

REVIEW BÜROMARKT

DEUTSCHLAND Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND

- SEITWÄRTSBEWEGUNG AUF
BÜROMARKT SETZT SICH FORT
- BERLIN, MÜNCHEN UND
DÜSSELDORF MIT STARKEN
FLÄCHENUMSÄTZEN

KENNZAHLEN

1.987.000

Flächenumsatz (in m²)

▽ -1,6 % y/y

60,00

Spitzenmiete (in €/m²)

△ +9,1 % y/y

22,00

Durchschnittsmiete (in €/m²)

△ +0,9 % y/y

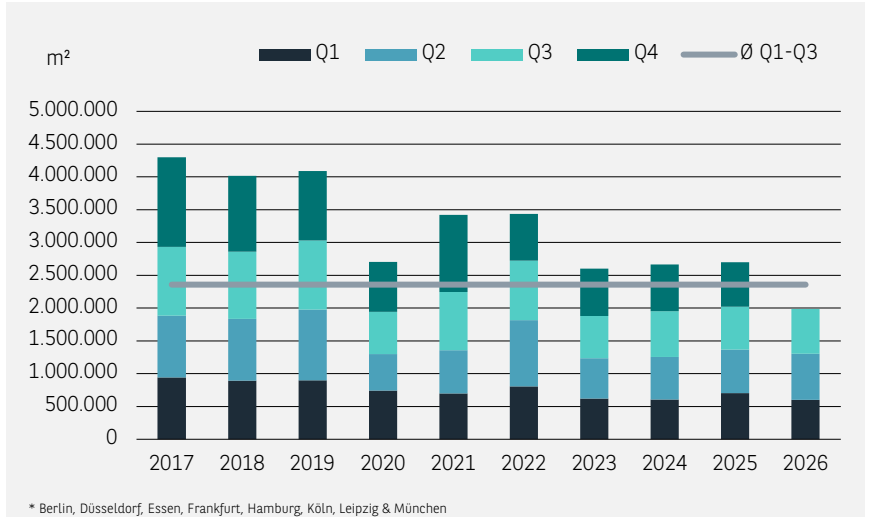
MARKTÜBERBLICK

Zum Ende des dritten Quartals beläuft sich der Büroflächenumsatz in Deutschlands wichtigsten Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München auf knapp 2,0 Mio. m². Der Markt bewegt sich damit auf Vorjahresniveau (-1,6 %). Berlin, München und Düsseldorf stechen im Gesamtergebnis mit zweistelligen Wachstumsraten positiv hervor. Für die Mehrzahl der Märkte werden im dritten Quartal steigende Flächenumsätze vermeldet, wenn auch auf niedrigem Niveau.

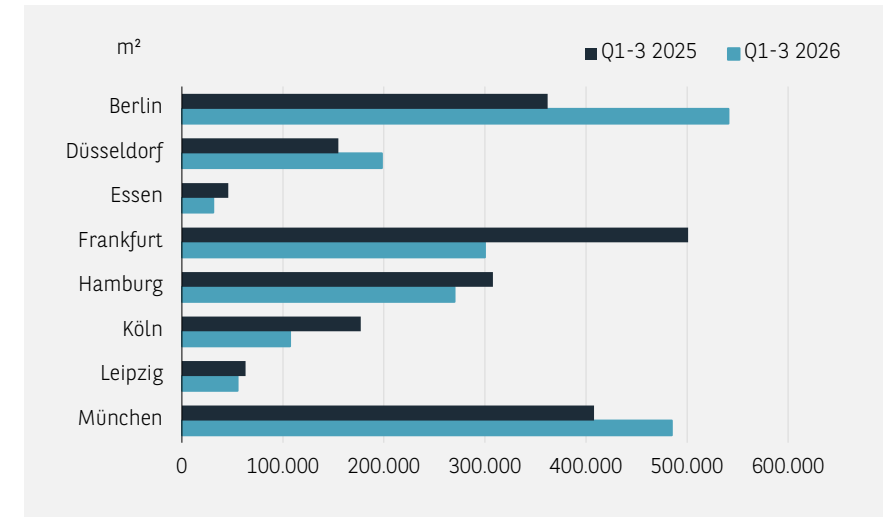
Mit einem Büroflächenumsatz von 541.000 m² behauptet sich die Bundeshauptstadt auch nach drei Quartalen mit weitem Abstand an der Spitze der deutschen Büromärkte. Das Umsatzplus gegenüber dem Vorjahreszeitraum beläuft sich auf beeindruckende 49 %, womit die Rückkehr auf Langzeitniveau gelungen ist. München komplettiert mit 485.000 m² (+19 % ggü. Vorjahreszeitraum) das Führungsduo und profitiert neben den Großabschlüssen aus dem ersten Halbjahr von einer sehr starken Anmietungsynamik im mittleren Größensegment. Während Frankfurt (300.000 m²) und Hamburg (270.000 m²) nicht an ihre guten beziehungsweise sehr guten Vorjahresergebnisse anknüpfen können, verzeichnen sie eine moderat anziehende Dynamik. Düsseldorf setzt dagegen mit einem starken dritten Quartal ein Ausrufezeichen. Mit 99.000 m² Flächenumsatz ist es das umsatzstärkste Quartal seit Q2 2022. Ende September steht der Flächenumsatz damit in der Rheinmetropole bei 198.000 m² (+28 % ggü. Vorjahr). Der Kölner Markt bewegt sich auf niedrigem Niveau seitwärts und registriert Ende September 107.000 m² (-39,5 % ggü. Vorjahr). Weit unterdurchschnittlich fällt auch die Anmietungsynamik in Leipzig (55.000 m²) und Essen (31.000 m²) aus.



Gesamtflächenumsatz ausgewählter Bürostandorte*



Flächenumsatz nach Standort





Q3 2026

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND

- LEERSTAND NOTIERT
UNVERÄNDERT BEI 9,1 MIO. M²
- DRUCK AUF MIETEN IM
PREMIUMSEGMENT BLEIBT:
MÜNCHEN KNACKT DIE 60 €/M²

KENNZAHLEN

9.100.000	△ +8,0 % y/y
Leerstand (in m ²)	
9,1	△ +0,7 % Pkte. y/y
Leerstandsrate (in %)	
1.173.000	▽ -12,5 % y/y
Verfügbare Flächen im Bau (in m ²)	

