

An aerial photograph of Frankfurt, Germany, taken at sunset. The city's skyline is visible in the background, featuring several prominent skyscrapers, including the Commerzbank Tower. The foreground shows the Main River (Main) with a bridge and several boats. The sky is filled with dramatic, dark clouds, and the sun is low on the horizon, creating a warm, golden glow over the city.

blackolive

BÜROMARKT FRANKFURT
MARKTDATEN Q2 2026

TEILMARKTKARTE GIF-GEBIET



ZURÜCK

BÜROMARKT FRANKFURT

MARKTDATEN Q2 2026

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

BÜROMARKT FRANKFURT

MARKTDATEN Q2 2026

FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND	MIETEN	AUS- UND ÜBERBLICK	KONTAKT
Entwicklung				
Teilmärkte				
Hochhäuser/normale Gebäude				
nach Branchen				
nach Größenklassen (Flächen)				
nach Objektqualität				

BÜROMARKT FRANKFURT

MARKTDATEN Q2 2026

FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND	MIETEN	AUS- UND ÜBERBLICK	KONTAKT
	Fläche vs. Anzahl nach Qualität			
	Leerstand und Umnutzung			
	Leerstand Absolut / Quote			
	Verfügbare Fläche			

BÜROMARKT FRANKFURT

MARKTDATEN Q2 2026

FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND	MIETEN	AUS- UND ÜBERBLICK	KONTAKT
		Durchschnittsmiete n. Teilmarkt		
		Spitzenmiete nach Teilmarkt		
		Höchstmiete nach Teilmarkt		
		Mietpreisspanne nach Teilmarkt		

BÜROMARKT FRANKFURT

MARKTDATEN Q2 2026

FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND	MIETEN	AUS- UND ÜBERBLICK	KONTAKT
			Fertigstellungen 2017-2032	
			Umsatz / Leerstand / Mieten	
			Trends / Ausblick	
			Teilmarktkarte	

BÜROMARKT FRANKFURT

MARKTDATEN Q2 2026

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

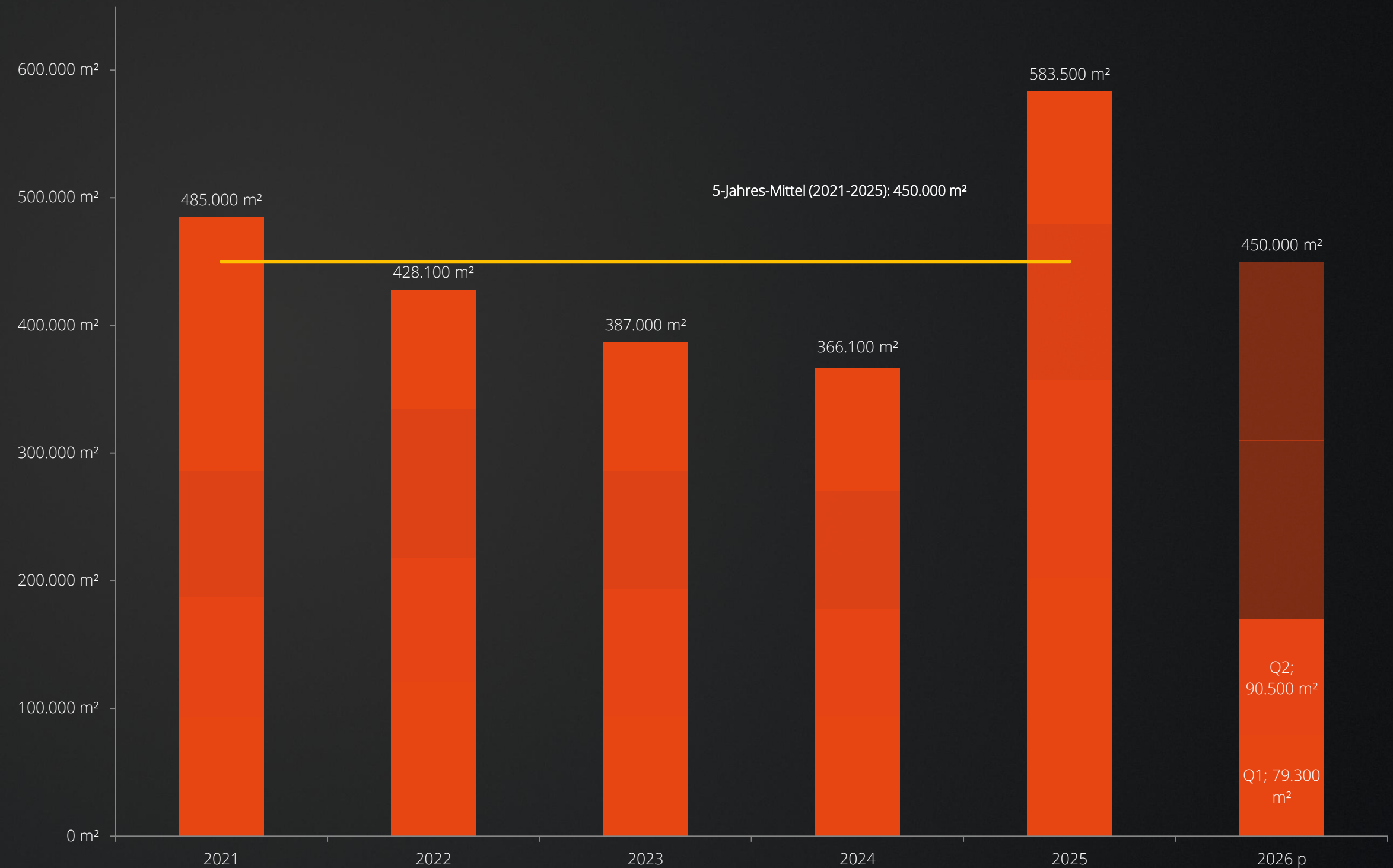
AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Ihre Ansprechpartner

FLÄCHENUMSATZ ENTWICKLUNG

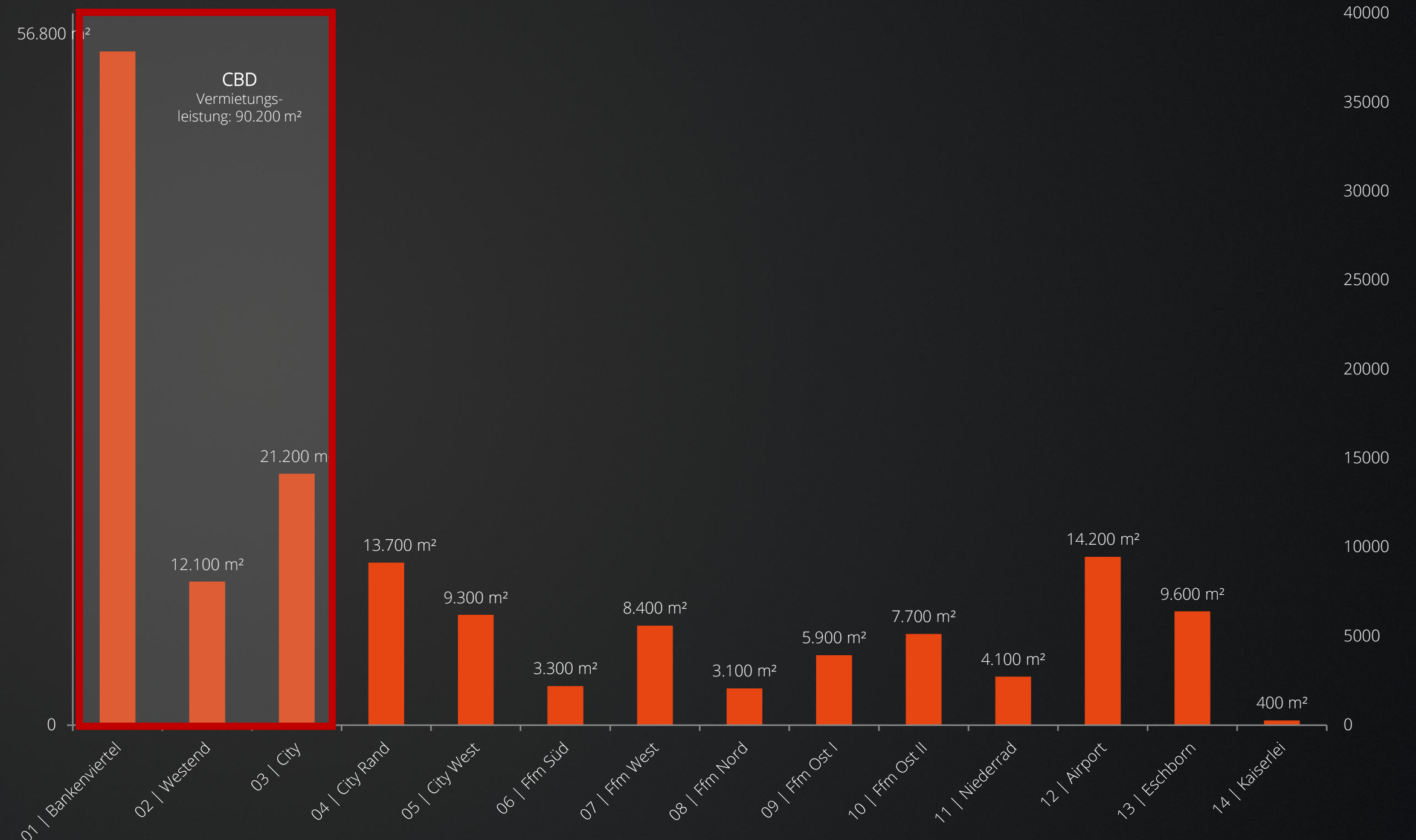
- **Flächenumsatz Q2 2026 schwach**, da nur eine größere Transaktion erfolgte, Flächenumsatz bei 169.800 m² und 279 Deals deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (-52,5 %).
- **Größte Deals:**
 - DZ-Bank, Eigennutzerkauf, Fifty Avon Mainzer Landstraße 50, ca. 20.800
 - Fraport AG, The SQUAIRE Am Flughafen, ca. 6.000 m².
- **Prognose für 2026:**
 - ca. 400.000 m² bis 450.000 m²



