



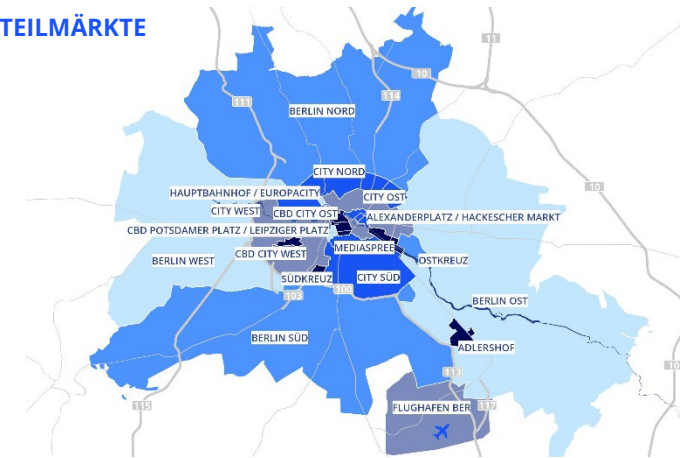
KEY HIGHLIGHTS

- Deutlich belebte Marktaktivität im ersten Halbjahr 2026: Mit 367.800 m² erreicht der Flächenumsatz das höchste Halbjahresergebnis seit 2022.
- Die Nachfrage wird vor allem von großflächigen Anmietungen getragen und signalisiert eine zunehmende Rückkehr des Vertrauens in langfristige Standortentscheidungen.
- Der Leerstand steigt weiter auf 9,5 %. Aufgrund der hohen Neubau-Pipeline ist kurzfristig mit keinem Wendepunkt zu rechnen.
- Berlin folgt München und Frankfurt, die Spitzenmiete überschreitet erstmals die Marke von 50 €/m².
- Der Markt bleibt klar auf zentrale Lagen fokussiert. 90 % des Vermietungsvolumens entfallen auf Standorte innerhalb des S-Bahn-Rings.
- Projektentwicklungen gewinnen wieder an Akzeptanz. Über 60.000 m² Vermietungsumsatz in aktuell im Bau befindlichen Objekten markieren ein Fünfjahreshoch.

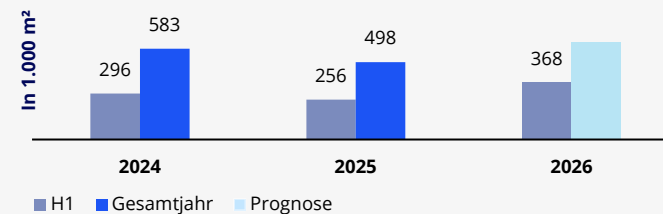
BÜROVERMIETUNG

FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Flächenumsatz	367.800 m ²	+43,5 %	↑
Vermietungsumsatz	305.200 m ²	+37,7 %	↑
Leerstand (inkl. Untermietfläche)	2.276.800 m ²	+416.900 m ²	↗
Leerstandsquote	9,5 %	+170 bp	↗
Spitzenmiete	50,90 €/m ²	+7,2%	↗
Durchschnittsmiete	28,20 €/m ²	+4,4 %	↗

