

Büromarkt Report

Frankfurt Büromarkt Q1 2026

REPORT

Frankfurter
Bürovermietungsmarkt
startet verhalten ins Jahr
2026

CBRE RESEARCH

APRIL 2026



Überblick

Bis Ende März wurde am Frankfurter Büovermietungsmarkt ein Flächenumsatz von rund 69.400 m² registriert. Nach dem außergewöhnlich umsatzstarken Jahr 2025 war eine Abschwächung der Vermietungsaktivität zu Jahresbeginn erwartet worden. Mit rund 37 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt fiel das Ergebnis jedoch überraschend schwach aus und markiert den niedrigsten Quartalswert seit dem zweiten Quartal 2020.

Der größte Flächenabschluss des ersten Quartals entfiel auf den Eigennutzerkauf des Objekts Fifty Avon durch die DZ Bank, die dort künftig rund 19.600 m² selbst nutzen wird. Mit dem Erwerb erweitert die Bank ihren Campus am Platz der Republik. Vor dem Einzug ist eine umfassende Sanierung vorgesehen. Neben diesem wurden keine weiteren Abschlüsse über 5.000 m² erfasst.

Der Leerstand ist im ersten Quartal über den gesamten Markt weiter gestiegen. Die Leerstandsquote lag zuletzt bei 11,5 %. Die deutlichsten Zuwächse wurden sowohl im Quartal- als auch im Jahresvergleich in der City West sowie in der Bankenlage verzeichnet. In der Bankenlage zeigt sich jedoch eine deutliche Differenzierung zwischen dem Gesamt leerstand von 8,1 % und dem Leerstand in Objekten der Kategorie A, der aktuell bei 5,3 % liegt und die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Objekten in zentralen Lagen unterstreicht.

Nach dem starken Anstieg der Spitzenmiete im Verlauf des letzten Jahres blieb sie im ersten Quartal stabil bei 55,00 €/m²/Monat. Gleichwohl wurden in den ersten Monaten des Jahres 2026 bislang keine Abschlüsse im oberen Spitzenmietpreissegment registriert. Infolge des Wegfalls hochpreisiger und großflächiger Abschlüsse aus dem ersten Quartal 2025 ist die flächengewichtete Durchschnittsmiete auf Basis der Abschlüsse vergangenen zwölf Monate daher von 31,79 €/m²/Monat im vierten Quartal 2025 auf 27,84 €/m²/Monat gesunken. Im weiteren Jahresverlauf ist jedoch wieder mit einer Aufwärtskorrektur zu rechnen, da sich derzeit mehrere höherpreisige Mietverträge in fortgeschrittener Verhandlung befinden.

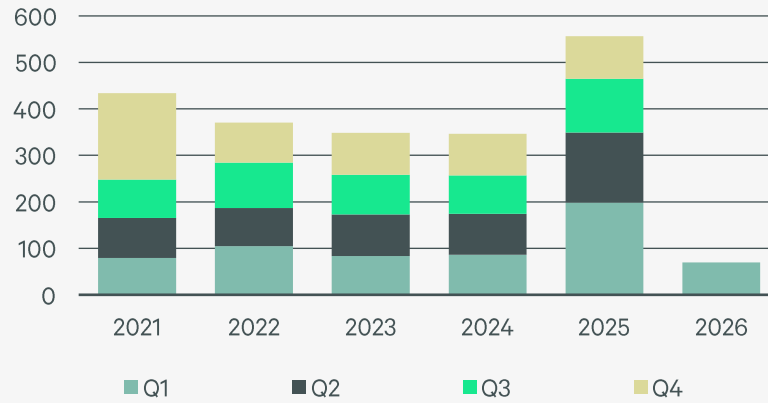
ABBILDUNG 1

Kennziffern Büromarkt

| | Q1 2026 | Im Vergleich zum Vorjahresquartal | 6-Monats-Trend |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Flächenumsatz kumuliert | 69.400 m ² | -65,1 % | ↑ |
| Leerstandsrate | 11,5 % | 1,5 %-Pkt. | → |
| Spitzenmiete | 55,00 €/m ² | 7,8 % | ↑ |
| Fertigstellungen kumuliert | 37.400 m ² | 1349,2 % | ↑ |
| Spitzenrendite | 4,90 % | -0,2 %-Pkt. | → |

