

Büromarkt Frankfurt am Main Q3 2026

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Umsatzleistung	273.200 m ²	➡
Spitzenmiete	55,30 €/m ²	➡
Durchschnittsmiete	28,00 €/m ²	➡
Leerstandsquote	11,7 %	➡
Bestand	11,45 Mio. m ²	➡
Umsatzanteil Neubau & Revitalisierungen	22,3 %	➡
Stärkste Branche	Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen	
Wichtigster Teilmarkt	Bankenlage	

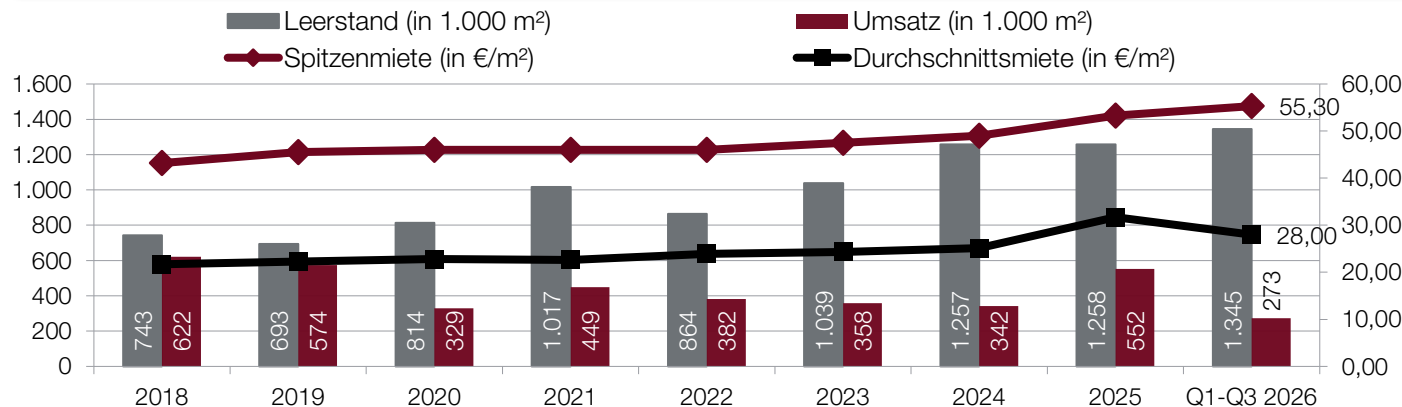
Der Frankfurter Büroflächenmarkt inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat das dritte Quartal 2026 mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 122.800 m² abgeschlossen – das bislang stärkste Quartalsergebnis des Jahres. Es liegt damit über dem zehnjährigen Q3-Durchschnitt (117.200 m²) und markiert das umsatzstärkste dritte Quartal seit 2018. Nach neun Monaten summiert sich der Flächenumsatz in Frankfurt auf 273.200 m². Aufgrund des außergewöhnlich starken ersten Halbjahres 2025 wird der Vorjahreswert (455.600 m²) um 40,0 % unterschritten, der Fünf- und der Zehnjahresdurchschnitt um 11,4 % bzw. 18,1 %. Die Nachfrage konzentriert sich dabei weiterhin auf hochwertige Flächen in den zentralen Lagen des Marktgebiets.

Die Zahl der Großabschlüsse über 10.000 m² hat im dritten Quartal zugenommen, bleibt aber unter dem Niveau von 2025. Seit Jahresbeginn wurden drei solcher Abschlüsse mit zusammen etwa 57.000 m² registriert, nach neun Anmietungen mit über 200.000 m² im Vorjahreszeitraum – ein Rückgang des Volumens um mehr als 70 %. Getragen wurde der Umsatz vor allem von den kleinen und mittleren Größenklassen. Die deutlichsten Zugewinne gegenüber dem Vorjahr sind in den Segmenten unter 1.000 m² (+6,3 %) sowie zwischen 2.500 und 5.000 m² (+11,0 %) verzeichnet worden.

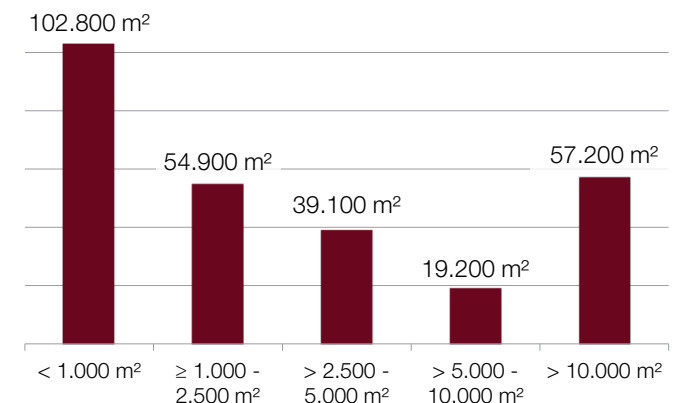
Die führende Branche ist mit rund 62.200 m² die Gruppe der „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“. Ihr Marktanteil sinkt jedoch von 35,9 % im Vorjahreszeitraum auf 22,8 %. Auf Rang zwei rücken die „Öffentlichen Einrichtungen“ mit rund 26.700 m², getragen von der Anmietung der BaFin mit rund 23.000 m² im RAW – dem größten Abschluss des dritten Quartals. Räumlich konzentrieren sich die Anmietungen unverändert auf den CBD. So entfallen auf die CBD-Teilmärkte Bankenlage, Westend, Stadtmitte und Finanzviertel West mit rund 143.800 m² 52,6 % des Umsatzes. Wichtigster Teilmarkt bleibt dabei die Bankenlage mit 85.400 m².

Die Spitzenmiete ist im dritten Quartal auf einen neuen Höchstwert von 55,30 €/m² gestiegen und liegt damit 4,9 % über dem Vorjahreswert von 52,70 €/m². Geprägt wird das Spitzensegment von Abschlüssen in Neubauentwicklungen wie dem „Opernplatz 2“ sowie in den letzten verfügbaren Flächen etablierter Premiumobjekte. Die Durchschnittsmiete liegt mit 28,00 €/m² um 3,50 €/m² bzw. 11,1 % unter dem Vorjahreswert. Gegenüber dem Vorquartal fällt der Rückgang mit 0,20 €/m² jedoch deutlich geringer aus. Der Effekt der hochpreisigen Großabschlüsse des Vorjahres dürfte damit weitgehend ausgelaufen sein.

Flächenumsatz, Leerstand, Mietniveau



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2026

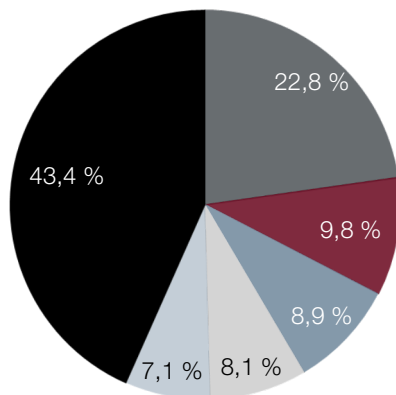


Der marktaktive Leerstand ist im dritten Quartal nur noch leicht gestiegen. Ende September stehen rund 1,35 Mio. m² kurzfristig zur Verfügung. Die Leerstandsquote liegt mit 11,7 % um 0,1 Prozentpunkte über dem Vorquartal. Der Neubau wird im nachgefragten Top-Segment kaum zu einer spürbaren Entlastung führen. Soweit Flächen ohne Vorvermietung fertig werden, liegen diese häufig in dezentralen Lagen und lassen sich dort nur zögerlich vermarkten. Im Gesamtjahr 2026 werden Fertigstellungen von 117.400 m² erwartet. Davon sind noch knapp 54.000 m² verfügbar. 2027 sind von 126.200 m² Neubauf Flächen aktuell nur rund 25.000 m² anmietbar, 2028 von 245.000 m² etwa 95.400 m² – davon nur knapp 8 % im CBD.

