
blackolive
BÜROMARKT FRANKFURT
MARKTDATEN Q3 2026

TEILMARKTKARTE
GIF-GEBIET





ZURÜCK

BÜROMARKT FRANKFURT
MARKTDATEN Q3 2026

FLÄCHENUMSATZ | LEERSTAND | MIETEN | AUS- UND ÜBERBLICK | KONTAKT

BÜROMARKT FRANKFURT
MARKTDATEN Q3 2026

FLÄCHENUMSATZ | LEERSTAND | MIETEN | AUS- UND ÜBERBLICK | KONTAKT

- Entwicklung
- Teilmärkte
- Hochhäuser/normale Gebäude
- nach Branchen
- nach Größenklassen (Flächen)
- nach Objektqualität

BÜROMARKT FRANKFURT
MARKTDATEN Q3 2026

Fläche vs. Anzahl nach Qualität

Leerstand und Umnutzung

Leerstand Absolut / Quote

Verfügbare Fläche

BÜROMARKT FRANKFURT
MARKTDATEN Q3 2026

Durchschnittsmiete n. Teilmarkt

Spitzenmiete nach Teilmarkt

Höchstmiete nach Teilmarkt

Mietpreisspanne nach Teilmarkt

BÜROMARKT FRANKFURT
MARKTDATEN Q3 2026

Fertigstellungen 2017-2032

Umsatz / Leerstand / Mieten

Trends / Ausblick

Teilmarktkarte

BÜROMARKT FRANKFURT
MARKTDATEN Q3 2026

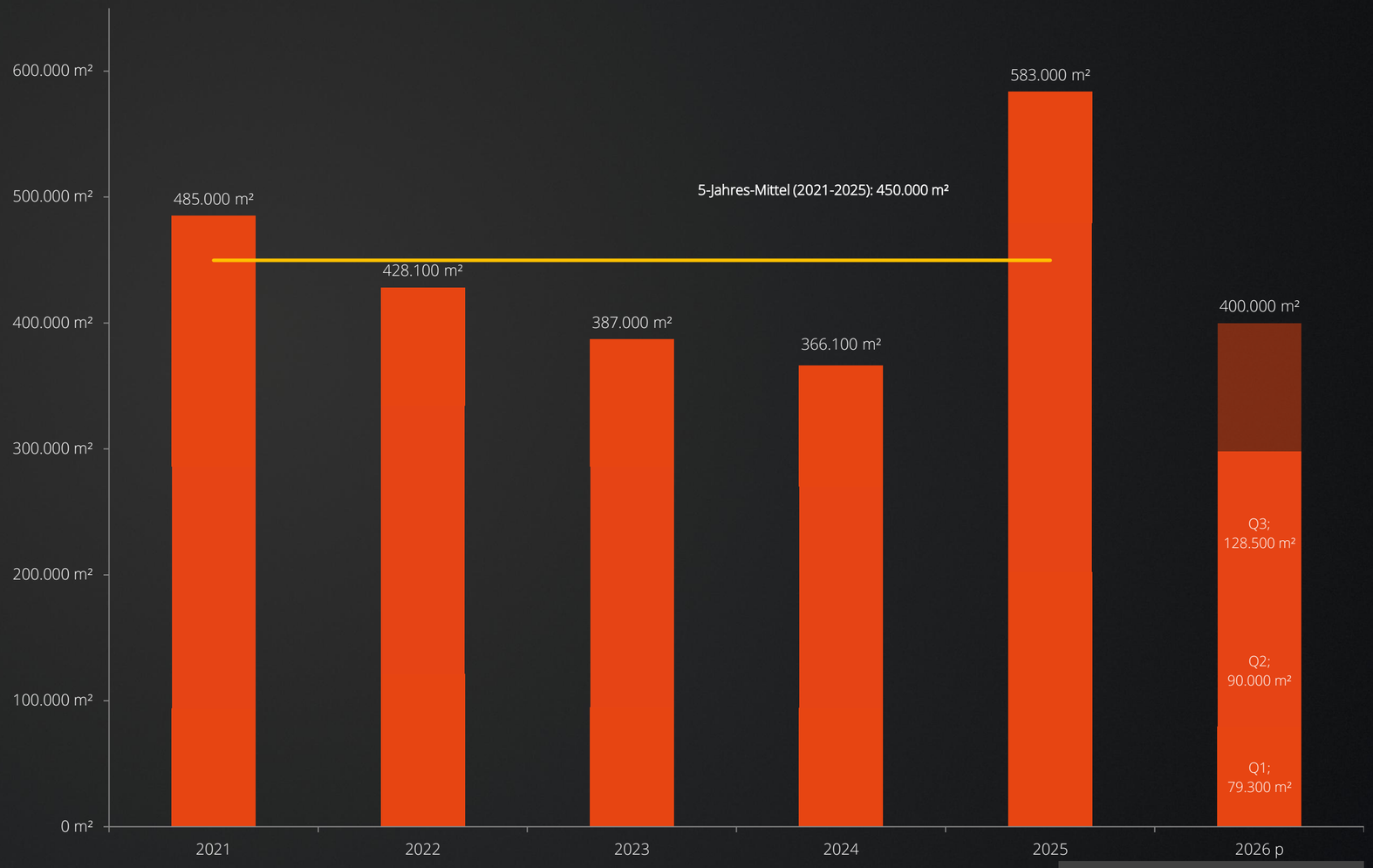
FLÄCHENUMSATZ
LEERSTAND
MIETEN
AUS- UND ÜBERBLICK
KONTAKT
Ihre Ansprechpartner

FLÄCHENUMSATZ
ENTWICKLUNG

- **Flächenumsatz Q3 2026 schwächer als im starken Vorjahr,** trotz einiger größere Transaktion, Flächenumsatz bei 297.800 m² und 460 Deals deutlich unter dem Niveau des Vorjahres (-38 %).

- **Größte Deals:**
  - BaFin, RAW, Stephensonstraße 1, ca. 21.700 m²
  - DZ-Bank, Eigennutzerkauf, Fifty Avon Mainzer Landstraße 50, ca. 20.800 m²
  - ODDO BHF AG, Skyper, Taunusanlage 1, ca. 14.700 m²

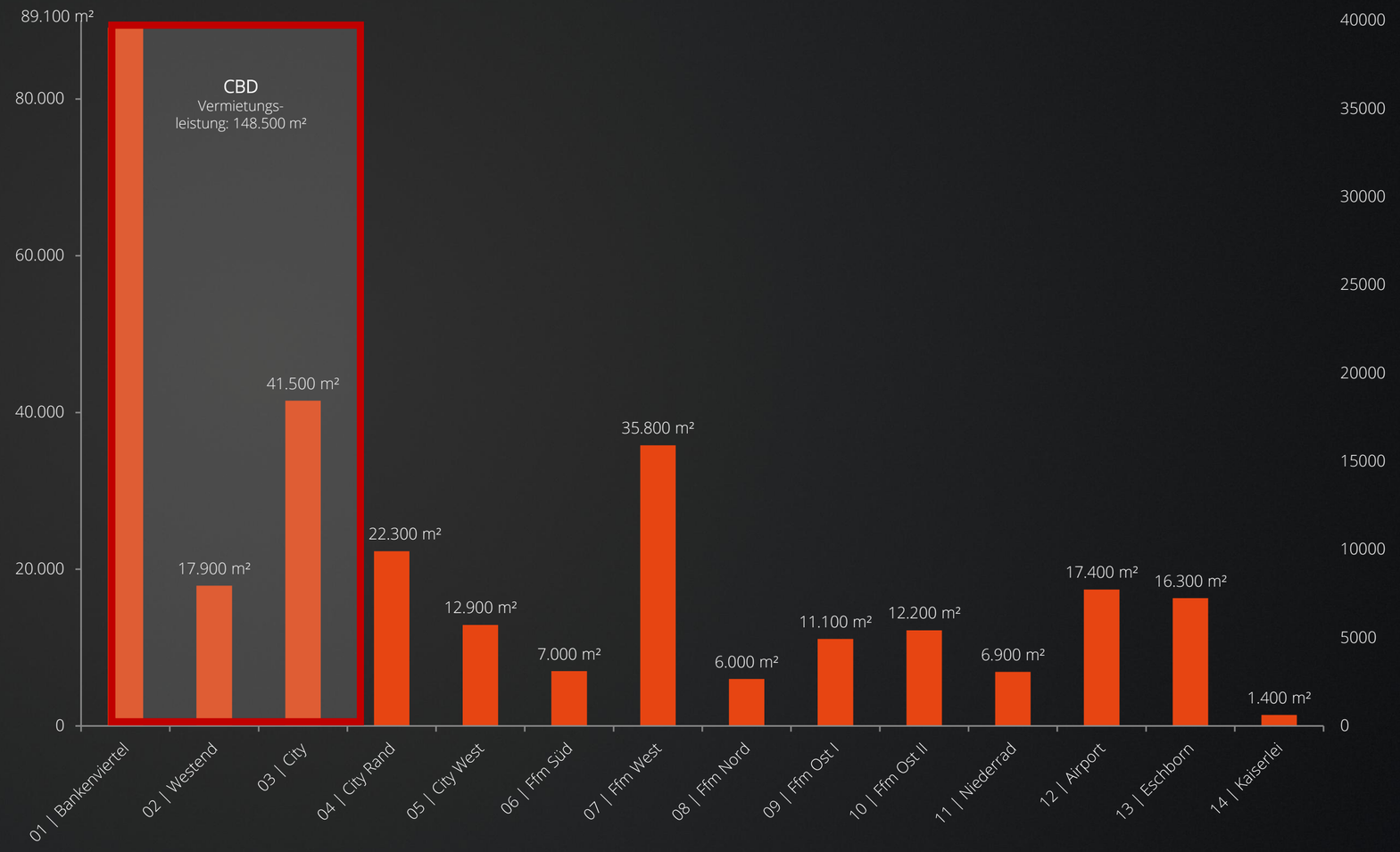
- **Prognose für 2026:**
  - ca. 400.000 m²



