

Robuste Nachfrage, differenzierte Märkte: Bürovermietungsmarkt bestätigt seine Bodenbildung

- Flächenumsatz der Top 7 mit 1,97 Millionen Quadratmetern nahezu auf Vorjahresniveau (-2 %)
- Zahl der Mietvertragsabschlüsse steigt um rund 5 Prozent
- Projektanmietungen rückläufig, Eigennutzer gewinnen bei Projektentwicklungen an besonderer Bedeutung
- Leerstandsanstieg verliert an Dynamik

Frankfurt am Main. 5. Oktober 2026 – In den sieben größten deutschen Bürovermietungsmärkten wurden in den ersten drei Quartalen 2026 rund 1,97 Millionen Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Damit liegt das Ergebnis lediglich 2 Prozent unter dem Vorjahreswert und 6 Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen fünf Jahre. Hinter diesem insgesamt stabilen Marktergebnis verbirgt sich jedoch eine unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Standorte. Während Berlin (+47 %), Düsseldorf (+23 %) und München (+18 %) deutliche Zuwächse verzeichneten, blieben Frankfurt (-41 %), Köln (-34 %), Stuttgart (-17 %) und Hamburg (-8 %) hinter ihren Vorjahresergebnissen zurück.

„Angesichts des herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds war kein breiter Aufschwung am Bürovermietungsmarkt zu erwarten. Umso erfreulicher ist die insgesamt robuste Marktaktivität, die die bereits erkennbare Bodenbildung erneut bestätigt. Die Zahl der Mietvertragsabschlüsse ist gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen und auch bei Großabschlüssen über 5.000 m² wurde mit 55 abgeschlossenen Verträgen das Vorjahresniveau nahezu erreicht. Abschlüsse wie die der BVG mit fast 40.000 Quadratmetern in Berlin oder von Uniper mit fast 37.000 Quadratmetern in Düsseldorf zeigen, dass Unternehmen und Institutionen weiterhin langfristige Standortentscheidungen treffen“, sagt **Cem Ergüney**, Head of Office Letting Germany.

Neubauaktivität verliert an Dynamik

Während die Vermietungsaktivität im Bestand stabil bleibt, entwickelt sich das Marktgeschehen bei Anmietungen in Projektentwicklungen vor Baustart deutlich zurückhaltender. Besonders auffällig ist dabei die Rolle der Eigennutzer: Auf sie entfallen 14 der 30 registrierten Abschlüsse, aber mit rund 117.600 Quadratmetern zugleich 57 Prozent des Flächenumsatzes in diesem Segment. Acht dieser Abschlüsse wurden in München und dem Münchener Umland registriert, weitere vier in Hamburg.

Gestiegene Bau- und Finanzierungskosten sowie anspruchsvollere Vermarktungsbedingungen erschweren die Realisierung neuer Projekte. Eigennutzer können dagegen häufig unabhängig von Vorvermietungsquoten, Vermarktungsrisiken oder späteren Exit-Überlegungen agieren und verfolgen meist eine langfristige Nutzungsstrategie.

„Während institutionelle Investoren zurückhaltender agieren, gewinnen Eigennutzer an Bedeutung. Sie können unter den aktuellen Rahmenbedingungen Projekte ermöglichen, die andernfalls möglicherweise nicht realisiert würden. Angesichts der abnehmenden Projektpipeline dürften Eigennutzer deshalb auch in den kommenden Jahren eine wichtige Rolle bei der Realisierung neuer Projekte spielen“, erläutert **Ergüney**.

Nachfrageimpulse kommen aus unterschiedlichen Nutzergruppen

Mit einem Marktanteil von jeweils 14 Prozent stellten die Branchen Information & Telekommunikation sowie das Verarbeitende Gewerbe in den ersten drei Quartalen 2026 die umsatzstärksten Nutzergruppen dar. Auffällig ist insbesondere die Entwicklung des Verarbeitenden Gewerbes, das damit deutlich über seinem Fünfjahresdurchschnitt von 11 Prozent liegt. Die Nutzerstruktur deutet auf einen beginnenden Wandel der deutschen Wirtschaft hin.

