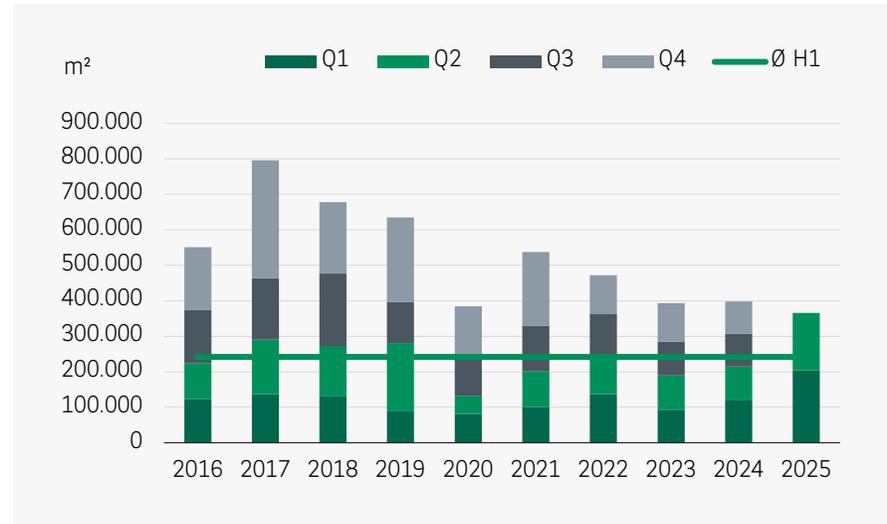


FRANKFURT

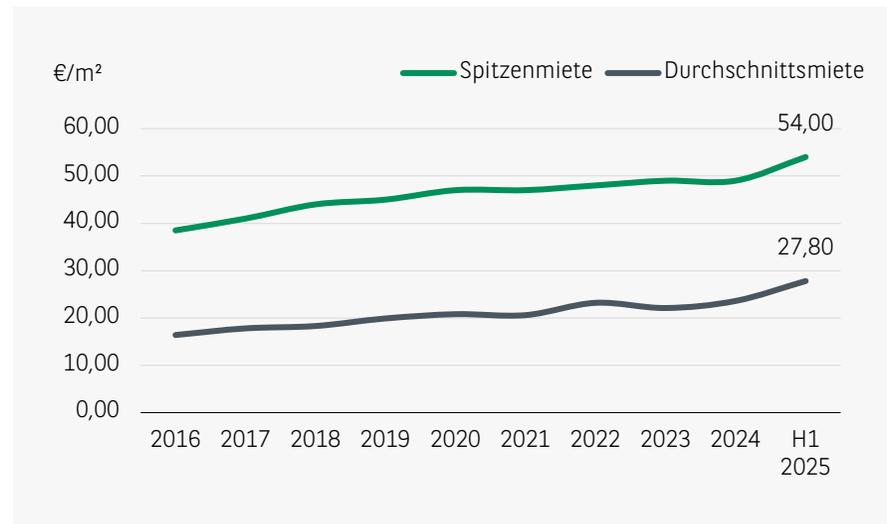
# REPORT BÜROMARKT

H1 2025

## Entwicklung des Flächenumsatzes



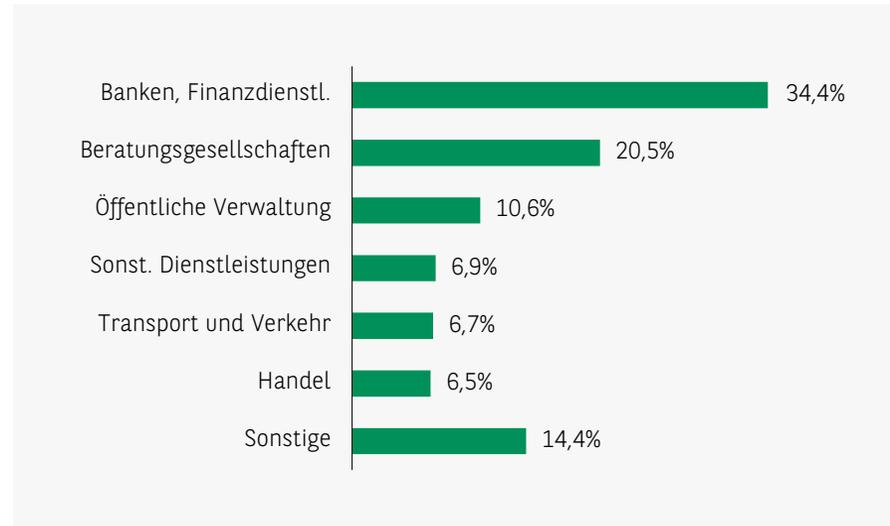
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## FRANKFURTER BÜROMARKT MIT SPITZENERGEBNIS GROSSABSCHLÜSSE SENDEN STARKE SIGNALE

