

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
145.200 Flächenumsatz (kum.), m ²	▼	▲
12,1 % Leerstandsquote	▲	—
53,00 Spitzenmiete, €/m ² /Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

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

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

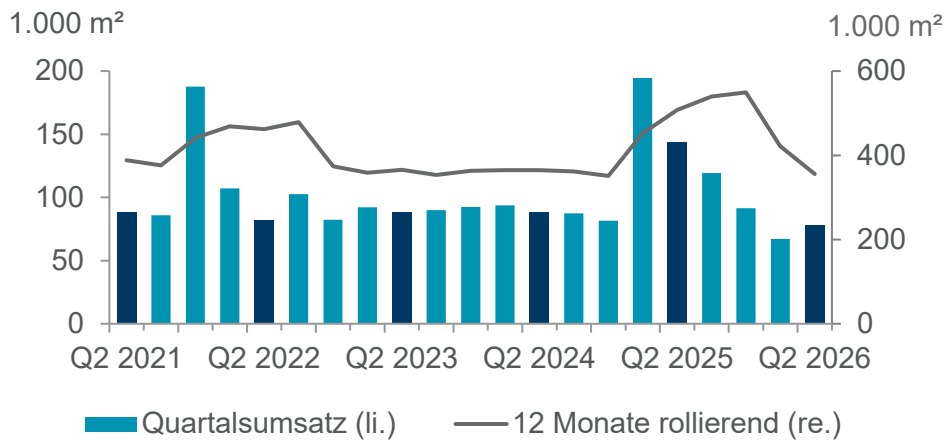
Zum Ende des 2. Quartals 2026 zeigt sich die Wirtschaft in Frankfurt am Main insgesamt robust, jedoch mit verhaltener Dynamik. Der IHK-Geschäftsklimaindex im IHK-Bezirk Frankfurt sank im Frühsommer 2026 von 98 auf 92 Punkte und blieb damit unter der Wachstumsschwelle, was auf eine zurückhaltende Stimmung der Unternehmen hindeutet. Gleichzeitig erwarten die regionalen Wirtschaftskammern für die Metropolregion Frankfurt Rhein Main im Jahr 2026 ein moderates Wirtschaftswachstum von rund 0,9 %.

FLÄCHENUMSATZ

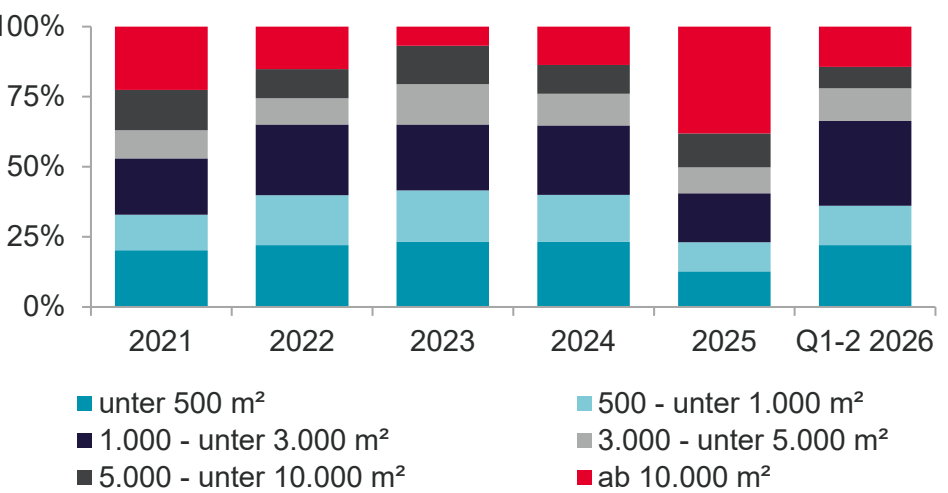
Der Frankfurter Büroflächenumsatz aus Neuvermietungen und Eigennutzungen belief sich im 1. Halbjahr 2026 auf rund 145.200 m². Damit liegt das Ergebnis deutlich unter dem hohen Vorjahresergebnis (Q1-2 2025: 338.600 m²) und markiert einen Rückgang um rund 57 % im Jahresvergleich. Das Ergebnis des 1. Halbjahres liegt 31 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt (211.600 m²), der 10-Jahresdurchschnitt (214.100 m²) wurde um 32 % verfehlt. Im 2. Quartal 2026 wurde ein Flächenumsatz von rund 78.000 m² erzielt, damit 16 % mehr als im Vorquartal (Q1 2026: 67.200 m²), jedoch 46 % niedriger als im Vorjahresquartal (Q2 2025: 144.000 m²). Die größte Anmietung des 1. Halbjahres entfiel auf den Abschluss der DZ Bank aus dem 1. Quartal, die im Objekt „Fifty Avon“ an der Mainzer Landstraße 50 im Bankenviertel rund 20.800 m² Bürofläche im Rahmen einer Eigennutzung belegt. Zu den weiteren bedeutenden Abschlüssen zählen unter anderem die Anmietungen der Fraport AG im „The Squire“ am Frankfurter Flughafen mit rund 5.800 m² sowie der Anwaltskanzlei Wilkie Farr & Gallagher in der Projektentwicklung am Opernplatz 2 im Bankenviertel mit rund 5.300 m² aus dem 2. Quartal.