ZURÜCK

FLÄCHENUMSATZ
NACH TEILMÄRKTEN

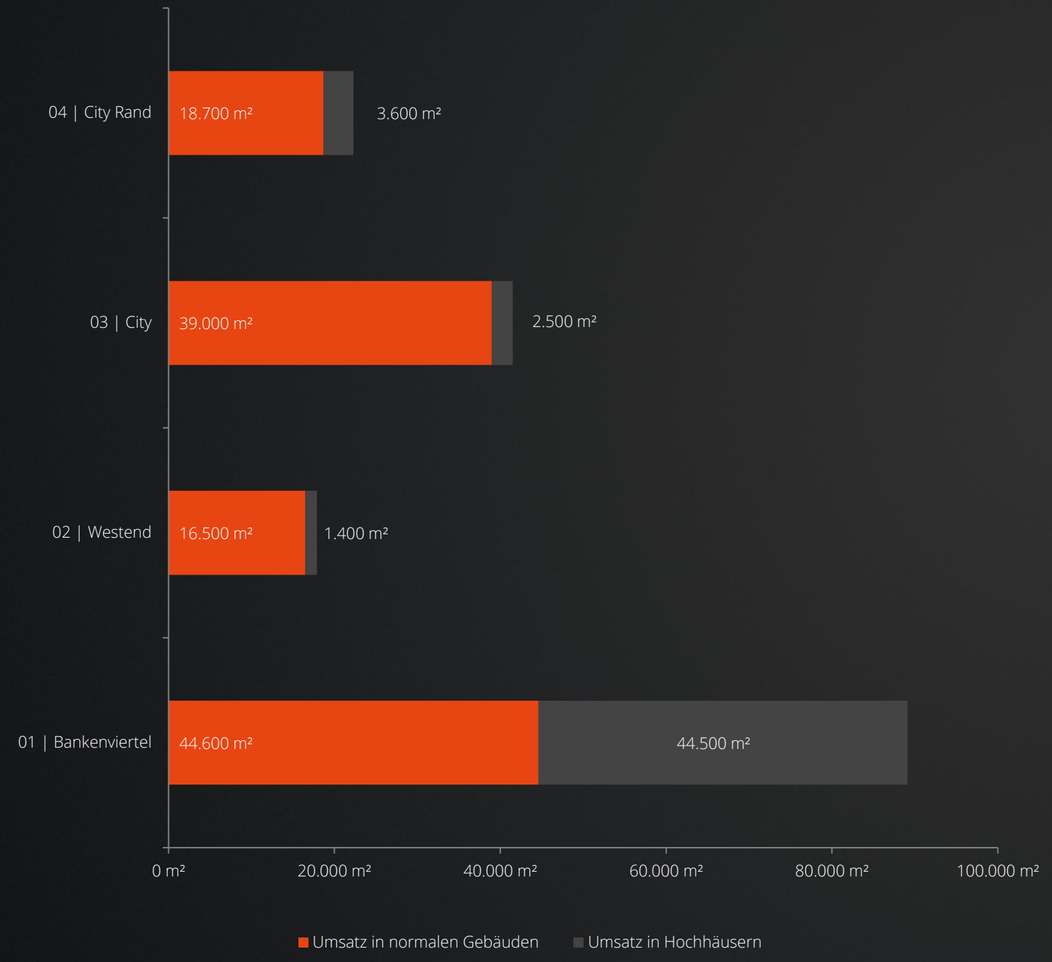
- **Stärkster Teilmarkt Bankenviertel**
  - u. a. durch DZ-Bank Eigennutzerkauf (ca. 20.800 m²) in Q1. und ODDO BHF AG, ca. 14.700 m² in Q3
- **Central Business District (CBD) mit rund 50 %** am Umsatzgeschehen beteiligt
- **FFM West** von Flächenumsatz mit **rund 21.700 m²** durch Anmietung Bafin im RAW in Q3 geprägt
- **Nachfrage schwächer** gegenüber sehr starkem Vorjahr und nach wie vor mit Verkleinerungstendenzen.

