

Pressemitteilung

NAI apollo: Frankfurter Büromarkt mit stärkstem Quartal des Jahres, Neunmonatsumsatz bleibt aber deutlich unter Vorjahr

- **Flächenumsatz von 273.200 Quadratmetern nach neun Monaten – drittes Quartal mit 122.800 Quadratmetern rund 10 Prozent über Vorjahresquartal**
- **Volumen der Großabschlüsse im bisherigen Jahresverlauf mehr als 70 Prozent unter dem Vorjahr, mittelgroßes Segment zuletzt etwas belebter**
- **Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen mit rund 62.200 Quadratmetern weiter an der Spitze, Vorsprung auf die übrigen Branchen deutlich geringer als im Vorjahr**
- **Leerstandsanstieg verlangsamt sich, Quote bei 11,7 Prozent**
- **Spitzenmiete klettert auf 55,30 Euro pro Quadratmeter, Durchschnittsmiete mit 28,00 Euro nur noch leicht rückläufig**
- **Ausblick: Die deutsche Wirtschaft zeigt erste Zeichen einer Stabilisierung, ein signifikanter Aufschwung wird vor dem Hintergrund der herausfordernden geopolitischen und konjunkturellen Rahmenbedingungen aber nicht erwartet. Für den Frankfurter Büromarkt ist mit einer weiteren positiven Tendenz zu rechnen, die in einem Jahresendergebnis oberhalb der Resultate der Jahre 2022 bis 2024 münden wird. Hinsichtlich der Mieten und Leerstände ist eine Fortsetzung der zuletzt beobachteten Entwicklungen zu erwarten, allerdings in gedämpfter Form.**

Frankfurt am Main, 1. Oktober 2026 – Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat das dritte Quartal 2026 mit einem Flächenumsatz aus Vermietungen und Eigennutzungen von 122.800 Quadratmetern abgeschlossen. Damit ist es das bislang stärkste Dreimonatsresultat im Jahresverlauf. Laut NAI apollo, Mitglied von NAI Partners Germany, summiert sich der Flächenumsatz der ersten neun Monate 2026 auf 273.200 Quadratmeter. Aufgrund des starken ersten Halbjahres 2025 wird der Vorjahreswert (Q1–Q3 2025: 455.600 Quadratmeter) um 40,0 Prozent unterschritten. Auch der Fünf- und der Zehnjahresdurchschnitt werden mit 11,4 Prozent beziehungsweise 18,1 Prozent unterschritten. Das Quartalsergebnis liegt hingegen über dem zehnjährigen Q3-Durchschnitt (117.200 Quadratmeter) und markiert das umsatzstärkste dritte Quartal seit 2018. „Der Abstand zum Vorjahr ist vollständig im ersten Halbjahr entstanden, das 2025 von außergewöhnlich großen Einzelabschlüssen geprägt war. Das dritte Quartal 2026 kommt allein auf gut 80 Prozent des Halbjahresumsatzes. Die Vermietungsaktivität hat sich damit im Jahresverlauf deutlich beschleunigt. Angesichts der weiterhin geringen Zahl großer Abschlüsse wäre es jedoch verfrüht, daraus bereits eine Trendwende abzuleiten“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin auf hochwertige Flächen. Das spiegelt sich auch in der Mietentwicklung wider: Im obersten Segment besteht weiteres Steigerungspotenzial, während die

Durchschnittsmiete unter dem Vorjahresniveau liegt. Der Leerstand ist im dritten Quartal nur noch leicht gestiegen. „Der Markt ist in Bewegung, aber sehr selektiv. Unternehmen prüfen genauer, welche Fläche sie tatsächlich brauchen und welcher Standort zu ihnen passt. Getragen wird der Umsatz derzeit weniger von einzelnen Großanmietungen als von vielen mittelgroßen Abschlüssen. Das macht das Ergebnis weniger spektakulär, aber breiter abgestützt als im Vorjahr“, sagt Michael Preuße, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo.

Wenige Großabschlüsse, mehr Bewegung im mittelgroßen Segment

Die Zahl der Großabschlüsse mit mehr als 10.000 Quadratmetern hat im dritten Quartal zwar zugenommen, liegt aber dennoch unter dem Niveau von 2025. Seit Jahresbeginn wurden drei Großabschlüsse mit zusammen etwa 57.000 Quadratmetern registriert. Im Vorjahreszeitraum hatten neun Anmietungen in diesem Größencluster noch für einen Flächenumsatz von über 200.000 Quadratmetern gesorgt. Das Volumen in diesem Segment ist damit um mehr als 70 Prozent zurückgegangen. Der Umsatz stützte sich in den ersten drei Quartalen vor allem auf die kleinen und mittelgroßen Größenklassen. So sind im Segment unter 1.000 Quadratmetern sowie zwischen 2.500 und 5.000 Quadratmetern mit 6,3 bzw. 11 Prozent die stärksten Zugewinne im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet worden. „Bei großen Gesuchen dauern die Prozesse deutlich länger. Solche Abschlüsse gehen häufig mit der Zusammenlegung mehrerer Standorte einher, und geeignete Flächen stehen nicht kurzfristig zur Verfügung“, so Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo.

