

Büromarkt Frankfurt am Main Q1 2026

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Umsatzleistung	64.200 m ²	↔
Spitzenmiete	53,30 €/m ²	↗
Durchschnittsmiete	28,90 €/m ²	↔
Leerstandsquote	11,3 %	↗
Bestand	11,49 Mio. m ²	↔
Umsatzanteil Neubau & Revitalisierungen	5,8 %	↗
Stärkste Branche	Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen	
Wichtigster Teilmarkt	Bankenlage	

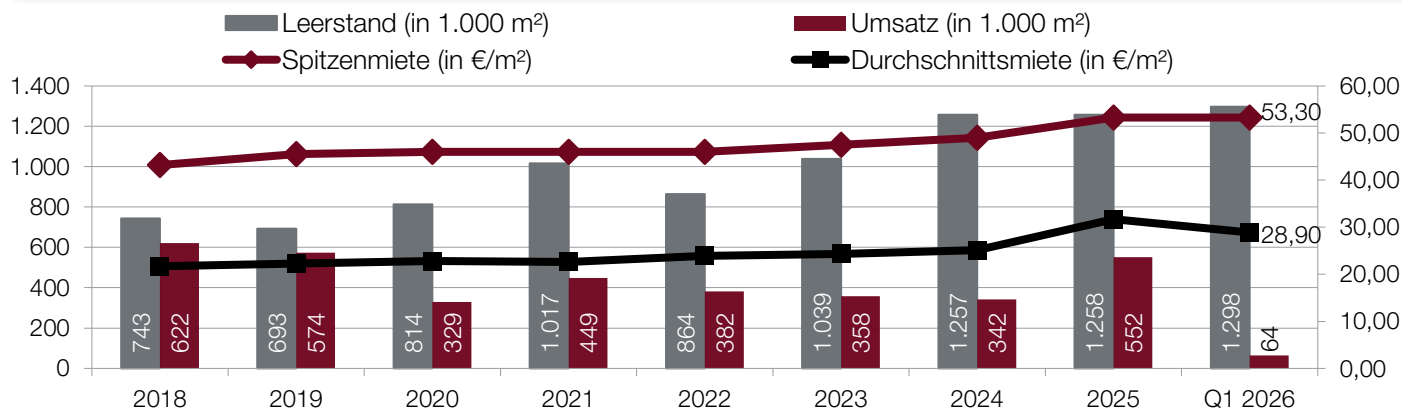
Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im ersten Quartal 2026 von zurückhaltenden Marktaktivitäten gekennzeichnet gewesen. So sind in den ersten drei Monaten 2026 rund 64.200 m² Bürofläche durch Vermietungen und Eigennutzer umgesetzt worden. Damit stellt es den schwächsten Jahresstart seit 2013 dar. Der Schnitt der letzten zehn Jahresanfangsquartale ist um mehr als 40 % unterschritten worden (Q1 2016 – Q1 2025: 109.500 m²).

Besonders auffällig ist das Ausbleiben von Abschlüssen im Segment 5.000 bis 10.000 m², das im Frankfurter Marktgeschehen sonst eine wichtige Rolle spielt. Auch das Segment 2.500 bis 5.000 m² verzeichnete lediglich zwei Abschlüsse, womit hier der Flächenumsatz im Vergleich zum ersten Quartal 2025 um 54,6 % abgenommen hat. In der Größenklasse oberhalb von 10.000 m² wurde mit dem Kauf des Fifty Avon mit über 20.000 m² Bürofläche durch die DZ Bank ein Abschluss registriert, der zwar volumenstark ist, aber als Eigennutzerkauf einen Sonderfall darstellt. Die kleineren Größenklassen unter 2.500 m² waren somit die zentrale Stütze des Marktes, haben im Vergleich zum Vorjahr mit einem Minus von 42,2 % aber ebenfalls nachgelassen.

