

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
67.200 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	▲
12,0 % Leerstandsquote	▲	—
52,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
328.200 Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Mär. 2026)	▼	▲
7,0 % Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Mär. 2026)	—	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

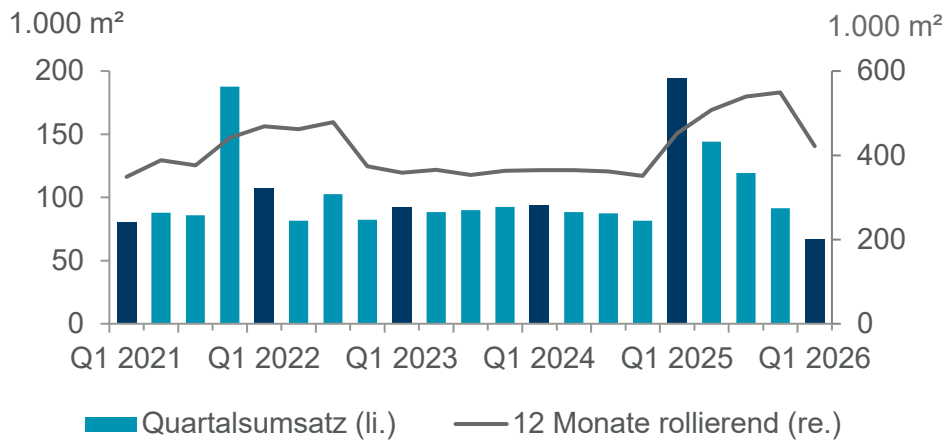
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Im 1. Quartal 2026 zeigte sich die Wirtschaft in Frankfurt insgesamt verhalten. Die konjunkturelle Dynamik blieb gedämpft, getragen vor allem vom Dienstleistungs- und Finanzsektor. Unternehmen agierten zu Jahresbeginn zurückhaltend bei Investitionen und Neueinstellungen, was sich in einem nur leichten Anstieg des Geschäftsklimaindex der IHK Hessen auf 95 Punkte (zuvor 92 Punkte) widerspiegelte. Somit blieb der Arbeitsmarkt stabil, zeigte jedoch keine spürbaren Wachstumsimpulse.

