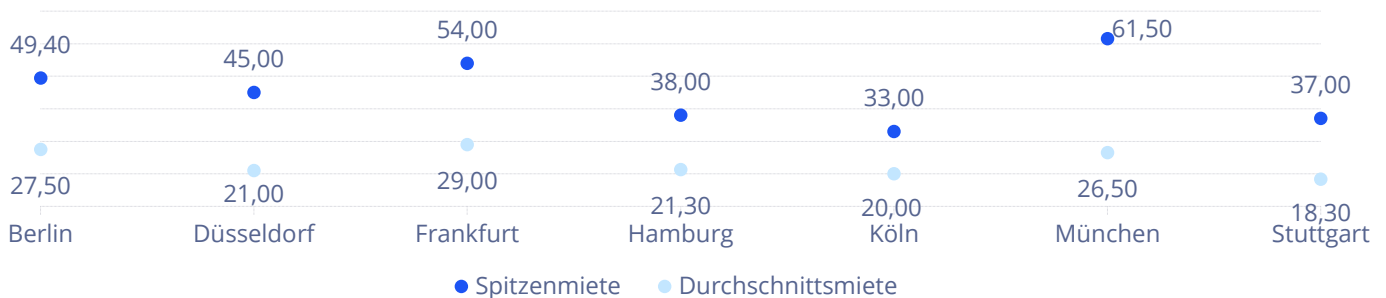
regional gebündelter Neubaufertigstellungen – insbesondere in Berlin und München – zu erwarten. Ab 2027 dürfte sich der Leerstandszuwachs infolge einer rückläufigen Projektpipeline verlangsamen. Bei den Mieten zeigt sich ein zweigeteiltes Bild: Die Spitzenmieten legten in fünf der sieben Top-7-Märkte weiter zu, getrieben durch das knappe Angebot an hochwertigen Büroflächen. München überschritt erstmals die Marke von 60,00 €/m². Die Durchschnittsmieten entwickelten sich hingegen uneinheitlich und blieben abseits einzelner Ausschläge überwiegend stabil. Für das Gesamtjahr 2026 erwarten wir trotz des herausfordernden Umfelds einen Flächenumsatz auf Vorjahresniveau von rund 2,6 Mio. m². Entscheidender Erfolgsfaktor bleibt dabei der klare Fokus auf Qualität, Lage und Zukunftsfähigkeit der Büroflächen.

Flächenumsatz und Leerstandsquote



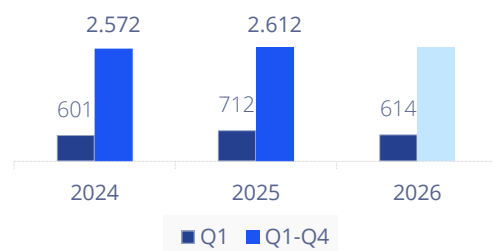
Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²



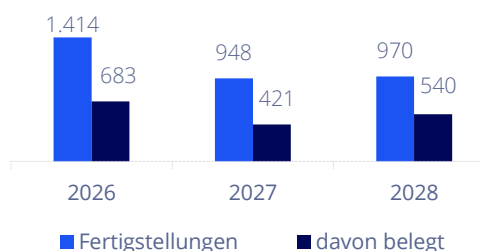
Flächenumsatz Top 7

in 1.000 m²



Fertigstellungen Top 7

in 1.000 m²



Kontakt



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