TEILMÄRKTE



FLÄCHENUMSATZ



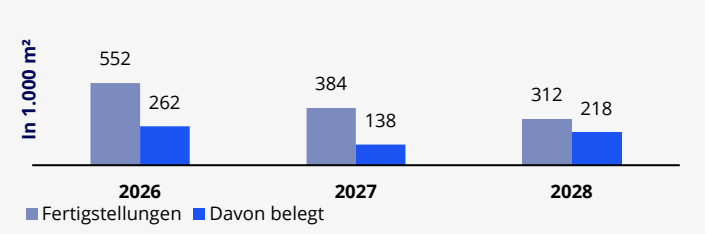
TOP 3 BRANCHEN



SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE



NEUBAUFERTIGSTELLUNGEN





KEY HIGHLIGHTS

- Das Investmentvolumen bleibt mit 757 Mio. € deutlich unter dem Vorjahresniveau (-34 %). Mit weniger als 200 Mio. € im zweiten Quartal verzeichnete Berlin das schwächste Quartal der vergangenen fünf Jahre.
- Büroimmobilien behaupten ihre führende Marktposition. Dabei gewinnen Eigennutzer sowie Umnutzungs- und Konversionsprojekte weiter an Bedeutung, während Investoren mit klassischen Buy-and-Hold-Strategien bislang nur vereinzelt als Käufer in Erscheinung treten.
- Die Spitzenrenditen von Büro, Retail und I&L steigen auf 5,00 % und spiegeln das höhere Zinsniveau sowie die anhaltende Zurückhaltung vieler Investoren wider.
- Internationales Kapital bleibt Berlin trotz des herausfordernden Marktumfelds treu und stellt knapp die Hälfte des Transaktionsvolumens.
- Vor dem Hintergrund der limitierten Deal-Pipeline wird die Jahresprognose auf 1,5 bis 2,0 Mrd. € abgesenkt.

INVESTMENT GEWERBE

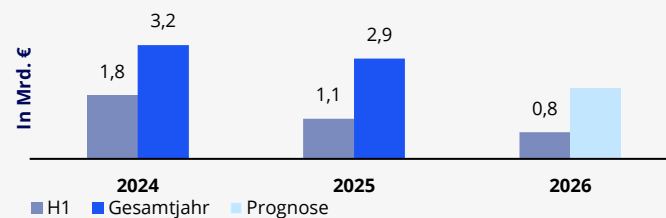
FAST FACTS	H1 2026	Veränderung zum Vorjahr	Ausblick 2026
Transaktionsvolumen Gewerbe	757 Mio. €	-34,0 %	↘
Brutto-Spitzenrendite Büro	5,00 %	+10 bp	→
Brutto-Spitzenrendite Einzelhandel	5,00 %	±0 bp	→
Brutto-Spitzenrendite I&L	5,00 %	+25 bp	→

BEDEUTENDE NUTZUNGSARTEN

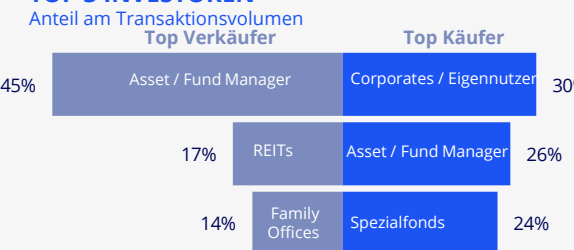
Transaktionsvolumen in € und Anteil in %



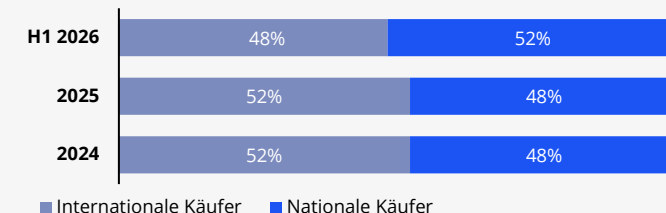
TRANSAKTIONSVOLUMEN GEWERBE



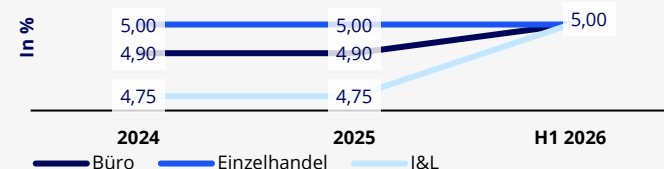
TOP 3 INVESTOREN



KAPITALHERKUNFT



BRUTTO-SPITZENRENDITEN



BÜROMARKT TOP 7



VERGLEICH BÜROMARKTKENNZAHLEN (Y.O.Y)

Stand H1 2026	Flächenumsatz in m ²		Leerstandsquote in %	Spitzenmiete in €/m ²		Transaktionsvolumen Gewerbe in Mio. €	Brutto-Spitzenrendite in %		Bürobestand in Mio. m ²
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



Paul Pape
Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 171 266 97 67
paul.pape@colliers.com



Katja Caspers
Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
Mobil: +49 151 21291888
katja.caspers@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.