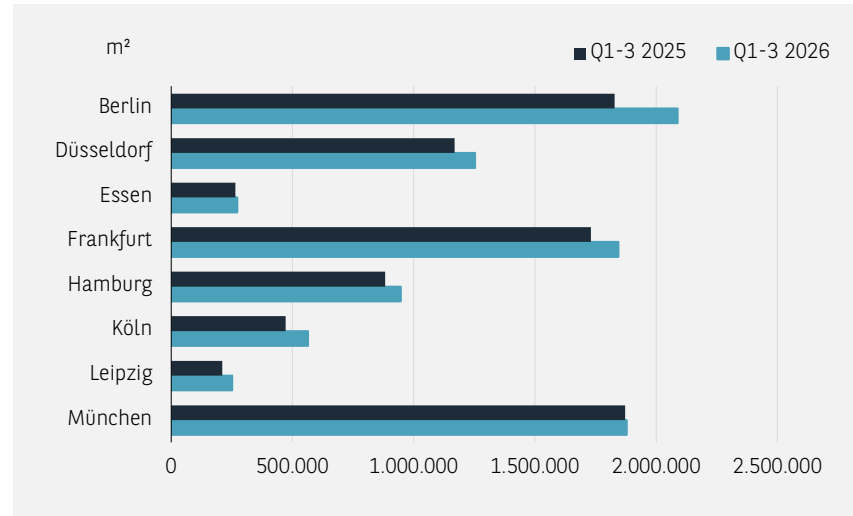
GRÖßENKLASSEN, LEERSTAND UND SPITZENMIETE

Der Leerstand beläuft sich in Deutschlands wichtigsten Büromärkten auf 9,1 Mio. m² und bestätigt damit sein Niveau aus dem Vorquartal. Mit Ausnahme von Frankfurt und München, wo das Volumen im dritten Quartal noch einmal um jeweils rund 20.000 m² gestiegen ist, bewegt sich der Leerstand an allen anderen Standorten seitwärts oder zeigt moderat sinkende Tendenzen. Die niedrigsten Leerstandsquoten werden für Leipzig (6,2 %), Hamburg (6,4 %) und Köln (7,1 %) notiert. München (8,1 %), Essen (8,4 %) und Berlin (9,6 %) folgen auf den Plätzen. Für Frankfurt werden aktuell 11,9 % registriert, in Düsseldorf 12,4 %.

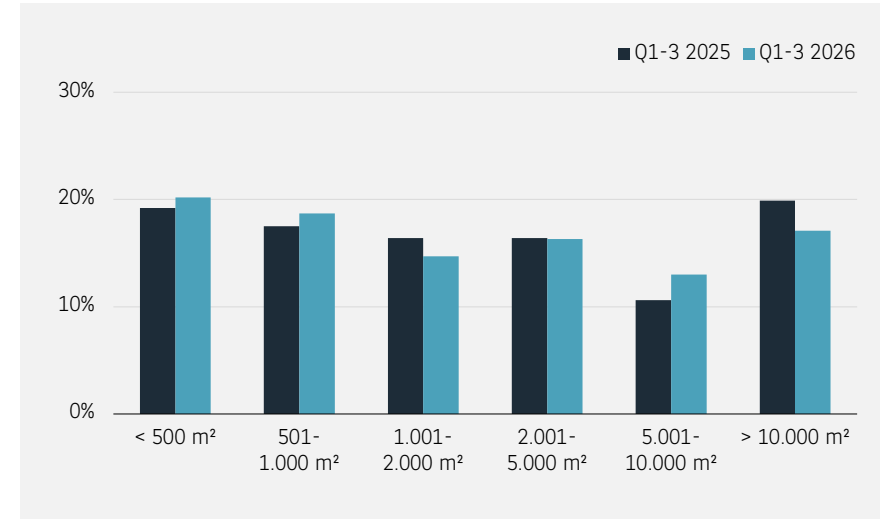
Das Volumen der kurzfristig bezugsfertigen Neubau-Erstbezugsflächen in den Top-Lagen der deutschen Bürohochburgen ist weiter rückläufig und liegt in Summe bei 67.100 m². In den führenden Märkten Berlin, München, Frankfurt und Hamburg sind Premiumflächen in den sogenannten 1er-Lagen absolute Mangelware. In Köln und Essen stehen sie de facto überhaupt nicht zur Verfügung, was den Nachfrageüberhang in diesem Segment eindrucksvoll unterstreicht und zeigt, dass entsprechende Flächengesuche ausschließlich in Projektentwicklungen realisiert werden können.

Der Druck auf die Spitzenmieten ist in allen Bürohochburgen unverändert hoch, kommt allerdings für den Moment nur in einem Anstieg in München zum Ausdruck. In der bayerischen Landeshauptstadt hat die Spitzenmiete im dritten Quartal erstmals 60,00 €/m² erreicht, was gegenüber Q3 2025 einem Anstieg von 5,00 €/m² bzw. 9 % entspricht.

