

REVIEW BÜROMARKT

FRANKFURT Q3 2026



RESEARCH & INSIGHTS



**BNP PARIBAS
REAL ESTATE**

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 2026

BÜROMARKT FRANKFURT

- **AUFWIND IN Q3: FRANKFURT MIT GUTEM QUARTALSUMSATZ**
- **KONTINUIERLICHE ANSTIEGE DER SPITZENMIETE SEIT Q3 2025**

KENNZAHLEN

300.000

Flächenumsatz (in m²)

▽ -40,1 % y/y

57,00

Spitzenmiete (in €/m²)

△ +5,6 % y/y

27,60

Durchschnittsmiete (in €/m²)

▽ -8,6 % y/y

MARKTÜBERBLICK

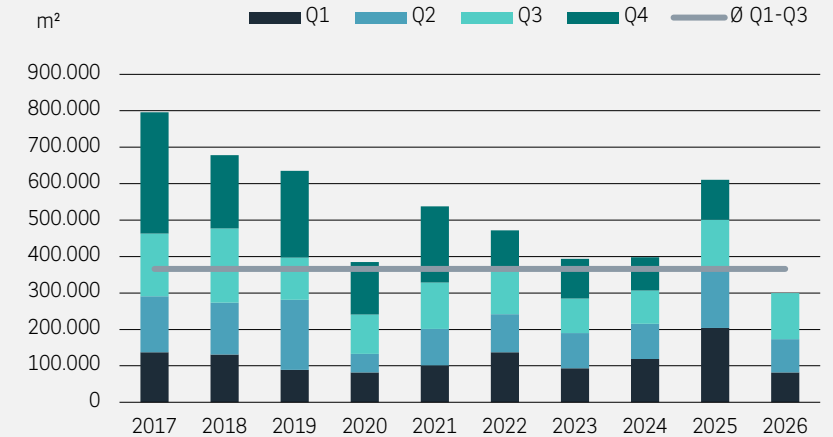
Auch wenn bereits zum Jahresbeginn 2026 davon auszugehen war, dass das sehr gute Vermietungsergebnis aus dem Vorjahreszeitraum in dieser Form nicht zu wiederholen ist, kann der Frankfurter Büromarkt Ende September 2026 auf ein insgesamt zufriedenstellendes Ergebnis zurückblicken: So ordnet sich das aktuelle Resultat in der Mainmetropole mit einem Flächenumsatz von rund 300.000 m² in den ersten drei Quartalen zwar 40 % unter dem Vorjahresvolumen ein, registriert gleichzeitig jedoch eine vergleichbare Vermietungsdynamik wie in den Jahren 2023 (rund 285.000 m²) und 2024 (307.000 m²).

Positiv zu werten ist hierbei vor allem die Entwicklung des Flächenumsatzes im 3. Quartal 2026, in dem mit rund 127.000 m² das mit Abstand beste Quartalsergebnis erzielt wurde. Für die aktuell weiterhin guten Nachfrageimpulse auf dem Frankfurter Büromarkt spricht zudem, dass der Q3-Umsatz nicht nur gegenüber den Vorquartalen, sondern sogar im Vergleich der letzten fünf Jahre überdurchschnittlich ausgefallen ist. Dies spiegelt sich auch im Großflächensegment wider: So kamen mit der BaFin (21.700 m²) in der Projektentwicklung RAW und den beiden Banken/Finanzdienstleistern ODDO BHF (14.700 m²) und AirPlus International (7.900 m²) in den Bürohochhäusern SKYPER bzw. Skylight zuletzt gleich drei der fünf größten Vermietungen seit Jahresbeginn zum Abschluss.

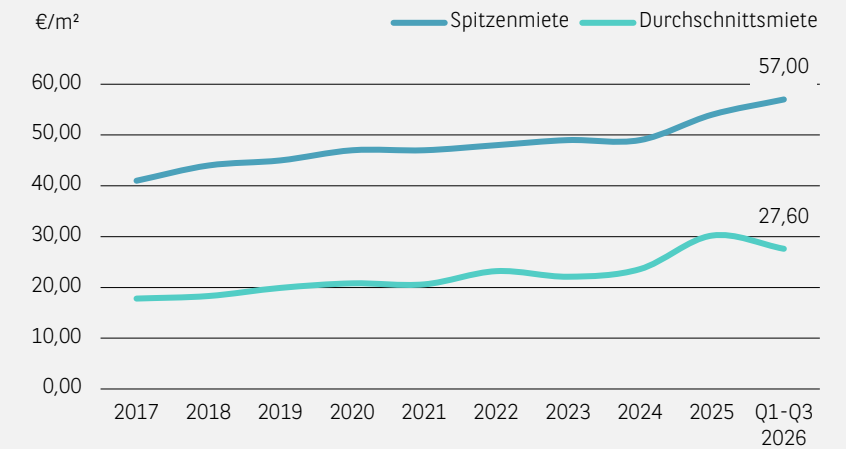
Bei der Spitzenmiete hat sich der Nachfragedruck auf die absoluten Premiumflächen in den besten Teillagen seit Q3 2025 in einem Anstieg um 6 % auf 57 €/m² herauskristallisiert. Dabei sind vereinzelt sogar Mietverträge jenseits der 70 Euro/m² abgeschlossen worden. Entsprechend dürften sich die Aufwärtstendenzen im Top-Segment mittelfristig fortsetzen.



