

Büromarkt Frankfurt am Main H1 2025

Auf einen Blick – Stand und Ausblick

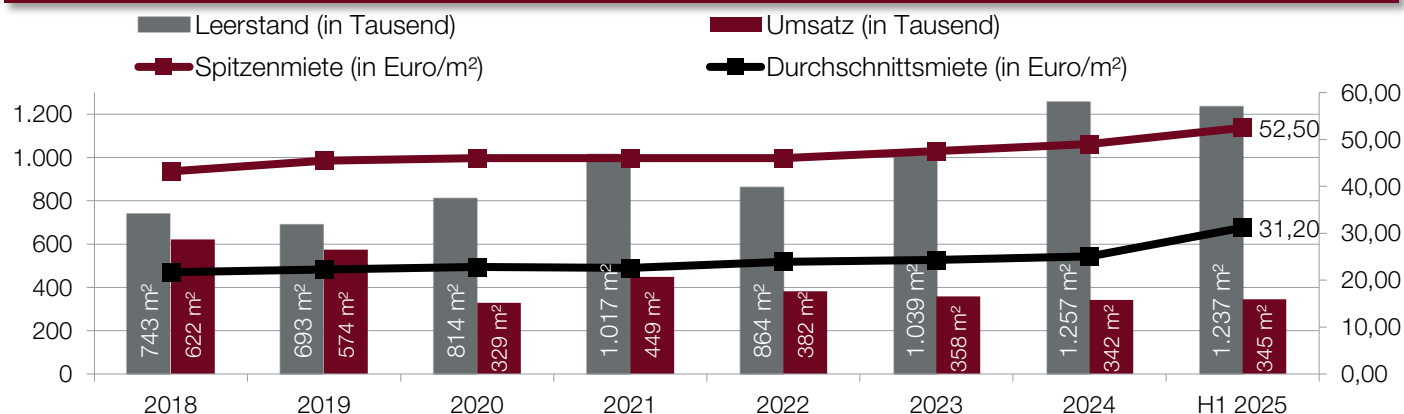
Umsatzleistung	345.200 m ²	➡
Spitzenmiete	52,50 €/m ²	➡
Durchschnittsmiete	31,20 €/m ²	➡
Leerstandsquote	10,8 %	➡
Bestand	11,46 Mio. m ²	➡
Umsatzanteil Neubau & Revitalisierungen	49 %	➡
Stärkste Branche	Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen	
Wichtigster Teilmarkt	Bankenlage	

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 m² in den ersten drei Monaten folgten im zweiten Quartal 143.100 m². Damit summiert sich das Halbjahresergebnis auf insgesamt 345.200 m² und übertrifft den Vorjahreswert um 90 % (H1 2024: 181.500 m²). 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.

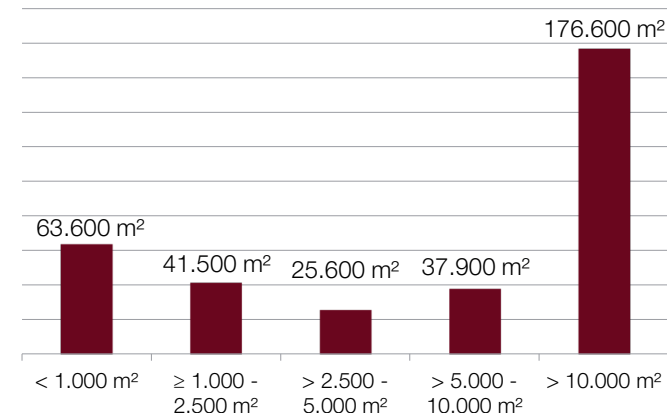
Die Markterholung innerhalb des ersten Halbjahres 2025 wurde maßgeblich durch Abschlüsse oberhalb der 5.000 m² vorangetrieben. Diese Deals stehen für weit mehr als 60 % des Umsatzes. Gegenüber dem Vorjahr haben diese über 300 % auf 214.500 m² zugelegt. Die Branchen „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ mit insgesamt 124.900 m² und Unternehmen aus „Unternehmensberatung, Marketing und Marktforschung“ mit 42.400 m² präsentieren sich zur Jahresmitte als stärkste Flächennachfrager. Die räumliche Verteilung zeigt folgendes Bild: Der Central Business District (CBD) verbucht einen Umsatz von 201.800 m², was fast 59 % des gesamten Marktgeschehens entspricht. Innerhalb der untergeordneten Teilmärkte sticht die Bankenlage mit 106.100 m² hervor. Es folgen das Westend mit 56.400 m² und das Ostend-Ost mit 52.700 m².

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 m² fanden hier statt. Die Spitzenmiete hat innerhalb der letzten drei Monate um 1,00 Euro pro m² auf aktuell 52,50 Euro pro m² zugelegt. Im Vorjahresvergleich beträgt der Mietzuwachs 5,00 Euro pro m² 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 m² – ein Anstieg von 6,60 Euro pro m² bzw. 26,8 % innerhalb der letzten 12 Monate.