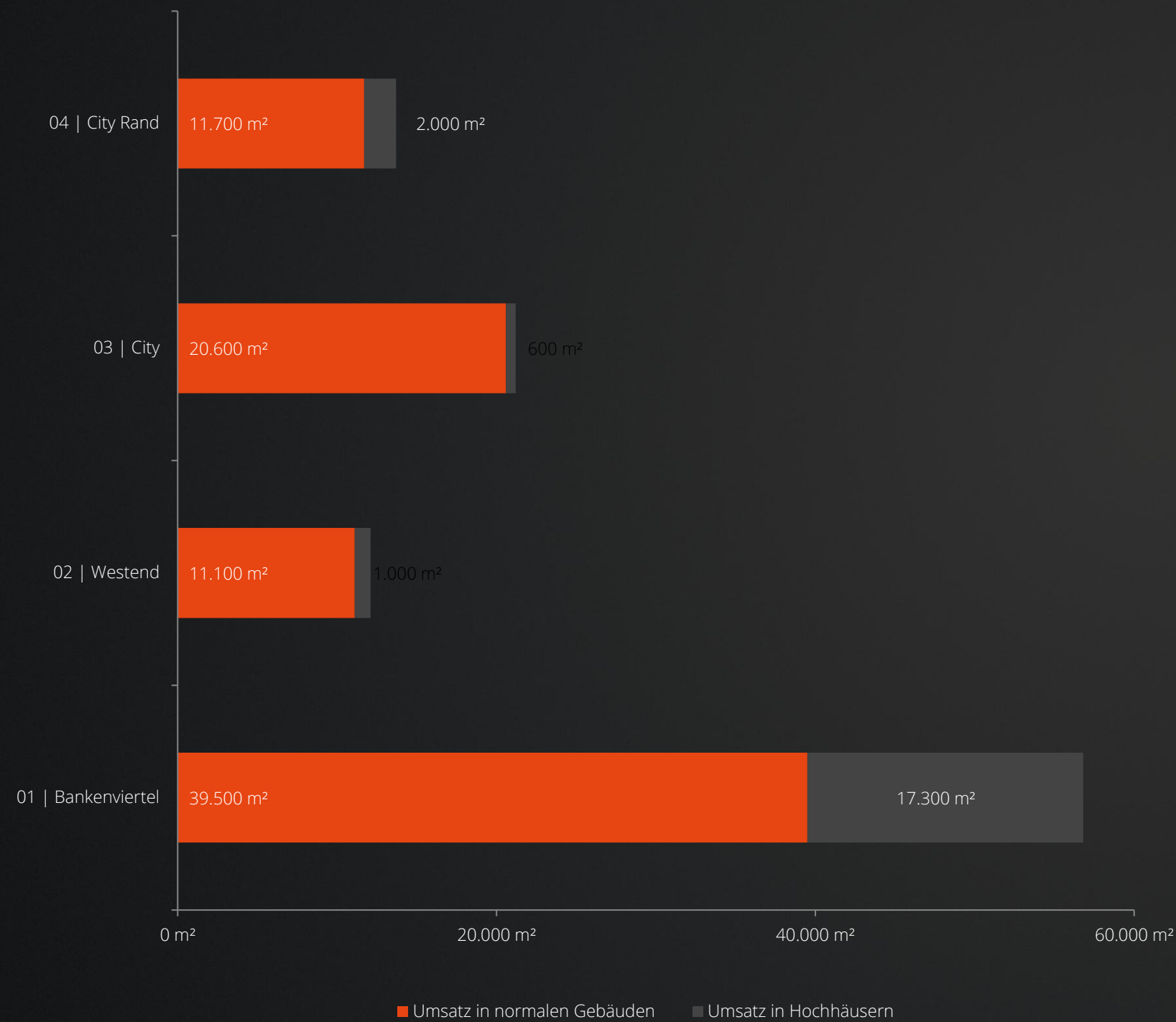
ZURÜCK

FLÄCHENUMSATZ NACH TEILMÄRKTEN

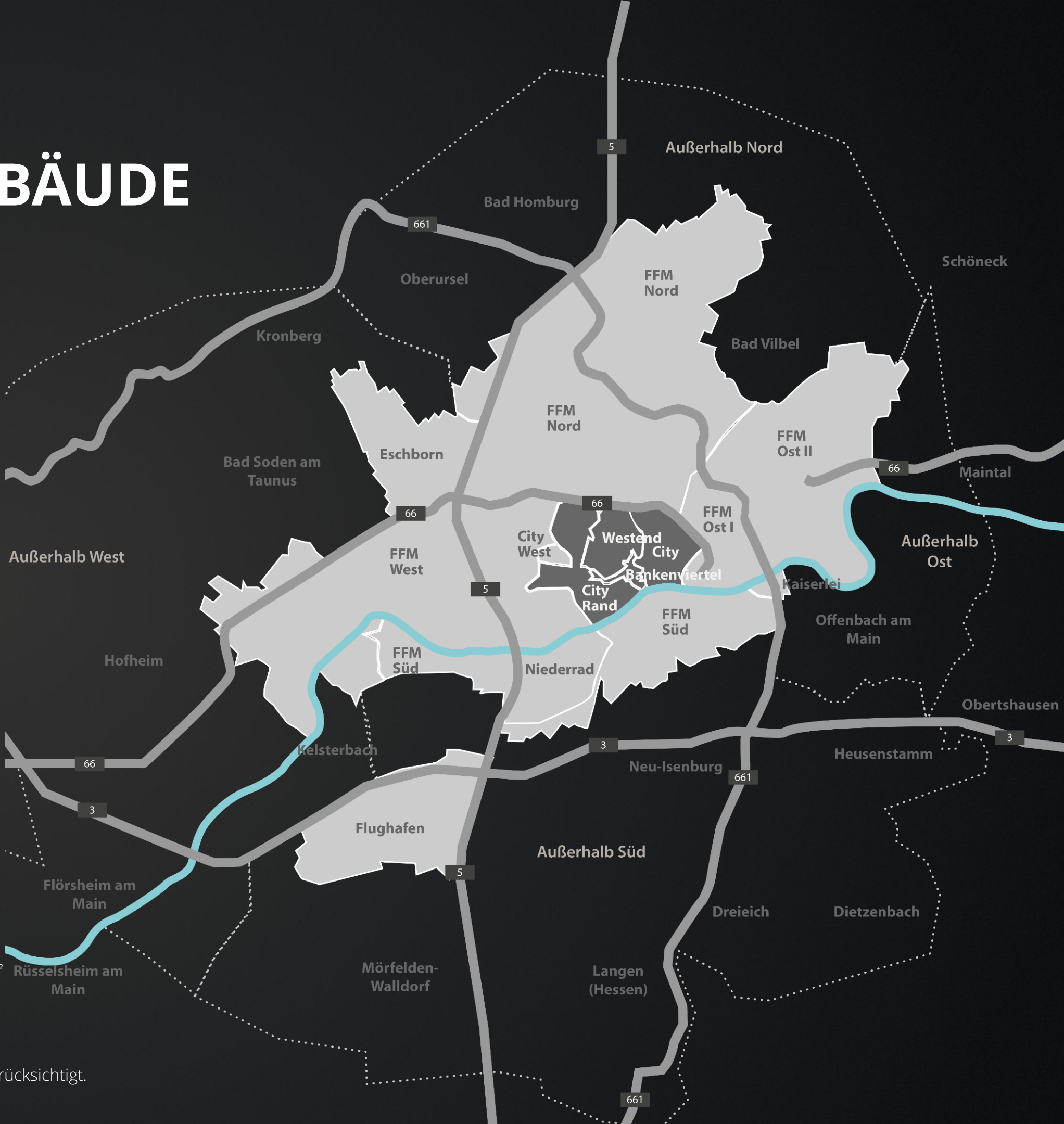
- **Stärkster Teilmarkt Bankenviertel**
 - u. a. durch DZ-Bank Eigennutzerkauf (ca. 20.800 m²) in Q1.
- **Central Business District (CBD) mit rund 53 %** am Umsatzgeschehen beteiligt
- **Airport** von Flächenumsatz mit **rund 14.200 m²** durch Anmietung Fraport AG im THE SQUARE (ca. 6.000 m²) in Q2 geprägt
- **Nachfrage schwach** gegenüber dem Vorjahr und nach wie vor mit Verkleinerungstendenzen