Banken weiter vorn – öffentliche Einrichtungen rücken auf Rang zwei

Die Gruppe der „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ bleibt zwar die umsatzstärkste Branche, ihr Gewicht hat sich gegenüber dem Vorjahr aber verringert. Mit rund 62.200 Quadratmetern kommt sie in den ersten drei Quartalen 2026 auf einen Marktanteil von 22,8 Prozent, nach 35,9 Prozent im Vorjahreszeitraum. Auf den zweiten Rang rücken die „Öffentlichen Einrichtungen“ mit rund 26.700 Quadratmetern (9,8 Prozent). „Der Grund hierfür liegt vornehmlich in der Anmietung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht. Mit rund 23.000 Quadratmetern im revitalisierten RAW stellt dies den größten Abschluss im dritten Quartal dar“, erläutert Kanzler. Dahinter folgt das „Bau- und Immobiliengewerbe“ mit rund 24.400 Quadratmetern (8,9 Prozent). Zur Jahresmitte lagen noch die „Kanzleien, Notare und Rechtsberater“ auf Platz zwei, sie folgen nun mit rund 22.000 Quadratmetern auf Rang vier.

Räumlich konzentrieren sich die Anmietungen weiterhin auf den CBD, allerdings etwas weniger stark als zur Jahresmitte. So entfallen auf die CBD-Teilmärkte Bankenlage, Westend, Stadtmitte und

Finanzviertel West in den ersten drei Quartalen 2026 rund 143.800 Quadratmeter. Das sind 52,6 Prozent des Flächenumsatzes, nach 56,5 Prozent im ersten Halbjahr. Umsatzstärkster Teilmarkt ist mit deutlichem Abstand die Bankenlage mit rund 85.400 Quadratmetern, gefolgt von der Stadtmitte mit rund 30.100 Quadratmetern. Den dritten Rang nimmt mit rund 25.300 Quadratmetern das Europaviertel ein, was in erster Linie von der Anmietung der BaFin getragen wird. „Gut ein Fünftel des Flächenumsatzes entfällt auf Neubauten, Projektentwicklungen und revitalisierte Objekte: Sie erreichen rund 60.800 Quadratmeter beziehungsweise 22,3 Prozent, womit der Marktanteil im Vergleich zur Jahresmitte um 6,3 Prozentpunkte gestiegen ist“, so Preuße.

Mietentwicklung weiter gegenläufig: Spitze bei 55,30 Euro, Durchschnitt bei 28,00 Euro pro Quadratmeter

Die Spitzenmiete liegt im dritten Quartal auf einem Höchstwert von 55,30 Euro pro Quadratmeter und damit 4,9 Prozent über dem Vorjahreswert von 52,70 Euro pro Quadratmeter. Wie bereits in den Vorquartalen konzentriert sich die Nachfrage auf Flächen im Spitzensegment in den Top-Lagen. Abschlüsse in attraktiven Neubautenentwicklungen wie dem „Opernplatz 2“ sowie in den letzten verfügbaren Flächen etablierter Premiumobjekte prägen dabei das Vermietungsgeschehen im Spitzensegment.

Die Schere zwischen Spitzen- und Durchschnittsmiete öffnet sich damit weiter. „Die flächengewichtete Durchschnittsmiete liegt zum Ende des dritten Quartals bei 28,00 Euro pro Quadratmeter und damit 3,50 Euro pro Quadratmeter bzw. 11,1 Prozent unter dem Vorjahreswert. Gegenüber dem Vorquartal fällt der Rückgang mit 0,20 Euro pro Quadratmeter jedoch deutlich geringer aus. Der Effekt der großvolumigen und hochpreisigen Abschlüsse des Vorjahres, die aus der Zwölf-Monats-Betrachtung herausfallen, dürfte damit weitgehend ausgelaufen sein“, so Angersbach.

