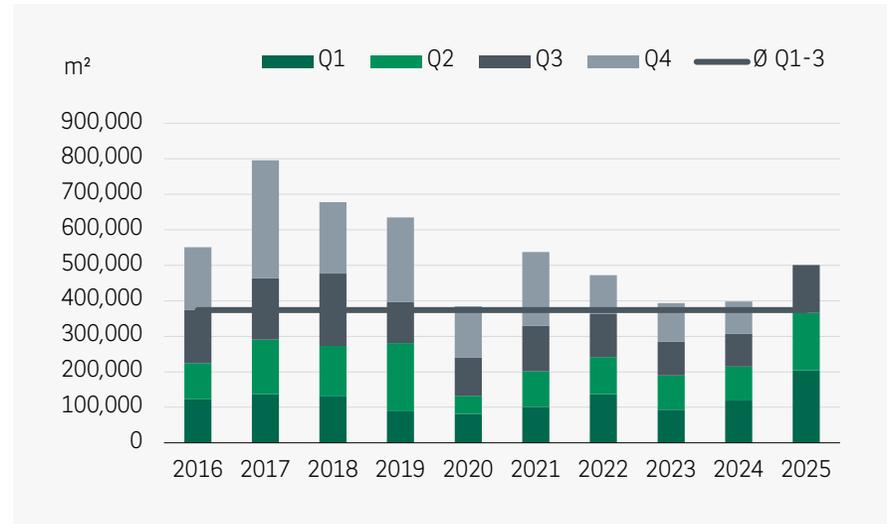


FRANKFURT

REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2025

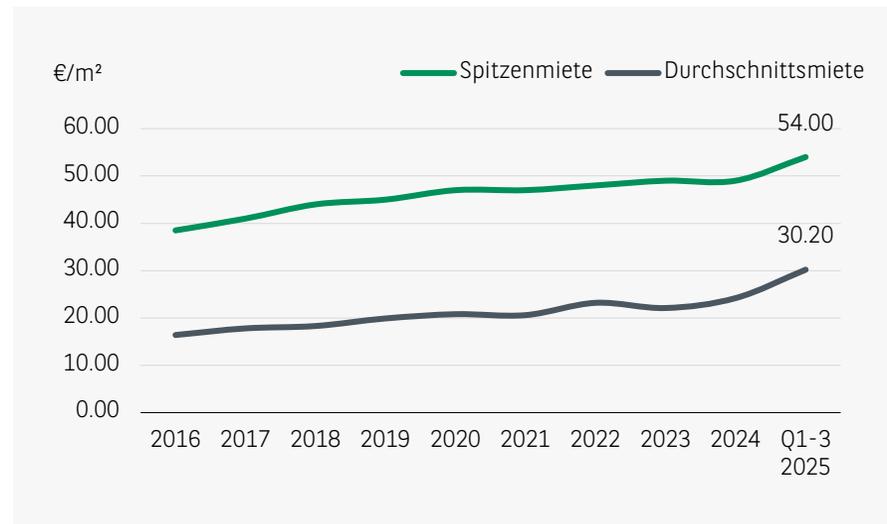
Entwicklung des Flächenumsatzes



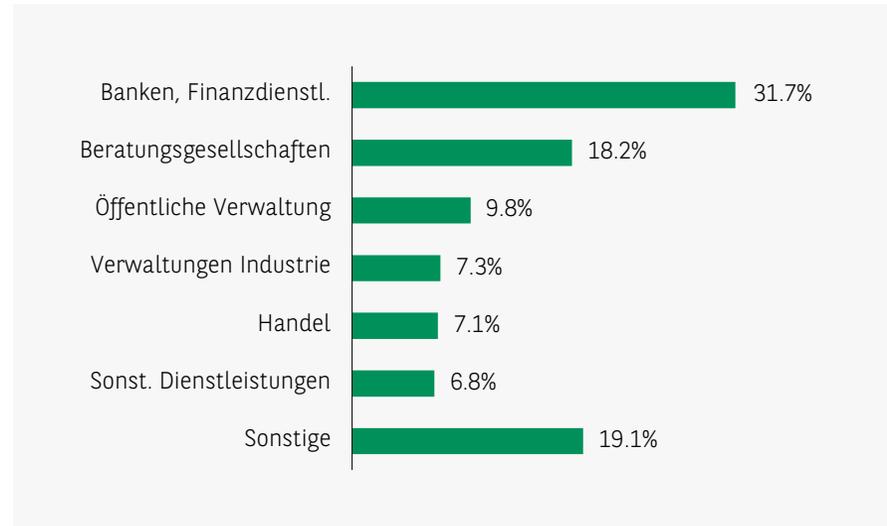
FRANKFURTER BÜROMARKT MIT BESTER ZWISCHENBILANZ DER LETZTEN 20 JAHRE

- Der Frankfurter Büromarkt entwickelt sich trotz herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen weiter ausgesprochen positiv. Mit einem Flächenumsatz von 501.000 m² im gesamten Marktgebiet wurde nicht nur das Vorjahresergebnis um satte 63 % übertroffen, sondern auch das beste Resultat der letzten 20 Jahre registriert. Im enger gefassten gif-Gebiet konnte sogar eine Zunahme um 78 % auf 460.000 m² erzielt werden. Damit hat die Mainmetropole im bundesweiten Vergleich ihren ersten Rang vor München (408.000 m²) und Berlin (362.000 m²) gefestigt. Zudem ist Frankfurt der einzige Top-Standort, der ein Ergebnis über dem Langzeitschnitt vermelden konnte (+34 %). Vor allem das erste Quartal, in dem über 200.000 m² abgeschlossen wurden, hat wesentlich zum guten Flächenumsatz beigetragen.