FLÄCHENUMSATZ HOCHHÄUSER / NORMALE GEBÄUDE

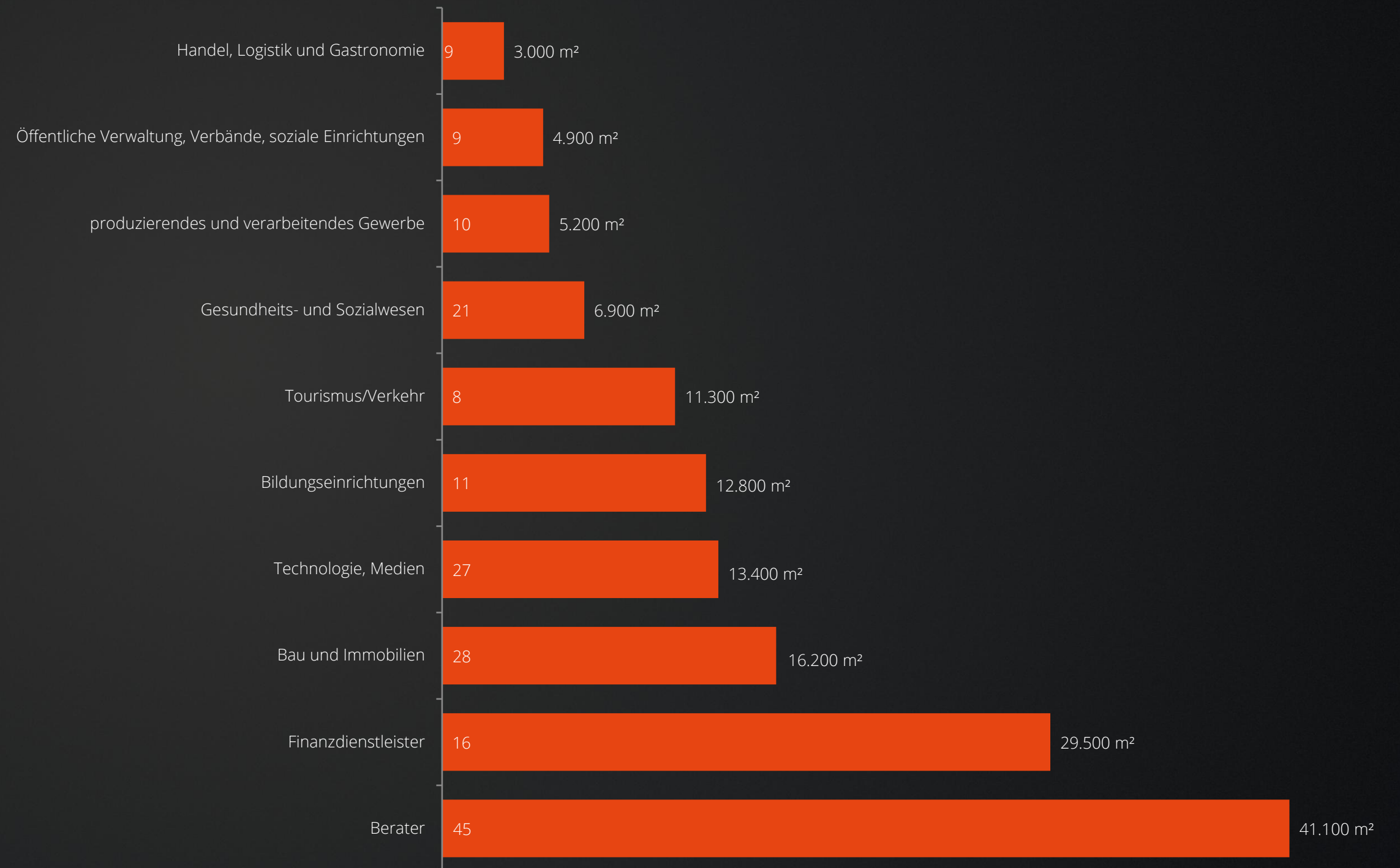


Hochhäuser:
Für diese Übersicht wurden Hochhäuser ab 60 Meter in den Lagen Bankenviertel, Westend, City und City Rand berücksichtigt.



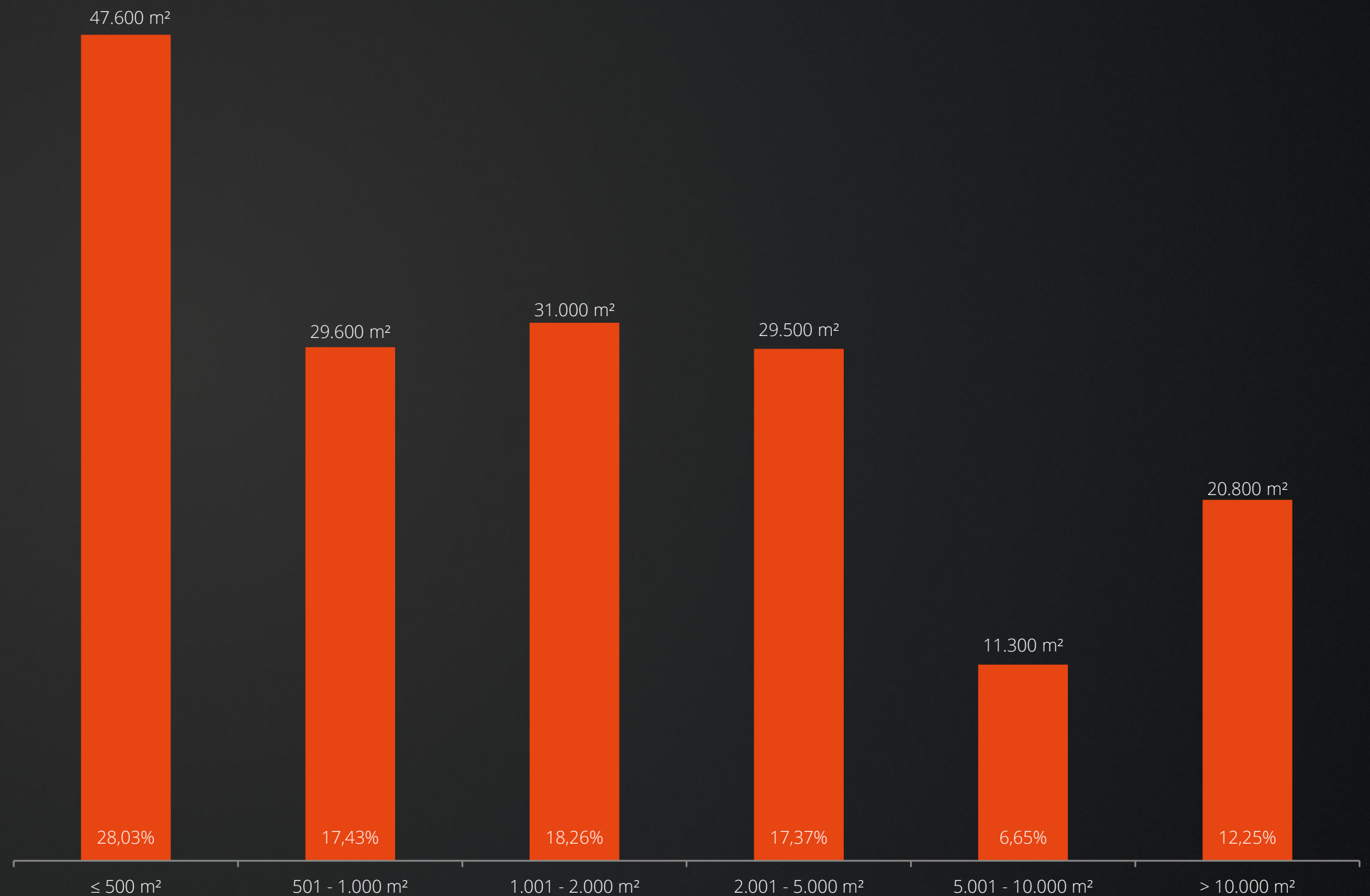
FLÄCHENUMSATZ NACH BRANCHEN

- Umsatz nach **Branchen Top 3:**
 - Platz 1: **Berater**
(24 % des Gesamtumsatzes)
 - Platz 2: **Finanzdienstleister**
(17 % des Gesamtumsatzes)
 - Platz 3: **Bau und Immobilien**
(10 % des Gesamtumsatzes)