Technologieorientierte, forschungsintensive und verteidigungsnahe Unternehmen treten auf den Büromärkten zunehmend als Nachfrager in Erscheinung. Der Beitrag von Unternehmen aus dem Defense-Umfeld zum Flächenumsatz der Top 7 bleibt insgesamt noch vergleichsweise gering und liegt unter fünf Prozent. In München erreicht ihr Anteil dagegen bereits rund zehn Prozent. Die räumliche Konzentration der Anmietungen deutet dort auf eine nachhaltige Clusterbildung hin.

Auch die öffentliche Hand bleibt weiterhin ein bedeutender Nachfragefaktor. Ein Blick auf die vergangenen zehn Jahre verdeutlicht die besondere Bedeutung öffentlicher Nutzer für großvolumige Flächenanforderungen: Während marktweit in diesem Betrachtungszeitraum lediglich jeder 33. Mietvertragsabschluss ein Volumen von mehr als 5.000 Quadratmetern erreicht, gilt dies bei der öffentlichen Verwaltung für jeden vierten Abschluss. Die öffentliche Hand gehört damit weiterhin zu den wichtigsten Treibern großer Flächenanmietungen. Der zunehmende Konsolidierungsdruck auf die öffentlichen Haushalte und die stärkere Fokussierung auf eine effizientere Flächennutzung dürften die Nachfrage künftig jedoch selektiver werden lassen und ihre Dynamik begrenzen.

Spitzenmieten steigen selektiv weiter

Die Spitzenmieten entwickelten sich auch 2026 erwartungsgemäß positiv, allerdings nicht mehr flächendeckend. Die stärksten Anstiege verzeichneten München mit plus 11 Prozent und Frankfurt sowie Stuttgart mit plus 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Treiber dieser Entwicklung sind insbesondere hochpreisige Abschlüsse von Beratungsunternehmen sowie Banken und Finanzdienstleistern.

„Dass gerade diese Nutzergruppen aktuell die Mietpreisentwicklung prägen, ist kein Zufall. Eine Auswertung der jeweils teuersten drei Prozent aller Büromanmietungen der Jahre 2021 bis 2025 zeigt, dass Banken und Finanzdienstleister rund 30 Prozent dieser Abschlüsse auf sich vereinen. Weitere 22 Prozent entfallen auf Beratungsunternehmen. Zusammen mit der Branche Information & Telekommunikation stehen diese drei Nutzergruppen für rund zwei Drittel aller hochpreisigen Anmietungen. Die Nachfrage nach Premiumflächen konzentriert sich damit heute vor allem auf wissensintensive Branchen, die hochwertige Bürostandorte gezielt zur Mitarbeitergewinnung, Positionierung und Stärkung ihrer Unternehmenskultur nutzen“, sagt **Francesca Boucard**, Head of Market Intelligence & Foresight Germany.

Leerstandsanstieg verliert an Dynamik

Die Leerstandsquote der Top-7-Büromärkte stieg zum Ende des dritten Quartals auf 9,4 Prozent und liegt damit weiterhin auf dem höchsten Niveau seit rund zwei Jahrzehnten. Mittlerweile weisen vier der sieben Standorte eine zweistellige Leerstandsquote auf. Berlin liegt inzwischen ebenfalls bei 10,0

Prozent. Gleichzeitig zeichnet sich eine Verlangsamung des Leerstandsanstiegs ab. Die Dynamik der vergangenen Quartale hat spürbar nachgelassen und deutet auf eine schrittweise Annäherung an den zyklischen Höchststand hin. Dazu tragen neben einer stabileren Nachfrage auch die deutlich rückläufigen Projektentwicklungen bei, die das zukünftige Flächenangebot begrenzen. Dadurch rückt der Bestand stärker in den Fokus. Für Eigentümer eröffnet sich die Chance, bestehende Gebäude an veränderte Nutzeranforderungen anzupassen und langfristig wettbewerbsfähig zu positionieren.