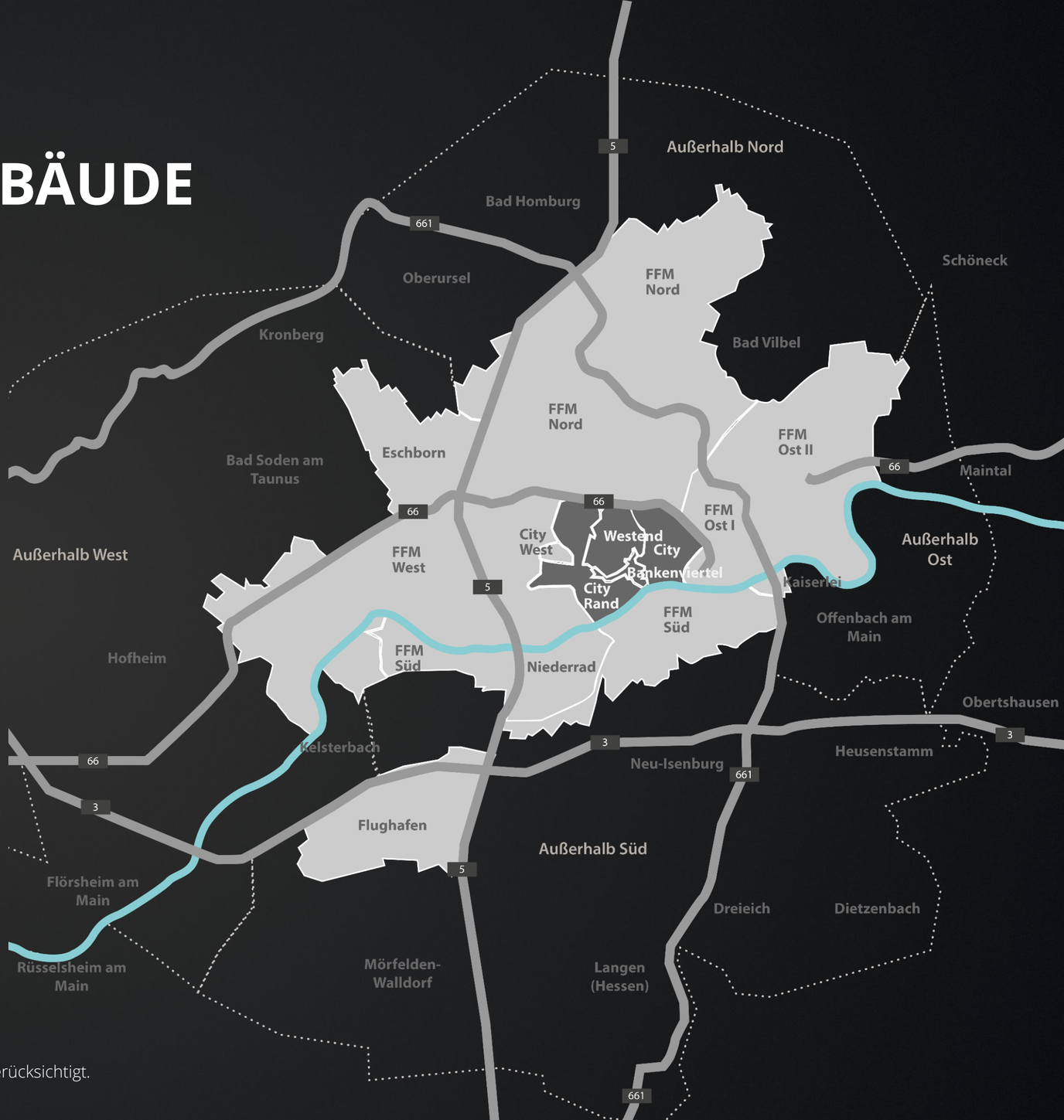


Basis: ca. 583.500 m² / 606 Deals

ZURÜCK

FLÄCHENUMSATZ
HOCHHÄUSER / NORMALE GEBÄUDE

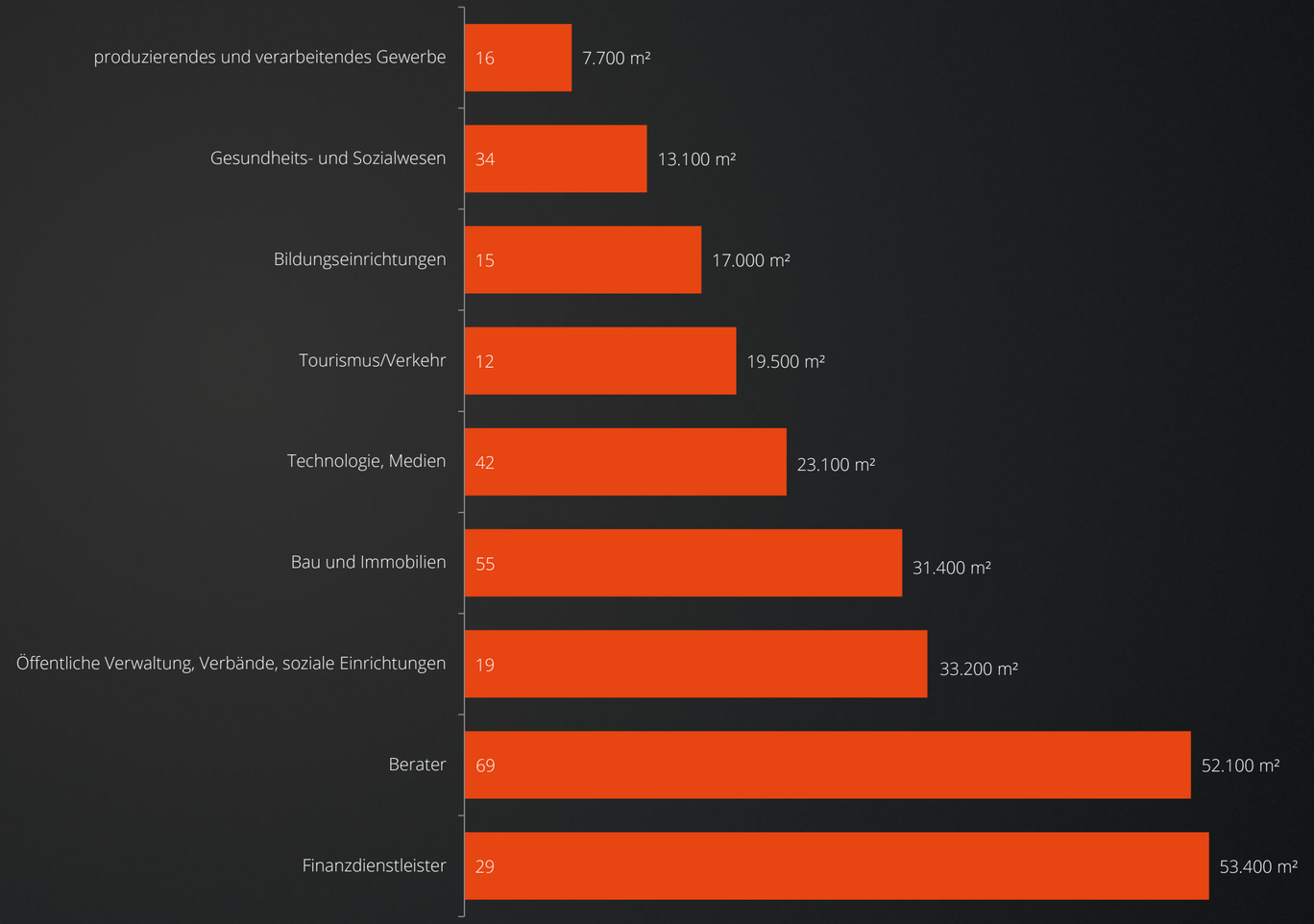




Hochhäuser:
Für diese Übersicht wurden Hochhäuser ab 60 Meter in den Lagen Bankenviertel, Westend, City und City Rand berücksichtigt.

FLÄCHENUMSATZ
NACH BRANCHEN

- Umsatz nach **Branchen Top 3:**
  - Platz 1: **Finanzdienstleister** (17,6 % des Gesamtumsatzes)
  - Platz 2: **Berater** (17,5 % des Gesamtumsatzes)
  - Platz 3: **Öffentliche Verwaltung, Verbände und soziale Einrichtungen** (11,1 % des Gesamtumsatzes)

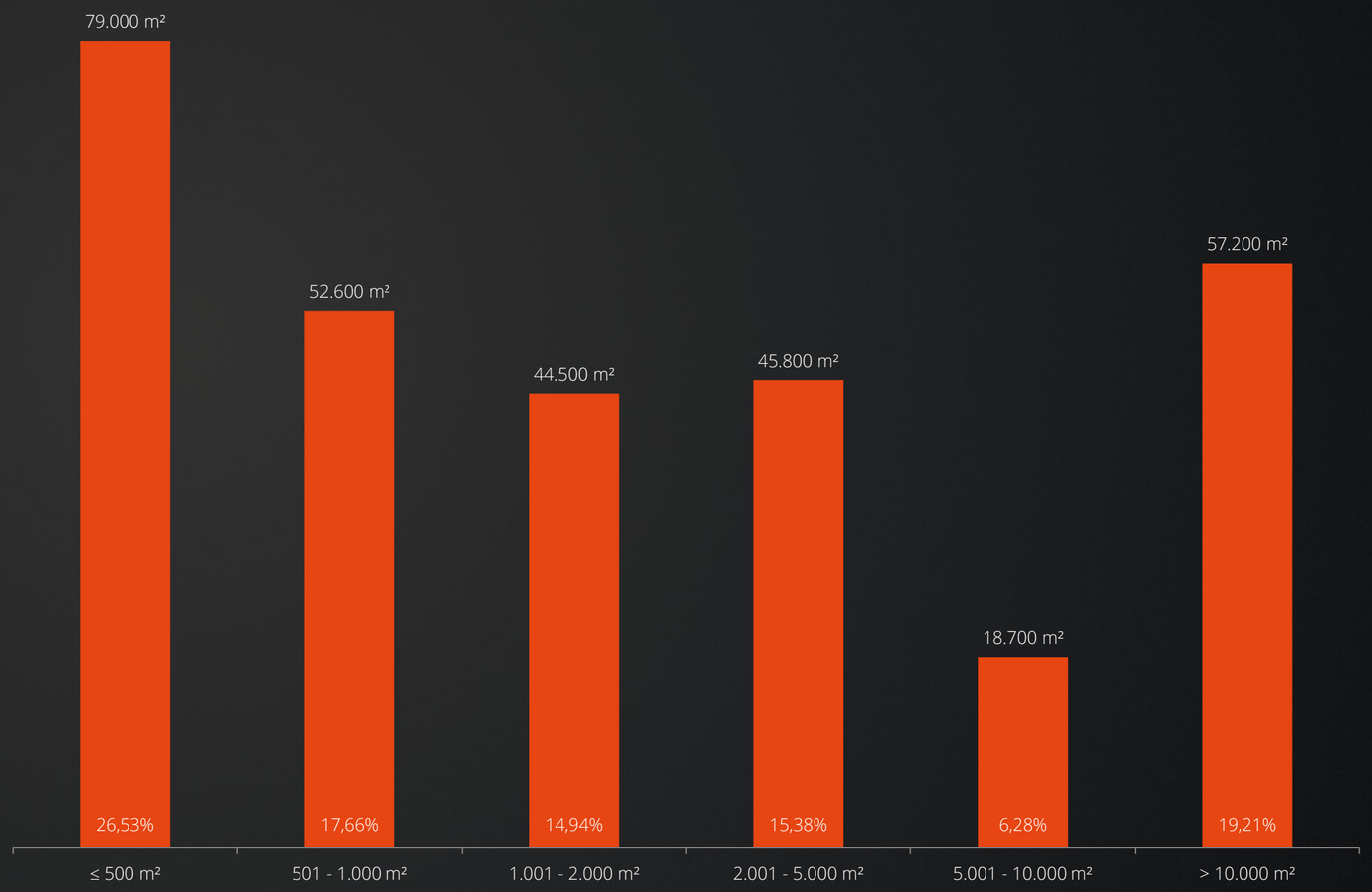


Anteil Sonstige: 13,3 % / Basis: ca. 297.800 m² / 460 Deals

ZURÜCK

FLÄCHENUMSATZ
NACH GRÖßENKLASSEN (FLÄCHEN)

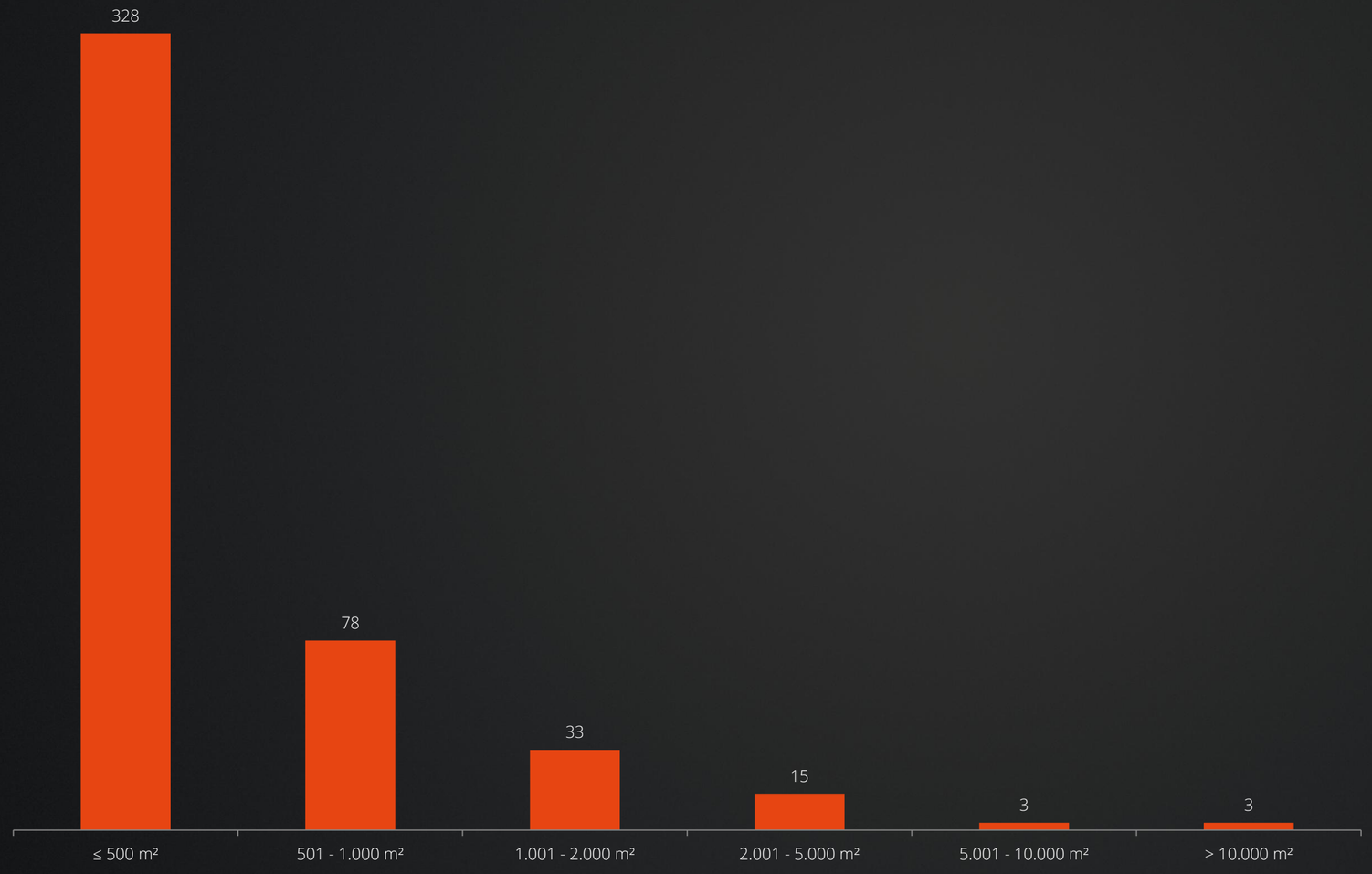
- **Abnahme in allen Flächenklassen > 2.000 m²**
  - **Stärkste Abnahmen** im Segment >10.000 m² (-73 %) durch weniger Großdeals als im ersten Dreivierteljahr 2025, in dem u.a. Commerzbank mit ca. 73.000 m², KPMG LLP mit ca. 33.400 m² und ING mit ca. 32.000 m² abgeschlossen wurden.
    - **Q1 – Q3 2026: nur Anmietung der BaFin im RAW, Stephensonstraße 1 über ca. 21.700 m² und Eigennutzer-Kauf des Fifty Avon durch die DZ-Bank, Mainzer Landstraße 50 über 20.800 m²**
- **Abnahmen ebenfalls** in den Flächenklassen 5.000 m² bis 10.000 m² (-66 %).
- **Stabile Flächenumsätze** in der Flächenklasse 1.000 m² bis 5.000 m²
- **Anstieg** in der Flächenklasse 500 m² bis 1.000 m² (+24 %)



