

REVIEW BÜROMARKT

DEUTSCHLAND Q2 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



- SEITWÄRTSBEWEGUNG AUF DEM BÜROVERMIETUNGSMARKT
- BERLIN UND MÜNCHEN MIT STARKEN FLÄCHENUMSÄTZEN

KENNZAHLEN

1.303.000	▽ -4,8 % y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
59,50	△ +8,2 % y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
22,20	△ +2,8 % y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

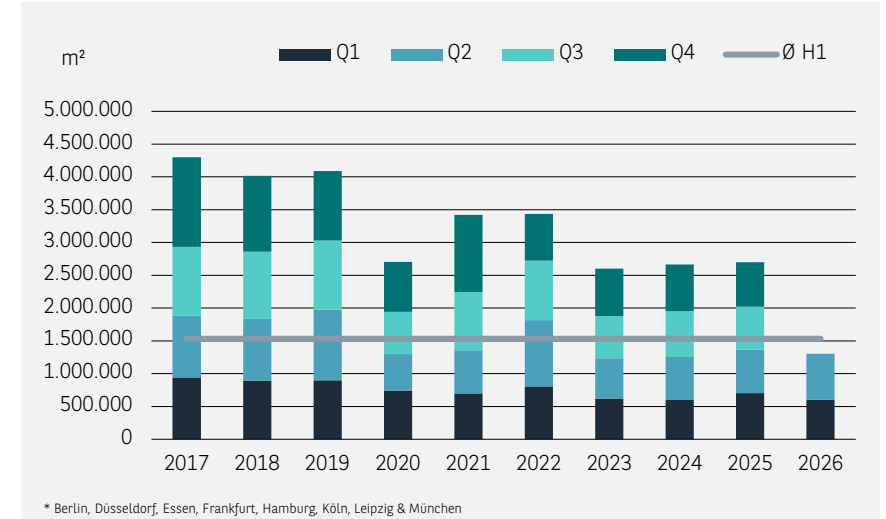
MARKTÜBERBLICK

Für Deutschlands wichtigste Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München wird zum Halbjahr ein Flächenumsatz von 1,3 Mio. m² registriert. Damit bewegt sich der Markt insgesamt seitwärts. In einem unverändert herausfordernden Marktumfeld setzen sich Berlin und München einmal mehr an die Spitze.

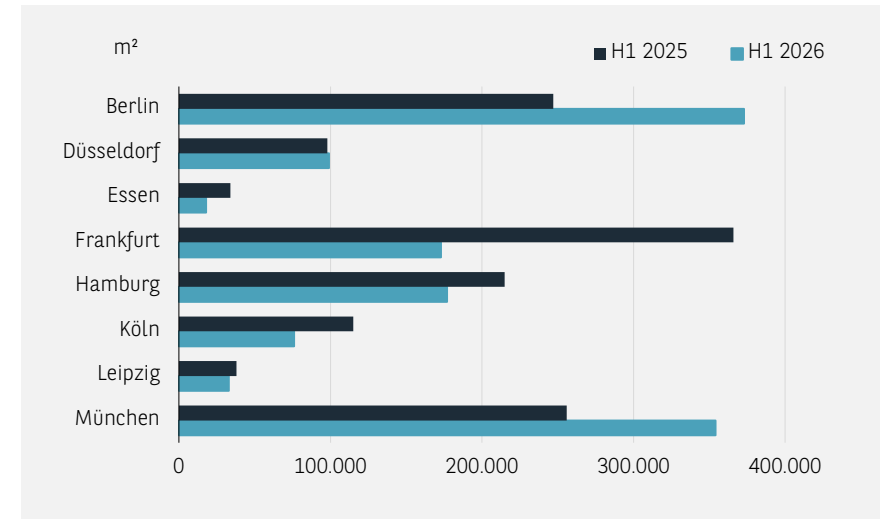
Der Berliner Büromarkt meldet sich in beeindruckender Weise zurück. Mit einem Flächenumsatz von 373.000 m² und einem Umsatzplus von 51 % im direkten Vorjahresvergleich ist die Bundeshauptstadt zurück an der Spitze der bedeutendsten Büromärkte. Zum aktuellen Halbjahresergebnis, das knapp 10 % über dem Langzeitschnitt notiert, hat insbesondere die gestiegene Zahl an Großabschlüssen beigetragen. Auch in München tragen vier Großverträge entscheidend zum deutlich gestiegenen Flächenumsatz bei. Mit 354.000 m² wurde das Vorjahresergebnis um 38 % übertroffen. Der Markt bewegt sich damit wieder im Langzeitschnitt. Mit weitem Abstand folgen die Büromärkte Hamburg und Frankfurt mit Flächenumständen von 177.000 m² bzw. 173.000 m². Das Anmietungsgeschehen präsentiert sich in beiden Märkten im wichtigen mittleren Flächensegment durchaus belebt, im laufenden Jahr fehlen aber noch die Großverträge, die den Unterschied im aktuellen Marktumfeld machen. Auf Kurs ist der Düsseldorfer Markt, der mit 99.000 m² sein Vorjahresergebnis bestätigt und erstmals seit 2023 einen Vertrag jenseits der 10.000-m²-Marke registrieren kann. Dem Kölner Markt fehlt es in der Breite an Momentum, sodass sich der Flächenumsatz im ersten Halbjahr nur auf 76.000 m² beläuft. Enttäuschend fällt die Zwischenbilanz auch in Leipzig (33.000 m²) und Essen (18.000 m²) aus.



Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



Flächenumsatz nach Standort





- LEERSTAND LIEGT BEI 9,1 MIO. M²
- SPITZENMIETE IN FRANKFURT JETZT BEI 57,00 €/M² – MIETNIVEAUS WEITER STEIGEND

KENNZAHLEN

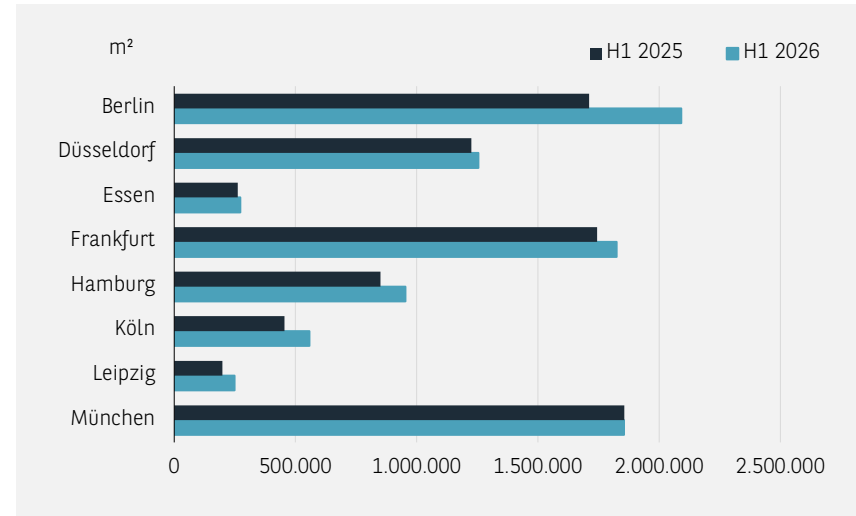
9.058.000	△ +9,1% y/y
Leerstand (in m ²)	
9,0	△ +0,7% Pkte. y/y
Leerstandsrate (in %)	
1.241.000	▽ -12,2% y/y
Verfügbare Flächen im Bau (in m ²)	

GRÖßENKLASSEN, LEERSTAND UND SPITZENMIETE

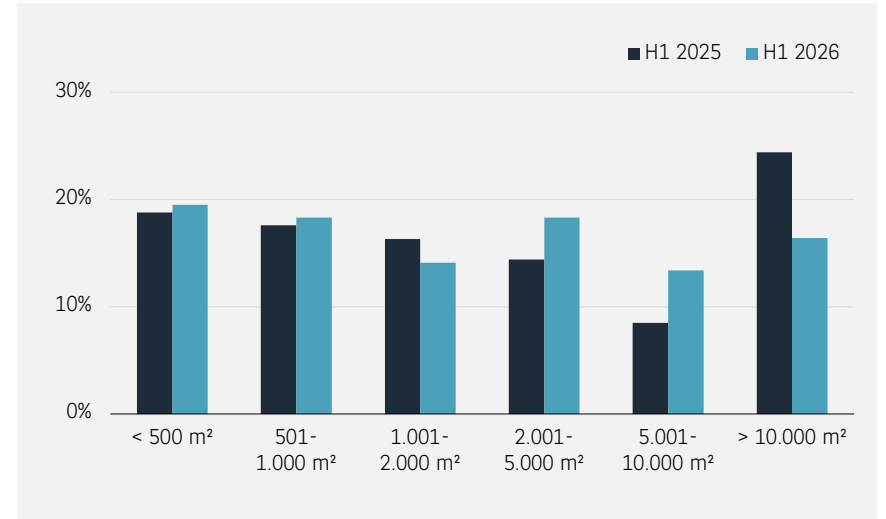
Der Leerstand beläuft sich in den analysierten Bürohochburgen auf insgesamt 9,1 Mio. m² und notiert damit 9 % über Vorjahresniveau. Das bereits im ersten Quartal registrierte verminderte Tempo beim Anstieg bestätigt sich im zweiten Quartal. Die jüngsten Zahlen lassen auf ein Erreichen des zyklischen Scheitelpunkts in den Bürohochburgen München, Frankfurt, Hamburg, Düsseldorf und Essen schließen. Die Leerstandsquote notiert unter 7 % in Leipzig (6,1 %) und Hamburg (6,5 %). Einstellige Quoten werden weiterhin für Köln (7,0 %), München (8,0 %), Essen (8,5 %) und Berlin (9,6 %) registriert. Unverändert hoch sind die Leerstandsraten in Frankfurt (11,8 %) und Düsseldorf (12,4 %). Die Ausdifferenzierung des Büromarkts mit klarem Nachfragefokus auf Premium- oder zumindest modernen Flächen in sehr gut angebundenen Lagen schreitet voran. Zur Jahreshälfte beläuft sich das kurzfristig verfügbare Volumen von Erstbezugsflächen in Premiumlagen in den analysierten Büromärkten nur auf 71.400 m². Der Nachfrageüberhang bleibt eklatant.

Die fortlaufend geringe Verfügbarkeit hochwertiger Büroflächen in Top-Lagen sowie die Konzentration großer Flächengesuche auf Neubauprojekte im Premiumsegment sorgen unverändert für Aufwärtsdruck bei den Spitzenmieten. In der Konsequenz ist die Spitzenmiete in Frankfurt im zweiten Quartal um 2,00 €/m² auf 57,00 €/m² (+4 %) gestiegen. In den übrigen betrachteten Städten verharrte die Spitzenmiete auf dem hohen Vorquartalsniveau. München bleibt teuerster Standort mit 59,50 €/m². Für Berlin (47,00 €/m²) und Düsseldorf (46,00 €/m²) werden jeweils Werte oberhalb der 40-€-Marke erreicht. Darunter rangieren Hamburg (39,00 €/m²), Köln (33,50 €/m²), Leipzig (21,00 €/m²) und Essen (20,00 €/m²).

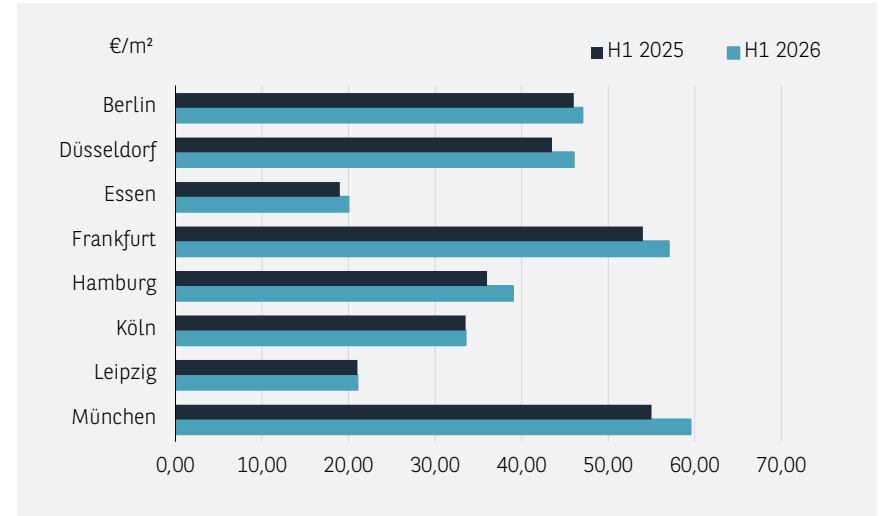
Leerstand nach Standort



Flächenumsatz nach Größenklassen



Spitzenmieten nach Standort





PERSPEKTIVEN

Die Entwicklung auf den deutschen Büromärkten wird vorerst weiter unter dem Eindruck geopolitischer Unsicherheiten und einer schwachen Konjunktur stehen. Belastend wirken für den Moment das wieder gestiegene Zinsumfeld, das zukunftsgerichtete Unternehmensexpansionen erschwert, wie auch der sich in der Breite der deutschen Wirtschaft vollziehende Transformationsprozess, in dem die Integration von KI in die Arbeitswelt eine nicht zu unterschätzende Rolle spielen dürfte.

Mit dem jetzt vorgestellten Reformpaket hat die Bundesregierung einen ersten Schritt getan, um Zukunftsfähigkeit und Wachstum im Land zu fördern. Entlastung, Flexibilisierung und Bürokratieabbau können mittel- bis langfristig positive Impulse entfalten und damit die Büroflächennachfrage nachhaltig beleben. Über welches Potenzial Regionen und Unternehmen verfügen können, zeigen jetzt schon wirtschaftsstarke Regionen wie die Metropolregion München mit ihrem starken Technologiesektor wie auch Innovationen in der Robotik.

An der Grunddynamik im deutschen Büromarkt wird sich kurzfristig wenig ändern. So ist weiterhin eine rege Anmietungstätigkeit im kleineren und mittleren Flächensegment zu erwarten, während Großabschlüsse unverändert längere Zeit in der Anbahnung benötigen. Für das Gesamtjahr ist ein Flächenumsatz leicht über Vorjahresniveau realistisch.

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	373.000	2.091.000	1.285.000	95.000	9,6%	540.000	414.000	2.505.000	3.307.000
Düsseldorf	46,00	99.000	1.255.000	558.000	123.000	12,4%	139.000	64.000	1.319.000	483.000
Essen	20,00	18.000	273.000	36.000	0	8,5%	33.000	13.000	286.000	180.000
Frankfurt	57,00	173.000	1.824.000	1.028.000	50.500	11,8%	406.000	176.000	2.000.000	381.000
Hamburg	39,00	177.000	953.000	259.000	44.000	6,5%	232.000	159.000	1.112.000	863.000
Köln	33,50	76.000	558.000	131.000	1.000	7,0%	149.000	38.000	596.000	188.000
Leipzig	21,00	33.000	249.000	120.000	37.000	6,1%	39.000	7.000	256.000	380.000
München	59,50	354.000	1.855.000	810.000	299.000	8,0%	649.000	370.000	2.225.000	2.507.000
Gesamt		1.303.000	9.058.000	4.227.000	649.500		2.187.000	1.241.000	10.299.000	8.289.000

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



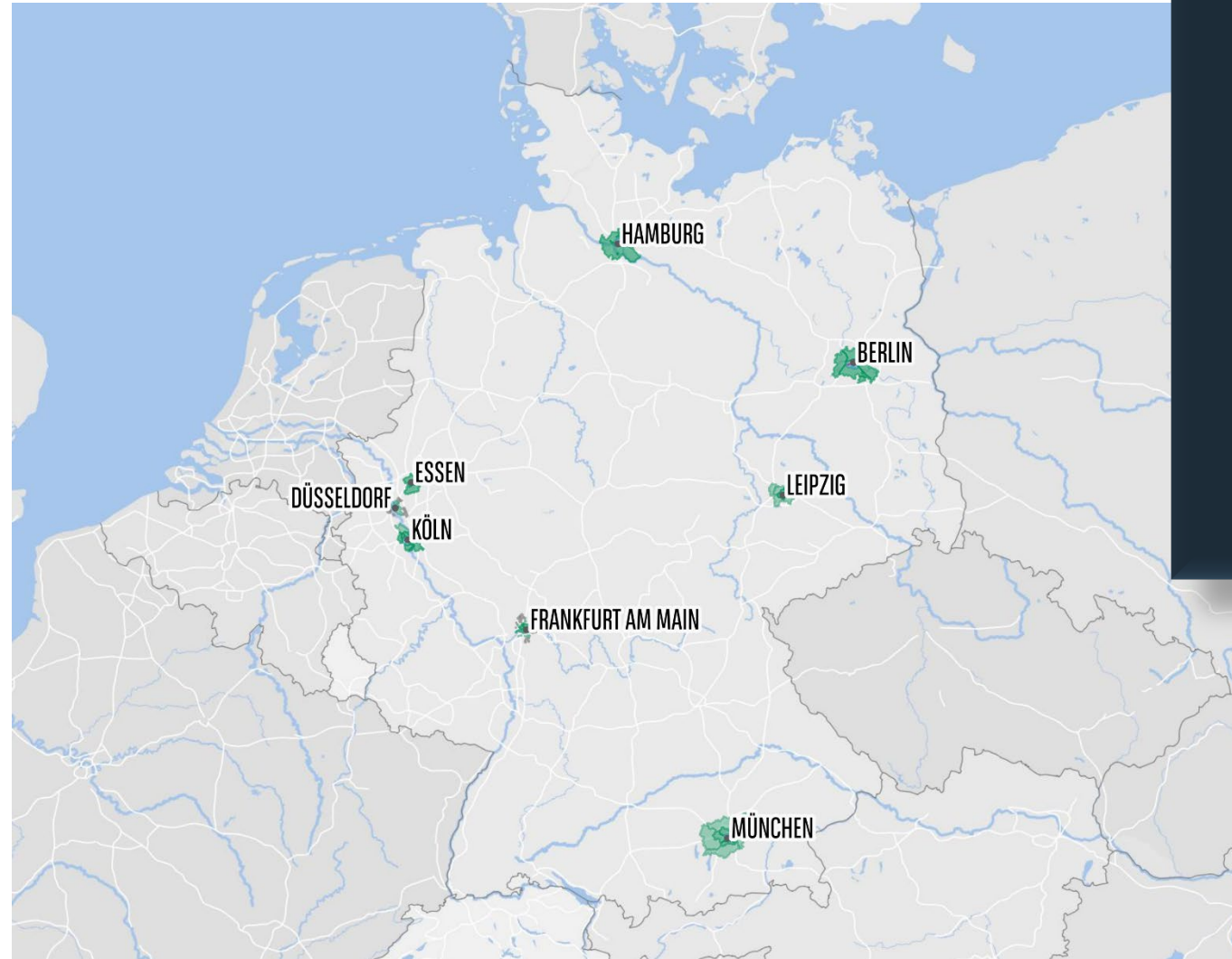


Q2 2026

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND



BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND



Bedeutende Verträge

31.500 m²
BMZ
Q2 - Berlin

29.200 m²
Apple Inc.
Q2 - München

21.500 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com