Entwicklung des Flächenumsatzes



Spitzen- und Durchschnittsmieten





Q3 2026

BÜROMARKT
FRANKFURT

- BREITES NUTZERSPEKTRUM IM
BRANCHEN-RANKING ERKENNBAR
- NUR MARGINALE VERSCHIE-
BUNGEN BEIM LEERSTAND

KENNZAHLEN

1.845.000

Leerstand (in m²)

△ +6,6 % y/y

11,9

Leerstandsrate (in %)

△ +0,8 %-Pkte. y/y

125.000

Verfügbare Flächen
im Bau (in m²)

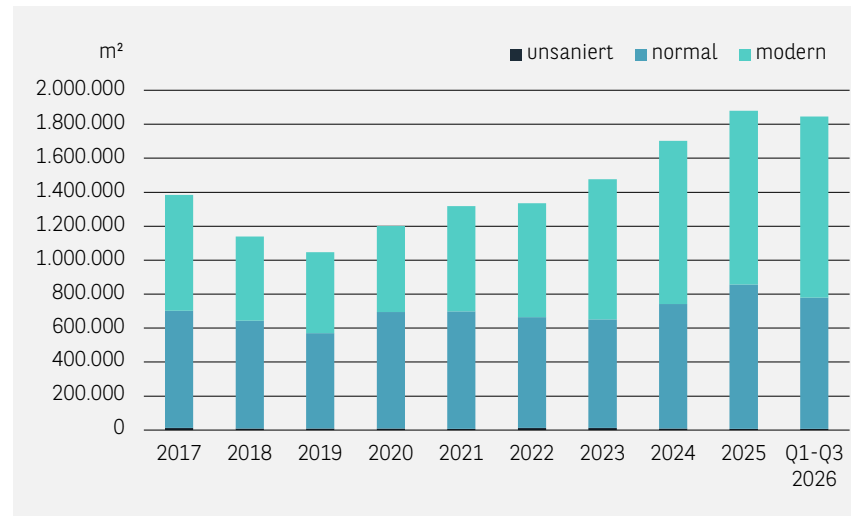
▽ -28,6 % y/y

BRANCHENVERTEILUNG UND LEERSTAND

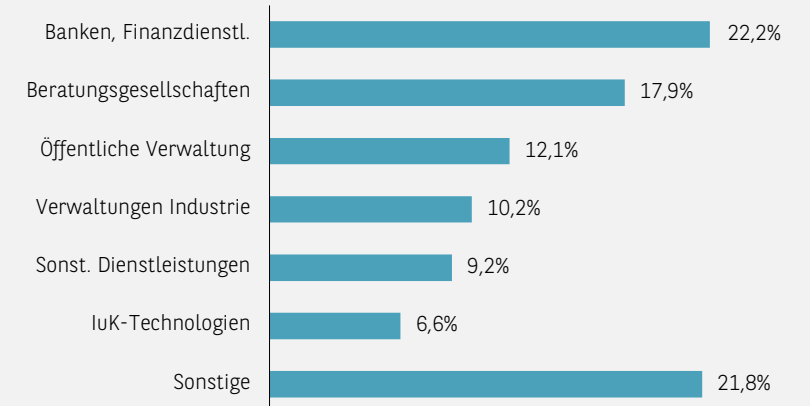
Auf Seiten der Nutzer ist aktuell eine breit diversifizierte Nachfrage zu verzeichnen: Dies kommt nicht zuletzt im hohen Umsatzanteil der Kategorie Sonstige (Summe kleinerer Einzelbranchen) zum Ausdruck, die mit 21,8 % am Marktgeschehen beteiligt ist. Unter den isoliert betrachteten Nutzergruppen stechen in erster Linie die auf dem Frankfurter Markt traditionell starken Banken und Finanzdienstleister heraus, die gut 22 % des Gesamtumsatzes und 57 % des Volumens ab 5.000 m² auf sich vereinen konnten. Damit waren sie erneut der entscheidende Treiber im Großflächensegment. Als weitere wichtige Säulen des Vermietungsmarktes sind darüber hinaus Beratungsgesellschaften (knapp 18 %) und die öffentliche Verwaltung (rund 12 %) zu nennen. Besonders der Beratungssektor trägt mit knapp 21 % aller Abschlüsse wesentlich zur hohen Grunddynamik in den kleinen und mittelgroßen Flächensegmenten des Frankfurter Büromarkts bei. Finanzdienstleister stellen hingegen nur rund 10 % aller Verträge.

Das Flächenangebot ist seit Jahresbeginn durch anhaltende Seitwärtstendenzen gekennzeichnet, sodass sich der Leerstand weiterhin auf rund 1,8 Mio. m² beläuft. Davon verfügen 58 % über eine moderne Ausstattungsqualität. Die Gesamtsumme der im Bau befindlichen Flächen hat sich in der Zwölfmonatszeit weiter verringert und summiert sich auf derzeit rund 369.000 m². Hiervon sind etwa noch 125.000 m² verfügbar. Die Vorvermietungsquote notiert bei guten 66 %. Insbesondere das Flächenangebot der noch zur Verfügung stehenden Projektentwicklungen in absoluten Premiumlagen ist sehr stark limitiert.

Entwicklung des Leerstands



Flächenumsatz nach Branchen H1 2026



Bedeutende Vertragsabschlüsse

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q3	3.3	BaFin	21.700
Q1	1.1	DZ Bank	20.800
Q3	1.1	ODDO BHF	14.700
Q3	1.3	AirPlus International	7.900
Q2	4.7	Fraport	5.800



Q3 2026

BÜROMARKT
FRANKFURT

PERSPEKTIVEN

Der Frankfurter Büromarkt kann insgesamt zuversichtlich in das Schlussquartal starten: Ein Erreichen des Ergebnisses aus 2025 war zwar nicht zu erwarten, im Kontext der letzten fünf Jahre ist dem Markt allerdings eine konstante Entwicklung mit einzelnen Großdeals und guten Vermietungsaktivitäten im kleineren und mittelgroßen Segment zu bescheinigen.

Für das Gesamtjahr erscheint somit ein Flächenumsatz von rund 420.000 m² als realistisch, womit nach 2022 (472.000 m²) und 2025 (611.000 m²) das drittbeste Resultat in dieser Zeitspanne erzielt werden würde. Die Flächennachfrage wird hierbei vor allem bei beratungsnahen und finanzwirtschaftlichen Branchen immer wieder durch die hohe Attraktivität des Standortes Frankfurt gestützt. Darüber hinaus bleiben branchenübergreifend Umzüge zu Gunsten besser angebundener Mikrolagen und noch hochwertigerer Prime-Flächen wichtige Umsatztreiber.

Auf der Angebotsseite trifft in zentralen und gut angebotenen Lagen derzeit ein solides Angebot moderner Flächen auf eine stabile Nachfrage nach Top-Objekten.

Vor diesem Hintergrund dürfte die Mietpreisentwicklung ihren Aufwärtstrend fortsetzen, wobei die Spitzenmiete voraussichtlich erstmals die Marke von 60 €/m² überschreiten wird.

Kennzahlen Büromarkt Frankfurt

		SPITZENMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
		von	bis	Q1-Q3 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	72.200	94.800	91.000	8.000	101.500	5.600	100.400	33.600
1.2	Westend		50,00	19.100	63.200	45.700	1.300	49.400	9.100	72.300	22.300
1.3	Innenstadt		45,00	60.200	270.900	194.000	3.600	98.100	52.000	322.900	49.900
1.4	Hauptbahnhof		25,00	3.800	35.100	9.000	0	0	0	35.100	17.800
2	Cityrand	25,00 -	39,00	27.500	171.700	120.800	1.900	62.000	30.000	201.700	25.000
3	Stadtrand	16,00 -	23,00	46.000	178.900	72.500	0	53.000	25.300	204.200	4.300
4	Nebenlagen	13,00 -	28,00	50.200	714.400	439.000	50.200	0	0	714.400	127.100
Summe Frankfurt				279.000	1.529.000	972.000	65.000	364.000	122.000	1.651.000	280.000
5	Peripherie	15,00 -	22,00	21.000	316.000	94.000	1.000	5.000	3.000	319.000	109.000
Gesamt				300.000	1.845.000	1.066.000	66.000	369.000	125.000	1.970.000	389.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet				272.000	1.395.000	913.000	65.000	364.000	122.000	1.517.000	268.000