Basis: ca. 297.800 m² / 460 Deals

ZURÜCK

FLÄCHENUMSATZ
NACH GRÖßENKLASSEN (ANZAHL)



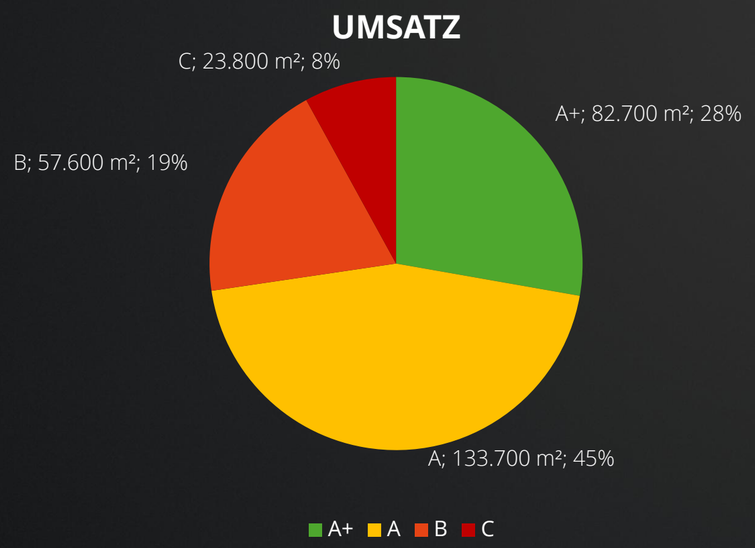
Basis: ca. 297.800 m² / 460 Deals

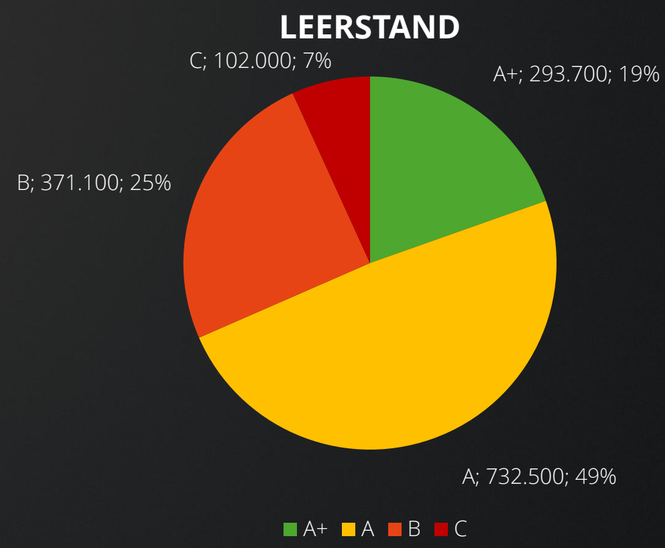


ZURÜCK

FLÄCHENUMSATZ VS. LEERSTAND
NACH OBJEKTQUALITÄT

	A+ (SEHR HOCHWERTIG) 4 der 4 Kriterien erfüllt	**A (HOCHWERTIG)** 3 der 4 Kriterien erfüllt	**B (DURCHSCHNITTLICH)** 2 der 4 Kriterien erfüllt	**C (UNTERDURCHSCHNITTLICH)** Weniger als 2 der 4 Kriterien erfüllt
RAUMHÖHE	Lichte Raumhöhe 3 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher
VERKABELUNG	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden
KÜHLUNG	Vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
ZERTIFIZIERUNG	Gold- oder Platin-Zertifizierung	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig



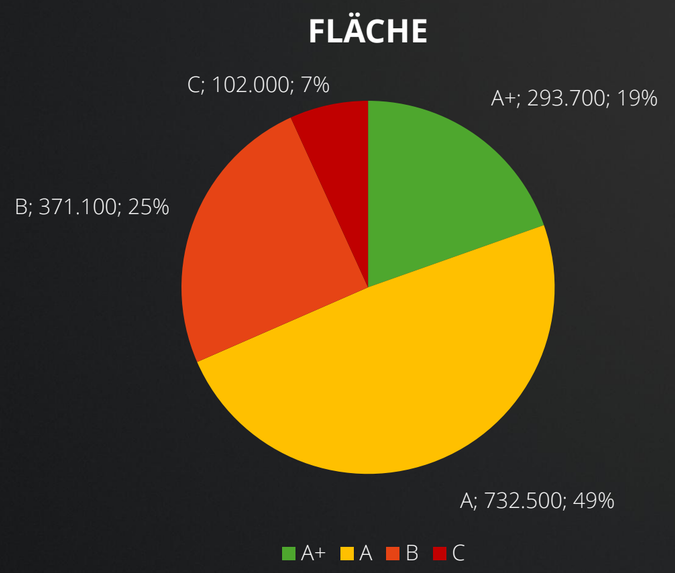


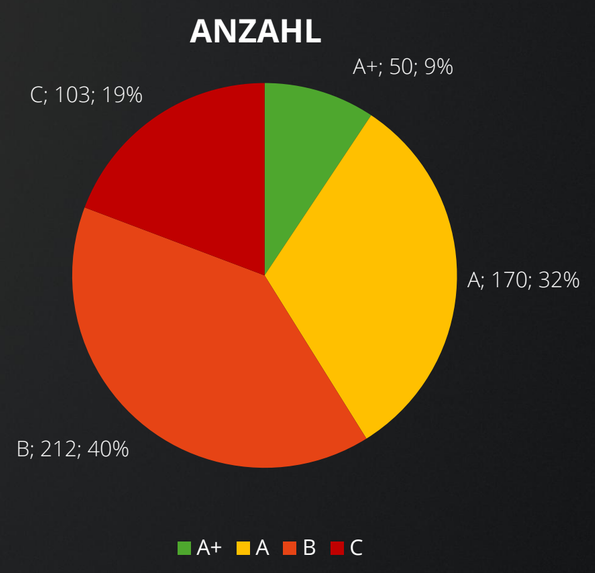
Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

ZURÜCK

LEERSTAND FLÄCHE VS. ANZAHL OBJEKTE
NACH OBJEKTQUALITÄT

	A+ (SEHR HOCHWERTIG) 4 der 4 Kriterien erfüllt	**A (HOCHWERTIG)** 3 der 4 Kriterien erfüllt	**B (DURCHSCHNITTLICH)** 2 der 4 Kriterien erfüllt	**C (UNTERDURCHSCHNITTLICH)** Weniger als 2 der 4 Kriterien erfüllt
RAUMHÖHE	Lichte Raumhöhe 3 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher
VERKABELUNG	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden
KÜHLUNG	Vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
ZERTIFIZIERUNG	Gold- oder Platin-Zertifizierung	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig

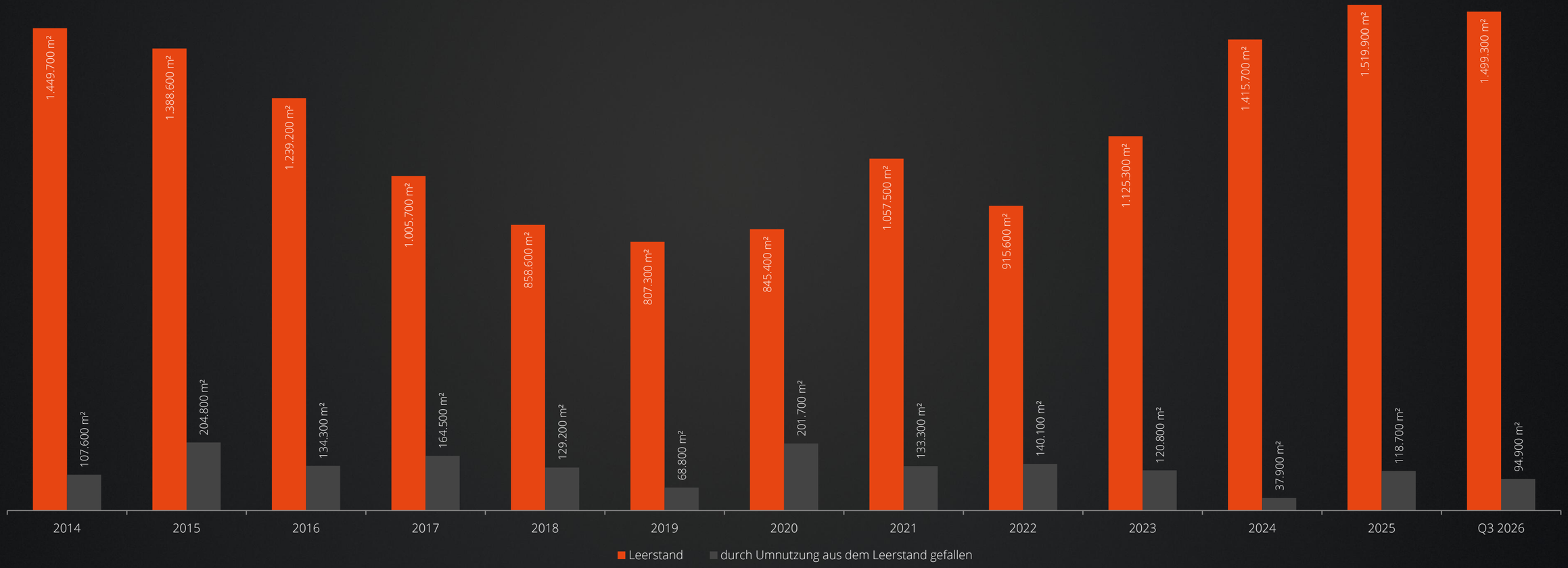




Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

ZURÜCK

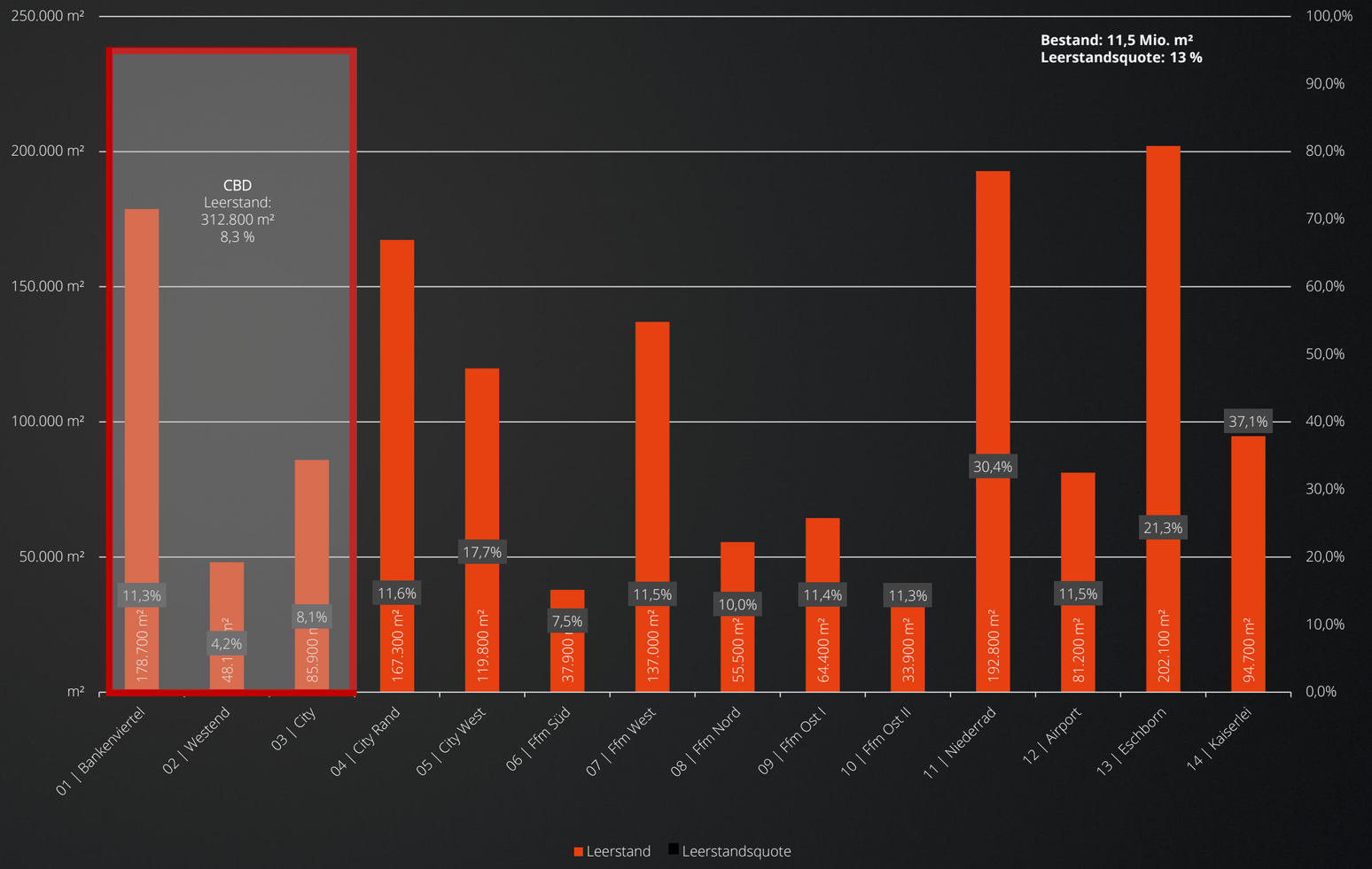
LEERSTAND UND UMNUTZUNG
2014 – Q3 2026



ZURÜCK

LEERSTAND ABSOLUT / QUOTE (%)
NACH TEILMÄRKTEN

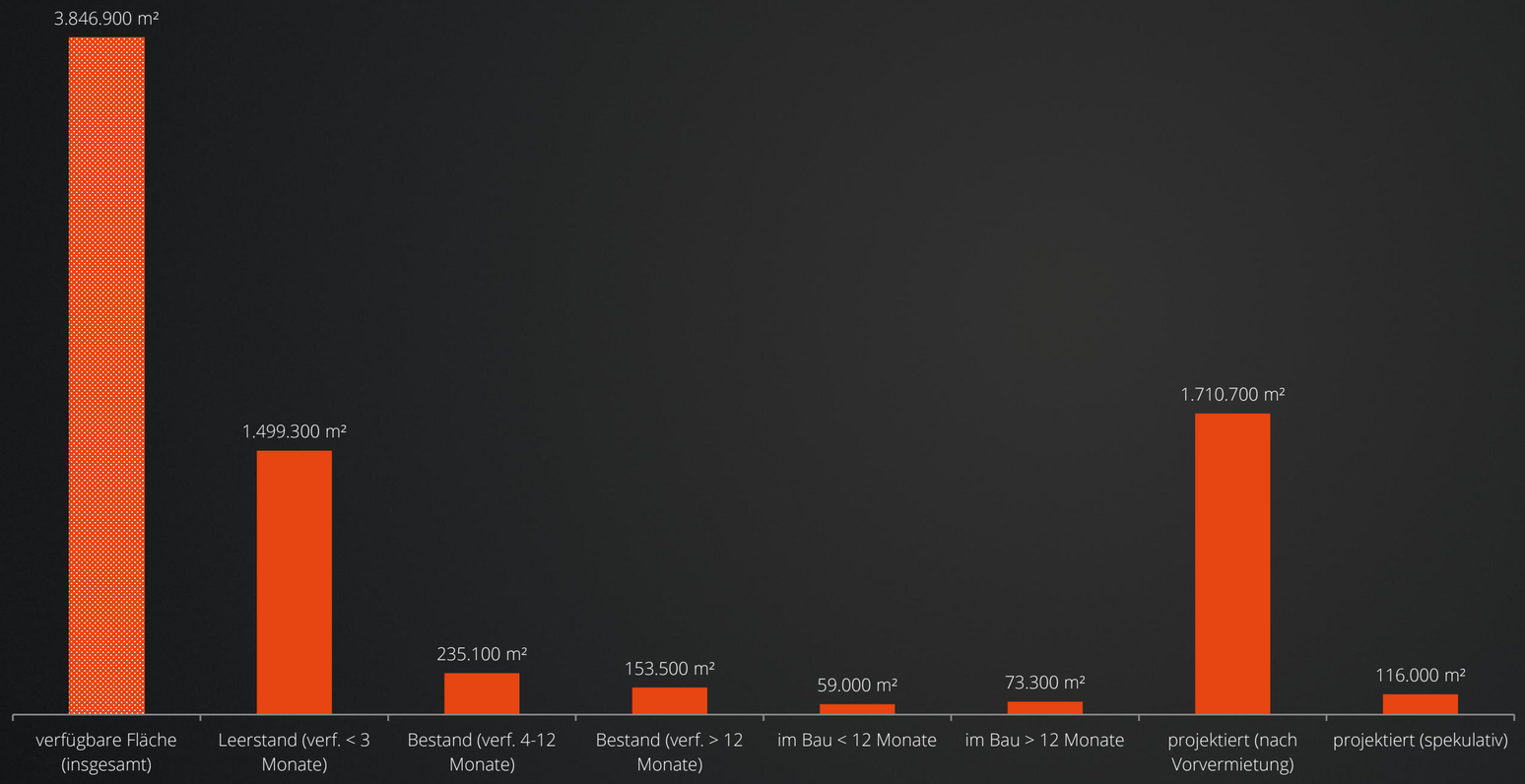
- **Leerstandsquote ist von 12,9 %** (Q2 2025) um 0,1 % auf 13,0 % gestiegen. Leerstand seit Mitte 2023 wieder bei über 1 Mio. m², aktuell ca. 1.499.300 m²
- **Stärkste Zunahme in Frankfurt Nord** (+37 %) u.a. durch Olof-Palme-Straße 35, auf Grund der Anmietungen der Deutschen Finanzagentur und Air Liquide im Jahr 2024; Zunahme +35 % in OF-Kaiserlei durch Fertigstellung des Omega-Hauses.
- **Stärkste Rückgänge** zwischen knapp 20 % (Ost 2) und 30 % im Westend, u. anderem weil das Triton-Haus in der Bockenheimer Landstraße 42-44 nun saniert werden soll.
- **In den einzelnen Teilmärkten** variiert die Leerstandsquote stark, sie bewegt sich zwischen 4,2 % (Westend) und 37,1 % am Offenbacher Kaiserlei