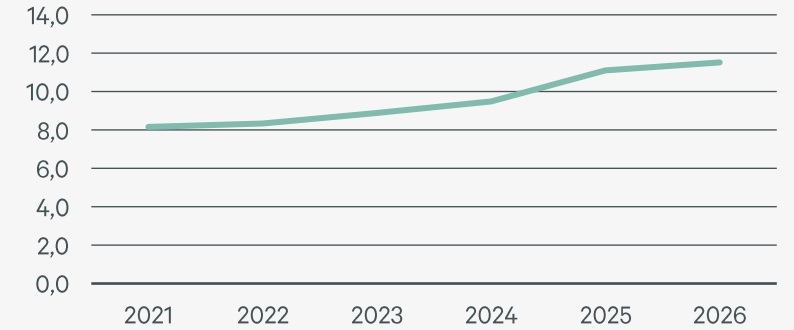
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 2
Flächenumsatz
(in 1.000 m²)



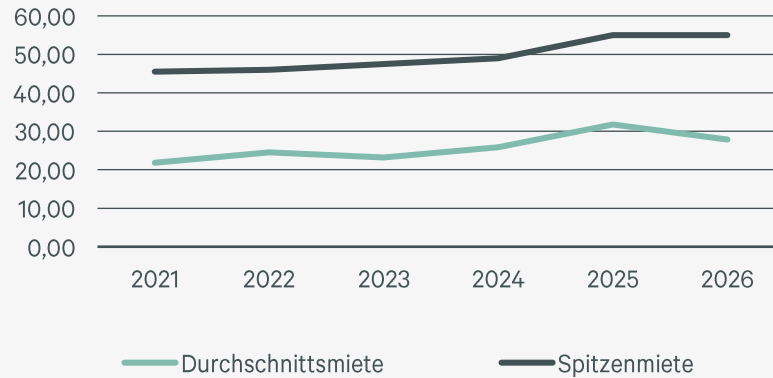
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 4
Leerstandsrate (in %)



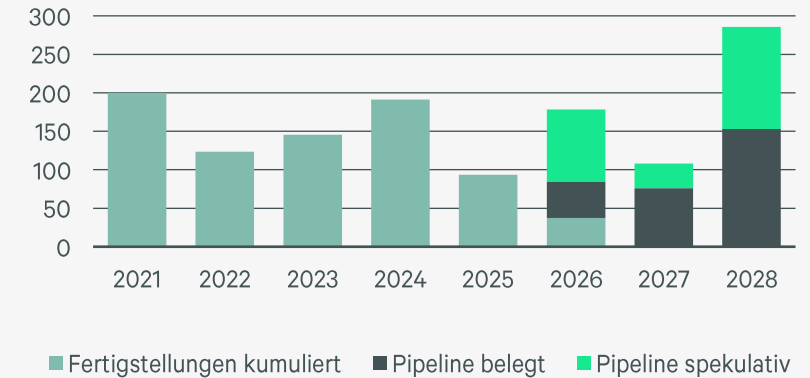
Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 3
Mieten (in €/m²/Monat)



Quelle: CBRE Research Q1 2026

ABBILDUNG 5
Fertigstellungen/Pipeline
(in 1.000 m²)



