

Büromarkt Frankfurt am Main 2025

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Umsatzleistung	551.800 m ²	➡
Spitzenmiete	53,30 €/m ²	➡
Durchschnittsmiete	31,70 €/m ²	➡
Leerstandsquote	11,0 %	➡
Bestand	11,49 Mio. m ²	➡
Umsatzanteil Neubau & Revitalisierungen	43,8 %	➡
Stärkste Branche	Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen	
Wichtigster Teilmarkt	Bankenlage	

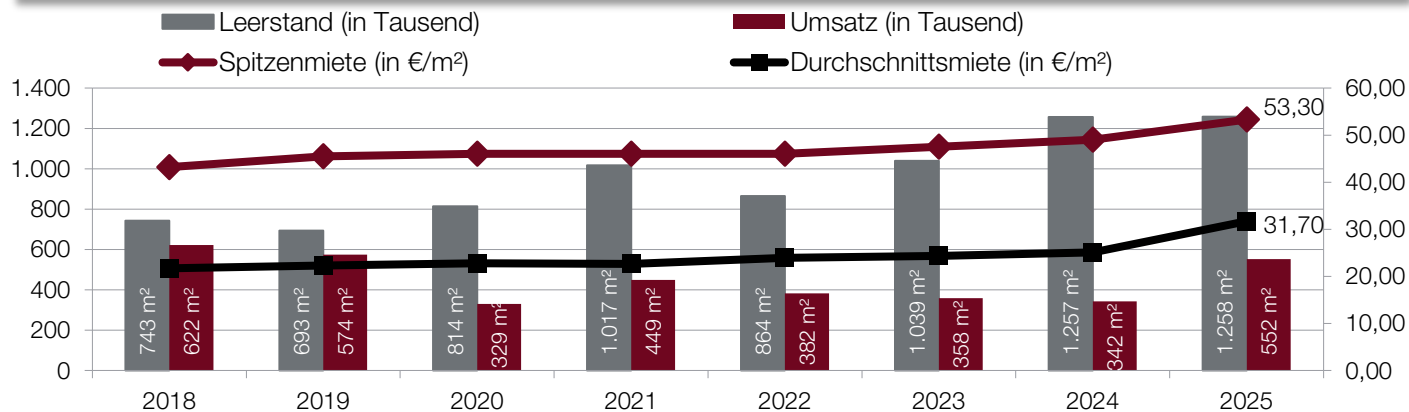
Auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat der Flächenumsatz im vierten Quartal 2025 zwar leicht abgenommen, für das Gesamtjahr 2025 ergibt sich dennoch ein sehr positives Ergebnis. So sind zwischen Oktober und Dezember rund 96.300 m² Bürofläche durch Vermietungen und Eigennutzer umgesetzt worden. Getragen von einer starken ersten Jahreshälfte summiert sich der Gesamtumsatz 2025 auf 551.800 m². Das Vorjahresergebnis wird damit um nahezu 210.000 m² bzw. über 60 % übertroffen. Auch der mittelfristige Fünfjahresschnitt sowie der langfristige Zehnjahresschnitt werden mit 32,5 bzw. 13,5 % klar überschritten. Ebenso hat die Anzahl der Abschlüsse mit 431 im Vergleich zum Vorjahr (425) geringfügig zugenommen.

Das Marktgeschehen im abgelaufenen Jahr wurde von mehreren sehr großen Flächenanmietungen geprägt. Insgesamt fanden neun Abschlüsse mit einem Flächenumsatz von fast 210.000 m² oberhalb von 10.000 Quadratmetern statt. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtumsatz von 37,9 % und mehr als eine Verhundertfachung des Vorjahresresultats in diesem Segment. Aber auch in nahezu allen anderen Größenklassen zeigen sich im Vergleich zum Vorjahr Zunahmen zwischen rund 12 und 45 %. Lediglich im kleinflächigen Segment unter 1.000 m² liegt der Flächenumsatz von 132.300 m² auf Vorjahresniveau.

