

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
1,14 Mio. Flächenumsatz (kum.), m ²	▼	▲
9,8% Leerstandsquote	▲	▲
3,7 % Spitzenmietpreis- wachstum*	—	▼
2,5 Mio. Im Bau, m ²	▼	▼

WIRTSCHAFTSDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
0,5 % Deutschland BIP- Wachstum (Q1 2026 vs. Q1 2025)	▲	▲
6,2 % Deutschland Arbeitslosenquote (Jun. 2026)	—	▼

* Durchschnittliche jährliche Veränderung
des Spitzenmietpreisindex

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur
für Arbeit

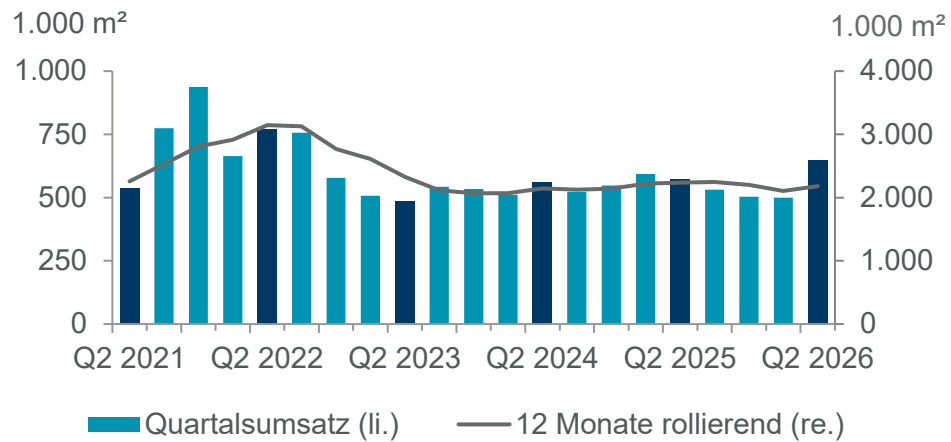
TOP-5 ZUR JAHRESMITTE MIT PUNKTUELLER STABILISIERUNG

Im 1. Halbjahr 2026 verzeichneten die Top-5-Büromärkte einen Flächenumsatz von 1.146.900 m². Gegenüber dem Vorjahr (Q1-2 2025: 1.165.600 m²) entspricht das einem leichten Rückgang von rund 2 %. Das Umsatzvolumen im 2. Quartal summierte sich auf 647.700 m² und liegt damit 13 % über dem Vorjahresquartal (Q2 2025: 572.900 m²) und 30 % über dem Vorquartal (Q1 2026: 499.200 m²). Der Anstieg wurde maßgeblich durch das starke Umsatzplus in Berlin und München getragen. Die Metropolen an Spree und Isar vereinten ein Umsatzvolumen von 419.000 m² auf sich und damit rund zwei Drittel (64 %) des gesamten Top-5-Quartalsumsatzes. Deutlich verhaltener entwickelten sich die übrigen Märkte: Düsseldorf blieb mit 61.400 m² nahezu stabil, Hamburg moderat unter Vorjahr. In Frankfurt wurde im 2. Quartal 2026 ein Büroflächenumsatz von 78.000 m² registriert, im 1. Halbjahr summierte sich das Volumen auf 145.200 m². Der deutliche Rückgang gegenüber den ersten sechs Monaten 2025 von über 50 % ist auf das sehr starke Vorjahresvolumen zurückzuführen, in dem mehrere großvolumige Abschlüsse das Umsatzgeschehen geprägt hatten. Zu den größten Abschlüssen des 2. Quartals 2026 zählt die Anmietung von KPMG in Düsseldorf über mehr als 17.300 m² im „One Plaza“ sowie die Anmietung der Deutschen Bank in Hamburg über rund 7.600 m² im „Emporio“. In Berlin setzte die Anmietung von JetBrains über rund 19.000 m² im „Hainwerk“ ein deutliches Signal im großvolumigen Segment, zumal im besonders aktiven Bereich IKT (Informations- und Kommunikationstechnologie). In München setzte zudem der Baustart des Eigennutzerprojekts von Apple in der Seidlstraße mit rund 30.000 m² ein weiteres Statement für die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen gerade aus dem Tech-Bereich.

