



NAI Partners Germany

Zahlen und Fakten

Büromarkt H1 2026
Top-7 Deutschland

CUBION
REAL ESTATE. REAL EXPERTS.

Immoraum
real estate advisors

NAIapollo

STRATEGPRO
REAL ESTATE

BBI
BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapollo

LARBIG  MORTAG


OBJEKTA
REAL ESTATE SOLUTIONS

BLACKBIRD

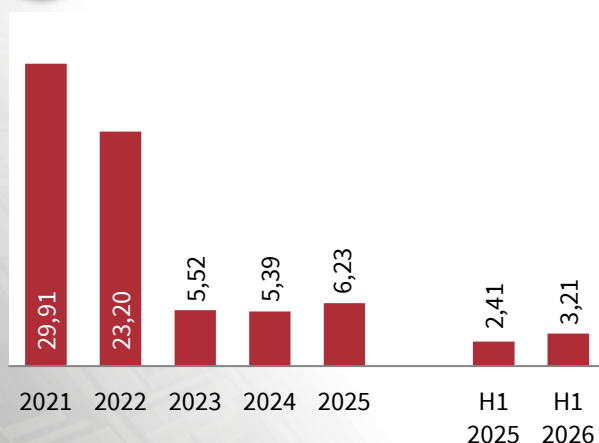
Übersicht

	Berlin	Hamburg	München	Frankfurt	Düsseldorf	Köln	Stuttgart
Flächenumsatz (in m ²)	379.000	175.000	345.000	150.300	98.500	77.000	57.000
Veränderung zum Vorjahr	+56,0 %	-19,0 %	+31,7 %	-56,5 %	-0,5 %	-24,5 %	-40,0 %
Spitzenmiete (in €/m ²)	47,50	37,70	60,50	55,00	46,00	31,50	37,00
Veränderung zum Vorjahr	+4,4 %	+5,6 %	+9,6 %	+4,8 %	+5,7 %	+6,8 %	0,0 %
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	28,10	22,00	26,90	28,20	21,80	18,91	18,10
Veränderung zum Vorjahr	+2,2 %	+1,9 %	+1,5 %	-9,6 %	+12,4 %	-13,7 %	-13,8 %
Leerstandsquote (in %)	9,1	6,5	8,9	11,6	11,3	6,3	6,8
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	+1,5	+0,5	+1,0	+0,8	+1,5	+0,6	+0,5
Spitzenrendite (in %)	4,50	4,55	4,50	4,60	4,60	4,70	4,65
Veränderung zum Vorjahr (in %-Punkten)	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,15
Büroinvestmentvolumen (in Mio. €)	320	330	560	205	370	90	50

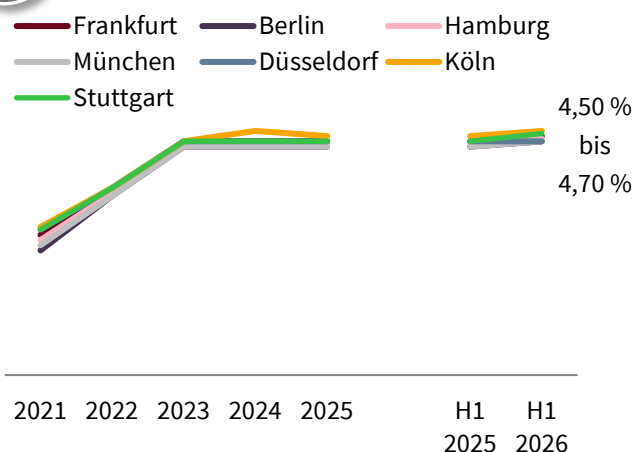
Bürotransaktionsmarkt



Bürotransaktionsvolumen BRD in Mrd. Euro



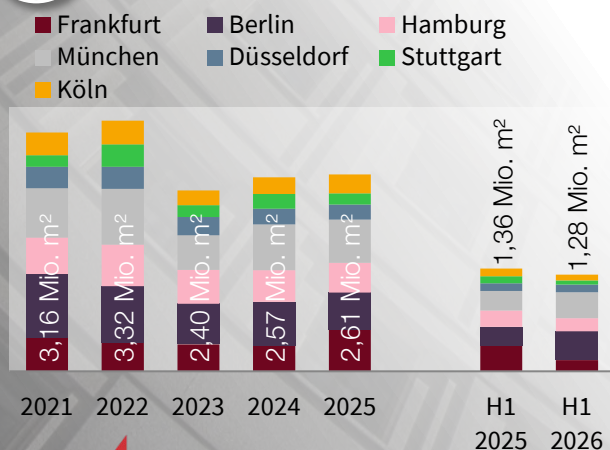
Bürospitzenrendite (netto)



