

## Colliers: Verhaltener Jahresauftakt – Büromarkt zwischen Unsicherheit und Qualitätsfokus

- **Flächenumsatz:** Mit rund 613.500 Quadratmetern in den Top 7 deutlich unter Vorjahresquartal (- 14 Prozent)
- **Leerstand:** Weiter steigende Flächenverfügbarkeit (+ 8,9%), Neubauaktivität regional fokussiert
- **Mietpreise:** Knappes Flächenangebot im Top-Segment als Treiber der Spitzenmieten
- **Nachfrage:** Großnutzer stabil, mittleres Segment unter Druck

**Frankfurt am Main, 9. April 2026** – In den sieben größten Büovermietungsmärkten Deutschlands wurden im ersten Quartal 2026 rund 613.500 Quadratmeter Bürofläche umgesetzt. Während Berlin und München Zuwächse verzeichneten, wurde das Gesamtergebnis insbesondere durch einen deutlichen Rückgang in Frankfurt geprägt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal entspricht dies einem Minus von 14 Prozent, zugleich liegt das Ergebnis rund 19 Prozent unter dem durchschnittlichen Jahresauftakt der vergangenen zehn Jahre. Die Anzahl der Vermietungsabschlüsse bewegte sich hingegen auf dem Niveau des Vorjahres.

„Der Jahresauftakt zeigt, dass sich der Büovermietungsmarkt weiterhin in einem anspruchsvollen Umfeld bewegt. Weniger die Anzahl der Abschlüsse als vielmehr deren Größenstruktur fällt ins Gewicht. Während Großanmietungen stabil bleiben, zeigt sich insbesondere im mittleren Flächensegment eine ausgeprägte Zurückhaltung“, kommentiert **Cem Ergüney**, Head of Office Letting Germany bei Colliers den Quartalsverlauf.

### **Uneinheitliche Entwicklung in den Top-7-Märkten**

Drei der sieben Top-7-Standorte konnten ihren Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahresquartal steigern: Berlin (+ 28 Prozent), München (+ 17 Prozent) und Düsseldorf (+ 12 Prozent). In den übrigen Märkten entwickelte sich das Vermietungsgeschehen rückläufig, besonders deutlich in Frankfurt (- 66 Prozent). Diese Entwicklung war aufgrund der Sondersituation im Vorjahresquartal

mit mehreren außergewöhnlich großvolumigen Anmietungen zwar zu erwarten, fiel jedoch stärker aus als angenommen. Auch Köln verzeichnete ein spürbares Minus von 28 Prozent, was insbesondere auf fehlende passende Flächen für Großnutzer zurückzuführen ist.

### **IT-Branche übernimmt Führungsrolle**

Mit einem Anteil von rund 20 Prozent und einem Flächenumsatz von etwa 120.000 Quadratmetern stellte die IT-Branche im ersten Quartal 2026 die stärkste Nutzergruppe dar. Treiber waren mehrere großvolumige Abschlüsse, darunter auch der größte des Quartals durch JetBrains in München. Insgesamt entfielen drei der zehn größten Abschlüsse auf IT-Unternehmen in München, Berlin und Hamburg. Das verarbeitende Gewerbe erreichte einen Anteil von rund 16 Prozent, getragen durch mehrere größere Abschlüsse in München sowie einen weiteren in Berlin. Die öffentliche Hand zeigte sich zu Jahresbeginn noch zurückhaltend, dürfte jedoch auf Basis der aktuellen Gesuchsprofile im weiteren Jahresverlauf wieder stärker als Nachfrager auftreten.

Nach Ansicht von **Ergüney** bestätigt sich die IT-Branche trotz anspruchsvollen Umfelds weiterhin als strukturell robustes Segment am Büovermietungsmarkt. „Das deckt sich auch mit unserer aktuellen Branchen-Sentimentanalyse. Gleichzeitig zeigt diese Analyse aber auch, dass sich die Stimmung in vielen anderen Branchen zuletzt weiter eingetrübt hat – insbesondere bei mittelgroßen Unternehmen“, so Ergüney. Diese Zurückhaltung spiegele sich auch in der aktuell schwachen Nachfrage im mittleren Flächensegment wider. Zusätzliche geopolitische Unsicherheiten dürften diese Entwicklung weiter verstärken und dämpfend auf die Vermietungsdynamik wirken.

