

Büromarkt Frankfurt am Main

Q1 2025



Wenn umfassendes Knowhow ineinander-greift, wird Ihre Vision zu Realität.

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970505-614

konrad.kanzker@nai-apollo.de



MICHAEL PREUß

Head of Office and Retail Letting

+ 49 (0) 69 970505-144

michael.preusse@nai-apollo.de



ALEXANDER WALDMANN

Director - Research

+ 49 (0) 69 970505-618

alexander.waldmann@nai-apollo.de



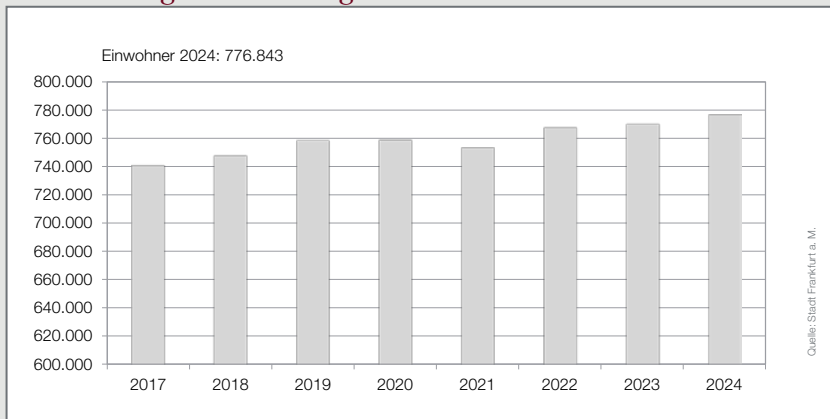
MARTIN ANGERSBACH

Director Business Development Office Germany

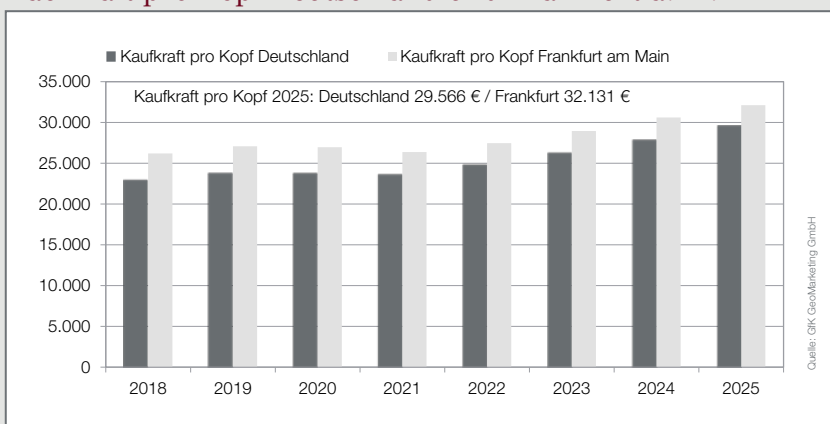
+ 49 (0) 69 970505-122

martin.angersbach@nai-apollo.de

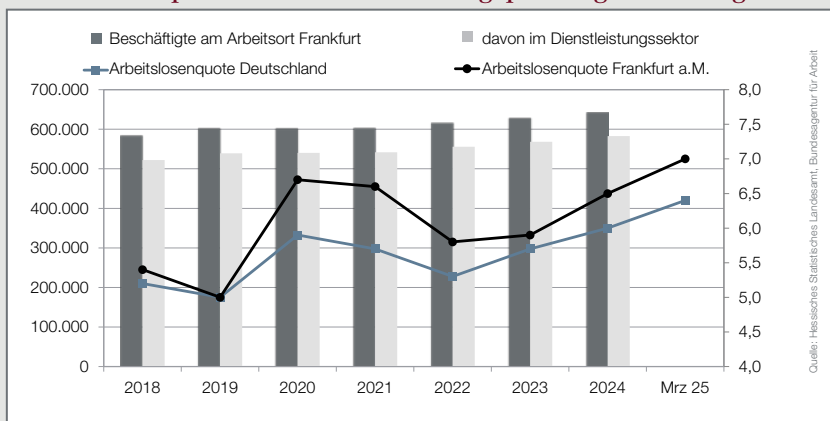
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



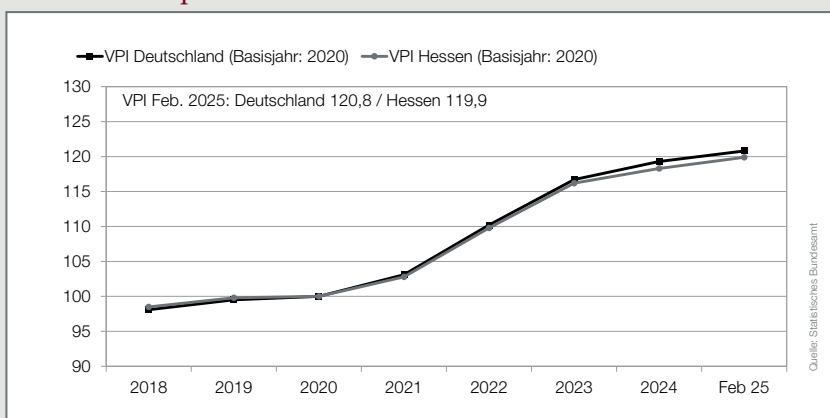
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote / sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