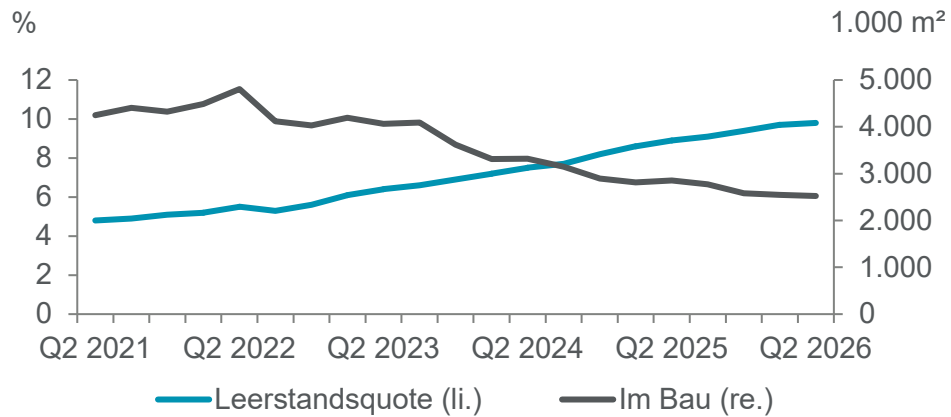
ANGEBOTSDRUCK BLEIBT ERHÖHT

Der Leerstand in den Top-5-Märkten lag zum Ende des 2. Quartals 2026 bei 7,757 Mio. m². Die aggregierte Leerstandsquote der Top-5-Märkte kratzt mit 9,8 % bereits an der 10-%-Marke, wobei Frankfurt und Düsseldorf mit 12,1 % bzw. 11,4 % diese Marke bereits deutlich überschritten haben.

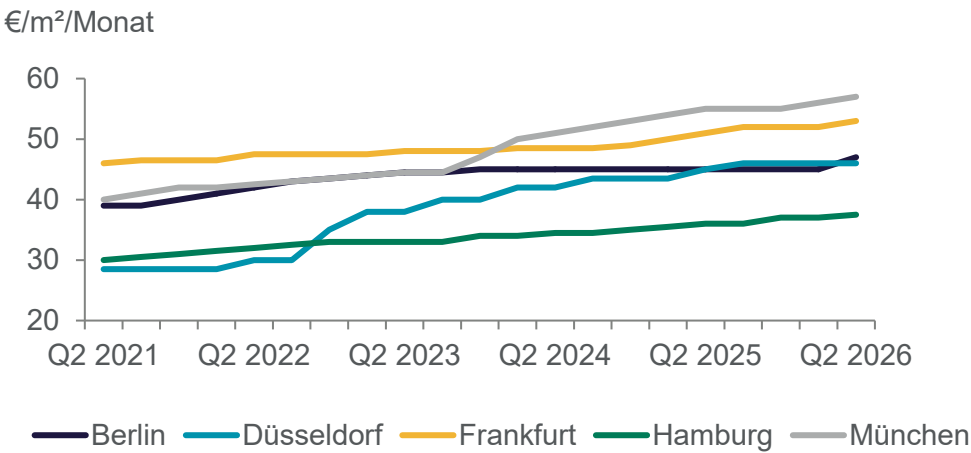
FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



SPITZENMIETEN



MIETEN SPIEGELN ROBUSTE NACHFRAGE IM HOCHWERTIGEN SEGMENT

Die erzielbaren Spitzenmieten legten im Jahresvergleich in allen Top-5-Märkten zu. Damit zeigt sich das Spitzensegment auch bei uneinheitlichem Flächenumsatz weiterhin robust. Mit 57,00 €/m²/Monat bleibt München der teuerste Top-5-Markt mit einem Anstieg im Jahresvergleich von 3,6 %. Frankfurt folgt mit aktuell 53,00 €/m²/Monat (+3,6 % gegenüber Ende Q2 2025), Berlin liegt bei 47,00 €/m²/Monat und registriert mit +4,4 % das höchste Plus unter den Top 5. Düsseldorf registrierte einen leichten Anstieg von +2,2 % auf 46,00 €/m²/Monat bei weiterhin hohem Spitzenmietniveau in der Rheinmetropole. Auf dem fünften Platz der Top-5 folgt mit einigem Abstand Hamburg: Mit einem Plus von 4,2 % verzeichnet die Stadt den zweithöchsten Anstieg und erreicht damit eine Spitzenmiete von 37,50 €/m²/Monat.

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q2 2026

Objekt	Adresse	Markt	Teilmarkt	Nutzer	Fläche (m²)	Typ
Erweiterung Dienstsitz Berlin	Stresemannstraße 128-130	Berlin	CBD Potsdamer Platz	Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit	31.500	Eigennutzer
Erweiterung Apple	Seidlstraße 15-19	München	Innenstadt West	Apple	29.100	Eigennutzer
Hainwerk	Revaler Straße 2	Berlin	MediaSpree	JetBrains	19.000	Neuvermietung
One Plaza	Karl-Arnold-Platz 1A	Düsseldorf	Kennedydamm	KPMG	17.300	Neuvermietung
Emporio	Dammtorwall 15 - 19	Hamburg	Innenstadt	Deutsche Bank	7.600	Neuvermietung

MARKTSTATISTIK

Markt	Bestand (m²)	Leerstand (m²)	Leerstandsquote (%)	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Spitzenmiete* (€/m²/Monat)	Durchschnittsmiete** (€/m²/Monat)	Spitzenrendite* (%)
Berlin	21.577.000	2.255.900	10,5	380.400	55.800	865.700	47,00	28,45	4,80
Düsseldorf	9.565.800	1.085.400	11,4	102.400	65.500	160.700	46,00	21,60	5,10
Frankfurt	11.625.300	1.406.400	12,1	145.200	51.000	374.700	53,00	29,10	4,90
Hamburg	14.337.900	1.001.700	7,0	189.700	88.200	427.200	37,50	22,10	4,65
München	21.902.300	2.007.700	9,2	329.200	172.100	694.300	57,00	27,55	4,60
Top-5 Gesamt	79.008.300	7.757.100	9,8	1.146.900	432.600	2.522.600	-	-	4,81

* Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider
** Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

AUSBLICK

- Die 2. Jahreshälfte dürfte weiterhin von selektiver Nachfrage geprägt sein. Einzelne Märkte verzeichnen Großgesuche in der Pipeline und werden so für positive Impulse sorgen, der Gesamtmarkt jedoch stark differenziert bleiben.
- Die Leerstandsquote dürfte bis Jahresende weiter ansteigen. Die anhaltende Marktspreizung zwischen hochwertigen Flächen und älteren, weniger effizienten Beständen werden den Angebotsdruck weiter erhöhen.
- Die steigenden Spitzenmieten zeigen, dass hochwertige Flächen in guten Lagen weiterhin gefragt sind und parallel das Preisniveau durch steigende Baukosten angehoben wird.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Flächenumsatz: Bürofläche, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigennutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen und Expansionen. Verlängerungen zählen hingegen nicht.

Leerstand: Büroflächen, die am Stichtag ungenutzt, vermarktungsbereit und kurzfristig bezugsfähig sind. Dazu zählen auch Untermietflächen, die ein Hauptmieter für ein Untermietverhältnis mit Dritten am Markt anbietet.

Leerstandsquote: Prozentualer Anteil des Leerstands am gesamten Büroflächenbestand.

Fertigstellungen: Neu errichtete oder kernsanierte Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig wurden oder kurzfristig beziehbar sind. Flächen, bei denen der Mieterausbau erst mit späterem Feststehen des Mieters beginnt, gelten als fertiggestellt.

Flächen im Bau: Flächen aller Neubau- und Kernsanierungsprojekte, die sich in der Entstehungsphase befinden. Diese beginnt mit der Erstellung des Fundaments.

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche von mindestens 500 m² im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Durchschnittsmiete: Flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Neuvermietungen der jeweils vergangenen zwölf Monate.

Spitzenrendite: Nettoanfangsrendite für eine Immobilie in bester Lage und bester Qualität, die zum Ende des Betrachtungszeitraumes erzielt werden kann. Sie basiert auf Markteinschätzung der Experten vor Ort sowie getätigter Transaktionen.

EINE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLIKATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

TOP-5-MÄRKTE



HANJO THEISS

Head of Office Agency Germany, Frankfurt & Office Sector

Tel: +49 69 50 60 73 246

hanjo.theiss@cushwake.com

MARTIN POLIFKE

Head of Business Development Services Germany

+49 69 50 60 73026

martin.polifke@cushwake.com

ROBERT SCHMIDT

Associate Director - Research

Tel: +49 30 72 62 18 280

robert.schmidt@cushwake.com