- Derzeit wird der Frankfurter Markt vor allem durch große Vertragsabschlüsse geprägt. So entfallen überdurchschnittliche 54 % des Umsatzes auf das großvolumige Flächensegment ab 5.000 m². Im ersten Quartal sorgten Projektanmietungen durch die Commerzbank (73.000 m²) und die ING-DiBa (32.000 m²) für eine deutliche Belebung des Flächenumsatzes. Im zweiten und dritten Quartal kamen weitere signalgebende Großvermietungen hinzu, darunter KPMG mit 33.400 m² (Q2) im Westend sowie von Allianz Global Investors mit gut 17.000 m² (Q3) im Bankenviertel.
- Die Spitzenmiete notiert seit März 2025 stabil bei 54,00 €/m². Im Jahresvergleich spiegelt dies einen Anstieg von 10 % wider. Ähnlich stellt sich die Entwicklung bei der Durchschnittsmiete dar, die im gleichen Zeitraum sogar um 25 % auf aktuell 30,20 €/m² zugelegt hat. Als ausschlaggebender Faktor ist der Nachfragefokus auf qualitativ hochwertige Büroflächen zu nennen.

Spitzen- und Durchschnittsmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2025



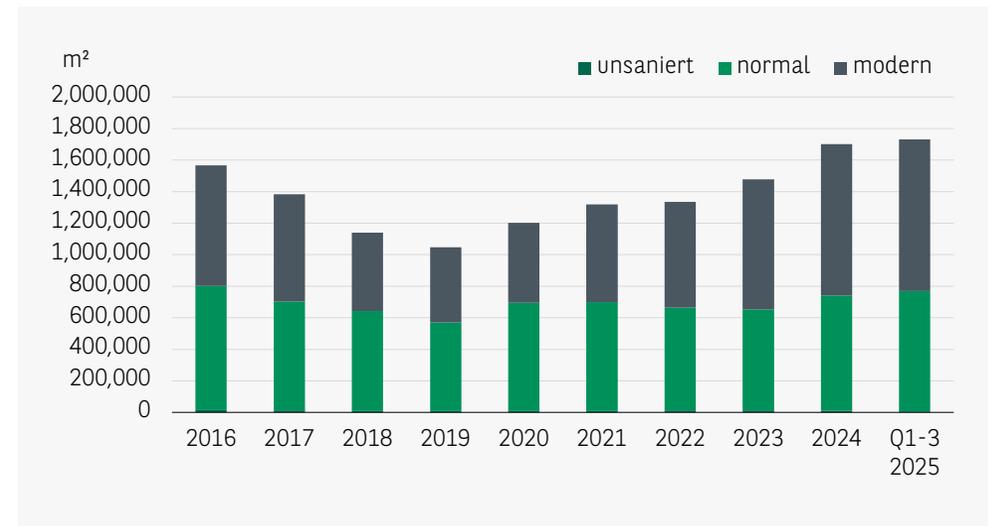
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2025

