

PRESSEMITTEILUNG

Frankfurter Büromarkt: Mietpreise dürften weiter steigen

Frankfurt am Main, 7. Juli 2026 – Auf dem Frankfurter Büromarkt zeichnet sich eine länger anhaltende Phase steigender Mieten ab – insbesondere im Central Business District (CBD). Das zeigt eine aktuelle Analyse von Newmark. Die derzeitige Differenz zwischen Baukosten und Mietniveau dürfte sich in den kommenden Jahren verringern. Mit spürbaren Folgen für Mieter im Premiumsegment.

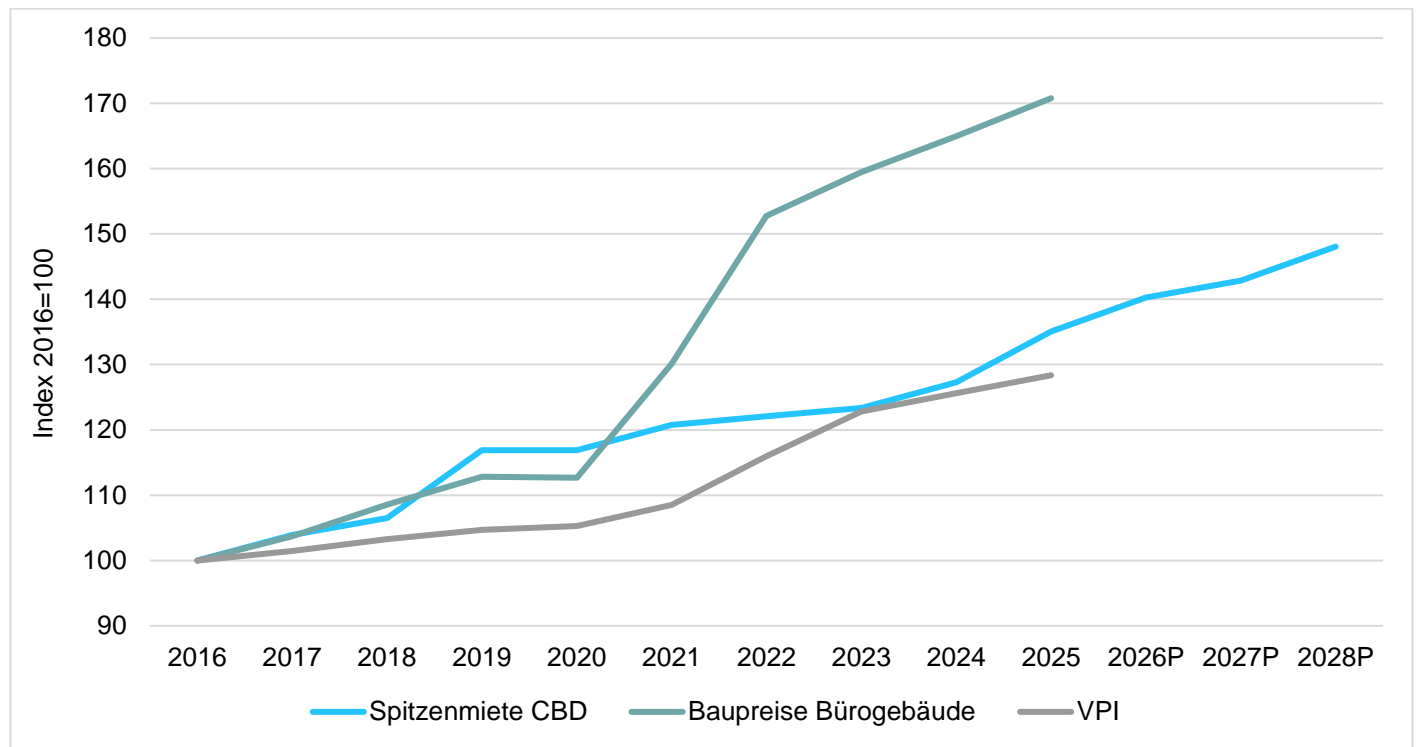
Mietpreise steigen, Baukosten jedoch deutlich schneller

Seit 2016 hat sich die Spitzenmiete im Frankfurter CBD von 38,50 Euro auf 52,00 Euro pro Quadratmeter erhöht. Das entspricht einem Anstieg von rund 35 Prozent. Auch der Median aller registrierten Mietabschlüsse erhöhte sich im gleichen Zeitraum von 25,00 auf 32,00 Euro (+28 %). Für 2026 erwartet Newmark eine Spitzenmiete von 54,00 Euro, während einzelne Transaktionen bereits die 70-Euro-Schwelle überschritten haben. Für 2027 werden weitere Anstiege prognostiziert.

Die Baukosten legten jedoch deutlich stärker zu. Bis 2020 verliefen Baukostenentwicklung und Mietpreiswachstum noch weitgehend parallel: Der Baukostenindex für Bürogebäude legte zwischen 2016 und 2020 um rund 16 Prozent zu, die Spitzenmieten um 17 Prozent. Mit der Corona-Pandemie änderte sich die Dynamik zwischen Baukosten und Mietpreisen grundlegend. Lieferkettenengpässe, ein Inflationsschub von bis zu 6,9 Prozent im Jahr 2022, steigende Lohnkosten im Baugewerbe sowie verschärfte regulatorische und ESG-Anforderungen trieben die Baukosten zwischen 2020 und 2025 um rund 52 Prozent nach oben. Die Spitzenmieten legten im selben Zeitraum nur um 16 Prozent zu.

