

MARKETBEAT
DEUTSCHLAND: TOP-5
BÜROMARKT Q3 2026

CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
1,78 Mio. Flächenumsatz (kum.), m²	▲	▲
10,0 % Leerstandsquote	▲	▲
4,8 % Spitzenmietpreis-wachstum*	▲	▼
2,8 Mio. Im Bau, m²	–	▼

WIRTSCHAFTSDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
1,0 % Deutschland BIP-Wachstum (Q2 2026 vs. Q2 2025)	▲	▲
6,4 % Deutschland Arbeitslosenquote (Sep. 2026)	–	▼

** Durchschnittliche jährliche Veränderung des Spitzenmietpreisindex*

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit

TOP-5 BÜROMÄRKTE LEGEN IM 3. QUARTAL ZU

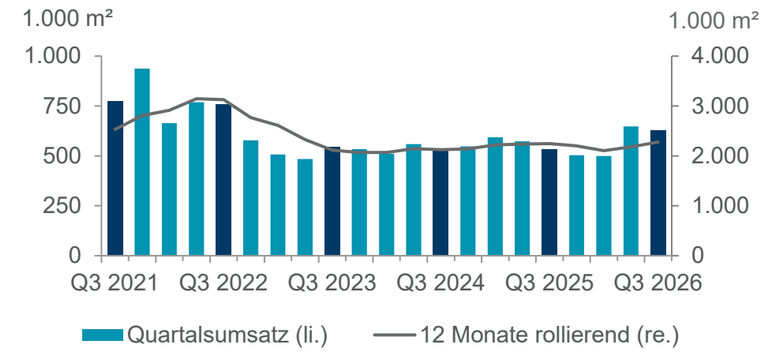
Innerhalb der ersten drei Quartale zeigt sich der Markt in den Top-5 mit einem leichtem Aufwärtstrend: Das Umsatzvolumen summierte sich auf 1,78 Mio. m² und liegt damit 5 % über dem Vorjahreszeitraum (Q1–Q3 2025: 1,7 Mio. m²). Im 3. Quartal beläuft sich der Flächenumsatz auf rund 628.500 m². Gegenüber dem Vorjahresquartal (Q3 2025: 531.200 m²) entspricht das einem Plus von rund 18 %. Besonders die Märkte Berlin und Düsseldorf verzeichnen ein Umsatzplus im zweistelligen Bereich im Vergleich zum Vorjahr und tragen damit zum positiven Gesamtergebnis bei.

Die Zahl der registrierten Abschlüsse ist deutlich gestiegen: In den ersten neun Monaten wurden in den Top-5 rund 2.100 gezählt, 14 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Gleichzeitig sank der Anteil von Abschlüssen ab 10.000 m² von rund 22 % auf knapp 18 %. Das zeigt, dass die leichte Erholung nicht allein von einzelnen Großanmietungen getragen wird. Dennoch waren großvolumige Abschlüsse für die deutlichen Zuwächse in Berlin und Düsseldorf entscheidend. Berlin ist im bisherigen Jahresverlauf der umsatzstärkste Top-5-Markt. Mit 563.800 m² liegt der Flächenumsatz um beachtliche 54 % über dem Vorjahres-wert. Im 3. Quartal wurden 183.400 m² umgesetzt, 58 % mehr als ein Jahr zuvor. Einen wesentlichen Beitrag leistete die rund 39.400 m² große Anmietung der Berliner Verkehrsbetriebe im Sanierungsprojekt „Re:o“. Auch Düsseldorf verzeichnet mit 203.300 m² nach neun Monaten ein deutliches Plus von 25 %. Hier prägte insbesondere die rund 36.800 m² große Anmietung von Uniper im Projekt „NEW HEART ON THE BLOCK“ am Kennedydamm das 3. Quartal.

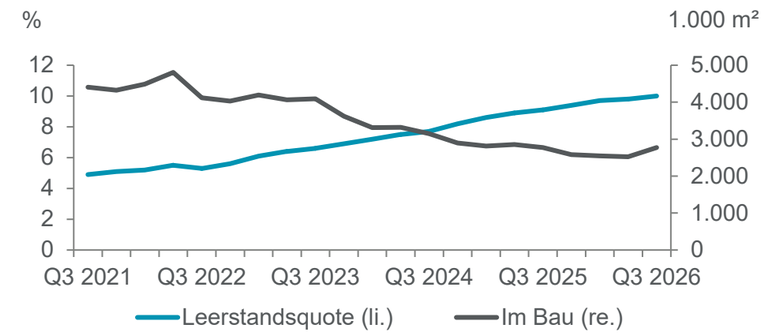
WACHSENDER LEERSTAND

Zum Ende des 3. Quartals standen in den Top-5-Märkten 7,89 Mio. m² Bürofläche leer, rund 10 % mehr als ein Jahr zuvor. Die aggregierte Leerstandsquote erreichte damit exakt die Marke von 10,0 % nach 9,1 % im Vorjahresquartal. Die reine Leerstandsquote verliert zunehmend an Aussagekraft über die reale Verfügbarkeit marktfähiger Büroflächen. Ausschlaggebend ist vielmehr die qualitative Differenzierung: Während bei älteren Beständen bereits ein spürbares Überangebot herrscht, bleiben moderne, nutzeradäquate Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität ein knappes Gut.