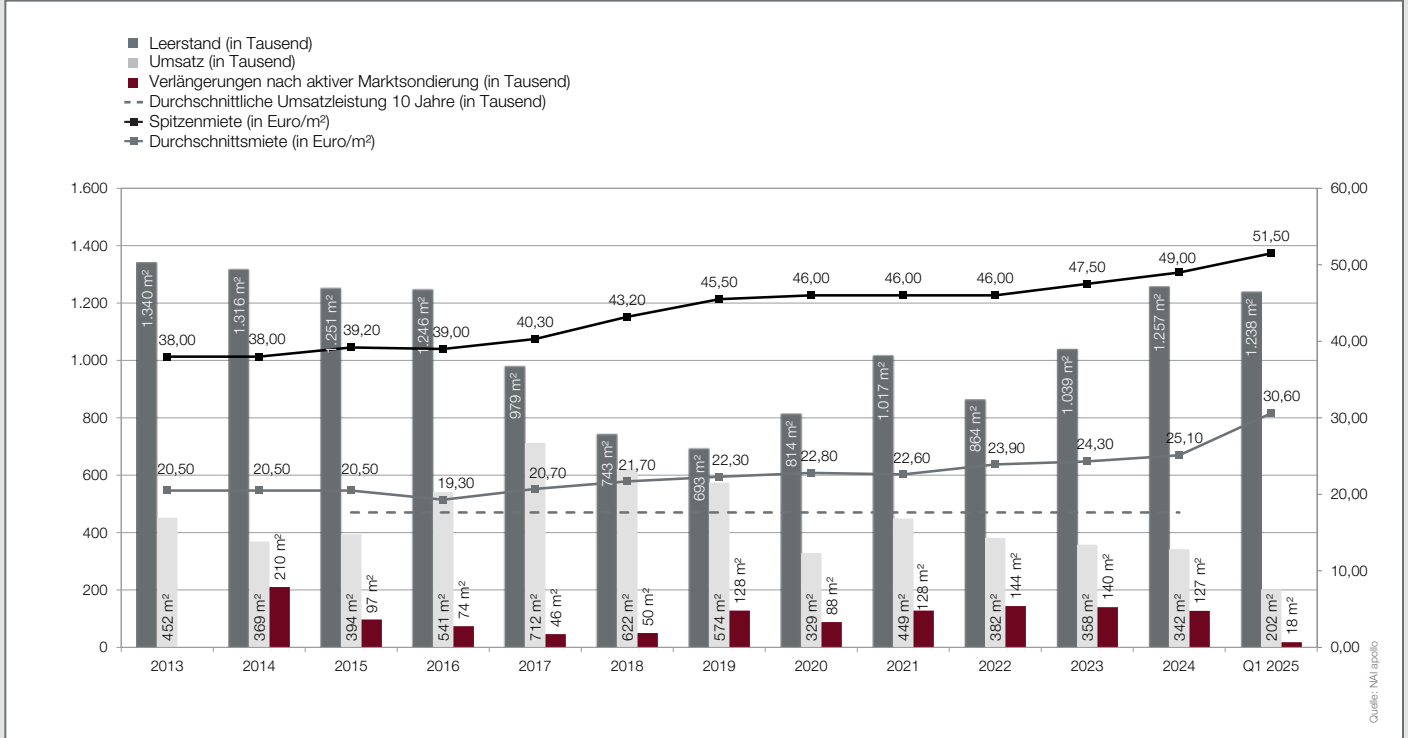
Die Bankenstadt Frankfurt am Main konnte 2024 an die positive Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre anknüpfen. Zum Stand 31.12.2024 sind 776.843 Bürger mit Hauptwohnsitz in der Metropole gemeldet. Damit ist abermals ein neuer Höchststand erreicht worden. Im Vergleich zum Vorjahr beträgt der Bevölkerungszuwachs 0,9 %. Diese Entwicklung ist dabei vor allem auf einen stärkeren Anstieg von Bürgern mit ausländischer Staatsangehörigkeit zurückzuführen.

Zum Jahresbeginn 2025 weisen die wirtschaftlichen Kennzahlen in der Rhein-Main-Metropole jedoch unverändert Entwicklungspotenzial auf. So liegt die aktuelle Arbeitslosenquote mit 7,0 % im März 2025 0,6 %-Punkte über dem Vorjahreswert.

Allerdings hat sich die Stimmung der Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt im bisherigen Jahresverlauf zunehmend verbessert. Zum aktuellen Stand des Konjunkturberichtes Frühsommer 2025 liegt der Geschäftsklimaindex bei 100 und damit genau auf der Wachstumsschwelle. Unter den einzelnen Branchen bewertet die büroflächenaffine Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft ihre Situation am besten und liegt als einzige Branche deutlicher im Wachstumsbereich.

Mit dem zukünftigen Investitionsprogramm der neuen Bundesregierung, dem sogenannten Finanzpaket, dürfte sich die Stimmung und die Geschäftslage auch bei Frankfurter Unternehmen langsam weiter aufhellen. Die zu erwartenden Maßnahmen werden weit über eine antizyklische Finanzpolitik hinausgehen, vielmehr sollen hier strukturelle Probleme angegangen werden. Hiervon wird der Frankfurter Büroimmobilienmarkt profitieren können.

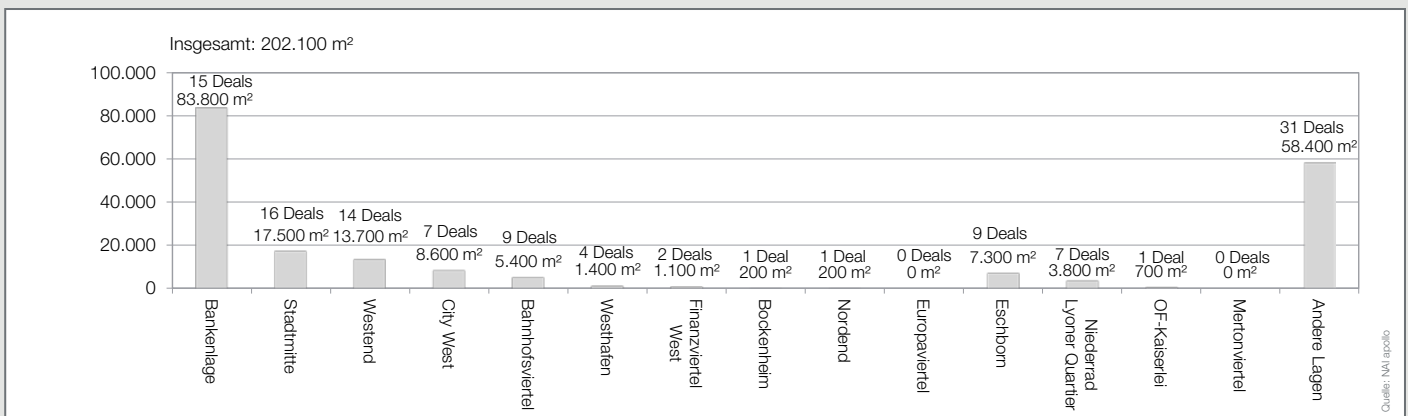
Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



