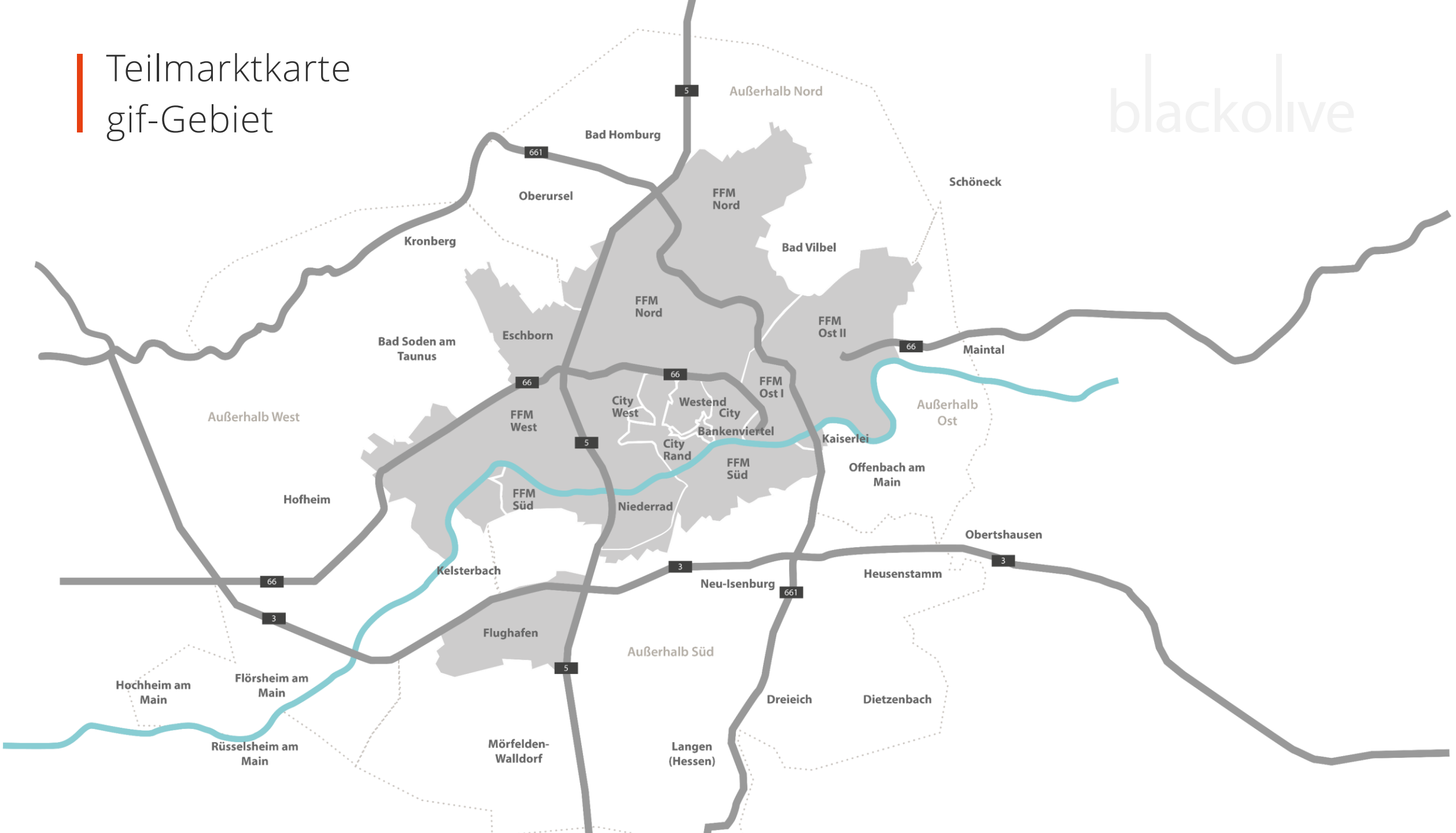
Büromarkt Frankfurt
Marktdaten Q2 2025

blackolive

Teilmarktkarte gif-Gebiet



Büromarkt Frankfurt
Marktdaten Q2 2025

blackolive

Entwicklung

nach Teilmärkten

Hochhäuser / normale Gebäude

nach Branchen

nach Größenklassen (Flächen)

nach Objektqualität

Büromarkt Frankfurt
Marktdaten Q2 2025

blackolive

Fläche vs. Anzahl nach Qualität

Leerstand und Umnutzung

Leerstand Absolut / Quote

Büromarkt Frankfurt
Marktdaten Q2 2025

blackolive

Durchschnittsmiete nach Teilmarkt

Spitzenmiete nach Teilmarkt

Höchstmiete nach Teilmarkt

Mietpreisspanne nach Teilmarkt

Büromarkt Frankfurt
Marktdaten Q2 2025

blackolive

Fertigstellungen 2014-2030

Umsatz / Leerstand / Mieten

Trends / Ausblick

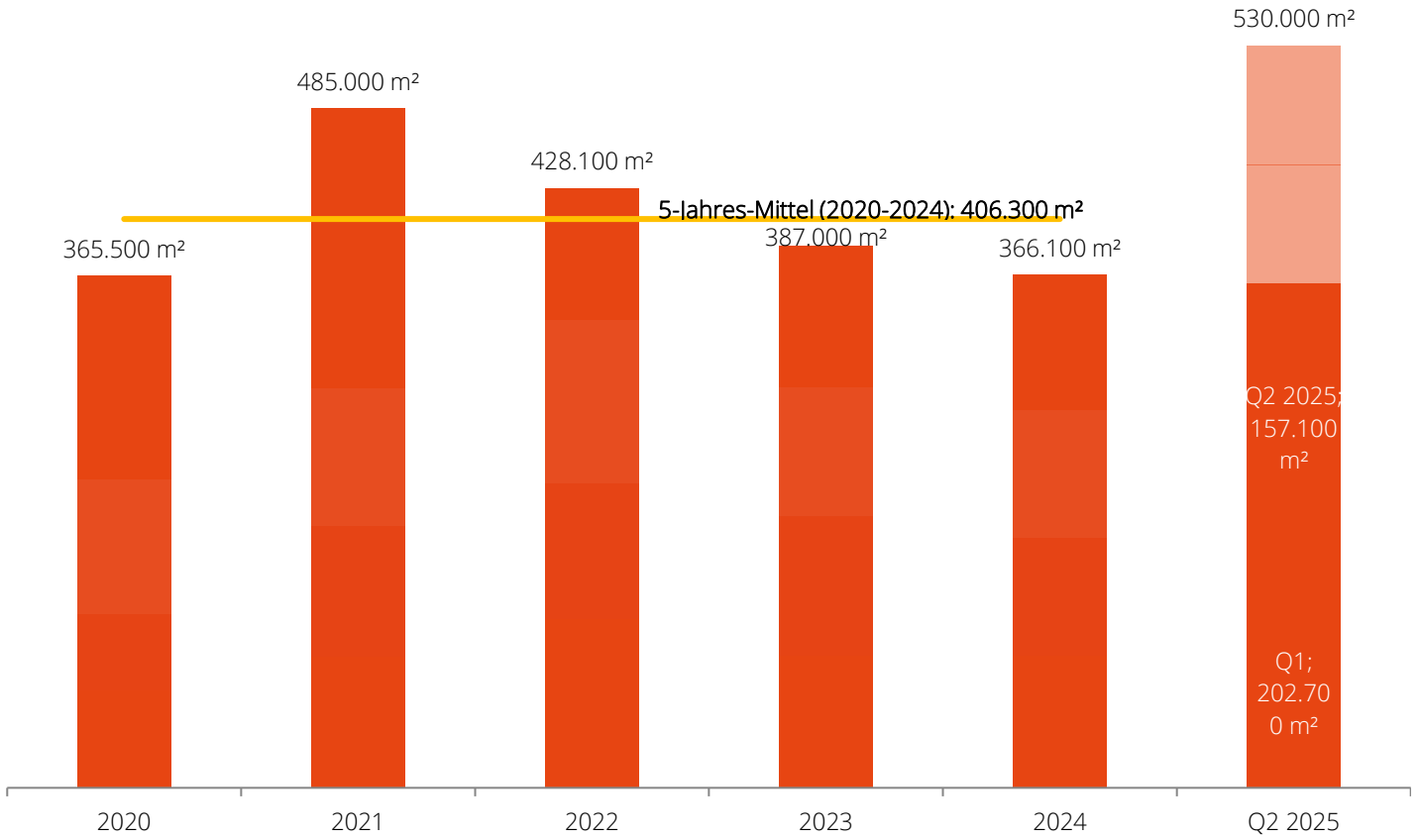
Teilmarktkarte

Büromarkt Frankfurt
Marktdaten Q2 2025

blackolive

Ansprechpartner

Flächenumsatz Entwicklung



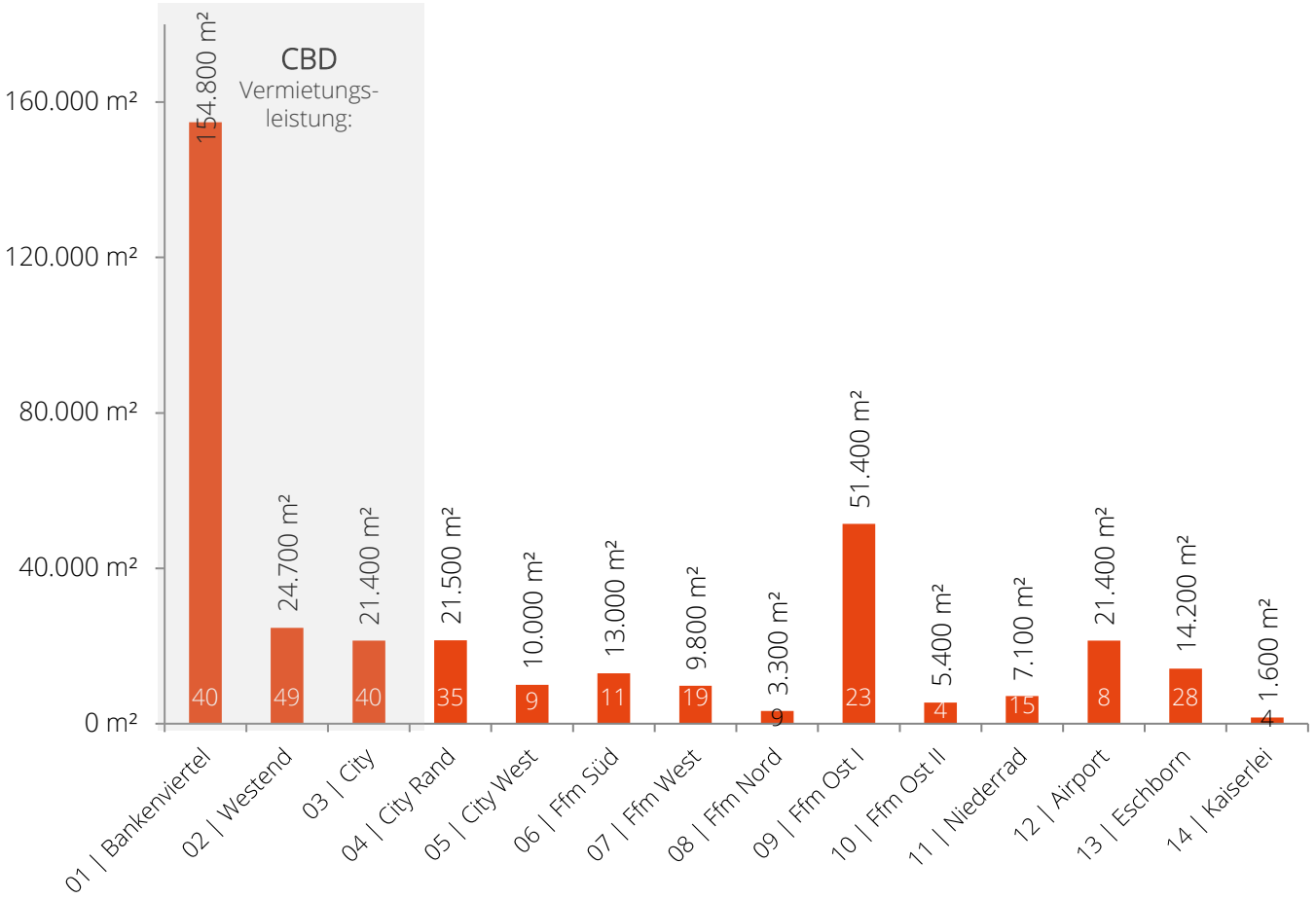
- **Flächenumsatz** im **ersten Halbjahr 2025** auf Grund von mehreren Mega-Deals mit **ca. 359.800 m²** und **294 Deals** schon **jetzt auf dem Niveau des Gesamtjahres 2024.**

