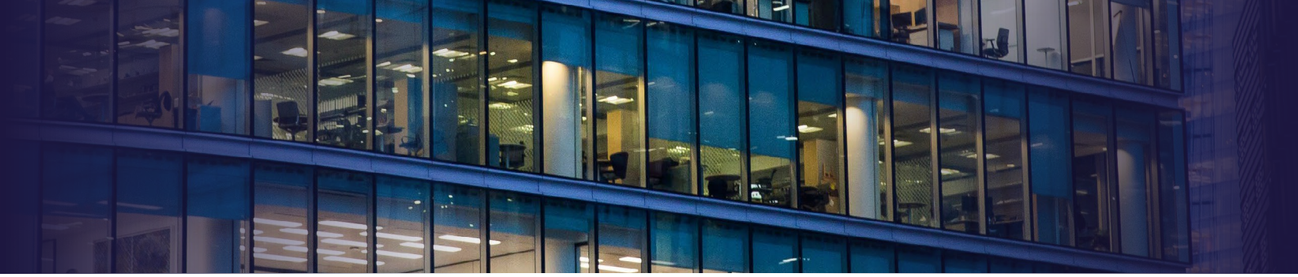
MARKETBEAT FRANKFURT
BÜROMARKT Q3 2026



CUSHMAN & WAKEFIELD

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
260.700 Flächenumsatz (kum.), m²	▼	–
12,1 % Leerstandsquote	▲	–
55,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats-Prognose
328.300 Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Sep. 2026)	▼	▲
7,1 % Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Sep. 2026)	▲	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

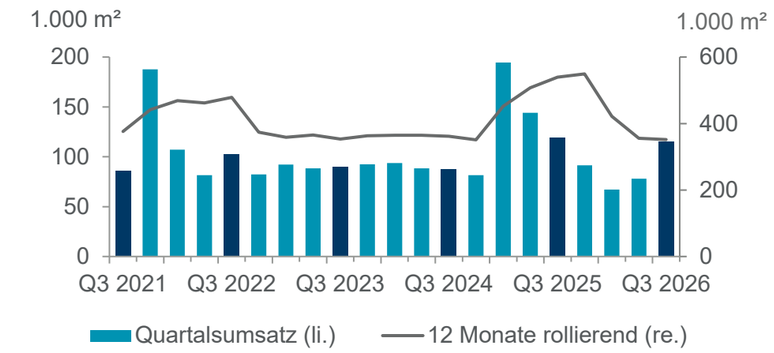
Die Frankfurter Wirtschaft befindet sich weiterhin in einer Phase zwischen konjunktureller Schwäche und struktureller Stabilität. Während Unternehmen ihre Geschäftsaussichten weiter verhalten einschätzen und der Geschäftsklimaindex der IHK Frankfurt mit 92 Punkten unter dem langjährigen Durchschnitt liegt, bleibt die Beschäftigungsbasis intakt. Die Arbeitslosenquote liegt bei 7,1 %, damit nur leicht über dem Vorjahresniveau, die Zahl der Bürobeschäftigten bewegt sich weiterhin auf hohem Niveau.