Flächenumsatz, Leerstand, Mietniveau



Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2025

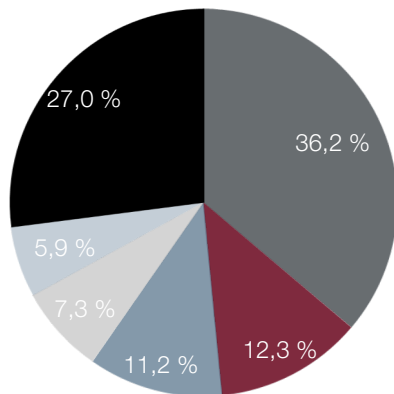


Nachdem der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt bereits im ersten Quartal 2025 nicht weiter gestiegen ist, zeigt sich zur Jahresmitte hin eine weitere Stabilisierung. Dem Markt stehen Ende Juni 2025 somit weiterhin rund 1,24 Mio. m² kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum beläuft sich das Plus jedoch auf 154.000 m². Mit 10,8 % liegt die aktuelle Leerstandsquote 1,4 %-Punkte über dem Wert des zweiten Quartals 2024.

Ausblick

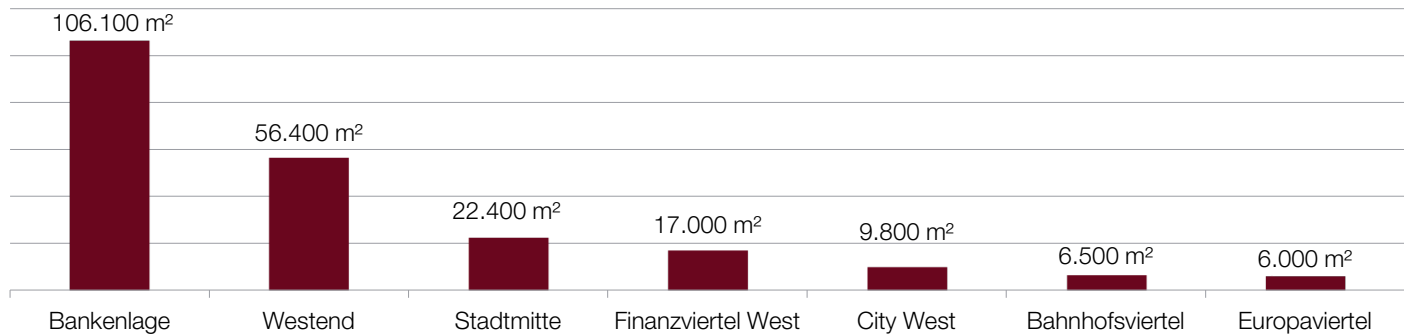
Die Stimmungsaufhellung der Frankfurter Unternehmen kann als Vorbote der konjunkturellen Belebung gesehen werden, die sich bereits in den Büromarktkennzahlen widerspiegelt. Da das erste Halbjahr durch eine Vielzahl an Großdeals geprägt war, wird das zweite Halbjahr voraussichtlich etwas moderater ausfallen, 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

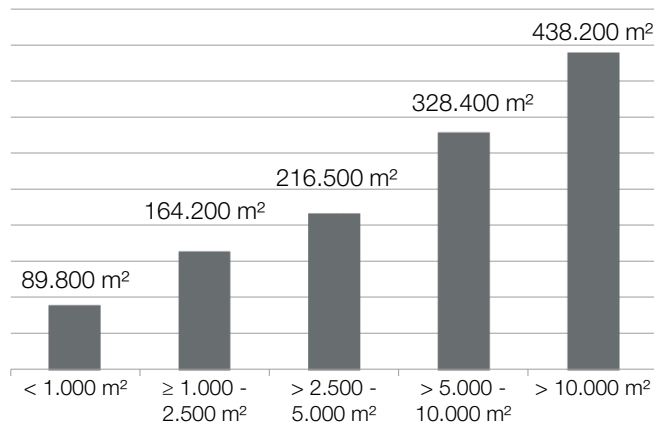


- Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen
- Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung
- Öffentliche Einrichtungen
- Kanzleien, Notare & Rechtsberater
- Bau- & Immobiliengewerbe
- Sonstige

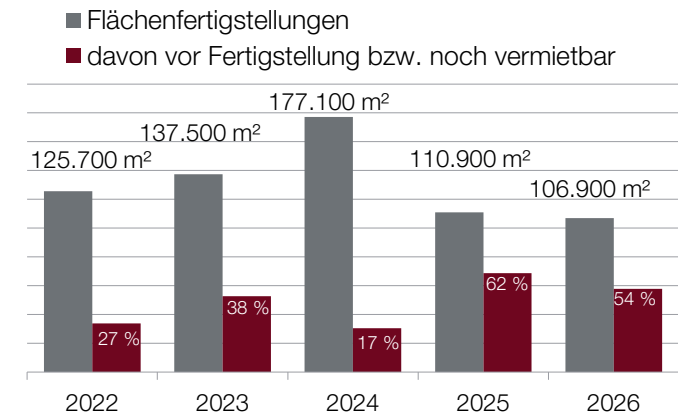
Flächenumsatz nach Lage – umsatzstärkste Teilmärkte H1 2025



