

Büromarkt Frankfurt am Main Q3 2025

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

Umsatzleistung	455.600 m²	➡
Spitzenmiete	52,70 €/m²	➡
Durchschnittsmiete	31,50 €/m²	➡
Leerstandsquote	10,7 %	➡
Bestand	11,46 Mio. m²	➡
Umsatzanteil Neubau & Revitalisierungen	48 %	➡
Stärkste Branche	Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen	
Wichtigster Teilmarkt	Bankenlage	

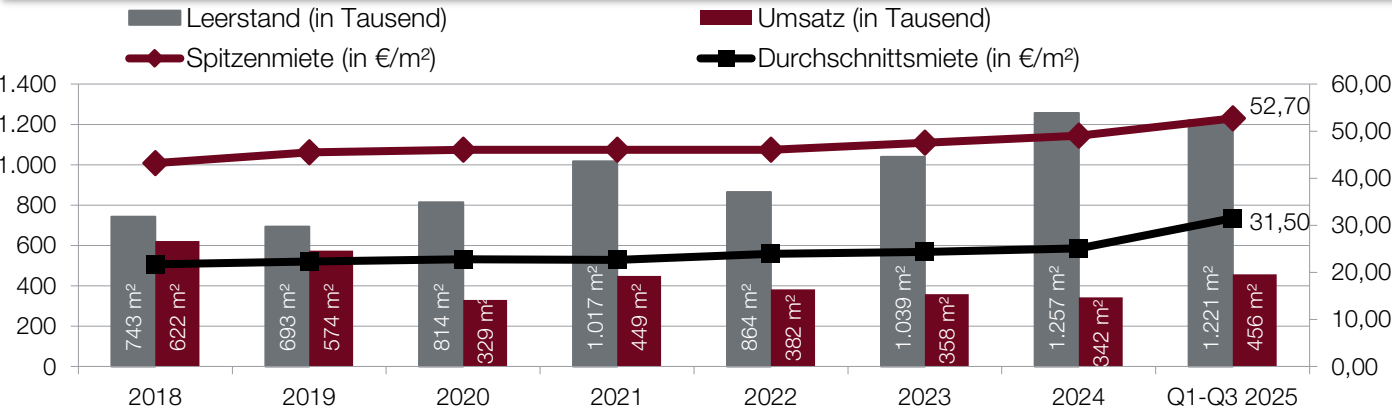
Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei beendete das dritte Quartal 2025 mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 111.400 m². Die vergangenen drei Monate bleiben damit hinter den Ergebnissen aus der ersten Jahreshälfte 2025 zurück. Gegenüber den Umsätzen aus den Jahren 2023 und 2024, bei denen in keinem Quartal die 100.000 m²-Marke erreicht werden konnte, stellt dies aber erneut ein sehr positives Ergebnis dar. Für die ersten neun Monate 2025 summiert sich der Flächenumsatz auf 455.600 m² - ein Rekordergebnis innerhalb der letzten zehn Jahre. Der Vorjahreswert wurde damit um 73 % übertroffen. Der Fünf- oder Zehnjahresdurchschnitt wird mit 76 % bzw. 44 % mehr als deutlich überschritten.

Getragen wurde das positive Marktgeschehen bis dato vor allem durch das großflächige Segment, was sich auch im dritten Quartal bestätigt. So machen Abschlüsse oberhalb der 5.000 m²-Marke im bisherigen Jahresverlauf mit 263.800 m² nahezu 60 % des Gesamtumsatzes aus. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies mehr als eine Vervierfachung. Im Segment oberhalb von 10.000 m² hat sich der Flächenumsatz in Höhe von 209.000 m² sogar fast versechsfacht.

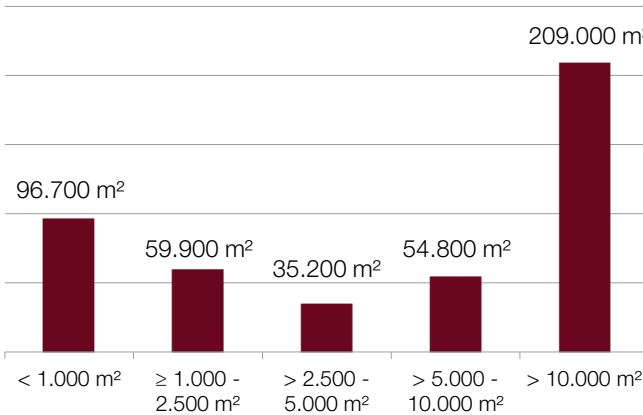
Den Branchenvergleich führen mit großem Abstand die Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen mit insgesamt 163.600 m² und einem Marktanteil von 35,9 % als stärkste Nachfragegruppe an. Dazu haben die Großabschlüsse des Jahres einen wesentlichen Beitrag geleistet. Dahinter folgen Unternehmen aus Unternehmensberatung, Marketing und Marktforschung mit 51.200 m². Den dritten Rang sichert sich der Bereich industrielle Produktion und verarbeitendes Gewerbe mit 41.800 m². Bei räumlicher Differenzierung der Anmietungsaktivitäten innerhalb des Marktgebiets zeigt sich der Teilmarkt Bankenlage mit 114.200 m² am umsatzstärksten.

Der Anteil von Anmietungen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen hat weiter zugenommen und liegt aktuell im Segment über 1.000 m² bei rund 60 % (Q1-Q3 2024: 52 %). Aufgrund dessen stieg das Mietniveau erneut an. So notiert die Spitzenmiete am Ende des dritten Quartals bei 52,70 Euro pro m². Dies sind 20 Cent pro m² mehr als im Vorquartal und 4,70 Euro pro m² mehr als im Vorjahr. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete weist eine Zunahme von 30 Cent pro m² bzw. 6,90 Euro pro m² auf und beläuft sich damit nun auf 31,50 Euro pro m².

Flächenumsatz, Leerstand, Mietniveau



Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2025

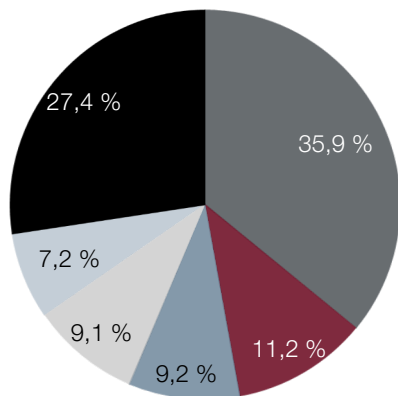


Der marktaktive Leerstand ist im Jahresverlauf 2025 nahezu stabil geblieben. Insgesamt stehen Ende September rund 1,22 Mio. m² kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Das kommt einer Leerstandsquote von 10,7 % gleich. Diese entspricht dem Niveau aus dem ersten Quartal 2025 und bedeutet gerade mal eine Verringerung von 0,1 %-Punkten im Vergleich zur Jahresmitte. Nach der rasanten Zunahme des Leerstands in den Vorjahren ist die nun länger andauernde Stabilisierung positiv zu bewerten. Längerfristige Vergleiche sind allerdings ernüchternd. So belief sich der marktaktive Leerstand Ende September 2023 noch auf 9,0 % und damit 1,7 %-Punkte unter dem jetzigen Wert.

Ausblick

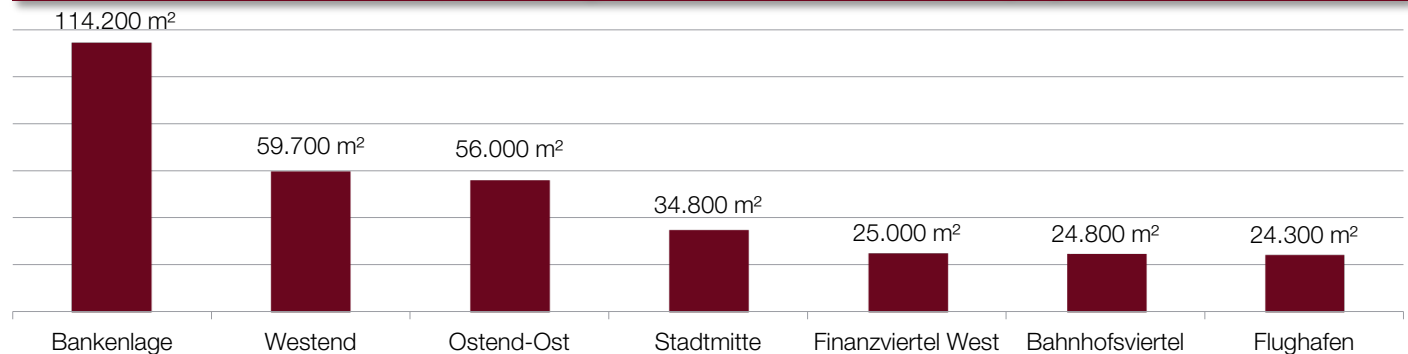
Die Vorzeichen für eine sich fortsetzende Erholung des Frankfurter Büromarktes in den kommenden Monaten stehen gut. Traditionell ist das Jahresendquartal am umsatzstärksten, wobei in diesem Jahr vor allem noch einige mittelgroße Anmietungen zum Abschluss kommen sollten. Folglich wird eine Fortsetzung der Marktaktivitäten aus dem dritten Quartal und somit ein Jahresendergebnis deutlich oberhalb von 550.000 m² erwartet. Der Leerstand könnte zum Jahresende wieder leicht ansteigen, sollte sich dann im kommenden Jahr im Zuge einer weiter anziehenden Flächennachfrage aber wieder reduzieren. Weiteres Steigerungspotenzial besteht vor allem bei der Spitzenmiete.