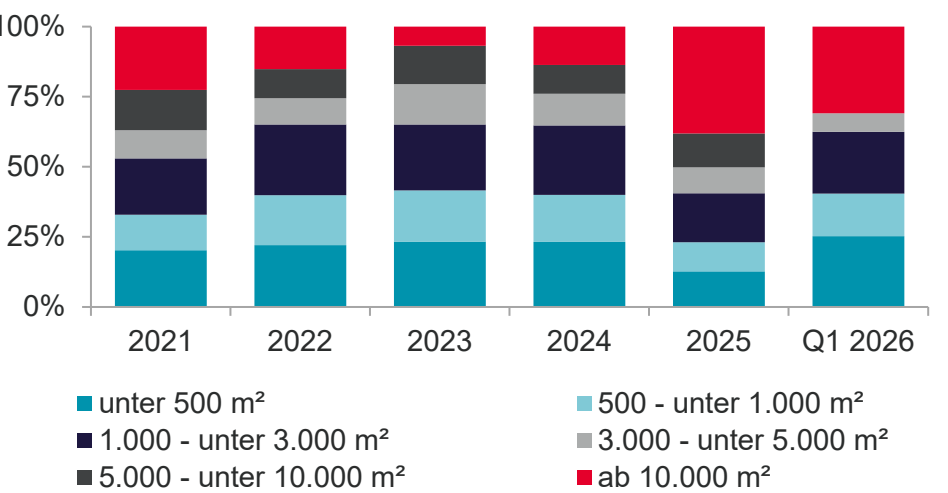
FLÄCHENUMSATZ

Der Frankfurter Büroflächenumsatz aus Neuvermietungen und Eigennutzungen belief sich im 1. Quartal 2026 auf rund 67.200 m². Damit liegt das Ergebnis deutlich unter dem außergewöhnlich starken Vorjahresquartal (Q1 2025: 194.600 m²) und markiert einen Rückgang von rund 65 % im Jahresvergleich. Mit dem aktuellen Flächenumsatz wurde der 10-Jahresdurchschnitt der jeweils 1. Quartale (111.900 m²) um rund 40 % verfehlt, der 5-Jahresdurchschnitt (113.700 m²) um 41 %. Nach dem sehr dynamischen Jahr 2025 war ein ruhigerer Start in das Jahr 2026 zu erwarten. Die aktuell geringe Abschlussdynamik reflektiert vor allem eine abwartende Haltung vieler Nutzer sowie eine Pipeline mit deutlich kleineren Flächengesuchen. Mit einer Dealanzahl von insgesamt 86, liegt das Ergebnis erstmals seit dem Jahr 2020 bei einer Summe von weniger als 100 Deals pro Quartal und der Flächenumsatz im 1. Quartal wurde maßgeblich durch wenige größere Abschlüsse geprägt. Der mit Abstand größte Deal war der Eigennutzerkauf der DZ Bank in der Mainzer Landstraße 50 mit rund 20.800 m² Bürofläche. Die zweitgrößte Vermietung erfolgte an ein Beratungsunternehmen mit rund 4.400 m² im Frankfurter Westend. Beide Abschlüsse waren für mehr als ein Drittel (38 %) des gesamten Flächenumsatzes im 1. Quartal verantwortlich und sorgten dafür, dass insbesondere Eigennutzer und strategische Umzüge in Bestandsimmobilien das aktuelle Marktgeschehen bestimmen.

FLÄCHENUMSATZ



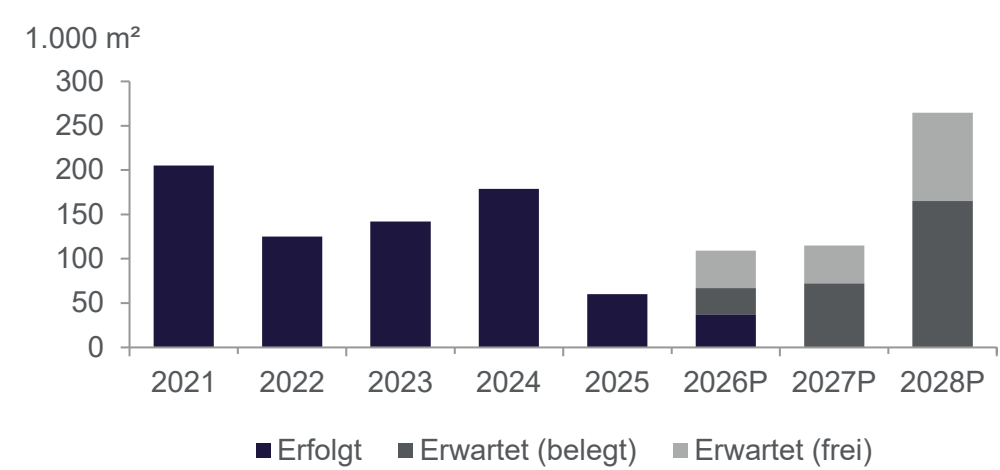
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