Büroflächenleerstand steigt nur noch leicht

Ende September standen im Marktgebiet rund 1,35 Millionen Quadratmeter Bürofläche kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Der marktaktive Leerstand liegt bei 11,7 Prozent und somit 0,1 Prozentpunkte über dem Wert zur Jahresmitte. Nach den kräftigen Anstiegen in den Vorquartalen hat sich die Entwicklung in den vergangenen Monaten verlangsamt. Gegenüber dem Vorjahresquartal mit 10,7 Prozent ergibt sich allerdings weiterhin ein Plus von 1,0 Prozentpunkten.

Fertigstellungsvolumen steigt – Verfügbarkeit bleibt weiterhin knapp

Mittel- bis langfristig ist vom Neubau kaum eine spürbare Entlastung des Marktes zu erwarten. Spekulative Projektstarts bleiben selten. Die größeren Vorhaben sind häufig schon vor der Fertigstellung zu großen Teilen vermietet. Wenn vereinzelt Flächen ohne Vorvermietung fertig werden, liegen diese häufig in dezentralen Lagen und lassen sich dort bislang nur zögerlich vermarkten. Ein Beispiel ist das Omega-Haus in Offenbach-Kaiserlei. „Mit den Bauabschnitten A und D wurde dort im dritten Quartal 2026 die Revitalisierung abgeschlossen. Nutzer für die insgesamt rund 52.000 Quadratmeter Bürofläche wurden bislang nicht gefunden. Dies hat aktuell einen wesentlichen Beitrag zu dem leichten Leerstandsanstieg auf Gesamtmarktebene geleistet“, so Preuße.

Die Projektpipeline der kommenden Jahre lässt wenig Entspannung erwarten. Nach dem schwachen Jahr 2025 mit rund 48.000 Quadratmetern zieht das Fertigstellungsvolumen zwar wieder an: zum aktuellen Zeitpunkt werden für 2026 rund 117.000 Quadratmeter erwartet, für 2027 rund 126.000 Quadratmeter und für 2028 rund 245.000 Quadratmeter. Jedoch ist davon für Nutzer jeweils nur noch ein kleinerer Teil verfügbar. Von den Fertigstellungen des laufenden Jahres sind noch knapp 54.000 Quadratmeter anmietbar, 2027 sind es rund 25.000 Quadratmeter und damit knapp ein Fünftel des Volumens. Für 2028 sind derzeit etwa 95.400 Quadratmeter noch nicht vergeben. „Hiervon befinden sich aber nur knapp 8 Prozent im CBD. Das bedeutet: Wer in den zentralen Lagen moderne Flächen sucht, dürfte auch in den nächsten Jahren auf ein knappes Angebot treffen“, sagt Kanzler.

Schlussquartal entscheidet über Jahresergebnis, Angebot in zentralen Lagen bleibt knapp

Für das Jahresendergebnis ist es entscheidend, ob im vierten Quartal noch größere Anmietungen zustande kommen. Davon hängt ab, wie deutlich der Flächenumsatz hinter dem starken Vorjahr zurückbleiben wird. Das konjunkturelle und geopolitische Umfeld ist dabei ein Unsicherheitsfaktor. „Viele Unternehmen sind bei der Klärung ihres künftigen Flächenbedarfs weit fortgeschritten. Die Umsetzung geplanter Flächenkonsolidierungen sowie die finale Entscheidung über mögliche Neuankmietungen stellen sie jedoch zurück, solange die wirtschaftlichen Perspektiven unklar bleiben. Ein Teil dieser Nachfrage dürfte daher erst im kommenden Jahr umsatzwirksam werden“, so Angersbach.

Auf der Angebotsseite ändert sich wenig: In den zentralen Lagen bleiben moderne Flächen knapp, was die Spitzenmiete weiter stützen dürfte. Am anderen Ende des Marktes wächst dagegen der Druck auf ältere Bestände, die den heutigen Nutzeranforderungen nicht mehr entsprechen. „Die Entwicklung zwischen den zentralen Lagen und dem übrigen Markt dürfte weiter auseinanderlaufen. Für einen Teil der leerstehenden Flächen wird eine Büronutzung auf Dauer kaum noch tragfähig sein. Hier rücken

Alternativen in den Blick, von der umfassenden Revitalisierung bis zur Umnutzung, etwa zu Wohnen, Hotels oder Bildungseinrichtungen. Beide Optionen sind jedoch keine Selbstläufer, wie die Vermarktung in dezentralen Lagen zeigt. Zudem müssen Gebäudestruktur, Planungsrecht und Wirtschaftlichkeit zusammenpassen. Für den Leerstand auf Gesamtmarktebene ist deshalb vorerst keine Trendwende zu erwarten“, so Preuß.

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
Telefon: +49 69 970505 172
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kathrin.schweizer@nai-apollo.de