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	1.1	Commerzbank	73.000
Q2	1.2	KPMG	33.400
Q1	2.1	ING-DiBa	32.400
Q3	1.1	Allianz Global Investors	17.400
Q2	4.7	Condor Flugdienst	15.200
Q3	3.3	Sanofi	15.000

FRANKFURTS LEITBRANCHE MIT ABSTAND AN POSITION 1

- Die Leitbranche der Banken und Finanzdienstleister, die in Frankfurt in der Vergangenheit oft die Führung innehatte, hat mit knapp 32 % bzw. rund 160.000 m² auch im laufenden Jahr mit Abstand am meisten zum Gesamtumsatz beigetragen. Besonders ins Gewicht fallen hierbei die bereits erwähnten Großabschlüsse in Frankfurts Top-Lagen. Neben den Finanzdienstleistern präsentieren sich die Beratungsgesellschaften sehr aktiv und erzielen mit einigen Abschlüssen im großen und mittleren Flächensegment überdurchschnittliche 18 % (91.000 m²) des Umsatzes.
- Das Leerstandsvolumen liegt aktuell bei 1,73 Mio. m², was eine Seitwärtsbewegung zum Vorquartal darstellt. Im Segment der modernen Leerstände ist im dritten Quartal ein Rückgang des Volumens um 4 % zu verzeichnen. Neubau-Erstbezugsflächen in Top-Lagen verweilen auf einem sehr niedrigen Niveau. Im CBD stehen dem Markt davon nur etwa 14.000 m² kurzfristig zur Verfügung. Die Leerstandsrate im Gesamtmarkt notiert aktuell bei 11,1 %.

