

Pressemitteilung

NAI apollo: Anmietungsaktivitäten auf Frankfurter Büroflächenmarkt bleiben verhalten, Spitzenmiete auf neuem Höchstwert

- **Flächenumsatz von 150.300 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2026 rund 30 Prozent unter den mittel- und langfristigen Vergleichswerten: Niedrigstes erstes Halbjahresresultat seit 2020**
- **Zurückhaltende Marktaktivitäten und das Ausbleiben prägender Großabschlüsse bremsen das Umsatzgeschehen**
- **Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen erneut umsatzstärkste Nachfragegruppe mit rund 34.900 Quadratmetern**
- **Marktaktiver Leerstand steigt auf 11,6 Prozent**
- **Spitzenmiete erreicht mit 55,00 Euro pro Quadratmeter neuen Höchstwert, während die Durchschnittsmiete auf 28,20 Euro pro Quadratmeter nachgibt**
- **Ausblick: Gedämpfte wirtschaftliche Dynamik führt zu sinkenden Aktivitäten auf Vermietungsmärkten, zusätzlich flacht die Marktentwicklung durch knappes Premiumangebot in den gefragten Lagen ab; hochwertige Bestandsobjekte sowie spekulative Neubauten rücken als Alternative in den Vordergrund**

Frankfurt am Main, 1. Juli 2026 –Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist auch im zweiten Quartal 2026 verhalten geblieben. Mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 86.100 Quadratmetern wurde zwar das Ergebnis aus dem ersten Quartal um 34,2 Prozent überschritten, jedoch sind sowohl das Ergebnis aus dem zweiten Quartal des Vorjahres (143.100 Quadratmeter) als auch der langfristige Durchschnitt (106.700 Quadratmeter) unerreicht geblieben. Das Halbjahresresultat 2026 liegt laut NAI apollo, Mitglied von NAI Partners Germany, bei 150.300 Quadratmetern. Damit wurden der Fünf sowie der langjährige Zehnjahresschnitt um rund 30 Prozent unterschritten. Zuletzt wurde im ersten Halbjahr 2020 (116.100 Quadratmeter) ein noch niedrigerer Wert verzeichnet. Gegenüber dem Vorjahreshalbjahr fällt der Rückgang mit 56,5 Prozent deutlich aus. „Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass im ersten Halbjahr 2025 eine besondere Marktsituation vorlag. Vor allem die beiden Projektanmietungen der Commerzbank sowie der ING Deutschland mit zusammen über 100.000 Quadratmetern prägten 2025 das Geschehen und führten mit 345.200 Quadratmetern zu einem der stärksten Halbjahre der letzten Jahrzehnte“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

Dass das verhaltene Ergebnis nicht allein in einer fehlenden Nachfrage begründet liegt, zeigt sich an der Entwicklung der Spitzenmiete. Diese hat im zweiten Quartal 2026 einen neuen Höchstwert erreicht. Innerhalb der vergangenen drei Monate ist die Spitzenmiete um 1,70 Euro auf nun 55,00 Euro pro

Quadratmeter gestiegen. „Die Nutzernachfrage ist trotz Zurückhaltung weiterhin vorhanden und in Teilen zahlungskräftig. Sie konzentriert sich allerdings auf moderne, ESG-konforme Premiumflächen in den zentralen Lagen. Genau dort wird das Angebot aber immer knapper. Was in diesem Segment auf den Markt kommt, erzielt Spitzenwerte – während ein großer Teil der Gesuche mangels passendem Flächenangebot nicht bedient werden kann. Solange auf der Angebotsseite keine Entspannung stattfindet, werden wir eine steigende Zahl an Mietvertragsverlängerungen sehen“, erläutert Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo.

Großsegment bleibt hinter den Vorjahren klar zurück

Im großflächigen Segment ist die Marktdynamik nahezu zum Erliegen gekommen. Auf Abschlüsse oberhalb von 5.000 Quadratmetern entfielen im ersten Halbjahr 2026 mit rund 32.100 Quadratmetern rund 85 Prozent weniger Fläche als im außergewöhnlich starken Vorjahreszeitraum. „Anders als im Vorjahr fehlen dem Markt die prägenden Großabschlüsse. Mit Ausnahme des DZ-Bank-Eigennutzerkaufs aus dem ersten Quartal wurden keine Abschlüsse oberhalb von 10.000 Quadratmetern registriert – im Vorjahreszeitraum waren es noch sieben“, erläutert Michael Preuße, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo. „Die Nachfrage ist weiterhin vorhanden, doch im großflächigen Segment fehlt das passende moderne Angebot in den zentralen Lagen“, so Preuße weiter. Getragen wurde das Halbjahr damit von den kleineren und mittleren Größenklassen, wobei im mittleren Segment zwischen 1.000 und 5.000 Quadratmetern im Vergleich zum Jahresbeginn wieder etwas mehr Bewegung aufkam.

Banken bleiben vorn – Marktgeschehen konzentriert sich auf den CBD

Bei den nachfragenden Branchen führen im ersten Halbjahr 2026 erneut die „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ das Feld an, mit rund 34.900 Quadratmetern und einem Anteil von etwa 23,2 Prozent. Der Abstand zu den übrigen Branchen ist jedoch deutlich geringer als im Vorjahr, als die Großanmietungen von Commerzbank und ING die Statistik prägten. „Ohne die Großabschlüsse des Vorjahres verteilt sich der Umsatz spürbar gleichmäßiger über die Branchen. Banken und Finanzdienstleister bleiben zwar vorn, ihr Vorsprung basiert jedoch auf kleineren und mittleren Abschlüssen statt aus einzelnen Großdeals“, so Kanzler.

