

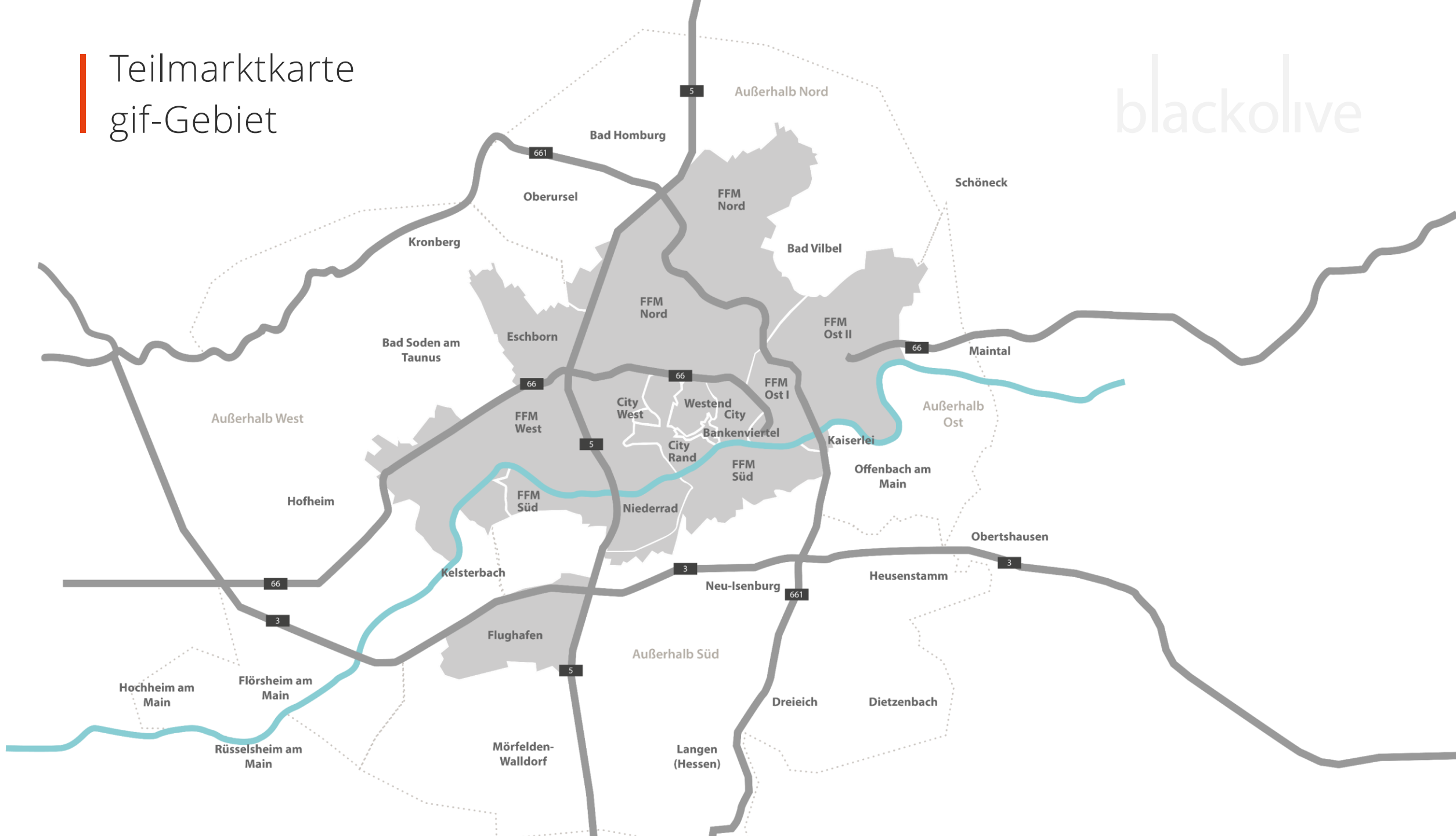


| Büromarkt Frankfurt
Marktdaten Q1 2026

blackolive

Teilmarktkarte gif-Gebiet

blackolive



Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q1 2026

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Entwicklung

nach Teilmärkten

Hochhäuser / normale Gebäude

nach Branchen

nach Größenklassen (Flächen)

nach Objektqualität

Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q1 2026

blackolive

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

Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q1 2026

blackolive

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

Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q1 2026

blackolive

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

Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q1 2026

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

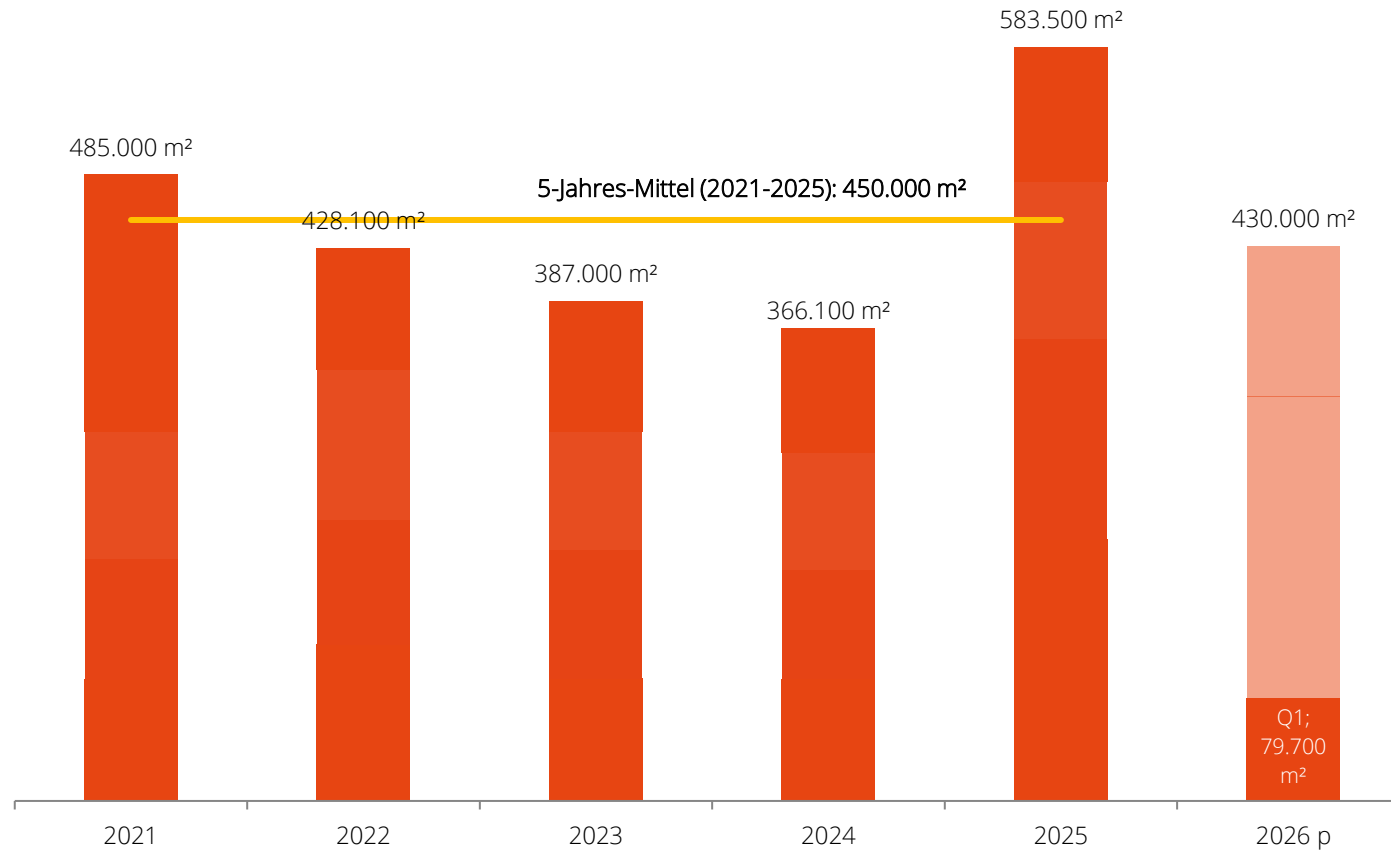
AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Ansprechpartner