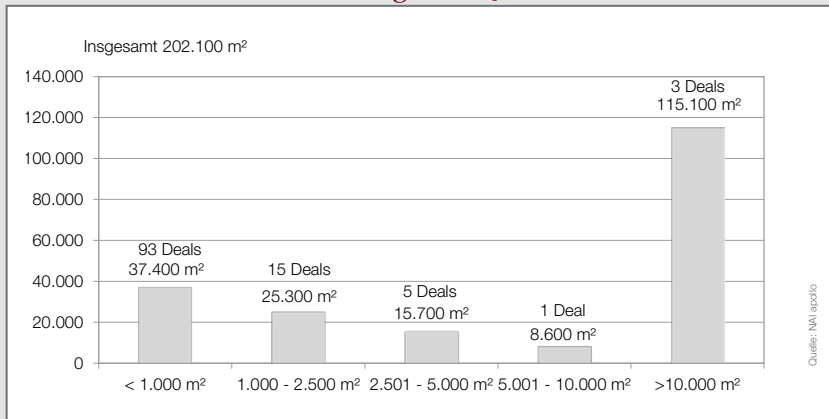
Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist mit einem rekordverdächtigen ersten Quartal ins Jahr 2025 gestartet. Nach dem Tiefpunkt am Ende 2024 sollte die Wende damit eingeleitet worden sein. So ist in den ersten drei Monaten 2025 ein Umsatz von 202.100 m² durch Vermietungen und Eigennutzer erfasst worden. Nicht nur das Vorjahresquartal, sondern auch der Schnitt der letzten zehn Jahresanfangsquartale ist damit mehr als verdoppelt worden (Q1 2015 – Q1 2024: 98.100 m²). Ein derart positives Ergebnis ist in der Vergangenheit bisher nur in den traditionell stärkeren Schlussquartalen, zuletzt in den Jahren 2017 bis 2019 mit 181.200 bis 279.400 m², verzeichnet worden.

Die positive Entwicklung wird auch bei der Anzahl der Deals sichtbar. Wurde im Vorjahresquartal mit 96 Vermietungen noch ein Tiefpunkt erreicht, sind in den ersten drei Monaten 2025 117 Abschlüsse erfolgt. Dies bestätigt, dass das erste Quartal 2025 durch eine größere Dynamik getragen worden ist und nicht nur auf wenigen großen Vermietungen fußt. Gleichzeitig liegt das Volumen von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung mit 18.000 m² deutlich unter dem Vorjahreswert von 64.000 m².

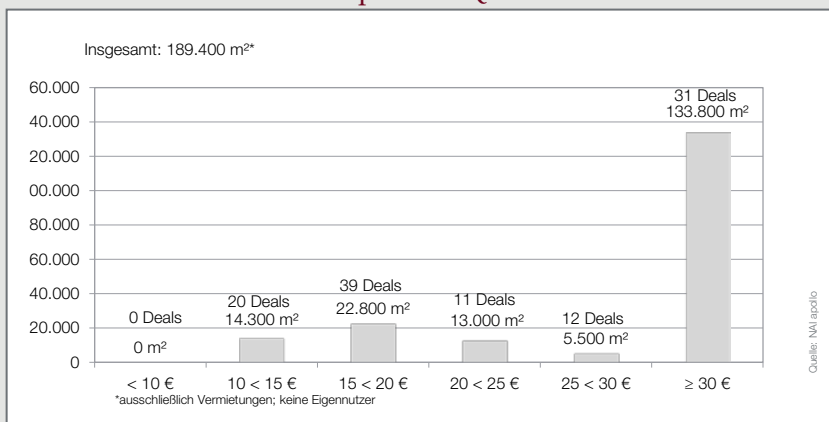
Flächenumsatz nach Lage Q1 2025



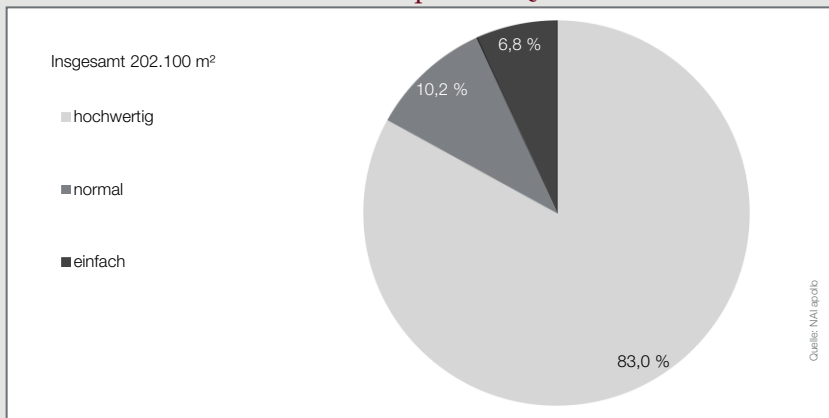
Flächenumsatz und Flächengröße Q1 2025



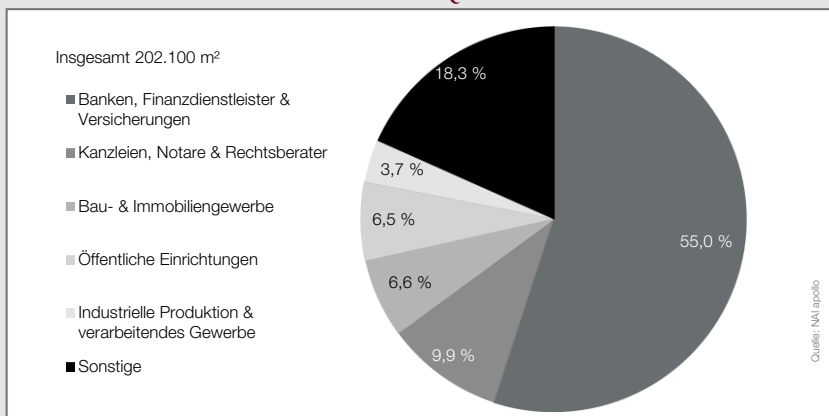
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1 2025