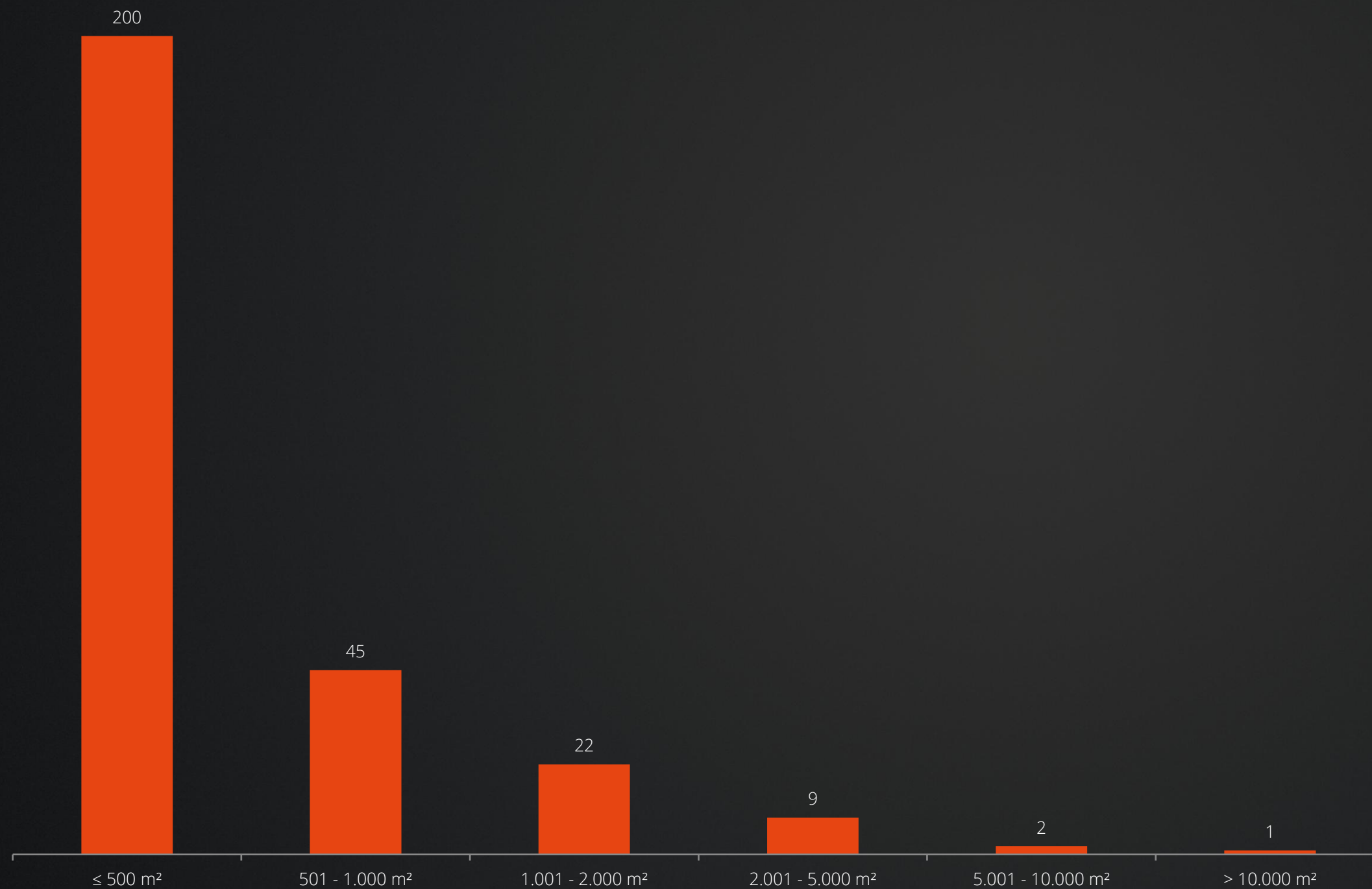


FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN (FLÄCHEN)

- **Abnahme in allen Flächenklassen > 2.000 m²**
 - **Stärkste Abnahmen** im Segment >10.000 m² (-88 %) durch weniger Großdeals als im 1. Halbjahr 2025, in dem Commerzbank mit ca. 73.000 m², KPMG LLP mit ca. 33.400 m² und ING mit ca. 32.000 m² abgeschlossen wurden.
 - **1. HJ 2026: nur Eigennutzer-Kauf der DZ-Bank über 20.800 m²**
- **Abnahmen ebenfalls** in den Flächenklassen 5.000 m² bis 10.000 m² (-70 %), und 2.001 m² bis 5.000 m² (-21 %)
- **Stabile Flächenumsätze** in der Flächenklasse 1.000 m² bis 2.000 m²
- **Anstieg** in der Flächenklasse 500 m² bis 1.000 m² (+20 %)



FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSEN (ANZAHL)



Basis: ca. 169.800 m² / 279 Deals

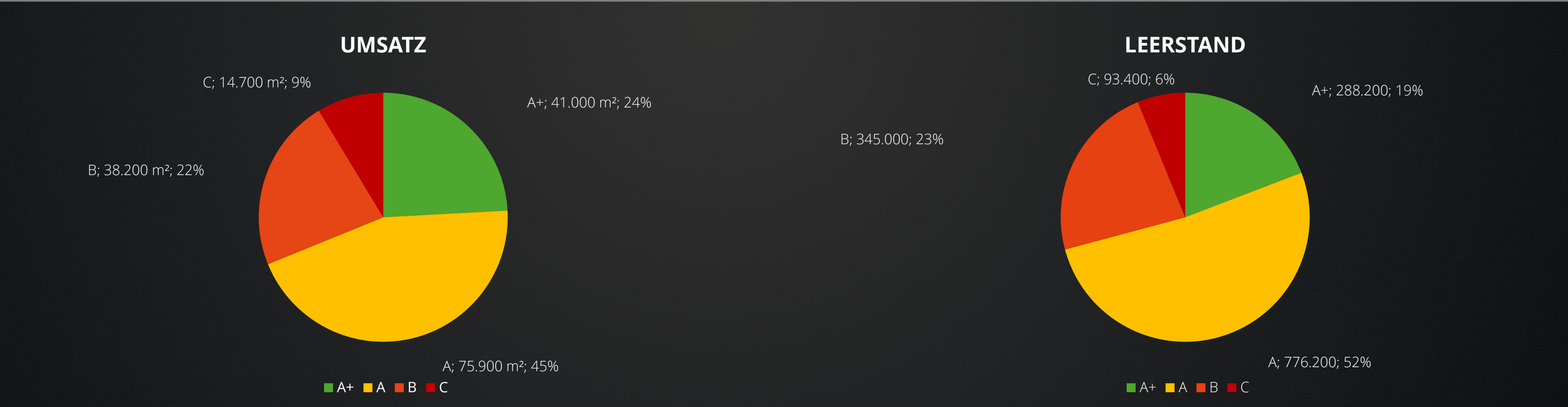


ZURÜCK

FLÄCHENUMSATZ VS. LEERSTAND

NACH OBJEKTQUALITÄT

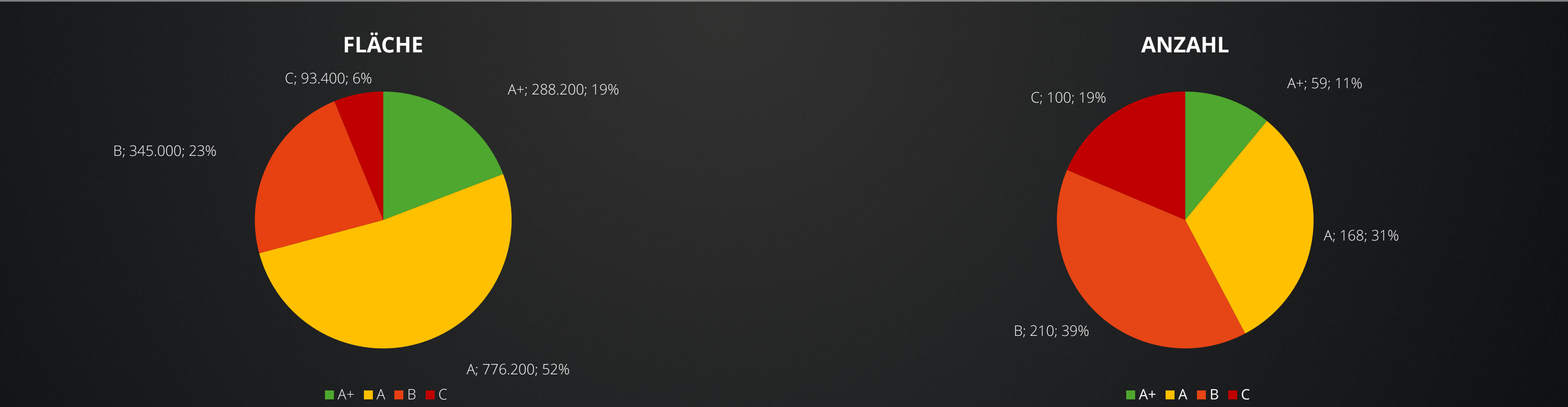
	A+ (SEHR HOCHWERTIG) 4 der 4 Kriterien erfüllt	A (HOCHWERTIG) 3 der 4 Kriterien erfüllt	B (DURCHSCHNITTlich) 2 der 4 Kriterien erfüllt	C (UNTERDURCHSCHNITTlich) Weniger als 2 der 4 Kriterien erfüllt
RAUMHÖHE	Lichte Raumhöhe 3 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher
VERKABELUNG	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden
KÜHLUNG	Vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
ZERTIFIZIERUNG	Gold- oder Platin-Zertifizierung	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig



Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

LEERSTAND FLÄCHE VS. ANZAHL OBJEKTE NACH OBJEKTQUALITÄT

	A+ (SEHR HOCHWERTIG) 4 der 4 Kriterien erfüllt	A (HOCHWERTIG) 3 der 4 Kriterien erfüllt	B (DURCHSCHNITTlich) 2 der 4 Kriterien erfüllt	C (UNTERDURCHSCHNITTlich) Weniger als 2 der 4 Kriterien erfüllt
RAUMHÖHE	Lichte Raumhöhe 3 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher
VERKABELUNG	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden
KÜHLUNG	Vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
ZERTIFIZIERUNG	Gold- oder Platin-Zertifizierung	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig

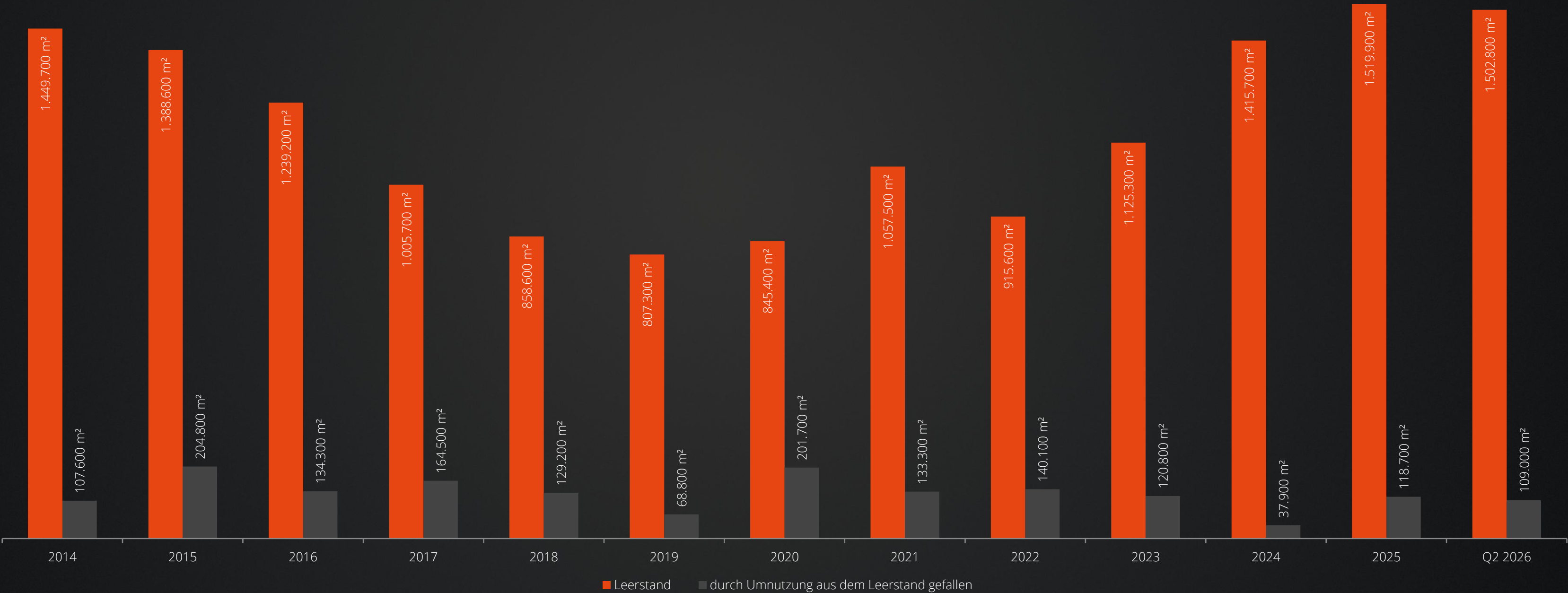


Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

ZURÜCK

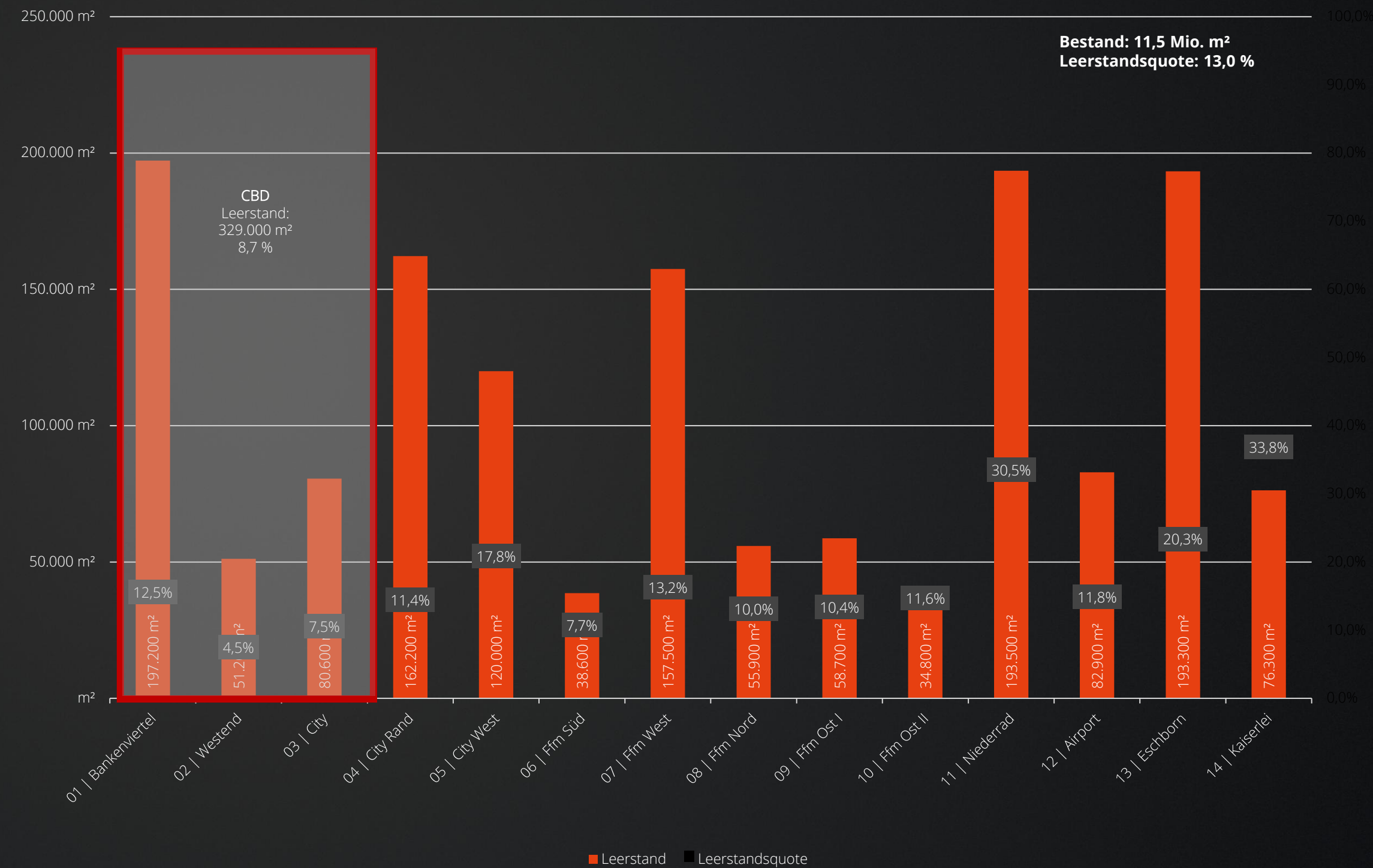
LEERSTAND UND UMNUTZUNG

2014 – Q2 2026



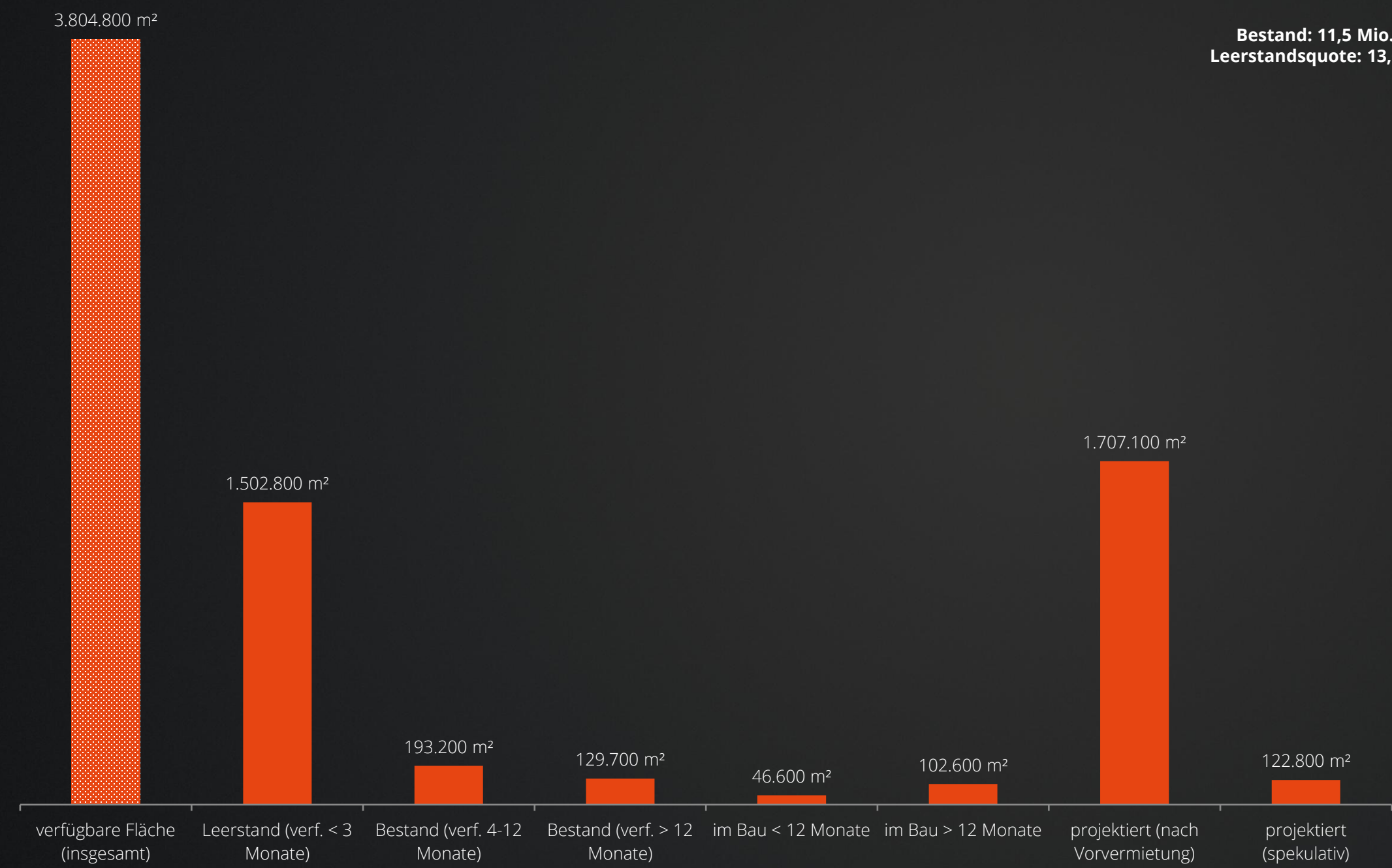
LEERSTAND ABSOLUT / QUOTE (%) NACH TEILMÄRKTEN

- **Leerstandsquote ist von 12,9 %** (Q2 2025) um 0,1 % auf 13,0 % gestiegen. Leerstand seit Mitte 2023 wieder bei über 1 Mio. m², aktuell ca. 1.502.800 m²
- **Stärkste Zunahme in Frankfurt Nord** (+45 %) u.a. durch Emil-von-Behring-Straße 35, auf Grund der Anmietungen der Deutschen Finanzagentur und Air Liquide im Jahr 2024; Zunahme +28 % in OF-Kaiserlei durch teilweise Fertigstellungen des Refurbishments des Omega-Hauses.
- **Rückgänge** zwischen 20 % (Westend) und 25 % in Ost 2 u. a. durch Verkauf der Wächtersbacher Straße 78.
- **In den einzelnen Teilmärkten** variiert die Leerstandsquote stark, sie bewegt sich zwischen 4,5 % (Westend) und 33,8 % am Offenbacher Kaiserlei