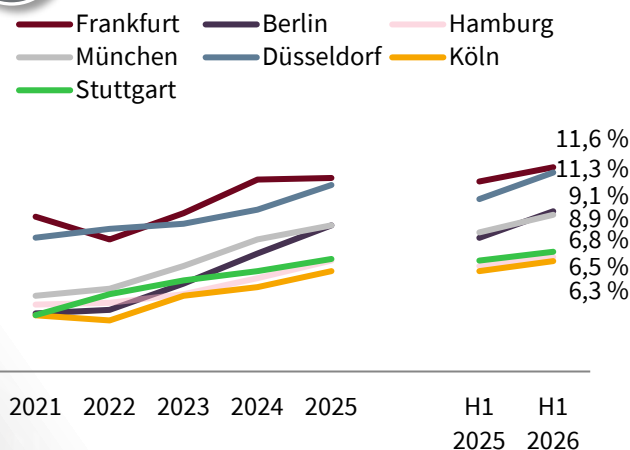
Bürovermietungsmarkt



Büroflächenumsatz



Büroleerstand



Berlin

Büromarkt

H1 2026

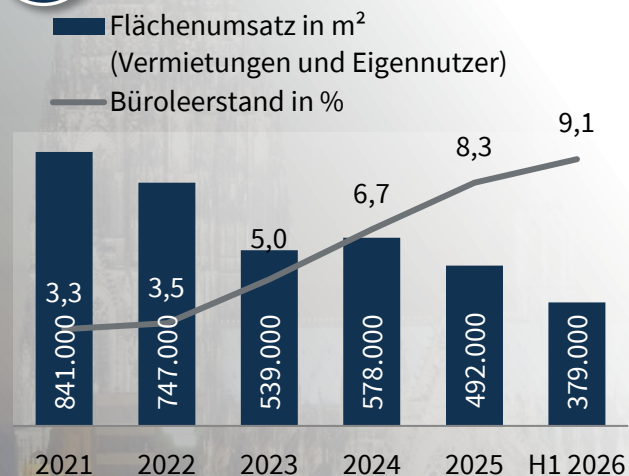


Auf einen Blick

- Der Berliner Büroflächenmarkt hat das erste Halbjahr 2026 und dabei vor allem das zweite Quartal im Vergleich zu den Vorjahren mit höheren Marktaktivitäten abgeschlossen. So beläuft sich der Flächenumsatz auf 379.000 m² und liegt damit um 56,0 % über dem schwachen Vorjahreswert (H1 2025: 243.000 m²).
- Getragen wurde das Ergebnis maßgeblich durch großvolumige Abschlüsse der öffentlichen Hand und der IT-Branche. Bei dem größten Abschluss handelt es sich um die Erweiterung des Bundesministeriums für wirtschaftliche Zusammenarbeit mit rund 31.500 m².
- Die Spitzenmiete legte gegenüber dem Vorjahr um 4,4 % auf 47,50 €/m² zu (H1 2025: 45,50 €/m²). Die Durchschnittsmiete stieg parallel um 2,2 % auf 28,10 €/m².
- Der Leerstand hat zugenommen, konzentriert sich, wie in nahezu allen großen Büromärkten, aber auf ältere Objekte und dezentrale Standorte. Mit 9,1 % liegt die Leerstandsquote um 1,5 %-Punkte über dem Ergebnis aus H1 2025.
- Die Büros Spitzenrendite zieht in Berlin um 10 Basispunkte auf 4,50 % an. Das Büroinvestmentvolumen bewegt sich mit rund 320 Mio. Euro deutlich unter dem Vorjahreswert.



Büroflächenumsatz und Leerstand



BERLIN
BRANDENBURG
IMMOBILIEN
EIN UNTERNEHMEN DER
NAIapolo

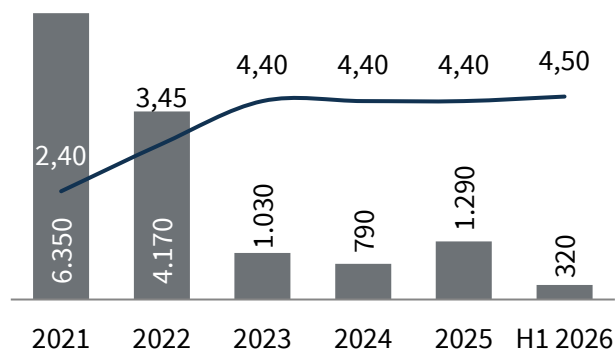
Andreas Krone SIOR

Managing Partner
+ 49 (0) 30 - 327 734-0
info@bbi-immobilien.de



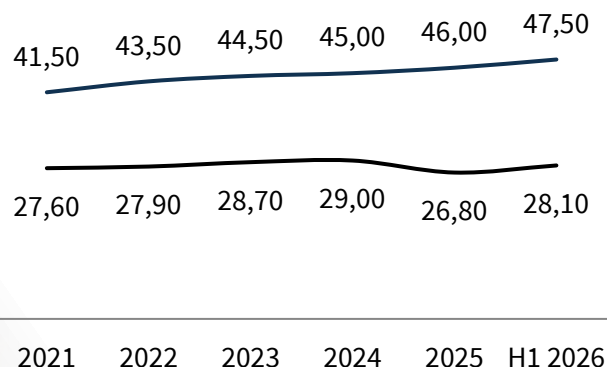
Büros Spitzenrendite

■ Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
— Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m²
— Spitzenmiete in €/m²