- Der Frankfurter Büromarkt beendet mit einem Spitzenergebnis von 366.000 m² das erste Halbjahr 2025. Auf einen fulminanten Jahresauftakt mit 204.000 m² Flächenumsatz folgte ein zweites starkes Quartal mit weiteren 162.000 m². Das zweite Quartal ist damit immer noch eines der umsatzstärksten der vergangenen fünf Jahre, und auch historisch betrachtet wurde ein herausragendes Halbjahresergebnis erzielt. So konnte nur 2001 ein höherer Halbjahresumsatz registriert werden.
- Aktuell wird das Marktgeschehen maßgeblich von großvolumigen Vertragsabschlüssen geprägt, auf die der Frankfurter Markt lange Jahre warten musste. In Q1 haben die Projektanmietungen von Commerzbank (73.000 m²) und ING-DiBa (32.000 m²) sowie der Abschluss von White & Case (10.000 m²) den Flächenumsatz auf ein neues Niveau gehoben. In Q2 haben die Verträge von KPMG (ca. 12.000 m² im Opernturm und ca. 21.000 m² im Park Tower) sowie von Condor Flugdienst am Frankfurter Flughafen mit gut 15.000 m² starke Signale in den Markt gesendet. Weitere 13.000 m² hat die Deutsche Rentenversicherung Hessen beigetragen.
- Dass die Nachfrage nach Büroflächen auch in der Breite langsam wieder steigt zeigt das Plus des Flächenumsatzes gegenüber dem Vorjahr im Segment zwischen 500 m² und 2.000 m² (+23 %) sowie der im langjährigen Mittel notierende Umsatz in der Größenkategorie zwischen 2.000 und 5.000 m².
- Die Spitzenmiete notiert stabil bei 54,00 €/m² (+10 % ggü. Vorjahr), während der ausgeprägte Nachfragefokus auf hochwertig ausgestattete Flächen die Durchschnittsmiete weiter auf nun erstmals 27,80 €/m² steigen lässt (+11,2 %).

## Flächenumsatz nach Branchen H1 2025



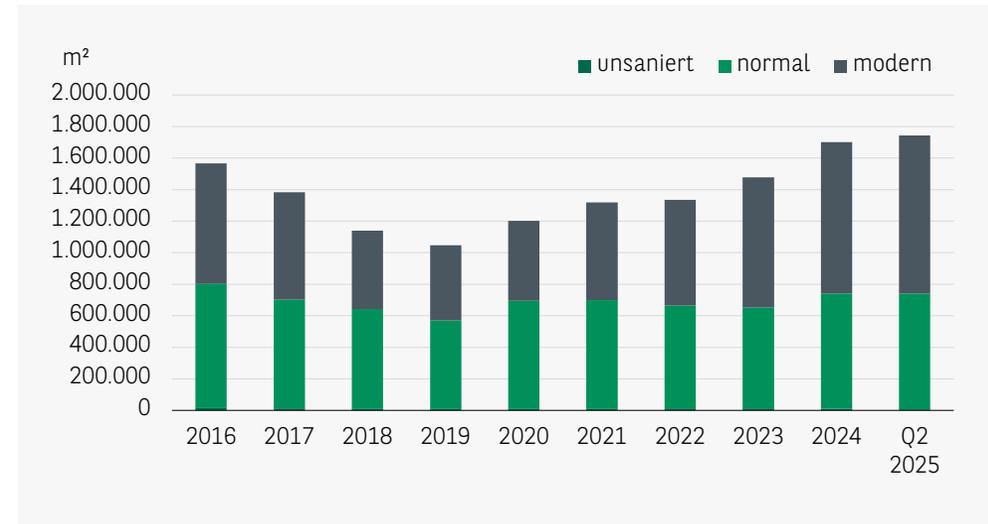
## Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m²
Q1	1.1	Commerzbank	73.000
Q2	1.2	KPMG	33.400
Q1	2.1	ING-DiBa	32.400
Q2	4.7	Condor Flugdienst	15.200
Q2	1.3	Deutsche Rentenversicherung Hessen	13.000
Q1	1.2	White & Case	10.100

## KERNBRANCHEN BESONDERS ANMIETUNGSSTARK

- Frankfurts Kernbranchen (Banken & Finanzdienstleister und Beratungsgesellschaften) präsentieren sich 2025 besonders anmietungsstark. Nachdem ihre Flächenumsätze in den Folgejahren der Covid-Pandemie immer wieder deutlich unterdurchschnittlich ausfielen, werden für sie nun Rekordwerte von 126.000 m² bzw. 75.000 m² vermeldet. Die Zahlen spiegeln eindrucksvoll die Neuausrichtung der Unternehmen in Sachen Büronutzung wider. Zentral gelegene Premiumflächen sind ein Muss-Faktor im Rahmen ihrer Zukunftsplanung geworden und werden mangels Angebot in Frankfurts Top-Lagen mittlerweile in zum Teil ungewöhnlichen Gebäudekonstellationen gefunden. Repositionierung und Komplettsanierung von veralteten Flächen spielen dabei zunehmend eine Rolle.
- Der Büroflächenleerstand ist gegenüber Q1 leicht auf 1,74 Mio. m² gesunken. Die Leerstandsrate notiert bei 11,2 %. Neubau Erstbezugsflächen in Top-Lagen bleiben absolute Mangelware: In den Citylagen stehen davon nur rund 19.000 m² kurzfristig zur Verfügung.

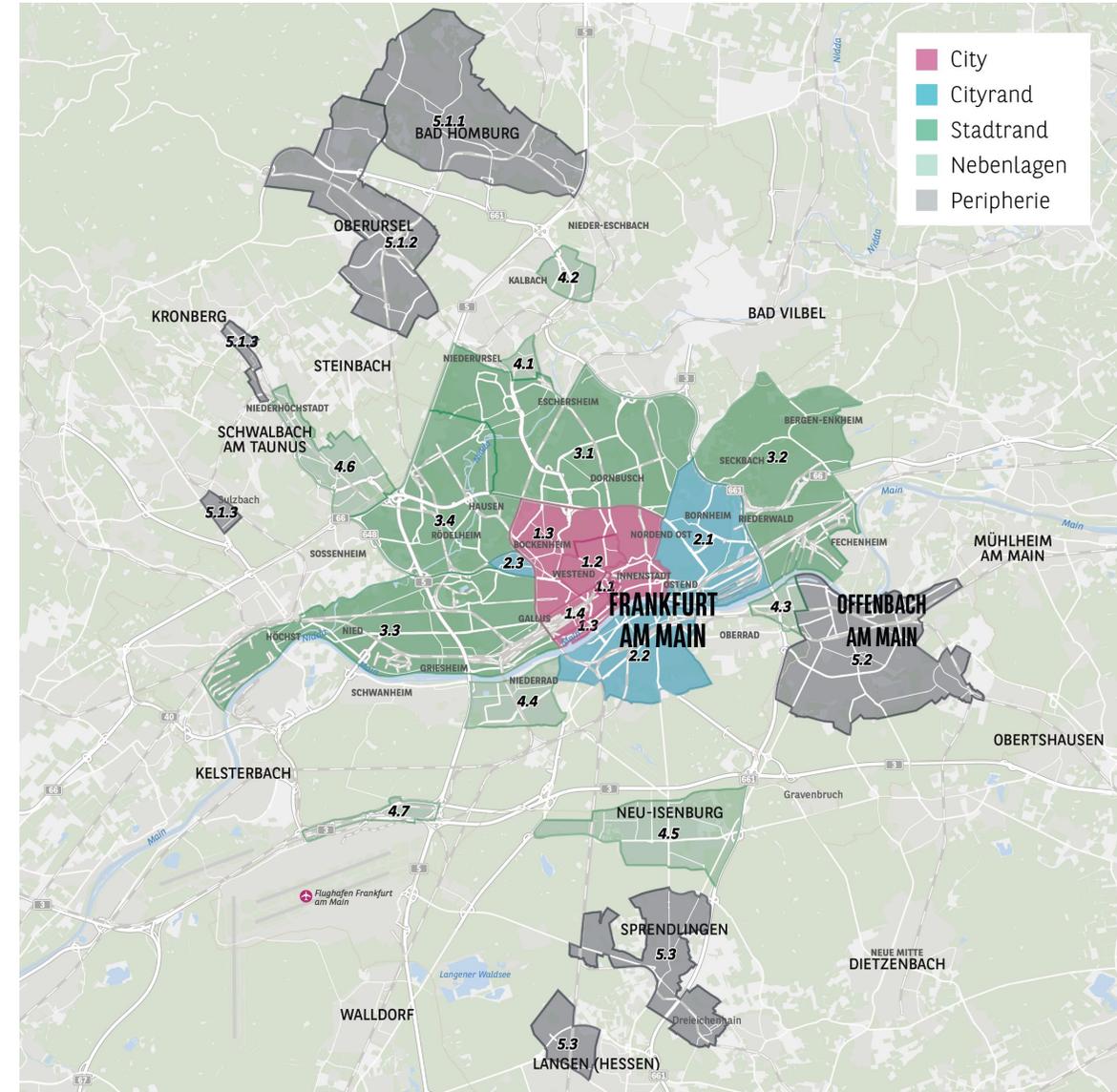
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Der Frankfurter Büromarkt blickt auf ein bemerkenswertes erstes Halbjahr zurück. Die absoluten Zahlen des Flächenumsatzes sind für beide Quartale auch historisch betrachtet herausragend, und für die Leitbranchen Banken & Finanzdienstleister sowie Beratungsgesellschaften werden Rekordwerte registriert.
- Sicherlich ist ein maßgeblicher Teil des jüngsten Flächenumsatzes – allen voran bei den Großabschlüssen – dem Nachholbedarf geschuldet, der sich bei vielen Unternehmen in den Jahren nach der Pandemie aufgrund von Unsicherheiten bezüglich der Flächen- und Standortwahl aufgestaut hat. Allerdings bewegt sich auch das Anmietungsgeschehen im kleinen und mittleren Flächensegment bereits jetzt auf den Langzeitschnitt zu und sendet durchaus ermutigende Signale. Der Bedarf und die Notwendigkeit, neue und auch moderne Flächen anzumieten, kommt langsam in der Breite an, sodass der Frankfurter Büromarkt in der Gesamtjahresbetrachtung auf ein gutes Resultat zurückblicken dürfte.
- Der Büroflächenleerstand dürfte sein zyklisches Hoch erreicht haben, und eine Seitwärtsbewegung auf dem aktuellen Niveau von 1,7 Mio. m<sup>2</sup> erscheint aktuell das wahrscheinlichste Szenario für den weiteren Jahresverlauf. Parallel dürfte die hohe Nachfrage nach Top-Flächen das verfügbare Flächenangebot im Premiumsegment weiter begrenzt halten. Bereits jetzt sind 70 % der im Bau befindlichen Flächen in den Citylagen vom Markt absorbiert worden. Größere, zusammenhängende Top-Flächen im Bau sind im aktuellen Marktumfeld absolute Mangelware.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Gemengelage dürfte die Durchschnittsmiete weiter steigen und langsam Kurs auf die 30-€/m<sup>2</sup>-Marke nehmen. Die Spitzenmiete sollte ihren Aufwärtstrend ebenfalls fortsetzen, wenn auch mit verringertem Tempo.

