

Bürovermietungsmarkt zeigt ausgeprägte Polarisierung

- Rund 1,29 Millionen Quadratmeter Flächenumsatz im ersten Halbjahr – 7 Prozent unter Vorjahresniveau
- Zweigeteilte Dynamik an den Top-Standorten – kräftiges Wachstum in Berlin (+44 Prozent) und München (+36 Prozent), deutliche Rückgänge in Frankfurt (-57 Prozent) und Stuttgart (-38 Prozent)
- Zunehmendes Auseinanderdriften der Spitzenmieten – Spreizung inzwischen bei 88 Prozent
- Leerstandsquote von 9,2 Prozent als Höchstwert seit 2007

Frankfurt am Main. 06. Juli 2026 – Der deutsche Bürovermietungsmarkt zeigt sich zur Jahresmitte 2026 als ein Markt der zwei Geschwindigkeiten. Während das wirtschaftliche Umfeld die Gesamtmarktaktivität insgesamt dämpft, entwickeln sich die sieben größten Bürostandorte immer stärker auseinander. Im ersten Halbjahr 2026 wurden dort rund 1,29 Millionen Quadratmeter Bürofläche umgesetzt -7 Prozent weniger als im Vorjahr und 15 Prozent unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Während Berlin (+44 Prozent) und München (+36 Prozent) deutlich zulegen und insbesondere von einem lebhaften Großnutzersegment profitieren, entwickelten sich Düsseldorf (-2 Prozent) und Hamburg (-12 Prozent) weitgehend stabil. Rückgänge mussten hingegen Köln (-33 Prozent), Stuttgart (-38 Prozent) und insbesondere Frankfurt (-57 Prozent) hinnehmen.

„Die verhaltene wirtschaftliche Entwicklung verlängert in vielen Unternehmen die Entscheidungsprozesse. Dennoch sehen wir hier keine fundamentale Blockade“, ordnet **Cem Ergüney**, Head of Office Letting Germany bei Colliers, die Lage ein. „Vielmehr sehen wir eine selektive Bewegung. Großnutzer treffen weiterhin strategische Flächenentscheidungen, wenn Standort, Objektqualität und die makroökonomische Perspektive überzeugen. Dass in Märkten wie Frankfurt Vermietungsabschlüsse über 10.000 Quadratmeter ausgeblieben sind, drückt zwar kurzfristig den Flächenumsatz, ändert aber nichts an der grundsätzlich vorhandenen Nachfrage nach Transformation.“

Großvolumige Anmietungen stabil – Flächenvolumen rückläufig

Mit 36 Abschlüssen über 5.000 Quadratmetern lag die Anzahl großvolumiger Vermietungen im ersten Halbjahr nur leicht unter dem Vorjahreswert von 40 und damit rund 10 Prozent niedriger. Das damit erzielte Flächenvolumen fiel jedoch um 21 Prozent geringer aus – ein Hinweis darauf, dass besonders großflächige Einzelabschlüsse im Markt fehlten.

Ein wesentlicher Teil der größten Abschlüsse konzentriert sich auf Berlin und München. Beide Märkte vereinen sieben der zehn größten Vermietungen des ersten Halbjahres auf sich. Darunter befanden sich auch die beiden größten Einzelabschlüsse als Eigennutzerprojekte: eine Projektentwicklung der BlmA in Berlin mit rund 31.500 Quadratmetern sowie der Baustart von Apple in München mit knapp 30.000 Quadratmetern.

In den übrigen Märkten zeigt sich hingegen eine geringere Dynamik. Besonders Frankfurt sticht hervor: Nach 12 Abschlüssen über 5.000 Quadratmeter im ersten Halbjahr 2025 wurden in den ersten sechs Monaten dieses Jahres lediglich drei registriert. Dieser Rückgang war ein wesentlicher Treiber für den Rückgang des Flächenumsatzes.

