

REVIEW BÜROMARKT

DEUTSCHLAND Q1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜROMARKT DEUTSCHLAND

- INSGESAMT MODERATER JAHRESAUFTAKT
- MÜNCHEN UND BERLIN MIT STARKEM UMSATZPLUS FÜHREND

KENNZAHLEN

603.000 ▽ -14,3% y/y
 Flächenumsatz (in m²)

59,50 △ +10,2% y/y
 Spitzenmiete (in €/m²)

21,80 △ +3,3% y/y
 Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

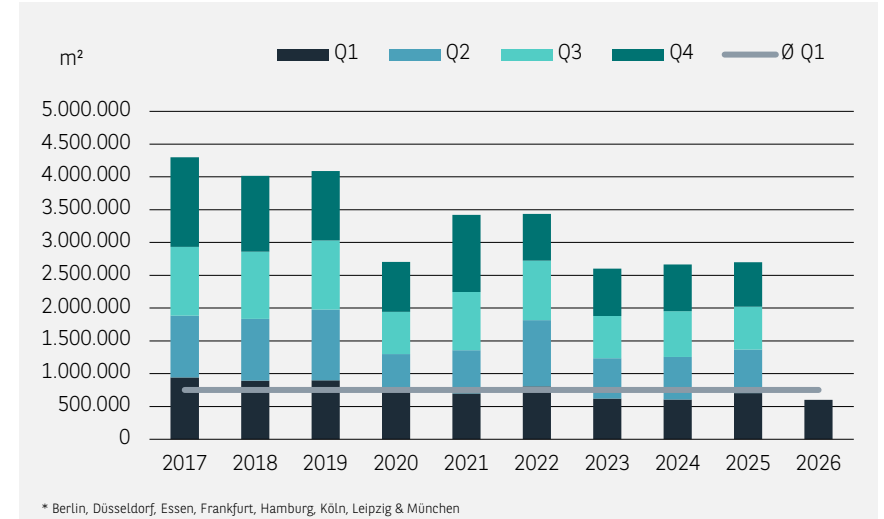
Die deutschen Büromärkte sind insgesamt moderat ins neue Jahr gestartet. In Deutschlands wichtigsten Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München beläuft sich der Flächenumsatz im ersten Quartal 2026 auf 603.000 m², was im direkten Vorjahresvergleich einem Rückgang von -14 % entspricht. Starke Akzente in einem fortlaufend herausfordernden Marktumfeld setzen jedoch die Märkte Berlin und München, wo sich das Umsatzplus auf 42 % bzw. knapp 26 % beläuft.

Mit einem Flächenumsatz von 172.000 m² und einem Umsatzplus von 25,5 % gegenüber dem Jahresauftakt 2025 hat sich München in beeindruckender Weise an die Spitze der bundesdeutschen Bürohochburgen gesetzt. Wie im Vorjahr kann die bayerische Landeshauptstadt gleich in den ersten drei Monaten des Jahres drei Großdeals registrieren. Besonders starke Signale in den Markt senden dabei die jeweils über 20.000 m² Mietfläche umfassenden Abschlüsse von E.ON SE und dem Software-Entwickler JetBrains. Sowohl das von BNP Paribas Real Estate erfolgreich begleitete Gesuch von E.ON SE wie auch das von JetBrains wurden in hochattraktiven Flächen im Cityrand realisiert.