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1 2025



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



Die Markterholung zeigt sich in den ersten drei Monaten 2025 in allen Größenklassen. Während in den Clustern 2.501 bis 5.000 m² bzw. oberhalb von 10.000 m² eine Verdreifachung zu verzeichnen ist, beträgt das Plus in den anderen Größenklassen zwischen 23 bis rund 68 %. Markträgend waren die Projektanmietungen des gesamten „Central Business Towers“ mit 73.000 m² durch die Commerzbank sowie von 32.000 m² in den neuen 16-stöckigen HPQ Offices im „Hafenpark Quartier“ durch die ING Deutschland

Hiervon getragen stellt die Branche der „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ mit insgesamt 111.200 m² den mit Abstand wichtigsten Flächennachfrager dar. Danach folgen „Kanzleien, Notare & Rechtsberater“ mit 20.000 m² sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 13.300 m². Auch in der räumlichen Verteilung spiegeln sich die größten Abschlüsse wider. Auf die Hauptlage des Central Business Districts (CBD) entfällt ein Umsatz von 116.200 m², was 58 % des gesamten Volumens entspricht. Bei den untergeordneten Teilmärkten weisen die Bankenlage mit 83.800 m², der Teilmarkt Ostend-Ost mit 43.000 m² sowie die Stadtmitte mit 17.500 m² die höchsten Umsätze auf.

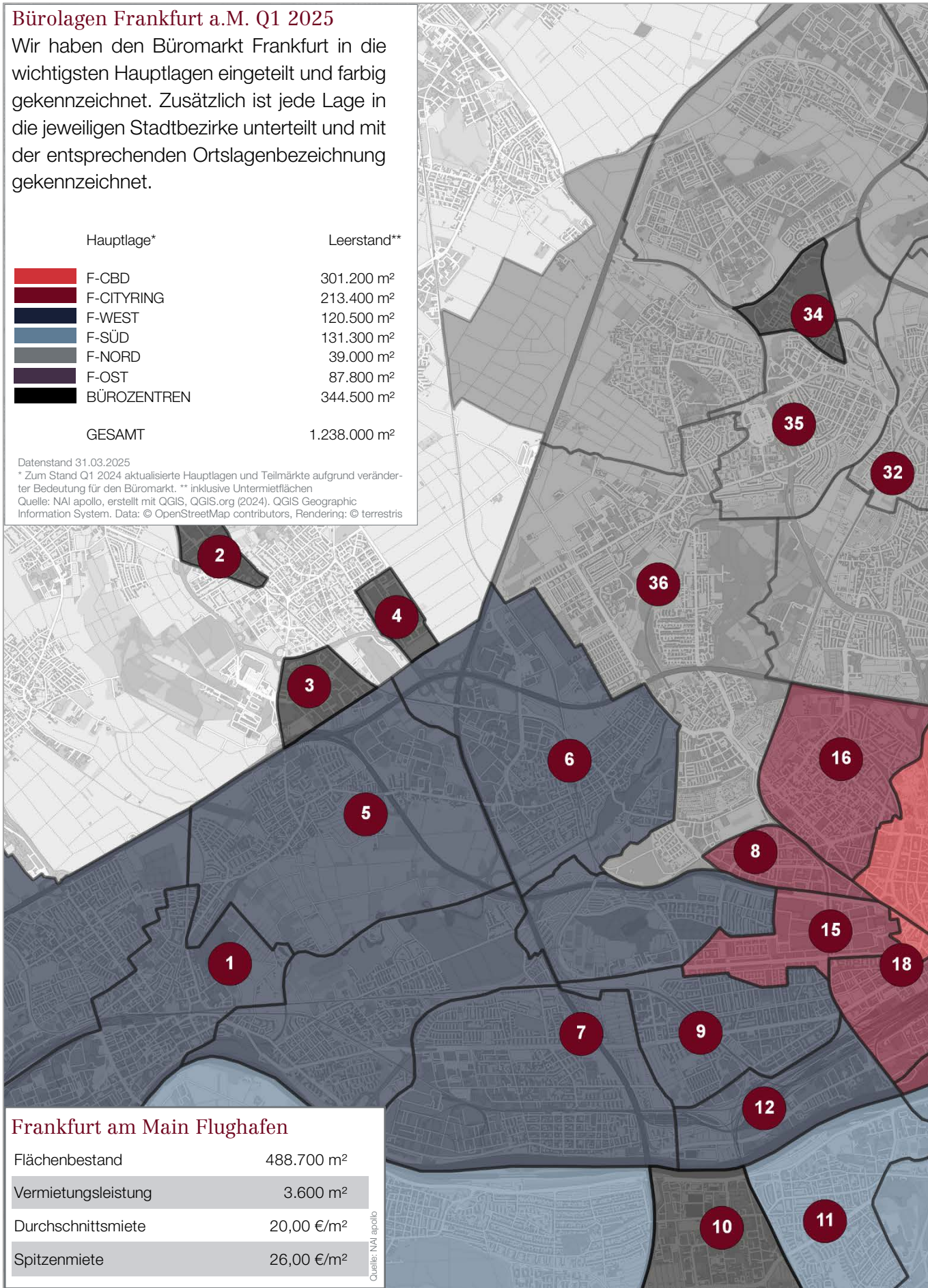
Insgesamt 65 % der Anmietungen fanden in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen statt, worunter sich auch Premiumobjekte in Bestlagen befinden, wie beispielsweise der Abschluss der Commerzbank im „Central Business Tower“ an der Neuen Mainzer Straße Ecke Junghofstraße. Dies hat das Mietniveau weiter spürbar ansteigen lassen. So notiert die Spitzenmiete am Ende des ersten Quartals bei 51,50 €/m². Dies entspricht einem Plus von 8,4 % bzw. 4,00 €/m² gegenüber dem Vorjahr. Zu dem historischen Höchststand aus dem Jahr 2001 fehlen damit nur noch 1,50 €/m². Die flächengewichtete Durchschnittsmiete verbucht aufgrund der großen und zugleich hochpreisigen Anmietungen einen Anstieg im Jahresvergleich um 22,4 % bzw. 5,60 € auf den Rekordwert von 30,60 €/m².