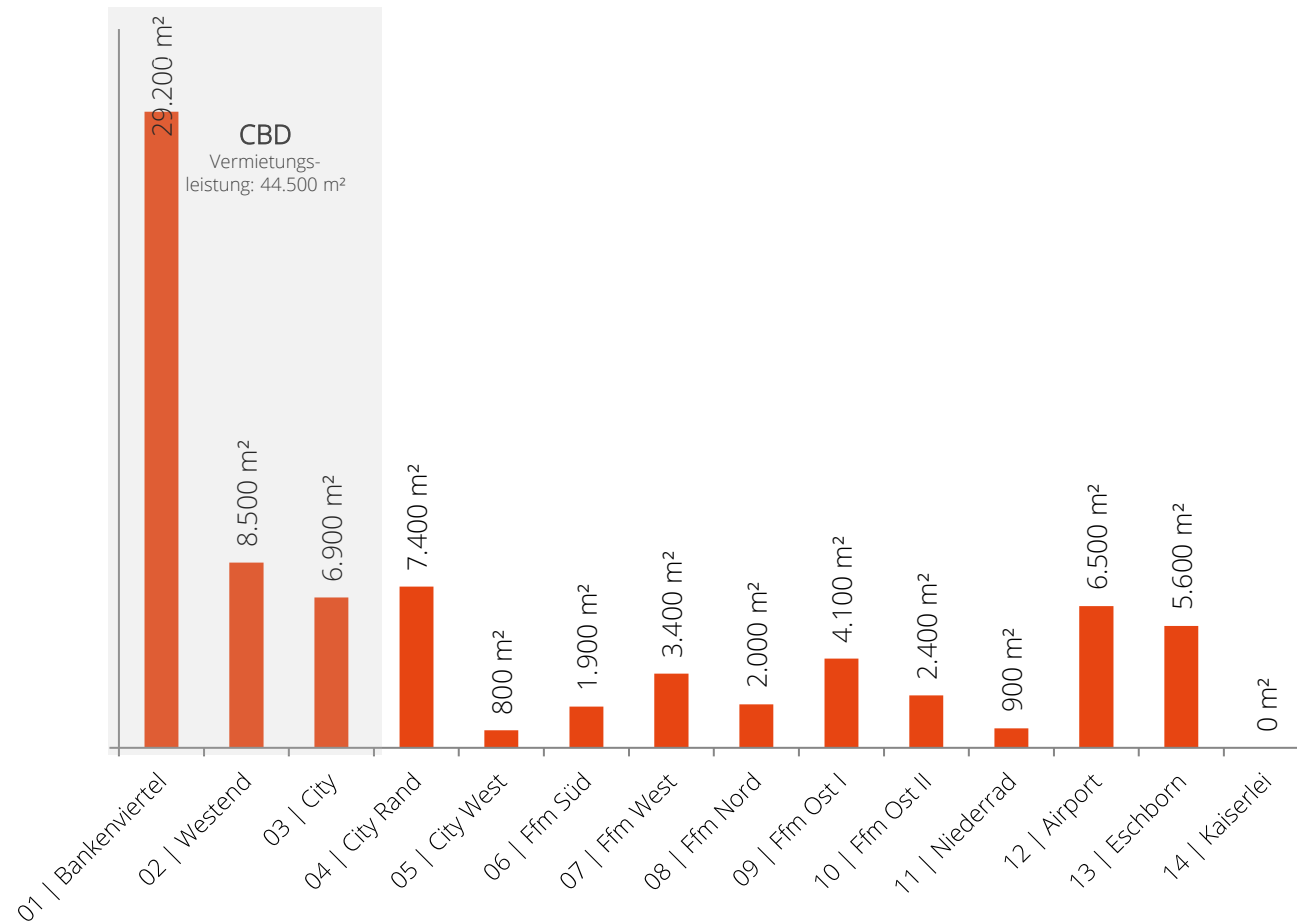
Flächenumsatz Entwicklung

blackolive



- Flächenumsatz Q1 2026 sehr schwach, da nur eine größere Transaktion erfolgte, Flächenumsatz bei ca. 80.000 m² und 130 Deals deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (-61 %)
- Größte Deal :
 - DZ-Bank, Eigennutzerkauf, Fifty Avon, Mainzer Landstraße 50, ca. 28.800 m²
- Prognose für 2026:
 - ca. 430.000 m² bis 450.000 m²

Flächenumsatz nach Teilmärkten

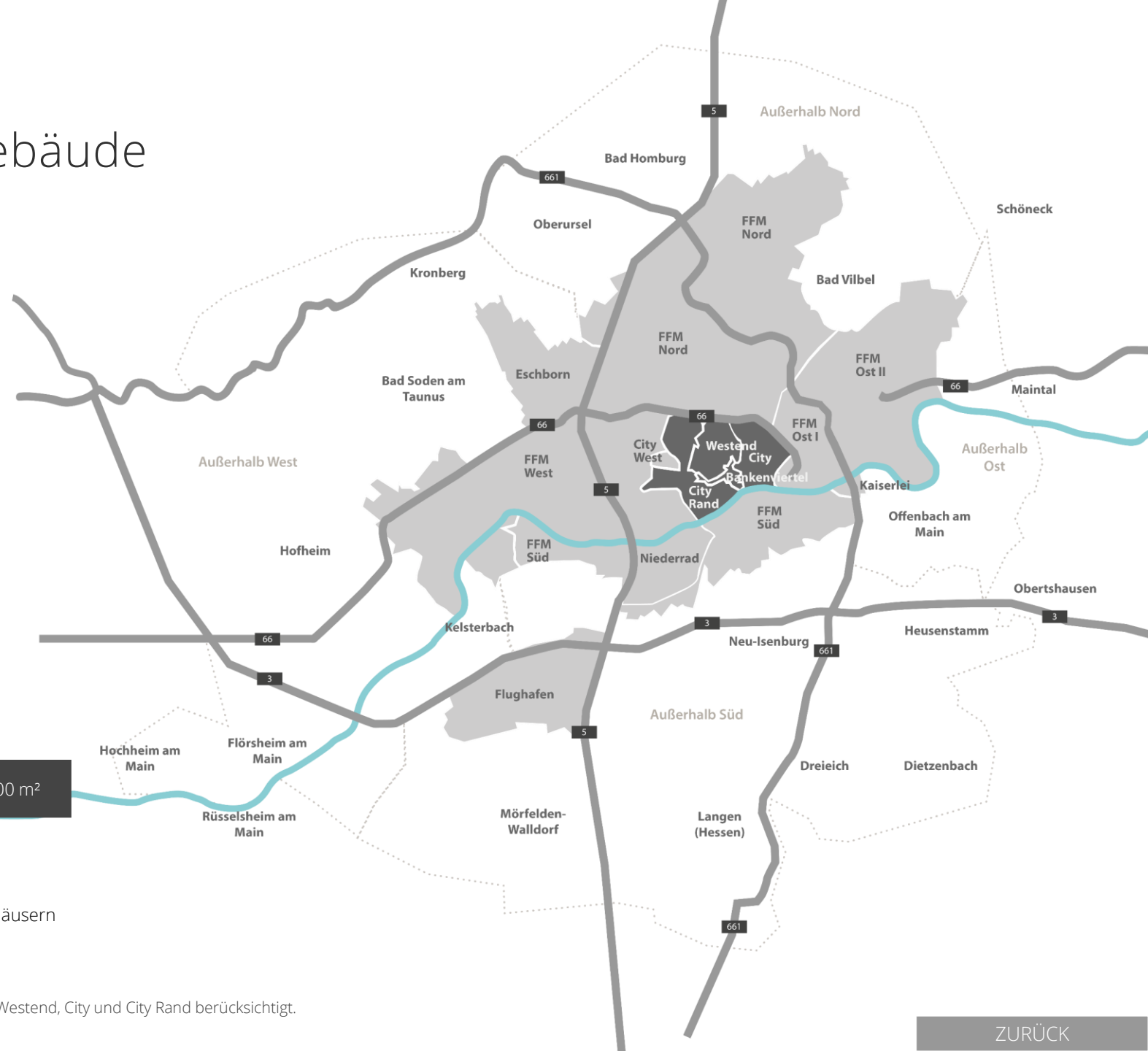
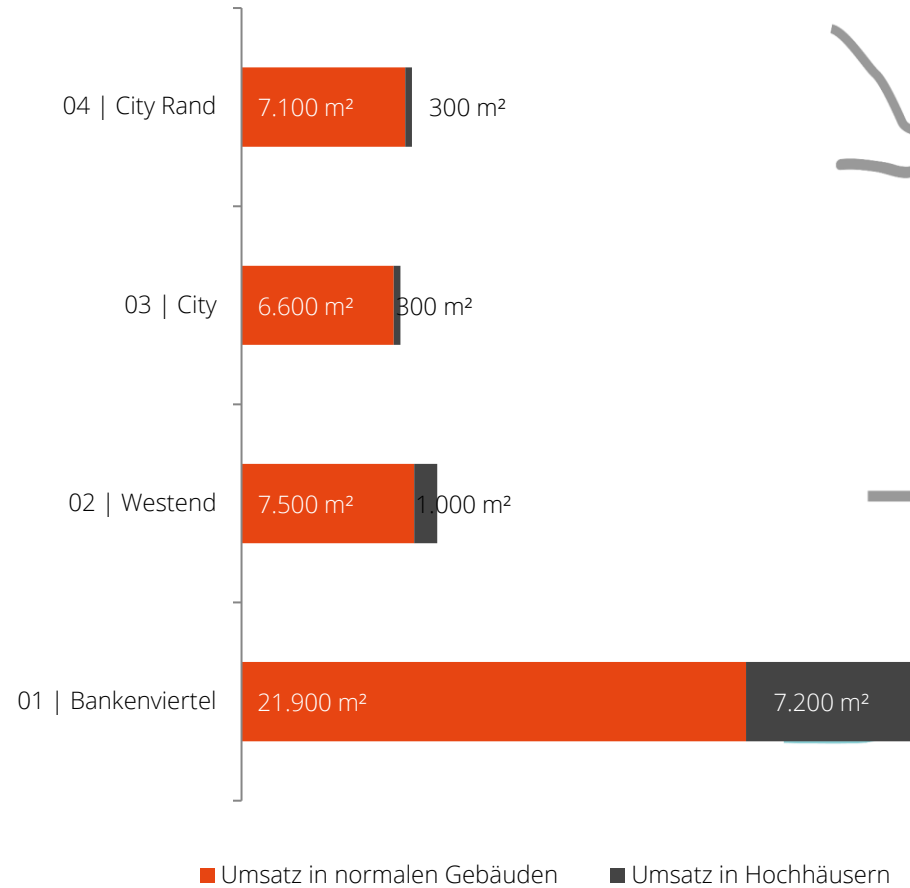


Basis: ca. 80.000 m² / 130 Deals

- **Stärkster Teilmarkt Bankenviertel**
 - u. a. durch DZ-Bank Eigennutzerkauf (ca. 20.800 m²)
- **Central Business District (CBD) mit rund 56 %** am Umsatzgeschehen beteiligt
 - überdurchschnittlich hoch durch DZ-Bank
- **Außerhalb des CBD** nur **City Rand, Airport und Eschborn** mit Flächenumsätzen zwischen 5.000 m² und über 7.000 m², alle anderen Teillagen deutlich darunter
- **Nachfrage schwach** und nach wie vor mit **Verkleinerungstendenzen**