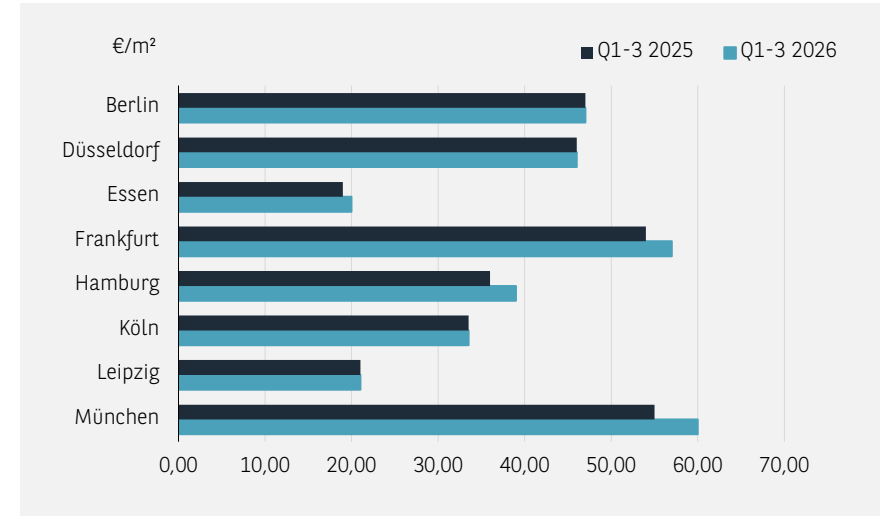
Leerstand nach Standort



Flächenumsatz nach Größenklassen



Spitzenmieten nach Standort





Q3 2026

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND

PERSPEKTIVEN

Die deutschen Büromärkte starten mit etwas mehr Rückenwind in das Jahresschlussquartal. Nach langer Zeit sendet die deutsche Wirtschaft erstmals wieder Zeichen einer anziehenden Wachstumsdynamik aus. Die OECD wie auch die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute haben ihre Wachstumsprognosen deutlich angehoben. Der eingeschlagene Erholungskurs verfestigt sich, die Wirtschaft nimmt Fahrt auf. Für 2026 prognostizieren die Institute ein BIP-Wachstum von 1,3 %, gegenüber den zuvor erwarteten 0,6 %.

Die wirtschaftliche Erholung bleibt vorerst allerdings mit Unsicherheiten behaftet. Hohe Energiekosten, anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen und geopolitische Risiken begrenzen weiterhin die Planungssicherheit der Unternehmen. Die Büroflächennachfrage dürfte sich daher schrittweise und mit unterschiedlichem Tempo in den einzelnen Märkten nachhaltig beleben. Die Standorte, in denen Zukunftsindustrien angesiedelt sind und sich innovative Wachstumscluster entfalten, dürften hier voranschreiten.

Für die kommenden Monate ist eine stabile bis leicht anziehende Anmietungstätigkeit zu erwarten, wobei großvolumige Verträge weiterhin den Ausschlag für die einzelnen Standortergebnisse geben dürften. Ein Flächenumsatz auf Vorjahresniveau ist als realistisch einzustufen.

Kennzahlen Büromärkte Deutschland

	SPITZENMIETE*	FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND				FLÄCHEN IM BAU		FLÄCHENANGEBOT	
	(€/m²)	(m²)					(m²)		(m²)	
	von	Q1-Q3 2026	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	541.000	2.088.000	1.259.000	90.000	9,6%	548.000	424.000	2.512.000	3.318.000
Düsseldorf	46,00	198.000	1.253.000	558.000	127.000	12,4%	143.000	59.000	1.312.000	443.000
Essen	20,00	31.000	272.000	36.000	0	8,4%	25.000	12.000	284.000	181.000
Frankfurt	57,00	300.000	1.845.000	1.066.000	66.000	11,9%	369.000	125.000	1.970.000	389.000
Hamburg	39,00	270.000	947.000	266.000	33.000	6,4%	235.000	159.000	1.106.000	861.000
Köln	33,50	107.000	564.000	135.000	1.000	7,1%	149.000	38.000	602.000	187.000
Leipzig	21,00	55.000	252.000	121.000	39.000	6,2%	33.000	7.000	259.000	380.000
München	60,00	485.000	1.879.000	847.000	295.000	8,1%	628.000	349.000	2.228.000	2.516.000
Gesamt		1.987.000	9.100.000	4.288.000	651.000		2.130.000	1.173.000	10.273.000	8.275.000