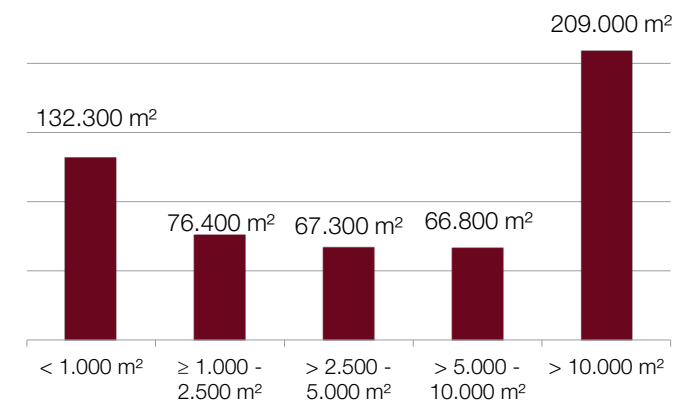
Die mit Abstand stärkste Branchengruppe stellen erneut die Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen dar. Getrieben durch die großen Abschlüsse des Jahres vereinen sie mit rund 178.400 m² den Großteil des Umsatzes auf sich. Generell zeigt sich aber eine breite Branchennachfrage, was mehrstellige Wachstumsquoten beim Flächenumsatz verschiedener Branchengruppen unterstreichen. 128.500 m² des diesjährigen Flächenumsatzes entfallen auf die Bankenlage, den mit Abstand wichtigsten Frankfurter Teilmarkt. In der Hauptlage CBD, zu der die Bankenlage zählt, sind insgesamt 271.600 m² umgesetzt worden. Fast die Hälfte des Flächenumsatzes sind somit hier zu verorten. Parallel liegt der Anteil von Anmietungen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen unverändert auf einem hohen Niveau - im Segment über 1.000 m² bei 55,3 % des gesamtstädtischen Umsatzes.

Die Fokussierung auf zentrale Standorte und Top-Objekte hat das Mietniveau 2025 signifikant steigen lassen. Am Jahresende beläuft sich diese auf 53,30 Euro pro m², 4,30 Euro über dem Vorjahreswert. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete zeigte zuletzt zwar nur ein leichtes Wachstum, im Vergleich zum Vorjahr aber eine Zunahme um 6,60 auf 31,70 Euro pro m².

Flächenumsatz, Leerstand, Mietniveau



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q4 2025

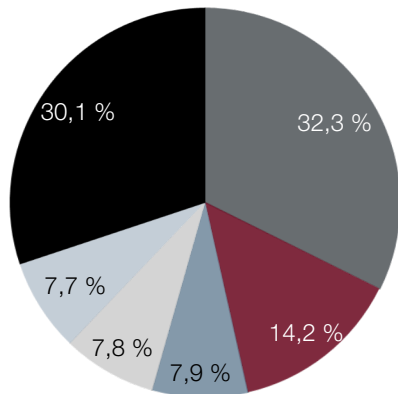


Der in den Sommermonaten von Stabilisierungstendenzen gekennzeichnete Leerstand ist zuletzt wieder gestiegen. Am Jahresende stehen insgesamt 1,26 Mio. m² kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Dies entspricht einer marktaktiven Leerstandsquote von 11,0 %. Absolut betrachtet verzeichnet 2025 den höchsten Leerstand seit 2014. Allerdings ist zu unterscheiden: Während Objekte mit attraktiven Ausstattungsmerkmalen in zentralen Lagen sehr geringe Verfügbarkeiten aufweisen, sind ältere Bestandsgebäude von erhöhten Leerständen betroffen.

Ausblick

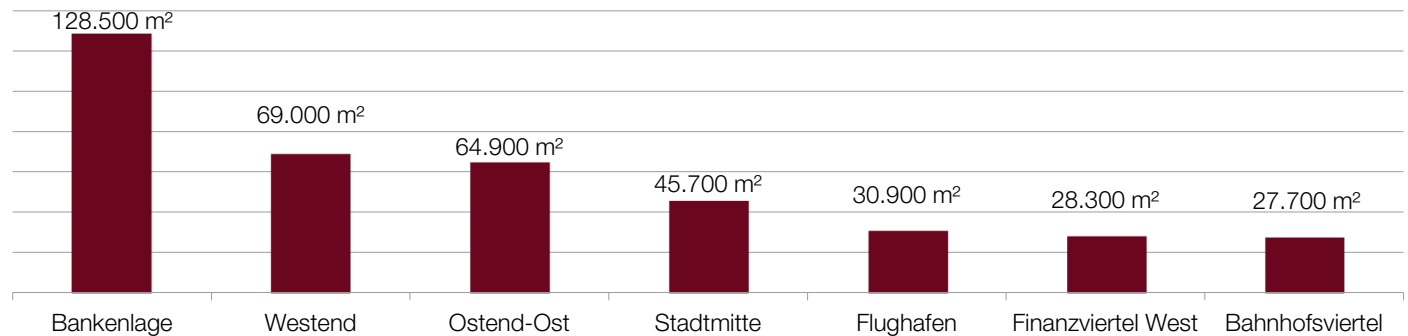
Die Büroflächennachfrage wird auch 2026 hoch bleiben. Zahlreiche Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen streben eine Optimierung ihrer Büroräume an. Sie verbinden mit einer qualitativen Verbesserung in der Regel aber eine quantitative Verkleinerung der Fläche. Unverändert wird der Fokus auf den zentralen Lagen sowie Top-Objekten liegen. Hier deutet sich ein zunehmendes Problem an: Das entsprechende Flächenangebot wird zunehmend weniger und die Neubauaktivitäten sind zu gering, um dem entgegenzuwirken. Diese Situation führt dazu, dass die Mieten im Spitzensegment voraussichtlich weiter steigen. Die Durchschnittsmiete wird hingegen durch das Fehlen vor allem von freien Großflächen im Neubausegment begrenzt. Auch der Leerstand sollte im neuen Jahr in eine Stabilisierungsphase eintreten, zunächst aber durch Flächenreduzierungen bei Umzügen weiter moderat zunehmen.