Bürolagen Frankfurt a.M. Q1 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**
F-CBD	301.200 m ²
F-CITYRING	213.400 m ²
F-WEST	120.500 m ²
F-SÜD	131.300 m ²
F-NORD	39.000 m ²
F-OST	87.800 m ²
BÜROZENTREN	344.500 m ²
GESAMT	1.238.000 m²

Datenstand 31.03.2025
 * 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



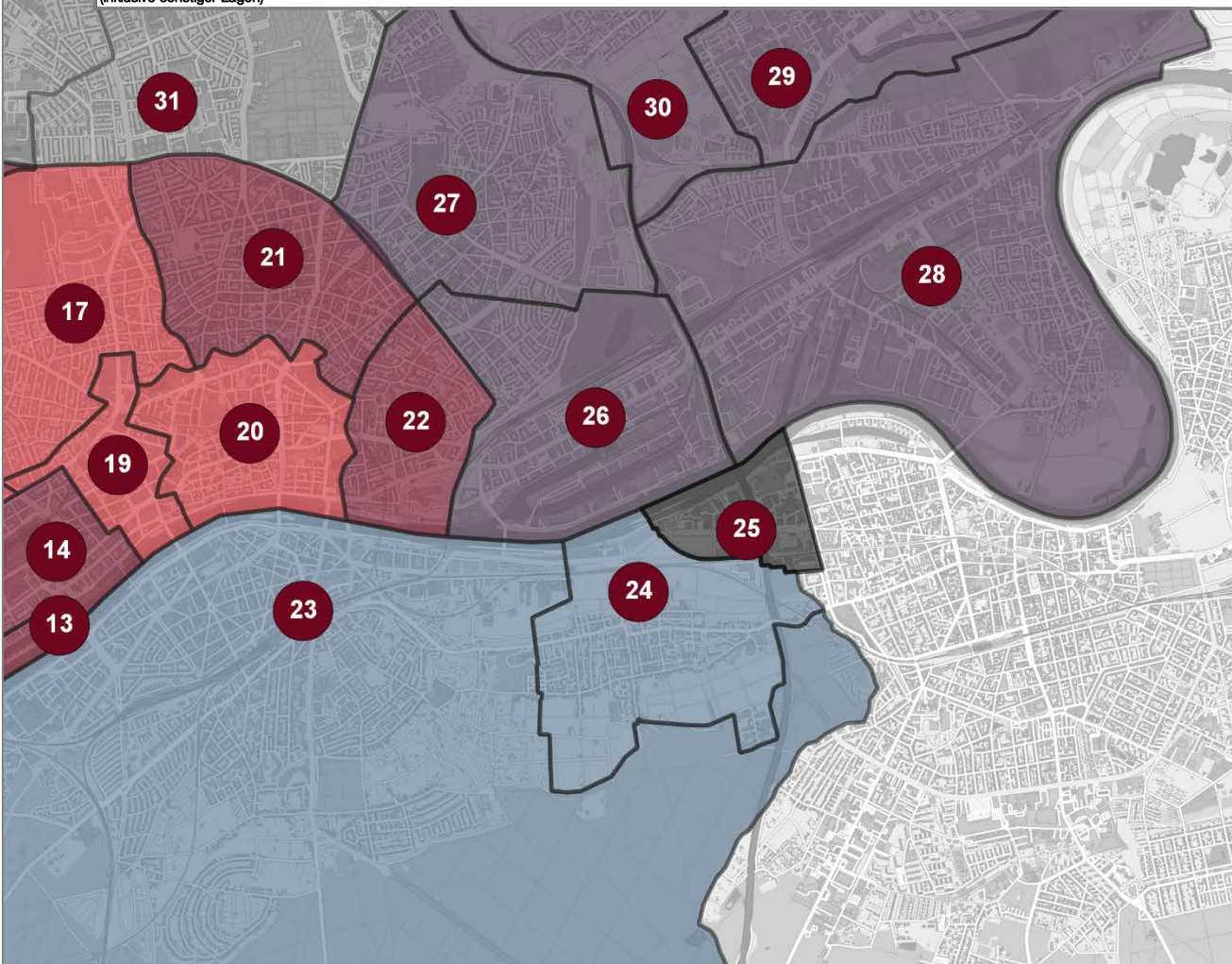
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	488.700 m ²
Vermietungsleistung	3.600 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	26,00 €/m ²

