

REVIEW BÜROMARKT

FRANKFURT Q2 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q2 2026

BÜROMARKT
FRANKFURT

- HALBJAHRESZAHLEN WIE ERWARTET UNTER STARKEM VORJAHRESERGEBNIS
- SPITZENMIETE ZIEHT WEITER AN

KENNZAHLEN

173.000 ▽ -52,7% y/y
Flächenumsatz (in m²)

57,00 △ +5,6% y/y
Spitzenmiete (in €/m²)

28,30 △ +1,8% y/y
Durchschnittsmiete (in €/m²)

MARKTÜBERBLICK

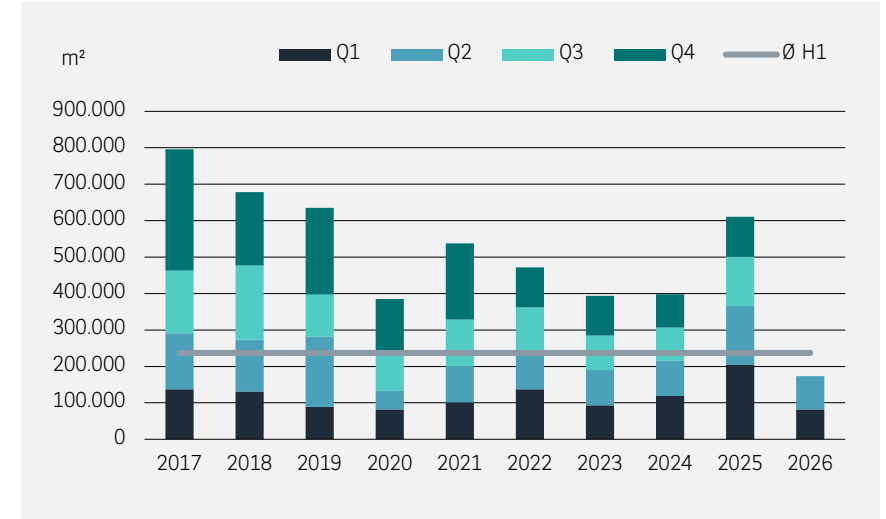
Nach dem ersten Halbjahr beläuft sich der Flächenumsatz am Frankfurter Büromarkt auf rund 173.000 m², davon 150.000 m² im gif-Marktgebiet. Damit liegt das Ergebnis deutlich unter dem sehr starken Vorjahresniveau (-53 %) und bleibt auch hinter dem langjährigen Durchschnitt zurück (-27 %). Ursächlich hierfür sind insbesondere das eingetriebene konjunkturelle Umfeld, anhaltende geopolitische Unsicherheiten sowie strukturelle Veränderungen auf der Nachfrageseite. Die aktuell spürbare Zurückhaltung vieler Unternehmen wirkt dämpfend auf das Marktgeschehen.

Der Büromarkt ist weiterhin von einer verhaltenen Nachfrage geprägt. Vor allem größere Flächengesuche werden vor dem Hintergrund hybrider Arbeitsmodelle, verlängerter Entscheidungsprozesse und erhöhter Planungsunsicherheit nur zögerlich umgesetzt. Der vergleichsweise niedrige Flächenumsatz bildet die tatsächliche Marktaktivität jedoch nur bedingt ab, da die Vermietungspipeline weiterhin gut gefüllt ist. Im zweiten Quartal wurden drei größere Abschlüsse im Bereich um 5.000 m² registriert, darunter zwei in der City sowie ein Abschluss von Fraport am Flughafen.