Für das Gesamtjahr 2026 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 1,1 Millionen Quadratmetern erwartet. Davon sind bereits rund 52 Prozent vorvermietet. Knapp die Hälfte des Volumens entfällt auf Berlin. Gleichzeitig deuten sich bei einzelnen Projekten nach wie vor zeitliche Verschiebungen an.

Ausblick: Stabilisierung setzt sich fort

Für das Gesamtjahr 2026 erwartet Colliers einen Flächenumsatz von rund 2,6 Millionen Quadratmetern in den Top-7-Märkten und damit ein Ergebnis auf Vorjahresniveau. „2026 dürfte vor allem als Jahr der Stabilisierung in Erinnerung bleiben. Die Nachfrage zeigt sich insgesamt robust und die Rahmenbedingungen für Unternehmen haben sich im Jahresverlauf spürbar verbessert. Die verbesserten Konjunkturaussichten sind dabei weniger ein unmittelbarer Nachfragetreiber als vielmehr eine wichtige Voraussetzung für langfristige Unternehmensentscheidungen. Das sinkende Rezessionsrisiko und die gestiegene Planungssicherheit schaffen ein stabileres Umfeld für die Nutzermärkte“, so **Ergüney**.

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz Q3 2026 in m ²	536.000	191.500	273.000	286.900	105.000	483.100	91.700
Flächenumsatz Q3 2025 in m ²	365.700	156.000	465.400	311.500	160.000	410.500	110.000

Veränderung	+47 %	+23 %	-41 %	-8 %	-34 %	+18 %	-17 %
Spitzenmiete Q3 2026 in €/m²	50,50	45,00	56,00	38,00	33,00	62,00	40,00
Spitzenmiete Q3 2025 in €/m²	47,85	45,00	52,00	36,00	33,00	56,00	37,00
Veränderung in %	+6 %	±0 %	+8 %	+6 %	±0 %	+11 %	+8 %
Durchschnittsmiete Q3 2026 in €/m²	27,90	24,50	28,00	21,70	19,00	27,10	19,80
Durchschnittsmiete Q3 2025 in €/m²	26,30	20,10	30,00	21,50	21,30	26,50	20,10
Veränderung	+4 %	+23 %	-8 %	+1 %	-11 %	+2 %	-1 %
Flächenleerstand Q3 2026 in m²	2.402.100	940.000	1.479.200	920.000	486.200	2.344.200	623.200
Flächenleerstand Q3 2025 in m²	1.910.280	874.000	1.335.900	768.000	380.000	2.270.800	564.200
Leerstandsquote Q3 2026	10,0 %	11,5 %	12,9 %	6,3 %	5,9 %	10,0 %	7,2 %

Medienkontakt:

Feldhoff & Cie. GmbH
 Gabriele Stegers
 T: +49 160 69 79 54 9
 E: gs@feldhoff-cie.de

Weitere Informationen zur Colliers International Deutschland GmbH:

Die Immobilienberater:innen von Colliers sind an den Standorten in Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Nürnberg und Stuttgart vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Beratung zu An- und Verkauf sowie Vermietung von Gewerbeimmobilien der Assetklassen Büro, Einzelhandel, Hotel, Industrie & Logistik, zum An- und Verkauf von Grundstücken, zum An- und Verkauf von Wohnimmobilien in Form von Wohn- und Geschäftshäusern und Residential Capital Markets ebenso wie zum An- und Verkauf von Land- und Forstimmobilien. Der Bereich Occupier Services bietet die strategische Beratung von Unternehmen in allen Immobilienfragen. Hinzu kommen Serviceleistungen wie Immobilienbewertung und Finanzierungsberatung. Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (NASDAQ, TSX: CIGI) mit rund 24.000 Expert:innen in 70 Ländern tätig. Mehr hier: www.colliers.de