

# BÜROVERMIETUNG TOP 7

Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

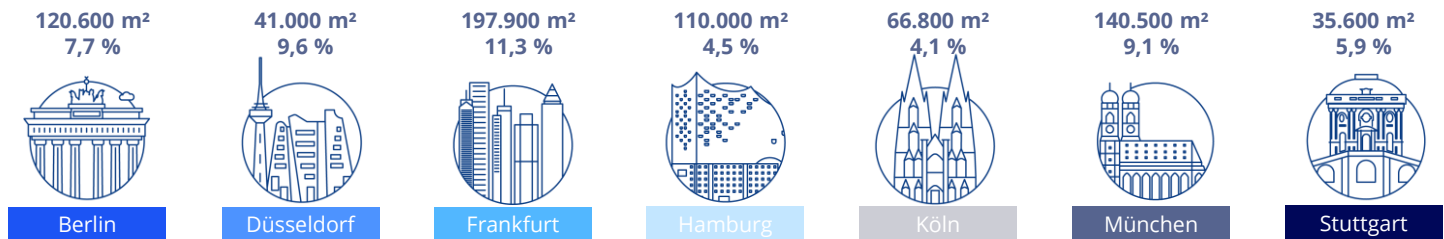


## Der Markt im Überblick

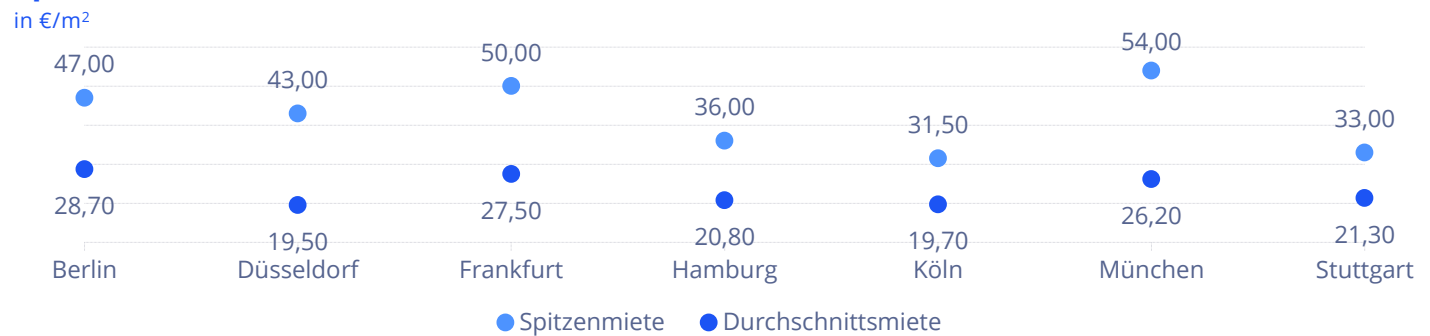
In den sieben größten Bürovermietungsmärkten Deutschlands wurden im ersten Quartal 2025 rund 712.400 m<sup>2</sup> Bürofläche umgesetzt. Damit wurde das Vorjahresergebnis um rund 18 % übertroffen. Die Nachfragesteigerung ist dabei maßgeblich auf das geringere Vorjahresergebnis und die Großanmietungen von Commerzbank und ING in Frankfurt sowie Siemens in München zurückzuführen. Mit einem Anstieg um 1,3 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahreszeitpunkt notiert die Leerstandsquote mit 7,7 % zum Jahresauftakt 2025 auf dem höchsten Wert seit 2010. Von einem weiteren Anstieg ist angesichts der noch gut gefüllten Fertigstellungspipeline auszugehen. Im Jahr 2025 wird die Fertigstellung von 1,65 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche erwartet, von denen aktuell 60 % bereits vermietet oder eigengenutzt sind. Insgesamt befinden sich rund 3,9 Mio. m<sup>2</sup> im Bau, davon entfällt über ein Drittel auf Berlin. Projektentwickler sind nach wie vor zögerlicher im Hinblick auf spekulative Baustarts. Auf die Fertigstellungszahlen wird dies jedoch

erst ab 2027 einen signifikanten Einfluss haben. Bei den Mieten zeigt sich ein uneinheitliches Bild über die sieben Standorte hinweg. Vor allem aber im Spitzensegment ist weiterhin eine Tendenz nach oben gegeben. Im Jahresvergleich konnten die Spitzenmieten in fünf der Top-7-Standorte zulegen. München führt das Feld mit 54,00 €/m<sup>2</sup> an, bei einem Plus von 5 Prozent im Vorjahresvergleich. Der gleiche prozentuale Anstieg war auch in Berlin auf 47,00 €/m<sup>2</sup> zu beobachten. Bei den Durchschnittsmieten zeigten sich die größten Steigerungen – maßgeblich geprägt von einzelnen Großabschlüssen – mit jeweils 12 % in Frankfurt und Stuttgart. Für das Jahr 2025 erwarten wir trotz der sich verschlechternden Konjunkturaussichten, dass ein leichtes Plus beim Flächenumsatz auf rund 2,7 Mio. m<sup>2</sup> möglich ist, da noch genügend Großgesuche in den Märkten unterwegs sind.

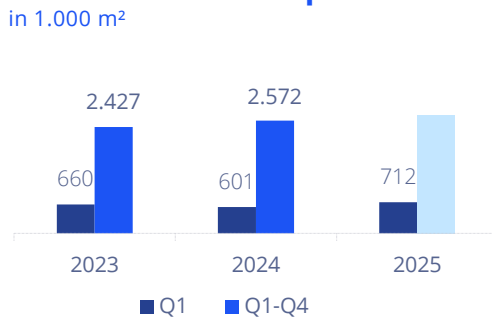
## Flächenumsatz und Leerstandsquote



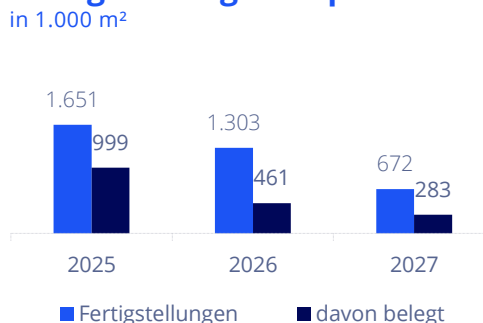
## Spitzen- und Durchschnittsmiete



## Flächenumsatz Top 7



## Fertigstellungen Top 7



## Ansprechpartner



Alexander de Oliveira Kaeding | Director  
Market Intelligence & Foresight  
+49 170 2302093  
alexander.kaeding@colliers.com