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

BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | FRANKFURT 4

Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2026

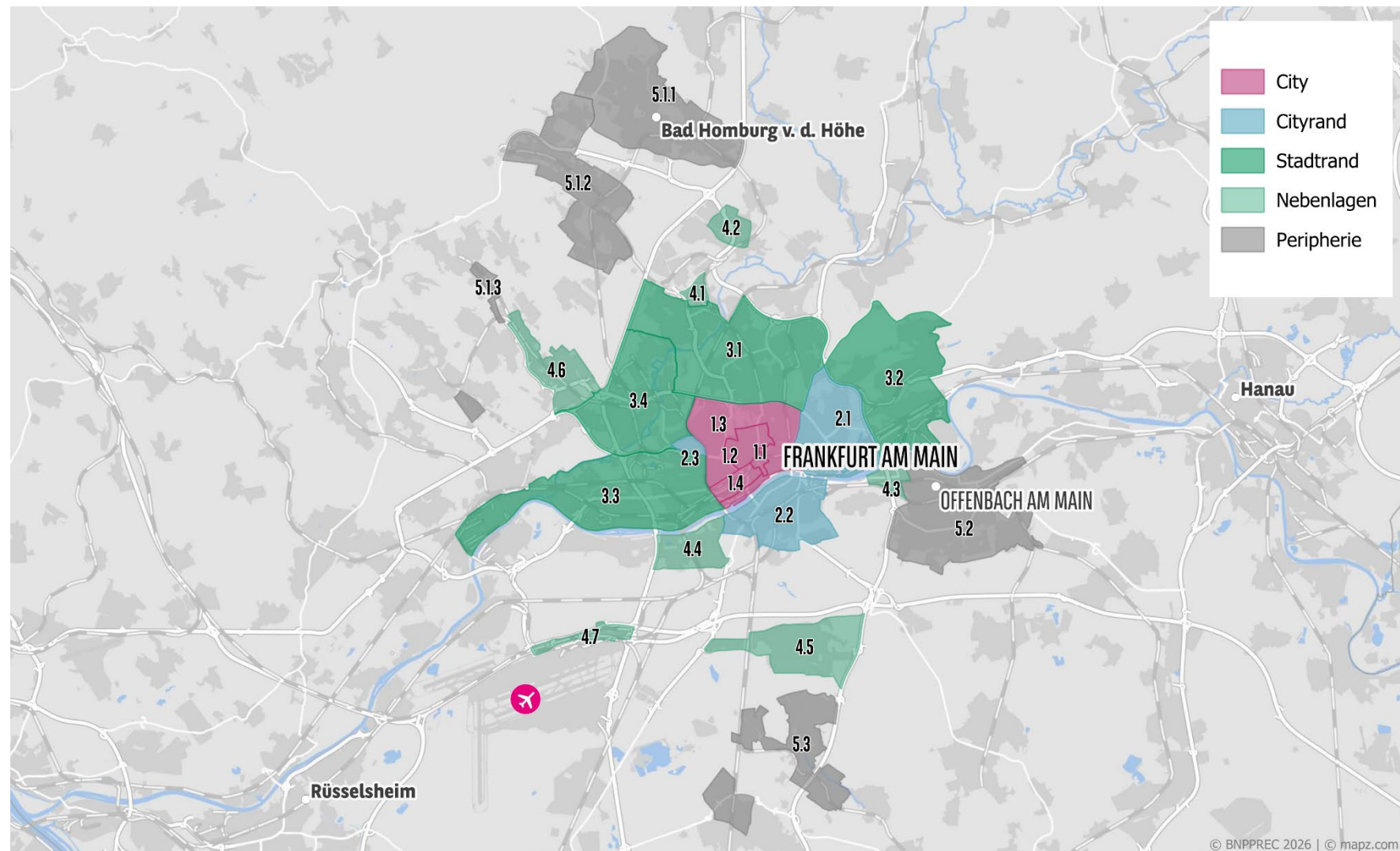


Q3 2026

BÜROMARKT
FRANKFURT



BÜROMARKTLAGEN IN FRANKFURT



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel



Q3 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: 30.09.2026
Bildnachweis: © peshkova - stock.adobe.com



BNP PARIBAS
REAL ESTATE

Immobilienberatung für eine Welt im Wandel

BÜROMARKT | FRANKFURT 6