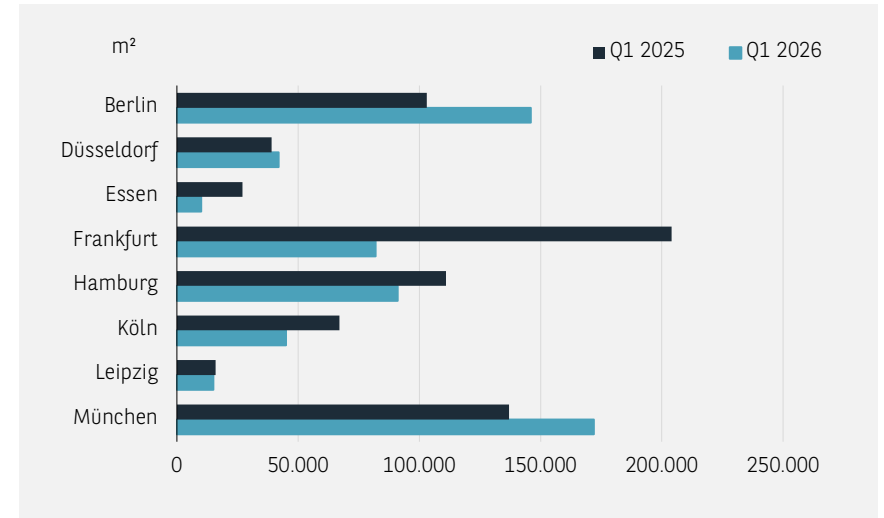
Berlin setzt sich mit einem Flächenumsatz von 146.000 m² bzw. einem Umsatzplus von knapp 42 % auf Platz 2. Hamburg folgt mit erheblichem Abstand und 91.000 m² Flächenumsatz (-18 %). Frankfurt reiht sich mit 82.000 m² Flächenumsatz auf Rang 4 ein. Nicht ganz unerwartet, kann der Markt in der Bankenmetropole nicht an den fulminanten Rekordumsatz zum Jahresauftakt 2025 anknüpfen (-60 % ggü. Vorjahr).



Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



Flächenumsatz nach Standort





Q1 2026

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND

- LEERSTAND STEIGT AUF 8,9 MIO. M²
- SPITZENMIETEN IN FRANKFURT, HAMBURG UND MÜNCHEN IM Q1 WEITER GESTIEGEN

KENNZAHLEN

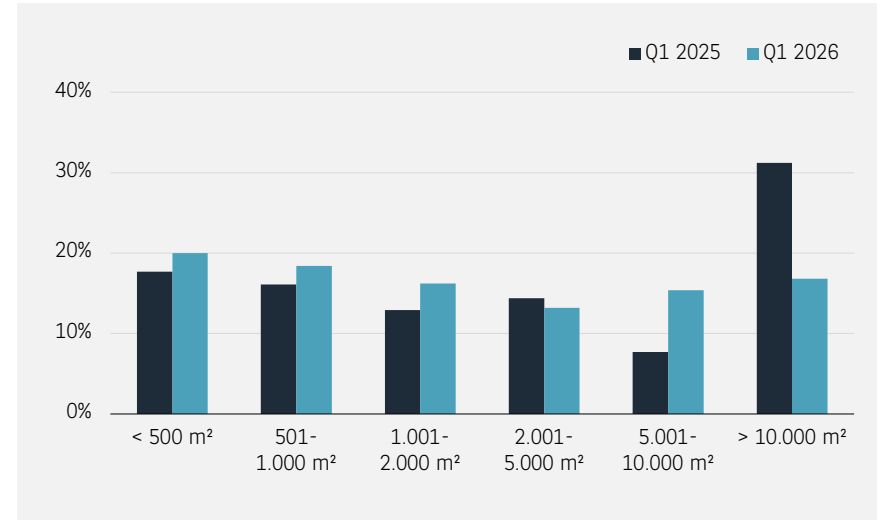
8.887.000	△ +10,7% y/y
Leerstand (in m ²)	
8,9	△ +0,9 %-Pkte. y/y
Leerstandsrate (in %)	
1.239.000	▽ -10,0% y/y
Verfügbare Flächen im Bau (in m ²)	