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | DEUTSCHLAND 4

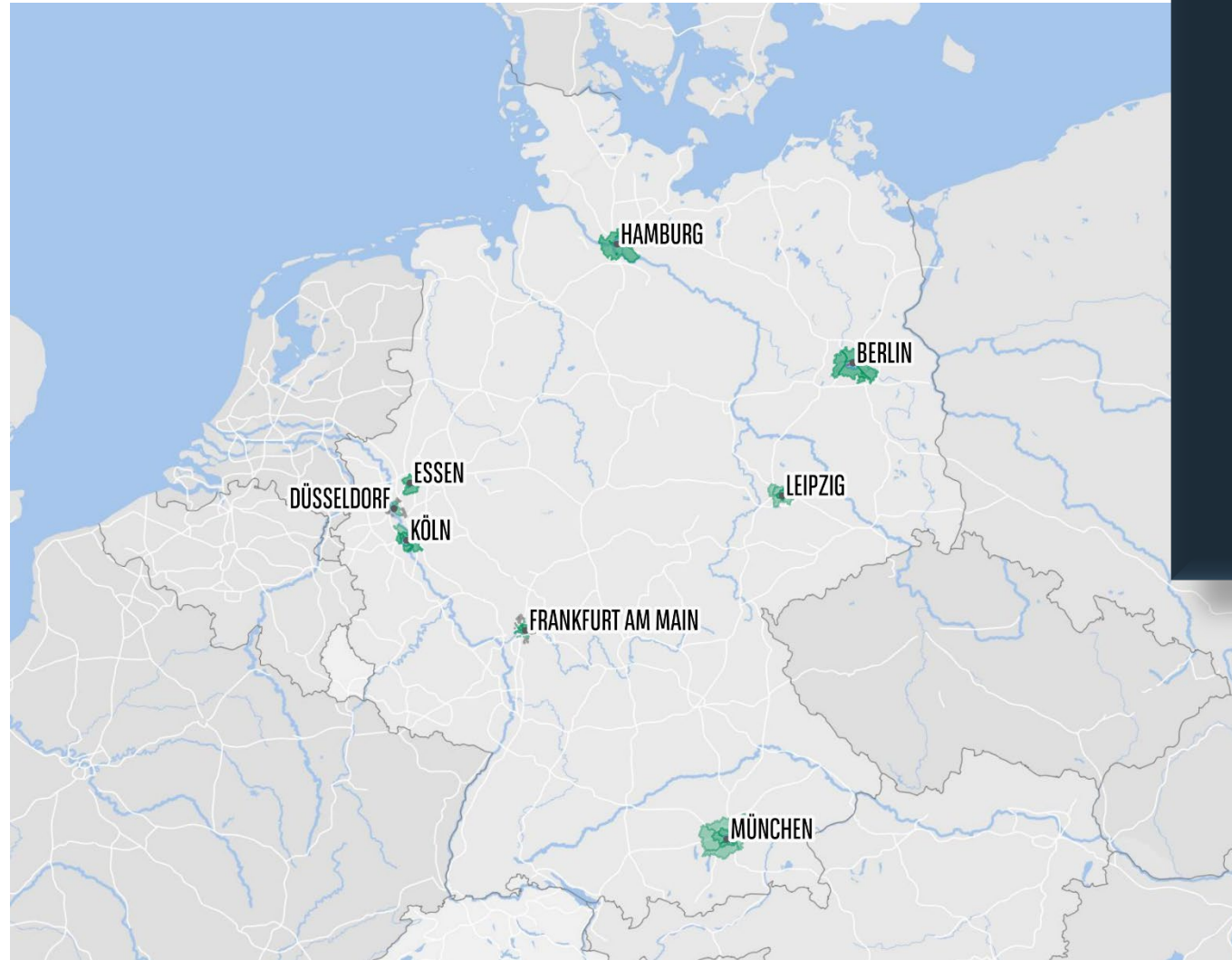


Q3 2026

BÜROMARKT
DEUTSCHLAND



BÜROMÄRKTE IN DEUTSCHLAND



Bedeutende Verträge

39.400 m²
BVG
Q3 – Berlin

36.800 m²
Uniper SE
Q3 – Düsseldorf

31.500 m²
BMZ
Q2 – Berlin



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | DEUTSCHLAND 6