Flight-to-Quality entwickelt sich zunehmend selektiv

Der Flight-to-Quality prägt den Büovermietungsmarkt weiterhin, allerdings nicht mehr in allen Märkten gleichermaßen. Ein Blick auf die vergangenen 18 Monate zeigt deutliche Unterschiede: In Berlin, Frankfurt und München entfielen jeweils über 40 Prozent des Flächenumsatzes auf Projektentwicklungen, Neubauten oder umfassend sanierte Objekte. Dahinter folgen Düsseldorf und Hamburg mit jeweils rund 25 Prozent, während Stuttgart (17 Prozent) und Köln (15 Prozent) deutlich geringere Anteile aufweisen.

„Wir beobachten zunehmend, dass sich die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen nicht mehr gleichermaßen über alle Top-7-Märkte verteilt. Während der Qualitätsfokus an einigen Standorten ungebrochen ist, rückt andernorts die Verfügbarkeit geeigneter Flächen stärker in den Vordergrund. Dadurch entwickeln sich die Top-7-Märkte wieder stärker auseinander“, erläutert **Ergüney**. „Diese

zunehmende Differenzierung spiegelt sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. In der Folge nimmt die Spreizung zwischen den Märkten wieder zu.“

Spitzenmieten driften auseinander

Die Spitzenmieten legten im ersten Halbjahr in mehreren Märkten erneut zu und erreichten neue Höchststände. München führt das Ranking mit 62,00 Euro pro Quadratmeter an, gefolgt von Frankfurt bei 56,00 Euro pro Quadratmeter. In Berlin wurde mit 50,90 Euro pro Quadratmeter erstmals die Marke von 50 Euro pro Quadratmeter überschritten. Die Differenz zwischen der höchsten und der niedrigsten Spitzenmiete liegt aktuell bei rund 88 Prozent.

„Noch Mitte 2023 betrug die Spreizung zwischen den Märkten rund 35 Prozent. Damals hatten sich die Spitzenmieten im Zuge eines weitgehend flächendeckenden Flight-to-Quality deutlich angenähert“, erläutert **Francesca Boucard**, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers.

„Inzwischen beobachten wir wieder eine stärkere Entkopplung der Mietentwicklung. Der Trend verläuft selektiver und konzentriert sich zunehmend auf jene Märkte, in denen hochwertige Flächen verfügbar sind und weiterhin auf eine entsprechend hohe Nachfrage treffen. Während einzelne Standorte weitere Mietpreissteigerungen verzeichnen, entwickeln sich andere Märkte deutlich moderater. In der Konsequenz lässt sich kein einheitlicher bundesweiter Trend für die Mietpreisentwicklung mehr ableiten. Für Vermieter, Entwickler und Investoren bedeutet das: Die mikro- und makroökonomischen Rahmenbedingungen eines jeden Standorts müssen differenzierter denn je analysiert und bewertet werden.“

IT bleibt stärkste Branche – struktureller Wandel wird sichtbar

Die IT-Branche bleibt mit einem Anteil von rund 16 Prozent die stärkste Nutzergruppe. Das verarbeitende Gewerbe folgt mit rund 13 Prozent und zeigt insbesondere in München eine besondere Dynamik. Dort entfällt inzwischen mehr als 30 Prozent auf diesen Sektor – getragen vor allem von technologieorientierten Unternehmen sowie wachstumsstarken Bereichen wie Robotik und Sensorik.

Die Entwicklung unterstreicht, dass sich die wirtschaftliche Transformation zunehmend auch am Bürovermietungsmarkt widerspiegelt und technologiegetriebene Nutzungen weiter an Bedeutung gewinnen. Ergänzend ist in München vereinzelt ein wachsender Flächenbedarf aus den Bereichen Defense und Raumfahrt zu beobachten, der sich bereits in einzelnen größeren Anmietungen niederschlägt. Trotz eines Marktanteils von rund 7 Prozent am Münchener Flächenumsatz bleibt das Segment auf Ebene der Top-7-Märkte jedoch bislang von untergeordneter Bedeutung und erreicht deutschlandweit lediglich rund 2 Prozent des Flächenumsatzes.