Flächenumsatz nach Branche Q1-Q4 2025

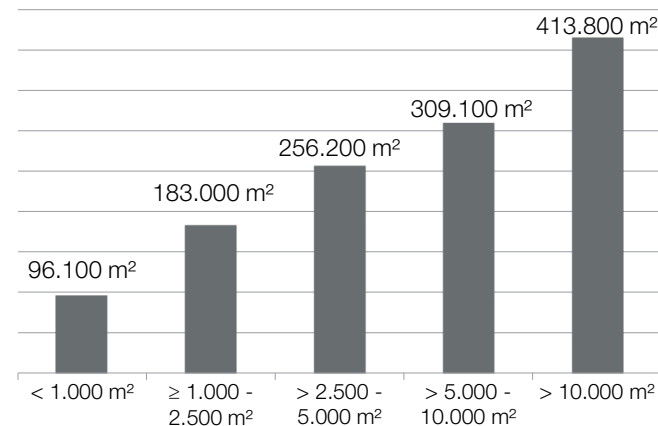


- Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen
- Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung
- Bau- & Immobiliengewerbe
- Öffentliche Einrichtungen
- Industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe
- Sonstige

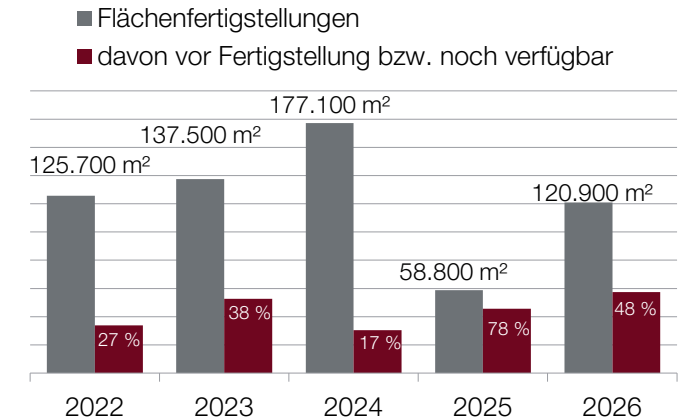
Flächenumsatz nach Lage – umsatzstärkste Teilmärkte Q1-Q4 2025