Hamburg

Büromarkt

H1 2026



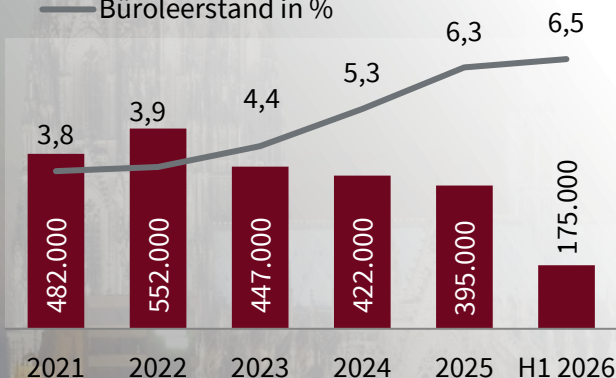
Auf einen Blick

- Der Hamburger Büroflächenmarkt hat das erste Halbjahr 2026 mit einem Flächenumsatz von 175.000 m² abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr ist dies ein spürbarer Rückgang von 19,0 % (H1 2025: 216.000 m²).
- Eine breite Flächennachfrage über mehrere Branchen hinweg prägte das Marktgeschehen. Moderne Flächen standen im Fokus, Großabschlüsse waren aber die Ausnahme. Größter Deal bleibt der Eigennutzerbaustart von MSC Germany mit rund 13.000 m².
- Die Spitzenmiete legte im Vorjahresvergleich um 5,6 % auf 37,70 €/m² zu und setzt damit den Aufwärtstrend der letzten Jahre fort (H1 2025: 35,70 €/m²). Deutlich moderater entwickelte sich die Durchschnittsmiete, die sich nun auf 22,00 €/m² beläuft (H1 2025: 21,60 €/m²).
- Die Leerstandsquote nahm gegenüber dem Vorjahr um 0,5 %-Punkte auf 6,5 % zu und bewegt sich damit weiterhin auf einem im bundesweiten Vergleich moderaten Niveau.
- Die Spitzenrendite für Hamburger Büroimmobilien ist um 10 Basispunkte auf 4,55 % angestiegen. Parallel weist das Büroinvestmentvolumen im Jahresvergleich mehr als eine Verdoppelung auf rund 330 Mio. Euro auf.



Büroflächenumsatz und Leerstand

- Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)
- Büroleerstand in %



NAI **apollo**

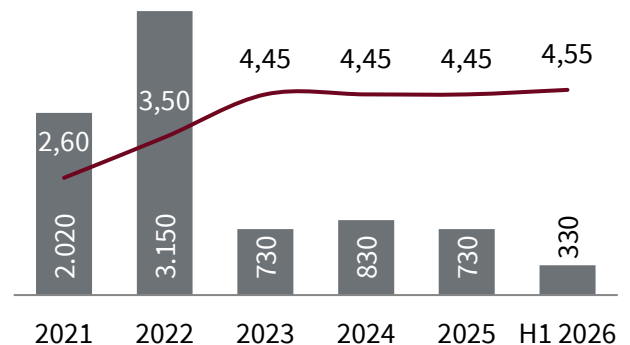
Martin Angersbach

Director Business Development Office Germany
+ 49 (0) 69 - 970 505 - 0
martin.angersbach@nai-apollo.de



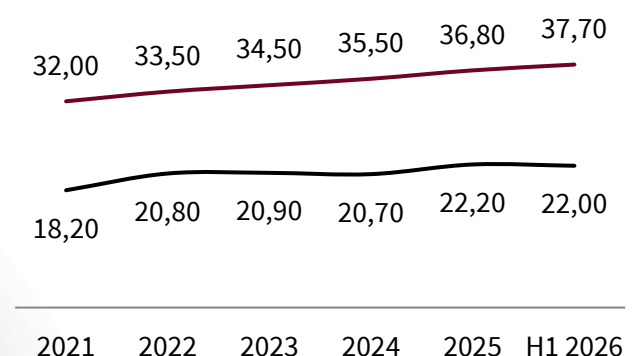
Bürospitzenrendite

- Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
- Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