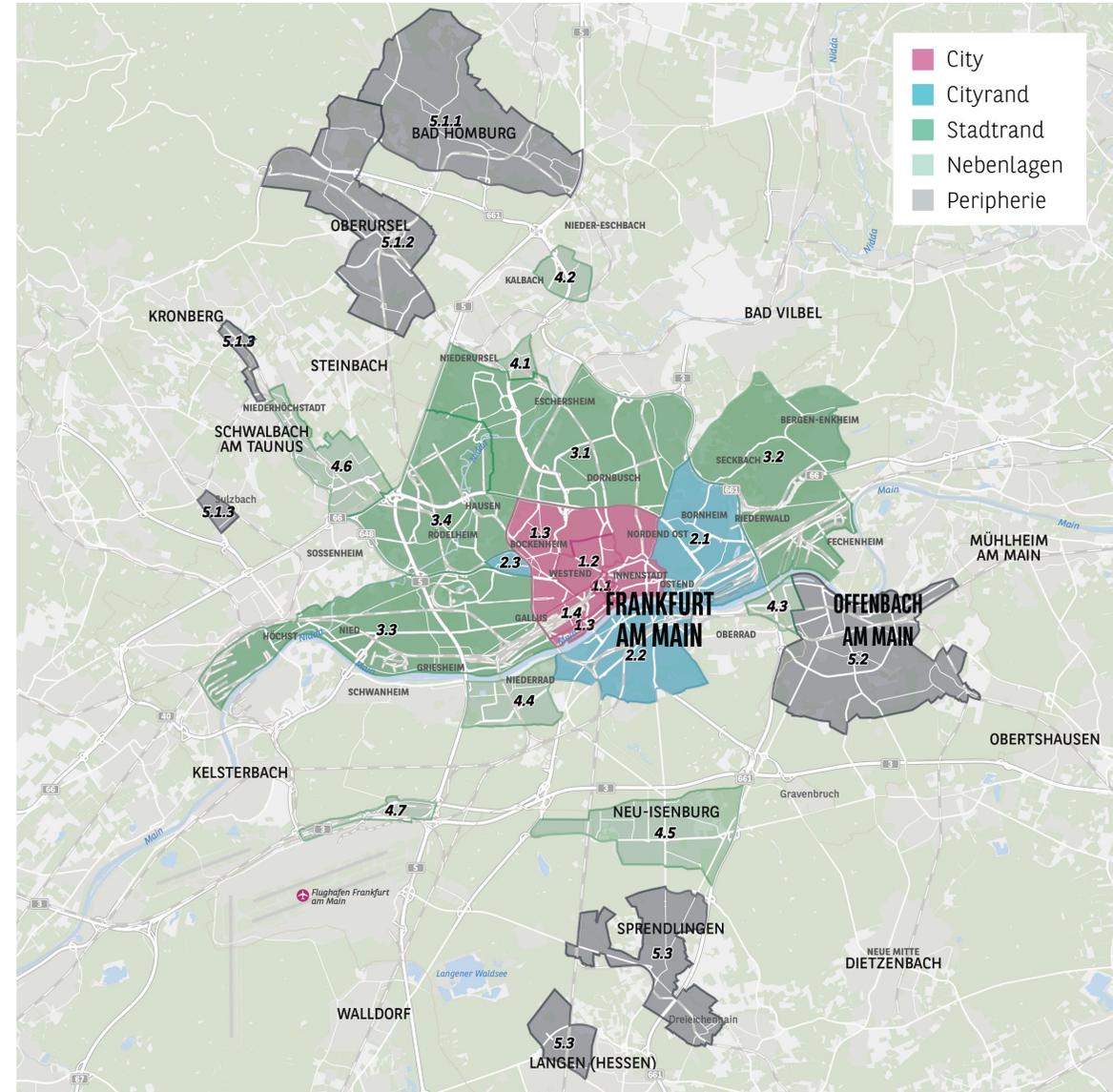
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Trotz der anhaltend schwierigen Rahmenbedingungen kann der Frankfurter Büromarkt auf drei außergewöhnliche Quartale zurückblicken. Die Flächenumsätze erreichten jeweils historisch hohe Werte, was insbesondere auf Großabschlüsse von Banken und Finanzdienstleistern sowie Beratungsunternehmen zurückzuführen ist. Das aktuelle Anmietungsgeschehen liegt deutlich über dem langjährigen Durchschnittswert. Damit hebt sich die Mainmetropole auch im bundesweiten Vergleich von anderen Top-Bürostandorten ab. Mit dieser positiven Ausgangslage startet Frankfurt in die Schlussphase des Jahres 2025.
- In Erwartung einer wieder an Fahrt aufnehmenden deutschen Wirtschaft, eines sich generell bessernden Marktumfelds und bereits absehbarer weiterer Vertragsabschlüsse im großflächigen Prime-Segment ist davon auszugehen, dass der Flächenumsatz im Gesamtjahr 2025 die Marke von 600.000 m² übertreffen und das Vorjahresergebnis somit verdoppeln wird.
- Der Leerstand dürfte sein zyklisches Maximum aktuell erreicht haben. Am wahrscheinlichsten ist für den restlichen Jahresverlauf eine Seitwärtsbewegung bei rund 1,7 Mio. m². Gleichzeitig wird das Angebot an hochwertigen Flächen im Premiumsegment knapp bleiben, da die Nachfrage entsprechend hoch ist. Schon jetzt sind rund 60 % der sich in Bau befindlichen Flächen vorvermietet. Vor allem größere, zusammenhängende Top-Flächen sind derzeit kaum verfügbar.
- Angesichts dieser Marktsituation dürften die Mietpreise aller Voraussicht nach sowohl im Durchschnitt als auch an der Spitze weiter leicht anziehen, wenn auch mit etwas geringerer Dynamik als noch zu Beginn des Jahres.

Büromarktlagen in Frankfurt



Kennzahlen Büromarkt Frankfurt

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-3 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	116.700	108.900	103.700	13.700	106.500	16.100	125.000	33.600
1.2 Westend		50,00	60.500	73.600	50.300	0	48.200	7.700	81.300	25.700
1.3 Innenstadt		45,00	92.900	272.900	201.500	7.400	121.500	65.900	338.800	37.500
1.4 Hauptbahnhof		25,00	7.800	36.200	5.500	0	0	0	36.200	21.200
2 Cityrand	24,00 -	39,00	76.500	163.900	106.600	1.700	62.000	30.000	193.900	0
3 Stadtrand	16,00 -	19,50	31.000	171.100	68.200	0	0	0	171.100	4.300
4 Nebenlagen	13,00 -	28,00	93.600	558.400	306.200	6.200	96.800	53.300	611.700	122.700
Summe Frankfurt			479.000	1.385.000	842.000	29.000	435.000	173.000	1.558.000	245.000
5 Peripherie	15,00 -	23,00	22.000	346.000	119.000	8.000	2.000	2.000	348.000	110.000
Gesamt			501.000	1.731.000	961.000	37.000	437.000	175.000	1.906.000	355.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			460.000	1.284.000	803.000	29.000	435.000	173.000	1.457.000	233.000

* 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: 30.09.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN