

REVIEW BÜROMARKT

FRANKFURT Q1 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q1 2026

BÜROMARKT
FRANKFURT

- MODERATER START INS JAHR MIT 82.000 m² FLÄCHENUMSATZ
- AKTUELLE GESUCHE LASSEN DYNAMISCHES JAHR ERWARTEN

KENNZAHLEN

82.000	▽ -59,8% y/y
Flächenumsatz (in m ²)	
55,00	△ +1,9% y/y
Spitzenmiete (in €/m ²)	
27,30	△ +5,0% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	

MARKTÜBERBLICK

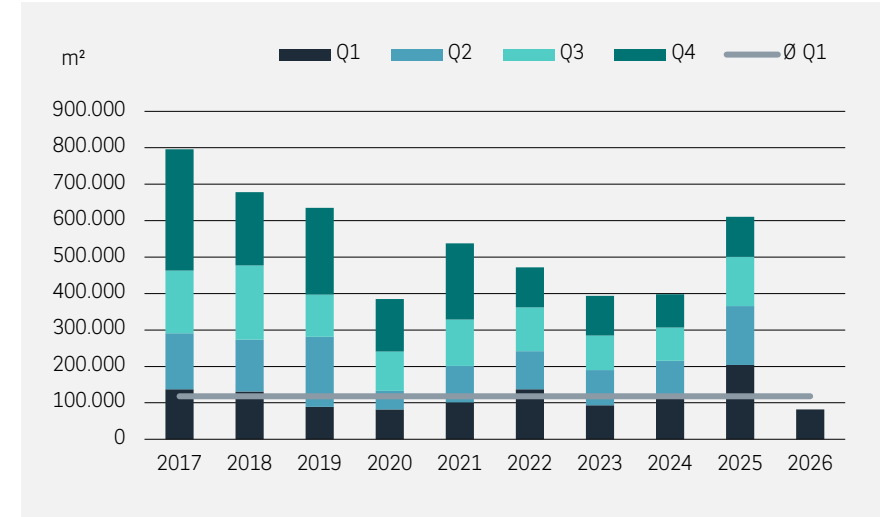
Für den Frankfurter Büroflächenmarkt wird im ersten Quartal 2026 ein Flächenumsatz von 82.000 m² registriert. Nicht ganz unerwartet, kann der Markt damit nicht an den fulminanten Rekordumsatz zum Jahresauftakt 2025 anknüpfen und verfehlt diesen um knapp 60 %. Auch der Langzeitdurchschnitt bleibt für den Moment unerreicht, was aber für den Frankfurter Markt zu Jahresbeginn keine Besonderheit ist. Die Bankenmetropole ist dafür bekannt, dass das Anmietungsgeschehen erst im weiteren Jahresverlauf so richtig Fahrt aufnimmt.

Der größte Abschluss im ersten Quartal, die Eigennutzer-Transaktion der DZ Bank im Fifty Avon mit knapp 21.000 m² Mietfläche, knüpft an die im Vorjahr registrierten Großdeals an und veranschaulicht noch einmal deutlich, was den Markt in Frankfurt treibt: eine hohe Nachfrage nach Premiumflächen in Top-Lagen, die kurzfristig nicht adäquat bedient werden kann, sodass die Flächenentscheidung für Projektentwicklungen die beste Alternative bleibt. Neuanmietungen gehen dabei oft mit Standortkonsolidierungen einher. So wird die DZ Bank den nun neben ihrem Hauptsitz erworbenen Turm umfassend modernisieren und hier verschiedene Unternehmenseinheiten in attraktiver Bankenlage zentrieren.

