

Büromarkt Frankfurt am Main H1 2026

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Umsatzleistung	150.300 m ²	➡
Spitzenmiete	55,00 €/m ²	➡
Durchschnittsmiete	28,20 €/m ²	➡
Leerstandsquote	11,6 %	➡
Bestand	11,42 Mio. m ²	➡
Umsatzanteil Neubau & Revitalisierungen	16,0 %	➡
Stärkste Branche	Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen	
Wichtigster Teilmarkt	Bankenlage	

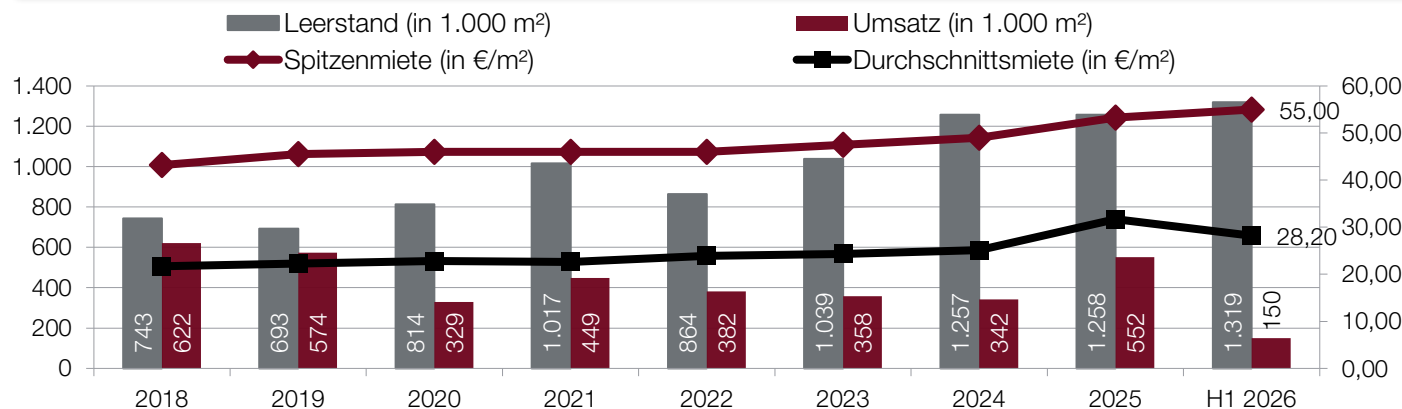
Der Frankfurter Büroflächenmarkt inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im zweiten Quartal 2026 verhalten geblieben. Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 86.100 m² wurde zwar das Ergebnis aus dem ersten Quartal um 34,2 % überschritten, jedoch sind sowohl das Ergebnis aus dem zweiten Quartal 2025 (143.100 m²) als auch der langfristige Durchschnitt (106.700 m²) unerreicht geblieben. Das Halbjahresresultat 2026 liegt bei 150.300 m², womit der Fünf- sowie der Zehnjahresschnitt um rund 30 % unterschritten wurden. Auch gegenüber dem Vorjahreshalbjahr fällt der Rückgang mit 56,5% deutlich aus.

Im großflächigen Segment ist die Marktdynamik nahezu zum Erliegen gekommen. Auf Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² entfielen im ersten Halbjahr 2026 mit rund 32.100 m² knapp 85 % weniger Fläche als im außergewöhnlich starken Vorjahreszeitraum. Nachfrage ist allerdings weiterhin vorhanden, doch im großflächigen Segment fehlt das passende moderne Angebot in den zentralen Lagen. Getragen wurde das Halbjahr damit von den kleineren und mittleren Größenklassen, wobei im mittleren Segment zwischen 1.000 und 5.000 m² im Vergleich zum Jahresbeginn wieder etwas mehr Bewegung aufkam.

