



### KEY HIGHLIGHTS

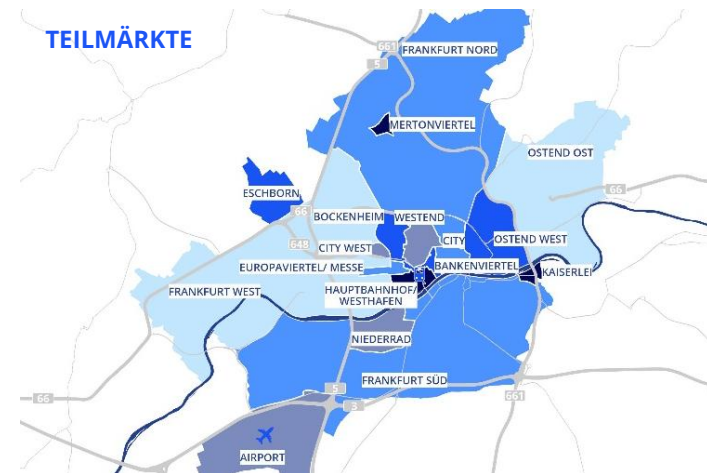
- Die geringere Großabschlusssdynamik führt zu einem deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes: Im ersten Halbjahr 2026 wurden lediglich drei Abschlüsse über 5.000 m² registriert, nach zwölf im Vorjahreszeitraum.
- Hochpreisige Abschlüsse in Neubauten und Projektentwicklungen führen zum weiteren Anstieg der Spitzenmiete, darunter Willkie Farr & Gallagher LLP mit rund 5.500 m² im Opernplatz 2.
- Trotz steigender Leerstände bleibt das moderne Angebot knapp: Nur 13 % des Leerstands entfallen auf Gebäude ab Baujahr 2015.
- Hohe Baukosten und anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen begrenzen die Entwicklungspipeline 2026 bis 2028 auf rund 416.000 m². Die hohe Vorvermietungsquote von 69 % verschärft die Angebotsknappheit zusätzlich.
- Die aktuelle Gesuchslage zeigt, dass Nutzer weiterhin aktiv am Markt sind, so dass durch eine dynamische zweite Jahreshälfte ein Flächenumsatz von 350.000 – 400.000 m² realisierbar ist.

## BÜROVERMIETUNG

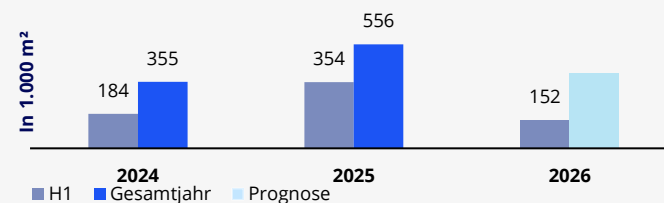


FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer)	152.100 m²	- 57,0 %	↗
Vermietungsumsatz	131.300 m²	- 61,5 %	↗
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	1.472.900 m²	+140.000 m²	→
Leerstandsquote	12,8 %	+120 bp	→
Spitzenmiete	56,00 €/m²	+7,7 %	↑
Durchschnittsmiete	28,50 €/m²	-1,7 %	→

### TEILMÄRKTE



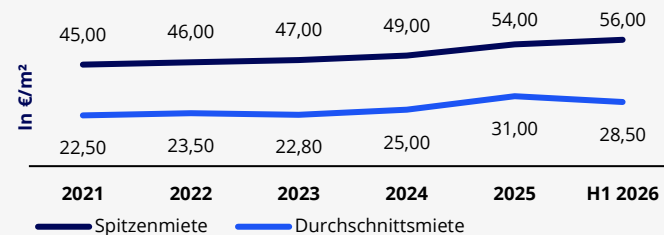
### FLÄCHENUMSATZ



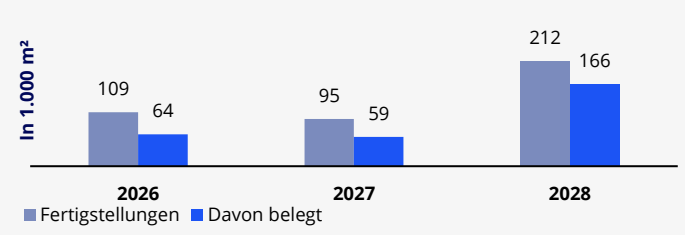
### TOP 3 BRANCHEN



### SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



### NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN





### KEY HIGHLIGHTS

- Gegenüber dem Vorjahr ist auf niedrigem Niveau eine leichte Belebung des Transaktionsvolumens erkennbar, wobei das bisherige Ergebnis vor allem vom ersten Quartal getragen wird.
- Erstmals seit 2023 steigt die Spitzenrendite um 10 Basispunkte auf 5,05 %. Ausschlaggebend sind das weiterhin herausfordernde Finanzierungsumfeld sowie die zurückhaltende Preisfindung zwischen Käufern und Verkäufern.
- Core Produkte in zentralen und urbanen Lagen bleiben im Fokus der Investoren und vereinen im ersten Halbjahr annähernd die Hälfte des Transaktionsvolumens auf sich.
- Der Anteil von Investments durch Eigennutzer erreichte über 40 % des Transaktionsvolumens – ein Wert, der den Zehnjahresdurchschnitt von unter 4 % signifikant übersteigt.
- Kurz- bis mittelfristig bleibt das Marktumfeld anspruchsvoll. Die zunehmende Aktivität deutet jedoch auf eine wachsende Bereitschaft der Eigentümer hin, Verkaufsprozesse unter den veränderten Marktbedingungen wieder anzustoßen.

## INVESTMENT GEWERBE

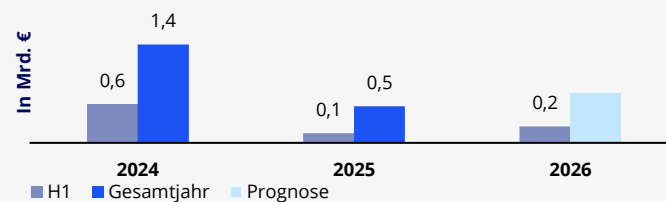
FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Transaktionsvolumen Gewerbe	286 Mio. €	+105 %	↗
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,05 %	+ 10 bp	→
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	4,85 %	±0 bp	→
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,00 %	+ 25 bp	→

### BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

Transaktionsvolumen in € und Anteil in %

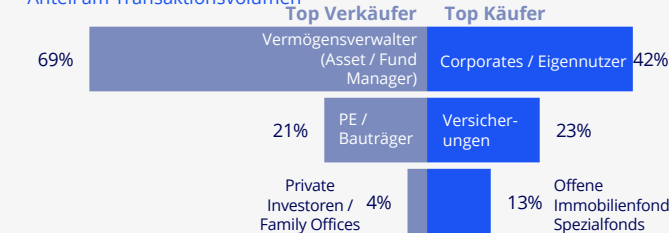


### TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE

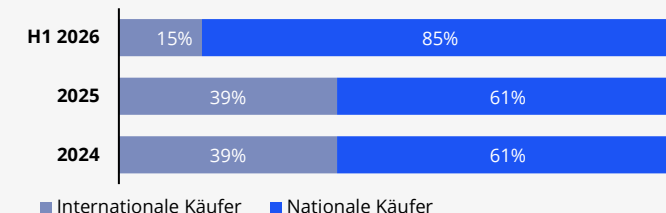


### TOP 3 INVESTOREN

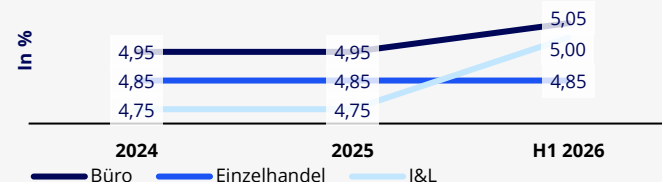
Anteil am Transaktionsvolumen



### KAPITALHERKUNFT



### BRUTTO-SPITZENRENDITEN



# BÜROMARKT TOP 7



## VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (Y.O.Y)

Stand H1 2026	Flächenumsatz in m <sup>2</sup>		Leerstandsquote in %	Spitzenmiete in €/m <sup>2</sup>		Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €		Brutto-Spitzenrendite in %	Bürobestand in Mio. m <sup>2</sup>
Berlin	367.800	↑ +44 %	9,5	50,90	↑ +7 %	757	↓ -34 %	5,00	23,9
Düsseldorf	101.000	→ -2 %	11,4	45,00	↑ +5 %	800	↑ +142 %	5,10	8,2
Frankfurt	152.100	↓ -57 %	12,8	56,00	↑ +8 %	286	↑ +105 %	5,05	11,4
Hamburg	189.400	↓ -12 %	6,2	38,00	↑ +6 %	757	↓ -4 %	4,70	14,5
Köln	72.000	↓ -33 %	5,5	33,00	→ ±0 %	270	↓ -10 %	4,85	8,2
München	350.900	↑ +36 %	10,2	62,00	↑ +12 %	1.059	↑ +7 %	4,40	23,4
Stuttgart	55.600	↓ -38 %	7,0	37,00	→ ±0 %	40	↓ -34 %	4,90	8,6

→ Marginale Veränderung ±3 %    ↑ Wachstum    ↓ Rückgang

### ANSPRECHPARTNER



**Dominik Fellbaum**  
Senior Consultant  
Market Intelligence & Foresight  
Mobil: +49 69 719192 332  
[Dominik.Fellbaum@colliers.com](mailto:Dominik.Fellbaum@colliers.com)



**Dominik Henze**  
Consultant  
Market Intelligence & Foresight  
Mobil: +49 69 7191925 354  
[Dominik.Henze@colliers.com](mailto:Dominik.Henze@colliers.com)

Copyright © 2026 Colliers International Deutschland GmbH | Bilder: © Adobe Stock | Die Informationen in diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Alle in diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Dieses Dokument ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International Deutschland GmbH. | © 2026. Alle Rechte vorbehalten.