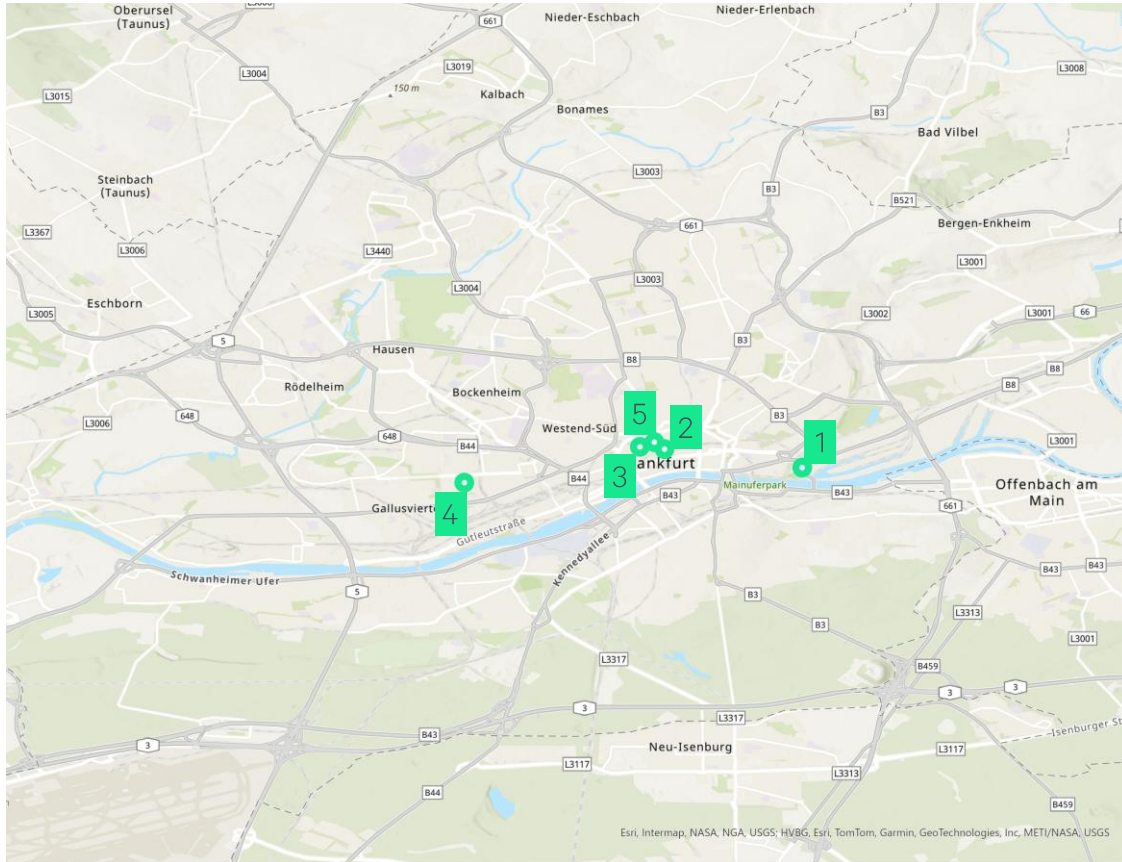
Quelle: CBRE Research Q1 2026

Trends

- Auch wenn der Jahresauftakt klar verhalten war, stellt dies noch keinen Indikator für einen grundlegenden Nachfragerückgang dar; zahlreiche Gesuche sind weiterhin im Markt vorhanden, Anmietungsentscheidungen dauern derzeit jedoch länger – bedingt durch Flächenknappheit in stark nachgefragten Lagen sowie anhaltende Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren gesamtwirtschaftlichen Entwicklung
- Der größte Anteil des Flächenumsatzes entfiel auf die Teilmärkte des CBD, was im Wesentlichen auf den Eigennutzerabschluss zurückzuführen ist; ohne diesen Effekt konzentrierte sich die Nachfrage vor allem auf periphere Teilmärkte – denn nicht für alle Nutzer steht zwingend der CBD im Fokus, sofern Qualität, Erreichbarkeit und ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis gegeben sind
- Die Teilmärkte Eschborn und Flughafen/Gateway Gardens profitierten im ersten Quartal von einer stabilen Nachfrage im kleineren und mittleren Flächensegment
- Die Segmentierung des Marktes wird weiter zunehmen: Zukunftsfähige und nachhaltige Büroimmobilien mit guter Anbindung und hoher Flächenqualität dürften überproportional profitieren und das Spitzenmietpreisniveau aufgrund begrenzter Verfügbarkeit weiter nach oben treiben; begünstigt durch die Hybridisierung der Arbeitswelt und veränderte Nutzeranforderungen geraten Objekte, die diesen Anforderungen nicht entsprechen, zunehmend unter Druck
- Bis Ende 2028 sollen insgesamt rund 534.400 m² Bürofläche dem Markt hinzugefügt werden, 48 % davon sind aktuell bereits absorbiert; der Anteil spekulativer Baustarts geht dabei weiter zurück
- Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien blieben seit dem dritten Quartal 2025 stabil: im CBD 4,90 %, in Cityrandlagen bei 5,30 % und in der Peripherie bei 6,55 %; Tendenz für die nächsten Monate vorerst stabil



Ausgewählte Projektentwicklungen



| # | Projektname | Adresse | Büroteilmarkt | Fertigstellungsjahr | Bürofläche gesamt (m²) | davon belegt (%) |
|---|-----------------------------------|---------------------|---------------|---------------------|------------------------|------------------|
| 1 | ANQR Hafencity Quartier Frankfurt | Honsellstraße 21-25 | Ostend | Q4/2028 | 64.000 | 50,0 |
| 2 | ONE TWO ONE | Zeil 121 | City | Q4/2026 | 6.000 | 0,0 |
| 3 | ÉPOQUE | Rathenauplatz 1 | City | Q4/2028 | 5.000 | 0,0 |
| 4 | RAW | Stephensonstraße 1 | Europa City | Q4/2026 | 48.700 | 12,3 |
| 5 | COSMO | Schillerstraße 16 | City | Q4/2027 | 4.500 | 64,4 |

Quelle: CBRE Research Q1 2026

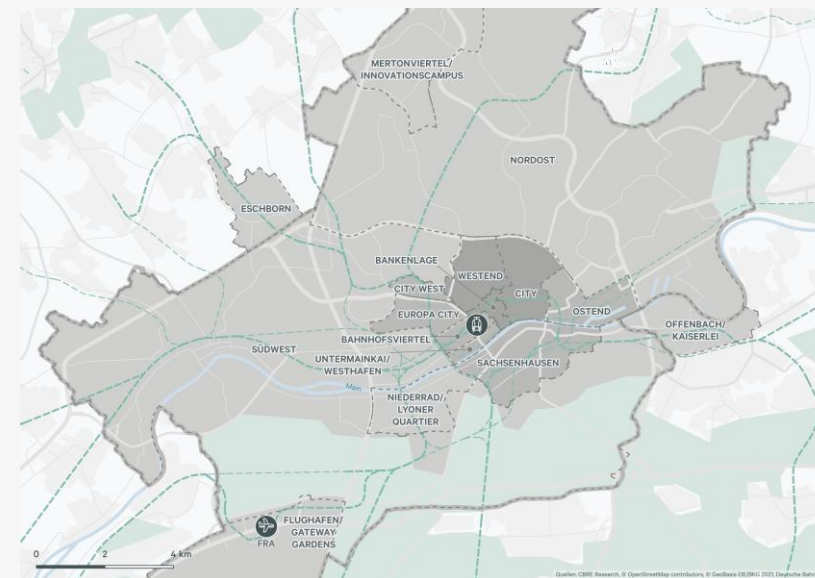
Ausblick

Für das Gesamtjahr bleibt der Ausblick für den Bürovermietungsmarkt Frankfurt positiv. Es wird ein Vermietungsvolumen von rund 400.000 m² erwartet und damit ein Ergebnis in etwa auf Höhe des Fünfjahresdurchschnitt. Unternehmen bleiben bei ihren Flächenentscheidungen selektiv und qualitätsorientiert. Auch wenn das erste Quartal schwach ausgefallen ist, wird an der Jahreserwartung festgehalten. Ob sich die rund 400.000 m² realisieren, hängt maßgeblich davon ab, wie sich die globalen Unsicherheiten auf die wirtschaftliche Entwicklung und die damit verbundenen Entscheidungsprozesse in den kommenden Monaten auswirken.

