



BÜROVERMIETUNG

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

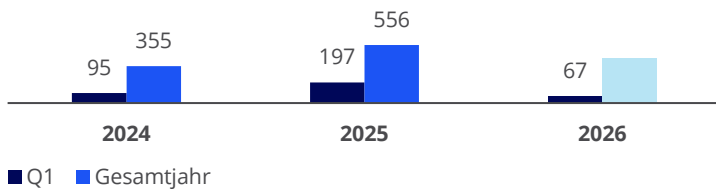
Mit einem Flächenumsatz von 67.200 m² verzeichnete der Frankfurter Bürovermietungsmarkt zum Jahresauftakt 2026 eine deutlich abgeschwächte Dynamik im Vergleich zum Jahresbeginn 2025. Das Ausbleiben von Großabschlüssen führte zu einem Rückgang des Flächenumsatzes um 66 % und liegt damit 40 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt. Lediglich ein Abschluss über 5.000 m² konnte registriert werden, der zugleich für 31 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich ist. Die Leerstandsquote stieg um 30 Basispunkte auf 12,5 %. Die Nachfrage bleibt weiterhin selektiv, wodurch insbesondere ältere Bestandsflächen unter Druck geraten. So entfallen über 81 % des Leerstands auf Büroflächen mit einem Baujahr vor 2005. Sowohl

Spitzen- als auch Durchschnittsmieten verzeichneten im Jahresvergleich ein Wachstum und liegen aktuell bei 54,00 €/m² (+8 %) beziehungsweise 29,00 €/m² (+4 %). Dem anhaltenden Flight-to-Quality-Trend steht ein begrenztes Neubauangebot gegenüber. Von dem bis 2028 erwarteten Fertigstellungsvolumen von insgesamt 428.000 m² sind lediglich noch 149.000 m² verfügbar, was einer Vorvermietungsquote von 65 % entspricht. Aktuelle Marktgesuche deuten auf eine positivere Entwicklung hin, als es der Flächenumsatz des ersten Quartals vermuten lässt. Dennoch wird das Marktgeschehen deutlich unter der Sondersituation des Jahres 2025 bleiben, mit einem prognostizierten Flächenumsatz von 400.000 bis 450.000 m².

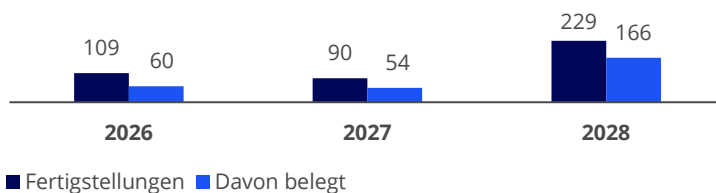
Fast Facts

| | Q1 2026 | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Flächenumsatz | 67.200 m ² | - 66 % |
| Vermietungsumsatz | 46.400 m ² | - 75 % |
| Leerstand | 1.444.400 m ² | + 11 % |
| Leerstandsquote | 12,5 % | + 120 bp |
| Spitzenmiete | 54,00 €/m ² | + 8 % |
| Durchschnittsmiete | 29,00 €/m ² | + 4 % |

Flächenumsatz in 1.000 m²



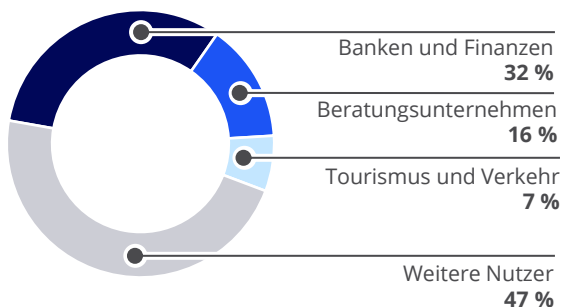
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

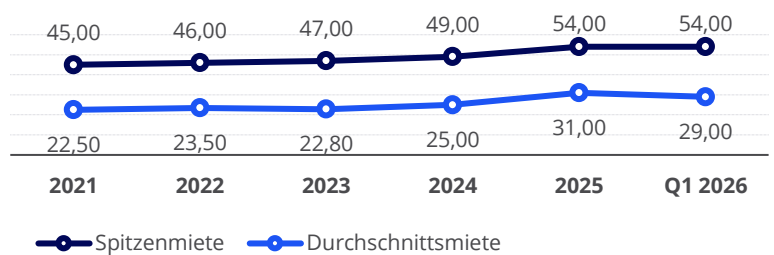


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2026



Der Markt im Überblick

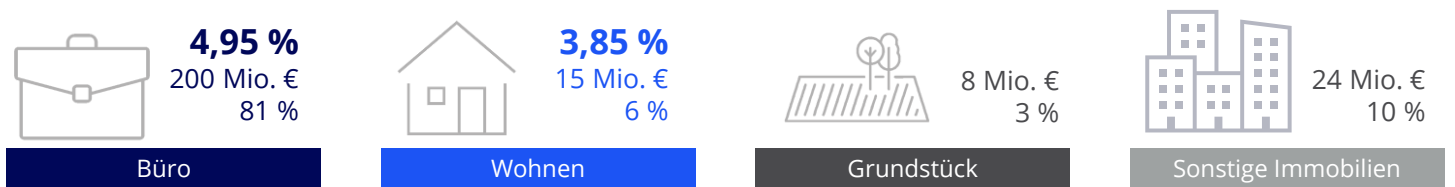
Der gewerbliche Investmentmarkt in Frankfurt erzielte im ersten Quartal 2026 ein Transaktionsvolumen von rund 232 Mio. € und verzeichnet damit einen deutlichen Anstieg von 152 % gegenüber dem Jahresauftakt 2025. In der langfristigen Betrachtung über 15 Jahre liegt das Auftaktquartal jedoch weiterhin 63 % unter dem Durchschnitt. Insgesamt wurden acht Transaktionen registriert, von denen fünf ein Volumen von jeweils über 10 Mio. € aufwies. Die Nutzungsart Büro bleibt historisch betrachtet die dominierende Nutzungsart und vereint 86 % des Gesamtvolumens auf sich. Die größte Transaktion im ersten Quartal war der Erwerb des „Fifty Avon“ durch die DZ Bank AG. Das Objekt soll modernisiert und ab 2030 eigengenutzt werden. Der Kaufpreis

lag bei rund 80 Mio. €. In einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld zeigt sich die Spitzenrendite stabil und liegt für Premiumobjekte in Toplagen unverändert bei 4,95 %. Nachdem im Jahr 2025 insbesondere Value-Add-Strategien im Fokus standen, rücken im ersten Quartal 2026 vermehrt Core- und Core-Plus-Produkte in den Mittelpunkt des Investoreninteresses. Gleichzeitig bleibt das Mietsteigerungspotenzial durch Repositionierung ein zentrales Thema opportunistischer Investmentstrategien. Trotz anhaltender geopolitischer Unsicherheiten zeigt das Jahr 2026 erste Anzeichen einer zunehmenden Marktanpassung und -akzeptanz an die veränderten Rahmenbedingungen.

Fast Facts

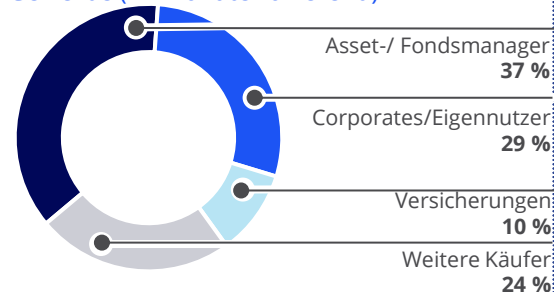
| | Q1 2026 | Veränderung zum Vorjahr |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| Transaktionsvolumen Gewerbe | 232 Mio. € | + 152 % |
| Transaktionsvolumen Wohnen | 15 Mio. € | - 81 % |
| Brutto-Spitzenrendite Büro | 4,95 % | +/- 0 bp |
| Bedeutendste Assetklasse | Büroimmobilien | |
| Größte Käufergruppe | Corporates/Eigennutzer | |

Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



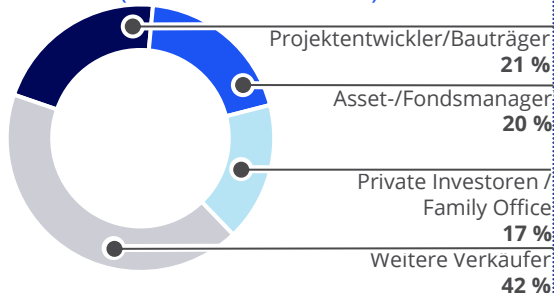
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

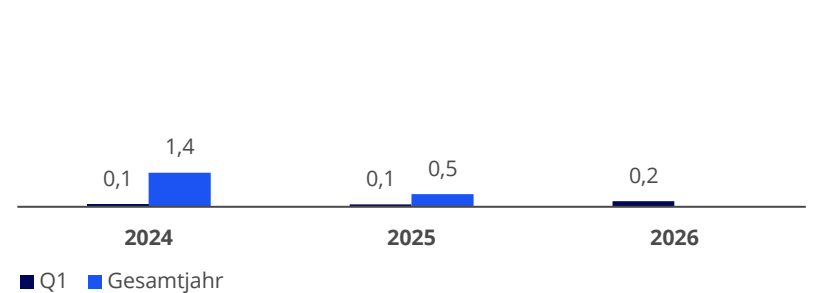


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

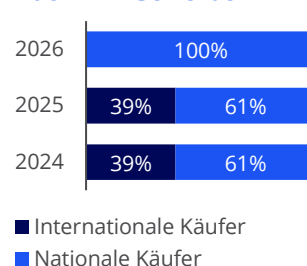


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



Dominik Fellbaum
 Senior Consultant
 Market Intelligence &
 Foresight
 +49 69 719 192 332
 dominik.fellbaum@colliers.com