Ausblick

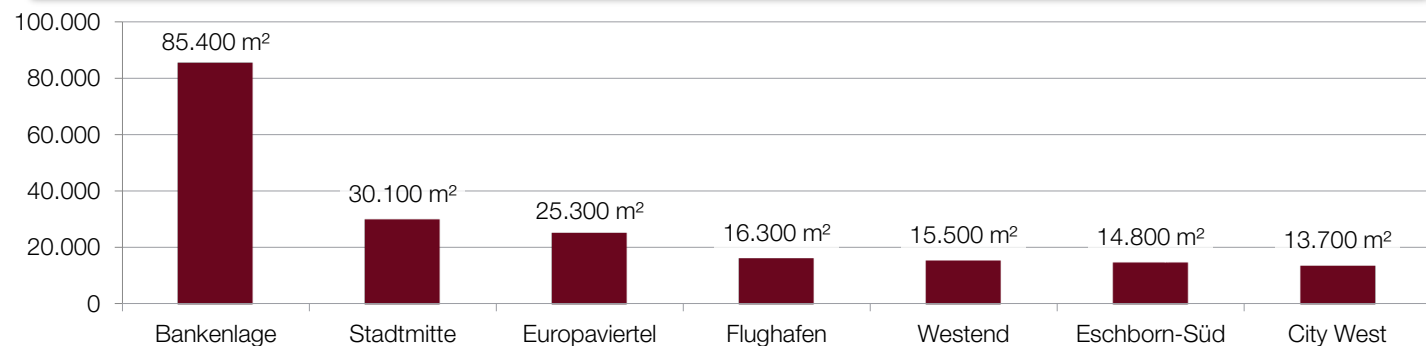
Die deutsche Wirtschaft zeigt erste Zeichen einer Stabilisierung. Ein signifikanter Aufschwung ist angesichts der geopolitischen und konjunkturellen Rahmenbedingungen jedoch nicht zu erwarten. Für das Jahresergebnis wird entscheidend sein, ob im vierten Quartal noch größere Anmietungen zustande kommen. Viele Unternehmen haben die Klärung ihres Flächenbedarfs weit vorangetrieben, stellen finale Entscheidungen aber häufig zurück, solange die wirtschaftlichen Perspektiven unklar sind. Auf der Angebotsseite bleiben in den zentralen Lagen moderne Flächen knapp, was die Spitzenmiete weiter stützen dürfte. Hingegen wächst der Druck auf ältere Bestände, die den heutigen Nutzeranforderungen nicht mehr entsprechen. Für einen Teil dieser Flächen dürfte eine langfristige Büronutzung zunehmend infrage stehen. Für den Leerstand auf Gesamtmarktebene ist deshalb vorerst keine Trendwende zu erwarten.

Flächenumsatz nach Branche Q1-Q3 2026

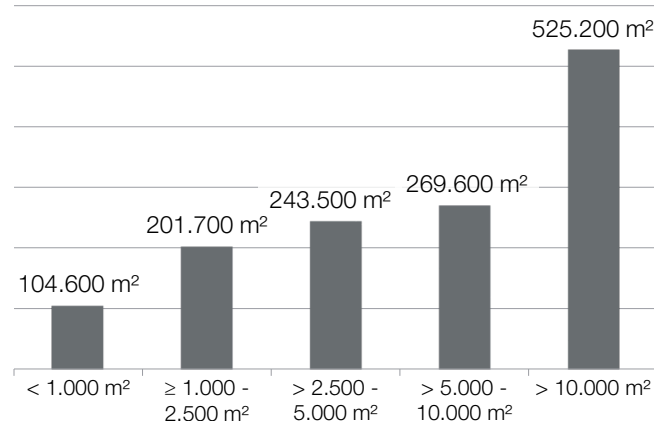


- Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen
- Öffentliche Einrichtungen
- Bau- & Immobiliengewerbe
- Kanzleien, Notare & Rechtsberater
- Bildungs- & Sozialeinrichtungen
- Sonstige