Seit 2016 haben sich Baukosten und Spitzenmieten damit deutlich auseinanderentwickelt: Die Baukosten stiegen um 71 Prozent, die Spitzenmieten lediglich um 35 Prozent. Die Differenz beträgt damit rund 36 Prozentpunkte. Unter diesen Rahmenbedingungen lassen sich wirtschaftlich tragfähige Projektentwicklungen zunehmend nur noch im Premiumsegment realisieren, wo die erzielbaren Mieten die hohen Entwicklungskosten rechtfertigen.

„Die entstandene Lücke zwischen Baukosten und Mieten wird sich in den kommenden Jahren im CBD nach und nach schließen. Für erstklassige Flächen im Frankfurter CBD sehen wir in den nächsten drei Jahren deutliche Mietanstiege. Das ist die logische Folge einer Angebotsseite, die durch hohe Baukosten und strengere ESG-Anforderungen zunehmend unter Druck gerät“, sagt Lukas Kasperczyk, Head of Office Leasing Frankfurt bei Newmark.



Quellen: Newmark Research, Destatis

Strukturelle Knappheit durch ESG-Anforderungen

Neben dem Baukostendruck verschärft die wachsende Bedeutung von ESG-Kriterien die Angebotssituation im Premiumsegment. Objekte ohne ausreichende Nachhaltigkeitszertifizierung verlieren für internationale und bonitätsstarke Nutzer zunehmend an Attraktivität und laufen Gefahr, zu sogenannten „Stranded Assets“ zu werden. Dieser Selektionsprozess verstärkt die strukturelle Knappheit an ESG-konformen Flächen im CBD und verbessert die Verhandlungsposition von Eigentümern zertifizierter Gebäude.

Für Nutzer hat die zunehmende Verknappung hochwertiger ESG-konformer Büroflächen langfristige Auswirkungen auf die Flächenstrategie und die Kostenplanung. Newmark empfiehlt Nutzern daher, Mietverträge frühzeitig abzuschließen und sich Verlängerungs- sowie Expansionsoptionen vertraglich zu sichern. Zudem zeigt die aktuelle Analyse der vergangenen Jahre, dass Staffelmieten von 2,5 Prozent für Mieter deutlich günstiger gewesen wären als die Anpassung an den Verbraucherpreisindex. Das Angebot an hochwertigen CBD-Flächen dürfte nämlich strukturell weiter abnehmen.

„Mieter, die heute zögern, werden morgen mit erheblich höheren Mietkosten konfrontiert sein“, ergänzt Kasperczyk. „Das Fenster für günstige Konditionen schließt sich. Langfristig steigende Spitzenmieten und ein strukturell knappes CBD-Angebot sprechen dafür, sich jetzt die besten Flächen zu sichern – zu Konditionen, die heute noch verhandelbar sind.“

Newmark sieht den Frankfurter Markt dabei als Teil einer europaweiten Entwicklung hin zu qualitativ hochwertigen Büroflächen in urbanen Kernlagen. Das Unternehmen baut seine Präsenz in Deutschland konsequent aus und ist mit Teams in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten.

Über Newmark

Die Newmark Group, Inc. (Nasdaq: NMRK) ist zusammen mit ihren Tochtergesellschaften („Newmark“) ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich Gewerbeimmobilien, das alle Phasen des Immobilienlebenszyklus nahtlos abdeckt. Das umfassende Angebot an Dienstleistungen und Produkten von Newmark ist individuell auf jeden Kunden zugeschnitten, von Eigentümern bis zu Nutzern, von Investoren bis zu Gründern und von Start-ups bis zu Blue-Chip-Unternehmen. Durch die Kombination der globalen Reichweite der Plattform mit Marktkenntnissen sowohl in etablierten als auch in aufstrebenden Immobilienmärkten bietet Newmark seinen Kunden aus allen Branchen einen erstklassigen Service. In den zwölf Monaten bis zum 31. März 2026 erzielte Newmark einen Umsatz von mehr als 3,4 Milliarden US-Dollar. Zum 31. März 2026 waren Newmark und die Geschäftspartner mit mehr als 9.600 Fachleuten in etwa 187 Büros auf vier Kontinenten vertreten. Weitere Informationen finden Sie unter nmrk.com oder folgen Sie @newmark.

Hinweis zu zukunftsgerichteten Aussagen

Diese Mitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen im Sinne der US-amerikanischen Wertpapiergesetze. Dabei handelt es sich um Aussagen, die keine historischen Tatsachen darstellen, sondern Erwartungen, Prognosen oder Annahmen über zukünftige Entwicklungen bei Newmark betreffen – etwa zur Geschäftstätigkeit, finanziellen Lage, Liquidität, Ergebnissen oder strategischen Ausrichtung des Unternehmens. Derartige Aussagen unterliegen naturgemäß Risiken und Unsicherheiten, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse erheblich von den prognostizierten abweichen.

Sofern nicht gesetzlich vorgeschrieben, übernimmt Newmark keine Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen öffentlich zu aktualisieren oder an künftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen. Eine ausführliche Beschreibung der mit solchen Aussagen verbundenen Risiken und Unsicherheiten findet sich in den bei der US-amerikanischen Börsenaufsichtsbehörde (Securities and Exchange Commission, SEC) eingereichten Unterlagen von Newmark, insbesondere in den Abschnitten „Risk Factors“ und „Special Note on Forward-Looking Information“ der Formulare 10-K, 10-Q und 8-K sowie etwaigen Aktualisierungen dieser Informationen.

###

Press Contact:

Deb Bergman
t +1 303-260-4307
deb.bergman@nmrk.com

Elene Chikava
t +49 159 01220398
ec@feldhoff-cie.de