Flächenumsatz nach Branche Q1-Q3 2025

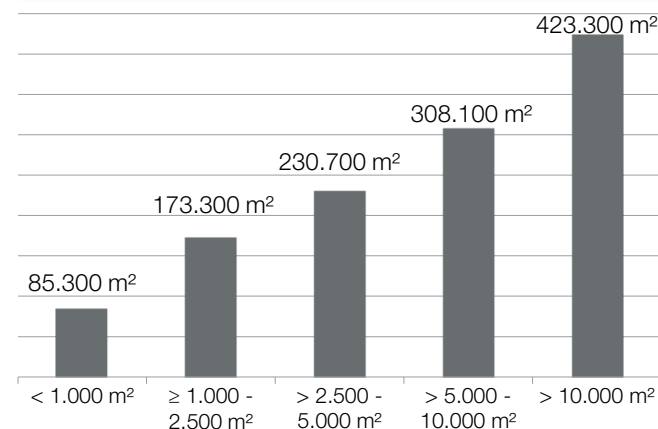


- Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen
- Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung
- Industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe
- Öffentliche Einrichtungen
- Bau- & Immobiliengewerbe
- Sonstige

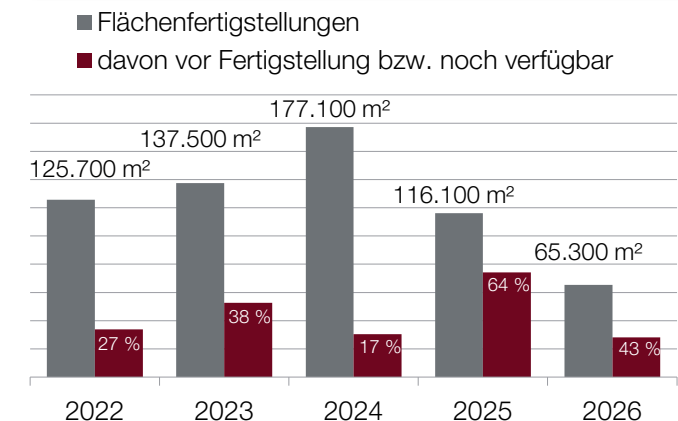
Flächenumsatz nach Lage – umsatzstärkste Teilmärkte Q1-Q3 2025