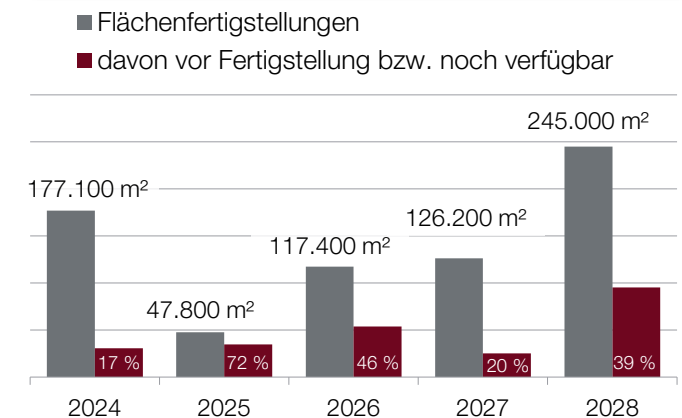
Flächenumsatz nach Lage – umsatzstärkste Teilmärkte Q1-Q3 2026



Leerstand nach Flächengröße Q3 2026



Flächenfertigstellungen

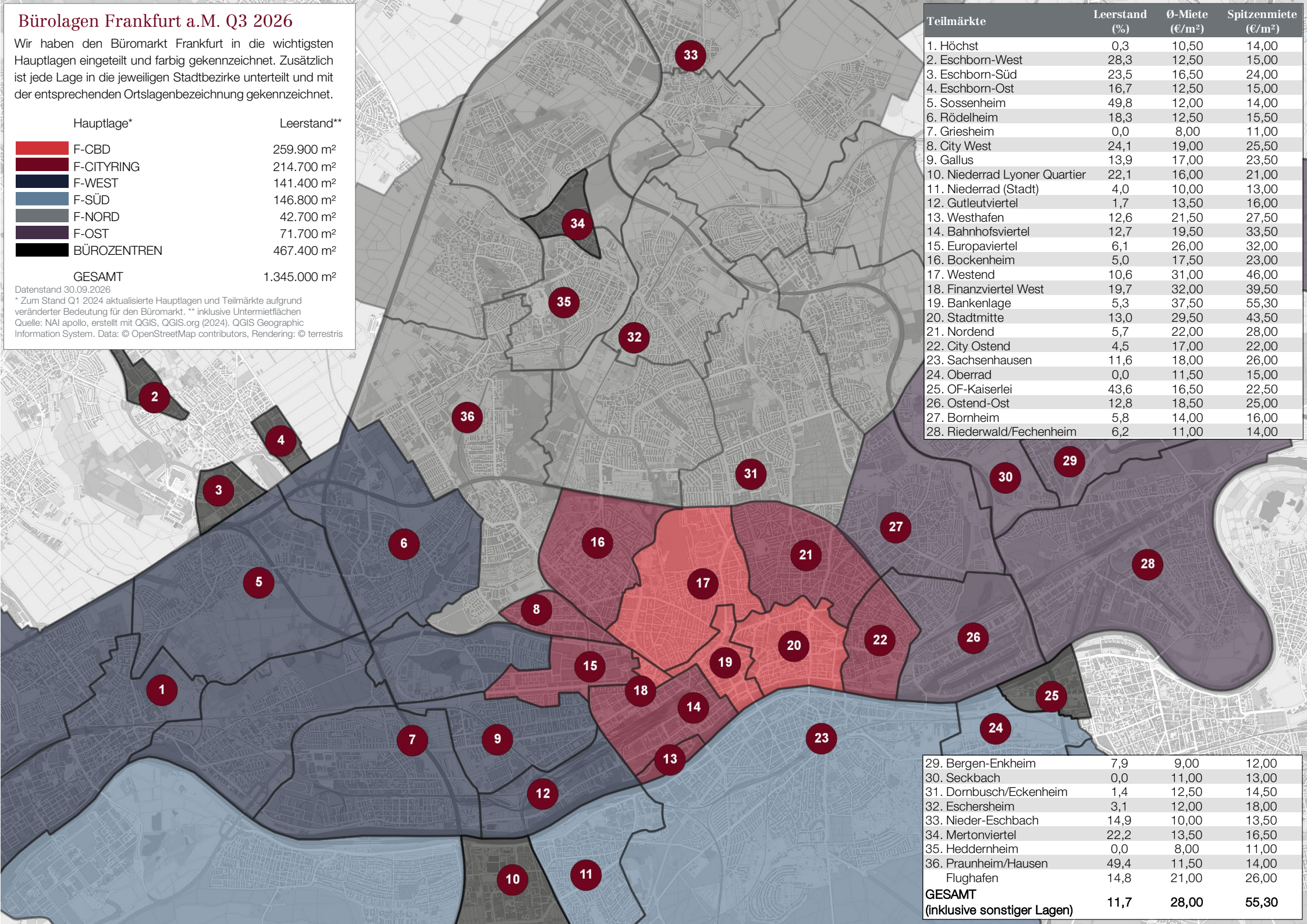


Bürolagen Frankfurt a.M. Q3 2026

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	259.900 m²
F-CITYRING	214.700 m²
F-WEST	141.400 m²
F-SÜD	146.800 m²
F-NORD	42.700 m²
F-OST	71.700 m²
BÜROZENTREN	467.400 m²
GESAMT	1.345.000 m²

Datenstand 30.09.2026
* 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	28,3	12,50	15,00
3. Eschborn-Süd	23,5	16,50	24,00
4. Eschborn-Ost	16,7	12,50	15,00
5. Sossenheim	49,8	12,00	14,00
6. Rödelheim	18,3	12,50	15,50
7. Griesheim	0,0	8,00	11,00
8. City West	24,1	19,00	25,50
9. Gallus	13,9	17,00	23,50
10. Niederrad Lyoner Quartier	22,1	16,00	21,00
11. Niederrad (Stadt)	4,0	10,00	13,00
12. Gutleutviertel	1,7	13,50	16,00
13. Westhafen	12,6	21,50	27,50
14. Bahnhofsviertel	12,7	19,50	33,50
15. Europaviertel	6,1	26,00	32,00
16. Bockenheim	5,0	17,50	23,00
