

MARKETBEAT DEUTSCHLAND: TOP-5

BÜROMARKT Q4 2025



MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
2.199.900	▲	▲
Flächenumsatz (kum.), m ²		
9,4 %	▲	▲
Leerstandsquote		
4,0 %	▼	▼
Spitzenmietpreis- wachstum*		
2,6 Mio.	▼	▼
Im Bau, m ²		

WIRTSCHAFTSDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
0,2 %	▲	▲
Deutschland BIP- Wachstum (2025 vs. 2024)		
6,2 %	▲	▼
Deutschland Arbeitslosenquote (Dez. 2025)		

* Durchschnittliche jährliche Veränderung
des Spitzenmietpreisindex

Quellen: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur
für Arbeit

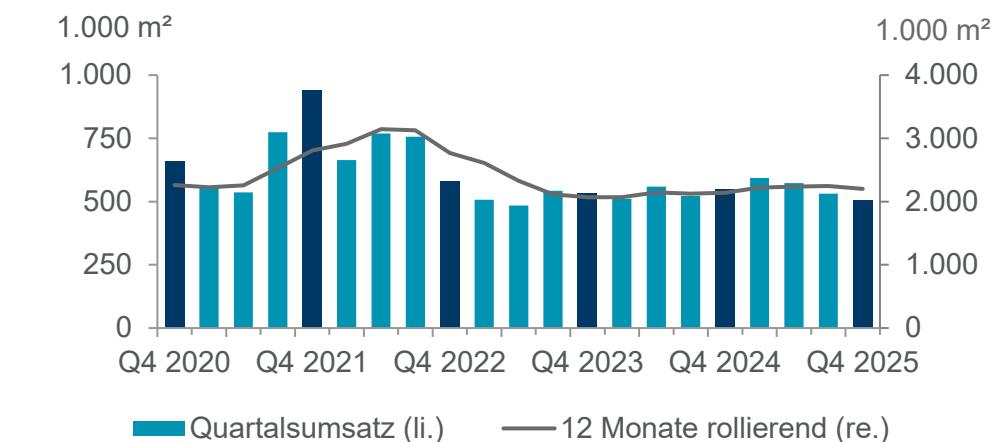
BODENBILDUNG ÜBERWUNDEN – NACHFRAGE BLEIBT SELEKTIV

Im Gesamtjahr 2025 erreichten die Top-5-Büromärkte einen Flächenumsatz von rund 2,20 Mio. m² und übertrafen damit das Vorjahresniveau um rund 3 %, was auf eine beginnende Stabilisierung der Nachfrage hindeutet. Zudem konnten im Schlussquartal annähernd 700 Vermietungen in den Top-5 gezählt werden und damit die meisten Abschlüsse innerhalb des Jahres 2025. Viele Unternehmen nutzten 2025, um ihre Immobilienstrategien an neue Arbeitsmodelle anzupassen – ein Prozess, der auch die Beschäftigungsstrukturen beeinflusste. Entsprechend lag die Arbeitslosenquote zum Jahresende bei 6,2 % (+0,2 Prozentpunkte), während sich die Nachfrage stärker auf konkrete Bedarfe und hochwertige Flächen fokussierte. Im Jahresvergleich ragte Frankfurt mit einem Büroflächenumsatz von 549.300 m² (+56 %) deutlich heraus. Die übrigen vier Märkte blieben unter den jeweiligen Vorjahresniveaus: Berlin mit 484.200 m² (-11 %), München mit 560.500 m² (-7 %), Hamburg mit 393.600 m² (-5 %) und Düsseldorf mit rund 212.300 m² (-5 %).

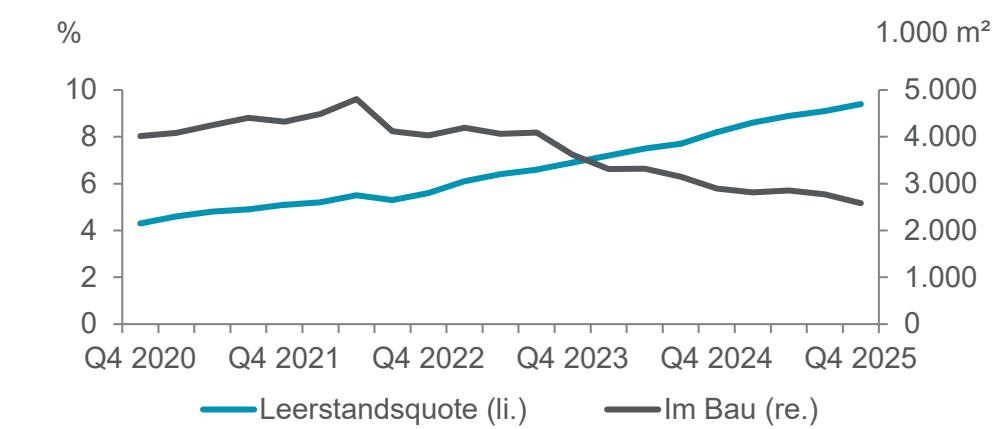
LEERSTAND STEIGT WEITER, BAUTÄTIGKEIT RÜCKLÄUFIG

Der Leerstand in den Top-5-Märkten ist im Jahresverlauf weiter gestiegen und liegt zum Jahresende 2025 bei durchschnittlich 9,4 %. Damit erhöhte sich die Quote binnen drei Monaten um 0,3 Prozentpunkte und gegenüber dem Vorjahr um 1,2 Prozentpunkte. Insgesamt stehen 7,39 Mio. m² kurzfristig zur Verfügung – rund 0,95 Mio. m² mehr als Ende 2024. Die höchsten Leerstandsquoten verzeichnen Frankfurt (11,9 %) und Düsseldorf (11,0 %), während Berlin mit 10,4 % nun ebenfalls die 10 Prozent Marke überschritten hat. Parallel dazu geht die Neubautätigkeit deutlich zurück: Nach 1,46 Mio. m² Fertigstellungen im Jahr 2023 und 1,23 Mio. m² in 2024 wurden 2025 nur noch 1,05 Mio. m² realisiert. Die Flächen im Bau fallen mit rund 2,58 Mio. m² auf den niedrigsten Stand seit 2018 und mehr als die Hälfte davon ist weiterhin verfügbar. Frankfurt weist 2025 mit rund 60.000 m² das geringste Fertigstellungsvolumen auf, während Berlin mit 387.700 m² der aktivste Markt bleibt.

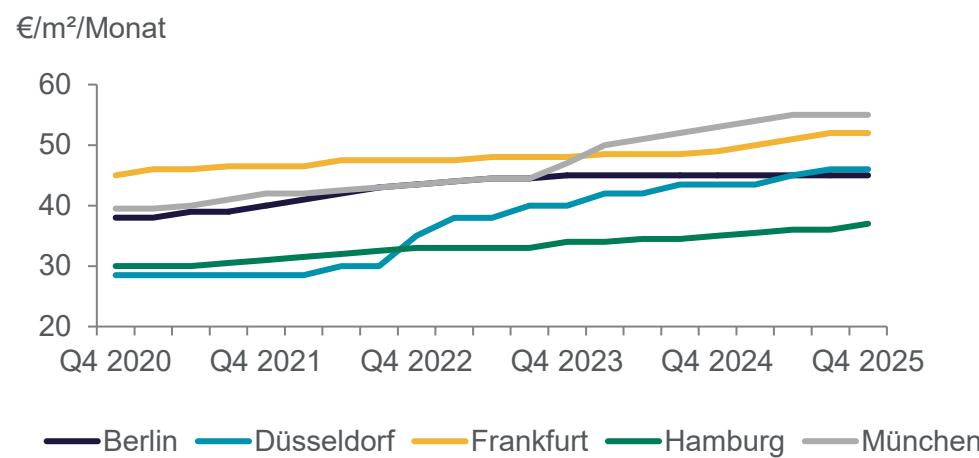
FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