Flächenumsatz

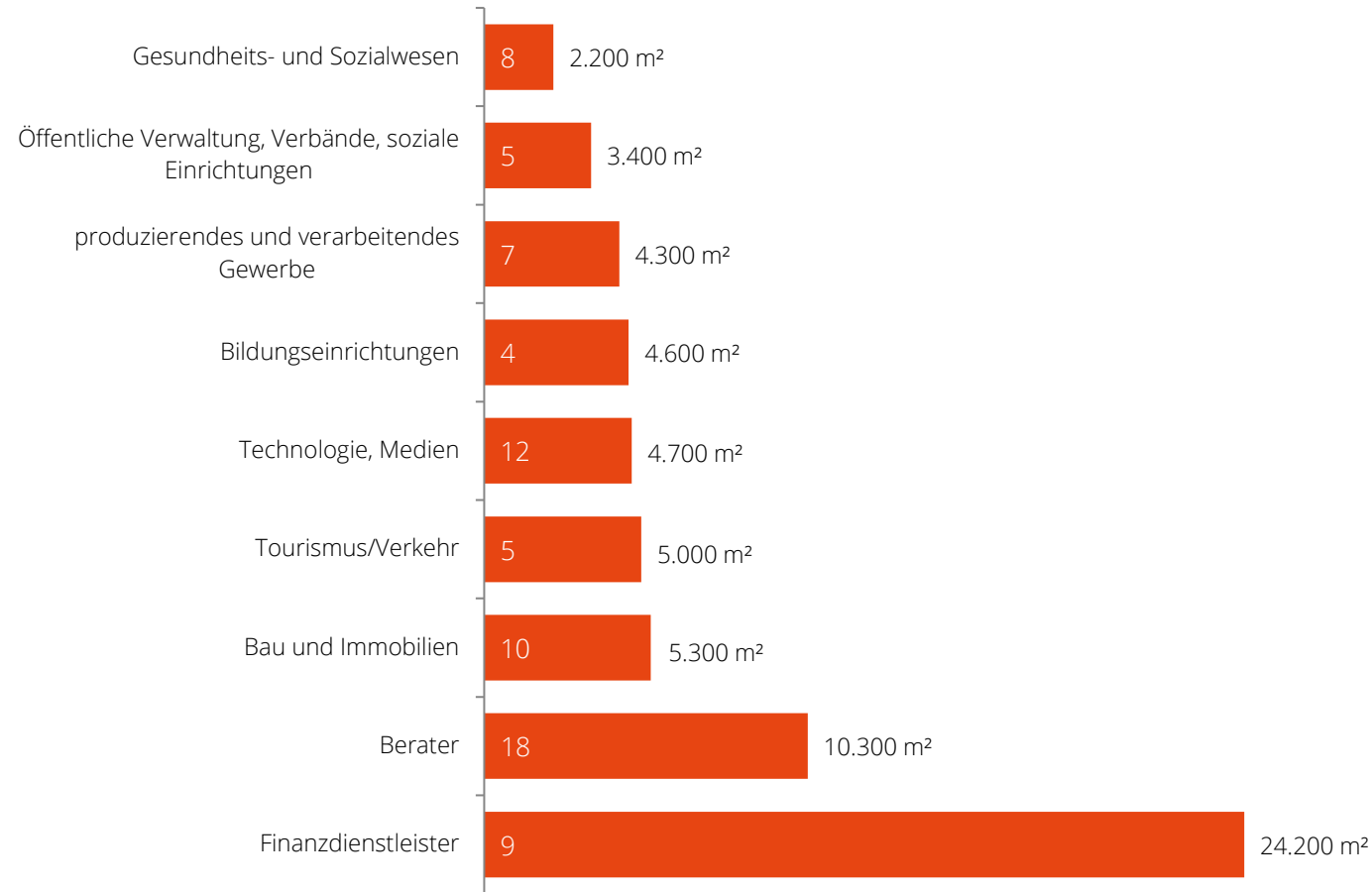
Hochhäuser / normale Gebäude



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

Flächenumsatz nach Branchen

blackolive



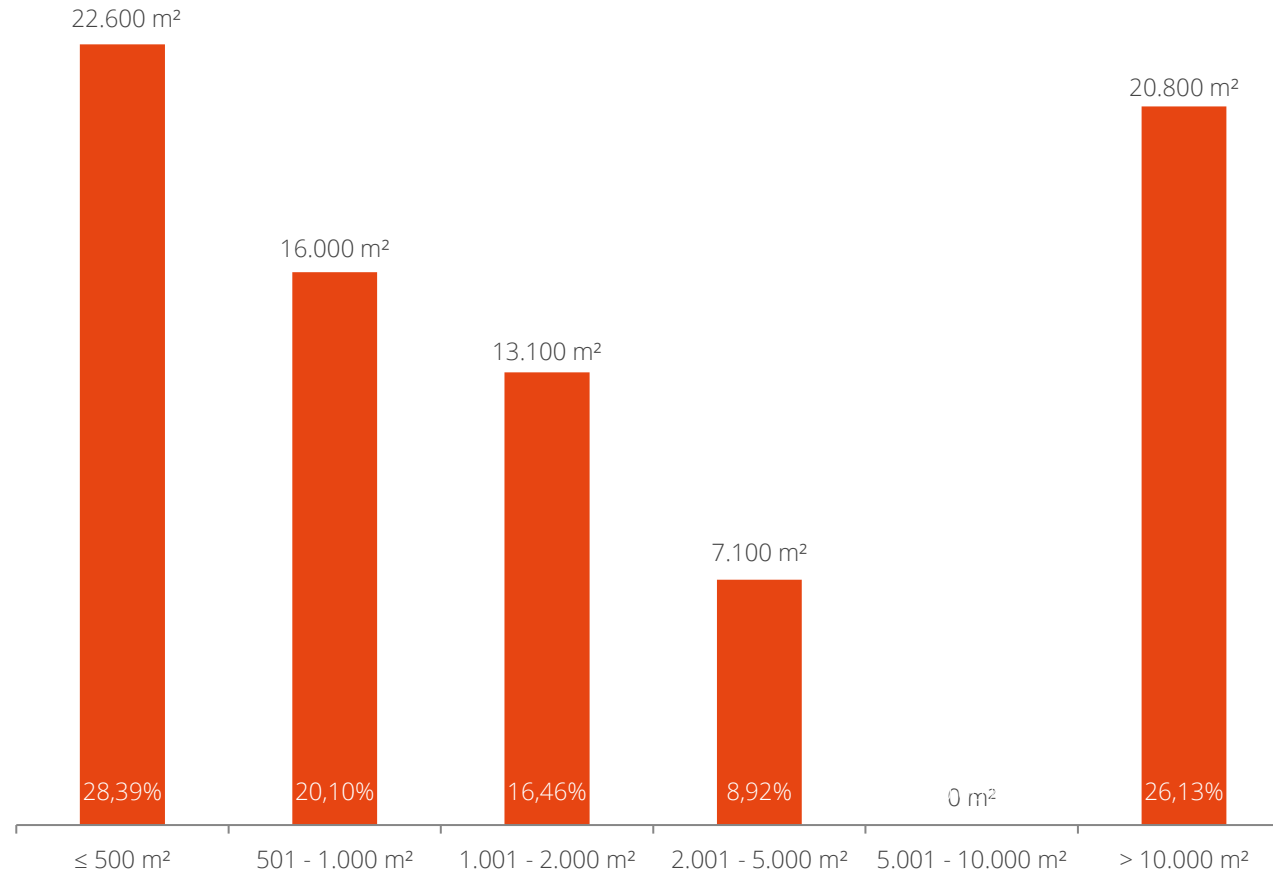
➤ Umsatz nach Branchen Top 3:

- Platz 1: **Finanzdienstleister**
(30 % des Gesamtumsatzes)
- Platz 2: **Berater**
(13 % des Gesamtumsatzes)
- Platz 3: **Bau- und Immobiliendienstleister**
(7 % des Gesamtumsatzes)

Anteil Sonstige: 17 % / Basis: ca. 80.000 m² / 130 Deals

Flächenumsatz nach Größenklassen (Flächen)