17. Westend	10,6	31,00	46,00
18. Finanzviertel West	19,7	32,00	39,50
19. Bankenlage	5,3	37,50	55,30
20. Stadtmitte	13,0	29,50	43,50
21. Nordend	5,7	22,00	28,00
22. City Ostend	4,5	17,00	22,00
23. Sachsenhausen	11,6	18,00	26,00
24. Oberrad	0,0	11,50	15,00
25. OF-Kaiserlei	43,6	16,50	22,50
26. Ostend-Ost	12,8	18,50	25,00
27. Bornheim	5,8	14,00	16,00
28. Riederwald/Fechenheim	6,2	11,00	14,00

29. Bergen-Enkheim	7,9	9,00	12,00
30. Seckbach	0,0	11,00	13,00
31. Dornbusch/Eckenheim	1,4	12,50	14,50
32. Eschersheim	3,1	12,00	18,00
33. Nieder-Eschbach	14,9	10,00	13,50
34. Mertonviertel	22,2	13,50	16,50
35. Heddernheim	0,0	8,00	11,00
36. Praunheim/Hausen	49,4	11,50	14,00
Flughafen	14,8	21,00	26,00
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11,7	28,00	55,30



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



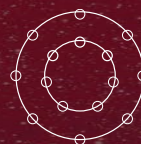
INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



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