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt zeigt sich zur Jahresmitte weiterhin selektiv, Flächenentscheidungen werden weiterhin sorgfältig abgewogen. Die Nachfrage konzentriert sich unverändert auf qualitativ hochwertige Flächen in guten Lagen. Entscheidungen wie ‚stay‘ – in den alten Flächen, mit veränderten Konditionen versus ‚go‘ – in neue Flächen – benötigen insgesamt mehr Vorlaufzeit als noch vor einigen Jahren.

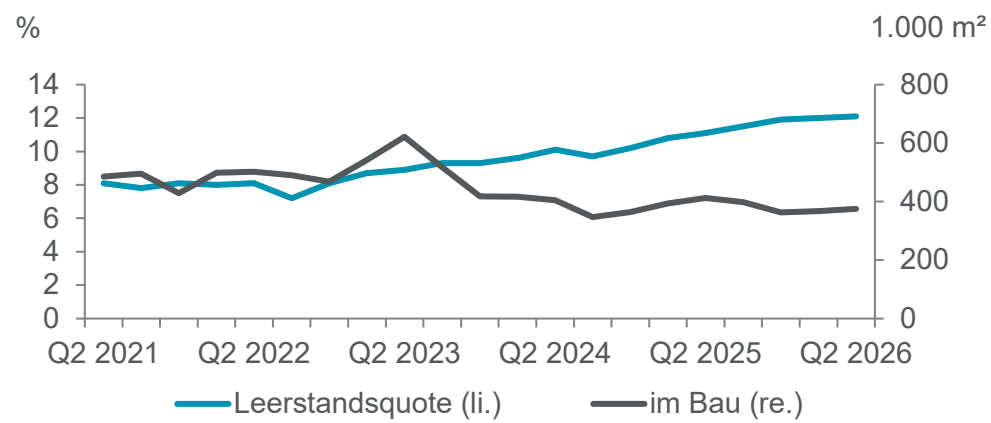
FLÄCHENUMSATZ



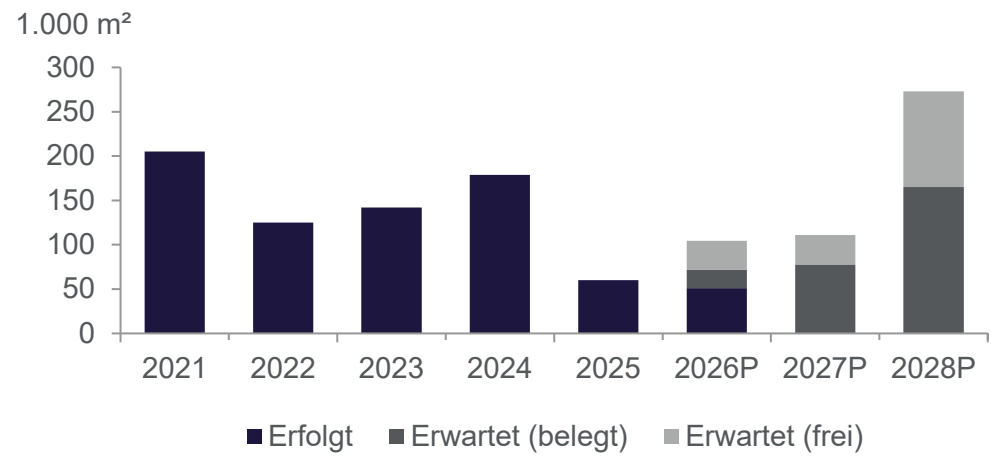
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