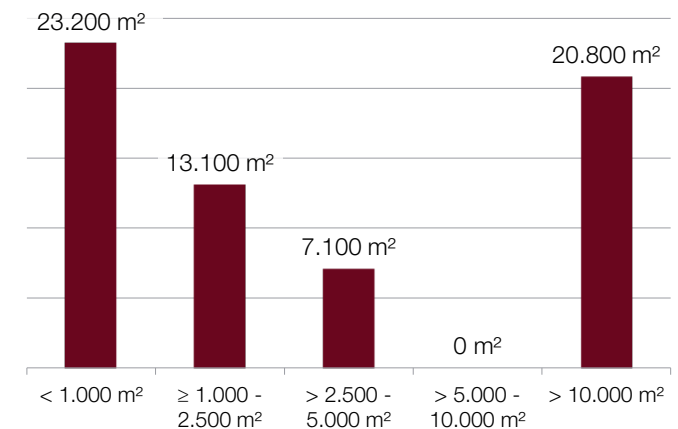
Die stärkste Branchengruppe im ersten Quartal 2026 stellen die Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen dar. Mit einem Marktanteil von 36,7 % fallen auf diese insgesamt knapp 23.600 m². Auf dem zweiten Platz folgt die Kommunikations-, IT- & EDV-Branche, die rund 7.600 m² und damit 11,8 % des Gesamtumsatzes generiert hat. Stärkster Teilmarkt ist mit rund 23.500 m² die Bankenlage, gefolgt vom Westend mit knapp 8.000 m² und dem Finanzviertel West mit 4.900 m². Nur rund 6 % der gesamten Flächenumsätze haben in Neubauflächen bzw. Revitalisierungen stattgefunden. Dies begründet sich aber nicht mit einer fehlenden Nachfrage, sondern mit dem geringen Angebot an entsprechenden Entwicklungen in den begehrten zentralen Teillagen, das für eine Anmietung noch zur Verfügung steht.

Die Mieten zeigten zuletzt eine unterschiedliche Entwicklung. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum Jahresanfang unverändert bei 53,30 €/m² geblieben, im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 1,80 €/m². Eine Normalisierung war hingegen bei der Durchschnittsmiete zu beobachten. Infolge des Wegfalls der Anmietung des Central Business Towers aus dem ersten Quartal 2025 in der Durchschnittsmietberechnung sank diese auf 28,90 €/m² und damit deutlich unter die 30-Euromarke.

Flächenumsatz, Leerstand, Mietniveau



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2026

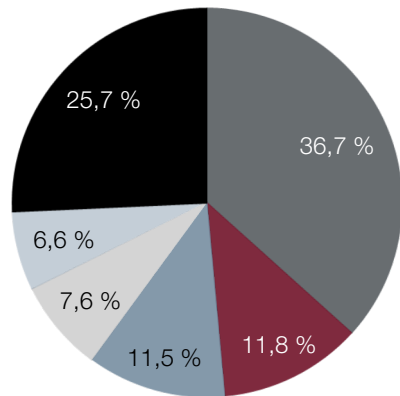


Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt ist im ersten Quartal 2026 weiter gestiegen. Ende März 2026 stehen rund 1,30 Mio. m² kurzfristig für eine Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsquote erhöht sich damit von 11,0 % zu Jahresbeginn auf nun 11,3 %. Während der gesamtstädtische Leerstand anwächst, zeigt sich in den zentralen Lagen allerdings ein anderes Bild: moderne und repräsentative Flächen sind hier nahezu vollständig absorbiert. In den einschlägigen Top-Objekten geht der Leerstand faktisch gegen null.

Ausblick

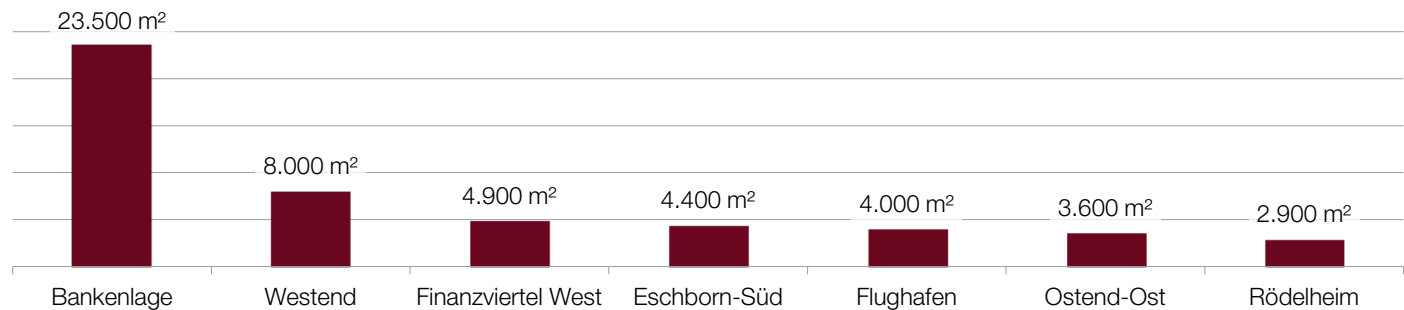
Die Nutzernachfrage am Frankfurter Büromarkt ist bislang nach wie vor gegeben. Geopolitische Risiken und die strukturellen Herausforderungen der deutschen Wirtschaft schwächen aber die konjunkturelle Entwicklung. Dies wird auch bei den hiesigen Marktakteuren wieder zu Vorsicht und zurückhaltenden Aktivitäten führen. Aktuell brems in erster Linie das fehlende nachfragegerechte Flächenangebot die Marktentwicklung am stärksten aus. Unverändert liegt der Nachfragefokus auf den Premiumobjekten im CBD. Das verfügbare Angebot ist jedoch stark begrenzt und eine zu geringe Neubautätigkeit sorgt kaum für Entlastung. Als Ausweichoption könnten hochwertige Bestandsimmobilien stärker in den Fokus rücken, was auf Nutzerseite aber eine höhere Kompromissbereitschaft voraussetzt. Älteren Objekten ohne Revitalisierung droht hingegen ein weiterer Attraktivitätsverlust, wodurch der Leerstand erneut zunimmt. Die Spitzenmiete dürfte aufgrund des anhaltenden Nachfrageüberhang im Spitzensegment weiter steigen.