Leerstand nach Flächengröße Q1-Q3 2025



Flächenfertigstellungen

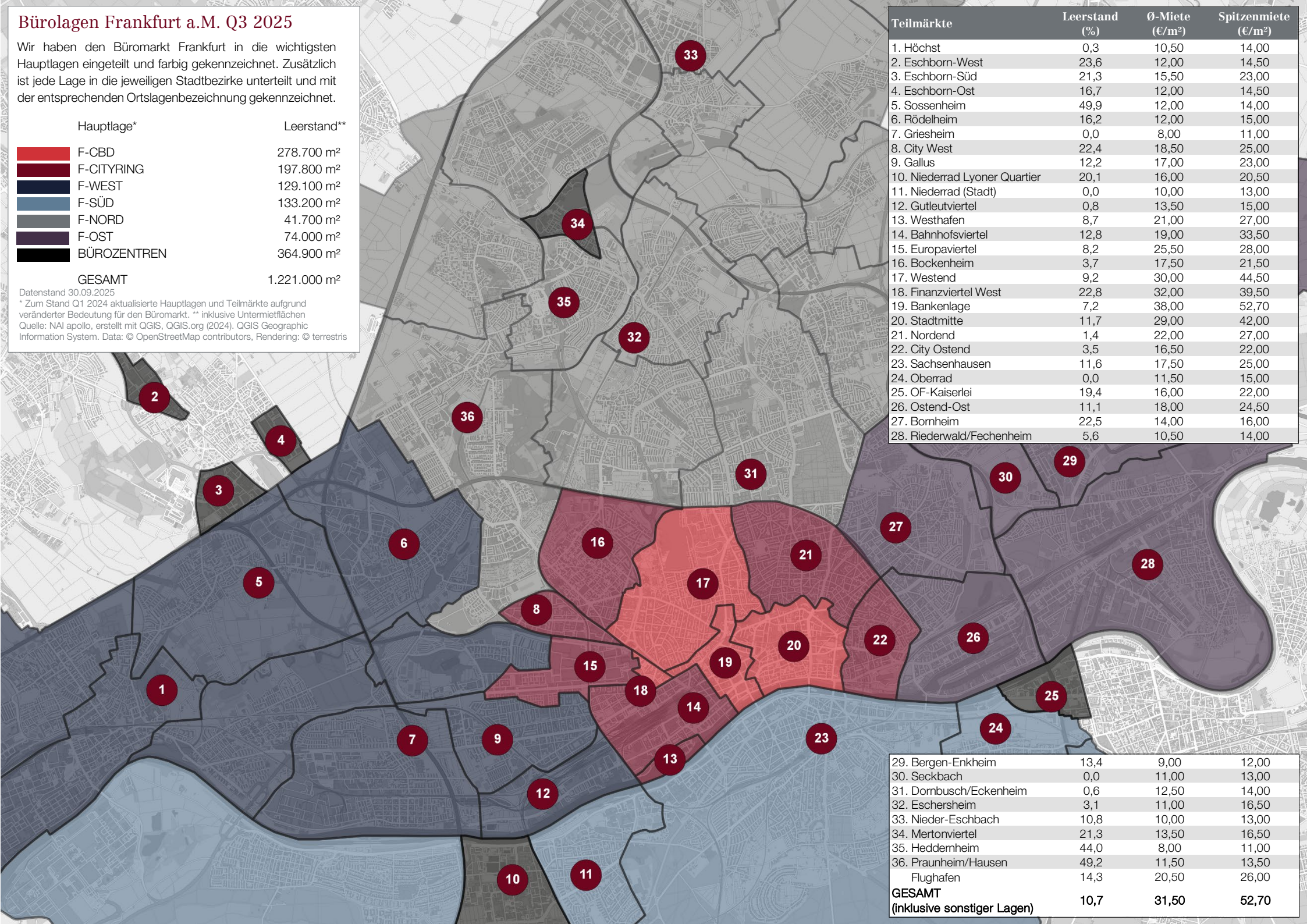


Bürolagen Frankfurt a.M. Q3 2025

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	278.700 m²
F-CITYRING	197.800 m²
F-WEST	129.100 m²
F-SÜD	133.200 m²
F-NORD	41.700 m²
F-OST	74.000 m²
BÜROZENTREN	364.900 m²
GESAMT	1.221.000 m²

Datenstand 30.09.2025
* 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	23,6	12,00	14,50
3. Eschborn-Süd	21,3	15,50	23,00
4. Eschborn-Ost	16,7	12,00	14,50
5. Sossenheim	49,9	12,00	14,00
6. Rödelheim	16,2	12,00	15,00
7. Griesheim	0,0	8,00	11,00
8. City West	22,4	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	15,00
13. Westhafen	8,7	21,00	27,00
14. Bahnhofsviertel	12,8	19,00	33,50
15. Europaviertel	8,2	25,50	28,00
16. Bockenheim	3,7	17,50	21,50
17. Westend	9,2	30,00	44,50
18. Finanzviertel West	22,8	32,00	39,50
19. Bankenlage	7,2	38,00	52,70
20. Stadtmitte	11,7	29,00	42,00
21. Nordend	1,4	22,00	27,00
22. City Ostend	3,5	16,50	22,00
23. Sachsenhausen	11,6	17,50	25,00
24. Oberrad	0,0	11,50	15,00
25. OF-Kaiserlei	19,4	16,00	22,00
26. Ostend-Ost	11,1	18,00	24,50
27. Bornheim	22,5	14,00	16,00
28. Riederwald/Fechenheim	5,6	10,50	14,00

29. Bergen-Enkheim	13,4	9,00	12,00
30. Seckbach	0,0	11,00	13,00
31. Dornbusch/Eckenheim	0,6	12,50	14,00
32. Eschersheim	3,1	11,00	16,50
33. Nieder-Eschbach	10,8	10,00	13,00
34. Mertonviertel	21,3	13,50	16,50
35. Heddenheim	44,0	8,00	11,00
36. Praunheim/Hausen	49,2	11,50	13,50
Flughafen	14,3	20,50	26,00
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	10,7	31,50	52,70



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, 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