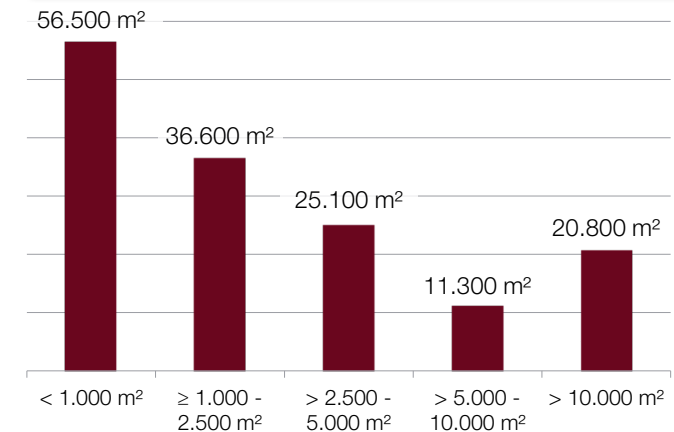
Bei den nachfragenden Branchen führen mit rund 34.900 m² erneut die „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ das Feld an. Der Abstand zu den übrigen Branchen ist jedoch deutlich geringer als im Vorjahr, als die Großanmietungen von Commerzbank und ING die Statistik prägten. Räumlich konzentriert sich das Marktgeschehen weiterhin stark auf die zentralen Lagen. Der Central Business District – mit den Teilmärkten Bankenlage, Westend, Stadtmitte und Finanzviertel West – vereint im ersten Halbjahr 2026 rund 84.900 m² auf sich. Mit Abstand wichtigster Teilmarkt ist die Bankenlage mit rund 51.300 m².

Die ungebrochene Konzentration der Nachfrage auf Premiumflächen in zentralen Lagen hat das Spitzenmietniveau im zweiten Quartal erneut nach oben getrieben. Die Spitzenmiete ist innerhalb der vergangenen zwölf Monate um 2,50 €/m² auf aktuell 55,00 €/m² gestiegen. Der Abschluss einer internationalen Wirtschaftskanzlei im noch im Bau befindlichen Neubauprojekt „Opernplatz 2“, der deutlich oberhalb der bisher erzielten Höchstmieten liegt, sticht dabei heraus. Die Durchschnittsmiete entwickelt sich derzeit gegenläufig. So notiert diese am Ende des zweiten Quartals bei 28,20 €/m² – ein Rückgang von 3,00 €/m² bzw. 9,6 % innerhalb der letzten zwölf Monate.

Flächenumsatz, Leerstand, Mietniveau



Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2026

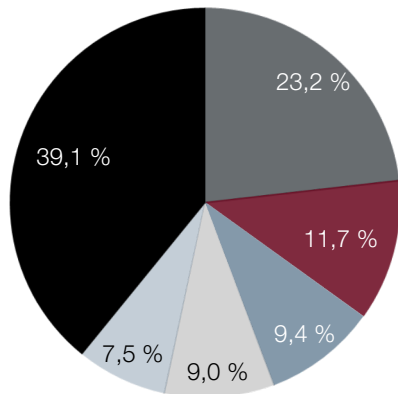


Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt ist im zweiten Quartal 2026 weiter gestiegen. Ende Juni 2026 stehen rund 1,32 Mio. m² kurzfristig zur Verfügung. Die Leerstandsquote erhöht sich damit von 11,3 % im Vorquartal auf nun 11,6 %. Die Fertigstellungspipeline zeigt, dass kaum zusätzliche Entlastung für den Frankfurter Büromarkt zu erwarten ist. Für 2026 werden rund 118.000 m² avisiert, von denen noch circa 55.000 m² zur Anmietung verfügbar sind. 2027 steigt das Volumen zwar auf über 127.000 m², doch nur noch rund 26.000 m² sind hiervon anmietbar. Für 2028 zeichnen sich rund 254.000 m² ab, davon sind aktuell noch 104.000 m² verfügbar.