- **Größte Vermietungsabschlüsse**:
  - ca. 73.000 m², Commerzbank, CBT-Central Business Tower, Neue Mainzer Straße 57-59
  - KPMG LLP, Park Tower + Opernturm, ca. 33.400 m²
  - ca. 32.000 m², ING DiBa, Hafenpark-Quartier, Honsellstraße 21-25, Hanauer Landstraße 102

- **Prognose für 2025**:
  - ca. 530.000 m² bis 550.000 m²

ZURÜCK

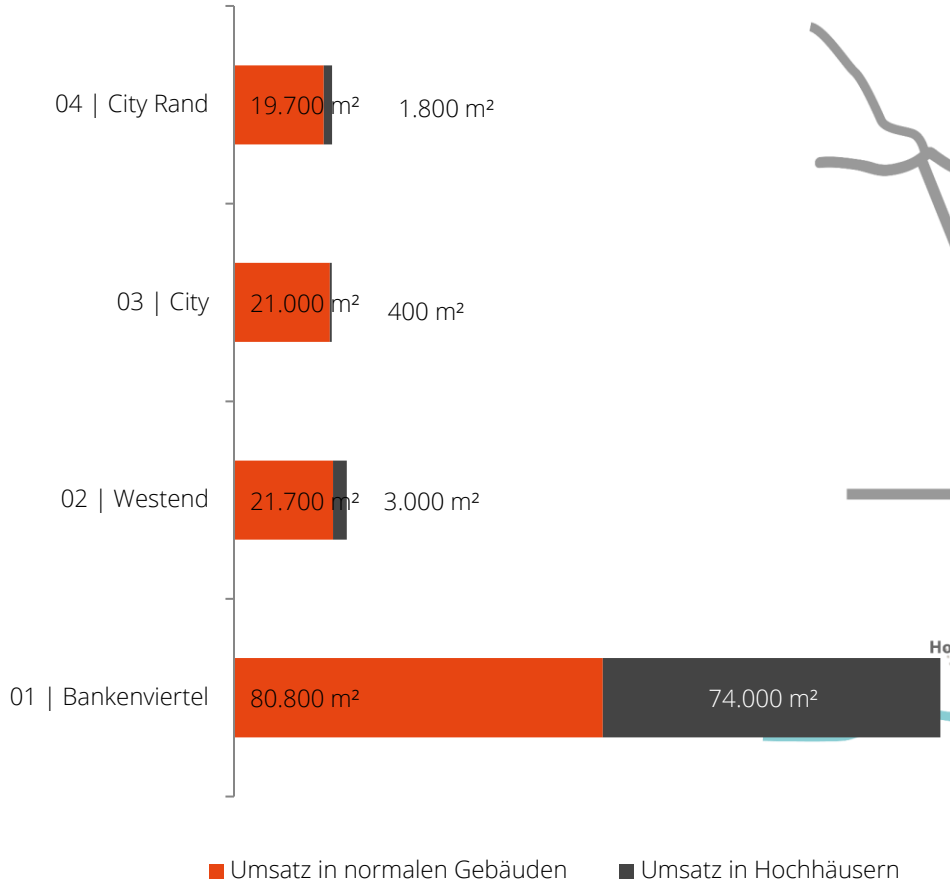
Flächenumsatz nach Teilmärkten

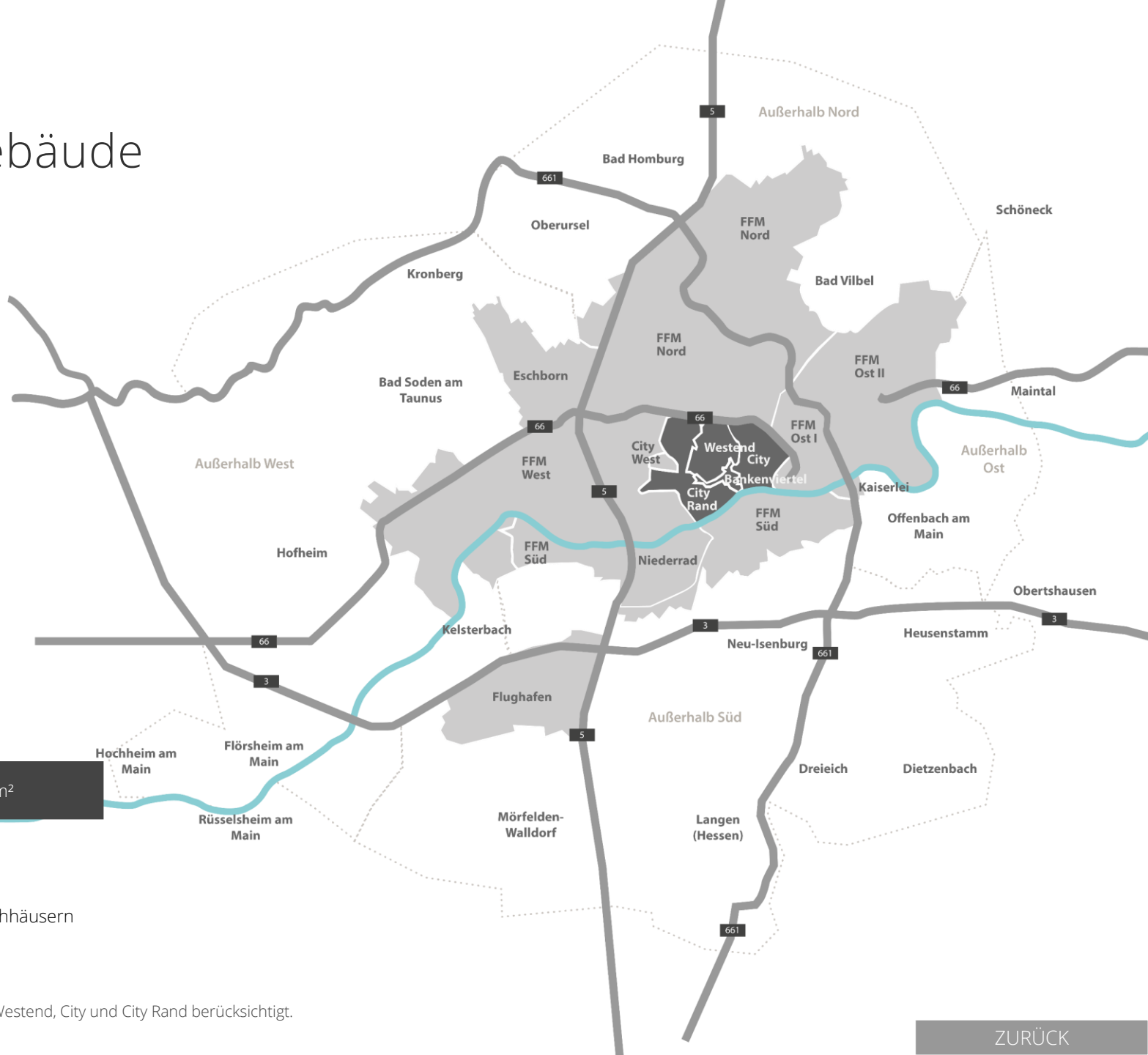


Basis: ca. 359.800 m² / 294 Deals

- **Stärkster Teilmarkt Bankenviertel**
  - u. a. durch Commerzbank (ca. 73.000 m²) und KPMG (ca. 33.400 m²)
- **Central Business District (CBD) mit knapp 60 %** am Umsatzgeschehen beteiligt
  - überdurchschnittlich hoch durch **Commerzbank** und **KPMG** im **Bankenviertel** und Anmietung White & Case im Central Parx mit gut 10.100 m² und Baustart der **Gerichtsgebäude im Justizquartier** in der **City**, ca. 8.600 m²
- **Frankfurt Ost 1** mit Flächenumsatz von **rund 52.400 m²** durch Großanmietung der **ING DiBa** über ca. **32.000 m²** im Hafenpark-Quartier, Honsellstraße 21-25, Hanauer Landstraße 102
- **Nachfrage gut**, aber **nach wie vor** mit **Verkleinerungstendenzen**