Der Trend zur Ansiedlung in zentralen Lagen hält an. Bis Ende 2028 sind jedoch kaum neue großflächige Büroprojekte mit verfügbaren Flächen im CBD zu erwarten. Die Kombination aus Angebotsverknappung und steigenden Entwicklungs- und Sanierungskosten erhöht die Preissetzungsspielräume bei hochwertigen Produkten in nachgefragter Lage. Daher liegen die aktuell aufgerufenen Angebotsmieten für Projektentwicklungen in der Bankenlage auch teilweise bereits deutlich über der derzeit erzielbaren Spitzenmiete und deuten perspektivisch auf weiteres Mietwachstum hin.

Insgesamt unterstreichen die Angebotsstruktur und die anhaltend qualitätsgetriebene Nachfrage, dass sich der Frankfurter Büromarkt trotz kurzfristiger Unsicherheiten weiterhin in einem stabilen, selektiven Erholungsprozess befindet.

ABBILDUNG 6
Übersicht
Teilmarkt Cluster



| | CBD | City-Rand | Peripherie |
|----------------------------------------------|------------|------------------|-------------------|
| Flächenumssatz kumuliert (m ²) | 31.600 | 15.200 | 22.700 |
| Leerstandsrate (%) | 8,4 | 11,1 | 13,6 |
| Spitzenmiete (€/m ² /Monat) | 55,00 | 40,00 | 26,00 |
| Durchschnittsmiete (€/m ² /Monat) | 39,16 | 24,29 | 18,31 |

Quelle: CBRE Research Q1 2026

Kontakte

Research

Dr. Jan Linsin

Managing Director
Head of Research Germany
jan.linsin@cbre.com

Tamara Orth

Associate Director
Research Germany
tamara.orth@cbre.com

Business Lines

Alexander Riegel

Managing Director
Head of Office Leasing Frankfurt
alexander.riegel@cbre.com

Bent Roggenbock

Director
Head of Investment Frankfurt & Region Central
bent.roggenbock@cbre.com

Sebastian Tiemann

Senior Director
Valuation & Advisory Services Frankfurt
sebastian.tiemann@cbre.com

© Copyright 2026.

Disclaimer: Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss: Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsempfehlung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen. Alle in Ansatz gebrachten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sind allgemeiner Natur und nicht auf die spezielle Situation einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Niemand sollte deshalb aufgrund der in der Studie enthaltenen Informationen handeln, ohne zuvor eigene Informationen und geeigneten fachlichen Rat einzuholen sowie die Sachlage selbst gründlich zu analysieren oder analysieren zu lassen. Wir übernehmen ebenfalls keine Gewähr dafür, dass die in der Studie geäußerten Meinungen, Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen und Abschätzungen sowie das Markt-, Konkurrenz-, volkswirtschaftliche oder regulatorische Umfeld künftig unverändert bleiben. Eine Verwendung der in der Studie enthaltenen Informationen liegt damit auch in dieser Hinsicht in der alleinigen Verantwortung des Lesers.

Urheberrechtshinweis: Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran bleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung sowie der Quellenangabe. Eine vorherige schriftliche Zustimmung ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Studie in ihrer Gesamtheit zum Zwecke neutraler Information und nicht zu eigenen kommerziellen Zwecken wiedergegeben wird. Eine Haftung für die Inhalte der Studie ist auch in diesem Fall, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen; jegliche Verwertung der Studie liegt in der alleinigen Verantwortung des Nutzers.