Ausblick

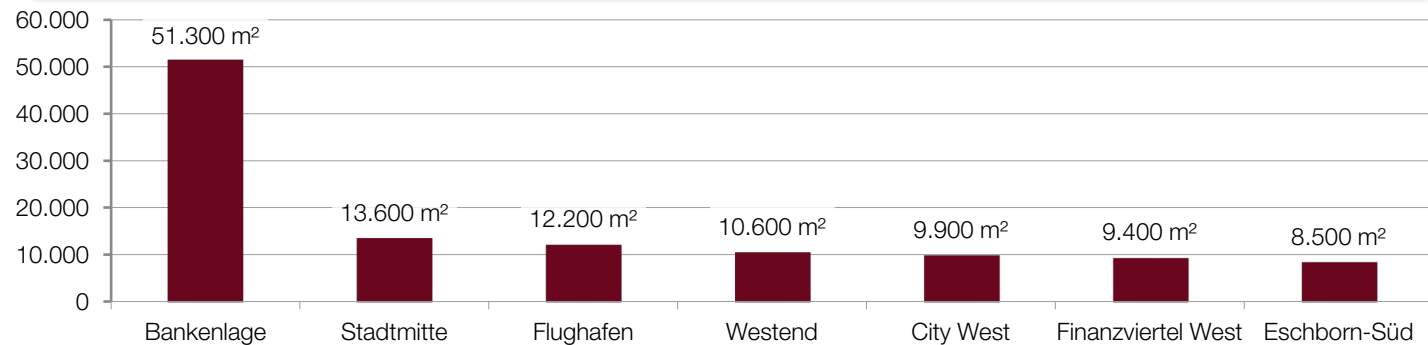
Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten und das fragile konjunkturelle Umfeld dürften die Zurückhaltung vieler Marktakteure in den kommenden Monaten verstärken und den Frankfurter Büroflächenmarkt somit nachfrageseitig bremsen. Zeitgleich wird sich die Nachfrage weiterhin auf Premiumflächen in den Top-Lagen konzentrieren. Da das entsprechende Angebot jedoch weiter sinkt und gleichzeitig kaum spekulative Neubauprojekte realisiert werden, besteht unverändert Steigerungspotenzial bei der Spitzenmiete. Zudem rücken hochwertige Bestandsobjekte in den zentralen Lagen als Alternative in den Vordergrund – vorausgesetzt es wird in die Zukunftsfähigkeit der Objekte investiert. Bleiben Investitionen aus, dürften ältere Bestandsobjekte auch in den Top-Lagen zunehmend an Vermietbarkeit verlieren und den Leerstand auf Gesamtebene zusätzlich nach oben treiben.

Flächenumsatz nach Branche H1 2026

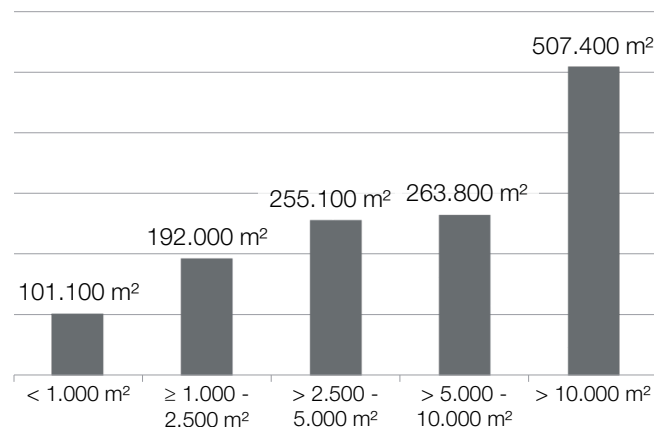


- Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen
- Kanzleien, Notare & Rechtsberater
- Bildungs- & Sozialeinrichtungen
- Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung
- Bau- & Immobiliengewerbe
- Sonstige

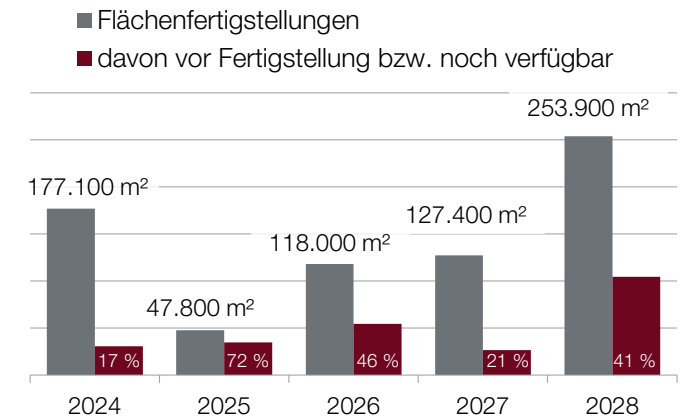
Flächenumsatz nach Lage – umsatzstärkste Teilmärkte H1 2026