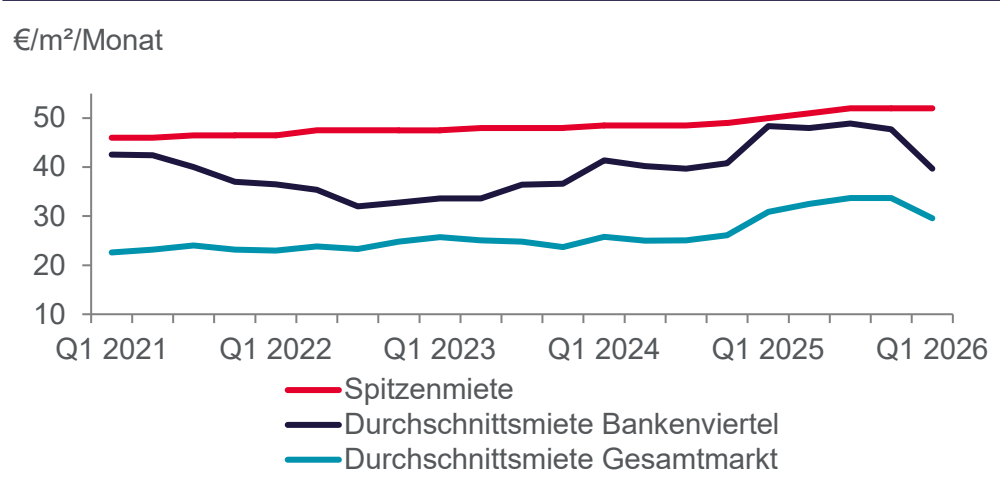
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand in Frankfurt lag Ende März 2026 bei rund 1,40 Mio. m², was einer Leerstandsquote von 12,0 % entspricht. Gegenüber dem Vorjahresquartal bedeutet dies einen Anstieg um 1,2 Prozentpunkte. Im Vergleich zu Q4 2025 ist die Leerstandsquote mit einer Veränderung von 0,1 Prozentpunkten (Q4 2025: 11,9 Prozent) stabil geblieben.

FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Quartal 2026 wurden insgesamt rund 37.300 m² Bürofläche fertiggestellt. Dazu gehören unter anderem das Sanierungsobjekt „Fifty Five Westend“ mit rund 8.800 m² Bürofläche sowie der Eigennutzerbau der GIZ in Eschborn mit rund 28.000 m². Das Bauvolumen bleibt mit rund 367.700 m² nahezu stabil, wobei rund zwei Drittel (67 %) der sich im Bau befindlichen Flächen bereits vorvermietet sind.

MIETEN

Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete blieb im 1. Quartal 2026 mit 52,00 €/m²/Monat stabil und liegt mit einem Anstieg von 4,0 % leicht über dem Niveau des Vorjahresquartals. Neue, hochwertige Flächen in zentralen Lagen erzielen weiterhin Spitzenwerte. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete sank hingegen auf 29,60 €/m²/Monat und liegt damit rund 4,2 % unter dem Vorjahreswert. Dieser Rückgang ist vor allem darauf zurückzuführen, dass hochpreisige Großabschlüsse wie die Anmietung der Commerzbank im Central Business Tower oder der ING DiBa im Hafenpark Quartier, beide aus dem 1. Quartal 2025, aus dem 12-Monatigen-Betrachtungszeitraum zur Berechnung der Durchschnittsmiete herausgefallen sind.

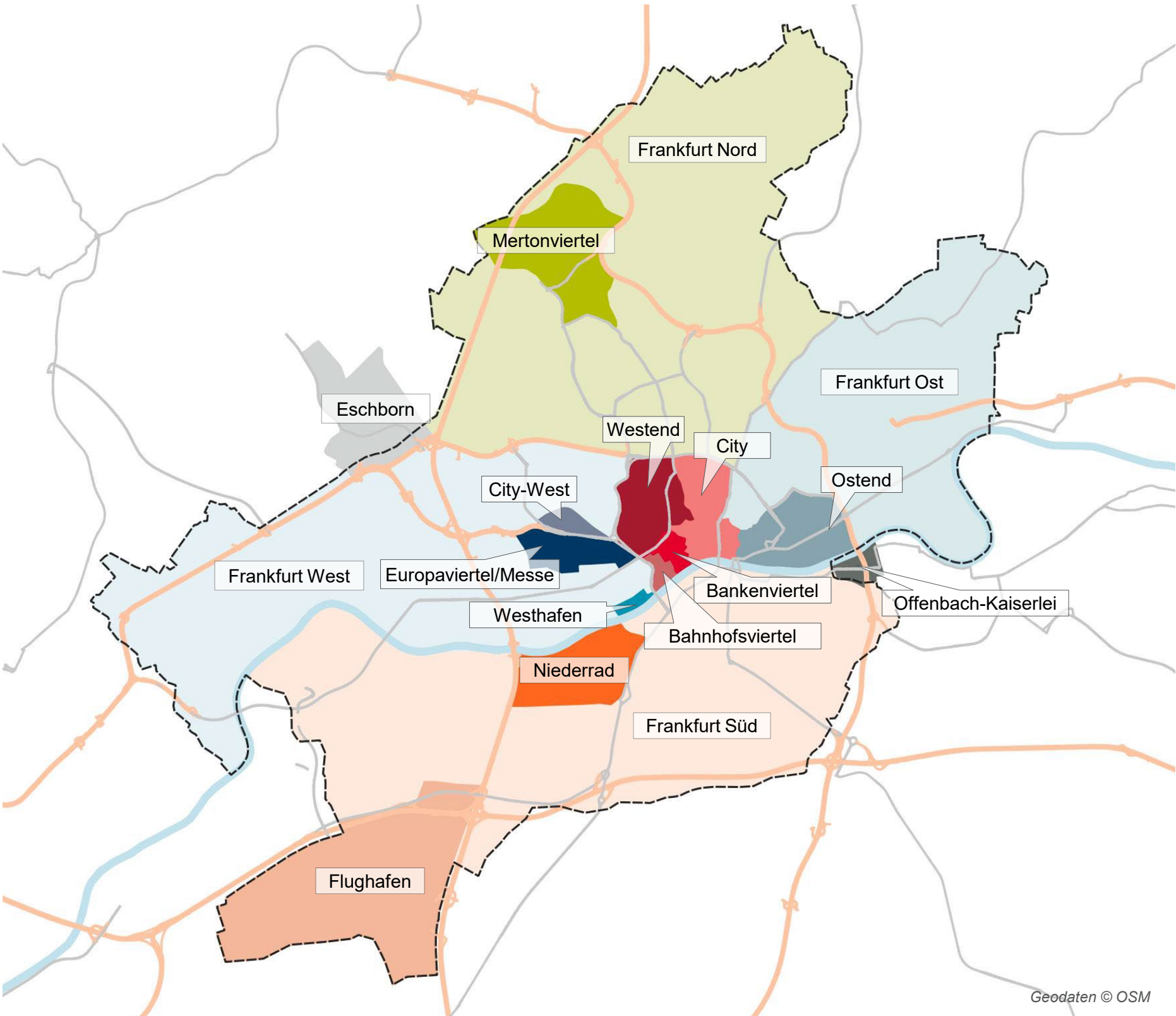
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
GIZ-Campus	Eschborn	Fertiggestellt	2026	28.000	GIZ
Fifty-Five-Westend	Westend	Fertiggestellt	2026	8.800	Cresco
OneTwoOne	City	Im Bau	2026	6.400	Ärzteversorgung Westfalen-Lippe K.d.ö.R.
Fürstenhof	Bankenviertel	Im Bau	2027	18.000	Momeni

Ausblick

- Für den weiteren Jahresverlauf 2026 erwartet C&W ein insgesamt moderates Gesamtjahresergebnis, das unterhalb des Vorjahres liegen dürfte, das durch außergewöhnlich große Vermietungen geprägten war.
- Die Leerstandsquote wird sich über das Jahr 2026 hinweg voraussichtlich auf einem stabilen Niveau bewegen.
- Im Segment älterer und nicht ESG-konformer Bestandsflächen wird der Leerstand weiter steigen, während hochwertige Neubauten gut nachgefragt bleiben.
- Die Spitzenmiete dürfte leicht steigen, getragen vom anhaltenden Flight-to-Quality in Core-Lagen trotz insgesamt verhaltener Nachfrage.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
Bankenviertel	21,00 - 52,00
Westend	18,00 - 49,00
Bahnhofsviertel	14,00 - 30,00
City	15,00 - 41,00
City-West	15,50 - 24,50
Europaviertel/Messe	22,50 - 38,00
Westhafen	18,00 - 26,00
Eschborn	10,50 – 23,00
Flughafen	18,50 - 27,00
Mertonviertel	12,00 - 15,00
Niederrad	13,00 - 20,00
Offenbach-Kaiserlei	9,50 - 22,00
Ostend	12,50 - 26,00
Frankfurt Nord	9,00 - 14,50
Frankfurt Ost	10,50 - 14,00
Frankfurt Süd	13,00 - 24,00
Frankfurt West	11,00 - 25,50

