

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
499.200 Flächenumsatz (kum.), m ²	▼	▲
9,7% Leerstandsquote	▲	▲
3,4 % 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)	▲	—
6,4 % Deutschland Arbeitslosenquote (Mär. 2026)	▲	▲

* Durchschnittliche jährliche Veränderung
des Spitzenmietpreisindex

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur
für Arbeit

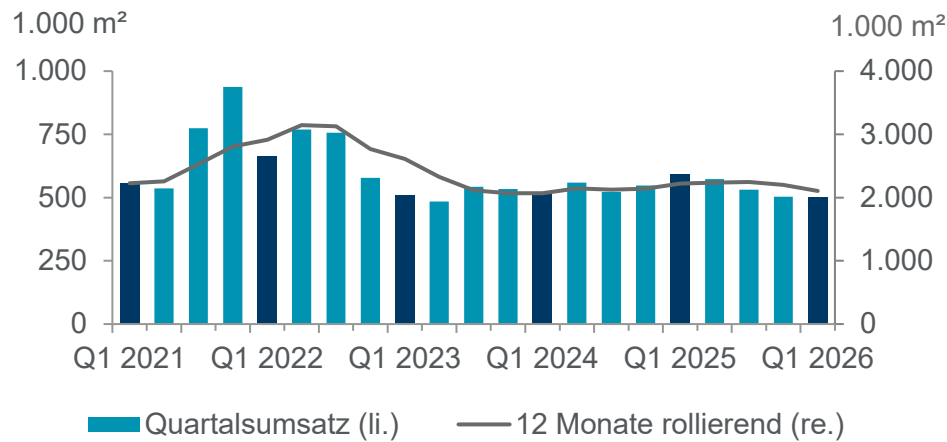
VERHALTENER START BEI UNEINHEITLICHER MARKTENTWICKLUNG

Im 1. Quartal 2026 verzeichneten die Top-5-Büromärkte einen Flächenumsatz von 499.200 m². Damit lag das Ergebnis 16 % unter dem Vorjahresquartal und verfehlte den 10-Jahresdurchschnitt der jeweils ersten Quartale um 24 %. Dies spiegelt die weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wider, die von verhaltener Investitionsbereitschaft, schwacher Konjunkturdynamik und vorsichtigen Anmietungsentscheidungen geprägt sind. Der Markt entwickelte sich dabei uneinheitlich: Berlin erzielte mit 151.400 m² das höchste Umsatzvolumen und legte, getragen durch sieben Abschlüsse über 5.000 m², deutlich gegenüber dem Vorjahr zu (+35 %). Auch Düsseldorf verzeichnete ein leichtes Wachstum (+8 %), während München nahezu auf Vorjahresniveau lag. Rückgänge gab es hingegen in Hamburg (-9 %) und insbesondere in Frankfurt (-65 %), wo das außergewöhnlich starke Vorjahresquartal nicht wiederholt werden konnte. In Frankfurt und München wurde das Ergebnis durch einzelne großvolumige Abschlüsse gestützt, während in Düsseldorf größere Vermietungen über 5.000 m² vollständig ausblieben.

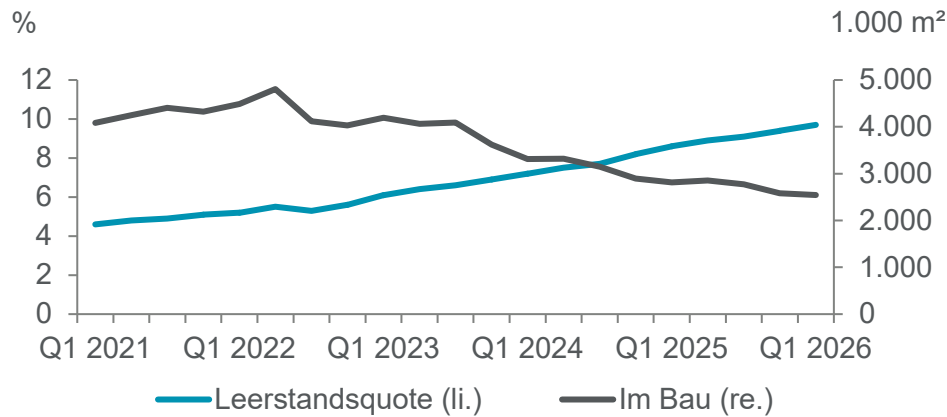
LEERSTAND STEIGT WEITER, BAUVOLUMEN BLEIBT RÜCKLÄUFIG

Der Leerstand in den Top-5-Märkten erhöhte sich zum Ende des 1. Quartals 2026 auf 7,62 Mio. m². Die aggregierte Leerstandsquote lag damit bei 9,7 % und stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,1 Prozentpunkte. Die höchsten Leerstandsraten wiesen Frankfurt mit 12,0 % und Düsseldorf mit 11,6 % auf. Berlin lag mit 10,4 % ebenfalls oberhalb der 10%-Marke, während München 8,8 % und Hamburg 6,6 % erreichten. Der Anstieg ist weiterhin auf Flächenreduktionen, Konsolidierungen und eine stärkere Flächeneffizienz bei Neuankmietungen zurückzuführen. Im 1. Quartal wurden in den Top-5-Märkten 192.400 m² Bürofläche fertiggestellt, 14 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Das Bauvolumen belief sich zum Quartalsende auf 2,54 Mio. m² und bewegt sich damit weiterhin auf einem rückläufigen Niveau.

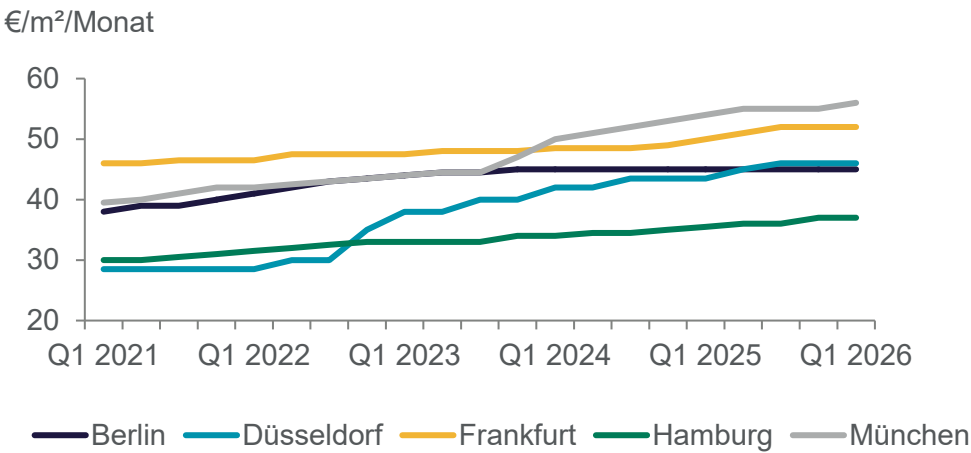
FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



SPITZENMIETEN



SPITZENMIETEN VERBLEIBEN STABIL

Die Spitzenmieten blieben in den Top-5-Märkten trotz zurückhaltender Vermietungsdynamik überwiegend stabil und zeigten punktuell weiteren Aufwärtsdruck. Das durchschnittliche Spitzenmietpreiswachstum lag im 1. Quartal 2026 bei 0,4 %. München verzeichnete mit 56,00 €/m²/Monat erneut den höchsten Wert und setzte den Aufwärtstrend fort. Auch Frankfurt blieb mit 52,00 €/m²/Monat auf hohem Niveau stabil. In Düsseldorf verharrte die Spitzenmiete bei 46,00 €/m²/Monat, Berlin blieb bei 45,00 €/m²/Monat und Hamburg bei 37,00 €/m²/Monat. Bei den Durchschnittsmieten zeigte sich ein differenzierteres Bild. Während Düsseldorf und München zulegten, gaben Frankfurt und Hamburg nach. Grundsätzlich stützen die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen, zentral gelegenen und ESG-konformen Flächen sowie das begrenzte Angebot im Qualitätssegment weiterhin das Spitzenmietniveau.

AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q1 2026

Objekt	Adresse	Markt	Teilmarkt	Nutzer	Fläche (m²)	Typ
Tucherpark	Sederanger 5	München	Innenstadt Nord	JetBrains	21.500	Neuvermietung
Fifty Avon	Mainzer Landstraße 50	Frankfurt	Bankenviertel	DZ Bank	20.800	Eigennutzer
An den Brücken 2	Landsberger Straße 84-90	München	Innenstadt West	E.ON	20.500	Neuvermietung
MSC Deutschlandzentrale	Stockmeyerstraße	Hamburg	HafenCity	MSC - Schifffahrtsgesellschaft	12.800	Eigennutzer
B'Ella Berlin	Gotenstraße 26-28	Berlin	Innenstadt Süd	Strabag	12.000	Projektanmietung

MARKTSTATISTIK

Markt	Bestand (m²)	Leerstand (m²)	Leerstandsquote (%)	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Spitzenmiete* (€/m²/Monat)	Durchschnittsmiete** (€/m²/Monat)	Spitzenrendite* (%)
Berlin	21.586.600	2.234.700	10,4	151.400	28.400	892.900	45,00	27,65	4,80
Düsseldorf	9.520.800	1.107.800	11,6	41.000	0	228.300	46,00	20,90	5,10
Frankfurt	11.700.900	1.402.500	12,0	67.200	37.300	367.700	52,00	29,60	4,90
Hamburg	14.290.700	943.300	6,6	100.400	41.000	441.900	37,00	21,85	4,80
München	21.872.800	1.935.400	8,8	139.200	85.700	612.700	56,00	27,10	4,60
Top-5 Gesamt	78.971.800	7.623.700	9,7	499.200	192.400	2.543.500	-	-	4,84

* Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider

** Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

AUSBLICK

- Für 2026 ist in den Top-5-Märkten mit einer selektiven Belebung der Vermietungsaktivität zu rechnen. Die Nachfrage bleibt jedoch stark von wirtschaftlicher Entwicklung und Abschlussbereitschaft der Nutzer abhängig.
- Die Leerstandsquote dürfte weiter steigen. Treiber bleiben Flächenkonsolidierungen, effizientere Arbeitsplatzkonzepte und der zunehmende Druck auf ältere Bestandsflächen.
- Die Spitzenmieten dürften sich stabil bis leicht steigend entwickeln. Besonders hochwertige Flächen in zentralen Lagen bleiben begrenzt verfügbar und werden weiterhin stark nachgefragt.

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 & Office Sector

Tel: +49 69 50 60 73 246

hanjo.theiss@eur.cushwake.com

MARTIN POLIFKE

Head of Business Development Services Germany

+49 69 5060 73026

martin.polifke@cushwake.com

ROBERT SCHMIDT

Associate Director - Research

Tel: +49 30 72 62 18 280

robert.schmidt@cushwake.com