- Durchschnittsmiete in €/m²
- Spitzenmiete in €/m²



München

Büromarkt

H1 2026

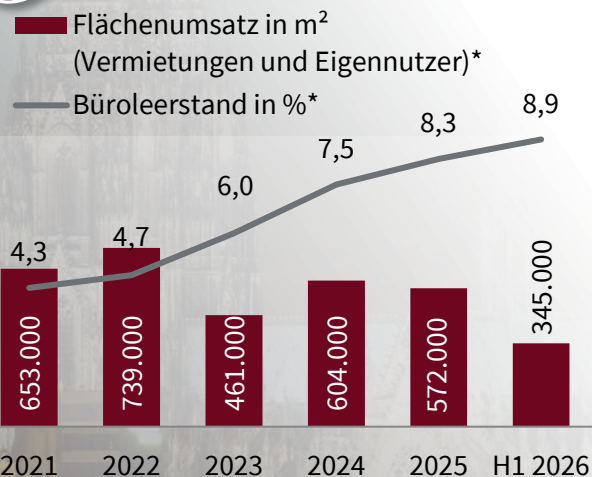


Auf einen Blick

- Der Münchener Büroflächenmarkt hat seinen positiven Kurs zur Jahresmitte fortgesetzt. Der Flächenumsatz von 345.000 m² übertrifft den Vorjahreswert um 31,7 % (H1 2025: 262.000 m²) und bestätigt damit den starken Jahresbeginn.
- Das Ergebnis wurde von einer breiten Nachfragebasis über nahezu alle Größenklassen getragen. Großabschlüsse, wie von E.ON mit 21.500 m² oder im zweiten Quartal von Apple mit rund 29.200 m², haben einen wesentlichen Beitrag zum jetzigen Resultat geleistet.
- Die Spitzenmiete hat durch hochpreisige Anmietungen in Top-Lagen erstmals die 60-Euro-Marke geknackt. Mit 60,50 €/m² liegt sie 9,6 % über dem Vorjahresniveau (H1 2025: 55,20 €/m²). Auch die Durchschnittsmiete weist wieder ein Plus auf. Sie liegt mit 26,90 €/m² aber noch unter den Endwert des Jahres 2025.
- Die Leerstandsquote ist im Vorjahresvergleich um 1,0 %-Punkte auf 8,9 % gestiegen, wobei klare Lageunterschiede – u.a. mit einem sehr knappen Angebot in Top-Lagen – bestehen.
- Die Büros Spitzenrendite hat im zweiten Quartal 2026 um 10 Basispunkte auf 4,50 % zugelegt. Das Bürotransaktionsvolumen liegt mit 560 Mio. Euro klar über dem Vorjahresniveau.



Büroflächenumsatz und Leerstand



NAIapollo

Thilo Hecht

Managing Partner

+ 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0

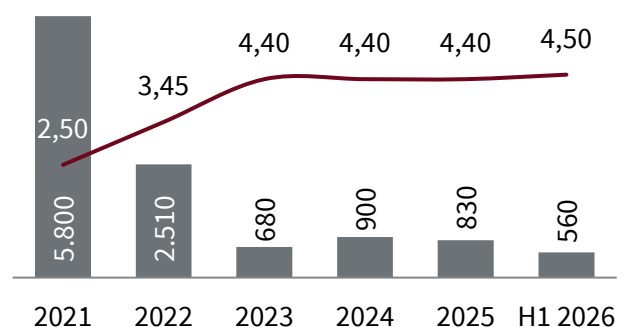
thilo.hecht@nai-apollo.de



Büros Spitzenrendite

■ Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)

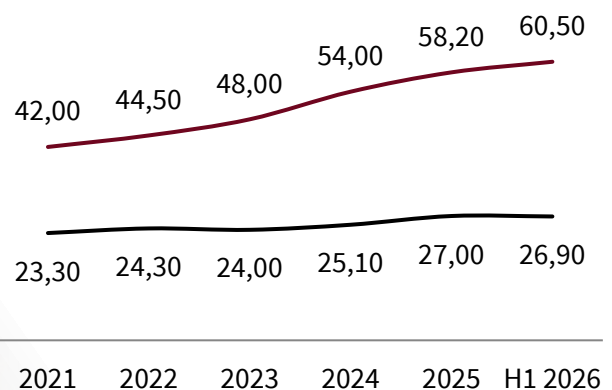
— Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m²