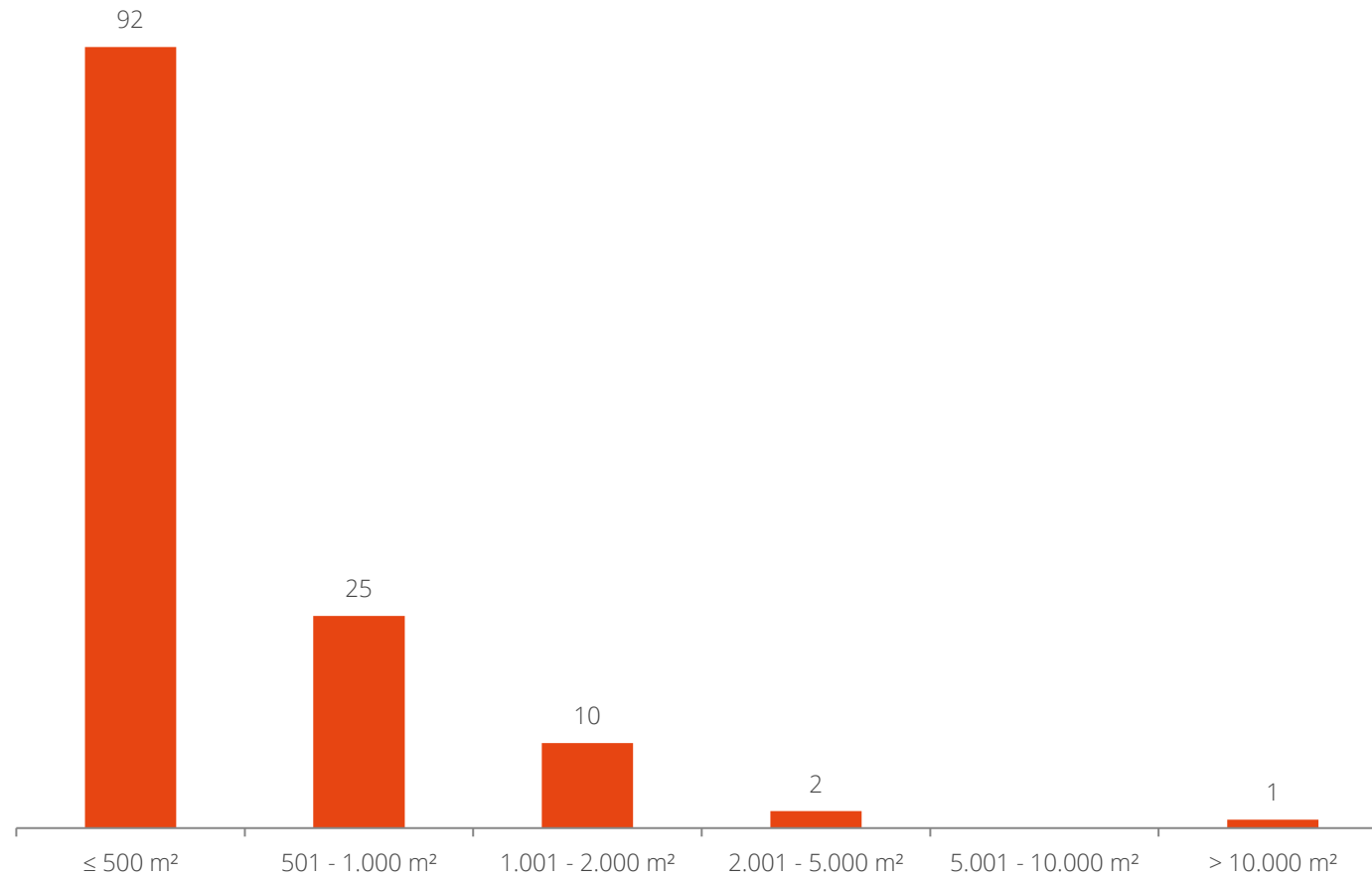
blackolive



Basis: ca. 80.000 m² / 130 Deals

- Abnahme in fast allen Flächenklassen
 - Stärkste Abnahmen im Segment 5.000 m² bis 10.000 m² (-100 %) und -82 % im Segment > 10.000 m², da nur ein größerer **Eigennutzerkauf** (DZ-Bank) ggü. 3 Großdeals Q1 2025 (Commerzbank mit ca. 73.000 m², ING DiBa mit ca. 32.000 m² und White & Case mit ca. 10.1000 m²)
- Kaum Veränderung im Flächensegment bis 500 m² (-7%) und 1.000 m² bis 2.000 m² (-3 %)
- Leichter Anstieg in der Flächenklasse über 500 m² bis 1.000 m² (+19 %)

Flächenumsatz nach Größenklassen (Anzahl)



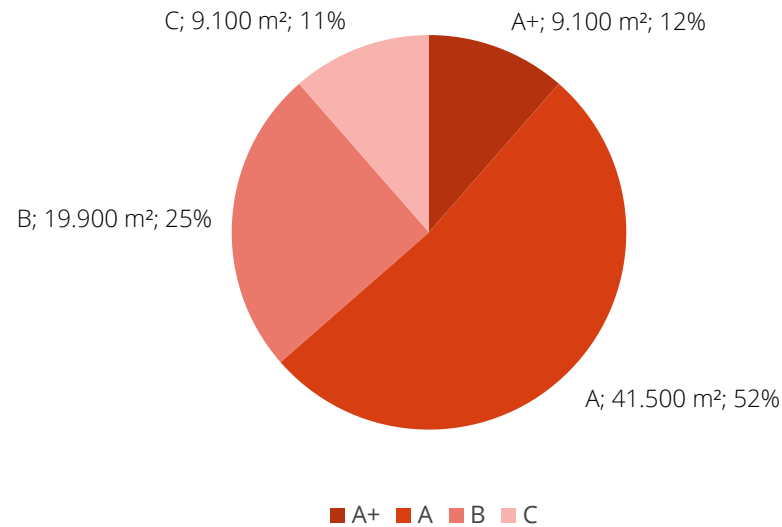
Basis: ca. 80.000 m² / 130 Deals



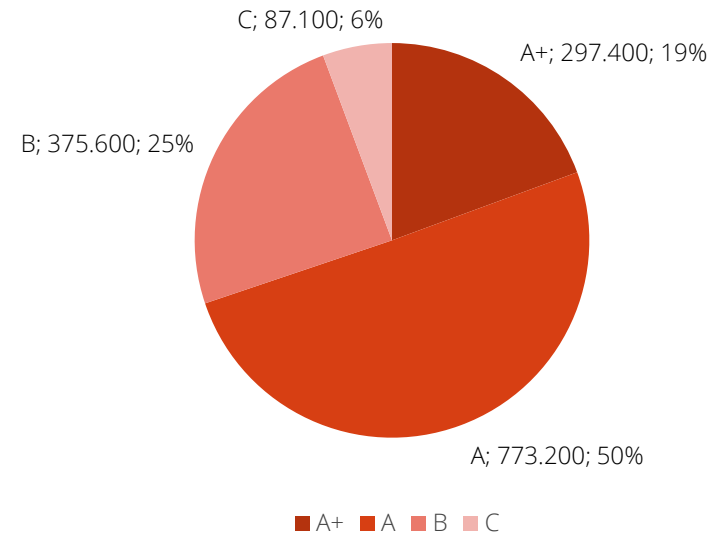
Flächenumsatz vs. Leerstand nach Objektqualität

	A+ (sehr hochwertig)	A (hochwertig)	B (durchschnittlich)	C (unterdurchschnittlich)
Voraussetzung	Alle 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	3 der 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	2 der 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Weniger als 2 der 4 unten genannten Kriterien sind 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

Umsatz



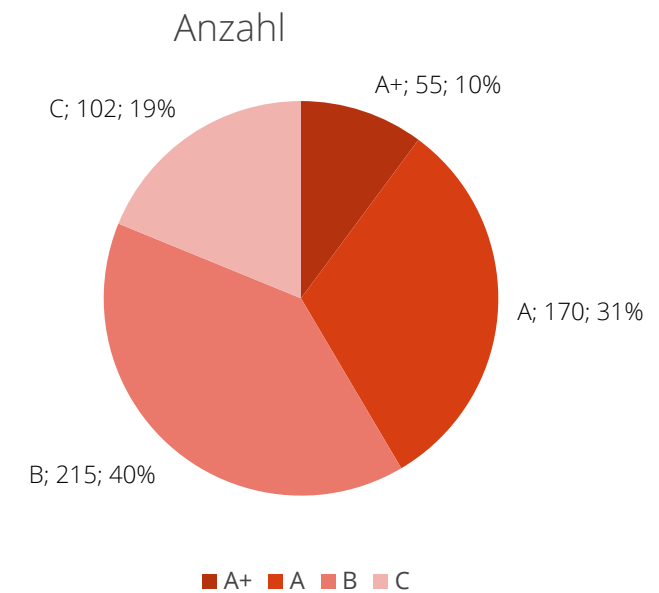
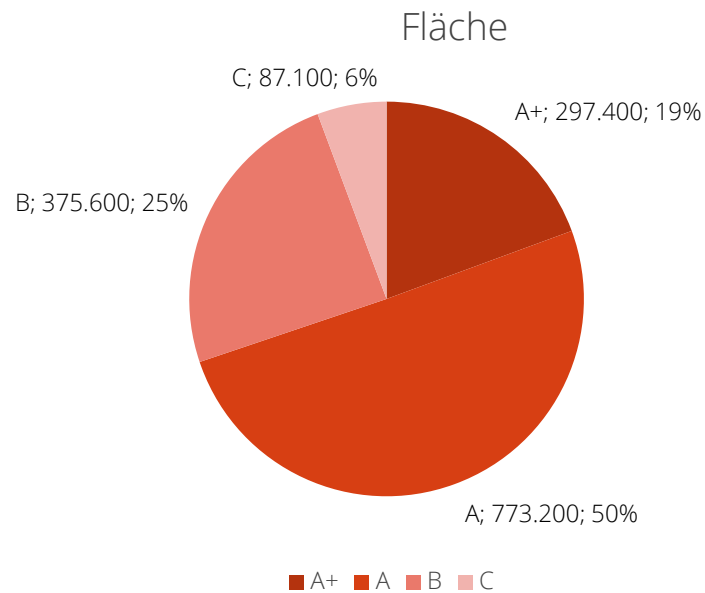
Leerstand



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

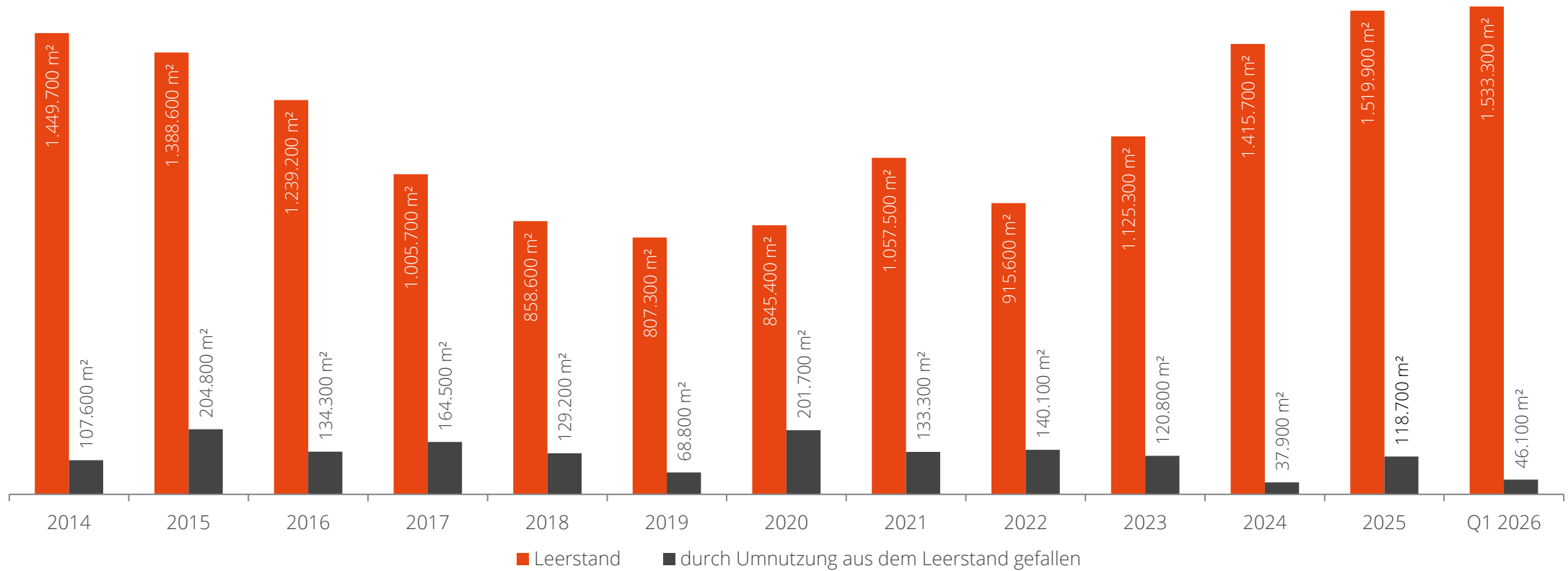
	A+ (sehr hochwertig)	A (hochwertig)	B (durchschnittlich)	C (unterdurchschnittlich)
Voraussetzung	Alle 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	3 der 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	2 der 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Weniger als 2 der 3 unten genannten Kriterien sind 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



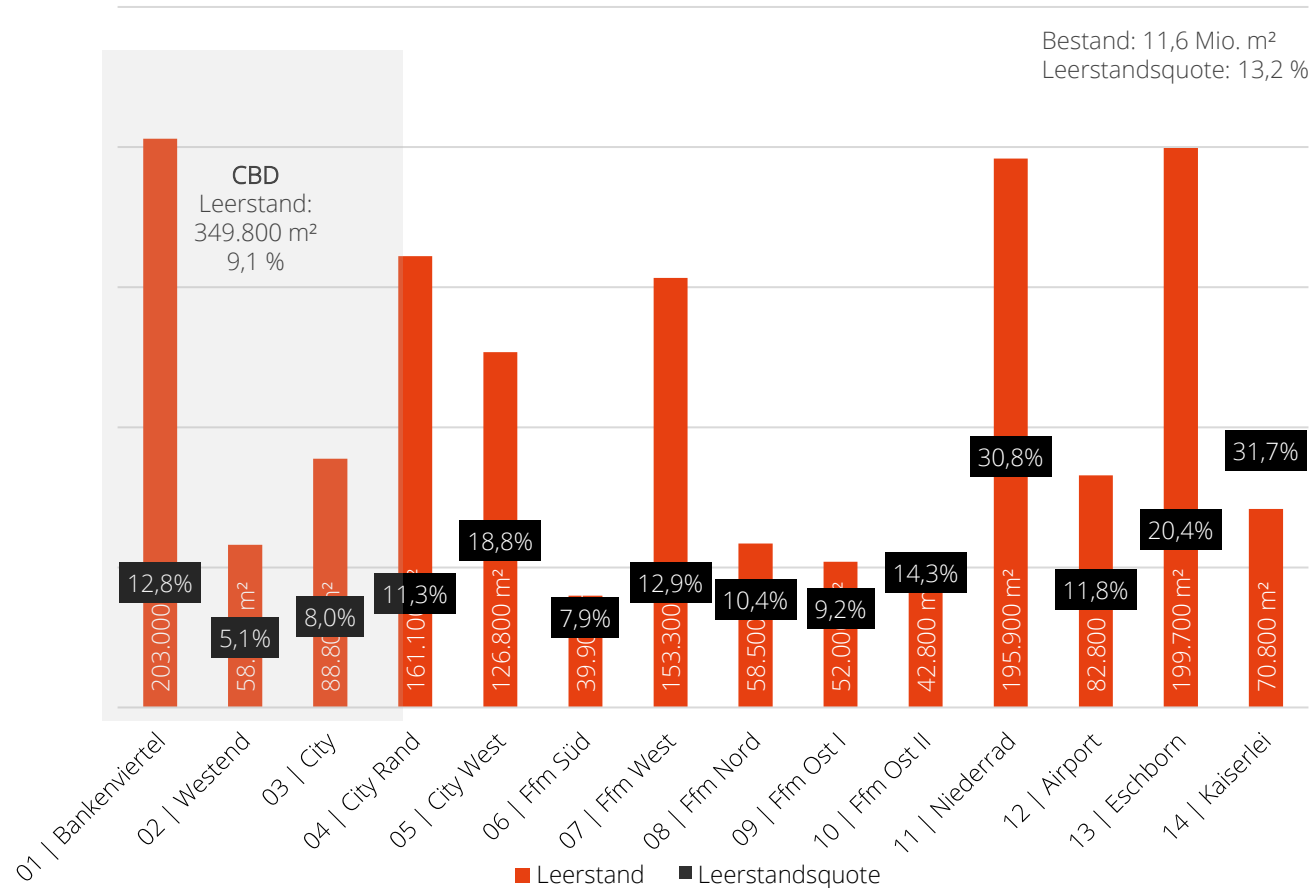
Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

Leerstand und Umnutzung 2014 – Q1 2026

blackolive

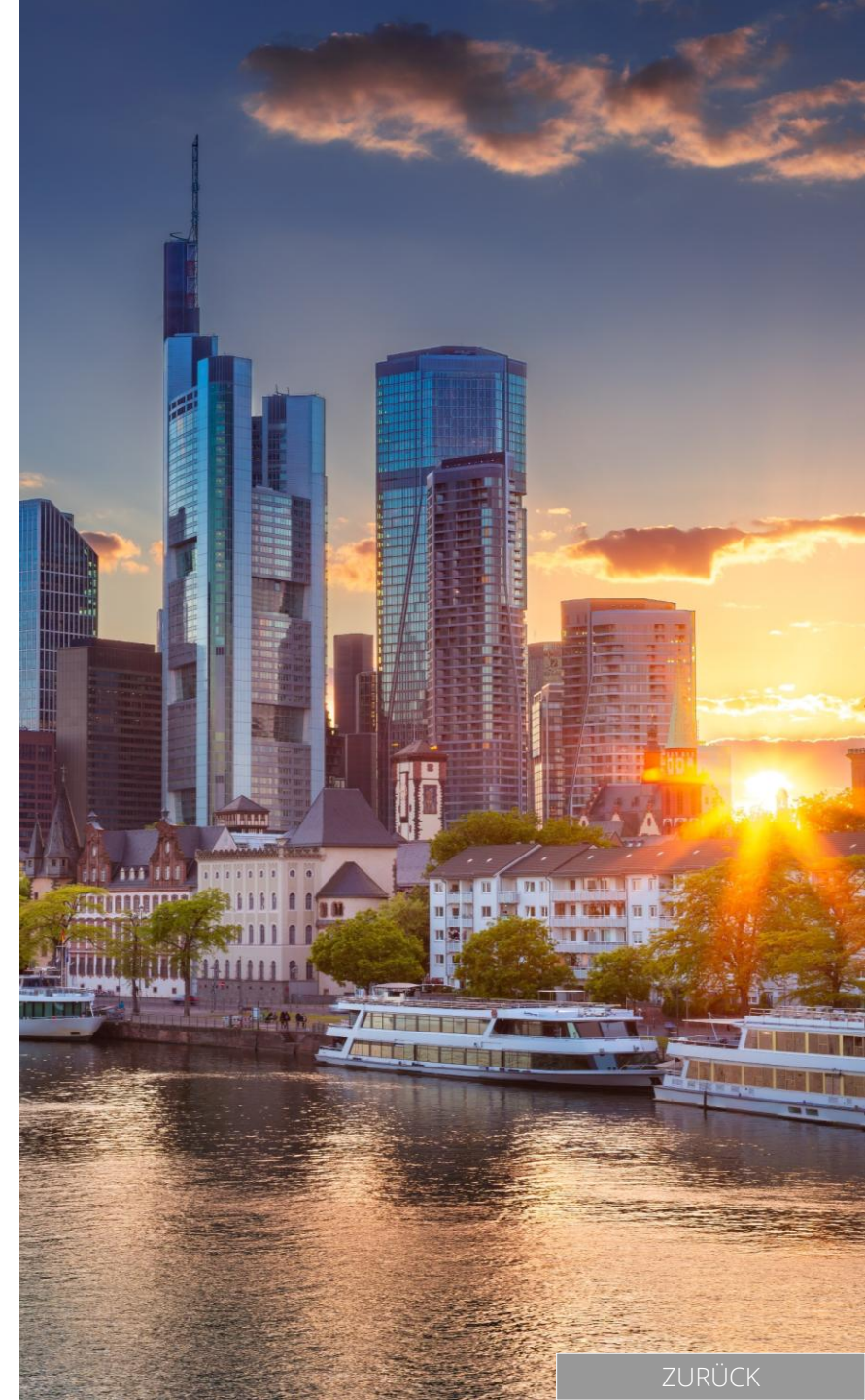
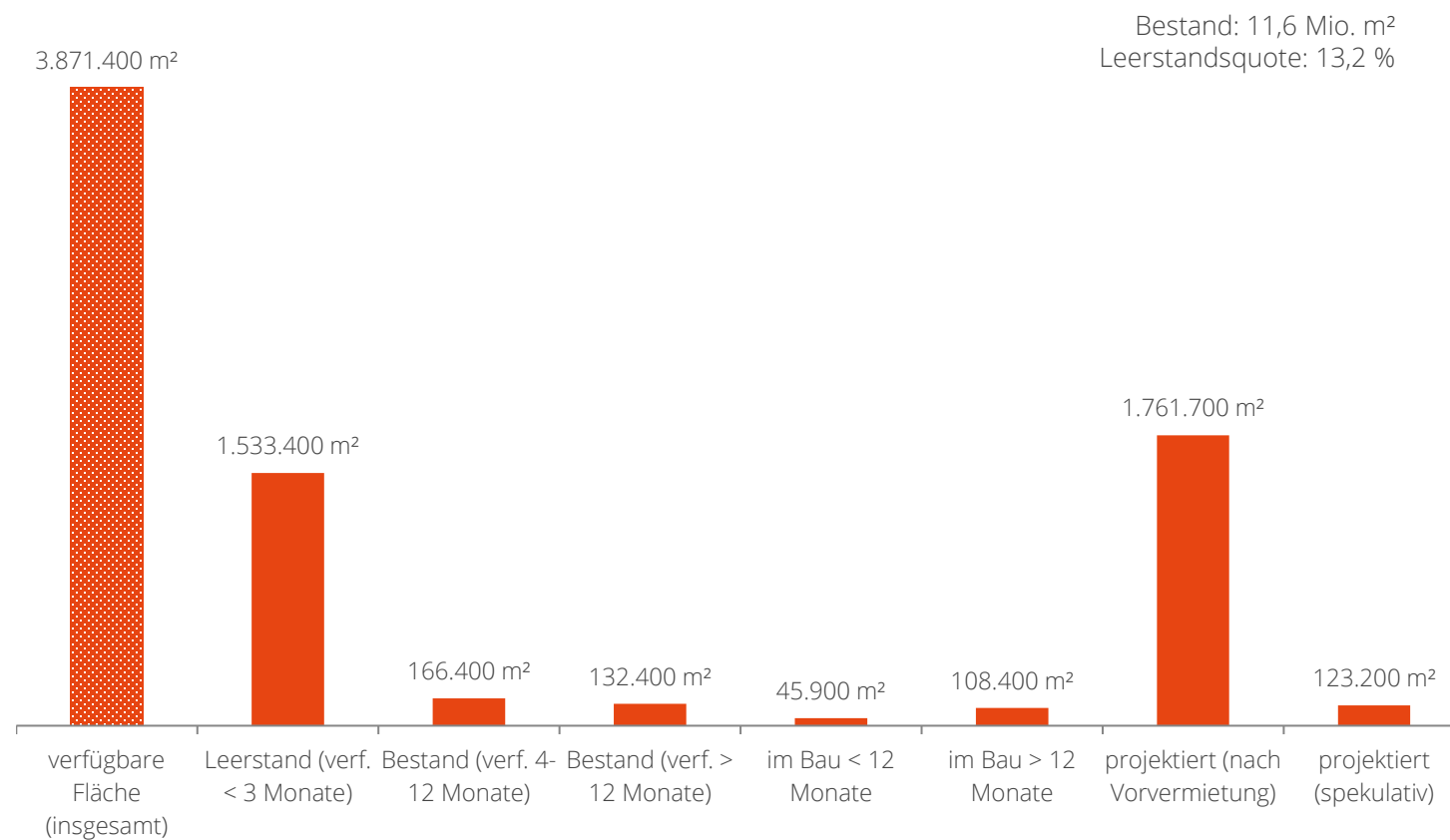


Leerstand Absolut / Quote (%) nach Teilmärkten



- **Leerstandsquote** ist von 12,6 % (Q1 2025) um 0,6 Prozentpunkt **auf 13,2 % gestiegen**.
Leerstand seit Mitte 2023 wieder bei über 1 Mio. m², aktuell ca. 1.533.400 m²
- **Stärkste Zunahme** in Frankfurt Nord (+80 %) u.a. durch Emil-von-Behring-Straße 35, auf Grund der Anmietungen der Deutschen Finanzagentur und Air Liquide im Jahr 2024; **Zunahmen** von um 20 % in City West, Ffm West, Eschborn und Offenbacher Kaiserlei
- **Rückgänge** zwischen 5 % (FFM Süd) und 35 % in Ost 1 durch gute Vermietungsleistung 2025
- In den einzelnen **Teilmärkten variiert die Leerstandsquote stark**, sie bewegt sich zwischen 5,0 % (Westend) und 31,7 % am Offenbacher Kaiserlei

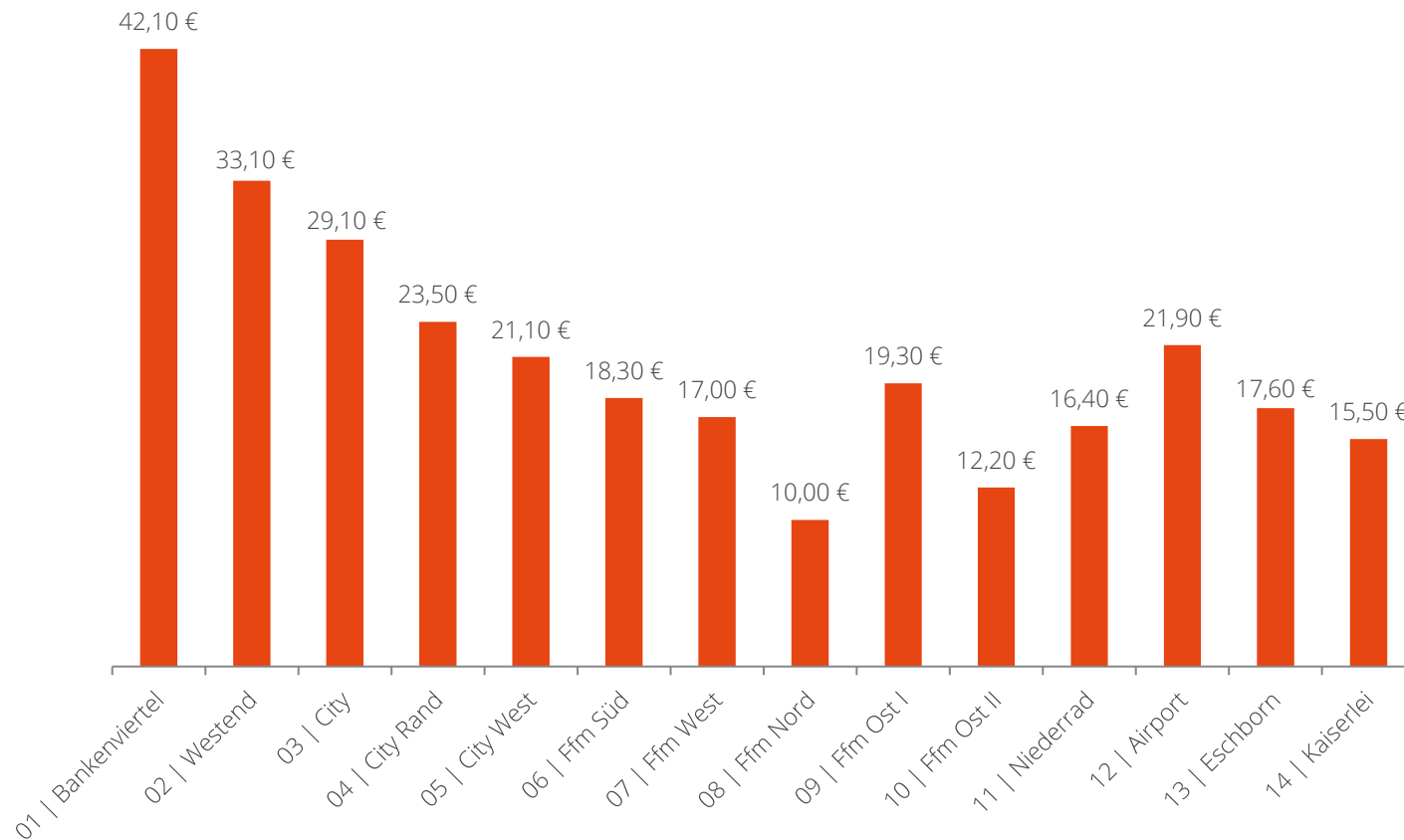
Verfügbare Fläche Q1 2026



Durchschnittsmiete nach Teilmarkt

Durchschnittsmiete nach gif:

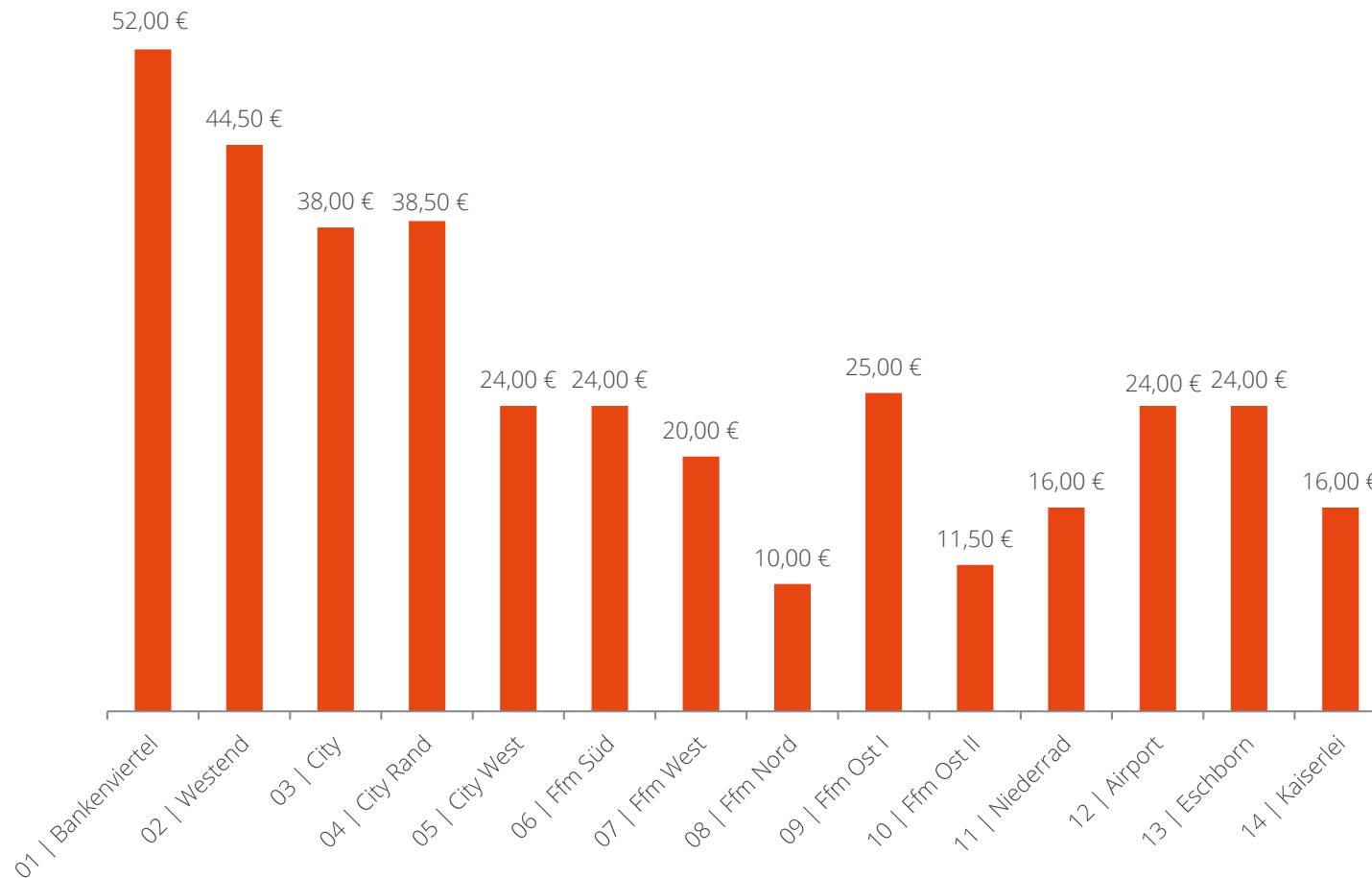
- Zur Berechnung der *Durchschnittsmiete* werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet. Da in der Regel keine vollständige Erfassung aller Verträge erfolgt, sollte ein Durchschnitt 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.



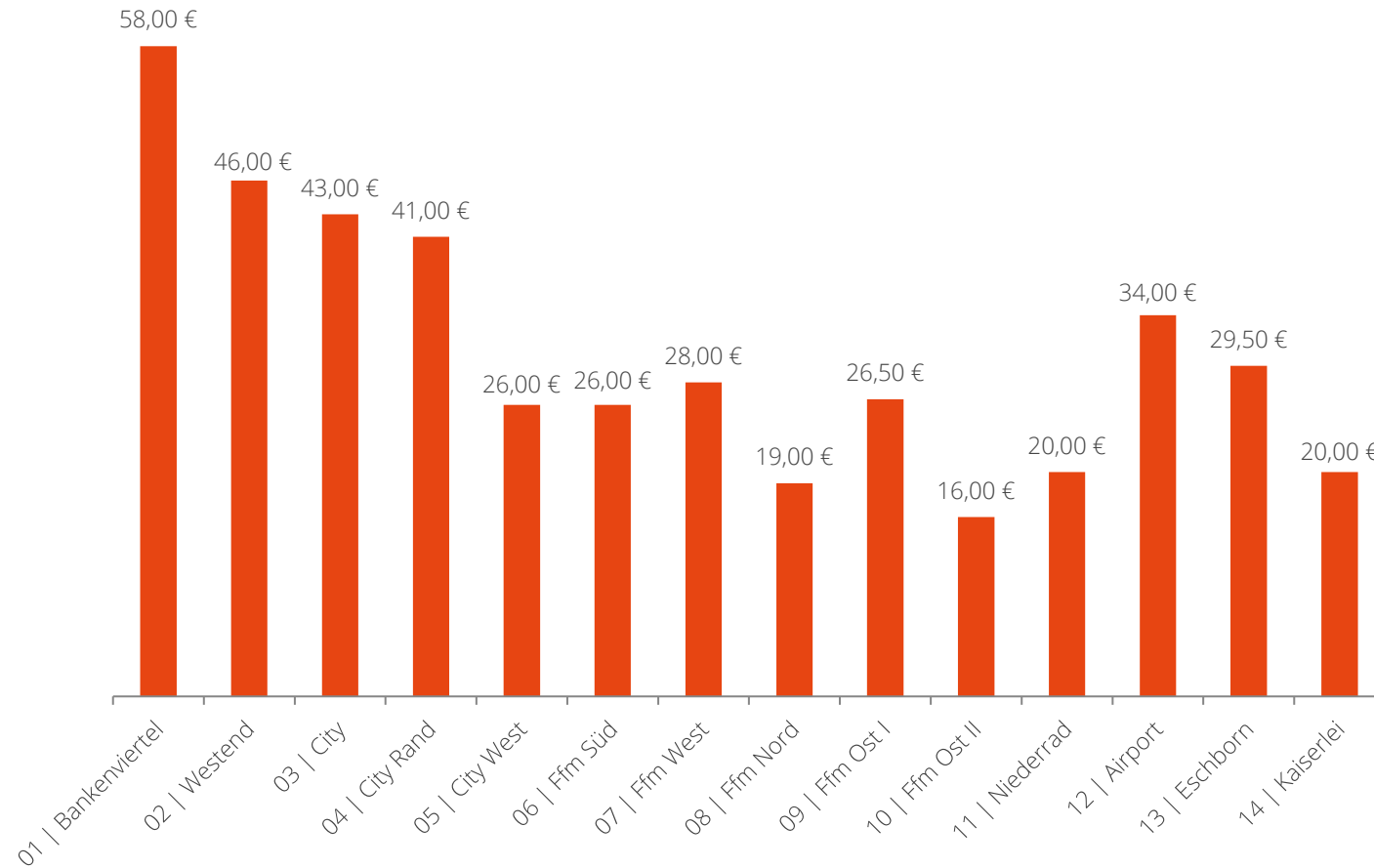
Spitzenmiete nach Teilmarkt

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.



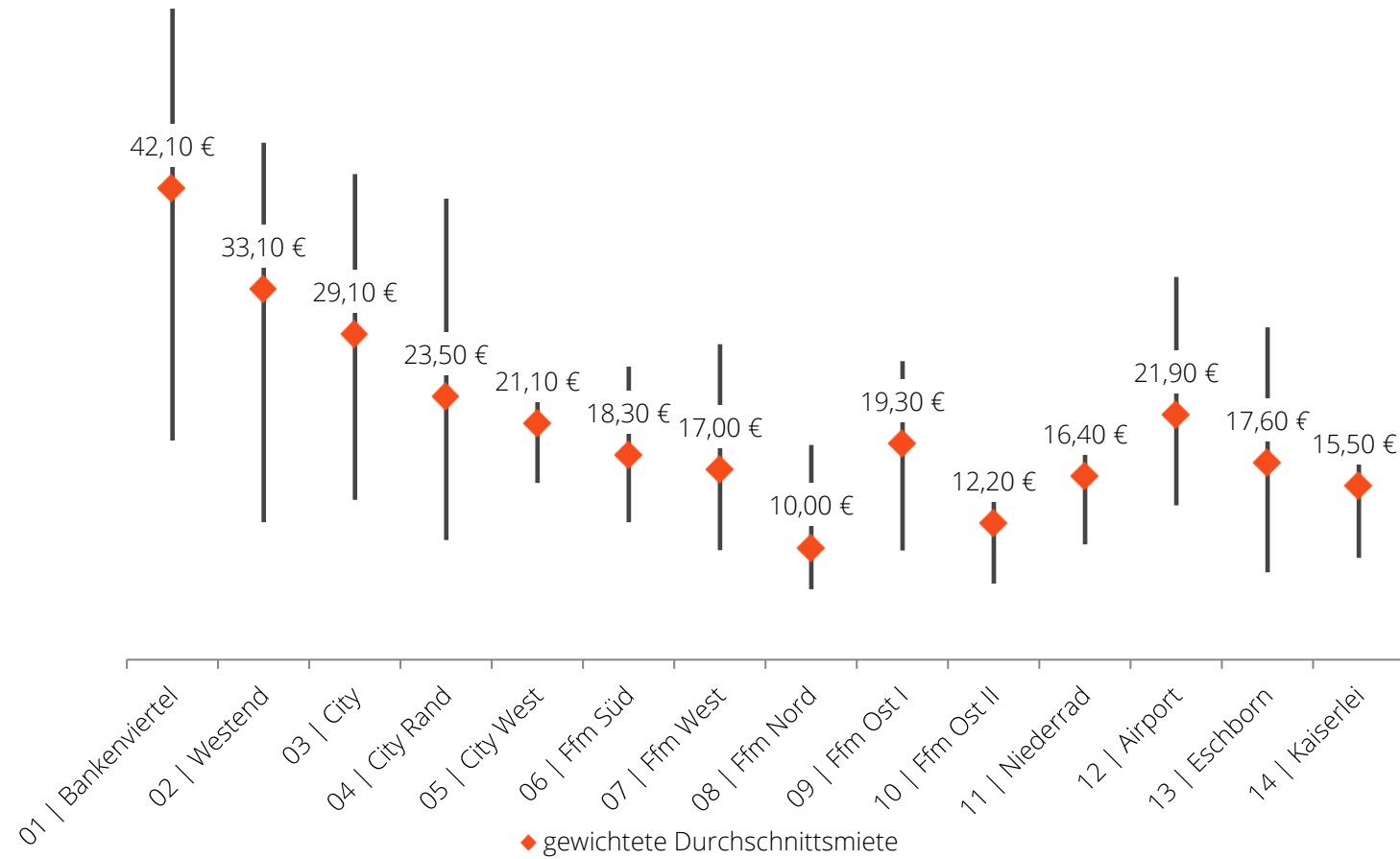
Höchstmiete nach Teilmarkt



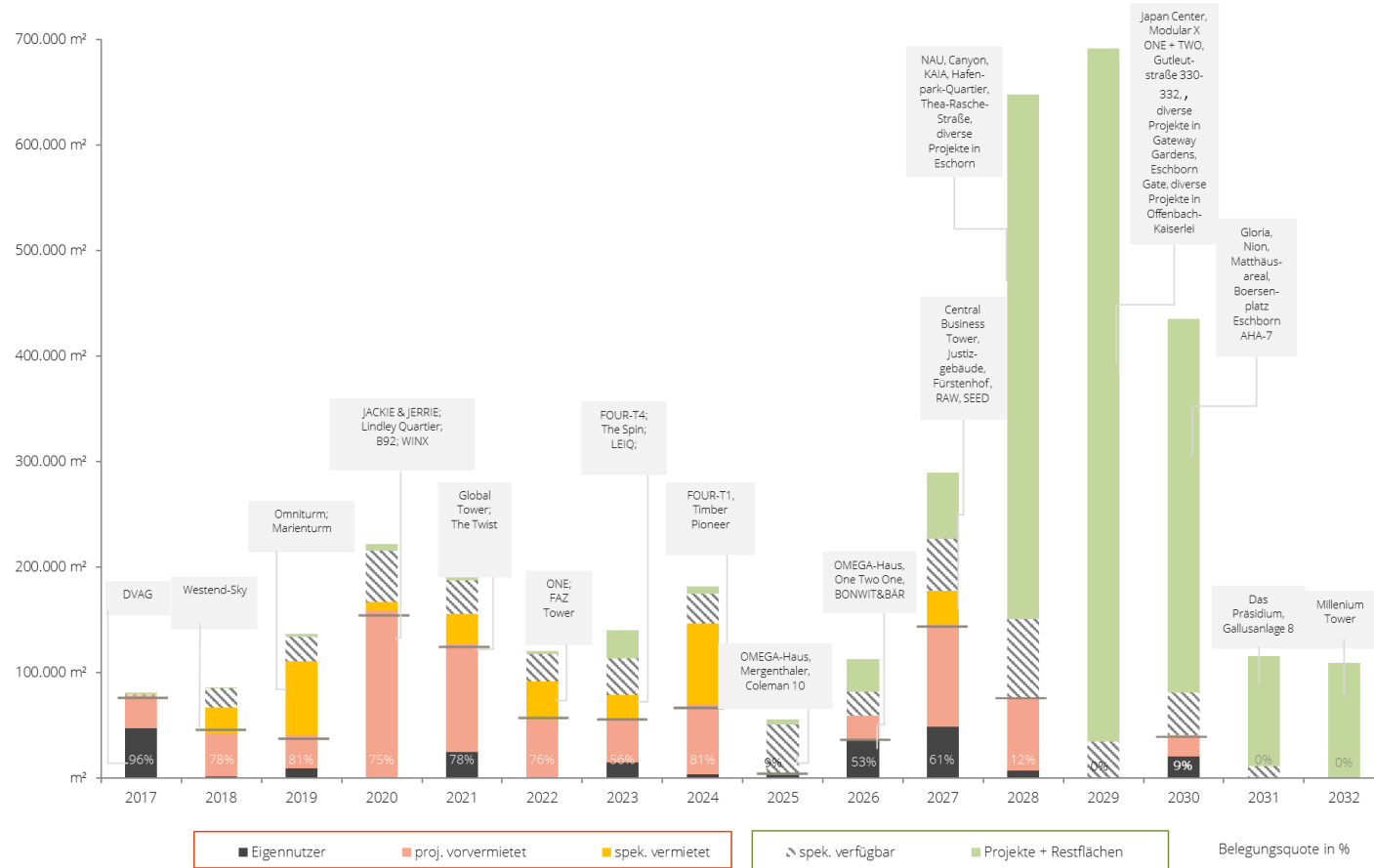
Höchstmiete nach gif:

- 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.

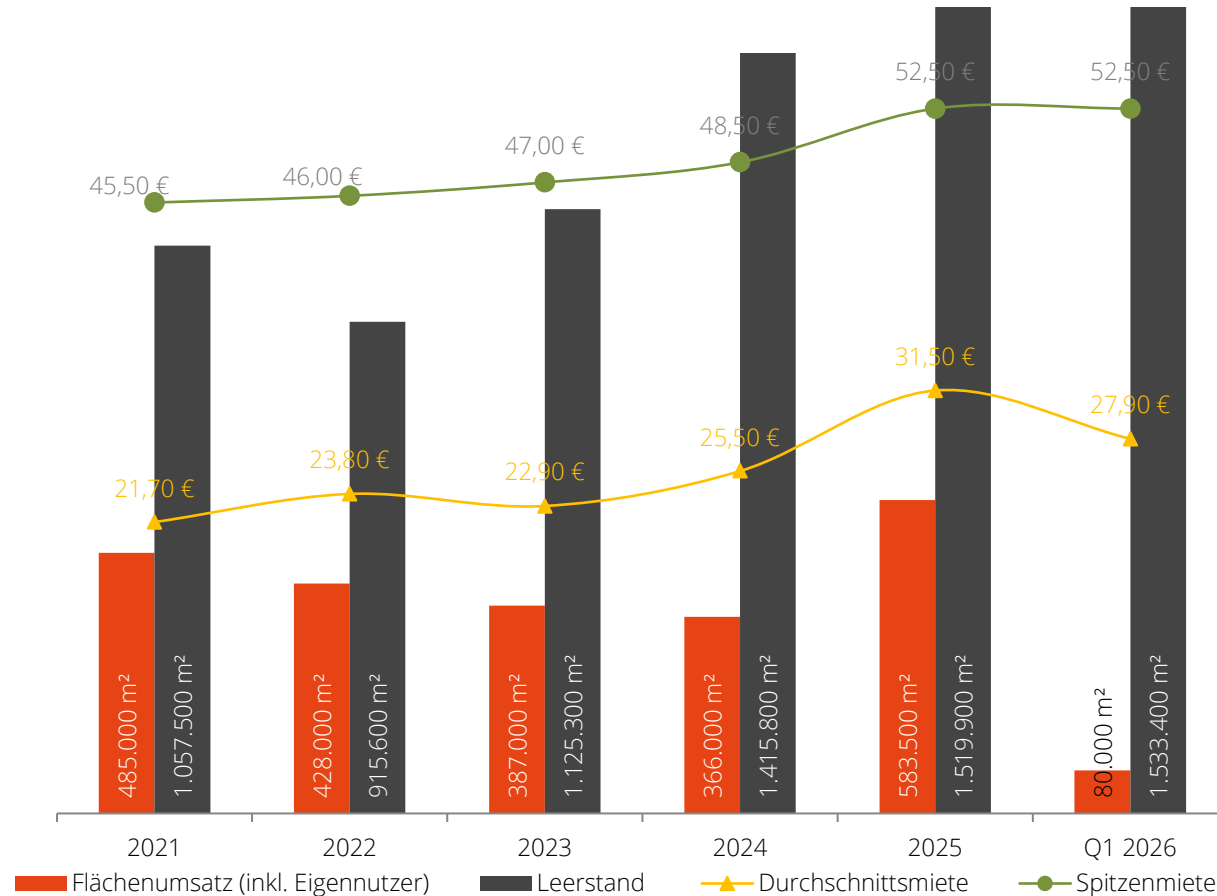
Die genannten Objekte sind exemplarische Beispiele für die hinter den Säulen liegenden Daten.



FOUR, Große Gallusstraße 10-14
Bild: Groß & Partner

Umsatz / Leerstand / Mieten 2021 – Q1 2026

blackolive



- Flächenumsatz Q1 2026 durch fehlende Großanmietungen sehr schwach bei rund 80.000 m². Einziger größerer Deal: :
 - DZ-Bank, ca. 20.800 m², Fifty Avon, Mainzer Landstraße 50 (Eigennutzer)
- Der Markt startete damit nach dem Rekordjahr 2025 sehr verhalten., Verkleinerungstendenzen sind weiterhin ebenfalls sichtbar.
- Leerstand auf ca. 1.533.400 m² gestiegen, u. a. durch mehrere Konsolidierungen, Flächenreduktionen, Insolvenzen (Lyoner Straße 23), Renovierungsfinalisierung (Prisma, Hahnstraße 55); Leerstandsquote: 13,2 %
- Durchschnittsmiete deutlich gefallen auf 27,90 €/m², da es bis dato keine weiteren hochpreisigen Großabschlüsse gab wie zum Jahresbeginn 2025.
- Spitzenmiete aktuell bei 52,50 €/m² - hochpreisiges Segment weiterhin nachgefragt.
- Fertigstellungsvolumen 2026 liegt bei rund 113.300 m² mit einer Vorbelegungsquote von 53 %

blackolive

Trends / Ausblick

- Der Büromarkt lag **2025 auf sehr hohem Niveau**. 2026 ist nun deutlich verhaltener gestartet, bis Jahresende ist von einem **Flächenumsatz von 430.000 m² bis 450.000 m²** auszugehen. Trotz einer belebten Marktsituation ist die Entwicklung von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig und Großdeals werden die Ausnahme bleiben.
- Der **Leerstand** ist durch Konsolidierungen, dem aktuellen Trend zur Flächenverkleinerung und mehrheitlichen Anmietungen in Projekten und Refurbishments trotzdem weiter 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. **290.000 m²** avisiert, aber viele Projekte ohne **konkreten** Realisierungszeitpunkt.



Ihre Ansprechpartnerin

Tanja Zeiske

Head of Research
tanja.zeiske@blackolive.de
069 9074487-55



blackolive

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.