

Leere Flächen, große Summen: Büro-Leerstand erreicht in Top-Städten zweistellige Millionenwerte

- Die Buchungssoftware anny hat untersucht, wie sich Büro-Leerstand und Mietniveau in den 15 größten deutschen Städten zueinander verhalten
- Frankfurt, München und Berlin kommen jeweils auf rund 50 Millionen Euro pro Monat, wenn leer stehende Büroflächen mit den aktuellen Büromieten ins Verhältnis gesetzt werden
- In Frankfurt oder Düsseldorf konzentriert sich Leerstand deutlich stärker als in Berlin; gleichzeitig zeigen Städte mit moderaten Mieten, dass Leerstand nicht nur eine Frage des Preisniveaus ist

Köln, 23. März 2026 – Büroflächenleerstand ist in deutschen Großstädten mit Opportunitätskosten in Millionenhöhe verbunden. Eine Auswertung von anny (www.anny.co) der 15 größten Städte zeigt, dass sich aktueller Büro-Leerstand und Mietniveau vielerorts zu monatlichen Beträgen in Millionenhöhe addieren. Grundlage der Analyse sind städtespezifische Leerstandsdaten, die jeweilige Median-Büromiete sowie die räumliche Ausdehnung der Städte. Ergänzend werden Beschäftigtenzahlen herangezogen, um die Bedeutung der Leerstände im Kontext der jeweiligen Arbeitsmärkte einzuordnen. Ziel ist keine Bewertung einzelner Standorte, sondern eine datenbasierte Einordnung, wo Leerstand wirtschaftlich und räumlich besonders ins Gewicht fällt.

Millionenbeträge in Städten mit großen Arbeitsmärkten

Besonders hohe Beträge zeigen sich in Städten mit ausgeprägten Büro- und Arbeitsmärkten. Grundlage ist jeweils der aktuelle Büro-Leerstand, ins Verhältnis gesetzt zur lokalen Median-Büromiete. Daraus ergibt sich ein rechnerischer Monatsbetrag, der die Größenordnung leer stehender Büroflächen sichtbar macht.

In Frankfurt am Main stehen etwa rund 1,73 Millionen Quadratmeter Bürofläche leer, was bei einer Medianmiete von 30,20 Euro einem rechnerischen Betrag von rund 52,3 Millionen Euro pro Monat entspricht. Die Stadt zählt rund 642.000 Erwerbstätige bei einer Fläche von 248 Quadratkilometern, was auf eine hohe räumliche Konzentration von Büroflächen hinweist.

Auch in München und Berlin liegen die rechnerischen Monatsbeträge in ähnlicher Größenordnung. In München ergibt sich aus dem Leerstand ein Betrag von rund 50,7 Millionen Euro pro Monat, in Berlin von knapp 49,9 Millionen Euro. Während sich die Werte in München auf ein Stadtgebiet von 311 Quadratkilometern verteilen, verteilt sich der Berliner Leerstand auf 891 Quadratkilometer bei rund 2,2

Millionen Erwerbstätigen, was die absolute Höhe relativiert.

Ebenfalls im zweistelligen Millionenbereich liegen Düsseldorf mit rund 23,3 Millionen Euro pro Monat und Hamburg mit etwa 19,8 Millionen Euro. Stuttgart reiht sich mit rund 10,1 Millionen Euro monatlich in diese Gruppe ein und liegt damit in einer ähnlichen Größenordnung wie Köln, das auf etwa 9,2 Millionen Euro pro Monat kommt.

Hohe Mieten erklären den Leerstand nicht allein

Die Daten zeigen kein klares Muster, nach dem sich Leerstand allein über das Mietniveau erklären ließe. Zwar liegen die höchsten Beträge in Städten mit hohen Büromieten wie Frankfurt, München oder Berlin. Gleichzeitig zeigen Städte mit deutlich niedrigeren Mieten ebenfalls relevante Leerstände, wenn auch in kleinerer Größenordnung.

So erreichen Nürnberg mit rund 5,75 Millionen Euro pro Monat und Hannover mit etwa 4,5 Millionen Euro Beträge, die über denen einzelner größerer Städte liegen, obwohl die dortigen Mietniveaus deutlich niedriger sind. Umgekehrt bleiben die monatlichen Beträge in Städten wie Dresden oder Duisburg mit rund 1,4 beziehungsweise 1,2 Millionen Euro vergleichsweise gering, obwohl auch dort Büroflächen leer stehen.