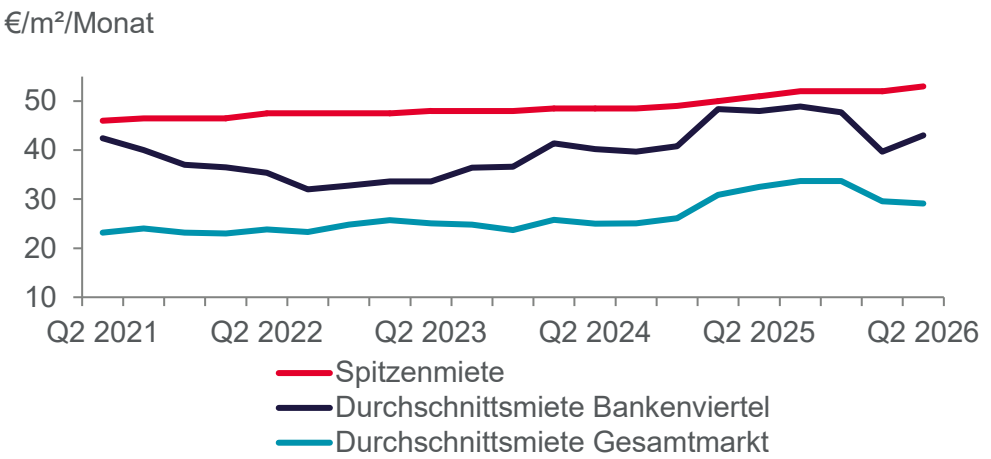
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand in Frankfurt lag Ende Juni 2026 bei rund 1,41 Mio. m². Die Leerstandsquote erhöhte sich auf 12,1 % und liegt damit einen Prozentpunkt über dem Vorjahreswert. Der Anstieg des Leerstands ist vor allem auf zusätzliche verfügbare Flächen in Bestandsgebäuden zurückzuführen. Gleichzeitig bleibt die Verfügbarkeit moderner Flächen in den gefragten Frankfurter Teilmärkten weiterhin deutlich begrenzter als es die Leerstandsquote des Gesamtmarktes vermuten lässt.

FERTIGSTELLUNGEN

Die Bauaktivität bleibt weiterhin auf hohem Niveau. Zur Jahresmitte befanden sich im Frankfurter Marktgebiet rund 374.700 m² Bürofläche im Bau, von denen bereits 70 % vorvermietet oder eigengenutzt sind. Damit liegt der Vermietungsstand 6 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert und bestätigt die weiterhin hohe Nachfrage nach modernen Neubauflächen. Im 1. Halbjahr 2026 wurden insgesamt rund 51.000 m² neue Büroflächen fertiggestellt. Zu den Fertigstellungen des 2. Quartals gehört das vollvermietete Bürogebäude „Phoenix“ im Teilmarkt Eschborn mit einer Bürofläche von 13.700 m².

MIETEN

Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete stieg im 2. Quartal 2026 auf 53,00 €/m²/Monat und liegt damit 4 % über dem Vorjahreswert. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete notiert bei 29,10 €/m²/Monat und liegt damit rund 10 % unter dem Vorjahreswert.