SPITZENMIETEN



AUSGEWÄHLTE FLÄCHENUMSÄTZE Q4 2025

Objekt	Adresse	Markt	Teilmarkt	Nutzer	Fläche (m²)	Typ
SUN	Levelingstraße 10-18	München	Innenstadt Ost	Penguin Random House Verlagsgruppe GmbH	11.700	Projektanmietung
Karlsgärten	Am Karlsbad 11	Berlin	Innenstadt West	Bau- und Immobiliensektor	11.500	Projektanmietung
	Alter Wall 40	Hamburg	Innenstadt	Accenture Dienstleistungen GmbH	7.900	Projektanmietung
RAW	Stephensonstraße 1	Frankfurt	Europaviertel/Messe	Deloitte GmbH	6.000	Neuvermietung
Mergenthaler	Mergenthalerallee 38-40	Frankfurt	Eschborn	Jack Wolfskin	6.000	Neuvermietung

MARKTSTATISTIK

Markt	Bestand (m²)	Leerstand (m²)	Leerstandsquote (%)	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Spitzenmiete* (€/m²/Monat)	Durchschnittsmiete** (€/m²/Monat)	Spitzenrendite* (%)
Berlin	21.558.200	2.241.100	10,40	484.200	387.700	880.000	45,00	25,90	4,80
Düsseldorf	9.534.400	1.050.500	11,00	212.300	192.000	263.900	46,00	19,95	5,10
Frankfurt	11.691.700	1.388.800	11,90	549.300	59.900	362.600	52,00	33,70	4,90
Hamburg	14.287.200	920.200	6,40	393.600	206.000	399.300	37,00	22,80	4,80
München	21.807.400	1.788.500	8,20	560.500	194.900	676.200	55,00	26,90	4,60
Top-5 Gesamt	78.878.900	7.389.100	9,40	2.199.900	1.040.500	2.582.000	-	-	4,84

* Spitzenmiete und Spitzenrendite (Nettoanfangsrendite) spiegeln erzielbare Werte wider

** Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

AUSBLICK

- Der Büroflächenumsatz dürfte 2026 moderat anziehen, getragen von höherer Planungssicherheit und stabileren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Ein deutlicher Nachfrageanstieg ist jedoch nicht zu erwarten.
- Die Leerstandsquote wird weiter ansteigen und im Laufe des Jahres 2026 circa 9,6 % erreichen. Obwohl für 2026 ein deutlicher Rückgang der Fertigstellungen erwartet wird, bleibt der Druck bestehen, da die Vorvermietungsquoten der laufenden Projekte niedrig ausfallen.
- Die Spitzenmieten werden aufgrund des Qualitätsfokus der Nachfrageseite auch in den kommenden Jahren weiter steigen.

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Flächenumsatz: Bürofläche, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigen Nutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen und Expansionen. Verlängerungen zählen hingegen nicht.

Leerstand: Büroflächen, die am Stichtag ungenutzt, vermarktungsbereit und kurzfristig bezugsfähig sind. Dazu zählen auch Untermietflächen, die ein Hauptmieter für ein Untermietverhältnis mit Dritten am Markt anbietet.

Leerstandsquote: Prozentualer Anteil des Leerstands am gesamten Büroflächenbestand.

Fertigstellungen: Neu errichtete oder kernsanierter Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig wurden oder kurzfristig beziehbar sind. Flächen, bei denen der Mieterausbau erst mit späterem Feststehen des Mieters beginnt, gelten als fertiggestellt.

Flächen im Bau: Flächen aller Neubau- und Kernsanierungsprojekte, die sich in der Entstehungsphase befinden. Diese beginnt mit der Erstellung des Fundaments.

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche von mindestens 500 m² im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Durchschnittsmiete: Flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Neuvermietungen der jeweils vergangenen zwölf Monate.

Spitzenrendite: Nettoanfangsrendite für eine Immobilie in bester Lage und bester Qualität, die zum Ende des Betrachtungszeitraumes erzielt werden kann. Sie basiert auf Markteinschätzung der Experten vor Ort sowie getätigter Transaktionen.

TOP-5-MÄRKE



A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in knapp 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2024 betrug der Umsatz 9,4 Milliarden US-Dollar.

Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekt, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.

HANJO THEISS

Head of Office Agency & Office Sector
Tel: +49 69 50 60 73 246
hajo.theiss@eur.cushwake.com

MARTIN POLIFKE

Head of Business Development Services Germany
Tel: +49 69 50 60 73 026
martin.polifke@cushwake.com

LENNART AHRENS

Senior Research Analyst
Tel: +49 30 726 218 243
lennartthoralf.ahrens@cushwake.com