## Büromarktlagen in Frankfurt



## Kennzahlen Büromarkt Frankfurt

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	H1 2025	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = ( 3 + 7 )	9
1 City										
1.1 Bankenviertel		54,00	91.800	111.000	105.800	13.700	98.000	25.000	136.000	33.600
1.2 Westend		50,00	55.000	71.700	47.100	0	47.900	7.600	79.300	25.600
1.3 Innenstadt		45,00	62.500	283.300	212.700	5.600	95.800	40.200	323.500	18.300
1.4 Hauptbahnhof		25,00	7.200	21.200	2.900	0	0	0	21.200	21.200
2 Cityrand	24,00 -	39,00	64.900	186.800	135.200	9.800	59.000	27.000	213.800	0
3 Stadtrand	16,00 -	19,50	11.500	169.800	67.500	0	0	0	169.800	4.300
4 Nebenlagen	13,00 -	28,00	63.100	555.200	311.800	6.900	101.300	58.200	613.400	151.000
<b>Summe Frankfurt</b>			<b>356.000</b>	<b>1.399.000</b>	<b>883.000</b>	<b>36.000</b>	<b>402.000</b>	<b>158.000</b>	<b>1.557.000</b>	<b>254.000</b>
5 Peripherie	15,00 -	24,00	10.000	345.000	119.000	8.000	2.000	2.000	347.000	112.000
<b>Gesamt</b>			<b>366.000</b>	<b>1.744.000</b>	<b>1.002.000</b>	<b>44.000</b>	<b>404.000</b>	<b>160.000</b>	<b>1.904.000</b>	<b>366.000</b>
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			<b>346.000</b>	<b>1.298.000</b>	<b>843.000</b>	<b>36.000</b>	<b>402.000</b>	<b>158.000</b>	<b>1.456.000</b>	<b>242.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

## KONTAKT

### BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

**Impressum:** Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH  
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2025  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt  
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►  
ERFAHREN