

Pressemitteilung

NAI apollo: Frankfurter Bürovermietungsmarkt 2026 mit schwächstem Jahresstart seit 2013

- **Flächenumsatz von 64.200 Quadratmetern im ersten Quartal 2026 über 40 Prozent unter mittel- und langfristigen Vergleichswerten**
- **Mangel an freien Neubauflächen in zentralen Lagen bremst Marktaktivitäten vor allem im mittleren und größeren Segment deutlich aus**
- **Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen umsatzstärkste Nachfragegruppe, getragen vom Eigennutzerkauf der DZ Bank**
- **Fokussierung auf Premiumobjekte lässt Gesamtleerstand auf 11,3 Prozent weiter anwachsen**
- **Spitzenmiete stabil bei 53,30 Euro pro Quadratmeter, Durchschnittsmiete weist Normalisierung auf und sinkt auf 28,90 Euro pro Quadratmeter**
- **2026: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen bleiben herausfordernd, aktuell bremst das fehlende Neubauangebot in den gefragten Lagen die zukünftige Marktentwicklung aus, Neubauten außerhalb des Zentrums sowie neuere Bestandsobjekte könnten hiervon profitieren.**

Frankfurt am Main, 1. April 2026 – Nach einem sehr positiven Jahresergebnis 2025 ist der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei im ersten Quartal 2026 von zurückhaltenden Marktaktivitäten gekennzeichnet gewesen. So liegt laut NAI apollo, Mitglied von NAI Partners Germany, der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den ersten drei Monaten 2026 bei 64.200 Quadratmetern. Damit stellt es den schwächsten Jahresstart seit 2013 dar. Der Schnitt der letzten zehn Jahresanfangsquartale ist um mehr als 40 Prozent unterschritten worden (Q1 2016 – Q1 2025: 109.500 Quadratmeter). Der Rückgang zum Vorjahr beträgt sogar mehr als 68 Prozent. „Hierbei muss aber berücksichtigt werden, dass am Jahresbeginn 2025 eine besondere Marktsituation vorlag. Die beiden Projektanmietungen der Commerzbank sowie der ING Deutschland mit zusammen über 100.000 Quadratmeter prägten das Geschehen und führten zu einem Umsatzergebnis auf Rekordniveau“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. Den größten Abschluss des ersten Quartals 2026 bildet nun der Kauf des Fifty Avon mit über 20.000 Quadratmeter Bürofläche durch die DZ Bank. Das Finanzinstitut plant mit diesem Ankauf, der von NAI apollo begleitet wurde, ihren Campus an der Mainzer Landstraße weiter zu vergrößern - bereits heute der größte zusammenhängende Standort einer Bank in Frankfurt, erläutert Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo.

Sicherlich wirft die erneute Verschärfung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen u.a. mit dem Nah-Ost-Konflikt und den immer wieder aufkeimenden Zollstreitigkeiten mit den USA mit entsprechenden

Folgen auf Inflation, Zins- und Wirtschaftsentwicklung ihren Schatten auf den Frankfurter Büromarkt. Der Hauptgrund für den jetzigen Umsatzrückgang liegt aber in einem anderen Punkt. Die Nutzernachfrage nach Büroflächen ist weiterhin vorhanden. Diese fokussiert sich allerdings auf Objekte im Spitzensegment in den zentralen Lagen der Stadt, wo es am entsprechenden Angebot immer mehr fehlt. „Die einschlägigen Neubauobjekte, die in den nächsten Jahren im Central Business District auf dem Markt kommen, sind bereits nahezu voll vermietet oder potenzielle Mieter befinden sich in finalen Vertragsverhandlungen. Es bleiben kleinere Restflächen und einzelne Untermietflächen, die aber nicht ausreichen, um selbst Flächengesuche im mittleren Größensegment bedienen zu können“, so Michael Preuße, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo.