Leerstand nach Flächengröße H1 2026



Flächenfertigstellungen

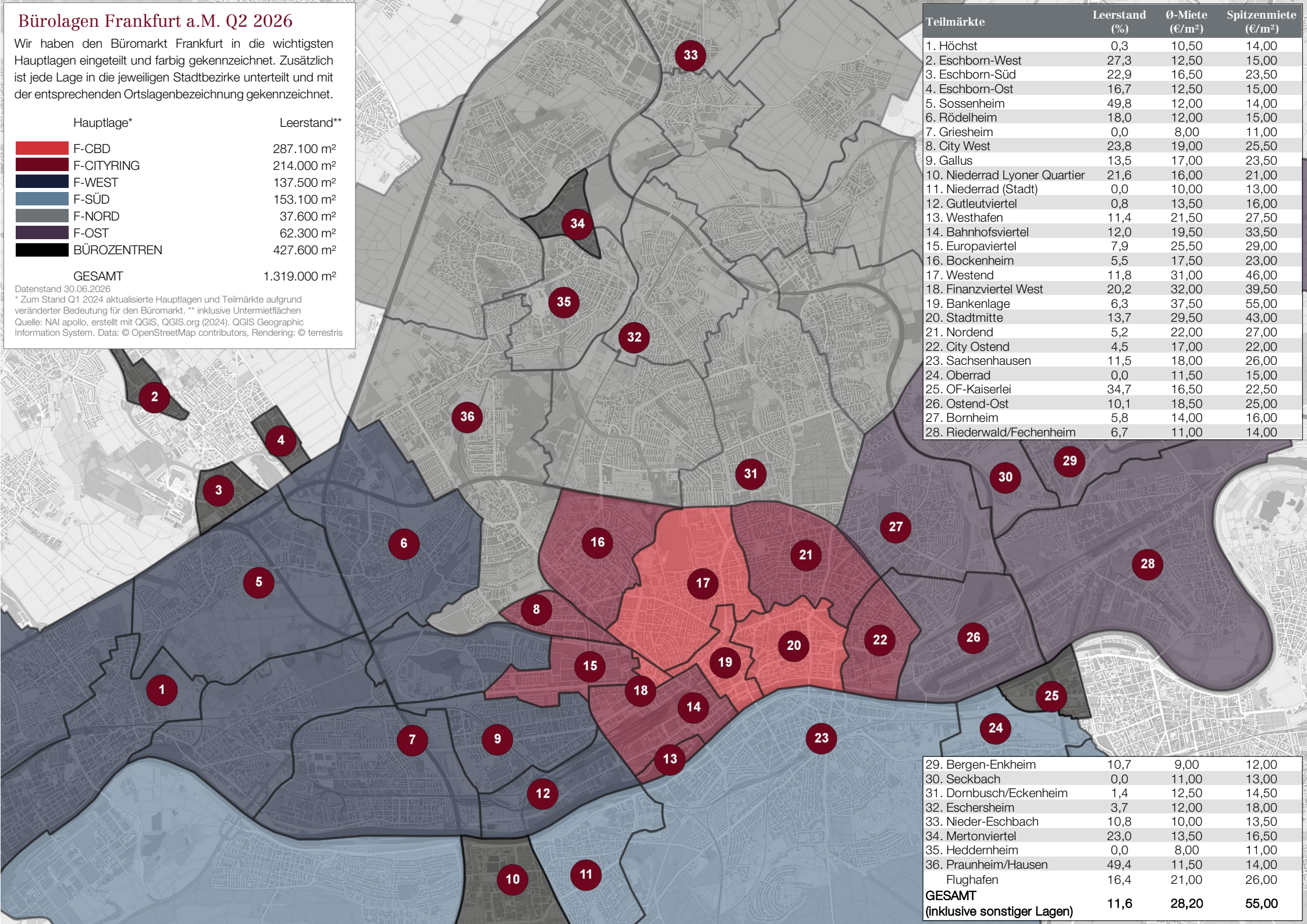


Bürolagen Frankfurt a.M. Q2 2026

Wir haben den Büromarkt Frankfurt in die wichtigsten Hauptlagen eingeteilt und farbig gekennzeichnet. Zusätzlich ist jede Lage in die jeweiligen Stadtbezirke unterteilt und mit der entsprechenden Ortslagenbezeichnung gekennzeichnet.

Hauptlage*	Leerstand**
F-CBD	287.100 m²
F-CITYRING	214.000 m²
F-WEST	137.500 m²
F-SÜD	153.100 m²
F-NORD	37.600 m²
F-OST	62.300 m²
BÜROZENTREN	427.600 m²
GESAMT	1.319.000 m²

Datenstand 30.06.2026
* Zum Stand Q1 2024 aktualisierte Hauptlagen und Teilmärkte aufgrund veränderter Bedeutung für den Büromarkt. ** inklusive Untermietflächen
Quelle: NAI apollo, erstellt mit QGIS, QGIS.org (2024). QGIS Geographic Information System. Data: © OpenStreetMap contributors, Rendering: © terrestris



Teilmärkte	Leerstand (%)	Ø-Miete (€/m²)	Spitzenmiete (€/m²)
1. Höchst	0,3	10,50	14,00
2. Eschborn-West	27,3	12,50	15,00
3. Eschborn-Süd	22,9	16,50	23,50
4. Eschborn-Ost	16,7	12,50	15,00
5. Sossenheim	49,8	12,00	14,00
6. Rödelheim	18,0	12,00	15,00
7. Griesheim	0,0	8,00	11,00
8. City West	23,8	19,00	25,50
9. Gallus	13,5	17,00	23,50
10. Niederrad Lyoner Quartier	21,6	16,00	21,00
11. Niederrad (Stadt)	0,0	10,00	13,00
12. Gutleutviertel	0,8	13,50	16,00
13. Westhafen	11,4	21,50	27,50
14. Bahnhofsviertel	12,0	19,50	33,50
15. Europaviertel	7,9	25,50	29,00
16. Bockenheim	5,5	17,50	23,00
17. Westend	11,8	31,00	46,00
18. Finanzviertel West	20,2	32,00	39,50
19. Bankanlage	6,3	37,50	55,00
20. Stadtmitte	13,7	29,50	43,00
21. Nordend	5,2	22,00	27,00
22. City Ostend	4,5	17,00	22,00
23. Sachsenhausen	11,5	18,00	26,00
24. Oberrad	0,0	11,50	15,00
25. OF-Kaiserlei	34,7	16,50	22,50
26. Ostend-Ost	10,1	18,50	25,00
27. Bornheim	5,8	14,00	16,00
28. Riederwald/Fechenheim	6,7	11,00	14,00

29. Bergen-Enkheim	10,7	9,00	12,00
30. Seckbach	0,0	11,00	13,00
31. Dornbusch/Eckenheim	1,4	12,50	14,50
32. Eschersheim	3,7	12,00	18,00
33. Nieder-Eschbach	10,8	10,00	13,50
34. Mertonviertel	23,0	13,50	16,50
35. Heddernheim	0,0	8,00	11,00
36. Praunheim/Hausen	49,4	11,50	14,00
Flughafen	16,4	21,00	26,00
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11,6	28,20	55,00



MICHAEL PREÜß

Head of Office and Retail Letting

+ 49 (0) 69 970 505-144

michael.preusse@nai-apollo.de



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970 505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



MARTIN ANGERSBACH

Director Business Development Office Germany

+ 49 (0) 69 970 505-122

martin.angersbach@nai-apollo.de



SIMON SCHNITZLER

Consultant Research

+ 49 (0) 69 970 505-625

simon.schnitzler@nai-apollo.de



NAIapollo

Your space is our mission.

apollo real estate GmbH & Co. KG

Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main

Telefon + 49 (0) 69 970 505 - 0
info@nai-apollo.de

www.nai-apollo.de



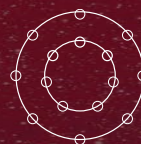
INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL
VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE

Copyright © NAI apollo, 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. NAI apollo 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 apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Member of
NAI Partners
Germany