Leerstand nach Flächengröße Q4 2025



Flächenfertigstellungen

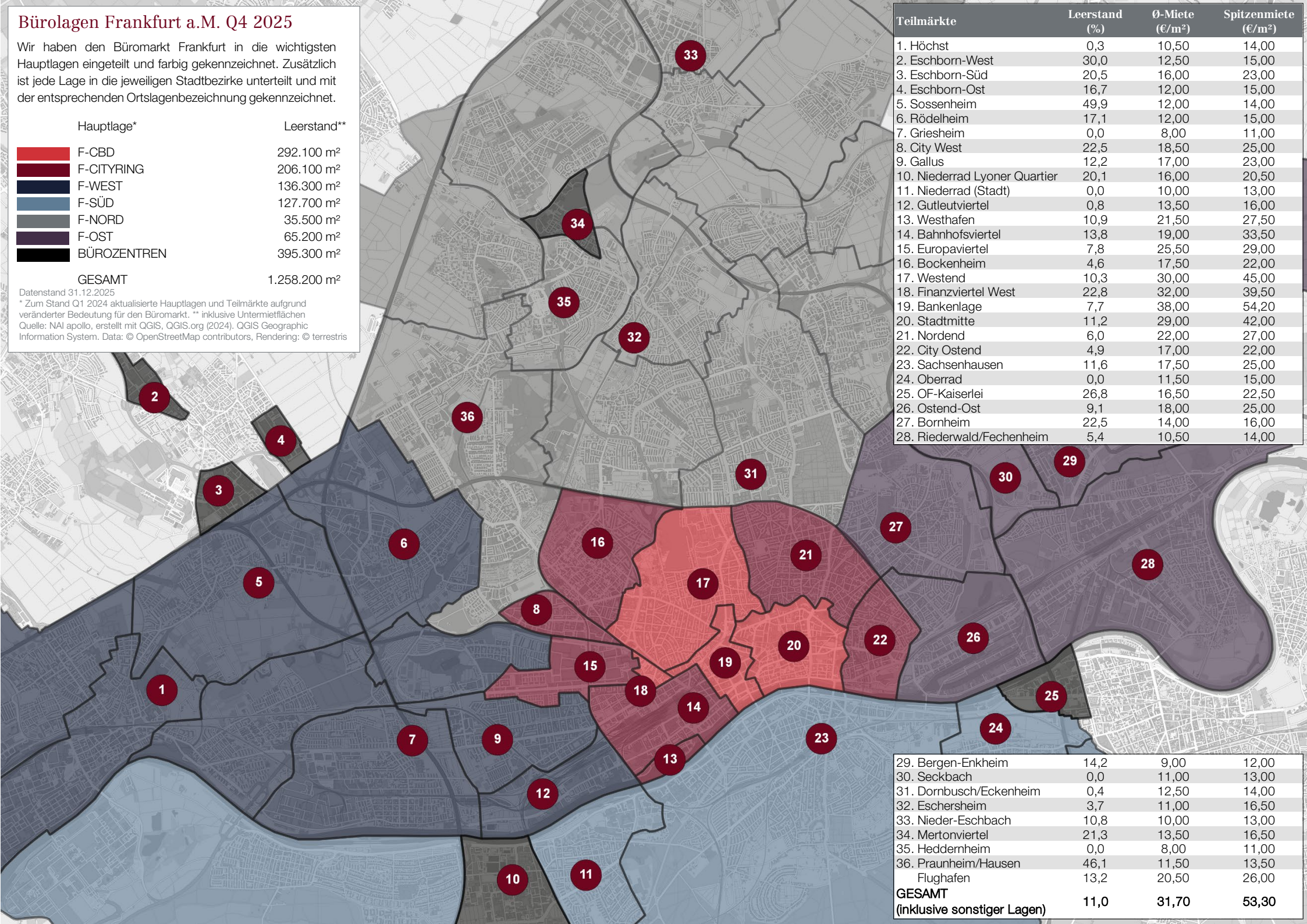


Bürolagen Frankfurt a.M. Q4 2025

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

Hauptlage*	Leerstand**
F-CBD	292.100 m²
F-CITYRING	206.100 m²
F-WEST	136.300 m²
F-SÜD	127.700 m²
F-NORD	35.500 m²
F-OST	65.200 m²
BÜROZENTREN	395.300 m²
GESAMT	1.258.200 m²

Datenstand 31.12.2025
* 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 (€/m²)	Spitzenmiete (€/m²)
1. Höchst	0,3	10,50	14,00
2. Eschborn-West	30,0	12,50	15,00
3. Eschborn-Süd	20,5	16,00	23,00
4. Eschborn-Ost	16,7	12,00	15,00
5. Sossenheim	49,9	12,00	14,00
6. Rödelheim	17,1	12,00	15,00
7. Griesheim	0,0	8,00	11,00
8. City West	22,5	18,50	25,00
9. Gallus	12,2	17,00	23,00
10. Niederrad Lyoner Quartier	20,1	16,00	20,50
11. Niederrad (Stadt)	0,0	10,00	13,00
12. Gutleutviertel	0,8	13,50	16,00
13. Westhafen	10,9	21,50	27,50
14. Bahnhofsviertel	13,8	19,00	33,50
15. Europaviertel	7,8	25,50	29,00
16. Bockenheim	4,6	17,50	22,00
17. Westend	10,3	30,00	45,00
18. Finanzviertel West	22,8	32,00	39,50
19. Bankanlage	7,7	38,00	54,20
20. Stadtmitte	11,2	29,00	42,00
21. Nordend	6,0	22,00	27,00
22. City Ostend	4,9	17,00	22,00
23. Sachsenhausen	11,6	17,50	25,00
24. Oberrad	0,0	11,50	15,00
25. OF-Kaiserlei	26,8	16,50	22,50
26. Ostend-Ost	9,1	18,00	25,00
27. Bornheim	22,5	14,00	16,00
28. Riederwald/Fechenheim	5,4	10,50	14,00

29. Bergen-Enkheim	14,2	9,00	12,00
30. Seckbach	0,0	11,00	13,00
31. Dornbusch/Eckenheim	0,4	12,50	14,00
32. Eschersheim	3,7	11,00	16,50
33. Nieder-Eschbach	10,8	10,00	13,00
34. Mertonviertel	21,3	13,50	16,50
35. Heddernheim	0,0	8,00	11,00
36. Praunheim/Hausen	46,1	11,50	13,50
Flughafen	13,2	20,50	26,00
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11,0	31,70	53,30



MICHAEL PREÜß

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



NAIapollo

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



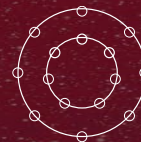
INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



GROßE LOKALE
MARKTEXPERTISE



TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



INTERNATIONAL
VERNETZT



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE

Copyright © NAI apollo, 2026. 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