GRÖSSENKLASSEN, LEERSTAND UND SPITZENMIETE

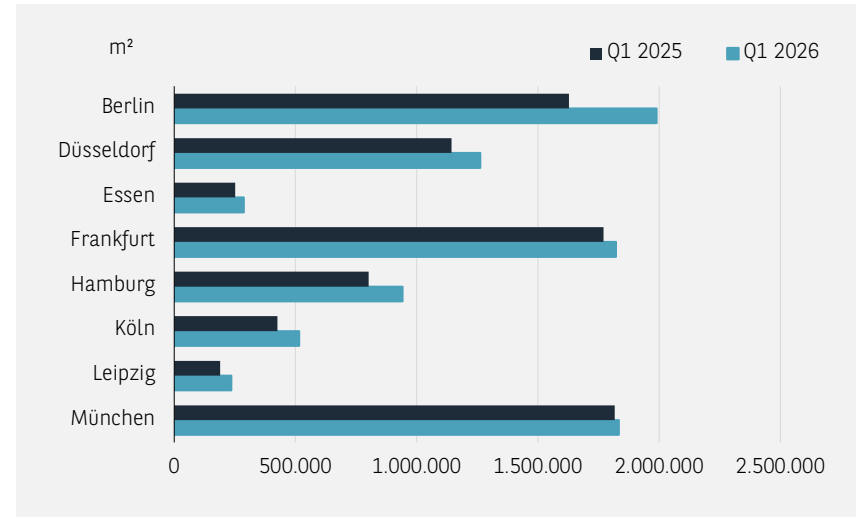
Der Leerstand beläuft sich in den analysierten Bürohochburgen auf insgesamt 8,9 Mio. m². Damit wird ein Plus von 11 % gegenüber dem Vorjahresquartal registriert. Die Entwicklung in den abgelaufenen drei Monaten zeigt jedoch, dass der Anstieg des Leerstands deutlich an Tempo verliert und sich in den ersten Märkten das Erreichen des Scheitelpunktes abzeichnet. Die Leerstandsquote notiert in Leipzig bei bundesweit niedrigen 5,8 % und liegt nur wenig höher in Hamburg (6,4 %) und Köln (6,5 %). München reiht sich mit 8,0 % ein. In Essen werden 8,9 % registriert. Jenseits der 9 % notiert die Leerstandsquote in Berlin (9,1 %), Frankfurt (11,7 %) und Düsseldorf (12,6%).

Der Leerstandsmangel im Premiumsegment bzw. die Notwendigkeit, großflächige Top-Gesuche nur in Projektentwicklungen umsetzen zu können, hält den Druck auf die Spitzenmieten hoch. So hat die Spitzenmiete im ersten Quartal in Frankfurt, Hamburg und München weiter angezogen. In Frankfurt und Hamburg stieg sie um jeweils 1,00 €/m² auf jetzt 55,00 €/m² bzw. 39,00 €/m². Für München wird sogar ein Anstieg um 1,50 €/m² auf aktuell 59,50 €/m² vermeldet. Die bayerische Landeshauptstadt bleibt damit teuerster Bürostandort in Deutschland und ihr Mietniveau nimmt in der Spitze Kurs auf die 60 €/m². Auf einem hohen Niveau stabil präsentieren sich die Spitzenmieten in Berlin (47,00 €/m²), Düsseldorf (46,00 €/m²) und Köln (33,50 €/m²), gefolgt von Leipzig (21,00 €/m²) und Essen (20,00 €/m²).

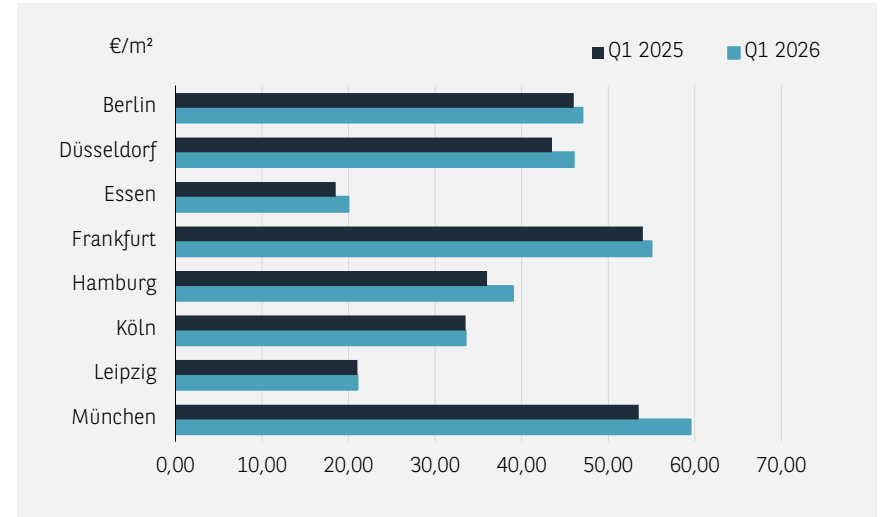
Flächenumsatz nach Größenklassen



Leerstand nach Standort



Spitzenmieten nach Standort





Q1 2026

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND

PERSPEKTIVEN

Die deutschen Büromärkte starten einmal mehr unter belastenden Rahmenbedingungen in ein neues Quartal. Angesichts der kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten haben sich die Konjunkturerwartungen spürbar eingetrübt und auch die Stimmung der Verbraucher, Unternehmer wie auch der Finanzmarktexperten ist laut GfK, ifo und ZEW Ende März deutlich pessimistischer als noch im Februar. Wenig deutet darauf hin, dass die deutsche Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf für den noch vor wenigen Monaten prognostizierten nachhaltigen Rückenwind auf den Büromärkten sorgen wird.

Dennoch steuern Deutschlands größte Büromärkte auf ein im Vorjahresvergleich stabiles und vermutlich sogar umsatzstärkeres Jahr zu, denn die Märkte verfügen über eine nachhaltige Grunddynamik. Die fortlaufend rege Anmietungstätigkeit im kleinen Flächensegment wird zunehmend durch eine erhöhte Taktung bei den mittelgroßen Mietvertragsabschlüssen ergänzt. Hinzukommen die über lange Monate angebahnten Großgesuche, die in den kommenden Monaten erfolgreich realisiert werden sollten.

Für den weiteren Jahresverlauf spricht einiges für eine selektive, aber belastbare Marktaktivität. Eine schnelle Belegung in der Breite ist zwar nicht das wahrscheinlichste Szenario, wohl aber eine zunehmende Abschlussdynamik in den markt-gängigen Segmenten bei gleichzeitig weiter hohem Mietdruck im Top-Segment.

Kennzahlen Büromärkte Deutschland

	SPITZENMIETE*	FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND			FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT		
	(€/m ²)	(m ²)	gesamt	modern	davon Erstbezug	Leerstandsrate	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 = (4+9)	11
Berlin	47,00	146.000	1.990.000	1.220.000	98.000	9,1%	492.000	399.000	2.389.000	3.363.000
Düsseldorf	46,00	42.000	1.262.000	570.000	143.000	12,6%	176.000	100.000	1.362.000	562.000
Essen	20,00	10.000	287.000	59.000	0	8,9%	34.000	12.000	323.000	181.000
Frankfurt	55,00	82.000	1.822.000	1.021.000	44.000	11,7%	432.000	190.000	2.012.000	368.000
Hamburg	39,00	91.000	942.000	262.000	40.000	6,4%	191.000	98.000	1.040.000	912.000
Köln	33,50	45.000	515.000	115.000	1.000	6,5%	190.000	52.000	567.000	193.000
Leipzig	21,00	15.000	235.000	108.000	21.000	5,8%	51.000	23.000	258.000	380.000
München	59,50	172.000	1.834.000	828.000	300.000	8,0%	655.000	365.000	2.199.000	2.511.000
Gesamt		603.000	8.887.000	4.183.000	647.000		2.221.000	1.239.000	10.150.000	8.470.000

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.



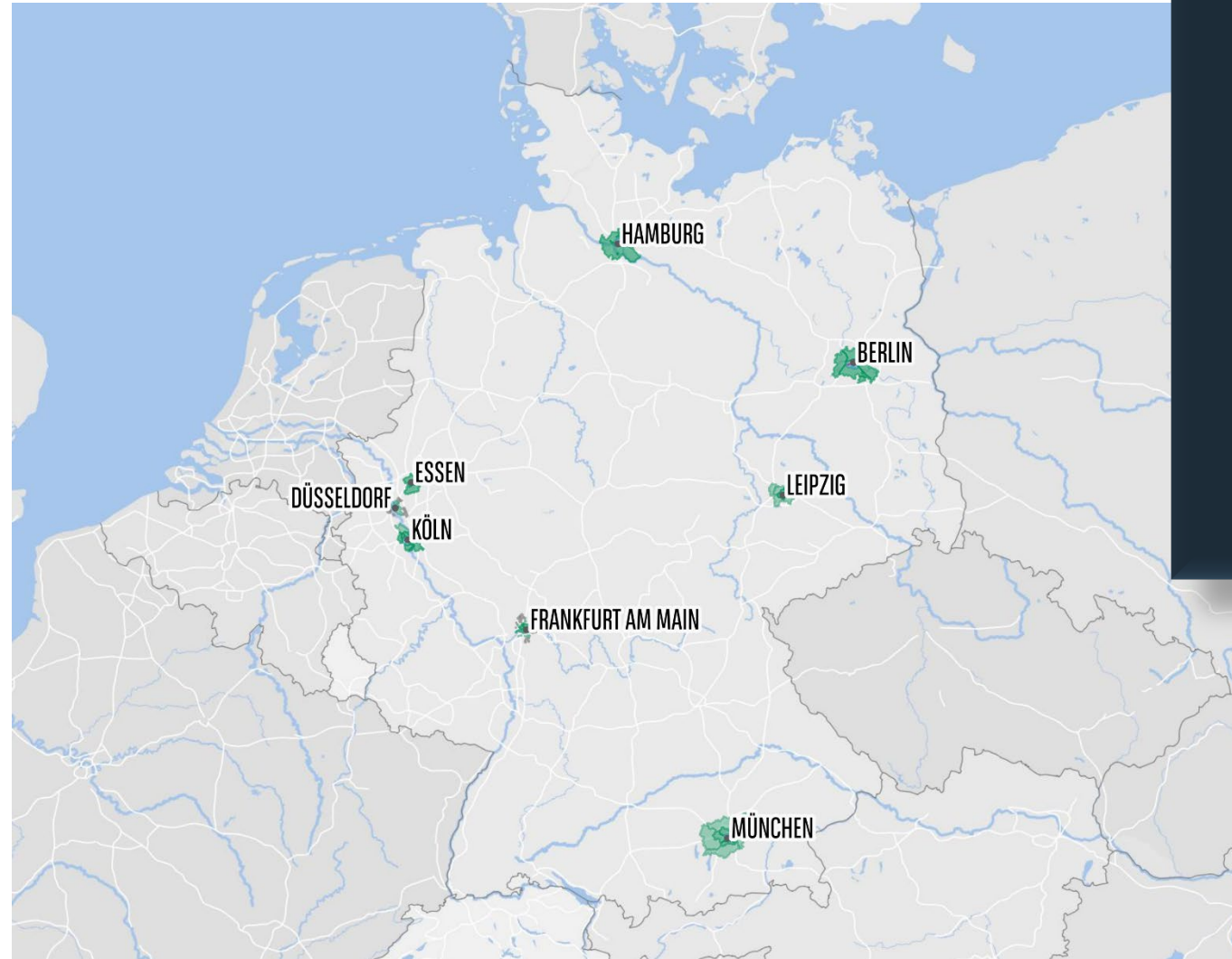


Q1 2026

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND



BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND



Bedeutende Verträge

21.000 m²
JetBrains
Q1 – München

20.800 m²
DZ Bank
Q1 – Frankfurt

20.500 m²
E.ON
Q1 – München



Q1 2026

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com