



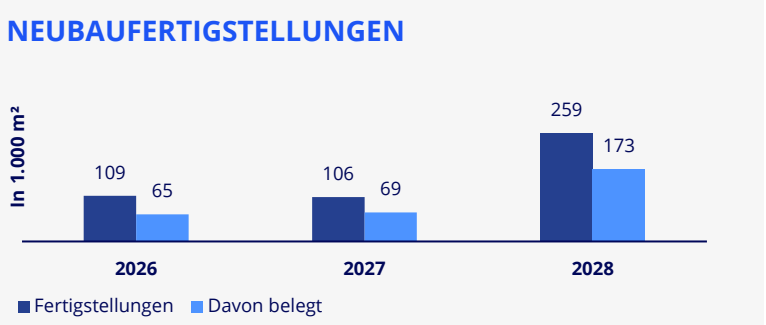
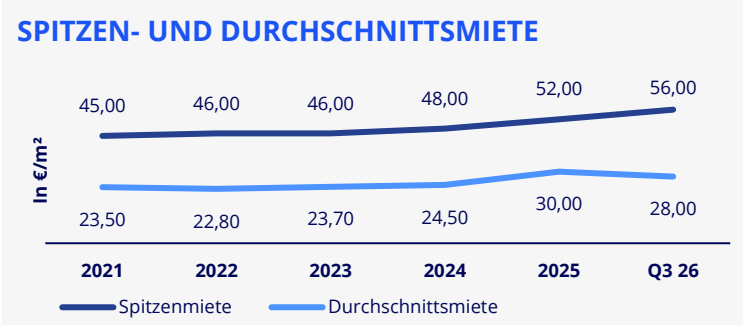
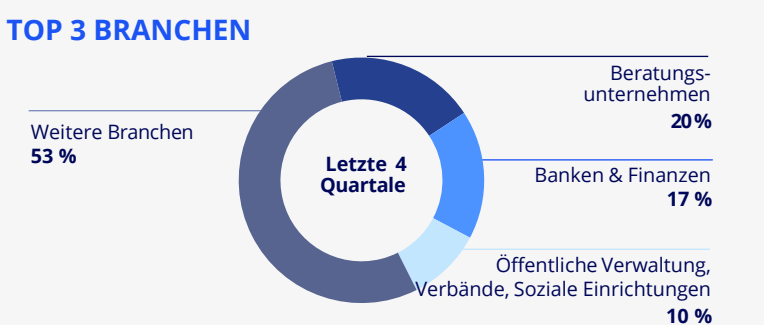
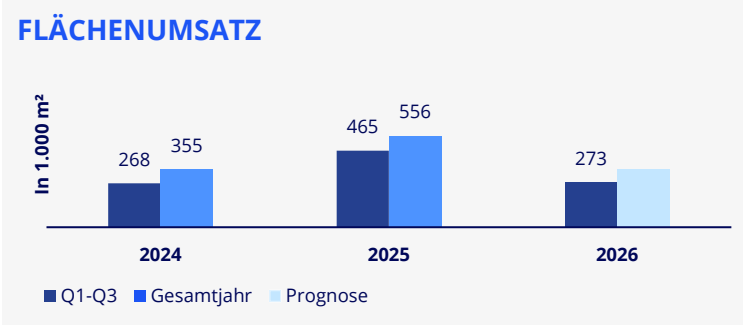
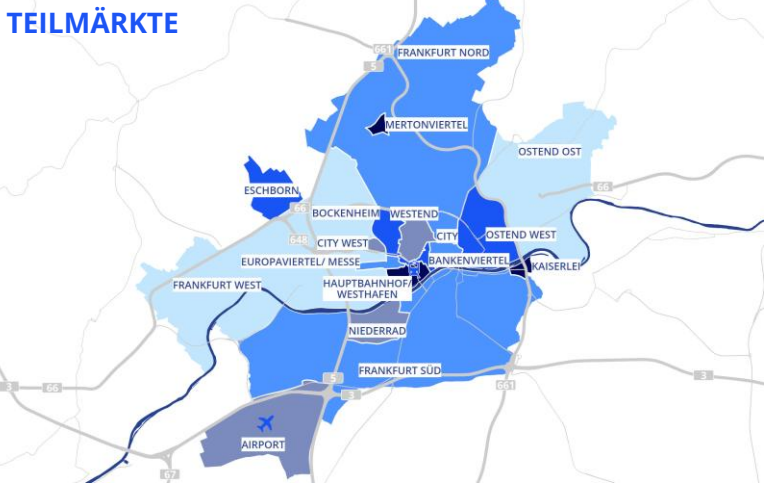
BÜROVERMIETUNG



KEY HIGHLIGHTS

- Drei Großabschlüsse im dritten Quartal bringen den Flächenumsatz auf das Niveau von 2024. Mit sechs Abschlüssen mit einer Größe von über 5.000 m² im Jahresverlauf bleibt die Dynamik der Großabschlüsse jedoch unter dem Fünfjahresdurchschnitt von neun Abschlüssen.
- Die Spitzenmieten bleiben auf Wachstumskurs: Abschlüsse jenseits von 50,00 €/m² haben sich bei hochwertigen Büroflächen etabliert.
- Der Leerstandsanstieg flacht ab: Im Jahresvergleich liegt die Quote deutlich höher, gegenüber Q2 steigt sie jedoch nur um 10 Basispunkte. Begrenzte Fertigstellungen und Bestandsanmietungen wirken stabilisierend.
- Die knappe Pipeline verschärft den Wettbewerb um moderne Flächen: Rund 65 % der geplanten Flächen sind bereits belegt, während über 2028 hinaus derzeit kaum spekulative Neubauvorhaben absehbar sind.
- Ein Jahresumsatz von rund 350.000 – 375.000 m² bleibt angesichts der aktuellen Gesuche realistisch. Frankfurt würde damit auf das Niveau von 2023 und 2024 zurückkehren; 2025 bleibt ein Ausnahmejahr.

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Flächenumsatz	273.000 m²	-41 %	➔
Vermietungsumsatz	251.500 m²	-44 %	➔
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	1.479.300 m²	-11 %	➔
Leerstandsquote	12,9 %	+110 bp	➔
Spitzenmiete	56,00 €/m²	+8 %	⬆
Durchschnittsmiete	28,00 €/m²	-7 %	➔



KEY HIGHLIGHTS

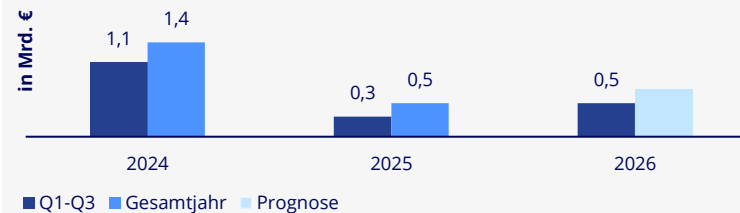
- Die Belegung des Frankfurter Investmentmarktes setzt sich schrittweise fort. Bereits nach neun Monaten übersteigt das Transaktionsvolumen das von geringer Marktaktivität geprägte Ergebnis des Gesamtjahres 2025.
- Die Büro-Spitzenrendite steigt im Jahresvergleich um 20 Basispunkte auf 5,15 % und reflektiert die höheren Finanzierungskosten sowie die gestiegenen Renditeanforderungen der Investoren.
- Rund 70 % des Volumens entfällt auf das Core- und Core-Plus-Segment. Diese Entwicklung unterstreicht den Fokus der Investoren auf ein ausgewogenes Verhältnis von Ertragsstabilität, Risiko und Wertsteigerungspotenzial.
- Die laufenden Verkaufsprozesse am Frankfurter Markt signalisieren eine zunehmende Transaktionsbereitschaft. Verbesserte wirtschaftliche Rahmenbedingungen dürften sich jedoch erst mit zeitlicher Verzögerung auf die Investitionsneigung auswirken und im Jahresverlauf 2027 eine schrittweise Markterholung unterstützen.

INVESTMENT GEWERBE

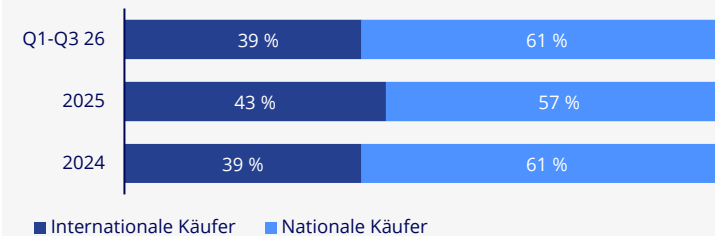
FAST FACTS

	Q1-Q3 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2027
Transaktionsvolumen Gewerbe	543 Mio. €	+64 %	↗
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,15 %	+20 bp	→
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	4,95 %	+10 bp	→
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,05 %	+30 bp	→

TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

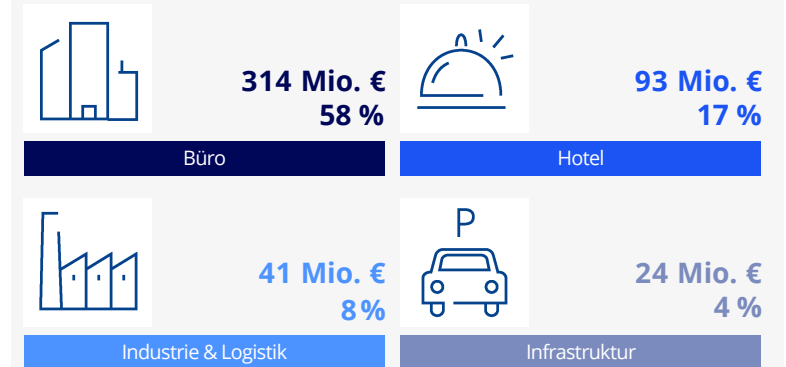


KAPITALHERKUNFT



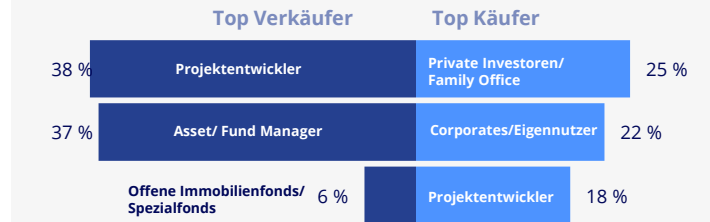
BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %

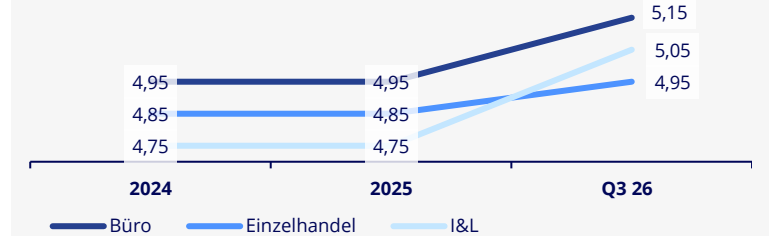


TOP 3 INVESTOREN

Anteil am Transaktionsvolumen



BRUTTO-SPITZENRENDITEN



VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (year-over-year)

Stand Q1-Q3 2026	Flächenumsatz in m²	Leerstands- quote	Spitzenmiete in €/m²	Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto- Spitzenrendite Büro in %	Bürobestand in Mio. m²
Berlin	536.000 ↑ +47 %	10,0 %	50,50 ↑ +6 %	1.168 ↓ -44 %	5,15 %	24,0
Düsseldorf	191.500 ↑ +23 %	11,5 %	45,00 → ±0 %	930 ↑ +98 %	5,20 %	8,2
Frankfurt	273.000 ↓ -41 %	12,9 %	56,00 ↑ +8 %	543 ↑ +64 %	5,15 %	11,4
Hamburg	286.900 ↓ -8 %	6,3 %	38,00 ↑ +6 %	1.143 ↓ -20 %	4,90 %	14,5
Köln	105.000 ↓ -34 %	5,9 %	33,00 → ±0 %	430 ↓ -38 %	5,10 %	8,2
München	483.000 ↑ +18 %	10,0 %	62,00 ↑ +11 %	1.560 ↑ +9 %	4,50 %	23,4
Stuttgart	91.700 ↓ -17 %	7,2 %	40,00 ↑ +8 %	114 ↓ -21 %	5,00 %	8,6

→ Marginale Veränderung ±3 % ↑ Wachstum ↓ Rückgang

ANSPRECHPARTNER



Dominik Fellbaum
Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 69 719192 332
dominik.fellbaum@colliers.com



Dominik Henze
Consultant
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 69 719192 354
dominik.henze@colliers.com

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Dieses Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.