— Spitzenmiete in €/m²



Frankfurt am Main

Büromarkt

H1 2026



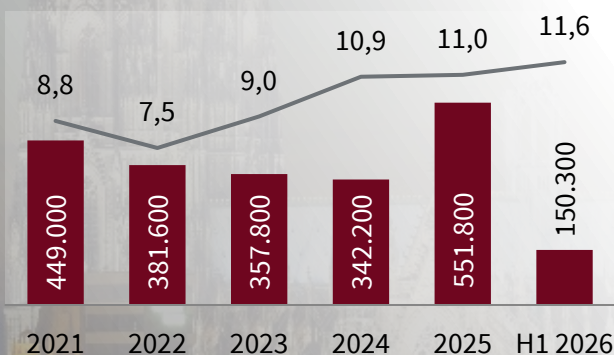
Auf einen Blick

- Der Frankfurter Büroflächenmarkt hat mit 150.300 m² das niedrigste erste Halbjahresresultat seit 2020 verzeichnet – ein Rückgang von 56,5 % gegenüber dem außergewöhnlich starken Vorjahreszeitraum (H1 2025: 345.200 m²).
- Im ersten Halbjahr 2026 wurde mit Ausnahme des Eigennutzerkaufs der DZ Bank im ersten Quartal kein Abschluss oberhalb von 10.000 m² registriert. Größter Abschluss im zweiten Quartal war die Anmietung der Fraport AG mit rund 6.000 m² im „The Squire“ am Flughafen.
- Die Spitzenmiete kletterte auf einen neuen Höchstwert von 55,00 €/m² (H1 2025: 52,50 €/m²). Die Durchschnittsmiete gab dagegen auf 28,20 €/m² nach (H1 2025: 31,20 €/m²), da großflächige hochpreisige Anmietungen aus dem Vorjahr aus der Betrachtung herausfallen.
- Der Leerstand ist auf 11,6 % gestiegen (H1 2025: 10,8 %). Betroffen sind hiervon vor allem ältere Bestände, aber auch hochwertigere Flächen außerhalb des Zentrums.
- Die Bürospitzenrendite beläuft sich nach einem Anstieg von 10 Basispunkten im zweiten Quartal auf 4,60 %. Das Bürotransaktionsvolumen summiert sich auf 205 Mio. Euro, womit das Vorjahresergebnis um rund 80 % überschritten wird.



Büroflächenumsatz und Leerstand

- Flächenumsatz in m² (Vermietungen und Eigennutzer)
- Büroleerstand in %



NAIapollo

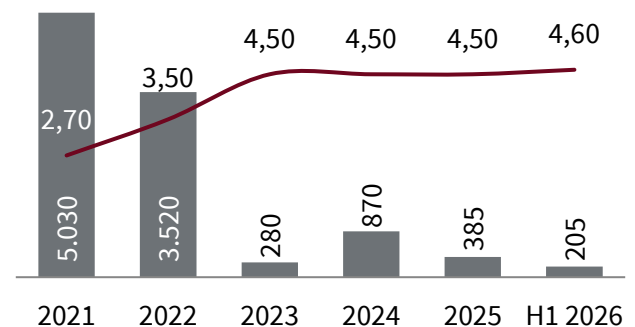
Michael Preuße

Head of Office and Retail Letting
+ 49 (0) 69 – 970 505-0
michael.preusse@nai-apollo.de



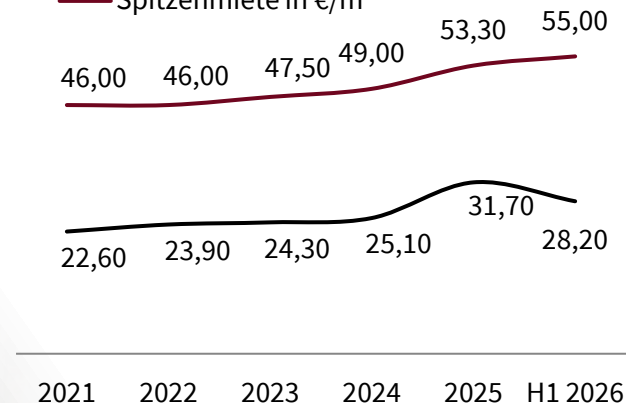
Bürospitzenrendite

- Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
- Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

- Durchschnittsmiete in €/m²
- Spitzenmiete in €/m²



Düsseldorf

Büromarkt

H1 2026

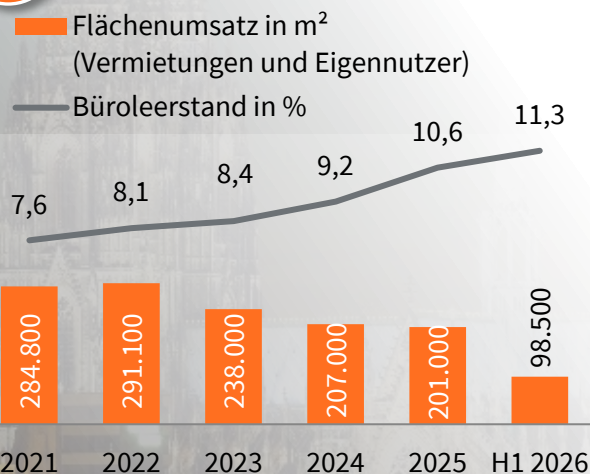


Auf einen Blick

- Der Düsseldorfer Büroflächenmarkt hat das erste Halbjahr 2026 mit einem Flächenumsatz von 98.500 m² abgeschlossen. Damit liegt das Ergebnis nahezu auf dem moderaten Niveau des Vorjahres (H1 2025: 99.000 m²).
- Das kleinteilige Flächensegment prägte das Marktgeschehen, während größere Abschlüsse die Ausnahme blieben. Größter Einzelabschluss des Halbjahres war die Anmietung von KPMG mit rund 17.300 m² am Kennedydamm.
- Die Mietentwicklung spiegelt die hohe Nachfrage nach Top-Flächen bei gleichzeitig begrenztem Angebot wider. So hat sich die Spitzenmiete bei zuletzt 46,00 €/m² stabilisiert (H1 2025: 43,50 €/m²). Die Durchschnittsmiete legte deutlich zu und erzielt mit 21,80 €/m² einen neuen Rekordwert (H1 2025: 19,40 €/m²).
- Der Leerstand hat erneut zugenommen und liegt mit 11,3 % – wie Frankfurt am Main – nun oberhalb der 11-%-Marke (H1 2025: 9,8 %).
- Die Büros Spitzenrendite für Düsseldorfer Büros hat um 10 Basispunkte auf 4,60 % angezogen. Das Büroinvestmentvolumen im ersten Halbjahr 2026 weist gegenüber dem schwachen Vorjahr nahezu eine Verfünfachung auf rund 370 Mio. Euro auf.



Büroflächenumsatz und Leerstand



CUBION

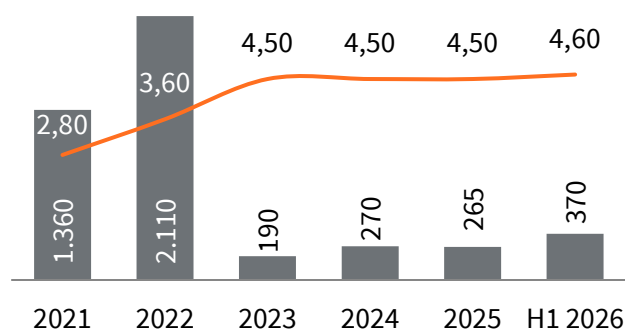
Stewart Darman

Prokurist – Senior Director – Office Leasing
+ 49 (0) 208 – 97 067 - 0
darman@cubion.de



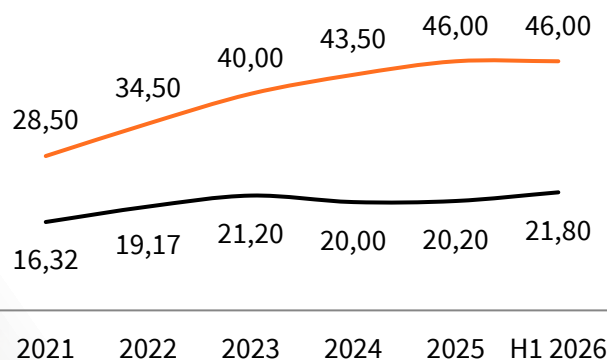
Bürospitzenrendite

■ Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
— Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

— Durchschnittsmiete in €/m²
— Spitzenmiete in €/m²





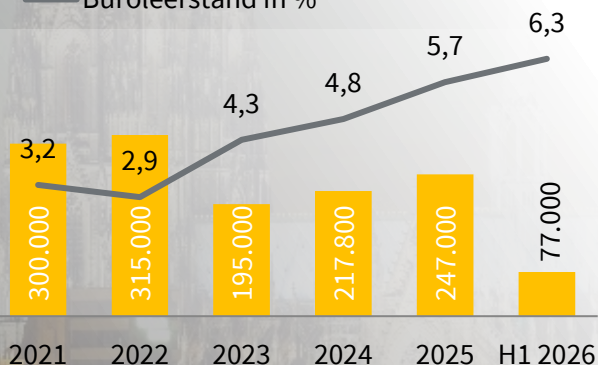
Auf einen Blick

- Der Kölner Büroflächenmarkt hat im ersten Halbjahr 2026 einen Flächenumsatz von 77.000 m² verzeichnet und liegt damit 24,5 % unter dem Vorjahr (H1 2025: 102.000 m²).
- Der Rückgang ist weniger Ausdruck fehlender Nachfrage als eines veränderten Anmietungsverhaltens: Bei rund 200 registrierten Mietverträgen entfällt mehr als die Hälfte der Vermietungsleistung auf Abschlüsse bis 500 m². Die einzige Anmietung oberhalb von 5.000 m² erfolgte durch die Deutsche Bank im „Dominium“.
- Die Spitzenmiete hat sich mit 31,50 €/m² zuletzt stabil gezeigt (H1 2025: 29,50 €/m²), während die Durchschnittsmiete weiter auf 18,91 €/m² nachgab (H1 2025: 21,91 €/m²) – die zunehmende Spreizung zeigt die wachsende Polarisierung zwischen modernen, ESG-konformen Objekten und älteren Bestandsflächen.
- Diese Entwicklung prägt auch die Leerstände, die erneut auf 6,3 % (H1 2025: 5,7 %) angestiegen sind. Dies markiert den höchsten Stand der vergangenen zehn Jahre.
- Das Bürotransaktionsvolumen liegt im ersten Halbjahr 2026 mit 90 Mio. Euro über 30 % unter dem Vorjahr. Die Bürospitzenrendite weist parallel eine Zunahme von 4,60 auf 4,70 % auf.



Büroflächenumsatz und Leerstand

Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)
Büroleerstand in %



LARBIG & MORTAG

Uwe Mortag

Geschäftsführer

+ 49 (0) 221 - 998 997 - 0

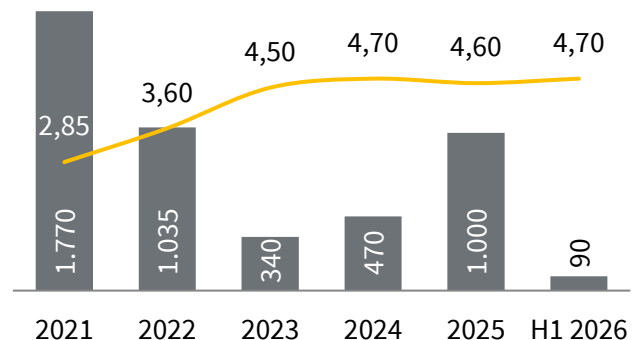
mortag@larbig-mortag.de



Bürospitzenrendite

Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)

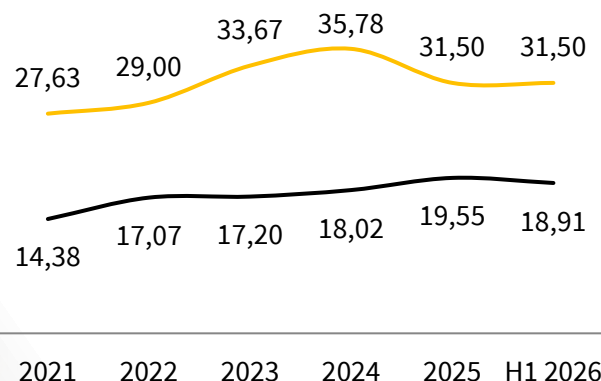
Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

Durchschnittsmiete in €/m²

Spitzenmiete in €/m²





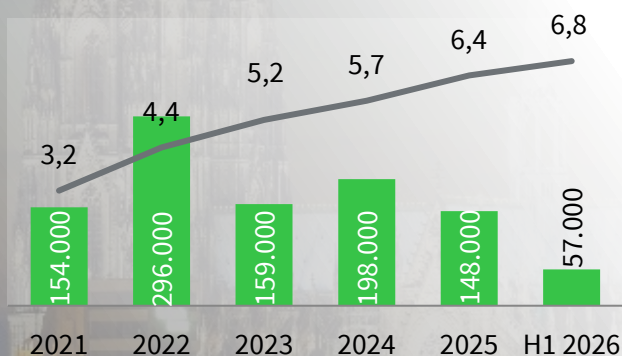
Auf einen Blick

- Der Stuttgarter Büroflächenmarkt hat mit einem deutlichen Rückgang das erste Halbjahr 2026 abgeschlossen. So bewegt sich der Flächenumsatz von 57.000 m² 40,0 % unter dem Vorjahresergebnis (H1 2025: 95.000 m²).
- Die Marktaktivitäten im kleineren Flächensegment sind weitestgehend stabil geblieben. Hin- gegen zeigt sich ein spürbarer Rückgang in großflächigeren Clustern, die das Marktgesche- hen im Vorjahr noch getrieben haben.
- Die Spitzenmiete verharrt bei 37,00 €/m² (H1 2025: 37,00 €/m²) – ein Zeichen dafür, dass die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Top- Lagen hoch bleibt. Gleichzeitig hat das Fehlen großflächiger Anmietungen im höherpreisigen Segment zu einer Abnahme der Durchschnitts- miete um 13,8 % im Vergleich zum Vorjahr auf 18,10 €/m² geführt (H1 2025: 21,00 €/m²).
- Der Leerstand weist eine Steigerung auf 6,8 % auf (H1 2025: 6,3 %), womit er sich im Vergleich zu den anderen Top-7-Standorten aber weiter auf einem niedrigen Niveau befindet.
- Mit einem Bürotransaktionsvolumen von 50 Mio. Euro wird das Vorjahresergebnis leicht un- terschritten. Die Bürospitzenrendite hat von 4,50 % auf 4,65 % zugenommen.



Büroflächenumsatz und Leerstand

- Flächenumsatz in m²
(Vermietungen und Eigennutzer)
- Büroleerstand in %



Immoraum
real estate advisors

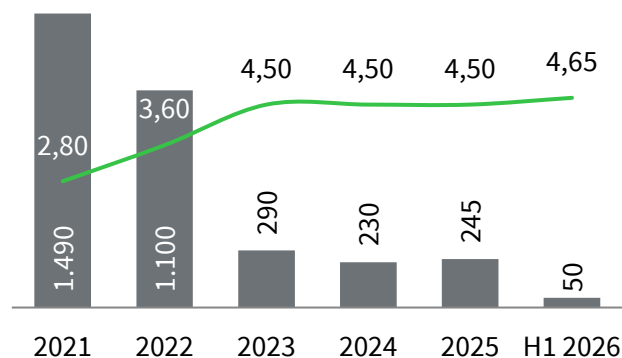
Sven Gruber

Geschäftsführer – Vermietung
+ 49 (0) 711 - 252 89 91 - 0
sven.gruber@immoraum.de



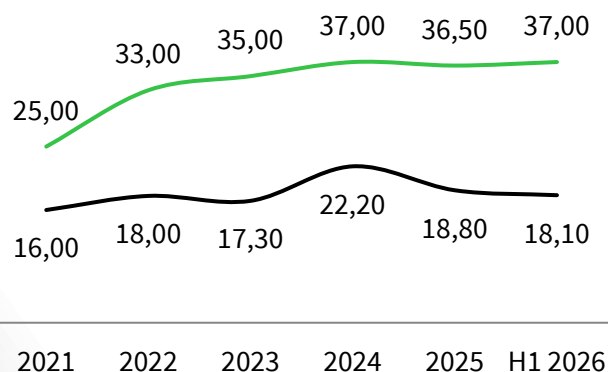
Bürospitzenrendite

- Bürotransaktionsvolumen (in Mio. €)
- Spitzenrendite Büro (netto) in %



Spitzen- und Durchschnittsmiete

- Durchschnittsmiete in €/m²
- Spitzenmiete in €/m²



BERLIN/BRANDENBURG
BBI Immobilien GmbH
Kurfürstendamm 178-179 10707 Berlin
Telefon: + 49 (0) 30 - 327 734-0
info@bbi-immobilien.de

HAMBURG
apollo real estate GmbH & Co. KG
Chartered Surveyors
Schillerstraße 20 60313 Frankfurt am Main
Telefon + 49 (0) 69 - 970 505 - 0
info@nai-apollo.de

MÜNCHEN
apollo real estate GmbH
Prinzregentenstraße 22 80538 München
Telefon: + 49 (0) 89 - 21 547 130 - 0
info@nai-apollo.de

FRANKFURT AM MAIN
apollo real estate GmbH & Co. KG
Chartered Surveyors
Schillerstraße 20 60313 Frankfurt am Main
Telefon + 49 (0) 69 - 970 505 - 0
info@nai-apollo.de

DÜSSELDORF
CUBION Immobilien AG
Akazienallee 65 45478 Mülheim an der Ruhr
Telefon: +49 (0) 208 - 97 067 - 0
info@cubion.de

STUTTGART
Immoraum GmbH Real Estate Advisors
Uhlandstraße 14 70182 Stuttgart
Telefon: +49 (0) 711 - 252 89 91 - 0
info@immoraum.de

KÖLN/BONN
Larbig & Mortag Immobilien GmbH
Theodor-Heuss-Ring 23 50668 Köln
Telefon: + 49 (0) 221 - 998 997 - 0
info@larbig-mortag.de

ULM
Objekta Real Estate Solutions GmbH
Neue Straße 75 89073 Ulm
Telefon: + 49 (0) 731 - 407 026 - 70
info@objekta-realestate.de

RUHRGEBIET
CUBION Immobilien AG
Akazienallee 65 45478 Mülheim an der Ruhr
Telefon: +49 (0) 208 - 97 067 - 0
info@cubion.de

MANNHEIM/HEIDELBERG
STRATEGPRO Real Estate GmbH
Hauptstraße 161 68259 Mannheim
Telefon: +49 (0) 621 - 729 265 - 0
info@strategpro.de

ERFURT
STRATEGPRO Real Estate Erfurt GmbH
Neuwerkstraße 45/46 99084 Erfurt
Telefon: +49 (0) 361 - 30 258 130
info@strategpro-erfurt.de

INTERNATIONAL CORPORATE REAL ESTATE
Blackbird Real Estate GmbH
Amselweg 11 61462 Königstein
Telefon: +49 (0) 172 - 656 45 37
info@blackbird-re.de

Berlin/Brandenburg – BBI Berlin Brandenburg Immobilien

München – NAI apollo

Frankfurt am Main – NAI apollo

Stuttgart – Immoraum Real Estate Advisors

Köln/Bonn – Larbig & Mortag Immobilien

Ulm – Objekta Real Estate Solutions

Ruhrgebiet – CUBION Immobilien

Mannheim/Heidelberg – STRATEGPRO Real Estate

Erfurt – STRATEGPRO Real Estate

Königstein – Blackbird Real Estate



Copyright © NAI Partners Germany 2026.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die NAI Partners Germany übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und / oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI Partners Germany publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Quelle Stadtkarten: NAI apollo erstellt mit QGIS, QGIS.org (2024). QGIS Geographic Information System. Data: © OpenStreetMap contributors, Rendering: © terrestris