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Bankenviertel	22.500	8,0	0	100.100	39,70
Westend	7.600	8,1	8.800	24.200	44,30
City	3.600	6,6	500	67.600	30,00
Bahnhofsviertel	3.400	7,5	0	2.600	18,50
Markt Frankfurt	67.200	12,0	37.300	367.700	29,60

BEGRIFFSERKLÄRUNG

Flächenumsatz: Bürofläche, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigennutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen und Expansionen. Verlängerungen zählen hingegen nicht.

Leerstand: Büroflächen, die am Stichtag ungenutzt, vermarktungsbereit und kurzfristig bezugsfähig sind. Dazu zählen auch Untermietflächen, die ein Hauptmieter für ein Untermietverhältnis mit Dritten am Markt anbietet.

Leerstandsquote: Prozentualer Anteil des Leerstands am gesamten Büroflächenbestand.

Fertigstellungen: Neu errichtete oder kernsanierte Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig wurden oder kurzfristig beziehbar sind. Flächen, bei denen der Mieterausbau erst mit späterem Feststehen des Mieters beginnt, gelten als fertiggestellt.

Flächen im Bau: Flächen aller Neubau- und Kernsanierungsprojekte, die sich in der Entstehungsphase befinden. Diese beginnt mit der Erstellung des Fundaments.

Spitzenmiete: Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche von mindestens 500 m² im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

Durchschnittsmiete: Flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Neuvermietungen der jeweils vergangenen zwölf Monate.

EINE CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLIKATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren mit ca. 53.000 Mitarbeitern in über 350 Niederlassungen und knapp 60 Ländern Services rund um ihre Immobilien-Belange. In Deutschland ist das Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln und München vertreten. Im Jahr 2025 betrug der weltweite Umsatz des Unternehmens 10,3 Milliarden US-Dollar in seinen Kerngeschäftsbereichen Services, Leasing, Capital Markets sowie Valuation und andere. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur, die von der Überzeugung Better never settles geprägt ist. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com.

TOP-5-MÄRKTE



HANJO THEISS
Head of Office Agency & Office Sector Germany
Head of Office Agency Frankfurt
Tel: +49 69 50 60 73 246
hanjo.theiss@cushwake.com

MARTIN POLIFKE
Head of Business Development Services Germany
Tel: +49 69 50 60 73 026
martin.polifke@cushwake.com

NINA LAUCHT
Research Consultant
Tel: +49 69 50 60 73 072
nina.laucht@cushwake.com

©2026 Cushman & Wakefield. Alle Rechte vorbehalten.
Dieses Dokument wird ausschließlich zu allgemeinen Informationszwecken erstellt, erscheint periodisch und bildet den Markt zu einem bestimmten Zeitpunkt ab. Dieser Bericht wurde aus Informationen zusammengestellt, die C&W aus Quellen bezogen hat, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung sorgfältig geprüft wurden und als zuverlässig angesehen werden. Es wird keine ausdrückliche oder stillschweigende Gewährleistung oder Zusicherung hinsichtlich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der in diesem Bericht enthaltenen Aussagen gegeben. C&W haftet nicht gegenüber Lesern dieses Berichts oder Dritten. Die Inhalte unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Verwendung dieses Berichts oder Auszüge daraus in Dokumenten, Emissionsprospekten, Veröffentlichungen oder offiziellen Bekanntmachungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung von C&W.