

MARKTDATEN

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
549.300 Flächenumsatz (kum.), m²	▲	▼
11,9 % Leerstandsquote	▲	—
52,00 Spitzenmiete, €/m²/Monat	▲	▲

ARBEITSMARKT

	J/J Veränd.	12-Monats- Prognose
332.400 Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Dez. 2025)	▲	▲
6,9 % Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Dez. 2025)	▲	▼

Quellen:
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

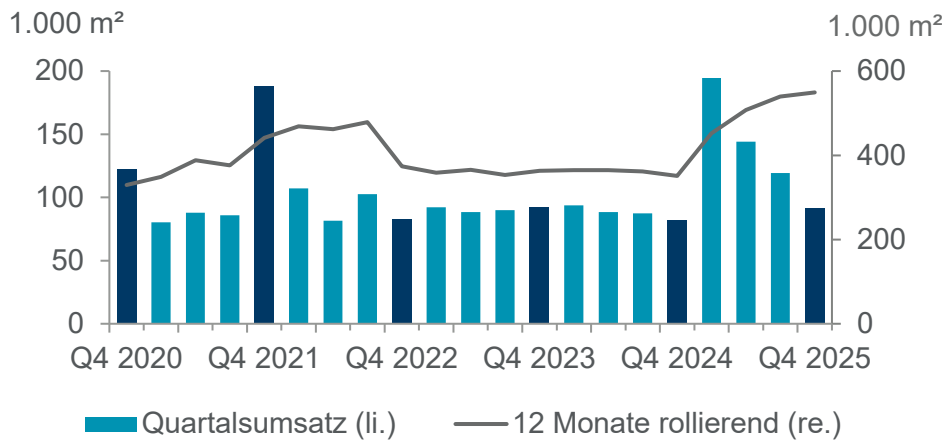
Die aktuellste Auswertung zum Arbeitsmarkt und der Arbeitslosigkeit zum Ende des 4. Quartals 2025 der IHK Frankfurt am Main zeigt keine Trendwende am lokalen Arbeitsmarkt. Obwohl sich im Quartalsvergleich leichte Entspannungstendenzen abzeichnen, verzeichnet der Arbeitsmarkt im Jahresvergleich weiterhin einen Anstieg der Arbeitslosenzahlen – besonders bei der Langzeitarbeitslosigkeit. Zugleich erhöhen strukturelle Faktoren wie der demografische Wandel und die laufende wirtschaftliche Transformation den Druck zusätzlich.

FLÄCHENUMSATZ

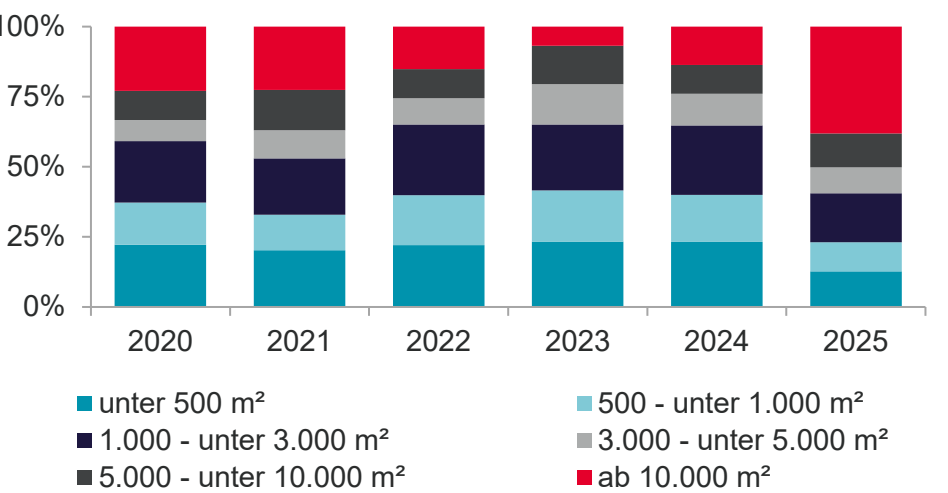
Der Büroflächenumsatz aus Neuvermietungen und Eigennutzungen auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt summierte sich in 2025 auf rund 549.300 m² und liegt mit rund 56 % deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres. Mit dem aktuellen Ergebnis wurde der 10-Jahresdurchschnitt (466.800 m²) um rund 18 % übertroffen, der 5-Jahresdurchschnitt (370.400 m²) sogar um 48 %. Die größte Neuvermietung des Jahres war die Komplettanmietung der Projektentwicklung „Central Business Tower“ durch die Commerzbank aus dem 1. Quartal im Frankfurter Bankenviertel mit rund 73.000 m² Mietfläche. Mit einem Anteil von rund 27 % im Gesamtjahr dominiert klar das Bankenviertel als Teilmarkt mit dem höchsten Flächenumsatz, die Statistik. Das Ostend und Westend folgen mit einem Anteil von jeweils rund 12 %.

Das 4. Quartal verzeichnete mit 91.400 m² zwar das niedrigste Quartalsvolumen 2025, übertrifft jedoch trotzdem das Vorjahresquartal (Q4 2024: 81.600 m²) um rund 12 %. Im Schlussquartal kam es zwar zu keinem Abschluss über 10.000 m², doch zwei Vermietungen mit jeweils 6.000 m² markierten die größten Transaktionen des Zeitraums: Zum einen mietete Deloitte neue Flächen im Revitalisierungsprojekt „RAW“ und wird damit innerhalb des Frankfurter Europaviertels expandieren. Darüber hinaus wird Jack Wolfskin seinen Standort von Idstein nach Eschborn in die im 3. Quartal 2025 fertiggestellte Büroimmobilie „Mergenthaler“ verlagern.

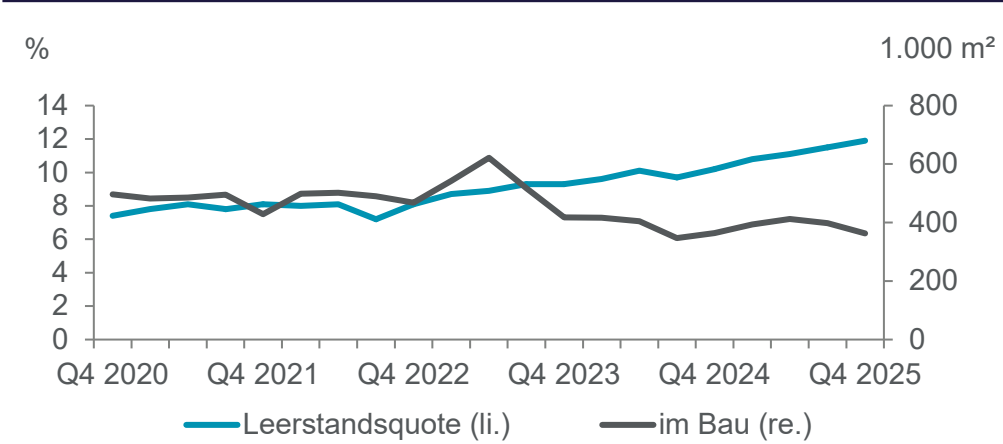
FLÄCHENUMSATZ



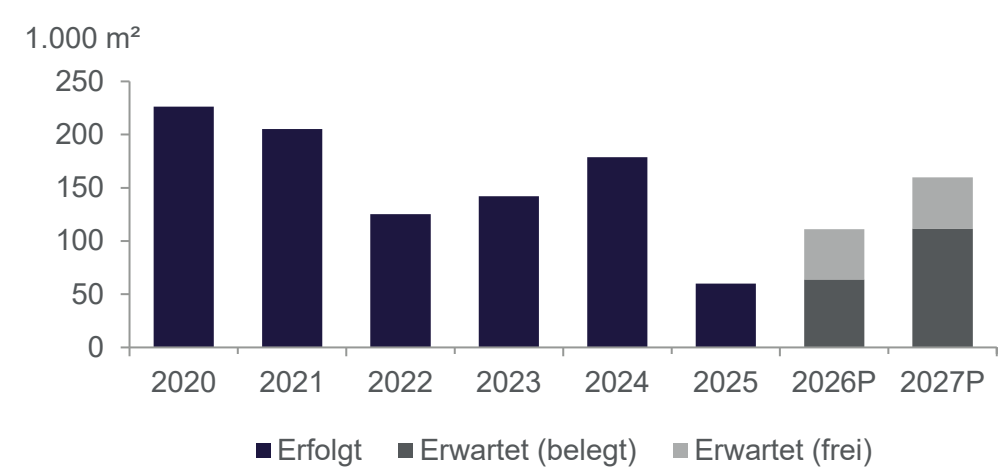
FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



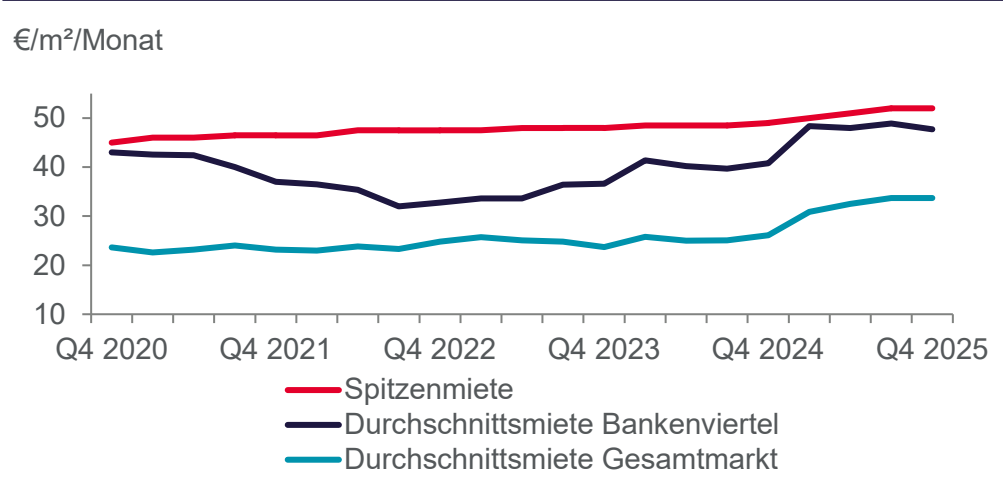
LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand lag Ende Dezember 2025 bei 1,39 Mio. m². Die Leerstandsquote betrug 11,9 % und lag damit um 1,7 Prozentpunkte höher als im Schlussquartal des Vorjahres. Gegenüber dem 3. Quartal 2025 ist der Wert um 0,4 Prozentpunkte gestiegen.

Daraus resultiert im Jahresvergleich ein Anstieg der Leerstandquote bei 13 der 17 Frankfurter Büroteilmärkte, was den Trend des Gesamtmarktes eindeutig auch auf Teilmarktebene widerspiegelt.

FERTIGSTELLUNGEN

Im Marktgebiet Frankfurter wurden im Jahr 2025 rund 59.900 m² Bürofläche fertiggestellt. Das Fertigstellungsvolumen liegt damit rund 67 % unter dem des Vorjahres. Zu den größten Fertigstellungen des 4. Quartals zählen zwei (BT B & C) der insgesamt vier Bauteile des Omega-Hauses im Teilmarkt Offenbach-Kaiserlei mit zusammen rund 22.200 m² Bürofläche.

MIETEN

Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete lag Ende Dezember 2025 bei 52,00 €/m²/Monat und wies keine Veränderung zum Vorquartal auf. Im Jahresvergleich ist sie um 3,00 € (+6,1 %) gestiegen.

Die flächengewichtete Durchschnittsmiete notiert zum Ende des Jahres bei 33,70 €/m²/Monat und blieb gegenüber Q3 2025 ebenfalls unverändert. Im Vergleich zu Q4 2024 entspricht der Anstieg der Durchschnittsmiete von 7,60 € einem Plus von 29,1 %. Großflächige Vermietungen in hochwertigen Projektentwicklungen haben den Markt 2025 entscheidend geprägt und auch die Mietpreise spürbar nach oben bewegt.