FLÄCHENUMSATZ



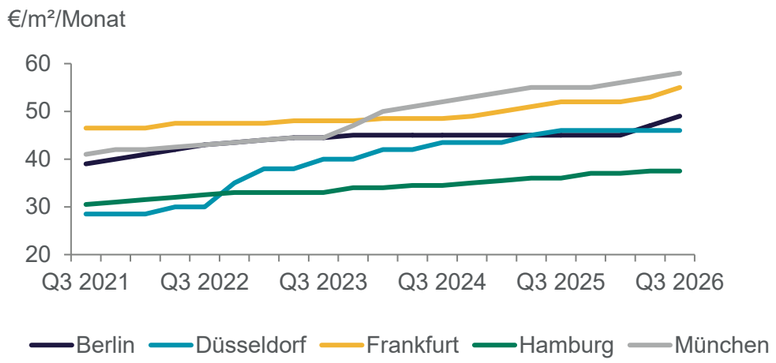
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



© 2026 Cushman & Wakefield

TOP-5
BÜROMARKT Q3 2026

SPITZENMIETEN



SPITZENMIETEN STEIGEN TROTZ WACHSENDEN LEERSTANDS

München bleibt mit 58,00 €/m²/Monat der teuerste Standort, vor Frankfurt mit 55,00 €/m²/Monat, Berlin mit 49,00 €/m²/Monat, Düsseldorf mit 46,00 €/m²/Monat und Hamburg mit 37,50 €/m²/Monat. Im Jahresvergleich weist Berlin mit knapp 9 % das stärkste Wachstum auf. Frankfurt und München legen jeweils um rund 5 bis 6 % zu, Hamburg um gut 4 %; Düsseldorf bleibt stabil. Die gegenläufige Entwicklung aus steigendem Leerstand und steigenden Spitzenmieten verdeutlicht die qualitative Polarisierung des Marktes: Moderne, effiziente und gut angebundene Flächen können weiterhin Mietwachstum erzielen, während ältere oder weniger marktgerechte Bestände den Leerstand erhöhen.

AUSBLICK

- Für die kommenden Monate erwartet C&W eine schrittweise Stabilisierung der Nachfrage, allerdings keine Rückkehr zu den Marktbedingungen früherer Hochphasen.
- Nutzer bleiben weiterhin kosten- und qualitätsbewusst. Vor allem hochwertige, effiziente und zukunftsfähige Bürogebäude dürften davon profitieren.
- Die Leerstandsquote wird voraussichtlich auch in den kommenden Monaten weiter zulegen. Verantwortlich hierfür ist unter anderem die wachsende Schere zwischen gefragten Premiumflächen und älteren, weniger wettbewerbsfähigen Objekten.

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q3 2026

Objekt	Adresse	Markt	Teilmarkt	Nutzer	Fläche (m²)	Typ
Re:o	Schreiberhauer Straße 2-22	Berlin	Innenstadt Ost	Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)	39.400	Neuvermietung
NEW HEART ON THE BLOCK	Hans-Böckler-Straße 37-39	Düsseldorf	Kennedydamm	Uniper GmbH	36.800	Neuvermietung
RAW	Stephensonstraße 1	Frankfurt	Europaviertel/Messe	BAFIN Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht	21.700	Neuvermietung
Skyper	Taunusanlage 1	Frankfurt	Bankenviertel	ODDO BHF SE	14.700	Neuvermietung
	Am Seestern 3	Düsseldorf	Seestern	HUAWEI Technologies Düsseldorf GmbH	9.800	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	21.573.200	2.285.100	10,6	563.800	58.500	946.500	49,00	27,70	4,80
Düsseldorf	9.601.500	1.102.300	11,5	203.300	106.100	113.600	46,00	24,05	5,10
Frankfurt	11.603.900	1.403.000	12,1	260.700	92.400	385.800	55,00	28,40	4,90
Hamburg	14.355.000	1.061.700	7,4	280.400	108.500	444.300	37,50	21,65	4,65
München	21.851.500	2.033.000	9,3	467.200	202.900	883.500	58,00	28,05	4,60
Top-5 Gesamt	**78.985.100**	**7.885.100**	**10,0**	**1.775.400**	**568.400**	**2.773.700**	**-**	**-**	**4,81**

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

© 2026 Cushman & Wakefield

TOP-5
BÜROMARKT Q3 2026

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.

TOP-5-MÄRKTE



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.

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

NINA LAUCHT
Senior Research Consultant
Tel: +49 69 50 60 73 072
nina.laucht@cushwake.com

© 2026 Cushman & Wakefield