Leerstand nach Flächengröße H1 2025



Flächenfertigstellungen

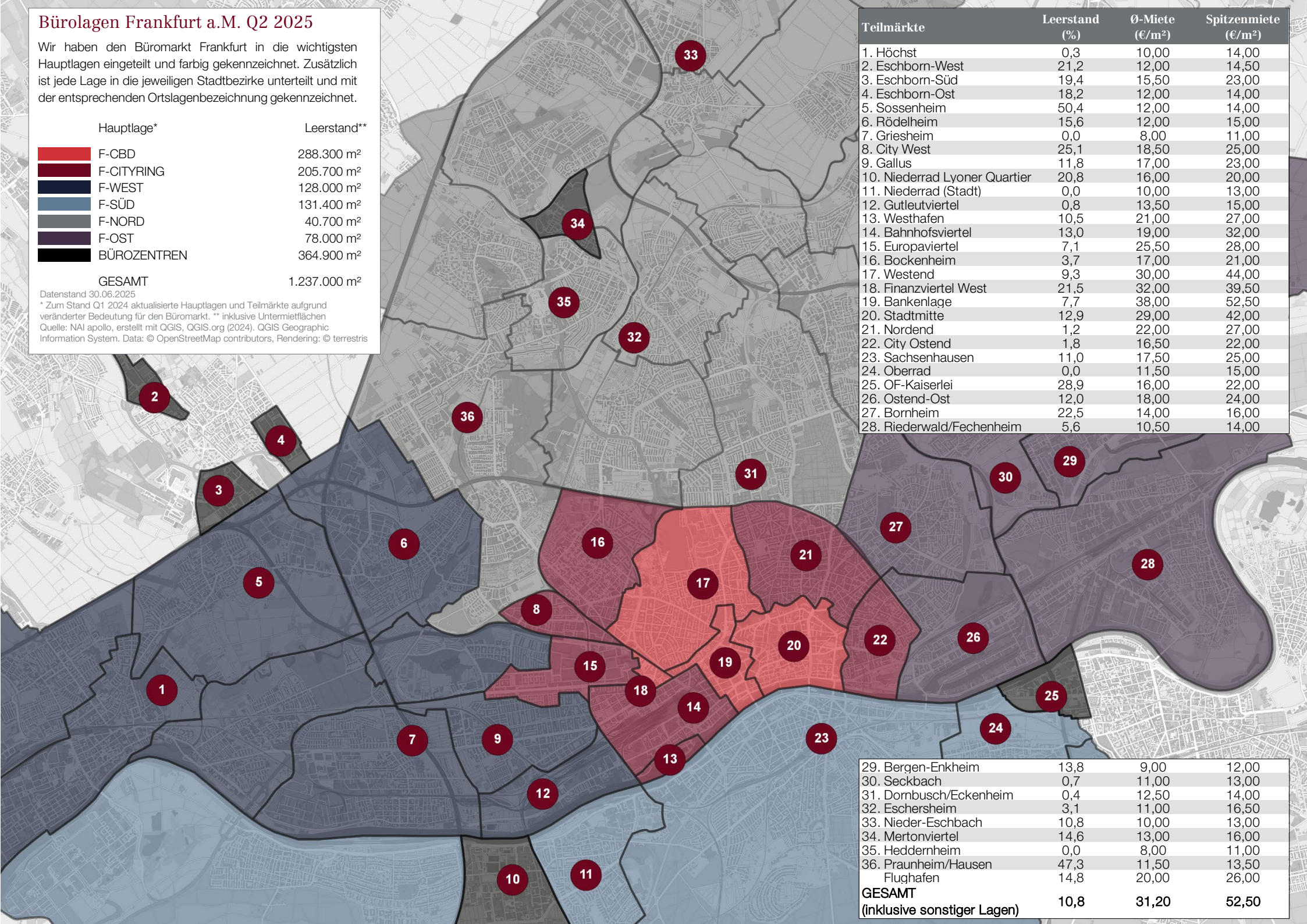


Bürolagen Frankfurt a.M. Q2 2025

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

Hauptlage*	Leerstand**
F-CBD	288.300 m²
F-CITYRING	205.700 m²
F-WEST	128.000 m²
F-SÜD	131.400 m²
F-NORD	40.700 m²
F-OST	78.000 m²
BÜROZENTREN	364.900 m²
GESAMT	1.237.000 m²

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 (€/m²)	Spitzenmiete (€/m²)
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 Flughafen	47,3 14,8	11,50 20,00	13,50 26,00
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	10,8	31,20	52,50



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