

# Büromarkt Frankfurt am Main H1 2025

## Auf einen Blick – Stand und Ausblick

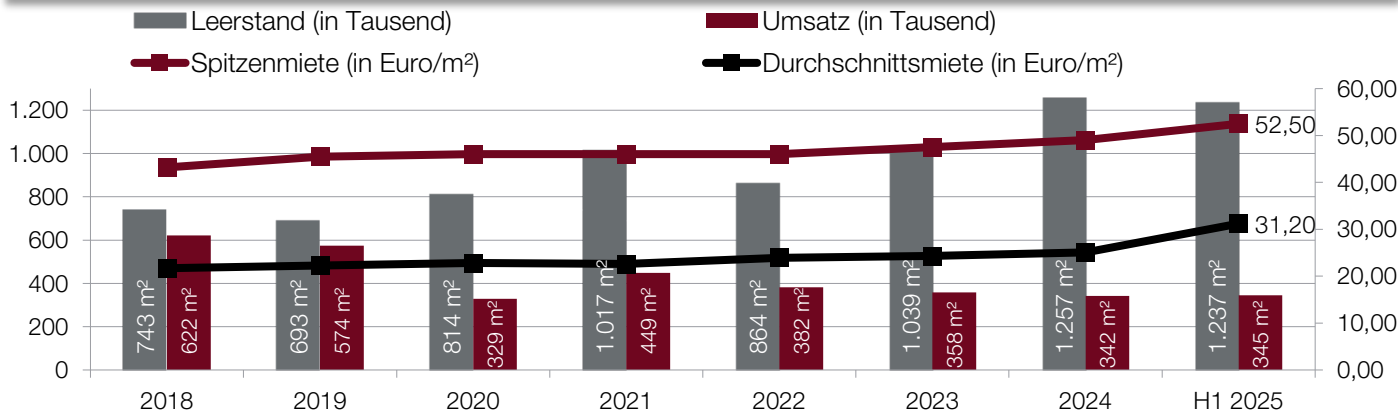
Umsatzleistung	345.200 m <sup>2</sup>	➔
Spitzenmiete	52,50 €/m <sup>2</sup>	➔
Durchschnittsmiete	31,20 €/m <sup>2</sup>	➔
Leerstandsquote	10,8 %	➔
Bestand	11,46 Mio. m <sup>2</sup>	➔
Umsatzanteil Neubau & Revitalisierungen	49 %	➔
Stärkste Branche	Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen	
Wichtigster Teilmarkt	Bankenlage	

Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei verzeichnete nach dem rekordverdächtigen Jahresstart auch im zweiten Quartal 2025 hohe Marktaktivitäten. Auf einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer von 202.100 m<sup>2</sup> in den ersten drei Monaten folgten im zweiten Quartal 143.100 m<sup>2</sup>. Damit summiert sich das Halbjahresergebnis auf insgesamt 345.200 m<sup>2</sup> und übertrifft den Vorjahreswert um 90 % (H1 2024: 181.500 m<sup>2</sup>). Auch die Fünf- und Zehnjahresdurchschnitte wurden mehr als verdoppelt bzw. um rund 73 % überflügelt. Der positive Trend zu Beginn des Jahres setzt sich demnach fort und kann als Wendepunkt des aktuellen Zyklus gesehen werden.

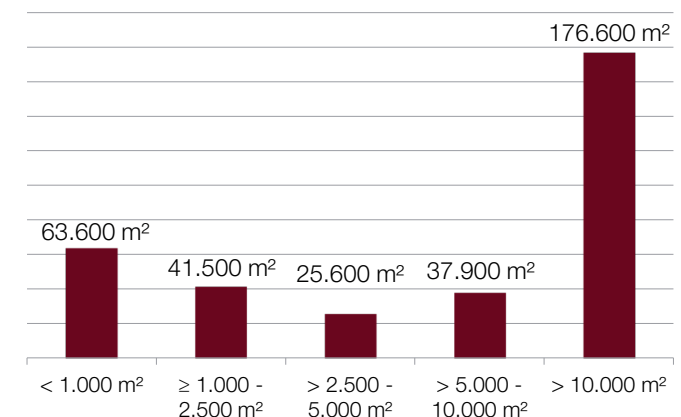
Die Markterholung innerhalb des ersten Halbjahres 2025 wurde maßgeblich durch Abschlüsse oberhalb der 5.000 m<sup>2</sup> vorangetrieben. Diese Deals stehen für weit mehr als 60 % des Umsatzes. Gegenüber dem Vorjahr haben diese über 300 % auf 214.500 m<sup>2</sup> zugelegt. Die Branchen „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ mit insgesamt 124.900 m<sup>2</sup> und Unternehmen aus „Unternehmensberatung, Marketing und Marktforschung“ mit 42.400 m<sup>2</sup> präsentieren sich zur Jahresmitte als stärkste Flächennachfrager. Die räumliche Verteilung zeigt folgendes Bild: Der Central Business District (CBD) verbucht einen Umsatz von 201.800 m<sup>2</sup>, was fast 59 % des gesamten Marktgeschehens entspricht. Innerhalb der untergeordneten Teilmärkte sticht die Bankenlage mit 106.100 m<sup>2</sup> hervor. Es folgen das Westend mit 56.400 m<sup>2</sup> und das Ostend-Ost mit 52.700 m<sup>2</sup>.

Der weiterhin hohe Anteil von Anmietungen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen führte im zweiten Quartal erneut zu einem Anstieg des Mietniveaus. Fast 60 % des Umsatzes über 1.000 m<sup>2</sup> fanden hier statt. Die Spitzenmiete hat innerhalb der letzten drei Monate um 1,00 Euro pro m<sup>2</sup> auf aktuell 52,50 Euro pro m<sup>2</sup> zugelegt. Im Vorjahresvergleich beträgt der Mietzuwachs 5,00 Euro pro m<sup>2</sup> bzw. 10,5 %. Die großflächigen und hochpreisigen CBD-Abschlüsse haben sich auch deutlich auf die flächengewichtete Durchschnittsmiete ausgewirkt. Zum Ende des ersten Halbjahres notiert diese bei 31,20 Euro pro m<sup>2</sup> – ein Anstieg von 6,60 Euro pro m<sup>2</sup> bzw. 26,8 % innerhalb der letzten 12 Monate.

## Flächenumsatz, Leerstand, Mietniveau



## Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2025

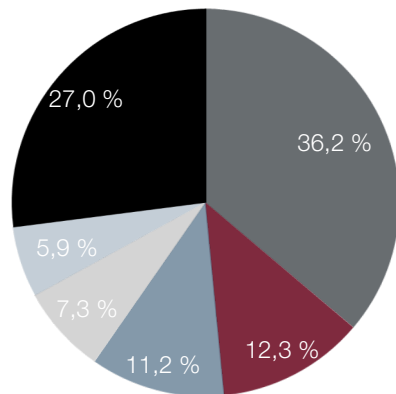


Nachdem der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt bereits im ersten Quartal 2025 nicht weiter gestiegen ist, zeigt sich zur Jahresmitte hin eine weitere Stabilisierung. Dem Markt stehen Ende Juni 2025 somit weiterhin rund 1,24 Mio. m<sup>2</sup> kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum beläuft sich das Plus jedoch auf 154.000 m<sup>2</sup>. Mit 10,8 % liegt die aktuelle Leerstandsquote 1,4 %-Punkte über dem Wert des zweiten Quartals 2024.

## Ausblick

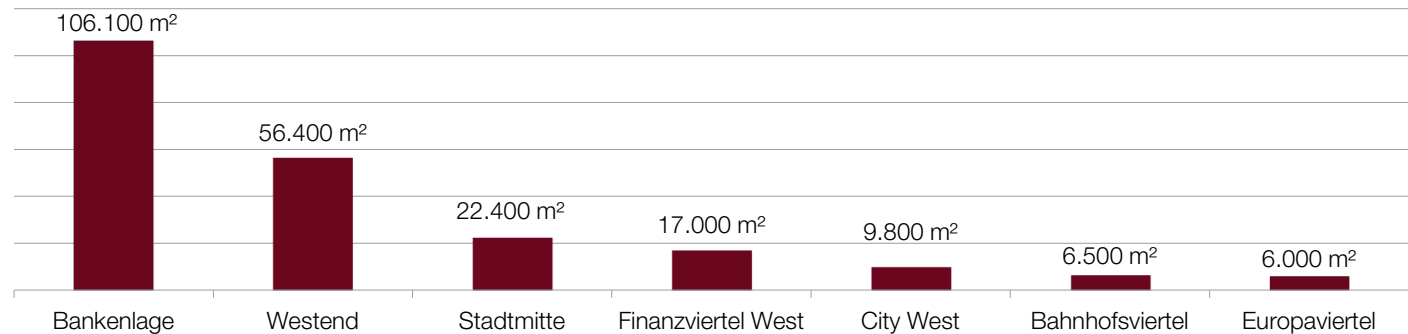
Die Stimmungsaufhellung der Frankfurter Unternehmen kann als Vorbote der konjunkturellen Belebung gesehen werden, die sich bereits in den Büromarktkennzahlen widerspiegelt. Da das erste Halbjahr durch eine Vielzahl an Großdeals geprägt war, wird das zweite Halbjahr voraussichtlich etwas moderater ausfallen, sich aber dennoch deutlich von den letzten drei Jahren abheben. Dementsprechend sollte der Seitwärtstrend beim Leerstand vorerst anhalten und mit der Zunahme des Umsatzvolumens mittelfristig wieder abnehmen. Gleichzeitig wird die Verknappung zentral gelegener und hochwertiger freier Flächen die Mieten weiter ansteigen lassen.

## Flächenumsatz nach Branche H1 2025

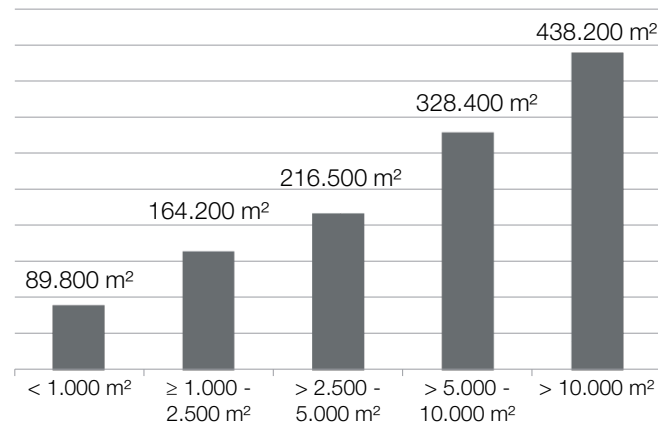


- Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen
- Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung
- Öffentliche Einrichtungen
- Kanzleien, Notare & Rechtsberater
- Bau- & Immobiliengewerbe
- Sonstige

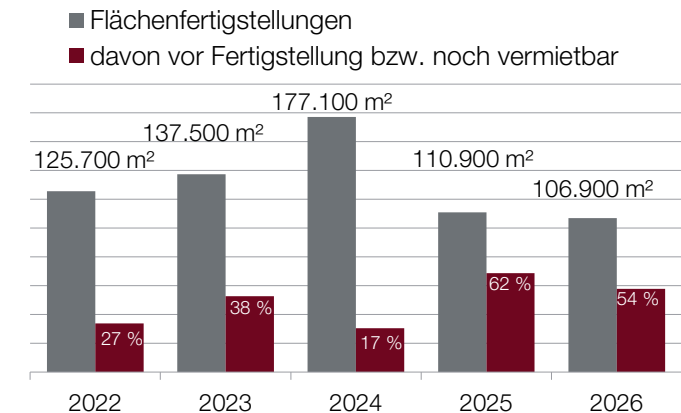
## Flächenumsatz nach Lage – umsatzstärkste Teilmärkte H1 2025



## Leerstand nach Flächengröße H1 2025



## Flächenfertigstellungen

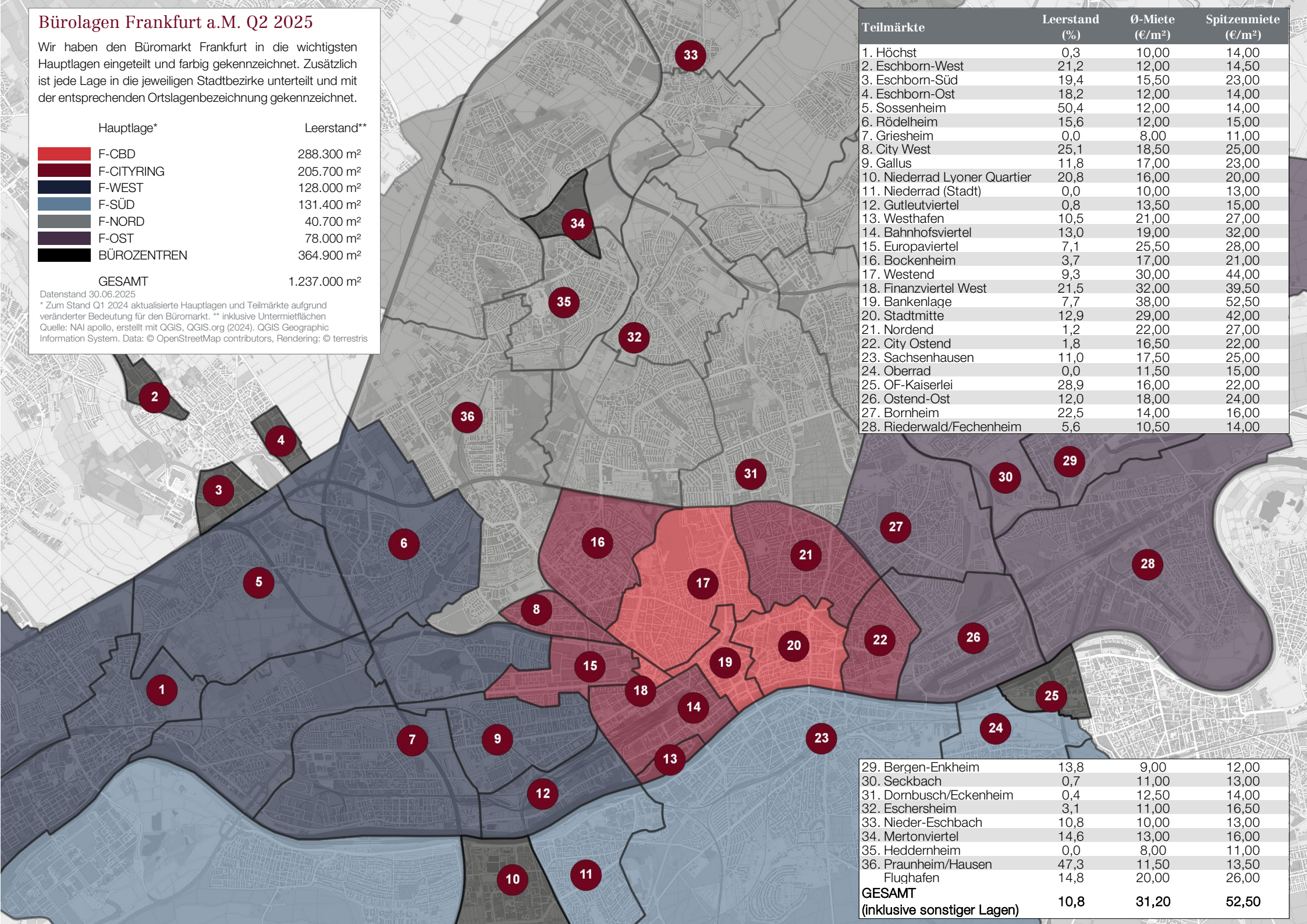


# Bürolagen Frankfurt a.M. Q2 2025

Wir haben den Büromarkt Frankfurt in die wichtigsten Hauptlagen eingeteilt und farblich gekennzeichnet. Zusätzlich ist jede Lage in die jeweiligen Stadtbezirke unterteilt und mit der entsprechenden Ortslagenbezeichnung gekennzeichnet.