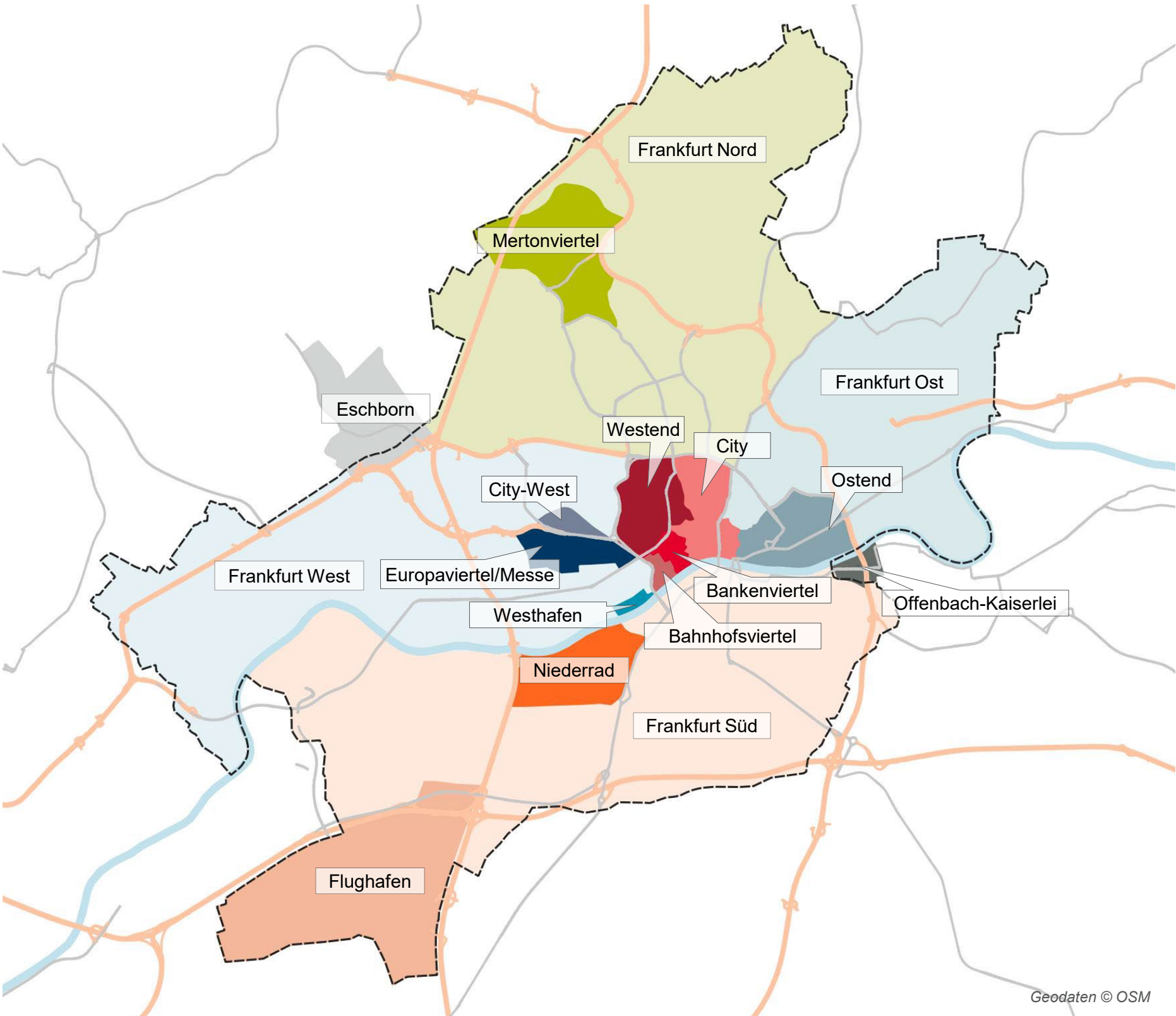
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Phoenix	Eschborn	Fertiggestellt	2026	13.700	Indigo Invest
Europa-Allee-Tower	Europaviertel/Messe	Im Bau	2026	13.000	Sparda Bank
URBN CBD	City	Im Bau	2027	8.500	A. Steigenberger Immobilien
Hauptwache 1	City	Im Bau	2028	7.200	Frankfurter Sparkasse

Ausblick

- Die zweite Jahreshälfte dürfte die Entwicklung des Frankfurter Büromarktes weiterhin stark von qualitativen Unterschieden innerhalb des Flächenangebots geprägt sein.
- Die Leerstandsquote wird sich im 2. Halbjahr 2026 voraussichtlich auf einem stabilen Niveau bewegen.
- Die Nachfrage wird sich weiterhin auf moderne und marktgerechte Flächen konzentrieren, wodurch insbesondere im Spitzensegment weiteres Mietpreiswachstum möglich bleibt.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
Bankenviertel	21,00 - 53,00
Westend	18,00 - 50,00
Bahnhofsviertel	14,00 - 31,00
City	15,00 - 41,00
City-West	15,50 - 24,50
Europaviertel/Messe	23,00 - 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 - 15,00
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	44.600	7,1	0	100.100	45,20
Westend	13.400	9,9	8.800	44.900	36,40
City	15.500	6,5	500	67.600	30,10
Bahnhofsviertel	4.300	7,6	0	2.600	19,80
Markt Frankfurt	145.200	12,1	51.000	374.700	29,10

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 Germany, Frankfurt & Office Sector
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
Senior 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.