Räumlich konzentriert sich das Marktgeschehen weiterhin stark auf die zentralen Lagen. Der Central Business District (CBD) – mit den Teilmärkten Bankenlage, Westend, Stadtmitte und Finanzviertel West – vereint im ersten Halbjahr 2026 rund 84.900 Quadratmeter und damit 56,5 Prozent des gesamten Flächenumsatzes auf sich. Mit Abstand wichtigster Teilmarkt ist die Bankenlage mit rund 51.300 Quadratmetern. Es folgen die Stadtmitte mit rund 13.600 Quadratmetern und der Flughafen mit rund

12.100 Quadratmetern, wo mit der Anmietung von fast 6.000 Quadratmetern Bürofläche durch die Fraport AG im Squire der größte Abschluss im zweiten Quartal stattgefunden hat.

Spitzenmiete klettert auf neuen Höchstwert von 55,00 Euro pro Quadratmeter

Die ungebrochene Konzentration der Nachfrage auf Premiumflächen in zentralen Lagen hat das Spitzenmietniveau im zweiten Quartal erneut nach oben getrieben. Die Spitzenmiete ist innerhalb der vergangenen zwölf Monate um 2,50 Euro pro Quadratmeter auf aktuell 55,00 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Der Abschluss einer internationalen Wirtschaftskanzlei im noch im Bau befindlichen Neubauprojekt „Opernplatz 2“, der deutlich oberhalb der bisher erzielten Höchstmieten liegt, sticht dabei heraus.

Die Spitzen- und Durchschnittsmiete entwickeln sich derzeit gegenläufig: Während die Spitzenmiete durch die anhaltende Nachfrage nach hochwertigen Flächen im Central Business District neue Bestmarken erreicht, entwickelt sich die flächengewichtete Durchschnittsmiete rückläufig. „Zum Ende des ersten Halbjahres notiert diese bei 28,20 Euro pro Quadratmeter – ein Rückgang von 3,00 Euro pro Quadratmeter bzw. 9,6 Prozent innerhalb der letzten zwölf Monate. Ursächlich hierfür ist, dass die großflächigen und hochpreisigen Abschlüsse des Vorjahres nach und nach aus der Betrachtung herausfallen und vergleichbare Neuansmietungen ausbleiben“, so Kanzler.

Leerstandsquote steigt auf 11,6 Prozent

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt ist auch im zweiten Quartal 2026 weiter gestiegen. Ende Juni 2026 stehen rund 1,32 Millionen Quadratmeter kurzfristig zur Verfügung. Die Leerstandsquote erhöht sich damit von 11,3 Prozent im Vorquartal auf nun 11,6 Prozent. „Die Nachfrage konzentriert sich klar auf die repräsentativen neuen Top-Objekte in zentralen Lagen. Ältere Bestände, aber auch hochwertigere Flächen außerhalb des Zentrums werden hingegen weniger in Betracht gezogen und stehen entsprechend länger am Markt – hier baut sich zusätzlicher Leerstand auf“, erklärt Preuße.

Fertigstellungsvolumen steigt – Verfügbarkeit bleibt knapp

Die Fertigstellungspipeline zeigt, dass kaum zusätzliche Entlastung für den Frankfurter Büromarkt zu erwarten ist. Nach dem sehr schwachen Jahr 2025 (knapp 48.000 Quadratmeter fertiggestellte Fläche) werden für 2026 rund 118.000 Quadratmeter avisiert, von denen noch circa 55.000 Quadratmeter zur Anmietung verfügbar sind. 2027 steigt das Volumen zwar auf über 127.000 Quadratmeter, doch nur noch rund 26.000 Quadratmeter sind hiervon anmietbar. Für 2028 zeichnen sich rund 254.000

Quadratmeter ab, davon aktuell noch 104.000 verfügbar. „Die zunehmenden Fertigstellungszahlen sind zwar positiv zu werten, führen aber kaum zu einer Entspannung in den zentralen Lagen. Beispielsweise entfallen im Jahr 2028 allein 42 Prozent der Projekte auf die drei vollständig vorvermieteten Neubauten beziehungsweise Revitalisierungen Central Business Tower, Parktower und Central Parx Tower, die das Projektvolumen treiben, ohne neue freie Flächen zu schaffen“, sagt Angersbach.

Gedämpfte Marktaktivitäten durch herausfordernde wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie fehlendem Premiumangebot

Die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten und das fragile konjunkturelle Umfeld dürften die Zurückhaltung vieler Marktakteure in den kommenden Monaten verstärken und den Frankfurter Büroflächenmarkt somit nachfrageseitig bremsen. „Parallel wird sich die Nachfrage auch in der zweiten Jahreshälfte auf Premiumflächen in den Top-Lagen konzentrieren. Da das entsprechende Angebot jedoch weiter sinkt und gleichzeitig kaum spekulative Neubauprojekte realisiert werden, besteht weiteres Steigerungspotenzial bei der Spitzenmiete. Zudem rücken hochwertige Bestandsobjekte in den zentralen Lagen als Alternative in den Vordergrund – vorausgesetzt, die Eigentümer investieren in die Zukunftsfähigkeit der Objekte“, so Preuße. „Bleiben entsprechende Investitionen aus, dürften ältere Bestandsobjekte auch in den Top-Lagen zunehmend an Vermietbarkeit verlieren und den Leerstand auf Gesamtmarktebene zusätzlich weiter nach oben treiben“, ergänzt 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