### **Großabschlüsse stabil – mittleres Segment deutlich geschwächt**

Mit 20 Abschlüssen über 5.000 Quadratmeter lag die Zahl der Großanmietungen leicht über dem Vorjahr und exakt auf dem Niveau des Fünfjahresdurchschnitts. Das daraus resultierende Flächenvolumen fiel jedoch geringer, da – anders als im Vorjahresquartal – keine Anmietungen jenseits der 30.000 Quadratmeter registriert wurden. Die drei größten Abschlüsse des Quartals lagen jeweils knapp über 20.000 Quadratmeter, davon zwei in München und einer in Frankfurt.

Deutlich schwächer entwickelte sich das Segment von 2.000 bis 5.000 Quadratmetern. Mit lediglich 24 Abschlüssen wurde hier der niedrigste Wert seit 2010 erreicht. Gegenüber dem Vorjahr (41

Abschlüsse) sowie dem Fünfjahresdurchschnitt (48 Abschlüsse) entspricht dies einem deutlichen Rückgang über alle Top-7-Standorte hinweg. „Dieses traditionell marktprägende Segment steht derzeit besonders unter Druck“, erläutert **Ergüney**. „Zum einen reagieren Unternehmen dieser Größenordnung häufig kurzfristig auf aktuelle wirtschaftliche und geopolitische Entwicklungen und verschieben dementsprechend ihre Anmietungsentscheidungen. Zum anderen verschärft das Angebotsumfeld die Situation: Der anhaltende Flight-to-Quality führt dazu, dass hochwertige Projektentwicklungen häufig vollständig von Großnutzern absorbiert werden. Für Nutzer mittlerer Größe stehen dadurch zunehmend weniger geeignete und wirtschaftlich darstellbare Flächen zur Verfügung.“

### **Leerstand steigt weiter – Neubauimpulse regional unterschiedlich**

Der Büroflächenleerstand ist seit seinem Tiefpunkt im Jahr 2019 kontinuierlich gestiegen und liegt aktuell bei rund 8,7 Millionen Quadratmetern, was einer Quote von 8,9 Prozent entspricht. Damit bewegt sich das Leerstandsvolumen auf einem ähnlichen Niveau wie im Jahr 2010. Der Anteil der Untermietflächen beläuft sich aktuell auf rund 650.000 Quadratmeter beziehungsweise sieben Prozent des gesamten Leerstands. Damit liegt er rund 70.000 Quadratmeter unter dem Vorjahresniveau – ein Rückgang, der maßgeblich auf erfolgreiche Untervermietungen in Berlin im Verlauf der vergangenen zwölf Monate zurückzuführen ist.

„Im weiteren Jahresverlauf ist standortübergreifend mit einem weiteren moderaten Anstieg des Leerstands zu rechnen. Dieser ist sowohl auf die verhaltene Nachfrage als auch auf Flächeneinsparungen im Zuge von Konsolidierungen und Effizienzsteigerungen bei Anmietungen zurückzuführen. Gleichzeitig zeigen sich deutliche regionale Unterschiede. Während insbesondere in Berlin und München größere Neubaupläne auf den Markt kommen, bleibt das Angebot in den übrigen Top-7-Märkten deutlich begrenzter,“ erläutert **Francesca Boucard**, Head of Market Intelligence & Foresight bei Colliers. Ihrer Prognose nach dürfte sich der Leerstandszuwachs ab 2027 insgesamt stark verlangsamen, da die Projektpipeline deutlich rückläufig sei und folglich Vermietungen in guten Bestandsobjekten stärker an Bedeutung gewinnen werden.



### **Mietpreisentwicklung: Top-Segmente stabil, Durchschnittsmieten selektiv beeinflusst**

Die Spitzenmieten stiegen im ersten Quartal 2026 gegenüber dem Vorjahresquartal in fünf der sieben Top-7-Märkte und lagen teilweise deutlich über der Inflationsrate. Treiber dabei bleibt die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen, hochwertigen Büroflächen in zentralen Lagen.

Besonders hervorzuheben ist München mit einem Plus von 14 Prozent, wodurch erstmals die Marke von 60 Euro pro Quadratmeter überschritten wurde. Das unterstreicht den hohen Preisdruck im Premiumsegment.