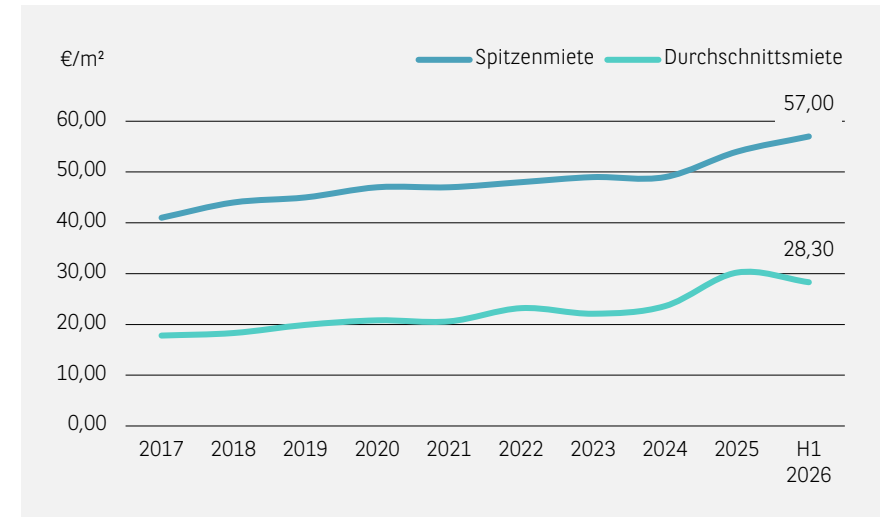
Die Mietentwicklung zeigt sich insgesamt stabil mit positiver Tendenz im Prime-Segment: Auf Zwölfmonatssicht ist die Durchschnittsmiete über alle Abschlüsse hinweg um rund 2 % auf 28,30 €/m² gestiegen. Die Spitzenmiete für hochwertige Flächen in Toplagen legte mit einem Plus von 6 % deutlicher zu und erreicht aktuell 57,00 €/m². Vereinzelt Verträge übersteigen hierbei sogar dieses auch bundesweit hohe Niveau, wobei bereits Abschlüsse mit über 70 €/m² im laufenden Jahr registriert werden konnten.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





- BERATUNGEN UND FINANZDIENSTLEISTER: 44 % ANTEIL
- LEERSTAND SEIT JAHRESBEGINN LEICHT RÜCKLÄUFIG

KENNZAHLEN

1.824.000 △ +4,6% y/y
Leerstand (in m²)

11,8 △ +0,6 %-Pkte. y/y
Leerstandsrate (in %)

176.000 △ +10,0% y/y
Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

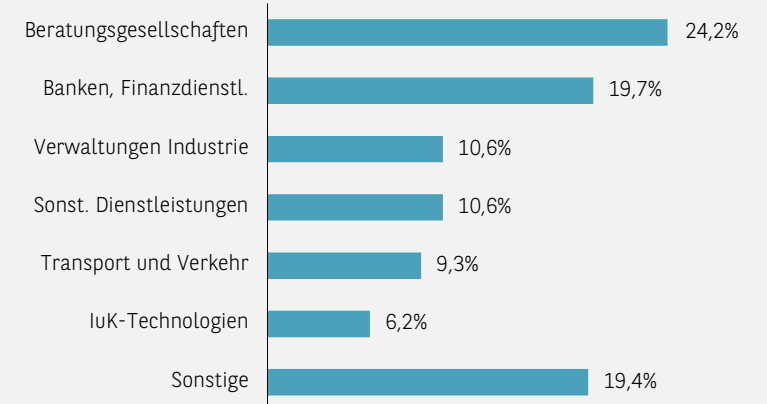
BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

In der Verteilung der Flächenumsätze nach Branchen dominieren die Beratungsgesellschaften mit einem Anteil von 24 % klar das Ranking und liegen damit deutlich über ihrem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 18 %). Banken und Finanzdienstleister erreichen mit 20 % einen für die Branche üblich hohen Marktanteil.

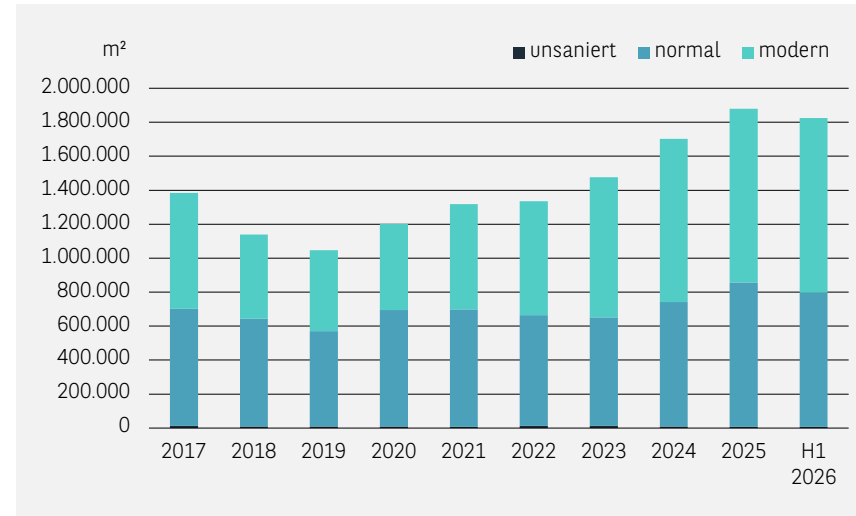
Auffällig ist zudem eine aktuell kleinteiligere Marktstruktur. Großabschlüsse über 5.000 m² tragen mit 19 % deutlich weniger zum Flächenumsatz bei als im langjährigen Mittel (32 %). Demgegenüber prägen kleinere und mittlere Flächen zwischen 200 und 5.000 m² mit einem kumulierten Anteil von 78 % das Marktgeschehen.

Das Flächenangebot ist durch einen leicht rückläufigen Leerstand seit Jahresbeginn gekennzeichnet, der sich aktuell auf rund 1,8 Mio. m² beläuft. Davon verfügen 56 % über eine moderne Ausstattungsqualität. Die Gesamtsumme der im Bau befindlichen Flächen hat sich auf Zwölfmonatssicht weitestgehend stabil entwickelt und belaufen sich auf rund 406.000 m². Hiervon sind derzeit etwa noch 176.000 m² verfügbar. Die Vorvermietungsquote notiert bei 57 %. Insgesamt steht dem Markt damit zwar ein vergleichsweise solides Angebot an noch verfügbaren Flächen im Bau zur Verfügung, ein Angebot an noch verfügbaren Projektentwicklungen in absoluten Premiumlagen ist jedoch nahezu nicht vorhanden.

Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Entwicklung des Leerstands



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	1.1	DZ Bank	20.800
Q2	4.7	Fraport	5.800
Q2	1.1	Willkie Farr & Gallagher LLP	5.500
Q2	1.3	d-fine	4.600
Q1	1.2	Westbridge Advisory	4.400



PERSPEKTIVEN

Im weiteren Jahresverlauf ist am Frankfurter Büromarkt mit einer weiterhin ruhigen, zugleich aber zunehmend stabilen Entwicklung zu rechnen. Trotz anhaltender konjunktureller Unsicherheiten und geopolitischer Risiken zeigt sich, dass einige Unternehmen bereit sind, ihre Flächenstrategien zu konkretisieren und aufgeschobene Entscheidungen schrittweise umzusetzen. Im Kontext hybrider Arbeitsmodelle werden bestehende Flächenanforderungen neu definiert und sukzessive in konkrete Abschlüsse überführt.

Die Flächennachfrage wird gestützt durch die unverändert hohe Attraktivität des Standorts Frankfurt. Insbesondere beratungsnahe und finanzwirtschaftliche Branchen sorgen weiterhin für eine solide Nachfrage, sodass in der zweiten Jahreshälfte mit einer Belebung der Marktaktivität zu rechnen ist. Vor diesem Hintergrund ist von moderat steigenden Flächenumsätzen auszugehen, sodass bis zum Jahresende ein Niveau von rund 420.000 m² als realistisch erscheint.

Auch die Angebotsseite bietet gute Voraussetzungen für eine moderate Markterholung: Ein solides Volumen moderner Flächen trifft auf eine stabile Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Objekten in zentralen und gut angebundenen Lagen. Vor diesem Hintergrund dürfte sich die Mietpreisentwicklung weiter positiv darstellen, wobei die Spitzenmiete voraussichtlich kurzfristig erstmals die Marke von 60 €/m² überschreiten wird.

Kennzahlen Büromarkt Frankfurt

	HÖCHSTMIETE* (€/m ²)		FLÄCHENUMSATZ (m ²)		LEERSTAND (m ²)		FLÄCHEN IM BAU (m ²)		FLÄCHENANGEBOT (m ²)	
	von	bis	H1 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		57,00	44.300	110.800	104.500	12.500	101.500	5.600	116.400	33.600
1.2 Westend		50,00	13.000	72.500	49.400	1.500	49.400	9.300	81.800	22.300
1.3 Innenstadt		45,00	32.200	282.000	205.400	4.000	109.700	55.300	337.300	42.100
1.4 Hauptbahnhof		25,00	3.000	34.200	9.100	0	0	0	34.200	17.800
2 Cityrand	25,00 -	39,00	17.200	166.500	115.500	1.900	62.000	30.000	196.500	25.000
3 Stadtrand	16,00 -	22,00	13.000	180.500	66.900	0	53.000	47.400	227.900	4.300
4 Nebenlagen	13,00 -	28,00	32.300	656.500	384.200	29.100	25.400	25.400	681.900	126.900
Summe Frankfurt			155.000	1.503.000	935.000	49.000	401.000	173.000	1.676.000	272.000
5 Peripherie	15,00 -	22,00	18.000	321.000	93.000	1.500	5.000	3.000	324.000	109.000
Gesamt			173.000	1.824.000	1.028.000	50.500	406.000	176.000	2.000.000	381.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			150.000	1.373.000	877.000	49.000	401.000	173.000	1.546.000	260.000

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



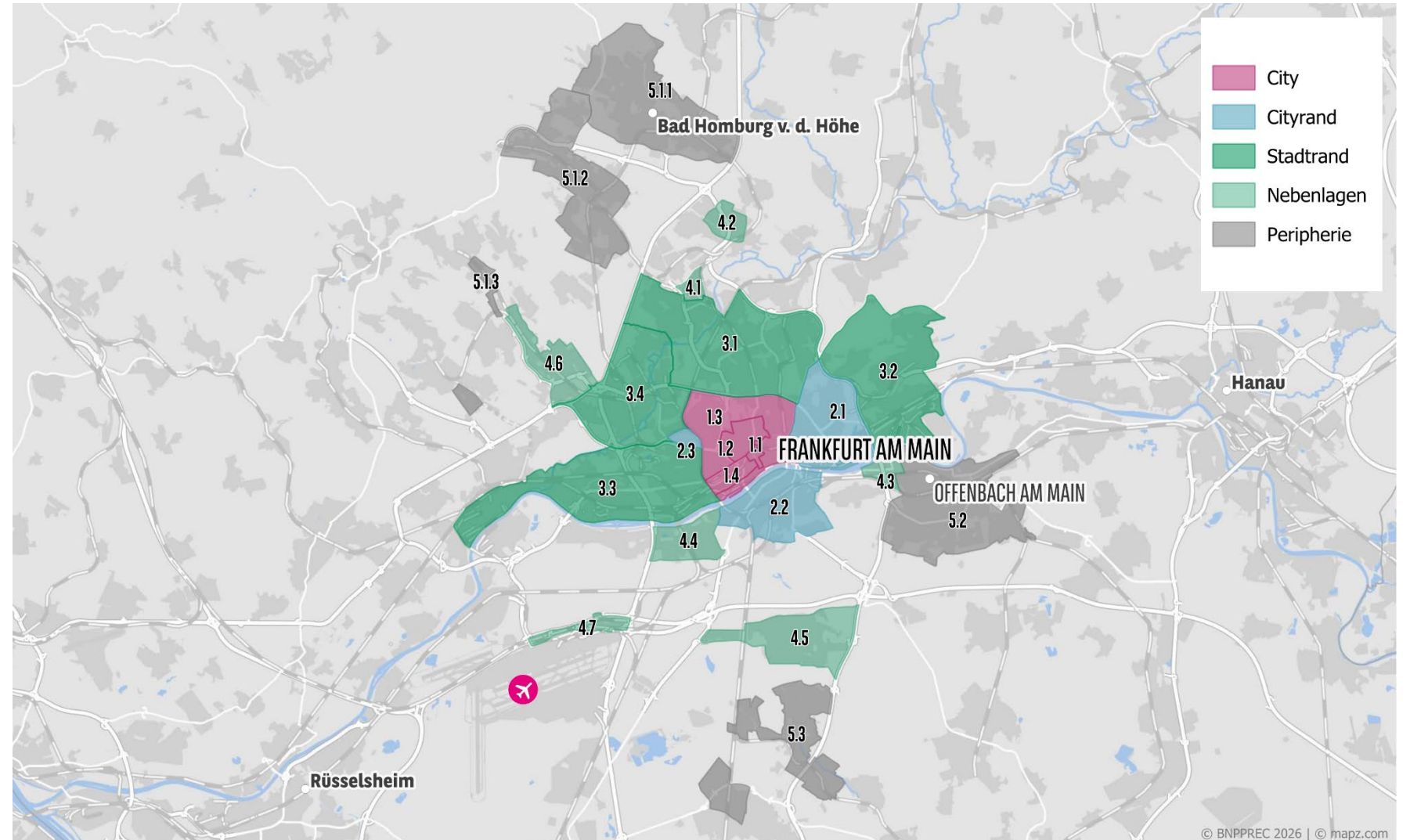


Q2 2026

BÜROMARKT
FRANKFURT



BÜROMARKTLAGEN IN FRANKFURT





Q2 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: 30.06.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com