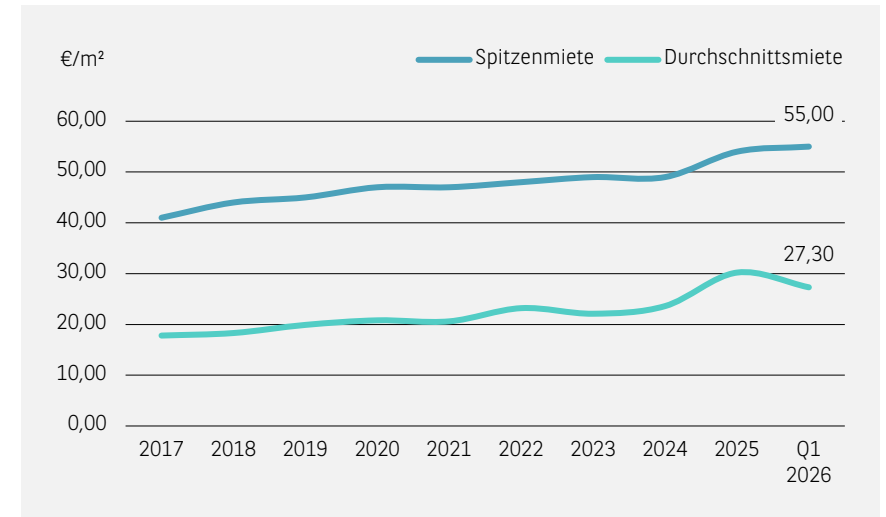
Die Spitzenmiete ist jüngst auf 55,00 €/m² gestiegen (+2 % ggü. Vorjahr). Die volatilere Durchschnittsmiete hat temporär auf 27,30 €/m² nachgegeben, liegt damit aber immer noch 5 % über Vorjahresniveau und dürfte perspektivisch ihren Aufwärtstrend weiter fortsetzen.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- FRANKFURTS LEITBRANCHEN
BANKEN & BERATER BESONDERS
ANMIETUNGSSTARK
- MANGEL AN TOP-FLÄCHEN BLEIBT

KENNZAHLEN

1.822.000 △ +2,9% y/y

Leerstand (in m²)

11,7 △ +0,3 %-Pkte. y/y

Leerstandsrate (in %)

190.000 △ +21,0% y/y

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

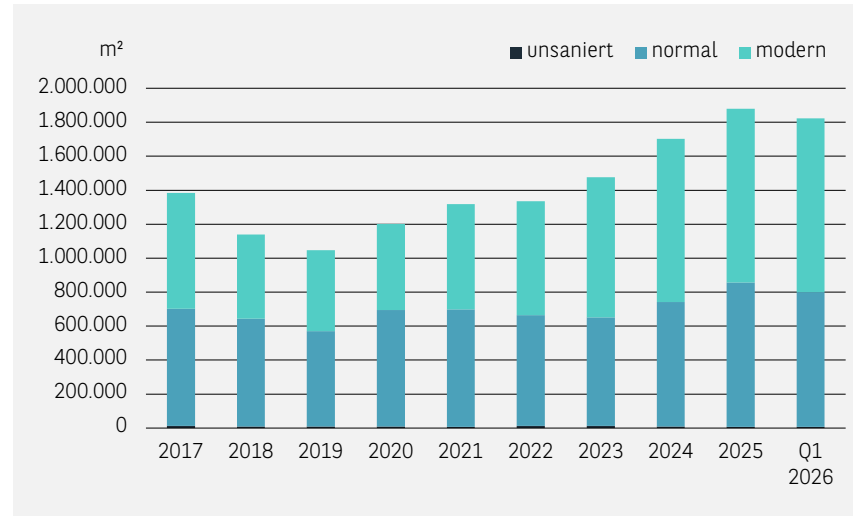
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

Frankfurts Leitbranchen Banken und Finanzdienstleister sowie Beratungsgesellschaften präsentieren sich im Branchenvergleich zu Jahresbeginn erneut besonders anmietungsstark. Getragen vom Eigennutzerabschluss der DZ Bank kommen erstgenannte auf einen Marktanteil von gut 28 %. In das Ergebnis der Beratungsgesellschaften (16 % Marktanteil) fließen neben dem 4.400-m²-Abschluss von Westbridge Advisory zahlreiche kleine und mittelgroße Mietverträge.

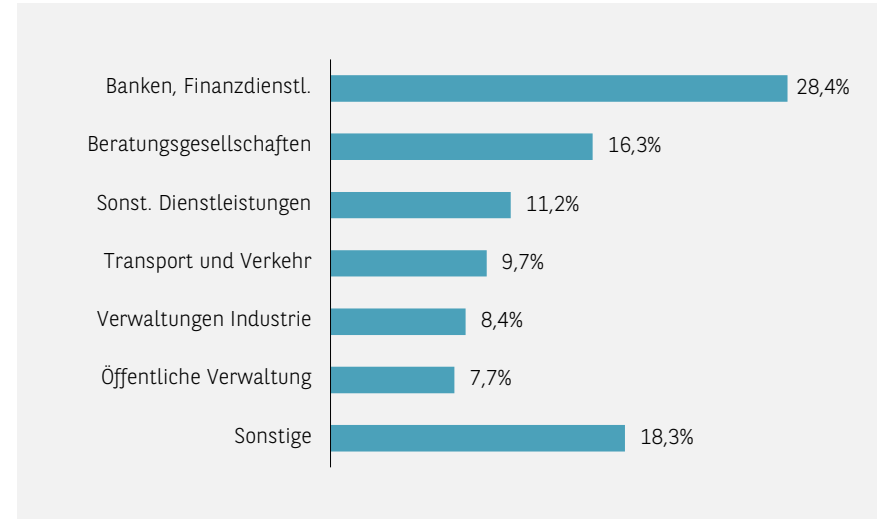
Das Marktgeschehen war vor allem durch Dynamik im kleineren Flächensegment zwischen 200 und 2.000 m² geprägt, in dem 57 % des Flächenumsatzes getätigt wurde. Weitere 15 % entfielen auf mittelgroße Verträge zwischen 2.001 und 5.000 m², während zwischen 5.001 m² und 10.000 m² noch keine Abschlussdynamik verzeichnet werden konnte. Der 21.000 m² große Abschluss der DZ-Bank war die einzige Transaktion jenseits der 10.000-m²-Marke, was einem durchschnittlichen Jahresauftakt in der Bankenmetropole entspricht.

Das Leerstandsvolumen ist leicht auf 1,8 Mio. m² gesunken, wobei sich der Mangel an kurzfristig verfügbaren Erstbezugsflächen weiter verhärtet hat. In den absoluten Top-Lagen Bankenviertel und Westend beläuft sich ihr Volumen nur noch auf gut 15.000 m². In Reaktion ist die Vorvermietungsquote in den Projektentwicklungen in den beiden Top-Teilmärkten auf aktuell 89 % gestiegen.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	1.1	DZ Bank	20.800
Q1	1.2	Westbridge Advisory	4.400
Q1	4.5	SPIE Germany	3.000
Q1	5.2	ProGenius Private Berufliche Schule Offenbach	2.400
Q1	4.7	Omoda & Jaecoo Deutschland	1.700



PERSPEKTIVEN

Der Frankfurter Büromarkt ist mit einem moderaten, wenngleich auch nicht untypischen Quartalsergebnis ins Jahr 2026 gestartet.

Sicherlich belasten die aktuellen kriegerischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten die Weltwirtschaft weitreichend und dürften sich auch dämpfend auf die deutsche Wirtschaft auswirken. Allerdings gibt es zwei Komponenten, die auf eine dynamischere Anmietungstätigkeit im weiteren Jahresverlauf in der Bankenmetropole hindeuten. Zum einen dürfte das im vergangenen Jahr von der Bundesregierung auf den Weg gebrachte Investitionspaket für Rüstung und Infrastruktur der Wirtschaft Rückhalt geben, zum anderen befinden sich zahlreiche Großgesuche im Markt, die auch bei erneutem konjunkturellem Gegenwind zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden sollten. Insbesondere Führungskräften großer Firmen ist sehr bewusst, dass attraktive Büroflächen eine sehr wichtige Stellschraube für eine erfolgreiche Unternehmensführung sind. Ein Flächenumsatz von rund 500.000 m² scheint aktuell realistisch.

Beim Leerstand zeichnet sich das Erreichen des Scheitelpunkts mit dann wieder moderat sinkenden Volumina ab. Im Premiumsegment und den Projektentwicklungen sollte das Angebot unverändert rasch vom Markt absorbiert werden, sodass der Druck auf die Spitzenmieten unverändert hoch bleibt. Sie dürfte langsam Kurs auf die 60-€/m²-Marke nehmen.

Kennzahlen Büromarkt Frankfurt

	HÖCHSTMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	Q1 2026	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen		1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 Bankenviertel		55,00	22.300	111.500	107.000	13.700	101.500	11.100	122.600	33.600
1.2 Westend		50,00	7.600	68.100	45.600	1.600	46.000	5.800	73.900	25.700
1.3 Innenstadt		45,00	11.900	284.500	204.000	4.600	117.600	56.600	341.100	29.100
1.4 Hauptbahnhof		25,00	1.600	43.100	10.800	0	0	0	43.100	17.800
2 Cityrand	25,00 -	39,00	5.500	161.100	111.800	900	62.000	30.000	191.100	25.000
3 Stadtrand	16,00 -	22,00	6.500	184.000	68.400	0	53.000	47.200	231.200	4.300
4 Nebenlagen	13,00 -	28,00	17.600	637.700	369.400	17.200	49.900	37.300	675.000	123.500
Summe Frankfurt			73.000	1.490.000	917.000	38.000	430.000	188.000	1.678.000	259.000
5 Peripherie	15,00 -	22,00	9.000	332.000	104.000	6.000	2.000	2.000	334.000	109.000
Gesamt			82.000	1.822.000	1.021.000	44.000	432.000	190.000	2.012.000	368.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			68.000	1.362.000	860.000	38.000	430.000	188.000	1.550.000	247.000

* Die Spitzenmiete umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.



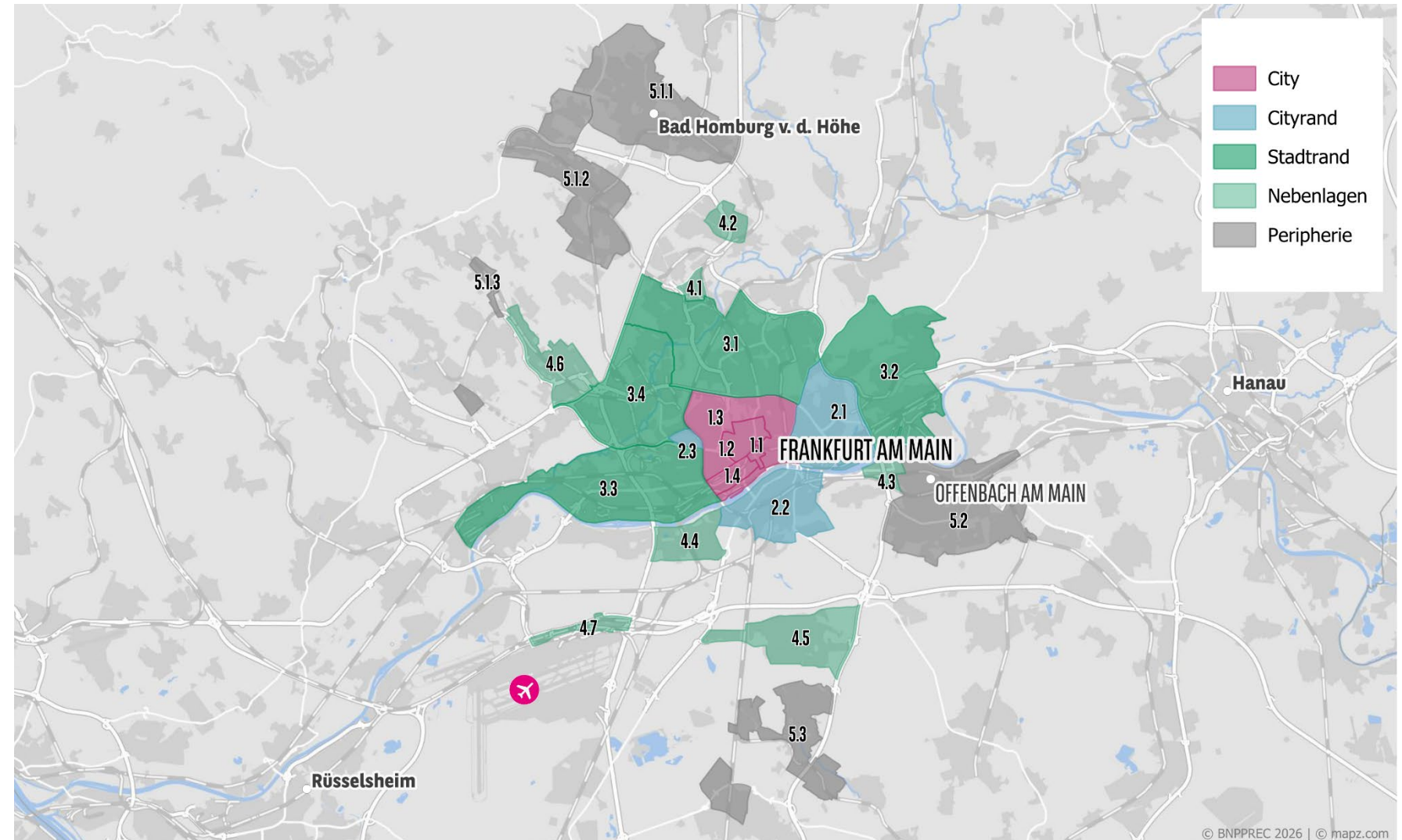


Q1 2026

BÜROMARKT
FRANKFURT



BÜROMARKTLAGEN IN FRANKFURT





Q1 2026

BÜROMARKT
FRANKFURT

MEHR
ERFAHREN



MARKTREPORTS



DASHBOARDS



KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Inga Schwarz

Head of Research

inga.schwarz@bnpparibas.com

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com