Fehlende Abschlüsse im mittleren Segment bremsen Marktdynamik aus

In den mittleren und großen Flächensegmenten ist im ersten Quartal 2026 ein massiver Rückgang registriert worden. Besonders auffällig ist das Ausbleiben von Abschlüssen im Segment 5.000 bis 10.000 Quadratmeter, das im Frankfurter Marktgeschehen sonst eine wichtige Rolle spielt. Auch das Segment 2.500 bis 5.000 Quadratmeter verzeichnete lediglich zwei Abschlüsse, womit der Flächenumsatz im Vergleich zum ersten Quartal 2025 um 54,6 Prozent abgenommen hat. In der Größenklasse oberhalb von 10.000 Quadratmetern wurde mit dem DZ-Eigennutzerdeal lediglich ein Abschluss registriert, der zwar volumenstark ist, aber als Eigennutzerkauf einen Sonderfall darstellt. Die kleineren Größenklassen unter 2.500 Quadratmeter waren die einzige Stütze des Marktes, haben im Vergleich zum Vorjahr mit einem Minus von 42,2 Prozent aber ebenfalls stark nachgelassen.

Banken, Finanzdienstleister & Versicherung erneut stärkste Branche

„Trotz der gedämpften Gesamtdynamik setzt sich eine Grundtendenz aus den Vorjahren fort: Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen bleiben mit deutlichem Abstand die wichtigste Branchengruppe. Sie vereinen im ersten Quartal knapp 23.600 Quadratmetern auf sich, was einem Marktanteil von 36,7 Prozent entspricht. Der hohe Anteil dieser Branchengruppe ist jedoch maßgeblich auf den Eigennutzerabschluss der DZ Bank zurückzuführen“, so Kanzler. Auf dem zweiten Platz folgt die Kommunikations-, IT- & EDV-Branche, die rund 7.600 Quadratmetern und damit 11,8 Prozent des Gesamtumsatzes generiert. Ein nahezu gleich hohes Volumen stammt aus dem Segment Verkehr, Transport & Logistik mit knapp 7.400 Quadratmetern bzw. 11,5 Prozent Marktanteil.

Der DZ Bank-Deal hat ebenfalls dazu geführt, dass die Bankenlage mit rund 23.500 Quadratmetern erneut den stärksten Teilmarkt bildet. Ohne diesen Abschluss hätte allerdings das Westend mit rund 8.000 Quadratmetern die Spitzenposition eingenommen, das nun auf Rang zwei landet. Dahinter folgt das Finanzviertel West mit rund 4.900 Quadratmetern.

Leerstand steigt auf 11,3 Prozent

Der markttaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt ist im ersten Quartal 2026 weiter gestiegen. Ende März 2026 stehen rund 1,30 Millionen Quadratmeter kurzfristig zur Verfügung, womit dieser gegenüber dem Vorquartal um knapp 40.000 Quadratmeter gestiegen ist. Die Leerstandsquote erhöht sich damit von 11,0 Prozent zu Jahresbeginn auf nun 11,3 Prozent. „Während der gesamtstädtische Leerstand weiter ansteigt, zeigt sich in den zentralen Lagen ein anderes Bild: die Hauptlage CBD bleibt für Nutzer mit hohen Ansprüchen der begehrteste Standort der Stadt. Moderne, hochwertige und repräsentative Flächen sind dort allerdings nahezu vollständig absorbiert. In den gefragten Premiumobjekten geht der Leerstand faktisch gegen null,“ so Preuße.

Neubauaktivitäten führen zu keiner Entlastung

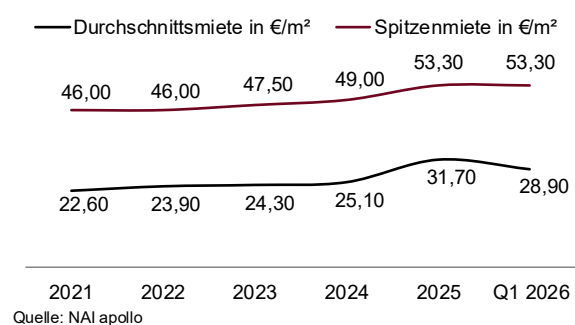
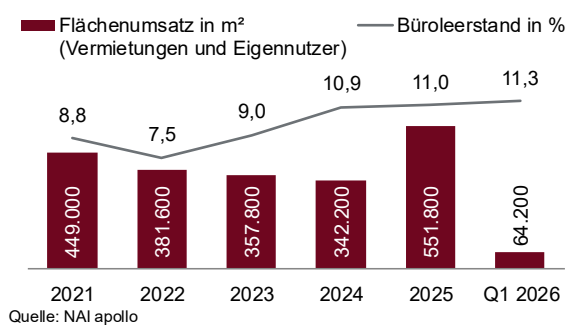
Ein Blick auf die aktuelle Fertigstellungspipeline zeigt, dass in den kommenden Quartalen kaum zusätzliche Entlastung für den Frankfurter Büromarkt zu erwarten ist. Für das Gesamtjahr 2026 sind rund 120.000 Quadratmeter an Fertigstellungen avisiert. Von diesen sind aktuell noch 63.500 Quadratmeter zur Anmietung verfügbar. „Etwa 40.000 Quadratmeter hiervon entfallen allein auf das Omega-Haus in Offenbach Kaiserlei. 2027 sinkt das Fertigstellungsvolumen nach derzeitigem Kenntnisstand knapp unter 100.000 Quadratmeter, wovon nur noch 18.000 Quadratmeter anmietbar sind. Damit bleibt das Angebot an modernen, hochwertigen und ESG-fähigen Neubauf Flächen in kommenden Jahren begrenzt,“ sagt Angersbach.

Die Mieten zeigten zuletzt eine unterschiedliche Entwicklung. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum Jahresanfang unverändert bei 53,30 Euro pro Quadratmeter geblieben. Im Vergleich zum Vorjahresquartal bedeutet dies ein Plus von 1,80 Euro. Eine Normalisierung hat sich hingegen bei der Durchschnittsmiete ergeben. „Im letzten Jahr hat vor allem die Anmietung des gesamten Central Business Towers zu einem signifikanten Anstieg geführt. Da sich die Mietberechnungen auf die Abschlüsse der letzten 12 Monate beziehen, fällt dieser Sondereffekt nun aber weg. Hierdurch ist die Durchschnittsmiete auf 28,90 Euro pro Quadratmeter und damit wieder deutlich unter die 30 Euromarke gefallen“, erläutert Kanzler.

Fehlendes nachfragegerechtes Flächenangebot bremst Marktentwicklung

Bislang ist die Nutzernachfrage am Frankfurter Büromarkt weiterhin gegeben. Ein länger anhaltender Krieg in Nahost wird die ohnehin von Strukturproblemen betroffene deutsche Wirtschaft aber deutlich treffen und die erwartete leichte Konjunkturbelebung wieder abschwächen. Dies wird auch bei den hiesigen Marktakteuren wieder zu Vorsicht und zurückhaltenden Aktivitäten führen. Aktuell bremst in

erster Linie das fehlende nachfragegerechte Flächenangebot die Marktentwicklung am stärksten aus. „Der Nachfragefokus wird auch in den kommenden Monaten auf den Premiumobjekten in den Top-Lagen liegen. Hier sind aber nahezu alle entsprechenden Flächen voll vermietet. Eine mögliche Alternative bieten Bestandsimmobilien, sofern diese die wesentlichen Nutzeranforderungen hinsichtlich Lage und Qualität erfüllen. Eine höhere Kompromissbereitschaft seitens potenzieller Mieter ist hierfür aber erforderlich“, so Preuß. Bei älteren Bestandsobjekten droht Leerstand, wenn keine Revitalisierung angestrebt wird. „Die anhaltend hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen bei gleichzeitig kaum steigender Neubautätigkeit dürfte die Spitzenmiete weiter nach oben treiben. Die Durchschnittsmiete hingegen wird sich voraussichtlich weiter normalisieren und stabilisieren. Beim Leerstand ist aufgrund weiterer Freizüge älterer Immobilien – insbesondere in dezentralen Teilmärkten – mit einem erneuten Anstieg auf Gesamtmarktebene zu rechnen“, erläutert Angersbach.



Über NAI apollo

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden. Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. Rund um den Globus hat NAI Global über 5.800 Mitarbeiter und verwaltet Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1 Mrd. Quadratmetern. Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Mrd. US-Dollar.

Über NAI Partners Germany

NAI Partners Germany ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, München), BBI Immobilien (Berlin), Blackbird Real Estate GmbH (Königstein), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim und Erfurt). Kunden von NAI Partners Germany erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.



Kontakt NAI apollo

Kathrin Schweizer
Marketing & Kommunikation
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 172
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kathrin.schweizer@nai-apollo.de