FLÄCHENUMSATZ

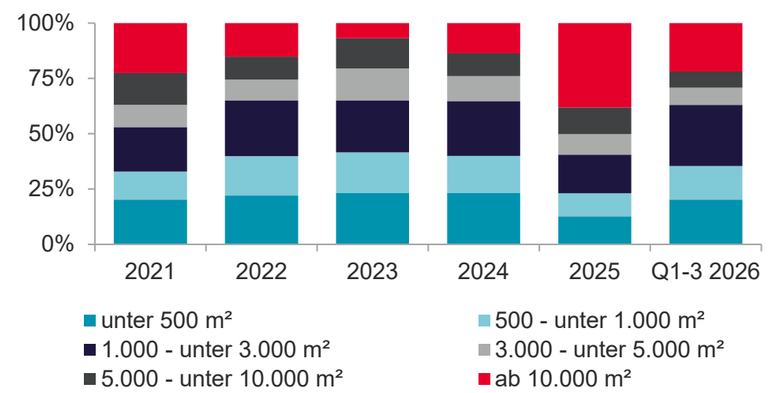
Der Büroflächenumsatz aus Neuvermietungen und Eigennutzungen summierte sich in Frankfurt innerhalb der ersten neun Monate 2026 auf rund 260.700 m². Damit liegt das Ergebnis 43 % unter dem Vorjahreszeitraum. Nach einem verhaltenen 1. Halbjahr gewann der Markt im 3. Quartal deutlich an Dynamik. Mit einem Flächenumsatz von 115.500 m² lag das Ergebnis rund 48 % über dem Vorquartal (78.000 m²) und rund 72 % über dem 1. Quartal 2026 (67.200 m²). Gegenüber dem außergewöhnlich starken Vorjahr weist der Markt weiterhin einen deutlichen Rückstand auf. Der größte Abschluss des 3. Quartals 2026 war die Neuvermietung von rund 21.700 m² an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Projekt „RAW" im Teilmarkt Europaviertel/Messe. Es folgte ODDO BHF mit rund 14.700 m² im „Skyper" im Bankenviertel. Die Airplus International mietete rund 7.900 m² im „Skylight" in der City. Zusammen stehen diese drei Abschlüsse für rund 44.300 m² und damit für mehr als ein Drittel des Quartalsumsatzes.

Mit 73.400 m² beziehungsweise 28 % des Flächenumsatzes war das Bankenviertel in den ersten neun Monaten der umsatzstärkste Teilmarkt. Der Teilmarkt Europaviertel / Messe folgte mit 39.400 m² beziehungsweise 15 %, die City mit 30.800 m² beziehungsweise 12 % und das Westend mit 19.100 m² und rund 7 %. Auf diese vier Teilmärkte entfielen zusammen 62 % des gesamten Flächenumsatzes, was die Relevanz von zentralen Lagen bei der Standortentscheidung vieler Unternehmen erneut unterstreicht.

FLÄCHENUMSATZ



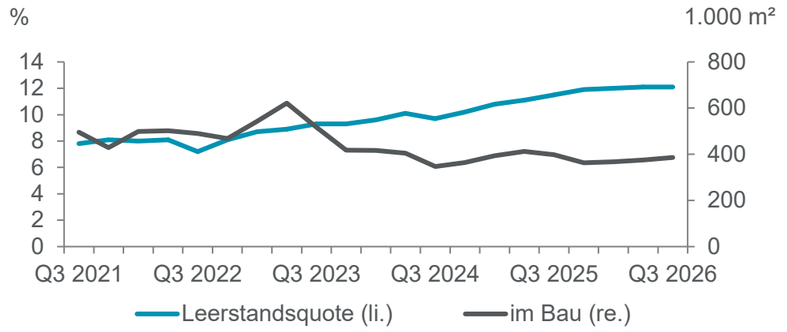
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



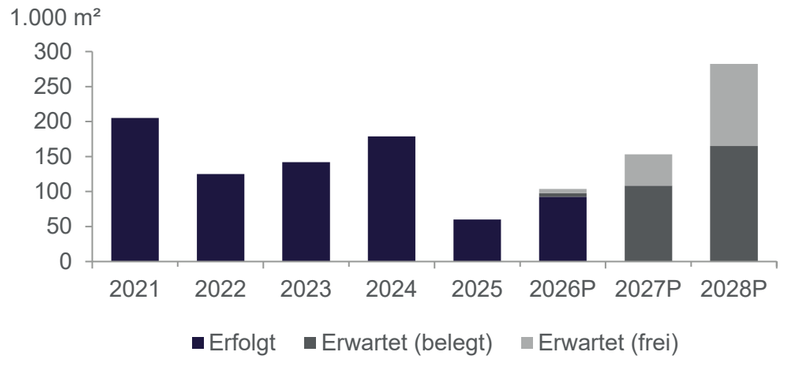
© 2026 Cushman & Wakefield

FRANKFURT
BÜROMARKT Q3 2026

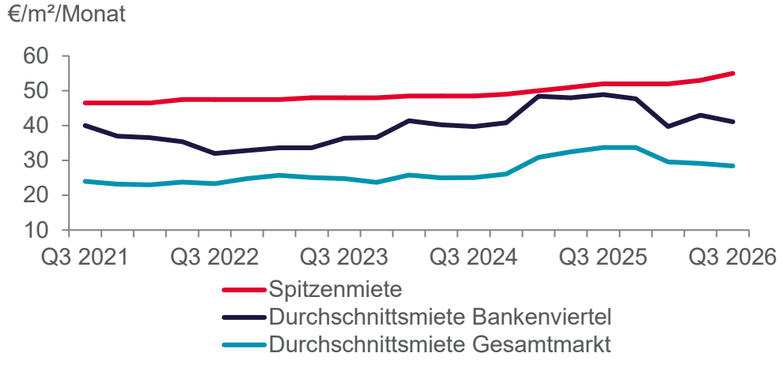
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand lag Ende September 2026 bei rund 1,40 Mio. m², was einer Leerstandsquote von 12,1 % entspricht. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum erhöhte sich das Leerstandsvolumen um rund 4 % sowie die Quote um 0,6 Prozentpunkte. Der Anstieg konzentriert sich weiterhin vor allem auf Bestandsflächen, während moderne Flächen in den nachfragestarken Lagen deutlich knapper sind.

Während die Leerstandsquote im CBD bei 6,9 % und damit weit unter der Quote des Gesamtmarktes liegt, zeichnen sich peripher gelegene Teilmärkte wie Eschborn oder Offenbach-Kaiserlei durch Leerstandsquoten zwischen 20 bis 30 % aus und liegen damit weit über dem Gesamtmarkt.

FERTIGSTELLUNGEN

In den ersten neun Monaten 2026 wurden rund 92.400 m² Bürofläche fertiggestellt. Zu den Fertigstellungen des 3. Quartals gehörte unter anderem das Hochhaus „Europa-Allee-Tower“ im Teilmarkt Europaviertel / Messe mit 13.000 m². Gleichzeitig befanden sich Ende September rund 385.800 m² Bürofläche im Bau. Davon waren bereits 72 % vorvermietet oder für Eigennutzer vorgesehen.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete stieg im 3. Quartal 2026 auf 55,00 €/m²/Monat und lag damit 6 % über dem Vorjahreswert. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete betrug Ende September 28,40 €/m²/Monat und ist gegenüber dem Vorjahr um rund 16 % gesunken.

Ausblick

- Die höhere Abschlussaktivität im 3. Quartal ist ein positives Signal für das letzte Quartal des Jahres, auch wenn das außergewöhnlich hohe Umsatzniveau des Vorjahres in 2026 nicht erreicht werden dürfte.
- Für das Schlussquartal erwartet C&W weiterhin einen von selektiver Nachfrage geprägten Markt. Gute Chancen bestehen insbesondere für hochwertige, ESG-konforme und gut angebundene Flächen.
- Hochwertige Flächen in sehr guten Lagen können weitere Mietsteigerungen erzielen und zum Anstieg der Spitzenmiete führen, während weniger marktgerechte Bestandsflächen unter stärkerem Wettbewerbsdruck stehen.