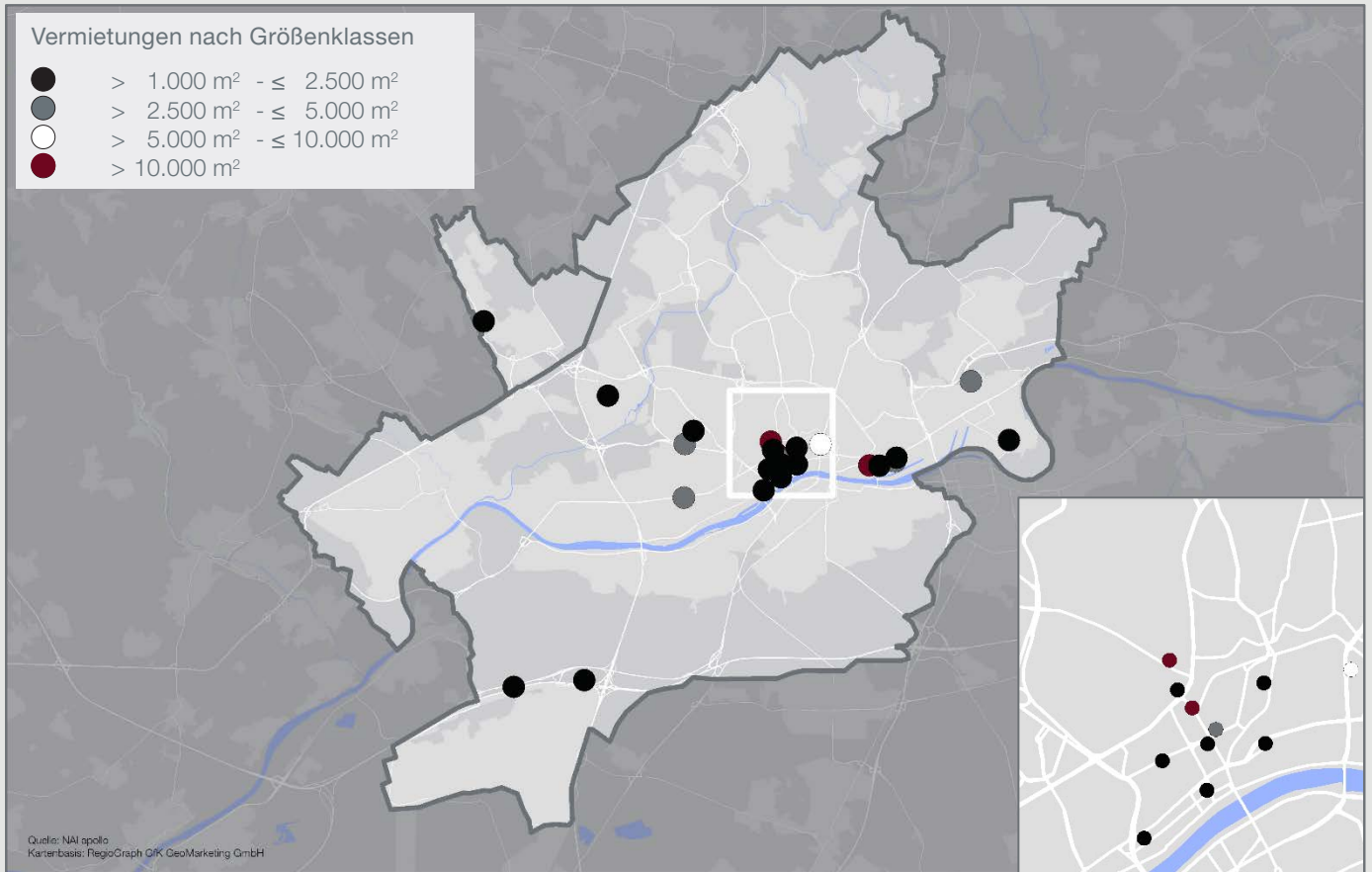
Quelle: NAI apollo

Teilmärkte	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	193.000	600	0,3	10,00	14,00	3
2. Eschborn-West	161.800	34.300	21,2	12,00	14,50	7
3. Eschborn-Süd	428.000	72.300	16,9	15,00	23,00	21
4. Eschborn-Ost	123.900	22.800	18,4	12,00	14,00	6
5. Sossenheim	89.300	34.900	39,1	12,00	14,00	4
6. Rödelheim	102.400	18.600	18,2	12,00	15,00	9
7. Griesheim	16.800	0	0,0	8,00	11,00	0
8. City West	458.100	115.600	25,2	18,50	25,00	16
9. Gallus	552.900	65.400	11,8	17,00	23,00	19
10. Niederrad Lyoner Quartier	640.300	127.200	19,9	15,50	20,00	23
11. Niederrad (Stadt)	12.500	0	0,0	10,00	13,00	0
12. Gutleutviertel	138.300	1.000	0,7	13,50	15,00	3
13. Westhafen	102.300	11.300	11,0	21,00	26,00	6
14. Bahnhofsviertel	378.700	54.600	14,4	19,00	32,00	43
15. Europaviertel	207.500	18.400	8,9	25,50	28,00	3
16. Bockenheim	311.200	11.600	3,7	17,00	21,00	11
17. Westend	678.300	58.800	8,7	29,50	43,00	42
18. Finanzviertel West	265.100	67.100	25,3	32,00	40,00	7
19. Bankenlage	1.325.100	105.000	7,9	37,50	51,50	30
20. Stadtmitte	528.600	70.200	13,3	29,00	42,00	58
21. Nordend	124.200	1.900	1,5	22,00	27,50	3
22. City Ostend	226.300	10.600	4,7	16,00	22,00	9
23. Sachsenhausen	404.600	37.900	9,4	17,50	25,00	20
24. Oberrad	4.500	0	0,0	11,50	15,00	0
25. OF-Kaiserlei	212.900	59.000	27,7	15,50	21,00	9
26. Ostend-Ost	440.000	50.300	11,4	18,00	24,00	30
27. Bornheim	36.900	8.300	22,5	14,00	16,00	2
28. Riederwald/Fechenheim	182.600	11.900	6,5	10,50	14,00	6
29. Bergen-Enkheim	50.600	6.700	13,2	9,00	12,00	4
30. Seckbach	15.100	100	0,7	11,00	13,00	1
31. Dornbusch/Eckenheim	81.000	300	0,4	12,50	14,00	2
32. Eschersheim	32.600	1.000	3,1	11,00	16,50	2
33. Nieder-Eschbach	129.500	14.000	10,8	10,00	13,00	9
34. Mertonviertel	204.300	28.900	14,1	13,00	16,00	5
35. Heddenheim	10.900	0	0,0	8,00	11,00	0
36. Praunheim/Hausen	90.800	18.300	20,2	11,50	13,50	10
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.533.000	1.238.000	10,7	30,80	51,50	443