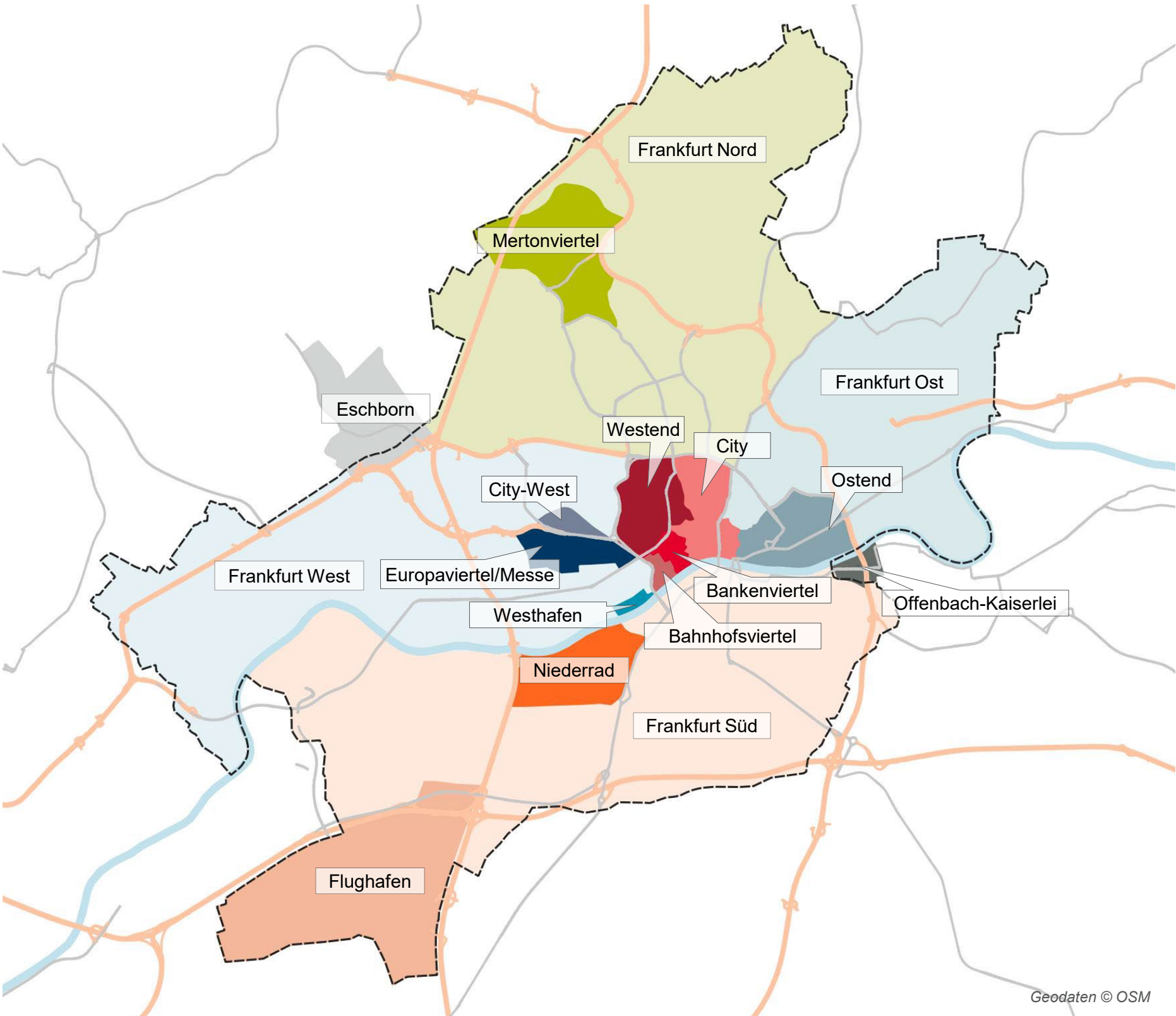
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m²)	Eigentümer
Omega-Haus BT B & C	Offenbach-Kaiserlei	Fertiggestellt	2025	22.200	Oaktree
Remerge	Eschborn	Fertiggestellt	2025	5.400	Cilon
Europa-Allee-Tower	Europaviertel/Messe	Im Bau	2026	13.000	Sparda Bank
SEED	Europaviertel/Messe	Im Bau	2027	20.800	Strabag Real Estate

Ausblick

- 2025 war ein außergewöhnlich starkes Jahr für den Frankfurter Bürovermietungsmarkt. In der Pipeline befinden sich Gesuche mit geringeren Flächengrößen, was 2026 zu einem niedrigeren Flächenumsatz führen dürfte
- Die Leerstandsquote wird sich über das Jahr 2026 hinweg voraussichtlich auf einem stabilen Niveau bewegen.
- Der anhaltende Flight-to-Quality-Trend wird auch in 2026 die Spitzenmiete weiter nach oben treiben.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2025

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 - 22,50
Flughafen	18,50 - 27,00
Mertonviertel	12,00 - 15,00
Niederrad	12,00 - 20,00
Offenbach-Kaiserlei	9,50 - 22,00
Ostend	12,50 - 26,00
Frankfurt Nord	9,00 - 14,50
Frankfurt Ost	10,00 - 14,00
Frankfurt Süd	13,00 - 23,00
Frankfurt West	11,00 - 25,50

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m²)	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m²)	Im Bau (m²)	Durchschnittsmiete (€/m²/Monat)
Bankenviertel	150.800	8,4	11.500	85.000	47,70
Westend	66.700	7,4	1.800	33.000	46,30
City	40.900	7,2	0	68.100	30,40
Bahnhofsviertel	11.300	7,7	0	2.600	16,80
Markt Frankfurt	549.300	11,9	59.900	362.600	33,70

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.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in knapp 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2024 betrug der Umsatz 9,4 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

©2026 Cushman & Wakefield. All rights reserved. This report is issued on a specific date and will be prepared only for the purpose stated . This report is further compiled from information obtained from sources which C&W has rigorously checked and believes to be reliable upon the time of issuance; however C&W has not verified such information and cannot guarantee that it is accurate or complete. No warranty or representation, express or implied, is made as to the accuracy or completeness of any of the information contained in this report compiled from third parties and C&W shall not be liable to any reader of this report or any third party in any way whatsoever. All expressions of opinion are subject to change. The prior written consent of C&W is required before this report or any excerpts thereof are mentioned in any document, offering circular, publication or official statement of disclose.

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

ALEXANDER WALDMANN
Team Leader Research & Insight Germany
Tel: +49 69 50 60 73 598
alexander.waldmann@cushwake.com

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