Flächenumsatz
Hochhäuser / normale Gebäude

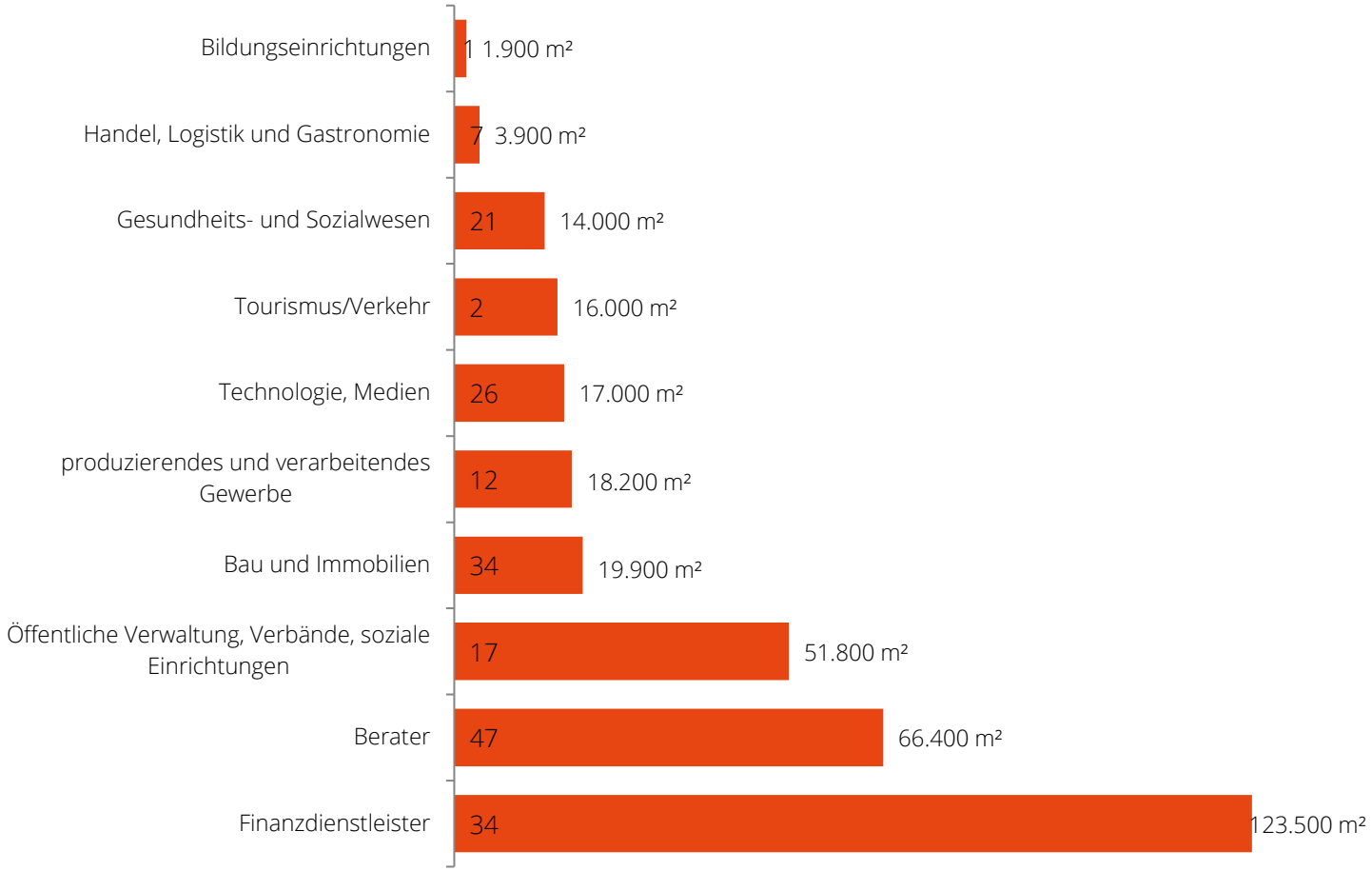




Hochhäuser:
Für diese Übersicht wurden Hochhäuser ab 60 Meter in den Lagen Bankenviertel, Westend, City und City Rand berücksichtigt.

ZURÜCK

Flächenumsatz nach Branchen

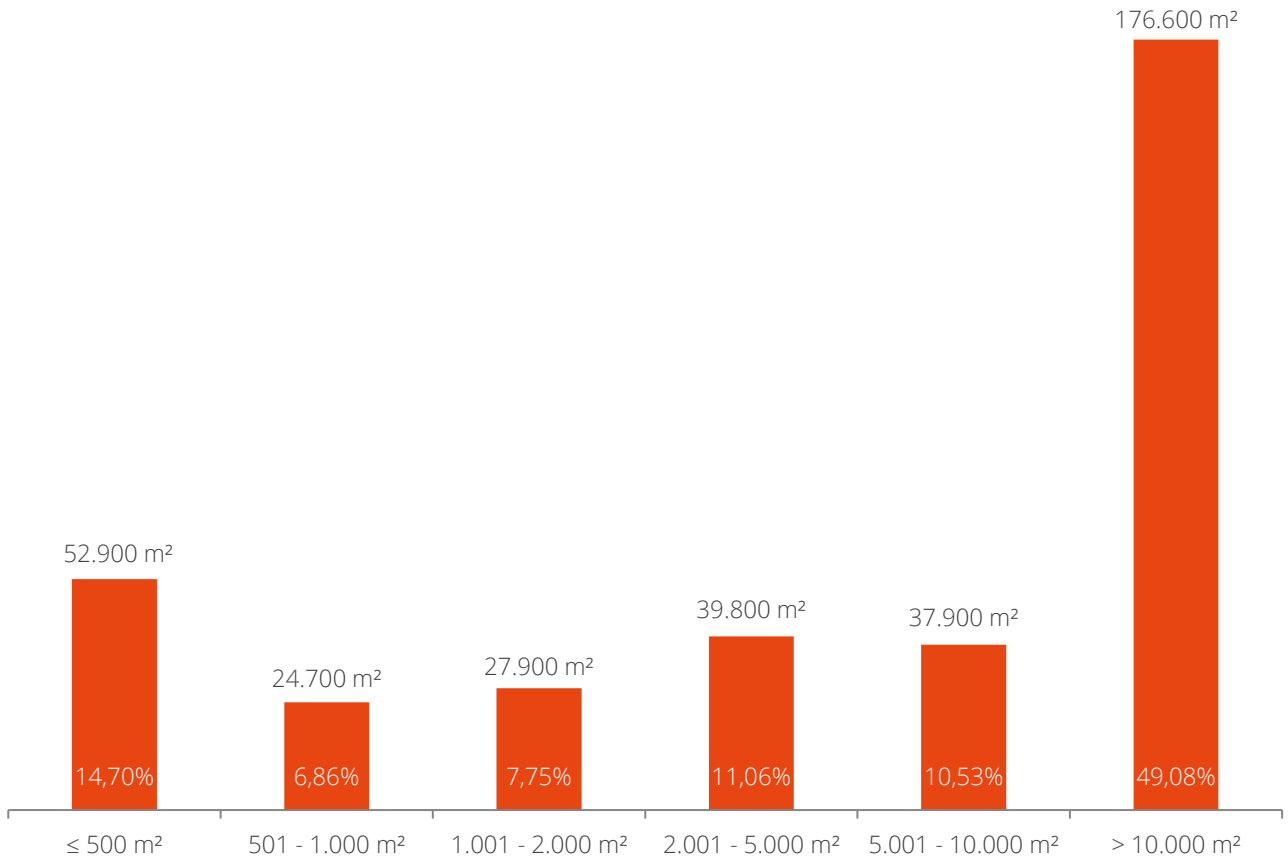


- Umsatz nach **Branchen Top 3:**
  - Platz 1: **Finanzdienstleister** (34 % des Gesamtumsatzes)
  - Platz 2: **Berater** (19 % des Gesamtumsatzes)
  - Platz 3: **Öffentliche Verwaltung** (14 % des Gesamtumsatzes)

Anteil Sonstige: 7 % / Basis: ca. 359.800 m² / 294 Deals

ZURÜCK

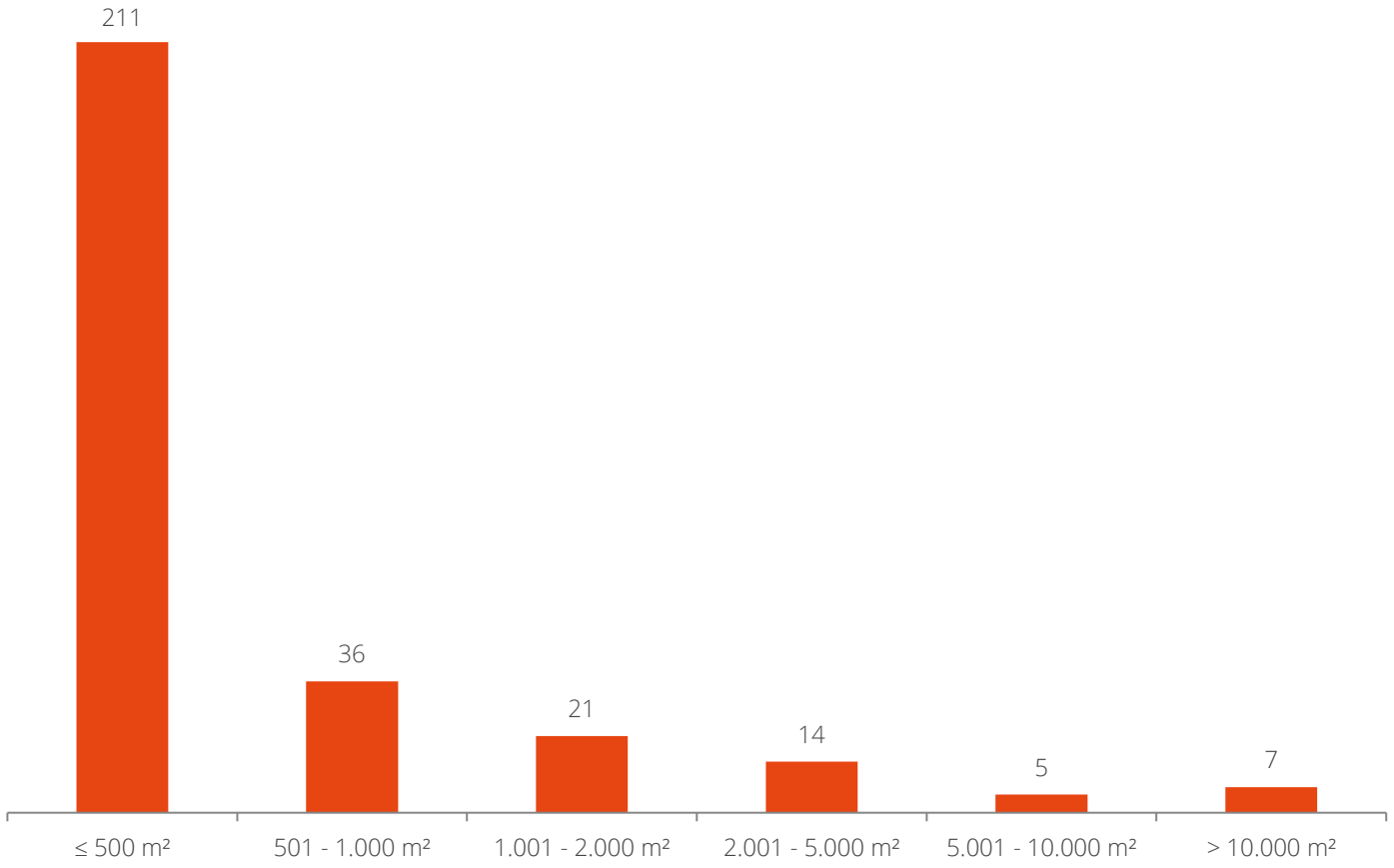
Flächenumsatz nach Größenklassen (Flächen)