Leerstand steigt weiter – Entwicklungspipeline regional unterschiedlich

Der kumulierte Leerstand in den Top-7-Märkten ist zur Jahresmitte 2026 auf rund 9,0 Millionen Quadratmeter gestiegen. Mit einer Leerstandsquote von 9,2 Prozent wurde der höchste Wert seit 2007 erreicht. Der Anstieg betrifft alle sieben Standorte, ist jedoch qualitativ sehr differenziert zu betrachten. Lediglich 14 Prozent des Leerstands entfallen auf Flächen, die seit 2020 fertiggestellt wurden. Eine Ausnahme bildet Berlin. Dort liegt dieser Anteil bei 22 Prozent (über 500.000 Quadratmeter). Diese Zahlen gewinnen vor dem Hintergrund der Fertigstellungspipeline an Relevanz. Bis Ende 2028 werden in den Top-7-Märkten rund 3,5 Millionen Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Aktuell sind davon rund 52 Prozent vorvermietet. Auch hier nimmt Berlin mit mehr als 1,2 Millionen Quadratmetern Pipeline und einer Vorvermietungsquote von lediglich 48 Prozent eine Sonderstellung ein. In den übrigen Märkten fällt die Neubautätigkeit deutlich restriktiver aus.

„Der Anstieg des Leerstands ist weniger Ausdruck einer Krise als vielmehr das Resultat einer tiefgreifenden Marktbereinigung“, erklärt **Boucard**. „Ältere, energetisch und konzeptionell nicht mehr zeitgemäße Bestandsflächen verlieren zunehmend an Attraktivität. Gleichzeitig zeigt der Blick auf die Projektpipeline, dass das Risiko von Überkapazitäten im modernen Segment stark regional konzentriert ist. Während Berlin vor einer echten Absorptionsaufgabe steht, wird das Angebot an Neubauplänen in Frankfurt, Hamburg und Köln absehbar begrenzt bleiben und somit die Dynamik des Leerstandsanstiegs eindämmen.“

Ausblick: Gedämpftes Gesamtjahr mit selektiven Opportunitäten

„Für die zweite Jahreshälfte erwarten wir keine abrupte Trendwende bei der Flächennachfrage, so dass wir für das Gesamtjahr 2026 einen Flächenumsatz zwischen 2,5 und 2,6 Millionen Quadratmetern erwarten“, bilanziert **Ergüney**. „Der Markt erfordert in den kommenden Monaten eine extrem präzise Selektion. Büroimmobilien bleiben weiterhin gefragt. Investoren und Projektentwickler benötigen aber ein tiefes Verständnis für die lokalen Besonderheiten und den unbedingten Fokus auf zukunftsfähige, ESG-konforme Premium-Qualität.“

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
Flächenumsatz H1 2026 in m²	367.800	101.000	152.100	189.400	72.000	350.900	55.600
Flächenumsatz H1 2025 in m ²	256.300	103.000	353.900	215.000	107.000	258.800	90.200
Veränderung	+44 %	-2 %	-57 %	-12 %	-33 %	+36 %	-38 %
Spitzenmiete H1 2026 in €/m²	50,90	45,00	56,00	38,00	33,00	62,00	37,00
Spitzenmiete H1 2025 in €/m ²	47,50	43,00	52,00	36,00	33,00	55,50	37,00
Veränderung in %	+7 %	+5 %	+8 %	+6 %	±0 %	+12 %	±0 %
Durchschnittsmiete H1 2026 in €/m²	28,20	21,90	28,50	22,00	20,00	26,85	17,90
Durchschnittsmiete H1 2025 in €/m ²	27,00	19,40	29,00	21,30	21,70	26,60	21,10
Veränderung	+4 %	+13 %	-2 %	+3 %	-8 %	+1 %	-15 %
Flächenleerstand H1 2026 in m²	2.276.800	935.000	1.472.900	900.000	451.000	2.394.900	608.600
Flächenleerstand H1 2025 in m ²	1.859.900	837.900	1.332.900	722.000	340.500	2.251.200	543.900
Leerstandsquote H1 2026	9,5 %	11,4 %	12,8 %	6,2 %	5,5 %	10,2 %	7,0 %



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