ZURÜCK

VERFÜGBARE FLÄCHE
Q3 2026

Bestand: 11,5 Mio. m²
Leerstandsquote: 13,0 %



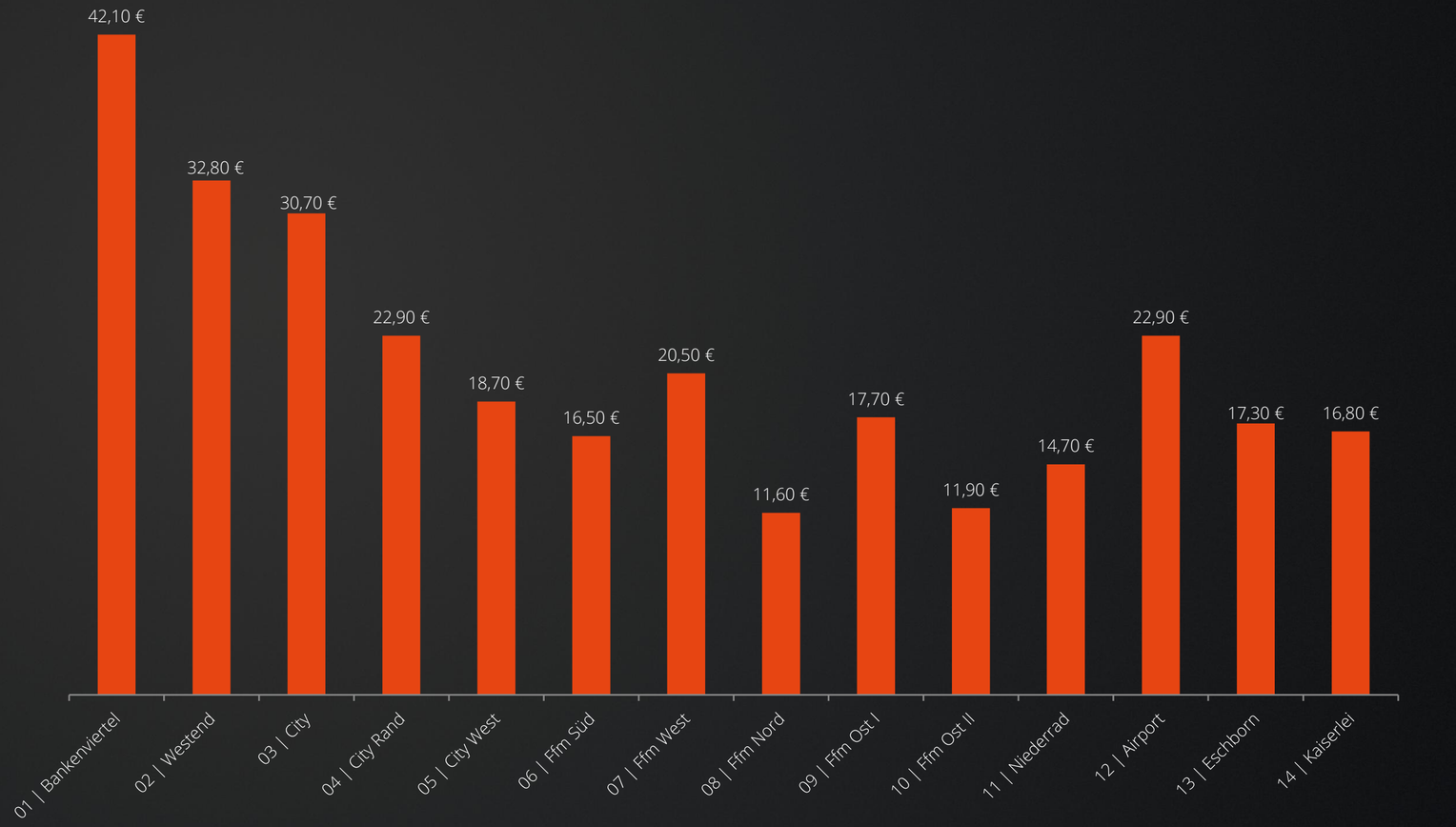


ZURÜCK

DURCHSCHNITTSMIETE **NACH TEILMARKT**

Durchschnittsmiete nach gif:

- Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.
- Da in der Regel keine vollständige Erfassung aller Verträge erfolgt, sollte ein Durchschnitt nur dann gebildet werden, wenn die (mit Fläche und Miete) in der Berechnung erfassten Verträge mindestens 50 % der Flächenumsätze (ohne Eigennutzer) in dem Markt repräsentieren.

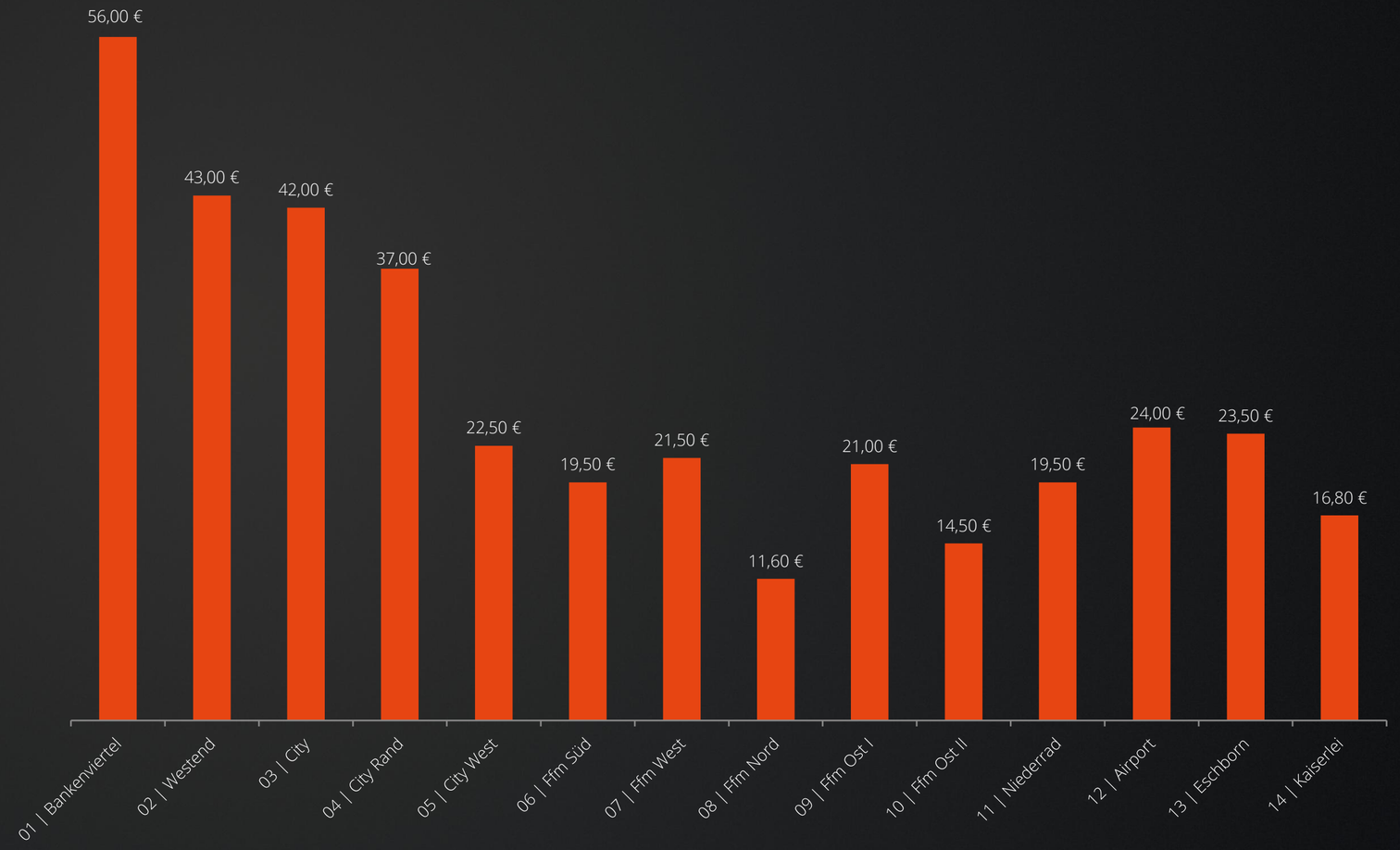


ZURÜCK

SPITZENMIETE
NACH TEILMARKT

Spitzenmiete nach gif:

- Die realisierte Spitzenmiete umfasst das – bezogen auf das jeweilige Marktgebiet – oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median dar. Es sollten zumindest 3 Vertragsabschlüsse einbezogen werden.