Flächenumsatz nach Branche Q1 2026

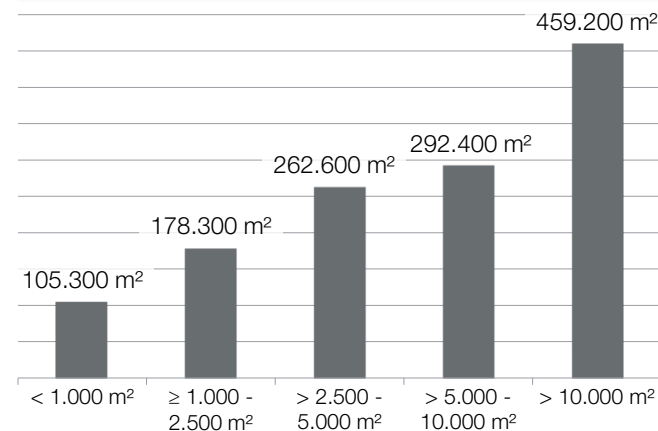


- Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen
- Kommunikation, IT & EDV
- Verkehr, Transport & Logistik
- Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung
- Bau- & Immobiliengewerbe
- Sonstige

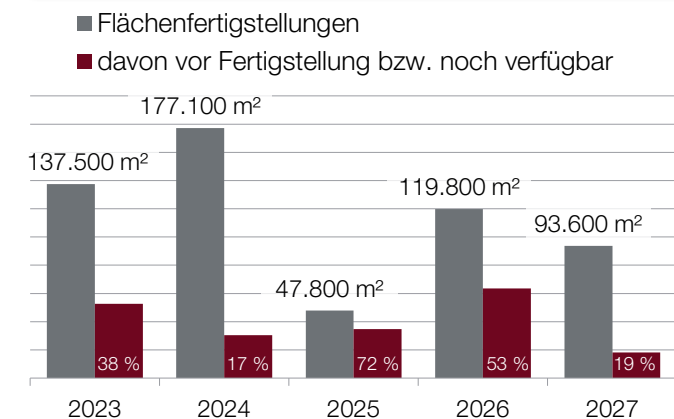
Flächenumsatz nach Lage – umsatzstärkste Teilmärkte Q1 2026



Leerstand nach Flächengröße Q1 2026



Flächenfertigstellungen

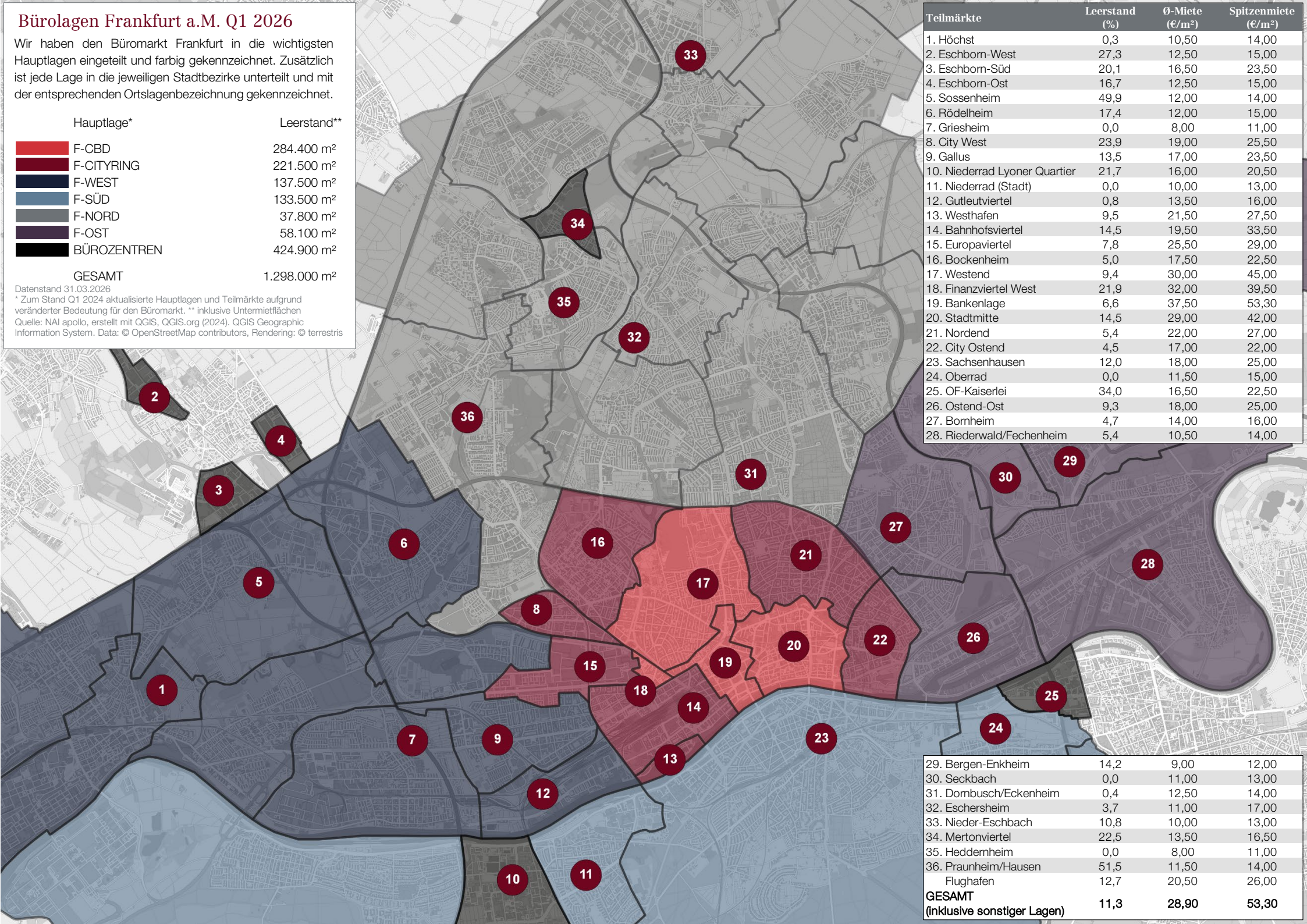


Bürolagen Frankfurt a.M. Q1 2026

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	284.400 m ²
 F-CITYRING	221.500 m ²
 F-WEST	137.500 m ²
 F-SÜD	133.500 m ²
 F-NORD	37.800 m ²
 F-OST	58.100 m ²
 BÜROZENTREN	424.900 m ²
GESAMT	1.298.000 m²

Datenstand 31.03.2026
 * 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 (€/m ²)	Spitzenmiete (€/m ²)
1. Höchst	0,3	10,50	14,00
2. Eschborn-West	27,3	12,50	15,00
3. Eschborn-Süd	20,1	16,50	23,50
4. Eschborn-Ost	16,7	12,50	15,00
5. Sossenheim	49,9	12,00	14,00
6. Rödelheim	17,4	12,00	15,00
7. Griesheim	0,0	8,00	11,00
8. City West	23,9	19,00	25,50
9. Gallus	13,5	17,00	23,50
10. Niederrad Lyoner Quartier	21,7	16,00	20,50
11. Niederrad (Stadt)	0,0	10,00	13,00
12. Gutleutviertel	0,8	13,50	16,00
13. Westhafen	9,5	21,50	27,50
14. Bahnhofsviertel	14,5	19,50	33,50
15. Europaviertel	7,8	25,50	29,00
16. Bockenheim	5,0	17,50	22,50
17. Westend	9,4	30,00	45,00
18. Finanzviertel West	21,9	32,00	39,50
19. Bankanlage	6,6	37,50	53,30
20. Stadtmitte	14,5	29,00	42,00
21. Nordend	5,4	22,00	27,00
22. City Ostend	4,5	17,00	22,00
23. Sachsenhausen	12,0	18,00	25,00
24. Oberrad	0,0	11,50	15,00
25. OF-Kaiserlei	34,0	16,50	22,50
26. Ostend-Ost	9,3	18,00	25,00
27. Bornheim	4,7	14,00	16,00
28. Riederwald/Fechenheim	5,4	10,50	14,00

29. Bergen-Enkheim	14,2	9,00	12,00
30. Seckbach	0,0	11,00	13,00
31. Dornbusch/Eckenheim	0,4	12,50	14,00
32. Eschersheim	3,7	11,00	17,00
33. Nieder-Eschbach	10,8	10,00	13,00
34. Mertonviertel	22,5	13,50	16,50
35. Heddernheim	0,0	8,00	11,00
36. Praunheim/Hausen	51,5	11,50	14,00
Flughafen	12,7	20,50	26,00
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11,3	28,90	53,30



MICHAEL PREUßE

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



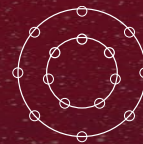
INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



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