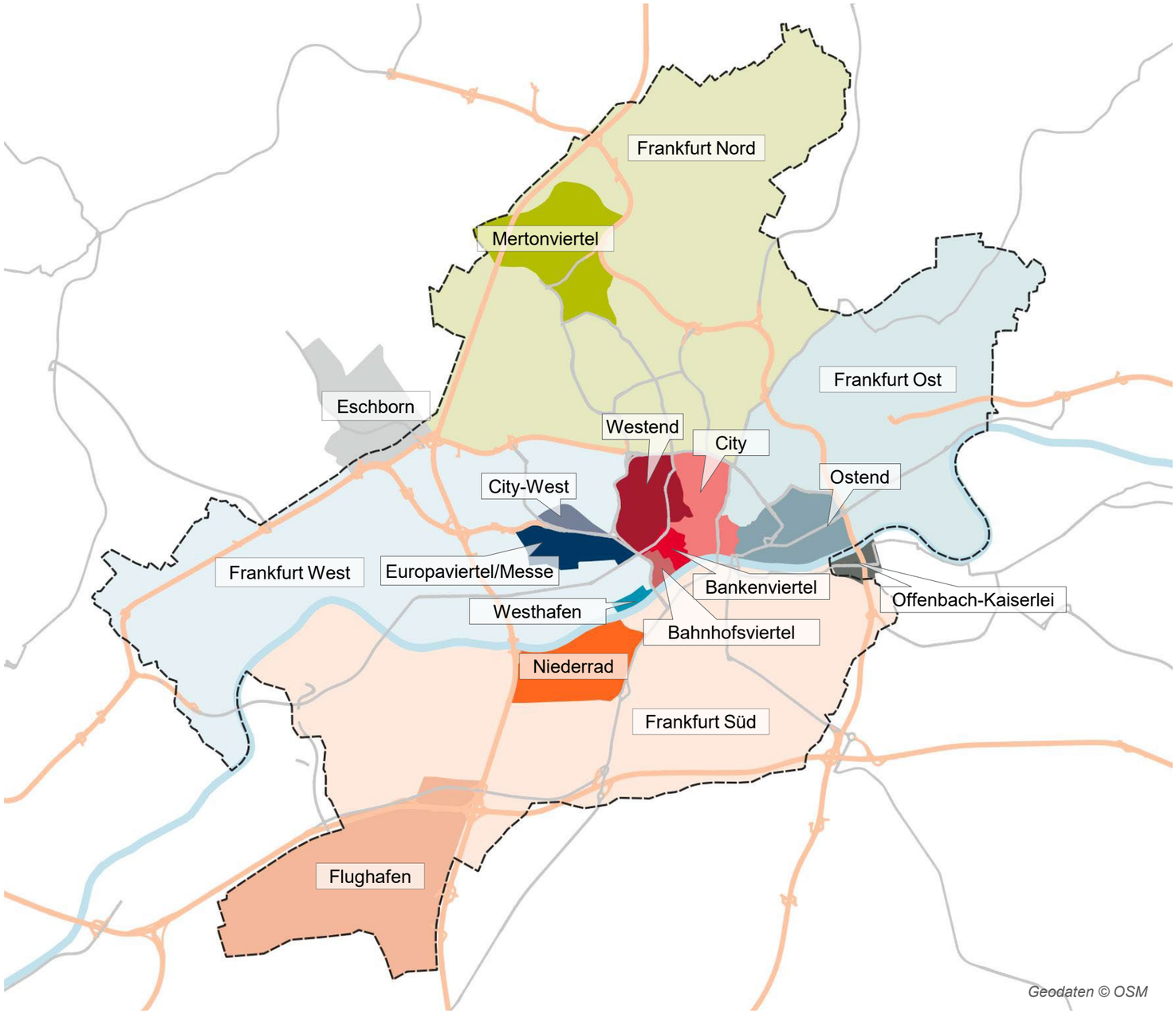
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Europa-Allee-Tower	Europaviertel/Messe	Fertiggestellt	2026	13.000	Sparda Bank
OneTwoOne	City	Im Bau	2026	6.400	Ärzteversorgung Westfalen-Lippe K.d.ö.R.
Börse 14	City	Im Bau	2026	2.400	Vertraulich
Fürstenhof	Bankenviertel	Im Bau	2027	18.000	Momeni

© 2026 Cushman & Wakefield

FRANKFURT
BÜROMARKT Q3 2026

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2026

Teilmarkt	€/m²/Monat
Bankenviertel	21,00 - 55,00
Westend	18,00 - 51,00
Bahnhofsviertel	14,00 - 31,00
City	15,00 - 43,00
City-West	15,50 - 24,50
Europaviertel/Messe	23,00 - 38,00
Westhafen	18,00 - 25,00
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	13,00 - 26,00
Frankfurt Nord	10,00 - 15,00
Frankfurt Ost	10,50 - 14,00
Frankfurt Süd	14,00 - 24,00
Frankfurt West	11,00 - 26,00

© 2026 Cushman & Wakefield

FRANKFURT
BÜROMARKT Q3 2026

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Bankenviertel	73.400	6,0	0	100.100	41,10
Westend	19.100	8,4	8.800	52.100	36,50
City	30.800	7,6	500	69.200	31,00
Bahnhofsviertel	4.600	7,8	0	2.600	19,20
Markt Frankfurt	**260.700**	**12,1**	**92.400**	**385.800**	**28,40**

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.

©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.

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