VERFÜGBARE FLÄCHE Q2 2026

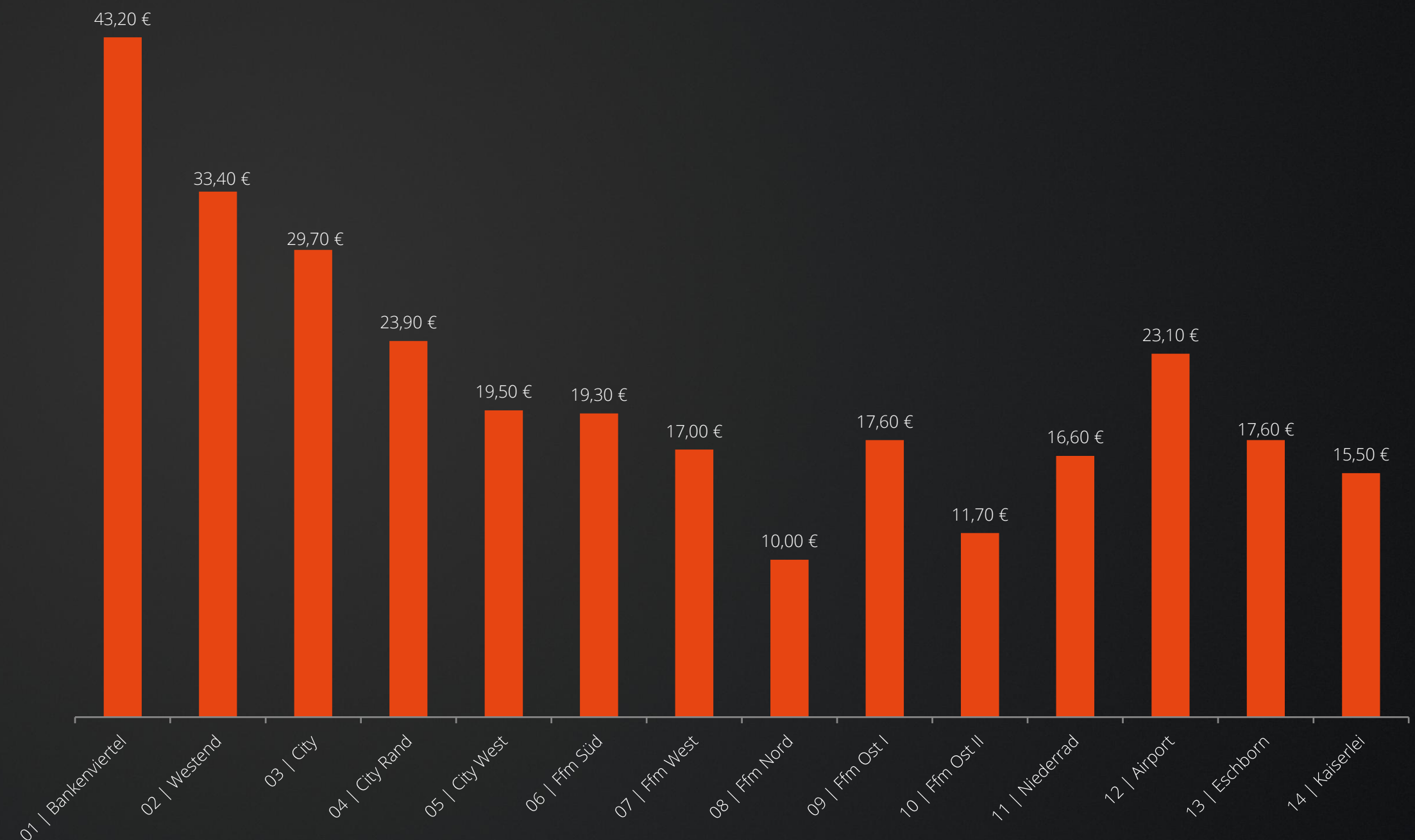
Bestand: 11,5 Mio. m²
Leerstandsquote: 13,0 %



DURCHSCHNITTSMIETE NACH TEILMARKT

Durchschnittsmiete nach gif:

- Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.
- Da in der Regel keine vollständige Erfassung aller Verträge erfolgt, sollte ein Durchschnitt nur dann gebildet werden, wenn die (mit Fläche und Miete) in der Berechnung erfassten Verträge mindestens 50 % der Flächenumsätze (ohne Eigennutzer) in dem Markt repräsentieren.

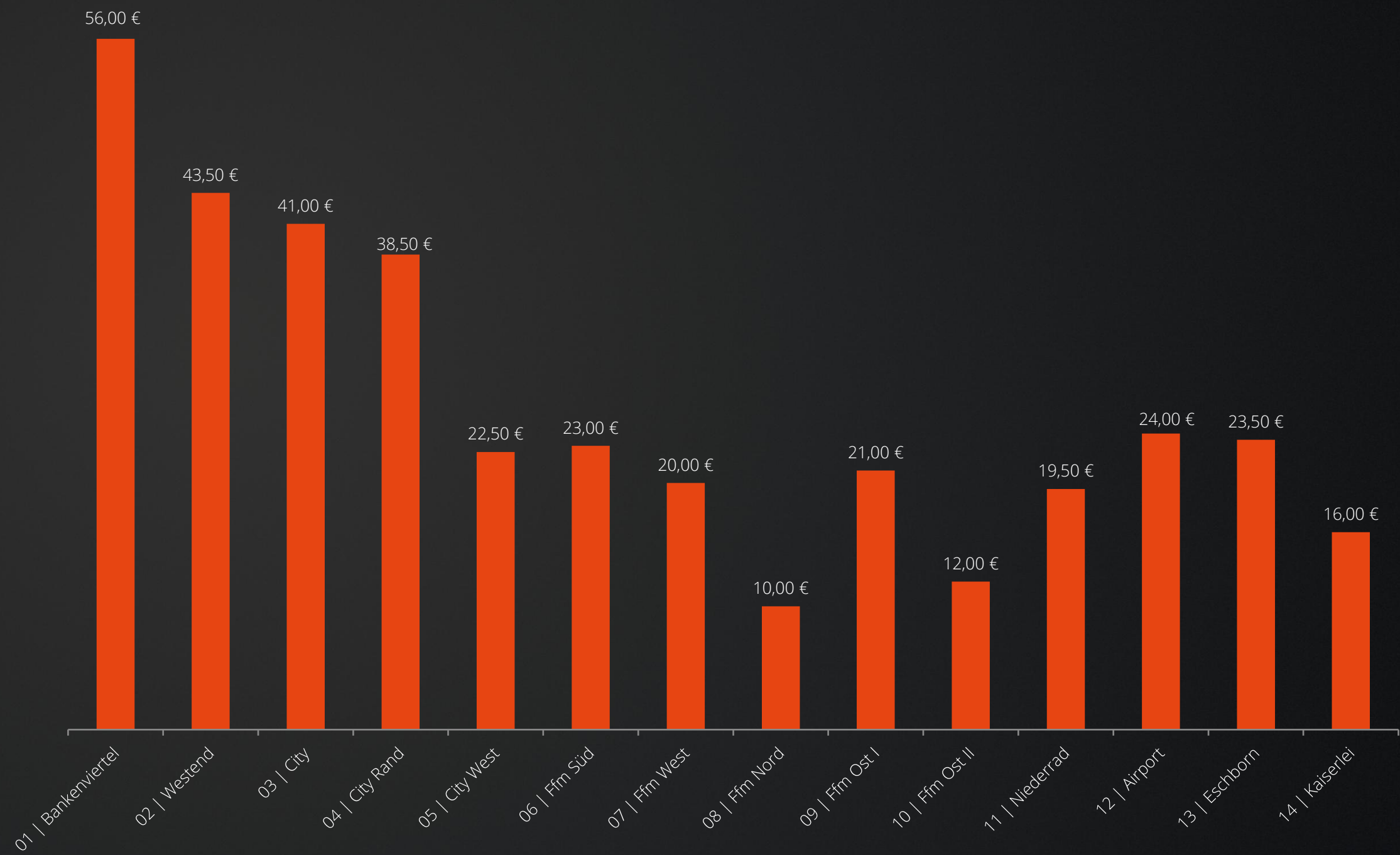


ZURÜCK

SPITZENMIETE NACH TEILMARKT

Spitzenmiete nach gif:

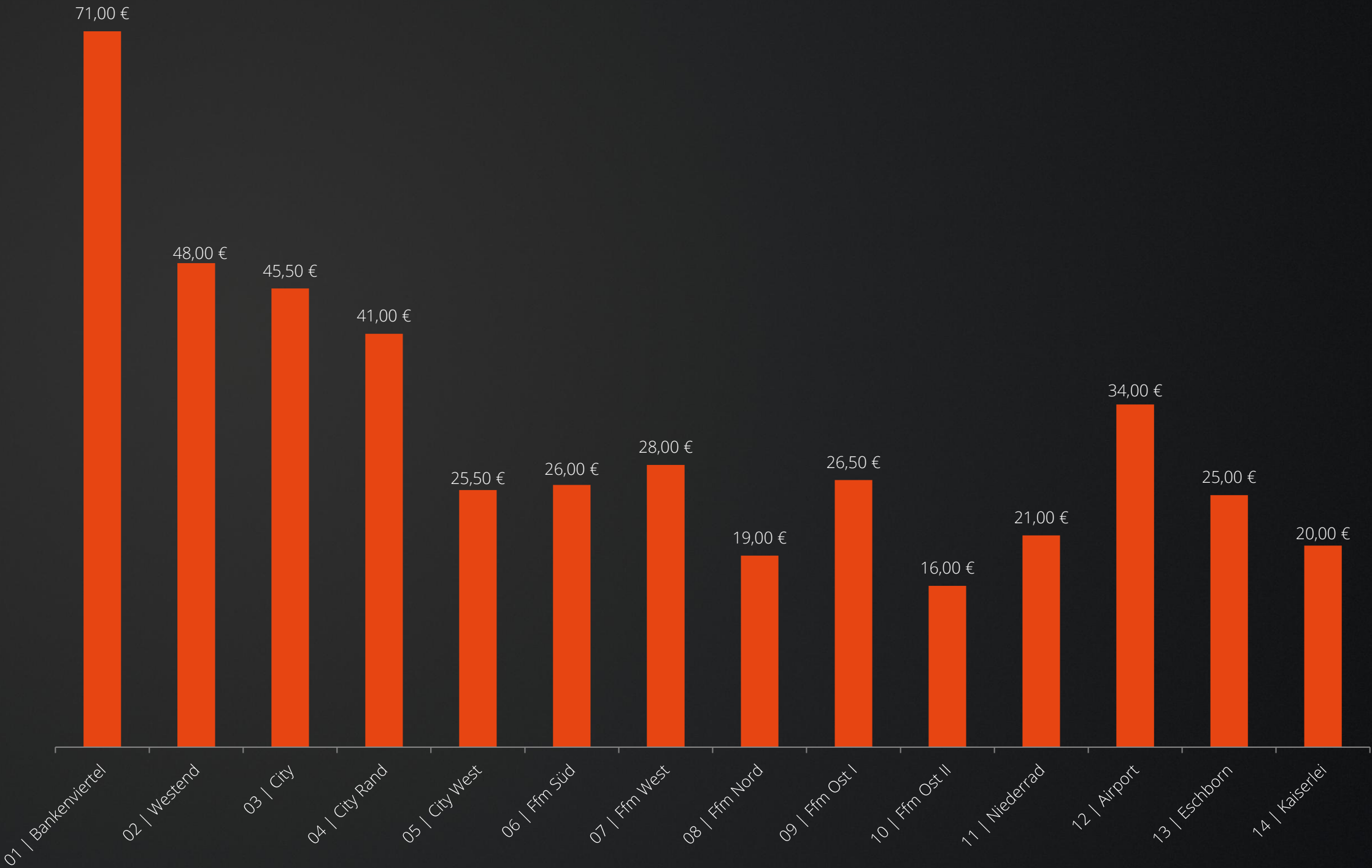
- Die realisierte Spitzenmiete umfasst das – bezogen auf das jeweilige Marktgebiet – oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median dar. Es sollten zumindest 3 Vertragsabschlüsse einbezogen werden.



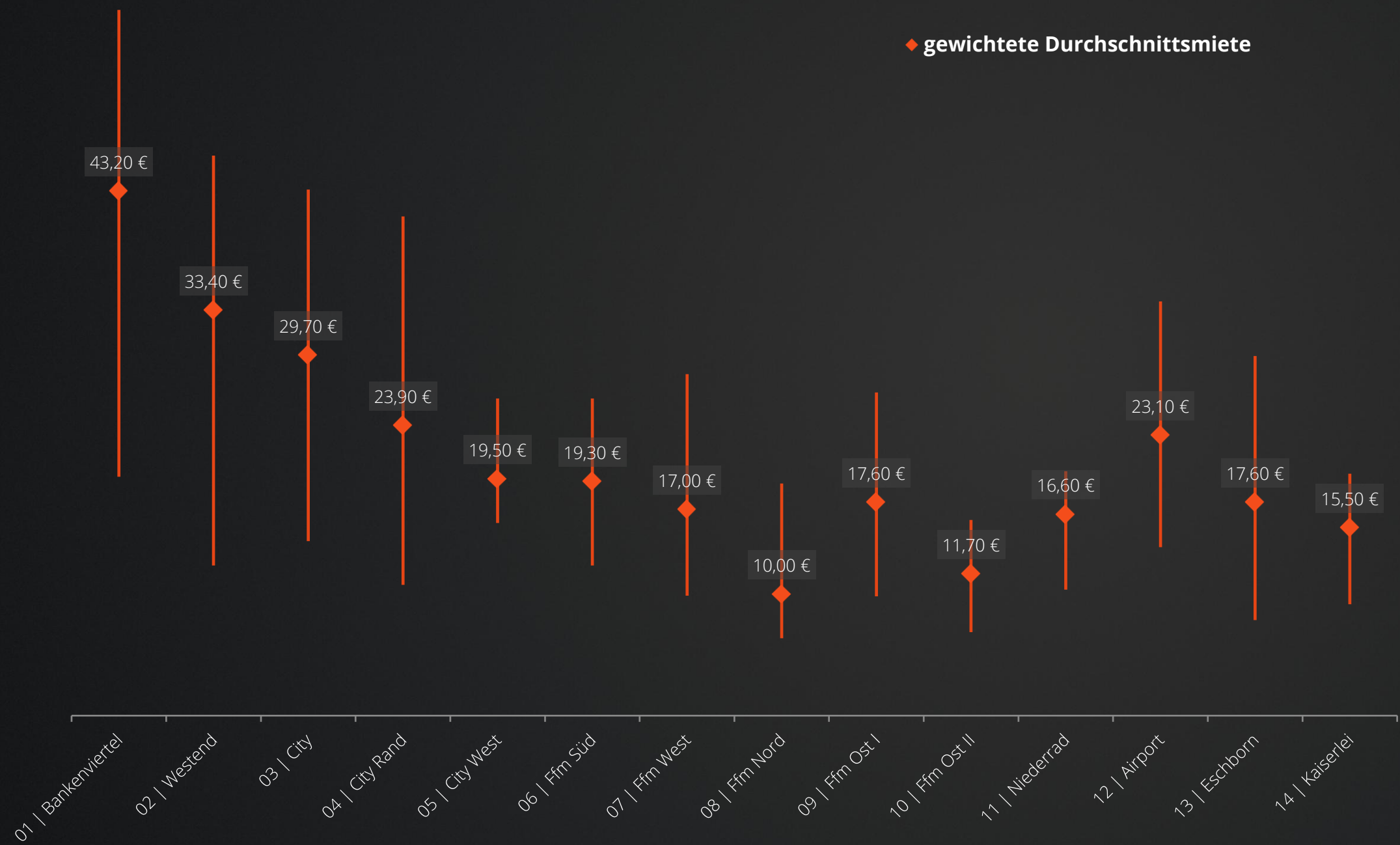
HÖCHSTMIETE NACH TEILMARKT

Höchstmiete nach gif:

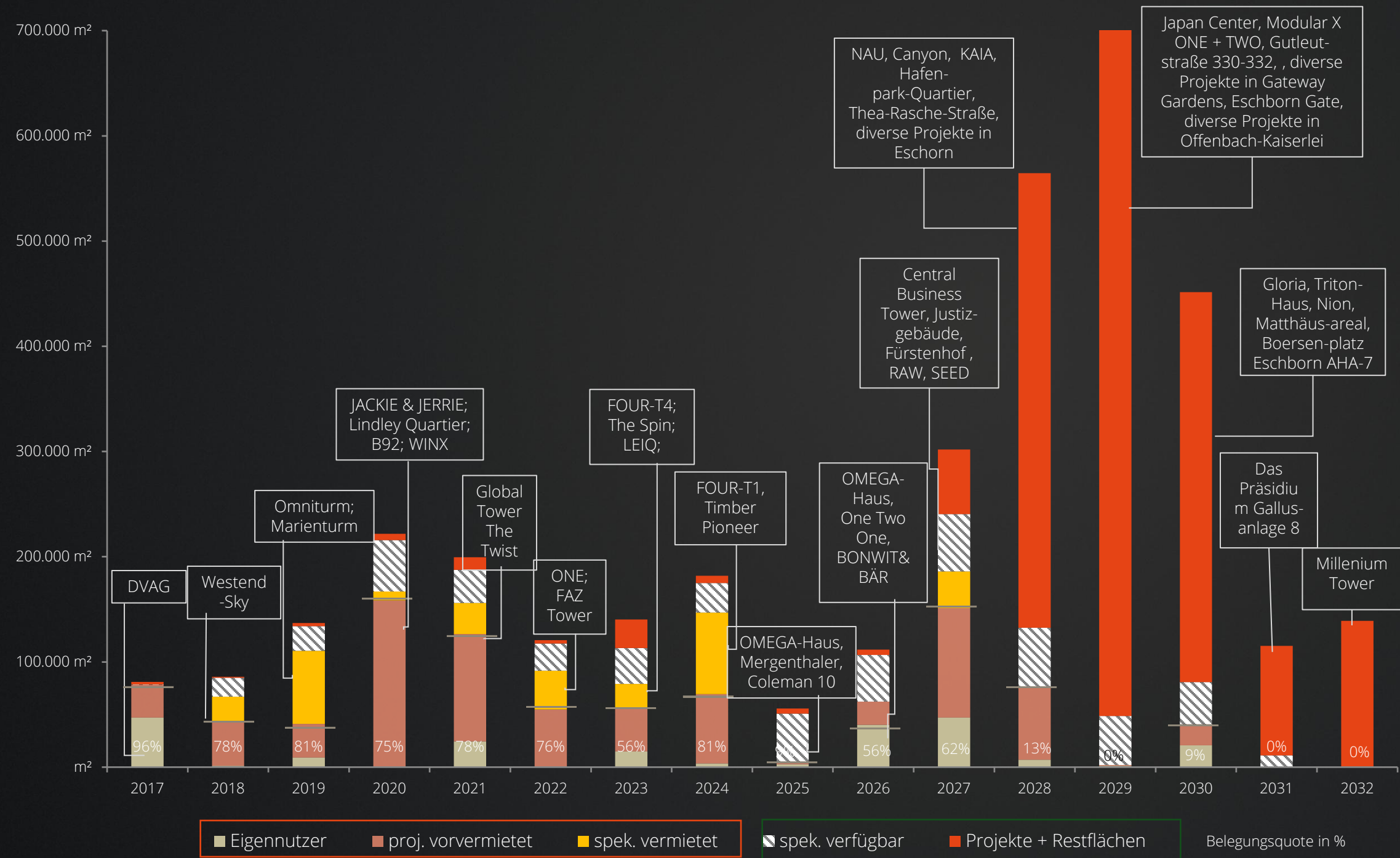
- Einzelne über den Spitzenmieten liegende Werte sollen als Höchstwerte bezeichnet werden.