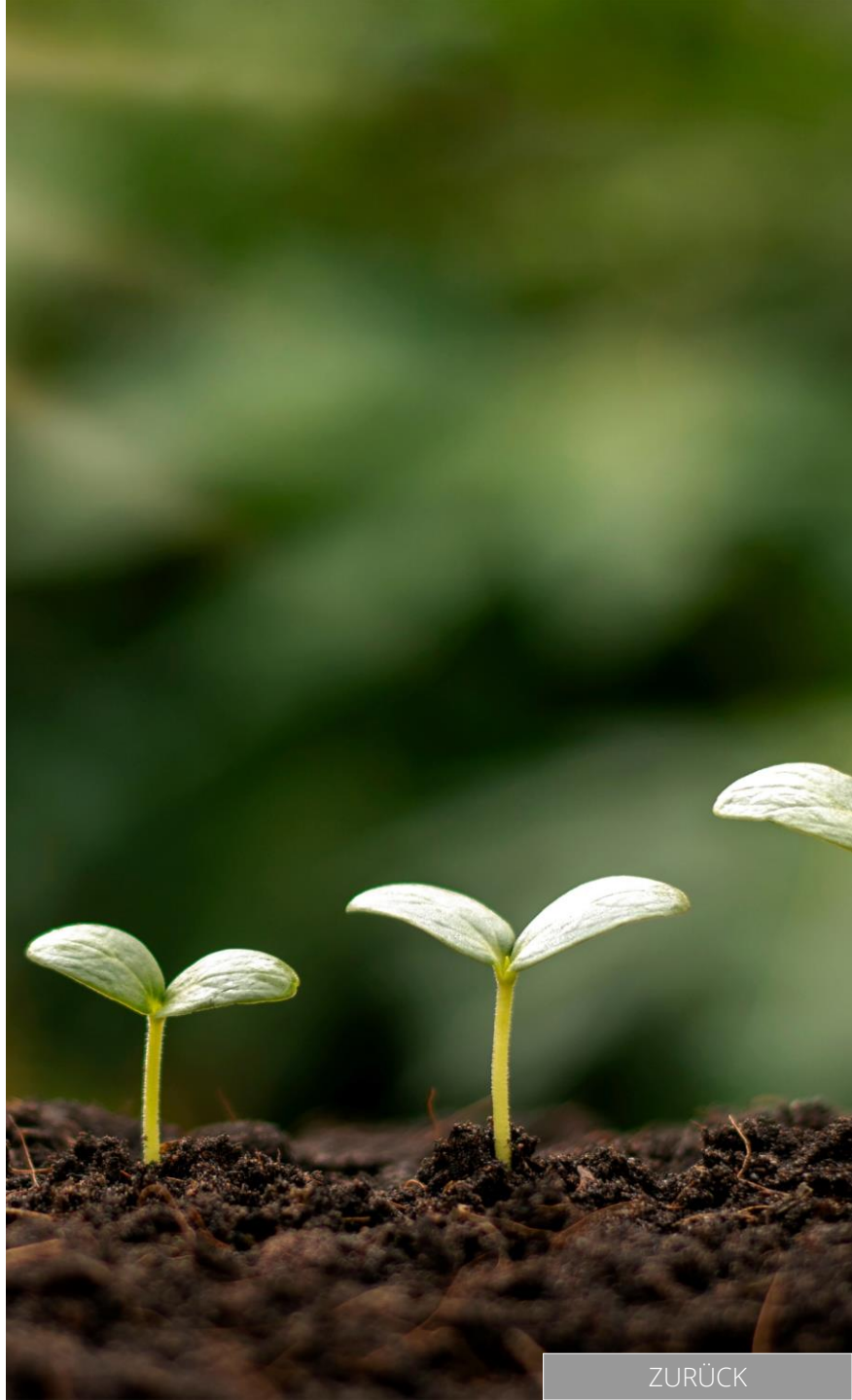
- Zunahme in fast allen Flächenklassen
  - **Stärkste Zunahmen** im Segment **>10.000 m² (+380 %)** durch **Großdeals Commerzbank** mit ca. 73.000 m², **KPMG LLP** mit ca. 33.400 m² **und ING DiBa** mit ca. 32.000 m² und **5.000 m² bis 10.000 m² (+209 %)**
  - Rückgang in der Flächenklasse **2.000 m² bis 5.000 m² (-6 %)** ggü. demselben Vorjahreszeitraum
  - **Moderate Zuwächse** in den **anderen Flächenklassen** zwischen **15 %** und knapp **35 %**

Basis: ca. 359.800 m² / 294 Deals

Flächenumsatz nach Größenklassen (Anzahl)



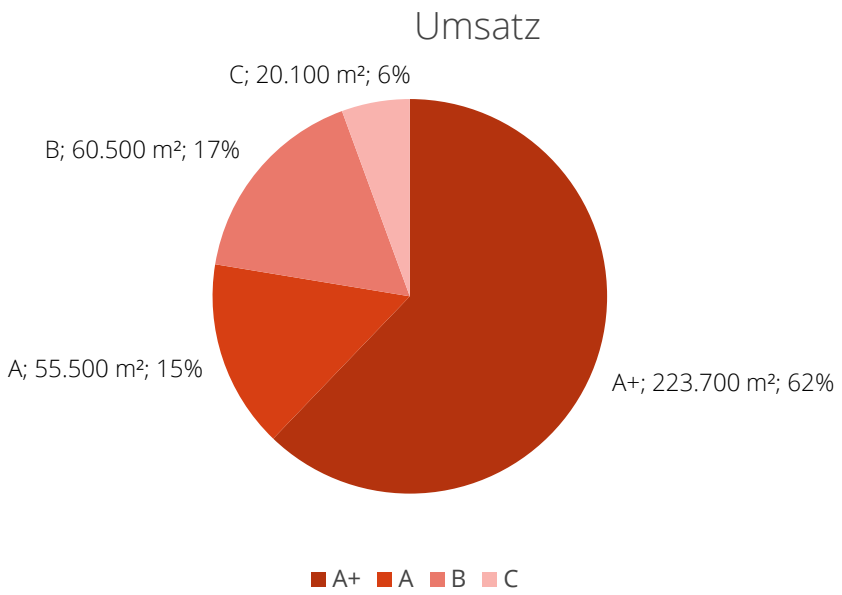
Basis: ca. 359.800 m² / 294 Deals

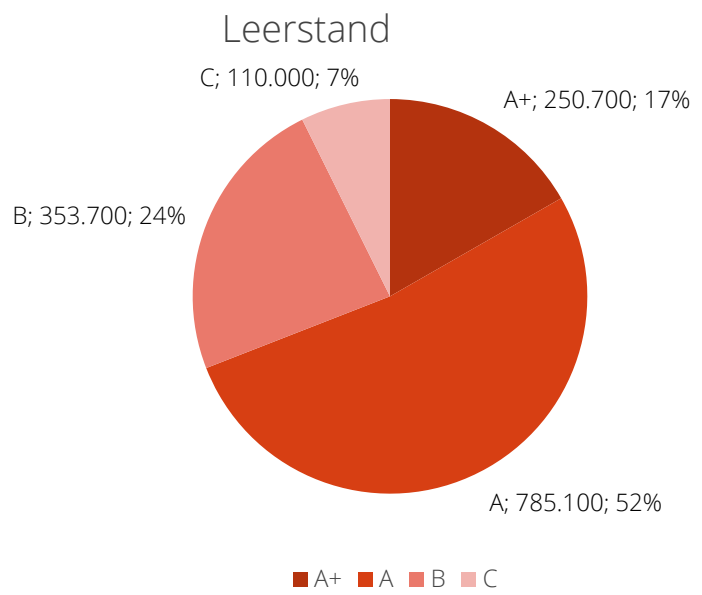


ZURÜCK

Flächenumsatz vs. Leerstand nach Objektqualität

	A+ (sehr hochwertig)	A (hochwertig)	B (durchschnittlich)	C (unterdurchschnittlich)
Voraussetzung	Alle 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Alle 3 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	2 der 3 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Weniger als 2 der 3 unten genannten Kriterien sind erfüllt
Raumhöhe	Lichte Raumhöhe 3 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher
Verkabelung	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden
Kühlung	Vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Zertifizierung	Gold- oder Platin-Zertifizierung	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig

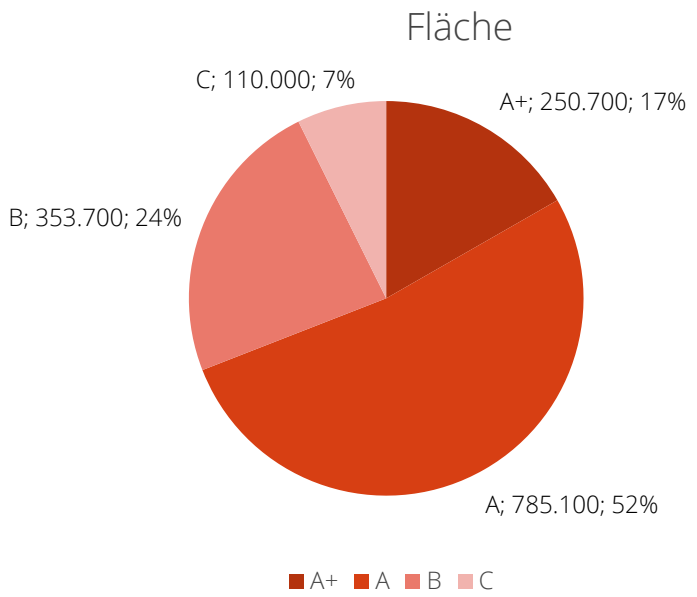


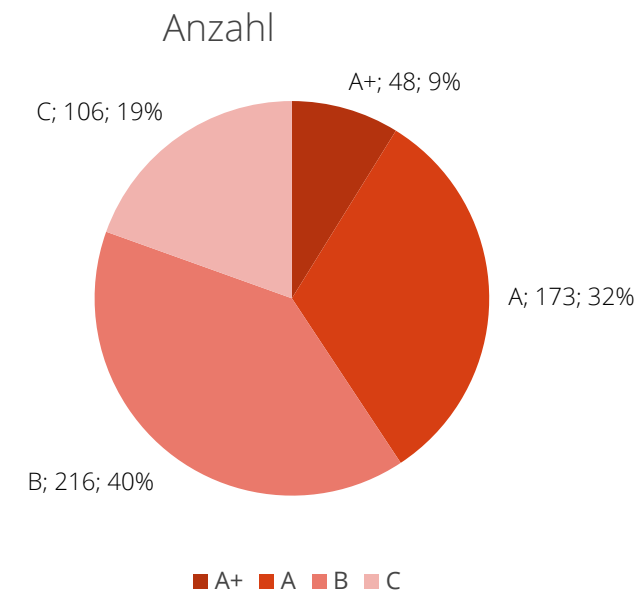


Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

Leerstand Fläche vs. Anzahl Objekte nach Objektqualität

	A+ (sehr hochwertig)	A (hochwertig)	B (durchschnittlich)	C (unterdurchschnittlich)
Voraussetzung	Alle 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Alle 3 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	2 der 3 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Weniger als 2 der 3 unten genannten Kriterien sind erfüllt
Raumhöhe	Lichte Raumhöhe 3 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher
Verkabelung	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden
Kühlung	vorhanden	vorhanden	vorhanden	Vorhanden
Zertifizierung	Gold- oder Platin-Zertifizierung	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig

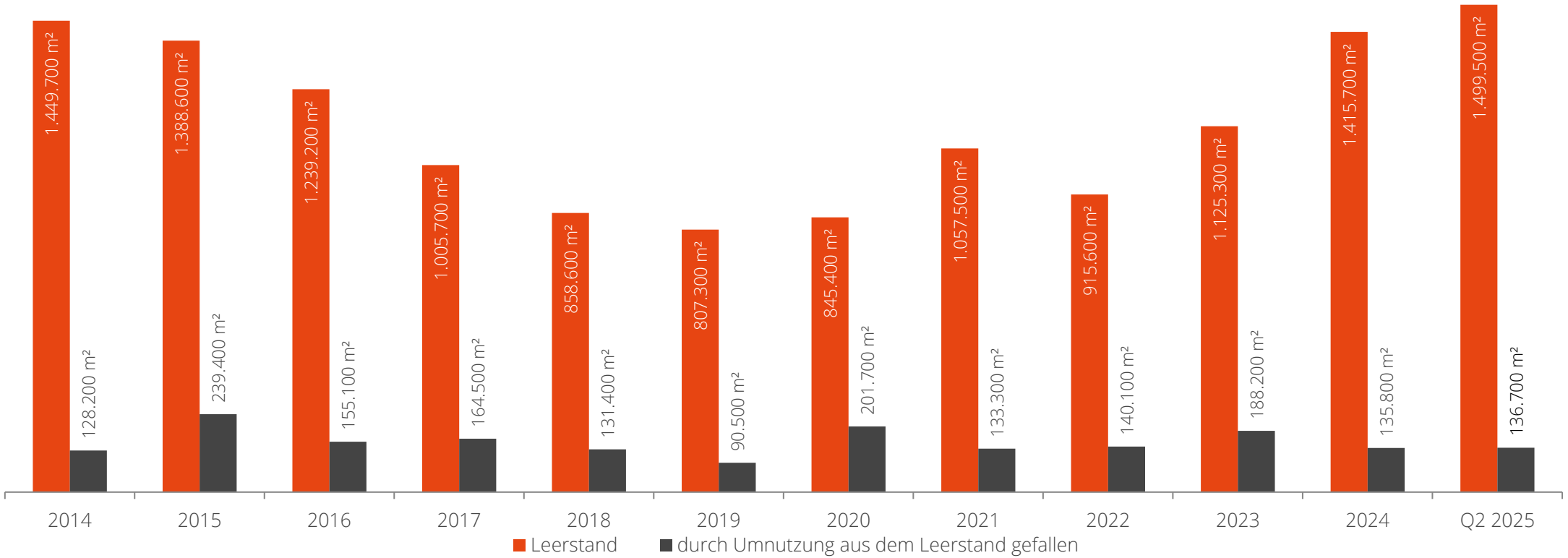




Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

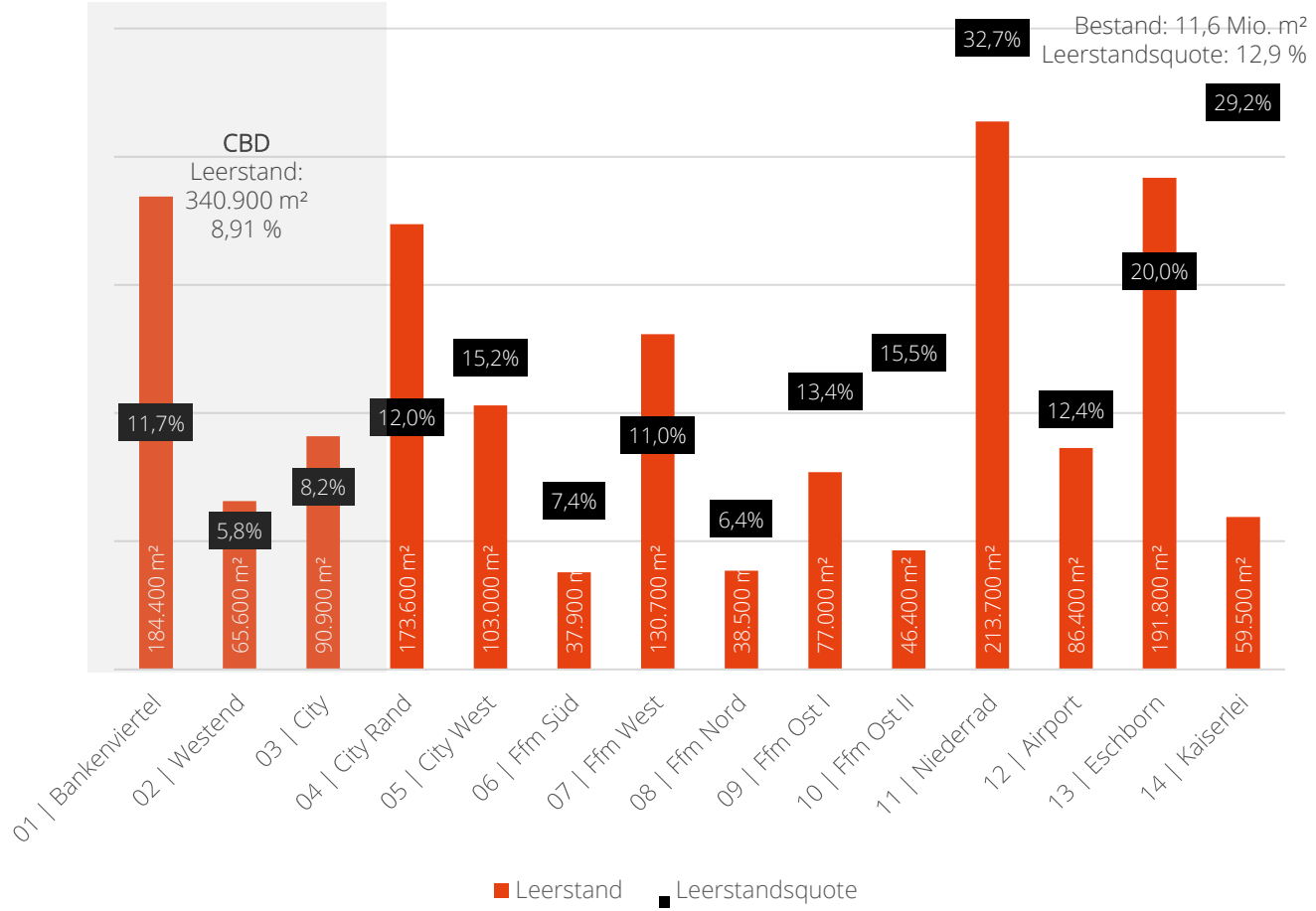
ZURÜCK

Leerstand und Umnutzung 2014 – Q2 2025



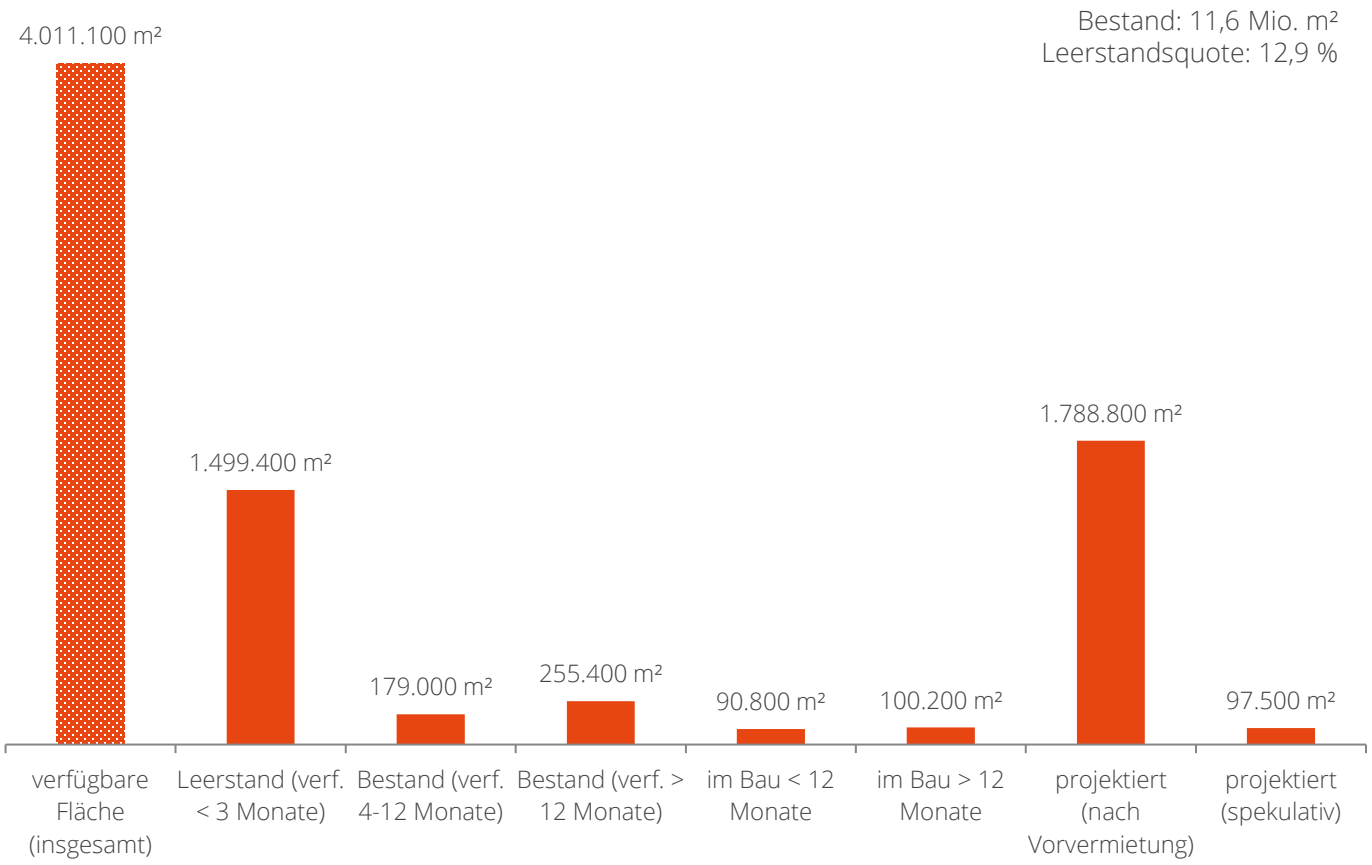
ZURÜCK

Leerstand Absolut / Quote (%) nach Teilmärkten



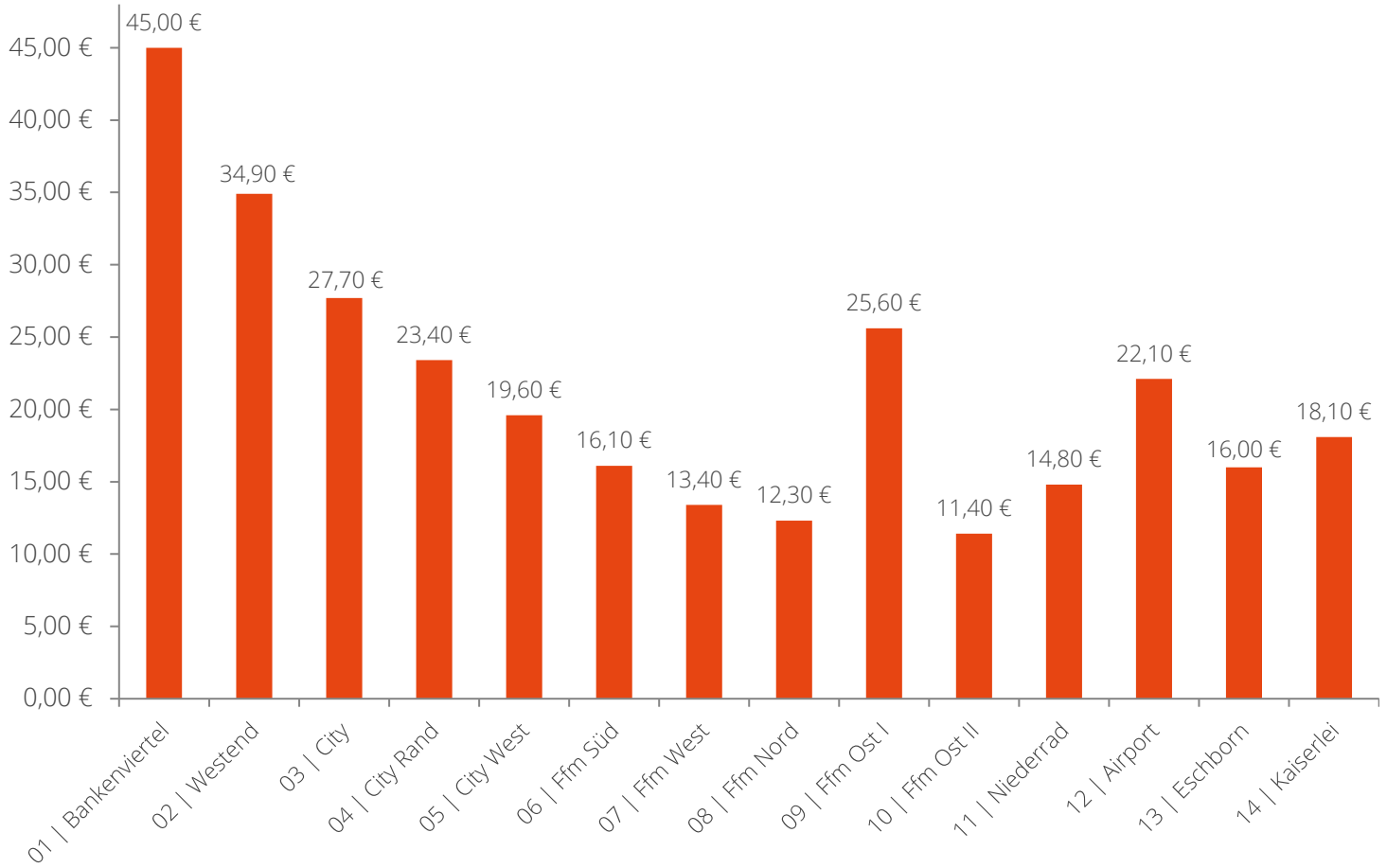
- **Leerstandsquote** ist von 10,6 % (Q2 2024) um 2,3 Prozentpunkte **auf 12,9 % gestiegen**. **Leerstand seit Mitte 2023 wieder bei über 1 Mio. m², aktuell ca. 1.499.400 m²**
- **Stärkste Zunahme in Niederrad (+150 %)** u.a. durch Prisma, Hahnstraße 55, ca. 43.000 m² (Sanierungsende), Eurohaus, Lyoner Straße 24-26, ca. 27.300 m², Lyoner Straße 23 ca. 28.300 m² (Interimsnutzung möglich)
- **Zunahme im CBD +20 %**, u. a. durch Flächen-konsolidierung, Flächenreduktion und Umzüge in Neubauten, z. Bsp. Trianon, Messeturm, Kastor