„Die Analyse macht sichtbar, dass viele Büroflächen weiterhin für eine dauerhafte Vollauslastung geplant sind, während sich die tatsächliche Nutzung längst verändert hat“, sagt Lucian Holtwiesche, Co-Founder von anny. „Unsere Berechnung bezieht sich ausschließlich auf offiziell ausgewiesene, unvermietete Leerstandsflächen. Nicht berücksichtigt sind Büroflächen, die zwar vermietet, aber faktisch nur teilweise genutzt werden. Gerade seit dem Ausbau von Homeoffice und hybriden Arbeitsmodellen dürfte die Menge tatsächlich ungenutzter Büroräume höher liegen, als es die offiziellen Leerstandsquoten vermuten lassen. Hinzu kommt: Wenn langjährige Mietverträge in den kommenden Jahren auslaufen, dürfte ein erheblicher Teil dieser bisher verdeckten Unterauslastung als offizieller Leerstand auf den Markt kommen. Hohe Mieten machen diese Opportunitätskosten zwar deutlicher, erklären sie aber nicht allein. Entscheidend ist, wie Bürofläche geplant, genutzt und räumlich verteilt wird. Konzepte wie Desk-Sharing oder flexible Flächennutzung sind deshalb weniger ein Trend als eine betriebswirtschaftliche Konsequenz.“

Mehr über die Untersuchung finden Sie hier:

<https://anny.co/blog/leere-flaechen-groesse-summen-bis-leerstand-erreicht-in-top-staetten-zweistellige-millionenwerte>

Über die Untersuchung

Die Analyse basiert auf Daten zu Leerstand und Mietniveaus der 15 größten deutschen Städte. Grundlage waren veröffentlichte Immobilien- und Büromarktberichte namhafter Marktbeobachter sowie offizielle kommunale Immobilienberichte, in denen Angaben zu aktuell leer stehenden Büroflächen

und den jeweiligen Median-Büromieten pro Quadratmeter und Monat ausgewiesen werden. Für Städte ohne zentrale Marktberichte wurden ergänzend regionale Veröffentlichungen von Immobilienunternehmen, städtischen Wirtschaftsförderungen und Immobilienmarktinstitutionen herangezogen.

Aus den Angaben zu Leerstandsvolumen und Mietniveaus wurde ein monatlicher Betrag berechnet, der die wirtschaftliche Größenordnung ungenutzter Büroflächen sichtbar macht. Die Beträge stellen keine realen Verluste oder tatsächlichen Mietausfälle dar, sondern dienen der Einordnung des Leerstandsniveaus im Kontext aktueller Mietpreise.

Zusätzlich wurden die Zahl der Erwerbstätigen am Arbeitsort sowie die jeweilige Stadtfläche anhand öffentlich zugänglicher Statistiken, darunter Daten der Bundesagentur für Arbeit, kommunaler Statistikstellen und städtischer Veröffentlichungen, berücksichtigt, um die Ergebnisse räumlich und strukturell einzuordnen.

Projektierte oder sich im Bau befindliche Büroflächen wurden nicht berücksichtigt. Die Auswertung bildet eine Momentaufnahme ab und erlaubt keine Rückschlüsse auf künftige Marktentwicklungen.

Über anny

anny ist ein All-in-One-Buchungssystem für die digitale Organisation von Arbeits-, Lern- und Begegnungsräumen. Die Software ermöglicht die transparente Buchung und Verwaltung von Ressourcen wie Arbeitsplätzen, Räumen, Events oder Terminen, inklusive Auslastungsanzeigen, Wartelisten, Kalender-Synchronisation und integrierter Zahlungsabwicklung.

Organisationen nutzen anny, um knappe Kapazitäten fair und planbar zu vergeben, Prozesse zu vereinfachen und Auslastung effizient zu steuern. Zum Einsatz kommt die Lösung unter anderem bei Unternehmen mit hybriden Arbeitsmodellen, Coworking Spaces, Event- und Bildungsanbietern sowie bei Universitäten, Bibliotheken und öffentlichen Einrichtungen.

anny ist webbasiert, mobil nutzbar und lässt sich unter anderem in gängige Kalender- und IT-Systeme integrieren. Ziel ist es, Buchungsprozesse zu vereinfachen, für Betreiber wie für Nutzer:innen, und unnötigen organisatorischen Aufwand zu reduzieren.

Pressekontakte

Julia Fiechtner | julia.fiechtner@tonka-pr.com | +49 (0) 30 403668109

Klaas Geller | klaas.geller@tonka-pr.com | +49 (0) 176 74717519

Maximilian Adam | maximilian.adam@tonka-pr.com | +49 (0) 30 403668114