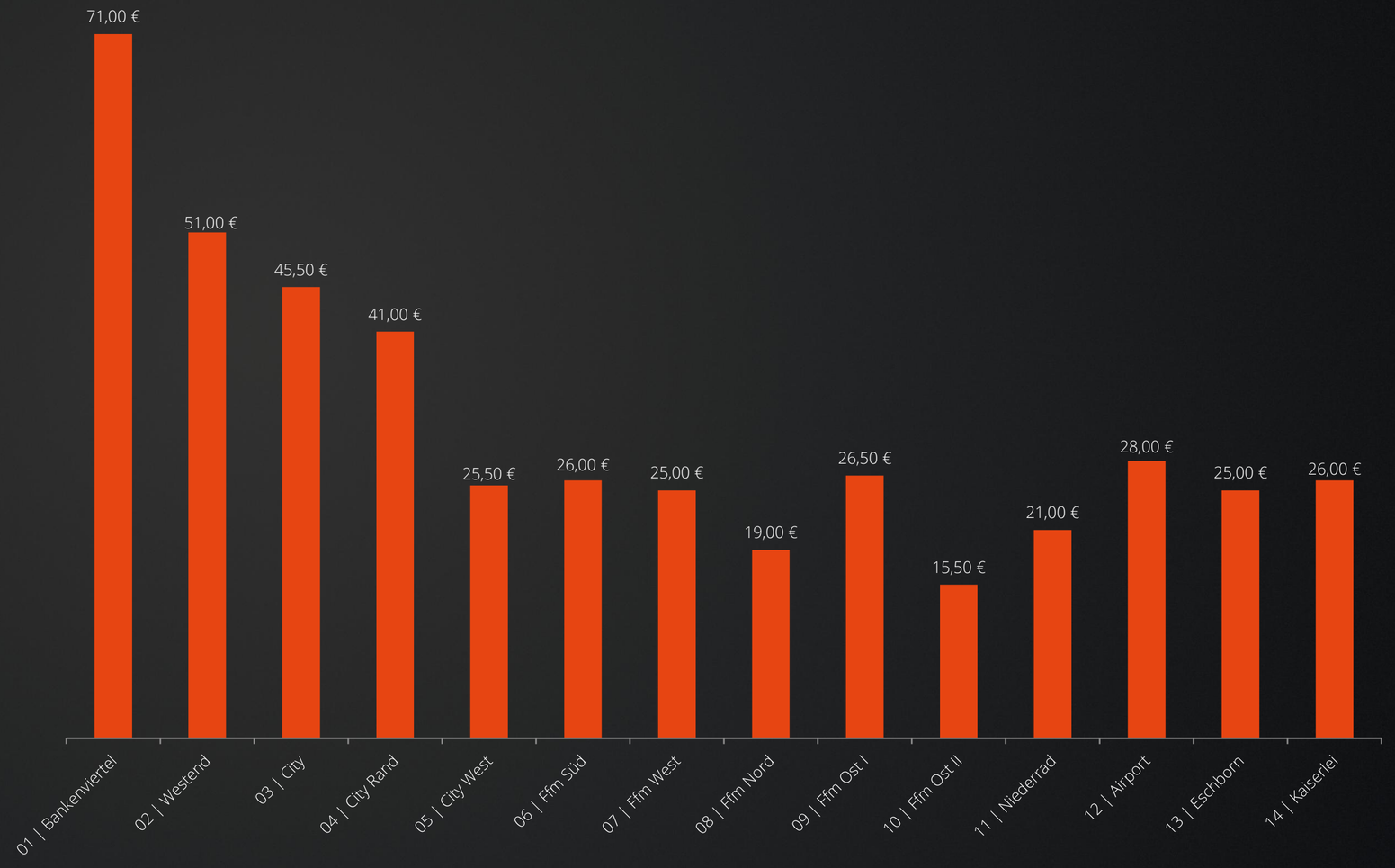


ZURÜCK

HÖCHSTMIETE
NACH TEILMARKT

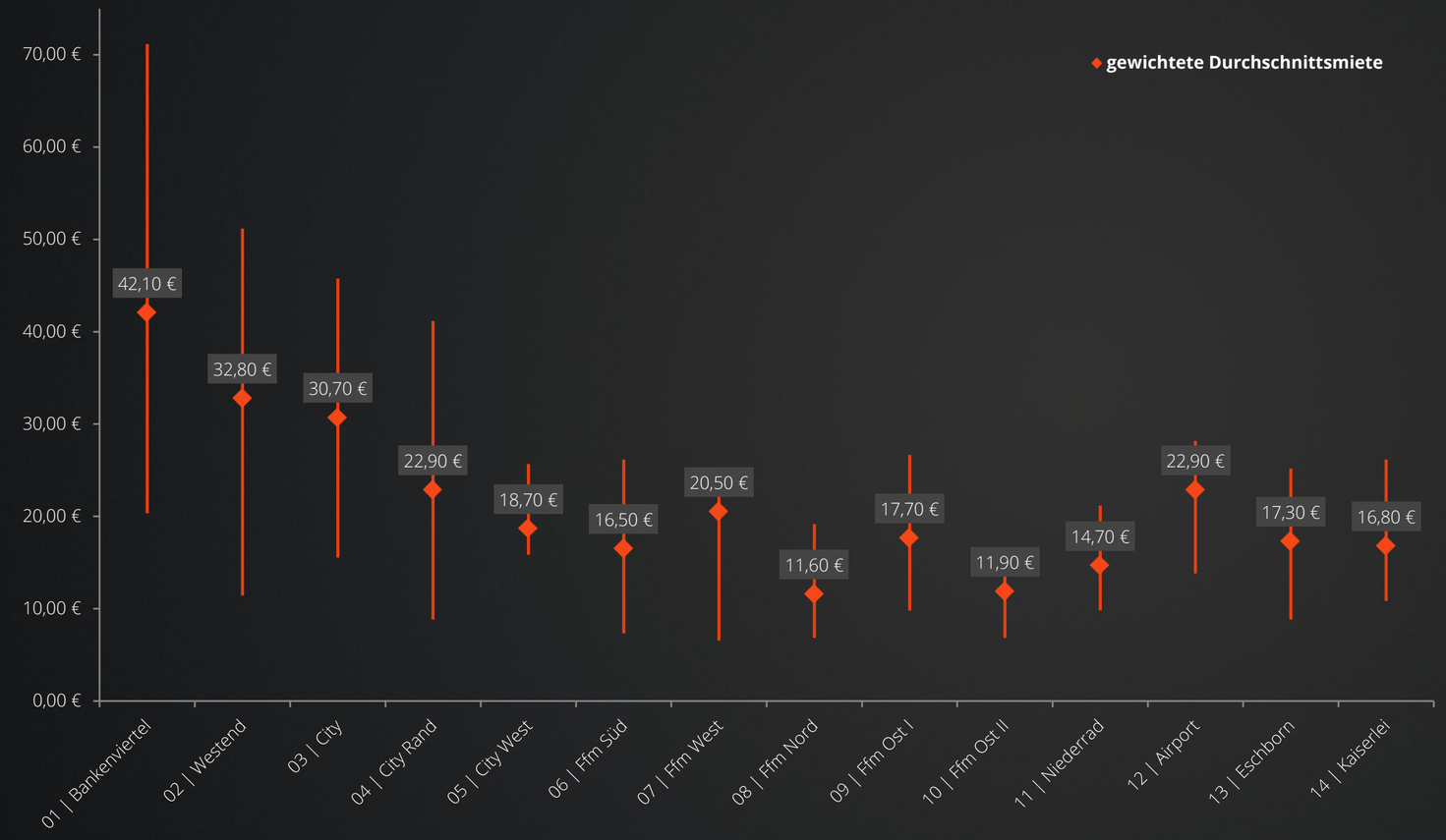
Höchstmiete nach gif:

- Einzelne über den Spitzenmieten liegende Werte sollen als Höchstwerte bezeichnet werden.



ZURÜCK

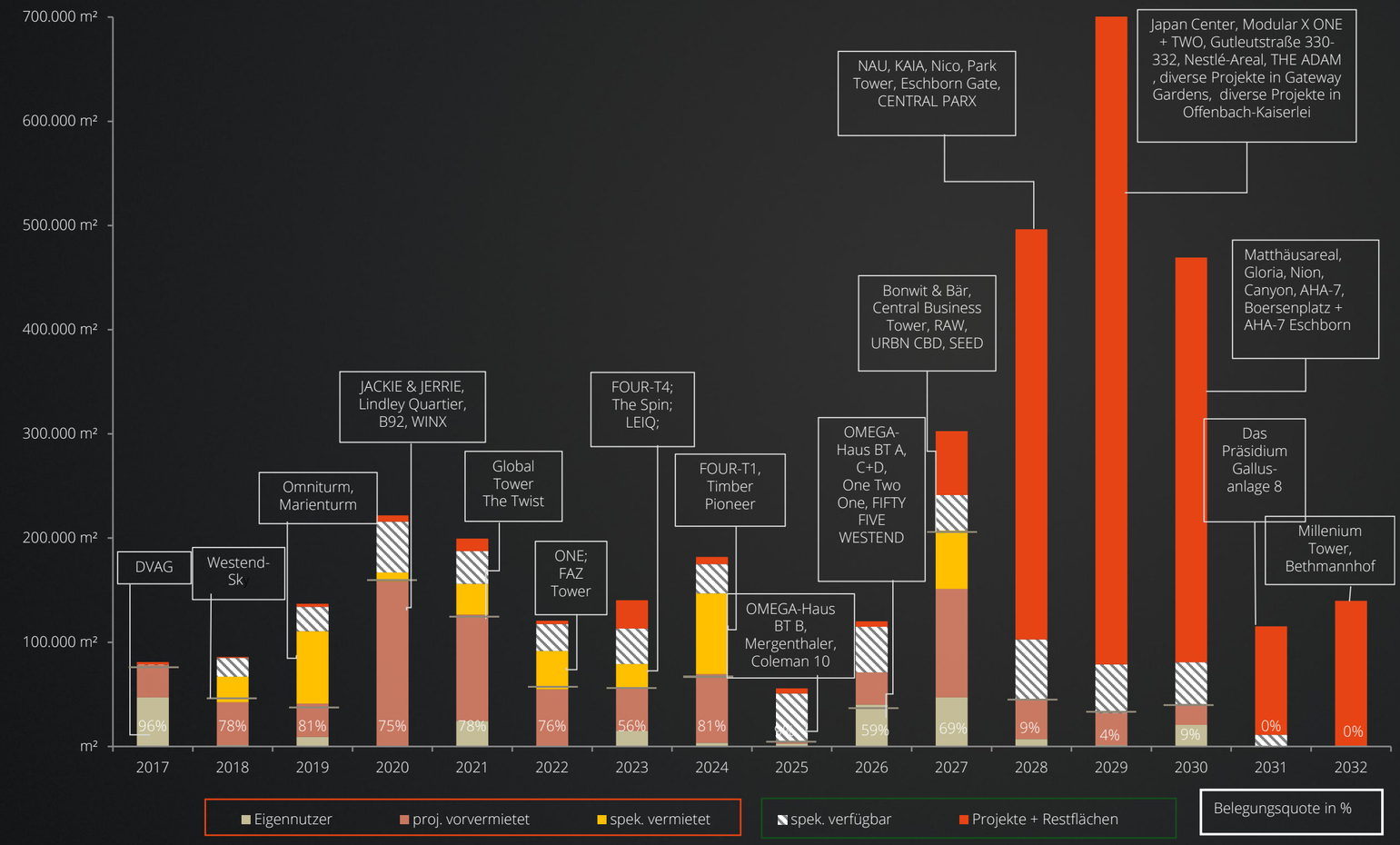
MIETPREISSPANNE
NACH TEILMARKT





ZURÜCK

FERTIGSTELLUNGEN
2017 - 2032



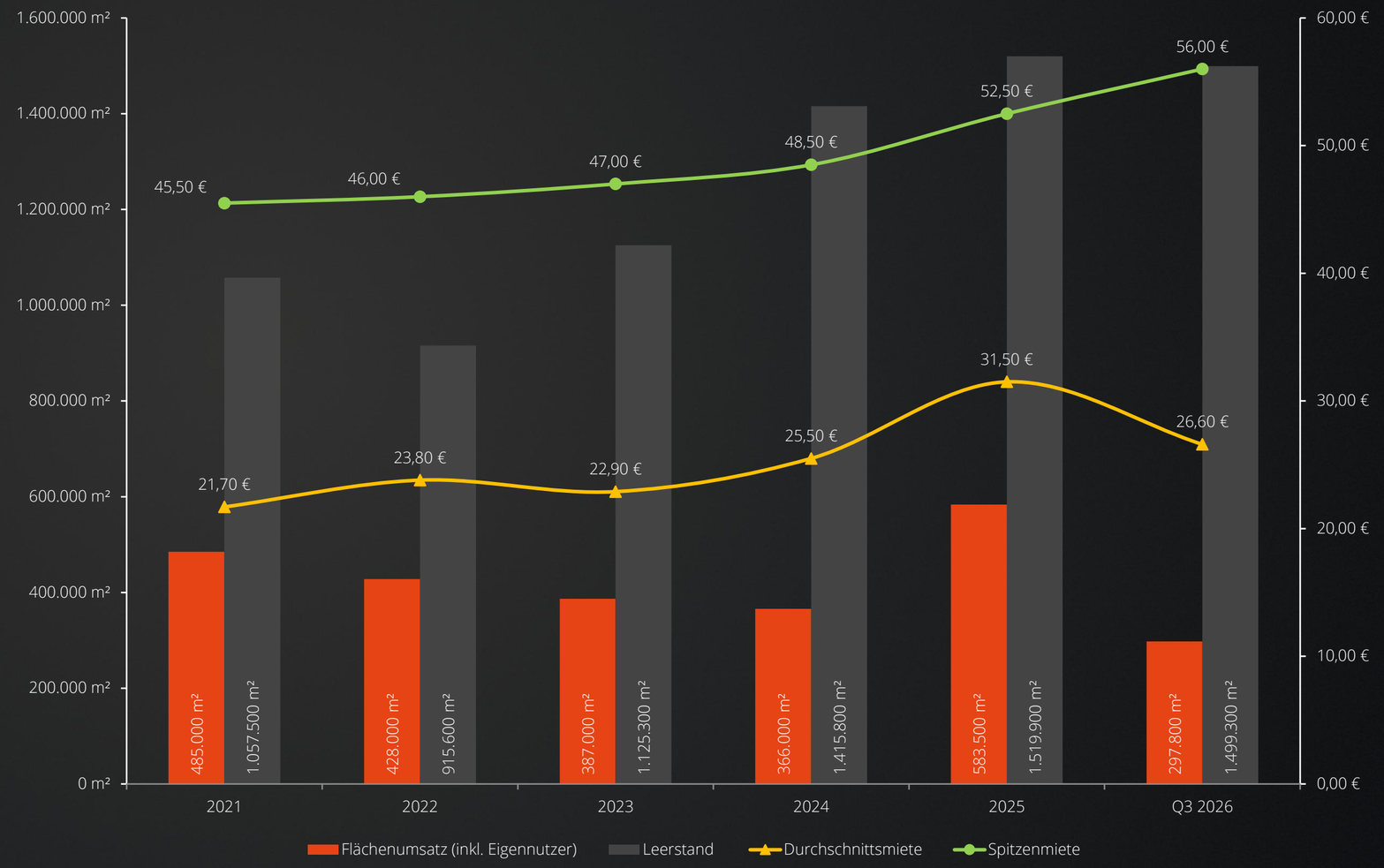
Anmerkung: „Projekte“ sind projektierte Gebäude nach Vorvermietung mit deren Bau noch nicht begonnen wurde. „Restflächen“ sind noch nicht vermietete Flächen in Objekten im Bau und nicht-spekulative Projekte. Die genannten Objekte sind exemplarische Beispiele für die hinter den Säulen liegenden Daten.



ZURÜCK

UMSATZ / LEERSTAND / MIETEN
2021 – Q3 2026

- Flächenumsatz Ende September bei 297.800 m². Der Markt hinkt den Erwartungen, welche vor allen Dingen dem Rekordjahr 2025 geschuldet gewesen sind, hinterher. Respekt vor Veränderungen in der Zukunft durch die Entwicklung der KI und der geopolitisch nach wie vor angespannten Lage, sowie der wirtschaftlichen Perspektiven in Deutschland, lässt Unternehmen vorsichtig agieren. Verkleinerungstendenzen sind weiterhin sichtbar.
    - **Größte Deals: BaFin, RAW Stephensonstraße 1, DZ-Bank (Eigennutzer), Fifty Avon Mainzer Landstraße 50, ca. 20.800 m² und ODDO BHF AG, Skyper, ca. 14.700 m²**
- Leerstand bei 1.499.300 m², u. a. durch mehrere Konsolidierungen, Flächenreduktionen, Insolvenzen (Lyoner Straße 23), Renovierungsfinalisierung (Prisma, Hahnstraße 55)
    - **Leerstandsquote: 13,0 %**
- **Durchschnittsmiete** deutlich gefallen auf **26,60 €/m²**, da es bis dato zu wenig hochpreisige Großabschlüsse gab.
- **Spitzenmiete** aktuell bei **56,00 €/m²** - hochpreisiges Segment weiterhin nachgefragt.
- Fertigstellungsvolumen 2026 liegt bei rund 120.200 m² mit einer Vorbelegungsquote von 59 %.



ZURÜCK

BLACKOLIVE
TRENDS / AUSBLICK

- **In den ersten drei Quartalen 2026 war die Entwicklung deutlich verhaltener** als im ersten Halbjahr 2025, was jedoch auf Grund der vielen Großdeals ein außergewöhnlich hohes Ausgangsniveau war. Bis Jahresende ist von einem Flächenumsatz von ca. 400.000 m² auszugehen. Trotz einer belebten Marktsituation ist die Entwicklung von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig und Großdeals werden auch weiterhin die Ausnahme bleiben.
- **Der Leerstand** ist durch Konsolidierungen, dem aktuellen Trend zur Flächenverkleinerung und mehrheitlichen Anmietungen in Projekten und Refurbishments relativ gleichbleibend, ein weiterer Anstieg ist trotzdem wahrscheinlich.
- **Die Mietpreise** entwickeln sich aktuell gegenläufig. Die Durchschnittsmiete ist rückläufig, da es 2026 weniger hochpreisige Großanmietungen gab, die Spitzenmiete blieb hoch mit Potential nach oben im Prime-Segment.
- **Das Fertigstellungsvolumen** 2026 liegt über dem des Vorjahres. Für 2027 ist deutlich mehr Fläche, ca. 300.000 m² avisiert, aber viele Projekte ohne konkreten Realisierungszeitpunkt.



ZURÜCK

IHRE BLACKOLIVE
ANSPRECHPARTNERINNEN

TANJA ZEISKE

Head of Research

tanja.zeiske@blackolive.de

069 9074487-55

MAIKE KOCH

Head of Property Data Management

maike.koch@blackolive.de

069 9074487-52



ZURÜCK

blackolive

blackolive advisors GmbH
www.blackolive.de

die welle | reuterweg 18 | 60323 frankfurt

Die in diesem Bericht/Dokument bereitgestellten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und dienen als allgemeine Information und zu Marketingzwecken. blackolive advisors GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen/Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der blackolive advisors GmbH. Bildmaterial darf nur mit Einwilligung von blackolive verbreitet, vervielfältigt oder öffentlich zur Schau gestellt werden.