- **Rückgänge zwischen 20 % und 25 %** in **Frankfurt Nord** und **Airport** durch gute Vermietungsleistung 2024
- In den einzelnen **Teilmärkten variiert die Leerstandsquote stark**, sie bewegt sich zwischen 5,8 % (Westend) und 32,7 % (Niederrad)

Verfügbare Fläche Q2 2025



ZURÜCK

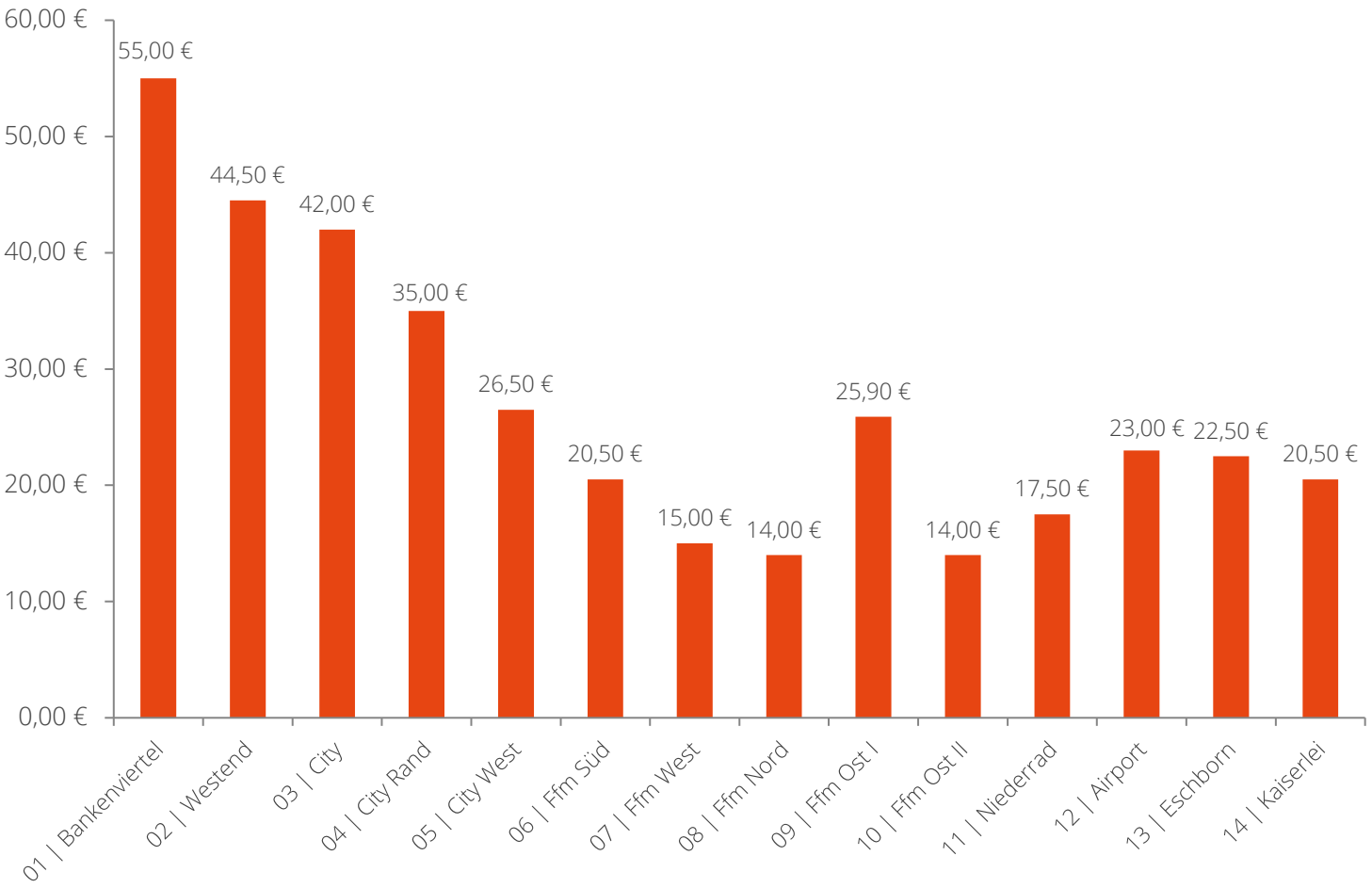
Durchschnittsmiete nach Teilmarkt



Durchschnittsmiete nach gif:

- Zur Berechnung der *Durchschnittsmiete* werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet. Da in der Regel keine vollständige Erfassung aller Verträge erfolgt, sollte ein Durchschnitt nur dann gebildet werden, wenn die (mit Fläche und Miete) in der Berechnung erfassten Verträge mindestens 50 % der Flächenumsätze (ohne Eigennutzer) in dem Markt repräsentieren.