Abseits des Premiumsegments zeigt sich vielerorts eine Seitwärtsbewegung der Mieten, was – abhängig vom jeweiligen Abschlussmix – auch die Durchschnittsmieten beeinflusst. Entsprechend entwickelten sich diese in den Top-7-Märkten uneinheitlich. In Stuttgart sank die Durchschnittsmiete um 14 Prozent, vor allem aufgrund eines geringeren Anteils hochpreisiger Abschlüsse in den vergangenen zwölf Monaten. In den Vorjahren hatten insbesondere größere Anmietungen der öffentlichen Hand in hochpreisigen Neubau- und Neubestandsflächen – nicht zuletzt aufgrund ihrer Vorbildfunktion im Bereich Nachhaltigkeit – die Durchschnittsmiete überdurchschnittlich steigen lassen. Der Rückgang dieser Abschlüsse wirkt nun entsprechend dämpfend. In den übrigen Top-7-Märkten blieb die Durchschnittsmiete weitgehend stabil, mit einzelnen moderaten Ausschlägen nach oben oder unten. Den stärksten Anstieg im Jahresvergleich verzeichnete Düsseldorf mit einem Plus von 8 Prozent, getragen von mehreren mittelgroßen Abschlüssen oberhalb von 25 Euro pro Quadratmeter.

### **Ausblick: Vorsicht und Qualitätsfokus bleiben bestimmend**

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben angespannt. Zusätzliche geopolitische Unsicherheiten haben zuletzt zu einer weiteren Absenkung der BIP-Prognosen geführt. Die mittelfristige Entwicklung des Büervermietungsmarktes hängt damit weiterhin maßgeblich von der geopolitischen Entwicklung ab.

„Für das Gesamtjahr 2026 erwarten wir derzeit einen Flächenumsatz auf Vorjahresniveau von rund 2,6 Millionen Quadratmetern“, so **Ergüney** abschließend. „Der Markt bleibt geprägt von einer gezielten Flächenauswahl und einem klaren Fokus auf Qualität, Lage und Zukunftsfähigkeit der



Objekte. Entscheidend wird sein, wie schnell Unternehmen wieder ausreichende Planungssicherheit gewinnen und zurück in aktive Anmietungsprozesse finden.“

	Berlin	Düsseldorf	Frankfurt	Hamburg	Köln	München	Stuttgart
<b>Flächenumsatz Q1 2026 in m<sup>2</sup></b>	<b>153.800</b>	<b>46.000</b>	<b>67.200</b>	<b>101.500</b>	<b>48.000</b>	<b>164.400</b>	<b>32.700</b>
Flächenumsatz Q1 2025 in m <sup>2</sup>	120.600	41.000	197.900	110.000	66.800	140.500	35.600
Veränderung	+28 %	-12 %	-66 %	-8 %	-28 %	+17 %	-8 %
<b>Spitzenmiete Q1 2026 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>49,40</b>	<b>45,00</b>	<b>54,00</b>	<b>38,00</b>	<b>33,00</b>	<b>61,50</b>	<b>37,00</b>
Spitzenmiete Q1 2025 in €/m <sup>2</sup>	47,50	43,00	50,00	36,00	33,00	54,00	37,00
Veränderung in %	+4 %	+5 %	+8 %	+6 %	±0 %	+14 %	±0 %
<b>Durchschnittsmiete Q1 2026 in €/m<sup>2</sup></b>	<b>27,50</b>	<b>21,00</b>	<b>29,00</b>	<b>21,30</b>	<b>20,00</b>	<b>26,50</b>	<b>18,30</b>
Durchschnittsmiete Q1 2025 in €/m <sup>2</sup>	27,70	19,50	28,00	20,80	21,30	26,20	21,40
Veränderung	-1 %	+8 %	+4 %	-2 %	-6 %	+1 %	-14 %
<b>Flächenleerstand Q1 2026 in m<sup>2</sup></b>	<b>2.216.800</b>	<b>880.000</b>	<b>1.444.400</b>	<b>850.000</b>	<b>430.000</b>	<b>2.331.300</b>	<b>581.000</b>
Flächenleerstand Q1 2025 in m <sup>2</sup>	1.820.100	775.300	1.306.600	675.000	340.500	2.141.300	502.000
<b>Leerstandsquote Q1 2026</b>	<b>9,3 %</b>	<b>10,7 %</b>	<b>12,5 %</b>	<b>5,8 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>10,0 %</b>	<b>6,7 %</b>

**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](http://www.colliers.de)