Hauptlage*	Leerstand**
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:red; border:1px solid black;"></span> F-CBD	288.300 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span> F-CITYRING	205.700 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:darkblue; border:1px solid black;"></span> F-WEST	128.000 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span> F-SÜD	131.400 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> F-NORD	40.700 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> F-OST	78.000 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:black; border:1px solid black;"></span> BÜROZENTREN	364.900 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>1.237.000 m<sup>2</sup></b>

Datenstand 30.06.2025  
 \* Zum Stand Q1 2024 aktualisierte Hauptlagen und Teilmärkte aufgrund veränderter Bedeutung für den Büromarkt. \*\* inklusive Untermietflächen  
 Quelle: NAI apollo, erstellt mit QGIS, QGIS.org (2024), QGIS Geographic Information System. Data: © OpenStreetMap contributors, Rendering: © terrestris



Teilmärkte	Leerstand (%)	Ø-Miete (€/m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> )
1. Höchst	0,3	10,00	14,00
2. Eschborn-West	21,2	12,00	14,50
3. Eschborn-Süd	19,4	15,50	23,00
4. Eschborn-Ost	18,2	12,00	14,00
5. Sossenheim	50,4	12,00	14,00
6. Rödelheim	15,6	12,00	15,00
7. Griesheim	0,0	8,00	11,00
8. City West	25,1	18,50	25,00
9. Gallus	11,8	17,00	23,00
10. Niederrad Lyoner Quartier	20,8	16,00	20,00
11. Niederrad (Stadt)	0,0	10,00	13,00
12. Gutleutviertel	0,8	13,50	15,00
13. Westhafen	10,5	21,00	27,00
14. Bahnhofsviertel	13,0	19,00	32,00
15. Europaviertel	7,1	25,50	28,00
16. Bockenheim	3,7	17,00	21,00
17. Westend	9,3	30,00	44,00
18. Finanzviertel West	21,5	32,00	39,50
19. Bankenlage	7,7	38,00	52,50
20. Stadtmitte	12,9	29,00	42,00
21. Nordend	1,2	22,00	27,00
22. City Ostend	1,8	16,50	22,00
23. Sachsenhausen	11,0	17,50	25,00
24. Oberrad	0,0	11,50	15,00
25. OF-Kaiserlei	28,9	16,00	22,00
26. Ostend-Ost	12,0	18,00	24,00
27. Bornheim	22,5	14,00	16,00
28. Riederwald/Fechenheim	5,6	10,50	14,00

29. Bergen-Enkheim	13,8	9,00	12,00
30. Seckbach	0,7	11,00	13,00
31. Dornbusch/Eckenheim	0,4	12,50	14,00
32. Eschersheim	3,1	11,00	16,50
33. Nieder-Eschbach	10,8	10,00	13,00
34. Mertonviertel	14,6	13,00	16,00
35. Heddernheim	0,0	8,00	11,00
36. Praunheim/Hausen	47,3	11,50	13,50
Flughafen	14,8	20,00	26,00
<b>GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)</b>	<b>10,8</b>	<b>31,20</b>	<b>52,50</b>



MICHAEL PREUßE

Head of Office and Retail Letting

+ 49 (0) 69 970 505-144

michael.preusse@nai-apollo.de



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970 505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



MARTIN ANGERSBACH

Director Business Development Office Germany

+ 49 (0) 69 970 505-122

martin.angersbach@nai-apollo.de



# NAI apollo

Your space is our mission.

apollo real estate GmbH & Co. KG

Schillerstraße 20  
60313 Frankfurt am Main

Telefon + 49 (0) 69 - 970 505 - 0  
info@nai-apollo.de

[www.nai-apollo.de](http://www.nai-apollo.de)



INHABERGEFÜHRT,  
PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE  
MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND  
VERTRAUENSVOLLE  
ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES  
LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL  
VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH  
ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME  
UNTERNEHMENS-  
PHILOSOPHIE

Copyright © NAI apollo, 2025. Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo 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 und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

Member of  
**NAI** Partners  
Germany