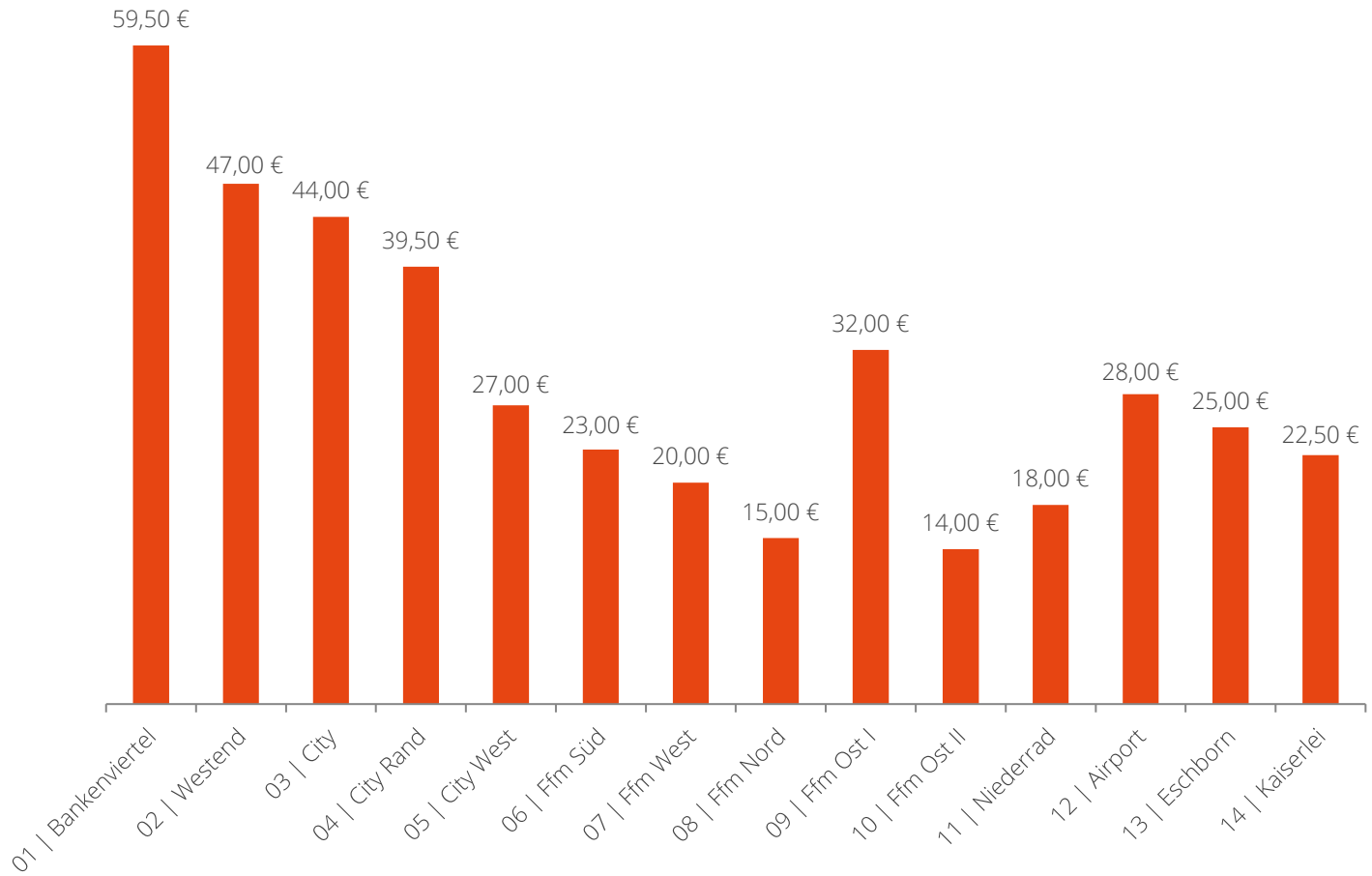
Spitzenmiete nach Teilmarkt



Spitzenmiete nach gif:

- Die realisierte *Spitzenmiete* umfasst das – bezogen auf das jeweilige Marktgebiet – oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median dar. Es sollten zumindest 3 Vertragsabschlüsse einbezogen werden.

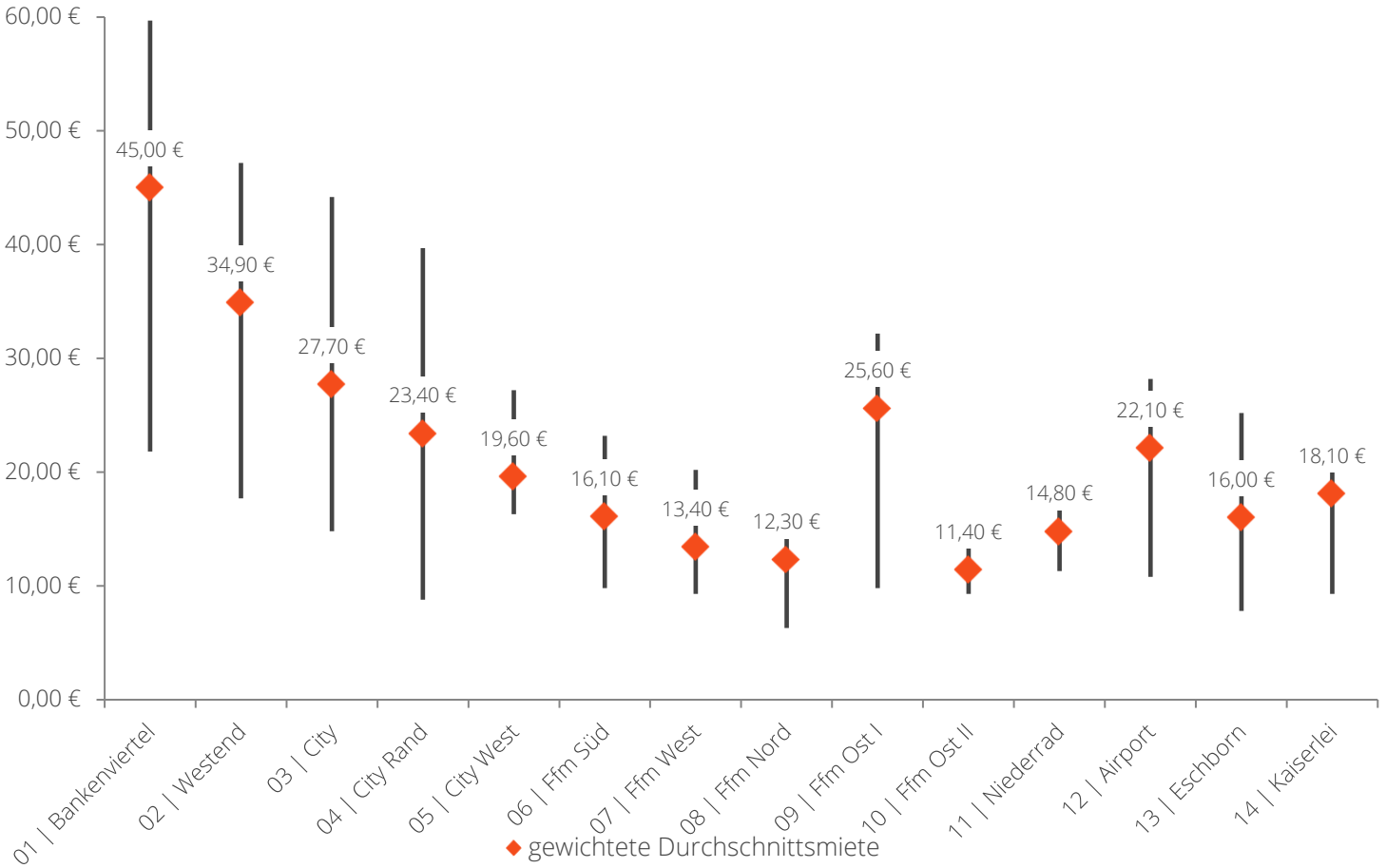
Höchstmiete nach Teilmarkt

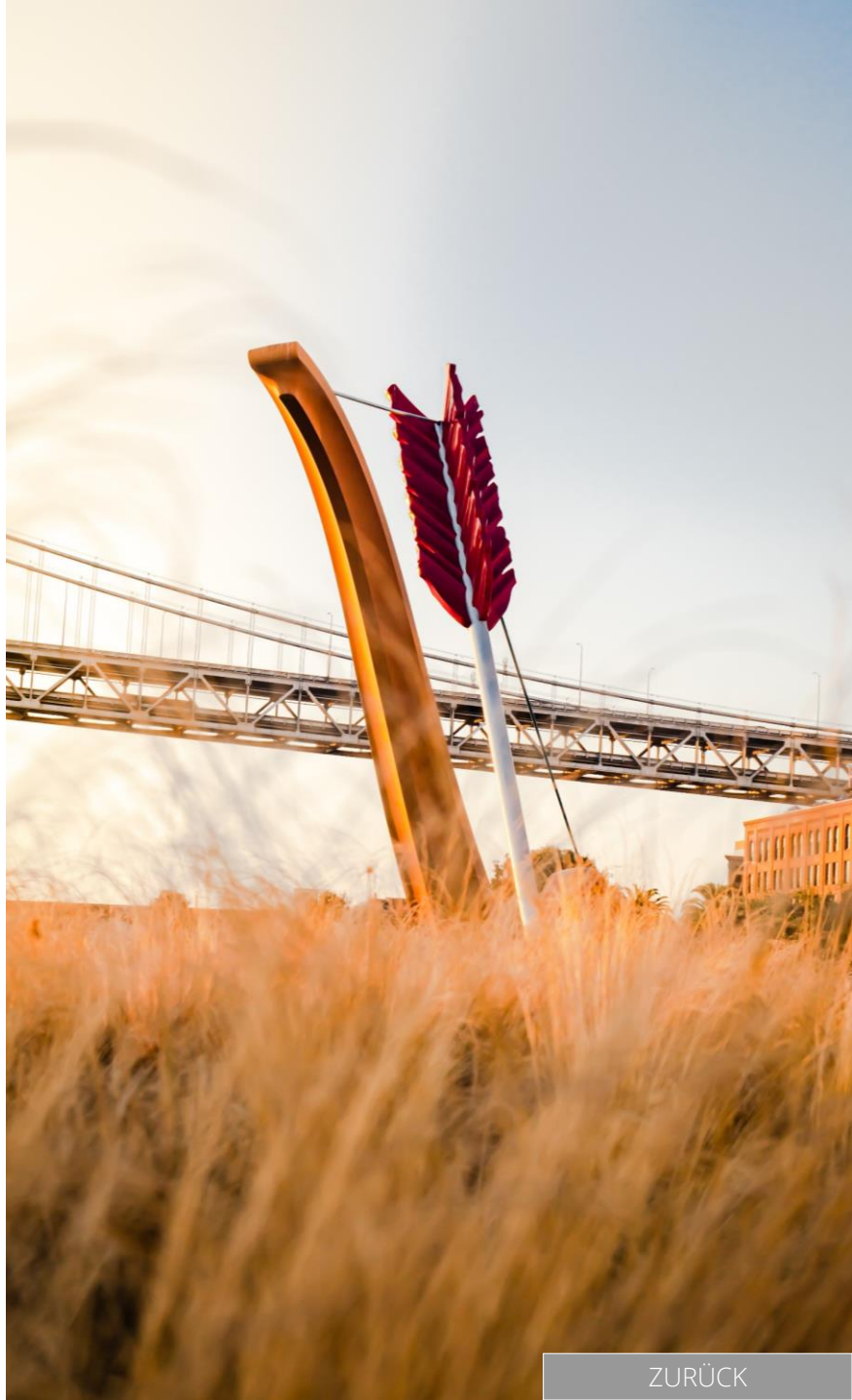


Höchstmiete nach gif:

- Einzelne über den Spitzenmieten liegende Werte sollen als *Höchstwerte* bezeichnet werden.

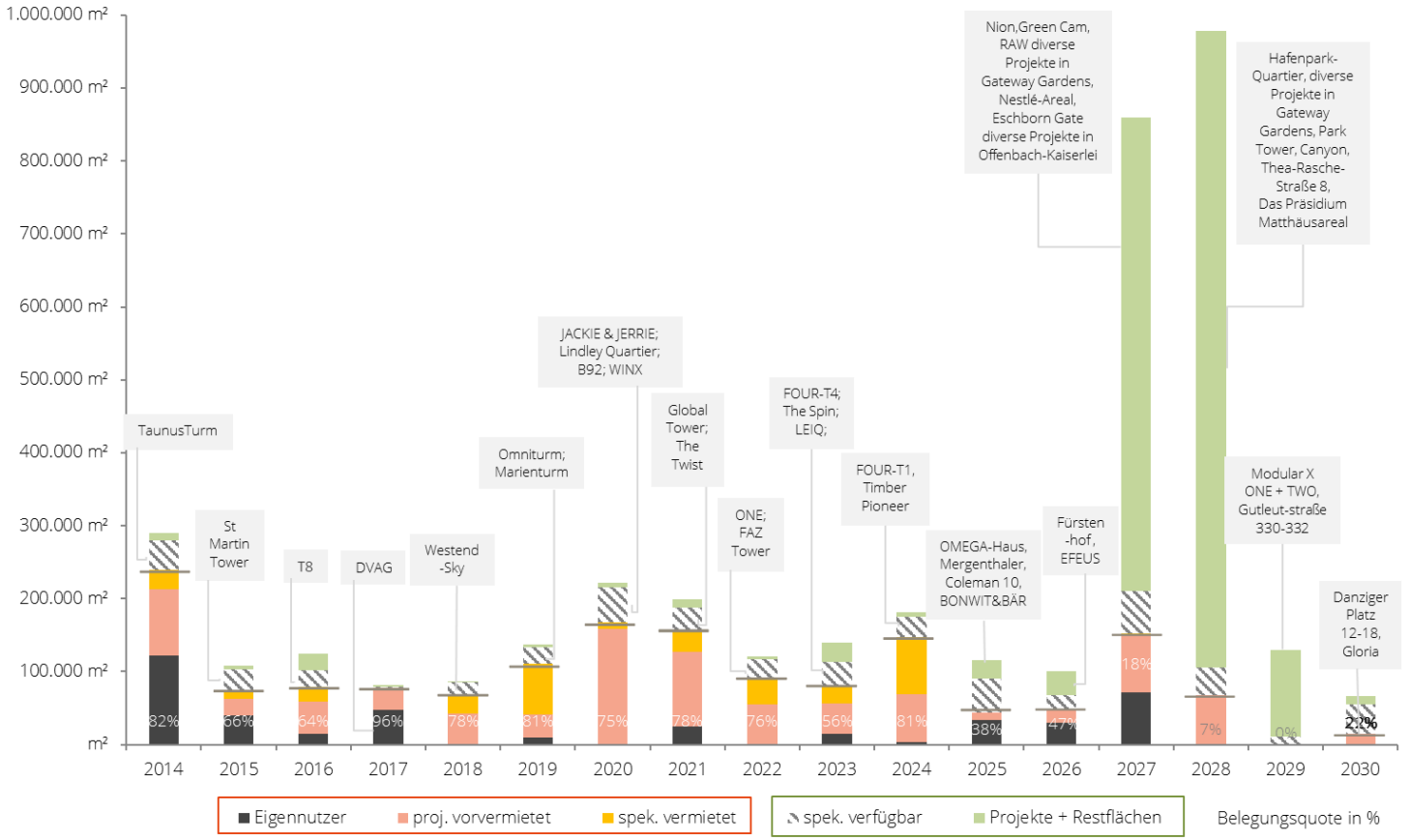
Mietpreisspanne nach Teilmarkt





ZURÜCK

Fertigstellungen 2014 - 2030



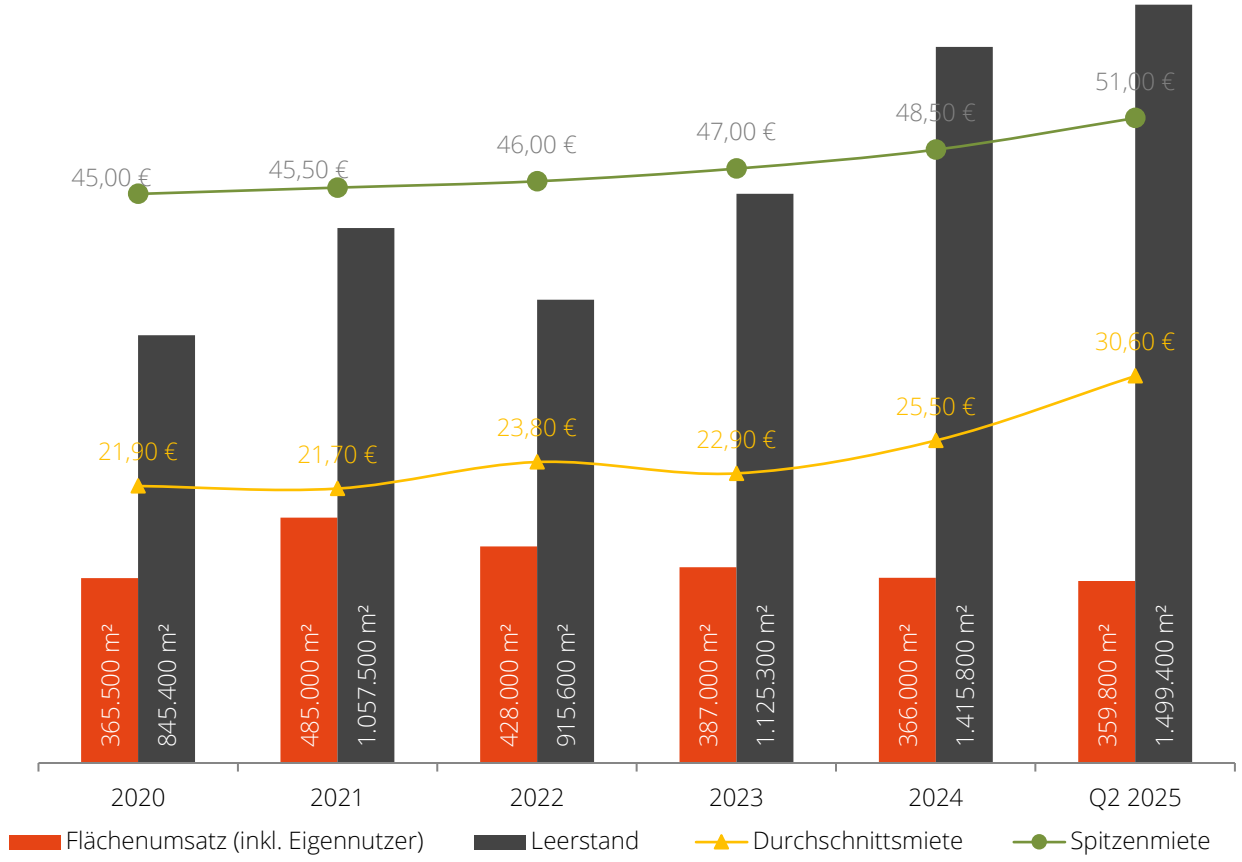
Anmerkung: „Projekte" sind projektierte Gebäude nach Vorvermietung mit deren Bau noch nicht begonnen wurde.
„Restflächen" sind noch nicht vermietete Flächen in Objekten im Bau und nicht-spekulative Projekte.

Die genannten Objekte sind exemplarische Beispiele für die hinter den Säulen liegenden Daten.

FOUR, Große Gallusstraße 10-14
Bild: Groß & Partner

ZURÜCK

Umsatz / Leerstand / Mieten 2020 – Q2 2025



- Flächenumsatz Q2 2025 durch Großanmietungen **sehr hoch** bei rund **359.800 m²**, u.a.:
  - **Commerzbank,** ca. **73.000 m²,** CBT
  - **KPMG**, ca. **33.400 m²**, Park Tower + Opernturm
  - **ING,** ca. **32.000 m²**, Hafenpark Quartier
  - **Condor,** ca. **15.900 m²**, Alpha Rotex
- **Der Markt** hat damit **deutlich an Fahrt aufgenommen**, **Verkleinerungstendenzen** aber weiterhin **sichtbar**
- **Leerstand** auf ca. **1.499.400 m² gestiegen,** u. a. durch **mehrere Konsolidierungen, Flächenreduktionen, Insolvenzen** (Lyoner Straße 23), Renovierungs-finalisierung (Prisma, Hahnstraße 55); **Leerstandsquote: 12,9 %**
- **Durchschnittsmiete** durch die Anmietungen von Commerzbank, White & Case, EZB, ING und anderer größerer Anmietungen **stark gestiegen,** auf aktuell **30,60 €/m²**
- **Spitzenmiete** aktuell **51,00 €/m²** - hochpreisiges Segment auch weiterhin nachgefragt
- **Fertigstellungsvolumen bis Ende 2025** liegt bei knapp 116.400 m² mit einer Vorbelegungsquote von 38 %

ZURÜCK

blackolive
Trends / Ausblick

- Der Büromarkt lag **im ersten Halbjahr 2025** mit 7 Großdeals **fast auf dem Niveau des Gesamtjahres 2024**. Bis **Ende 2025** ist von einem **Flächenumsatz über 550.000 m²** auszugehen. Das sehr gute Ergebnis spiegelt trotz der besseren Stimmung nicht die realistischen Gesamtmarktverhältnisse wider.
- Der **Leerstand** ist durch Konsolidierungen, dem aktuellen Trend zur Flächenverkleinerung und mehrheitlichen Anmietungen in Projekten und Refurbishments trotzdem weiter gestiegen, ein weiterer Anstieg ist wahrscheinlich.
- Die **Mietpreise sind auf Grund der Großanmietungen in den Projekten deutlich gestiegen,** mit Potential nach oben im Prime-Segment.
- Das **Fertigstellungsvolumen 2025** liegt unter dem des Vorjahres, die Vorvermietungsquote liegt bei 38 %. Für **2026** ist noch **weniger Fläche avisiert** (47 % Belegungsquote). **Viele Projekte** befinden sich in der **Pipeline**, die Realisierung hängt aber fast immer von Vorvermietung ab.

Ihre Ansprechpartnerin

Tanja Zeiske
Head of Research
tanja.zeiske@blackolive.de
069 9074487–55

blackolive

blackolive advisors GmbH
www.blackolive.de

die welle | reuterweg 18 | 60323 frankfurt

Die in diesem Bericht/Dokument bereitgestellten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und dienen als allgemeine Information und zu Marketingzwecken. blackolive advisors GmbH 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/Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der blackolive advisors GmbH. Bildmaterial darf nur mit Einwilligung von blackolive verbreitet, vervielfältigt oder öffentlich zur Schau gestellt werden.