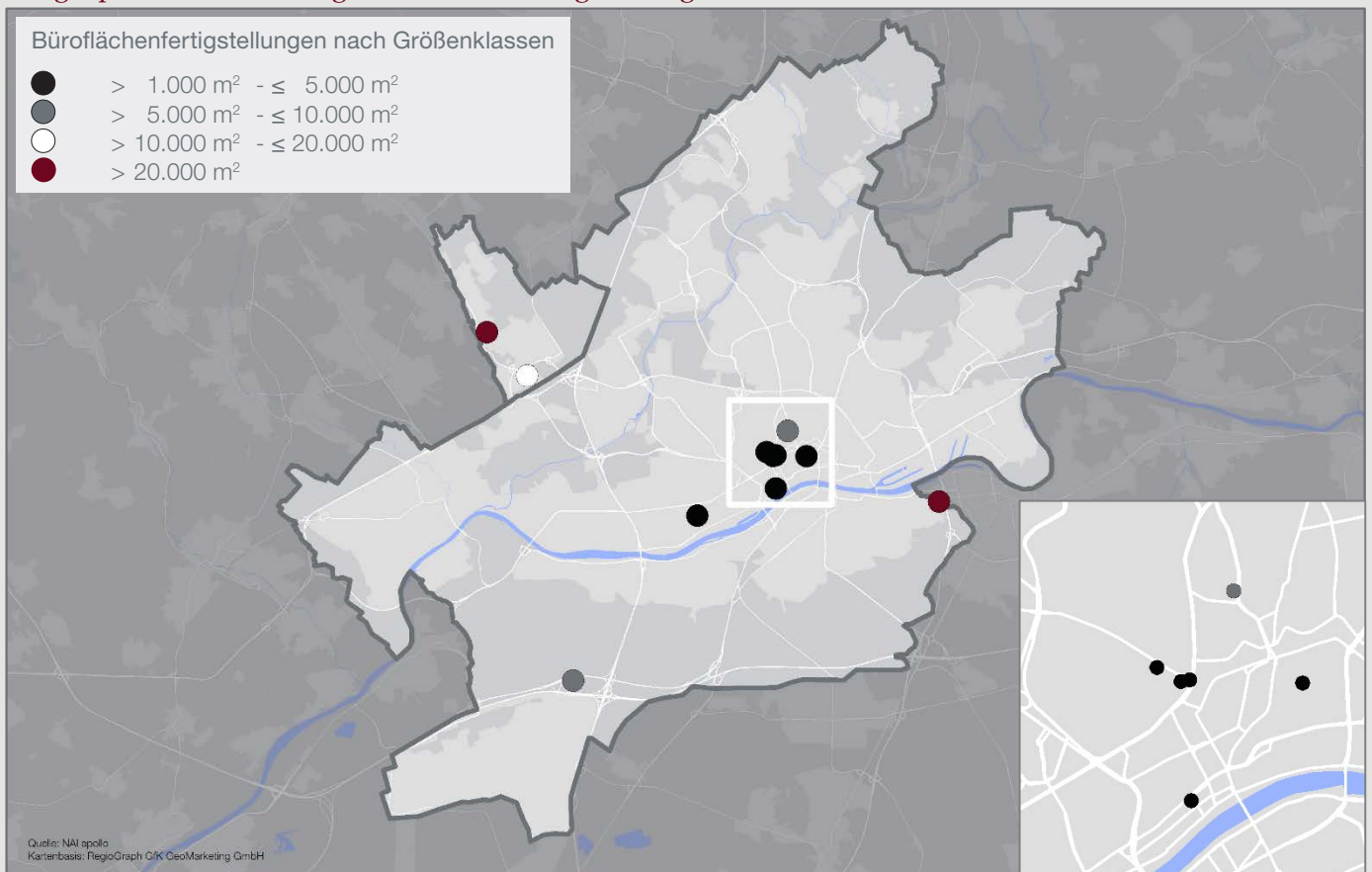
Quelle: NAI Immobilien



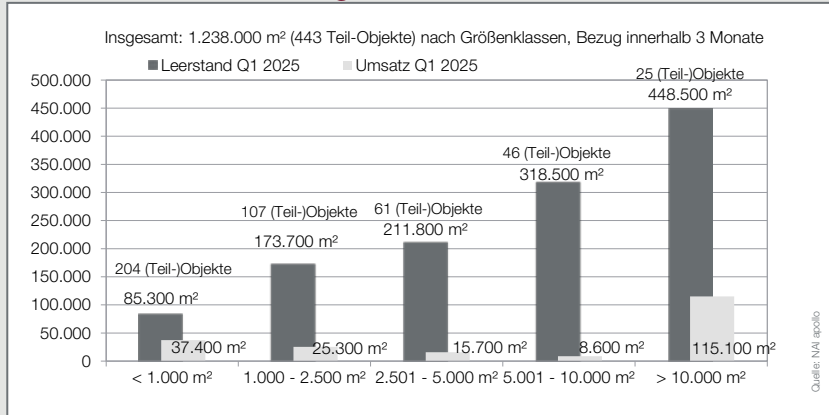
Geographische Verortung Großvermietungen Q1 2025 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



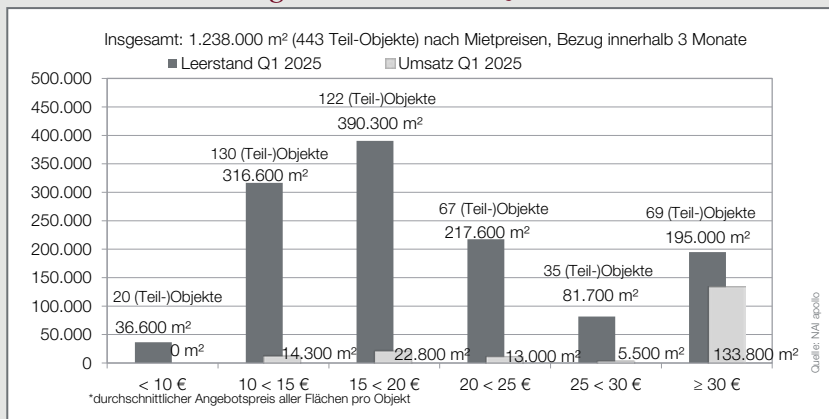
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2025 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



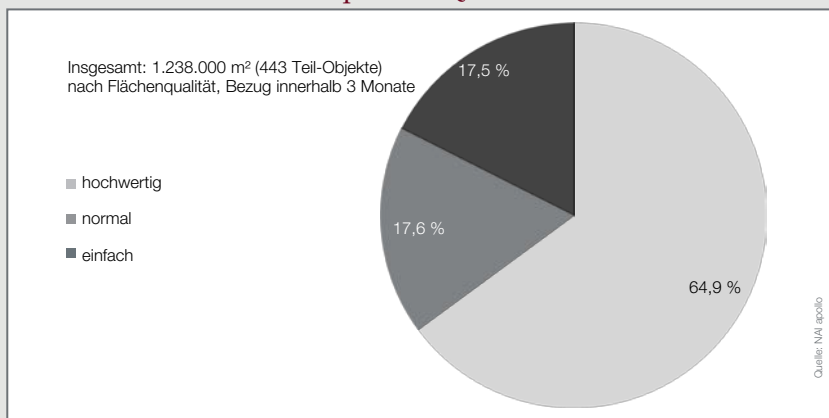
Leerstand nach Flächengröße Q1 2025



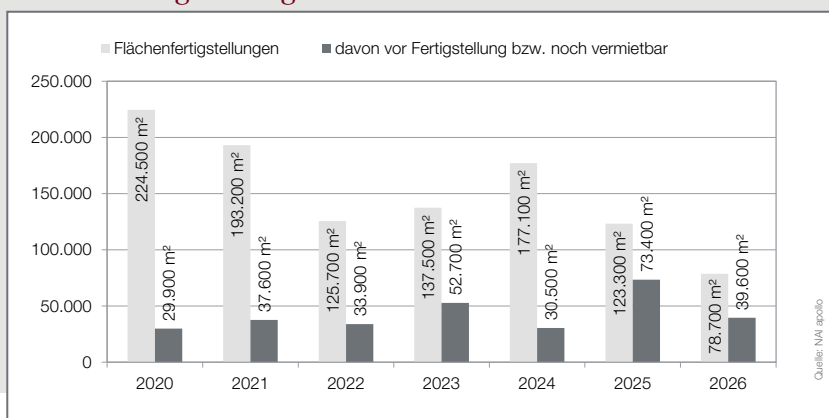
Leerstand nach aufgerufener Miete Q1 2025



Leerstand nach Flächenqualität Q1 2025



Flächenfertigstellungen

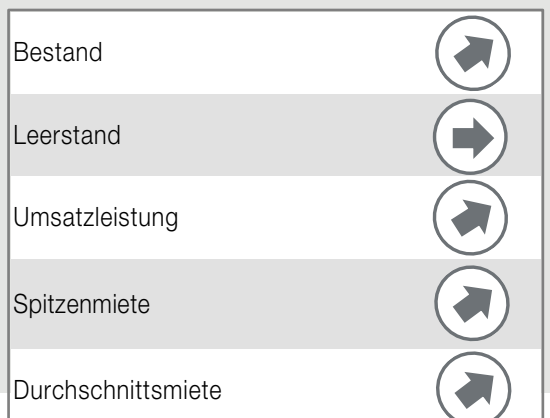


Der Anstieg des marktaktiven Leerstands auf dem Frankfurter Büromarkt ist zu Jahresbeginn 2025 gestoppt worden. So stehen dem Markt Ende März 2025 rund 1,24 Mio. m² kurzfristig für eine Anmietung zur Verfügung. Damit ist die Flächenverfügbarkeit in den letzten drei Monaten um 19.000 m² gesunken. Dementsprechend beträgt die Leerstandsquote zum Ende des ersten Quartals 2025 10,7 %. Gegenüber dem Jahresbeginn 2024 steht aber weiterhin ein Plus von 147.000 m² bzw. 1,2 %-Punkten.

Von der Projektierungsseite ist in den kommenden Quartalen kein signifikanter Leerstandsanstieg zu erwarten. So dürften nach aktuellem Kenntnisstand im Jahr 2025 insgesamt 123.300 m² Bürofläche fertiggestellt werden. Hiervon stehen dem Markt aktuell noch 73.400 m² zur Verfügung. Für 2026 sind derzeit nur 78.700 m² avisiert, wovon nur noch 39.600 m² anmietbar sind.

Der Frankfurter Büromarkt scheint zum Jahresstart auf den Wachstumspfad zurückzukehren. Neben den zuletzt herausstechenden Großabschlüssen hat die Gesamtmarktdynamik spürbar angezogen. Weitere Großgesuche stützen die Marktentwicklung. Zusätzliche Impulse für den Büromarkt dürften durch das geplante Investitionsprogramm der zukünftigen Bundesregierung folgen. Insofern sollte der Leerstand perspektivisch weiter sinken. Gleichzeitig dürfte die Verknappung von zentralen und modernen freien Flächen zu einer Stabilisierung der Mieten auf hohem Niveau führen und sogar einen weiteren Mietpreisanstieg forcieren.

Marktausblick nächste 12 Monate



Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q1 2025

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	20,64	109.000	7,3	45,50	27,80
Düsseldorf	7,55	40.000	9,3	43,50	19,40
Frankfurt a. M.	11,53	202.100	10,7	51,50	30,60
Hamburg	14,53	121.000	5,5	35,50	21,30
München	21,54	135.000	7,7	54,50	26,00

Spitzenrendite (netto) Q1 2025

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	4,40 %	4,15 %	4,35 %
Düsseldorf	4,50 %	4,30 %	4,35 %
Frankfurt a. M.	4,50 %	4,30 %	4,35 %
Hamburg	4,45 %	4,25 %	4,35 %
München	4,40 %	4,10 %	4,35 %
Gesamt	Ø = 4,45 %	Ø = 4,20 %	Ø = 4,35 %

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze Q1 2025

Objekt + Lage	Mieter / Eignutzer	Mietfläche in m ²
Central Business Tower, Neue Mainzer Straße 57-59 / Bankenlage	Commerzbank	73.000
HPQ Offices (Hafenpark Quartiers), Hanauer Landstraße 102 / Ostend-Ost	ING Deutschland	32.000
CENTRAL PARX Tower, Bockenheimer Landstraße 10 / Westend	White & Case LLP	10.100
Justizquartier - Gerichtsgebäude C, Konrad-Adenauer-Straße 20 / Stadtmitte	Staatsanwaltschaft / OLG Frankfurt	8.600
Nexum, Franklinstr. 46-48 / City West	Alliance Healthcare	3.900

Größte Investment Q1 2025

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €*
Schillerpassage / Rahmhof, Schillerstraße 13/Rahmhofstraße 2-4	Cilon	ca. 27.000.000
Querstraße 8-10	vertraulich	ca. 16.000.000
ehemaliges Behördenzentrum Seehofstraße 41	Stadt Frankfurt	ca. 15.700.000
Ulmenstraße 22	vertraulich	vertraulich
Untermainanlage 6	vertraulich	vertraulich

DIENSTLEISTUNGEN

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

ASSETKLASSEN

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

STANDORTE

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTT GART
- ULM



INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



TRANSPARENTE UND
VERTRAUVENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



INTERNATIONAL
VERNETZT



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE



GROBE LOKALE
MARKTEXPERTISE



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG