

PRESSEMITTEILUNG

Newmark Research: Die fünf größten Büromärkte entwickeln sich mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten

Berlin und München treiben den Flächenumsatz, während Leerstand und Spitzenmieten in den Top-5-Märkten zugleich steigen.

München, 03. September 2026 – Die fünf größten deutschen Büromärkte erzielten im ersten Halbjahr 2026 einen Flächenumsatz von rund 1,16 Millionen Quadratmetern, was einem Rückgang von einem Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Das zeigt der aktuelle Market Monitor H1 2026 zum Büromarkt von Newmark, der zum ersten Mal erscheint. Hinter dem nahezu stabilen Gesamtergebnis stehen stark unterschiedliche lokale Entwicklungen in den fünf Märkten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München.

„Berlin und München profitieren von großen Anmietungen und wachsen deutlich, während andere Märkte noch nach neuer Dynamik suchen“, sagt Helge Zahrnt MRICS, Head of Research Germany bei Newmark.

Berlin verzeichnete mit rund 373.000 Quadratmetern den höchsten Flächenumsatz der Top-5-Märkte und lag 54 Prozent über dem Vorjahreswert. München folgte mit fast 350.000 Quadratmetern und einem Plus von 33 Prozent. In beiden Märkten prägten mehrere Großabschlüsse das Ergebnis. Frankfurt kam ohne vergleichbare Abschlüsse auf rund 158.000 Quadratmeter und damit auf 55 Prozent weniger als im ersten Halbjahr 2025. Hamburg erreichte 187.000 Quadratmeter, ein Minus von 13 Prozent. Düsseldorf blieb mit rund 98.000 Quadratmetern der kleinste der fünf Märkte.

„Trotz herausfordernder wirtschaftlicher Lage sehen wir viel Aktivität und Bewegung im Markt. Die Unternehmen optimieren ihre Flächenbedarfe und steigern gezielt Lage- und Flächenqualitäten“, sagt Nathalie Wegner, Head of Office Leasing Berlin bei Newmark.

Leerstand und Spitzenmieten steigen

Der Leerstand in den Top-5-Märkten erhöhte sich bis zum Ende des zweiten Quartals auf 7,29 Millionen Quadratmeter. Die Leerstandsquote stieg binnen eines Jahres um 0,7 Prozentpunkte auf 9,3 Prozent. Frankfurt wies mit 12,1 Prozent die höchste Quote auf, gefolgt von Düsseldorf mit 11,9 Prozent. Hamburg lag mit 6,8 Prozent am niedrigsten.

Gleichzeitig verteuerten sich hochwertige Flächen in zentralen Lagen. Die durchschnittliche Spitzenmiete der fünf Märkte stieg im Jahresvergleich um 6,9 Prozent auf 49,60 Euro je Quadratmeter. München erreichte 60,00 Euro, Frankfurt 54,00 Euro, Berlin 48,00 Euro, Düsseldorf 46,00 Euro und Hamburg 40,00 Euro. Die Durchschnittsmiete legte über alle Märkte nur um 0,9 Prozent auf 25,45 Euro je Quadratmeter zu. Die Höchstmiete, also die teuersten

Neuanmietungen, lag in den meisten Märkten noch jeweils über der erzielbaren Spitzenmiete.

Besonderheiten aus den einzelnen Märkten

Im Market Monitor werden die Besonderheiten der fünf Top-Städte vertieft analysiert. Während einige Entwicklungen standortübergreifend zu beobachten sind, treten andere in einzelnen Städten besonders deutlich hervor.

Leerstand und Spitzenmieten entwickeln sich gegenläufig und das Angebot spreizt sich dadurch zunehmend. Moderne, energieeffiziente und gut ausgestattete Flächen in gefragten Lagen bleiben knapp. Ältere Bestandsgebäude geraten stärker unter Druck, wenn sie weder modernisiert werden noch mit passenden Mietkonditionen und Services überzeugen.

Ein wichtiger Treiber sind die gestiegenen Baukosten. In Frankfurt lagen die Kosten für Büroneubauten 2025 rund 71 Prozent über dem Niveau von 2016. Die Spitzenmieten stiegen im selben Zeitraum um 35 Prozent. Newmark erwartet, dass sich diese Lücke in den kommenden Jahren teilweise schließt.

„Für erstklassige Flächen im Frankfurter CBD erwarten wir in den nächsten Jahren deutliche Mietanstiege. Die Spitzenmieten dürften sich in Richtung der 60-Euro-Marke entwickeln, die Höchstmieten dauerhaft die 70-Euro-Marke überschreiten“, erläutert Lukas Kasperczyk, Head of Office Leasing Frankfurt bei Newmark.

Auch die Struktur der Nachfrage unterscheidet sich deutlich. In vielen Märkten treiben vor allem Unternehmen aus dem Bereich „Technologie & Medien“ den Markt. München sieht derzeit eine starke Nachfrage aus technologie- und forschungsnahen Wachstumsbranchen wie Robotik, Verteidigung, Halbleiter und Life Science.

„Nutzer sind zunehmend bereit, bei der Lage Abstriche zu machen, wenn die Flächen modern und serviceorientiert sind. Besonders gefragt sind Objekte mit Campus-Charakter, hoher Aufenthaltsqualität und zusätzlichen Services“, sagt Matthias Hausch, Head of Office Leasing München bei Newmark.

Zugleich wächst der Handlungsdruck bei älteren Bestandsgebäuden. In Berlin prüfen Eigentümer verstärkt andere Nutzungen. Dazu zählen etwa Coliving, Serviced Apartments und Fitnessangebote. Ob eine Umnutzung wirtschaftlich und baurechtlich umsetzbar ist, muss für jedes Gebäude einzeln geprüft werden. Wo sie nicht infrage kommt, gewinnen Modernisierungen, flexible Mietmodelle und zusätzliche Services an Bedeutung.

Ausblick: Stabilität mit lokalen Ausschlägen

Newmark erwartet für die Top-5-Märkte im Gesamtjahr 2026 ein weitgehend stabiles Umsatzniveau. Ob sich die Erholung über Berlin und München hinaus ausweitet, hängt vor allem von größeren Anmietungen und dem verfügbaren Angebot an modernen Flächen ab. Für Eigentümer älterer Gebäude gewinnen Investitionen in Qualität, flexible Nutzungskonzepte und gezielte Anreize weiter an Bedeutung.

Der vollständige „[Market Monitor Bürovermietung H1 2026](#)“ enthält Kennzahlen, Prognosen und Markteinblicke zu den Top-5-Märkten sowie detaillierte Analysen für Berlin, Frankfurt, Hamburg und München.

Über Newmark

Die Newmark Group, Inc. (Nasdaq: NMRK) ist zusammen mit ihren Tochtergesellschaften („Newmark“) ein weltweit führendes Beratungs- und Dienstleistungsunternehmen für Gewerbeimmobilien. Newmark berät große institutionelle Investoren und andere Eigentümer, globale Unternehmen und weitere Nutzer sowie Kreditgeber. Das Unternehmen verbindet strategische Beratung mit operativer Exzellenz und bietet eine umfassende Plattform, die konsequent auf die individuellen Anforderungen seiner Kunden ausgerichtet ist. In den zwölf Monaten bis zum 30. Juni 2026 erzielte Newmark einen Umsatz von mehr als 3,6 Milliarden US-Dollar. Zum 30. Juni 2026 waren Newmark und seine Geschäftspartner mit mehr als 10.000 Experten in über 195 Büros auf vier Kontinenten vertreten. Erfahren Sie mehr unter nmrk.com oder folgen Sie [@newmark](https://twitter.com/newmark).

Hinweis zu zukunftsgerichteten Aussagen

Diese Mitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen im Sinne der US-amerikanischen Wertpapiergesetze. Dabei handelt es sich um Aussagen, die keine historischen Tatsachen darstellen, sondern Erwartungen, Prognosen oder Annahmen über zukünftige Entwicklungen bei Newmark betreffen – etwa zur Geschäftstätigkeit, finanziellen Lage, Liquidität, Ergebnissen oder strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Derartige Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den prognostizierten abweichen.

Sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben, übernimmt Newmark keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Eine ausführliche Beschreibung der mit solchen Aussagen verbundenen Risiken und Unsicherheiten findet sich in den bei der US-amerikanischen Börsenaufsichtsbehörde (Securities and Exchange Commission, SEC) eingereichten Unterlagen von Newmark, insbesondere in den Abschnitten „Risk Factors“ und „Special Note on Forward-Looking Information“ der Formulare 10-K, 10-Q und 8-K sowie etwaigen Aktualisierungen dieser Informationen.

Pressekontakt:

Deb Bergman
t +1 303-260-4307
deb.bergman@nmrk.com

Anke Sostmann
t +49 159 04028505
as@feldhoff-cie.de