MIETPREISSPANNE NACH TEILMARKT



FERTIGSTELLUNGEN 2017 - 2032



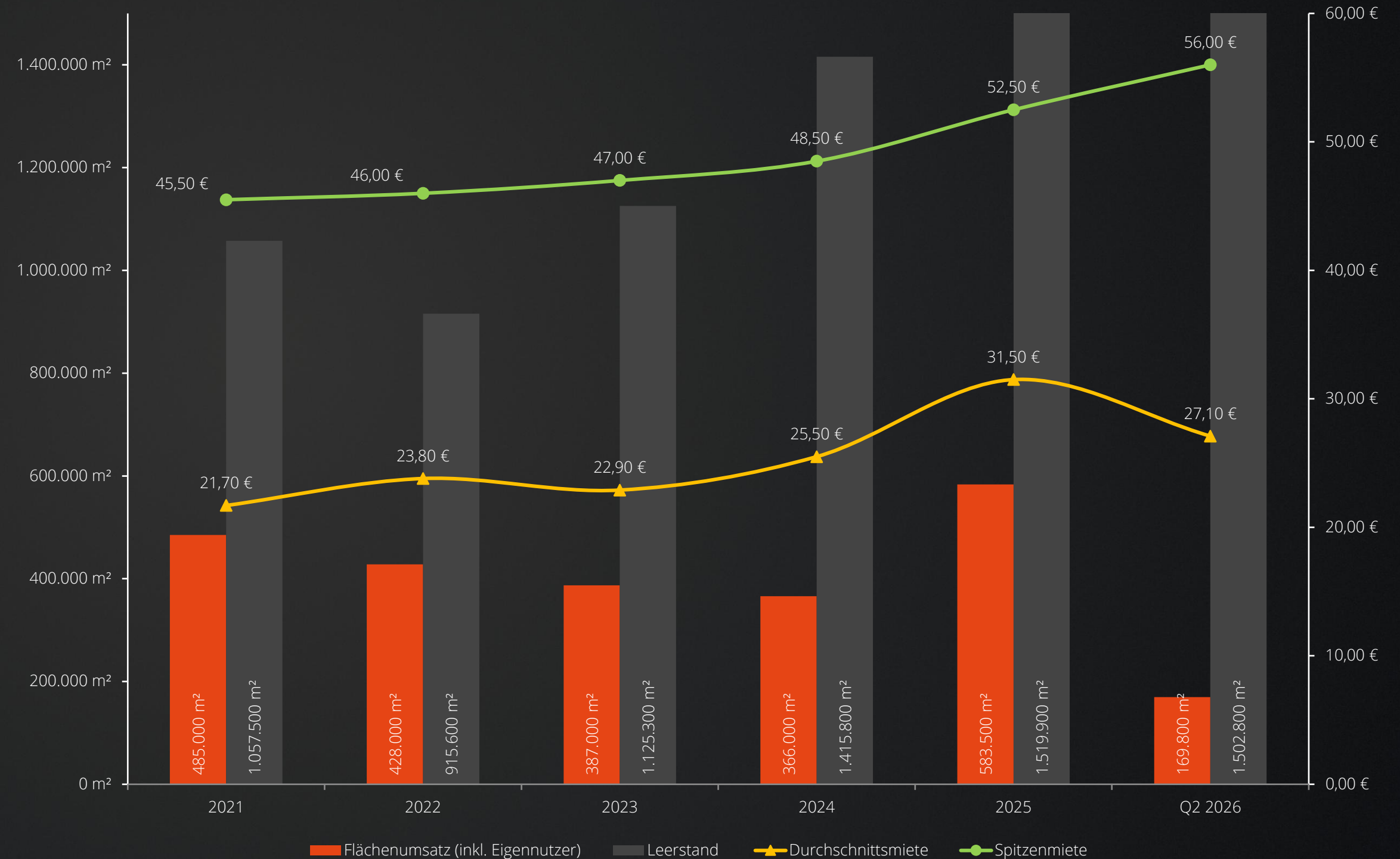
Anmerkung: „Projekte“ sind projektierte Gebäude nach Vorvermietung mit deren Bau noch nicht begonnen wurde. „Restflächen“ sind noch nicht vermietete Flächen in Objekten im Bau und nicht-spekulative Projekte. Die genannten Objekte sind exemplarische Beispiele für die hinter den Säulen liegenden Daten.



UMSATZ / LEERSTAND / MIETEN

2021 – Q2 2026

- Flächenumsatz 2025 durch Großanmietungen sehr hoch bei rund 583.500 m², u.a. Commerzbank, ca. 73.000 m², CBT, KPMG, ca. 33.000 m², Park Tower + Opernturm, ING, ca. 32.000 m², Hafenpark Quartier und Allianz Global Investors Europe GmbH, ca. 17.400 m², Fürstenhof.
 - Q2 2026: ca. 169.800 m² vermietet, geprägt durch Eigennutzer Deal DZ-Bank im FIFTY AVON**
- Der Markt hat sich damit nach dem Rekordjahr 2025 Anfang 2026 sehr verhalten entwickelt, Verkleinerungstendenzen sind weiterhin sichtbar.
- Leerstand bei 1.502.800 m², u. a. durch mehrere Konsolidierungen, Flächenreduktionen, Insolvenzen (Lyoner Straße 23), Renovierungsfinalisierung (Prisma, Hahnstraße 55);
 - Leerstandsquote: 13,0 %**
- Durchschnittsmiete** deutlich gefallen auf **27,10 €/m²**, da es bis dato zu keinen weiteren hochpreisigen Großabschlüsse kam.
- Spitzenmiete** aktuell bei **56,00 €/m²** - hochpreisiges Segment weiterhin nachgefragt.
- Fertigstellungsvolumen 2026 liegt bei rund 120.400 m² mit einer Vorbelegungsquote von 57 %.



ZURÜCK

BLACKOLIVE TRENDS / AUSBLICK

- **Im ersten Halbjahr 2026 war die Entwicklung deutlich verhaltener** als im ersten Halbjahr 2025, was jedoch auf Grund der vielen Großdeals ein außergewöhnlich hohes Ausgangsniveau war. Bis Jahresende ist von einem Flächenumsatz von 400.000 m² bis 450.000 m² auszugehen. Trotz einer belebten Marktsituation ist die Entwicklung von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig und Großdeals werden auch weiterhin die Ausnahme bleiben.
- **Der Leerstand** ist durch Konsolidierungen, dem aktuellen Trend zur Flächenverkleinerung und mehrheitlichen Anmietungen in Projekten und Refurbishments trotzdem weiter leicht gestiegen, ein weiterer Anstieg ist wahrscheinlich.
- **Die Mietpreise** entwickeln sich aktuell gegenläufig. Die Durchschnittsmiete ist rückläufig, da es 2026 weniger hochpreisige Großanmietungen gab, die Spitzenmiete blieb hoch mit Potential nach oben im Prime-Segment.
- **Das Fertigstellungsvolumen** 2026 liegt über dem des Vorjahres. Für 2027 ist deutlich mehr Fläche, ca. 300.000 m² avisiert, aber viele Projekte ohne konkreten Realisierungszeitpunkt.



IHRE BLACKOLIVE **ANSPRECHPARTNERINNEN**

TANJA ZEISKE

Head of Research

tanja.zeiske@blackolive.de

069 9074487-55

MAIKE KOCH

Head of Property Data Management

maike.koch@blackolive.de

069 9074487-52



ZURÜCK

blackolive

blackolive advisors GmbH
www.blackolive.de

die welle | reuterweg 18 | 60323 frankfurt

Die in diesem Bericht/Dokument bereitgestellten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und dienen als allgemeine Information und zu Marketingzwecken. blackolive advisors GmbH 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/Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der blackolive advisors GmbH. Bildmaterial darf nur mit Einwilligung von blackolive verbreitet, vervielfältigt oder öffentlich zur Schau gestellt werden.