



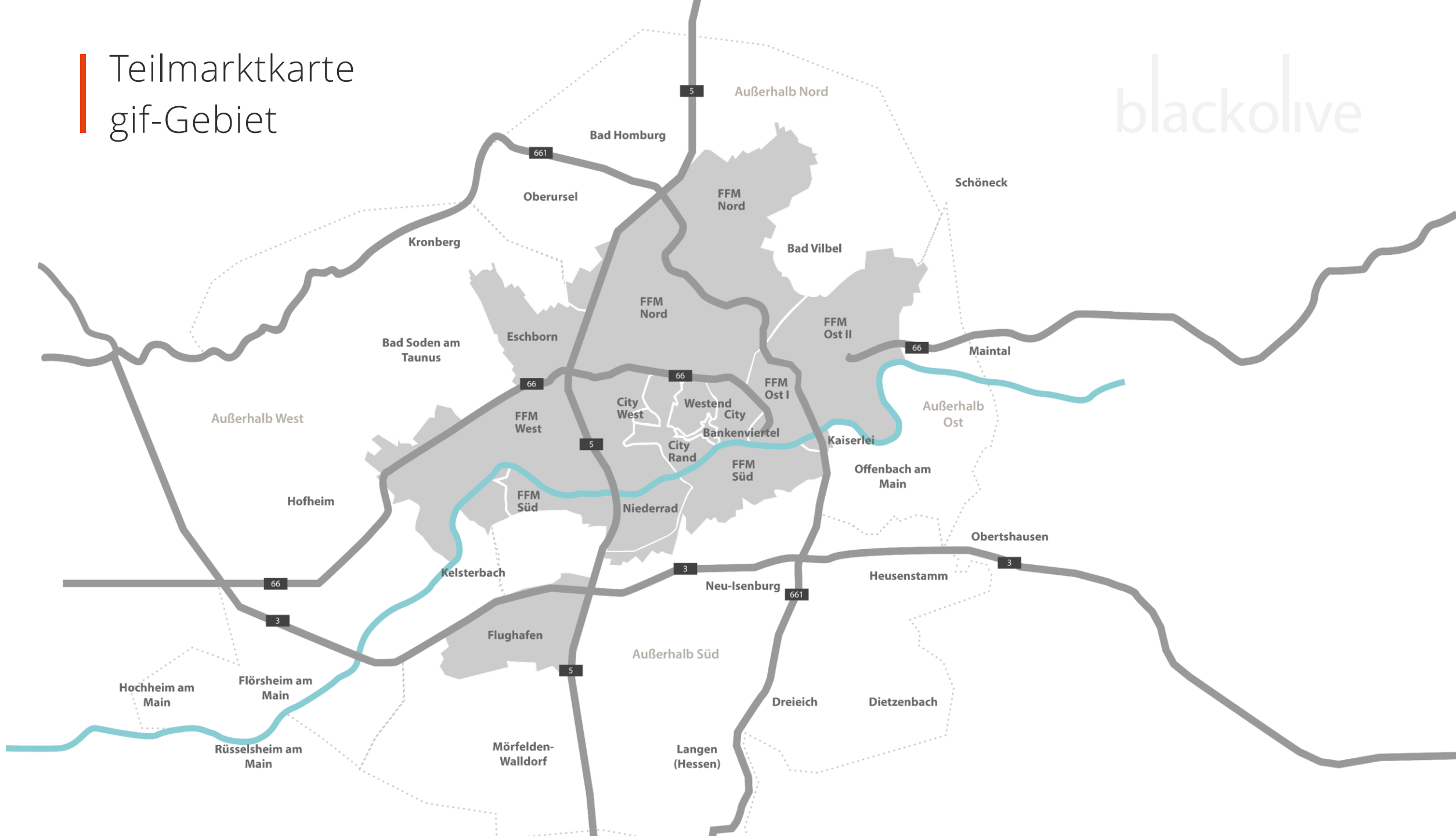
| Büromarkt Frankfurt  
Marktdaten Q1 2025

blackolive



Teilmarktkarte  
gif-Gebiet

blackolive



# Büromarkt Frankfurt

## Marktdaten Q1 2025

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Entwicklung

nach Teilmärkten

Hochhäuser / normale Gebäude

nach Branchen

nach Größenklassen (Flächen)

nach Objektqualität

# Büromarkt Frankfurt

## Marktdaten Q1 2025

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Fläche vs. Anzahl nach Qualität

Leerstand und Umnutzung

Leerstand Absolut / Quote

# Büromarkt Frankfurt

## Marktdaten Q1 2025

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Durchschnittsmiete nach Teilmarkt

Spitzenmiete nach Teilmarkt

Höchstmiete nach Teilmarkt

Mietpreisspanne nach Teilmarkt

# Büromarkt Frankfurt

## Marktdaten Q1 2025

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Fertigstellungen 2014-2030

Umsatz / Leerstand / Mieten

Trends / Ausblick

Teilmarktkarte

# Büromarkt Frankfurt Marktdaten Q1 2025

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

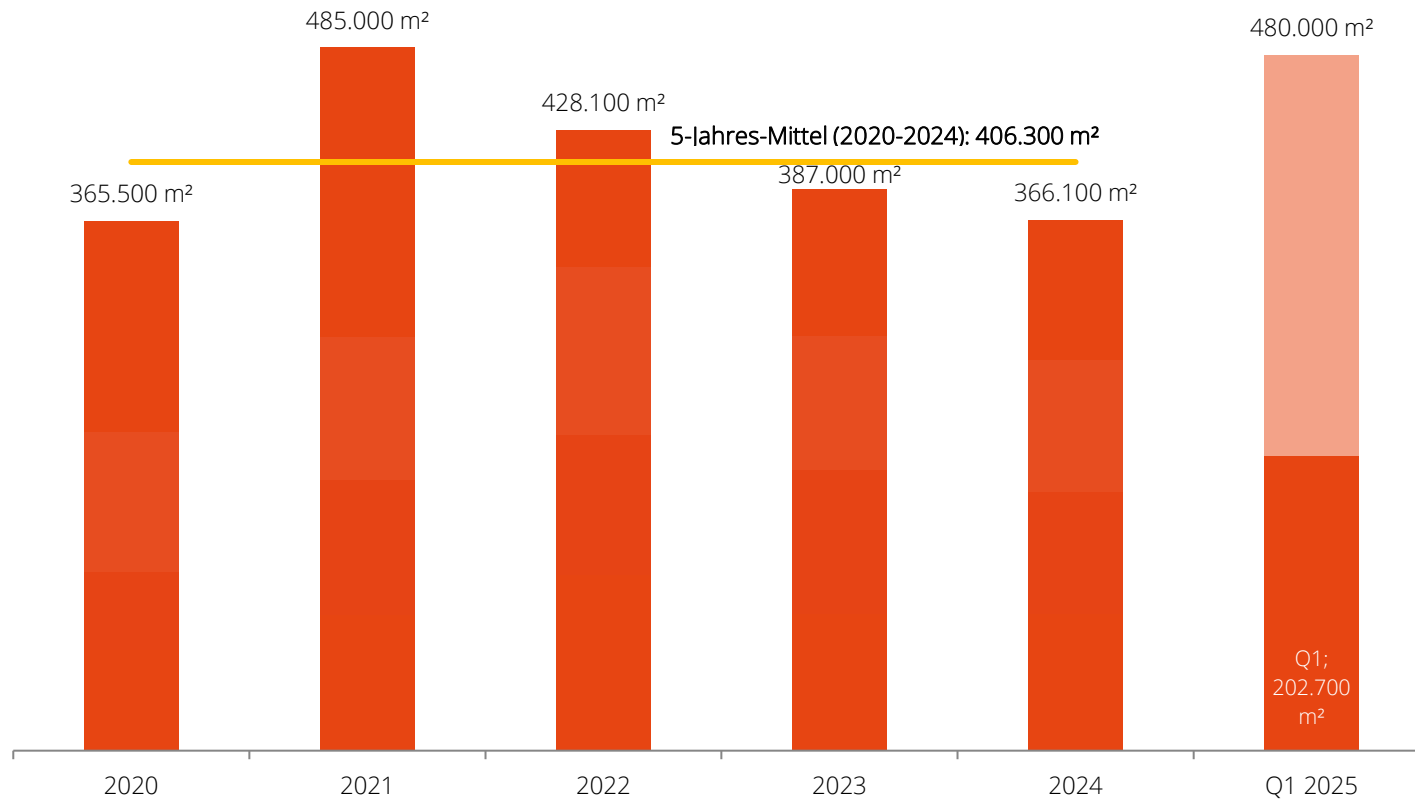
AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Ansprechpartner

# Flächenumsatz Entwicklung

blackolive



➤ **Flächenumsatz** im ersten Quartal auf Grund von zwei Mega-Deals Ende Q1 2025 mit ca. 202.700 m² und 135 Deals schon mehr als halb so hoch wie im Gesamtjahr 2024.

➤ **Größte Vermietungsabschlüsse:**

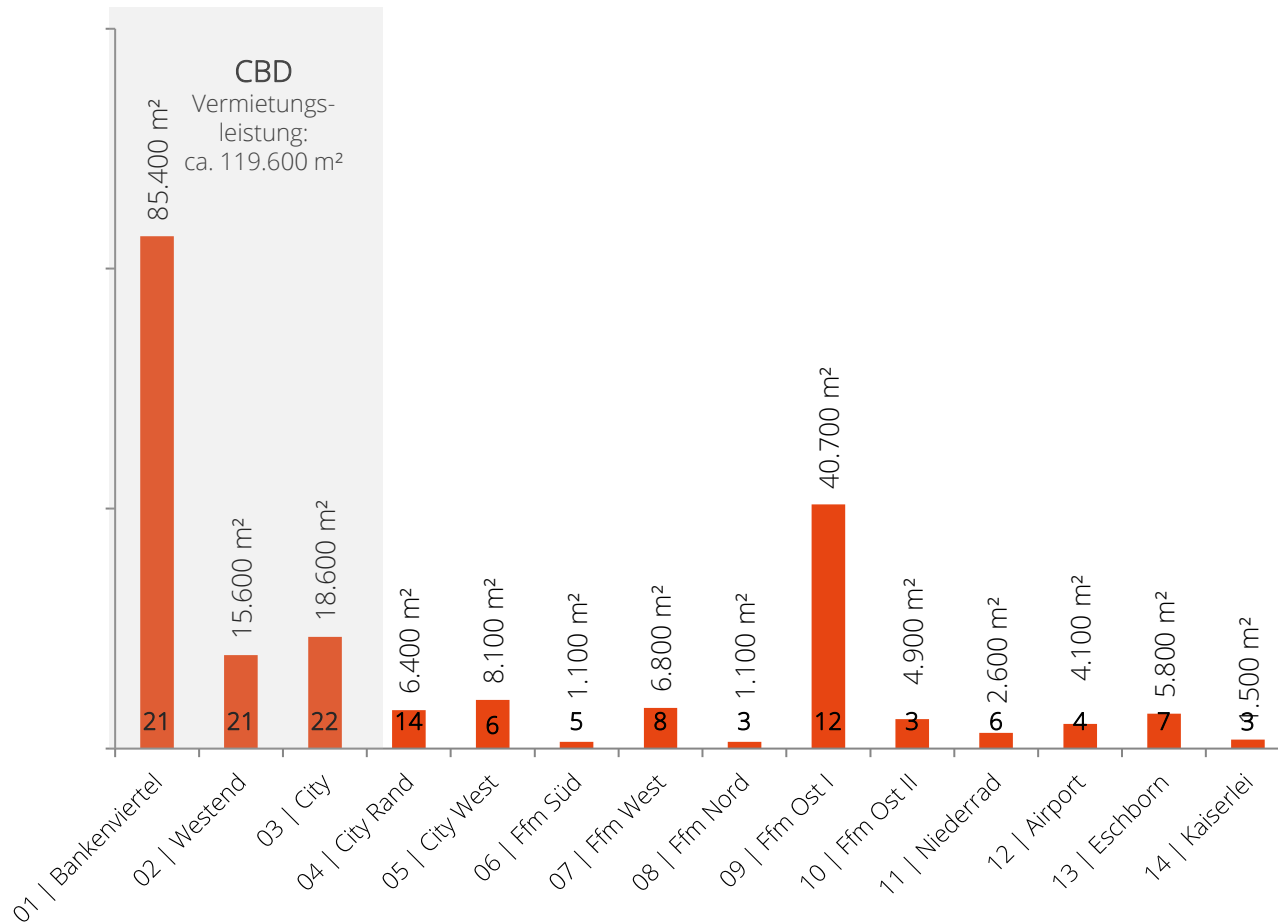
- ca. 73.000 m², Commerzbank, CBT-Central Business Tower, Neue Mainzer Straße 57-59
- ca. 32.000 m², ING DiBa, Hafenpark-Quartier, Honsellstraße 21-25, Hanauer Landstraße 102

➤ **Prognose für 2025:**

- ca. 450.000 m² bis 500.000 m²



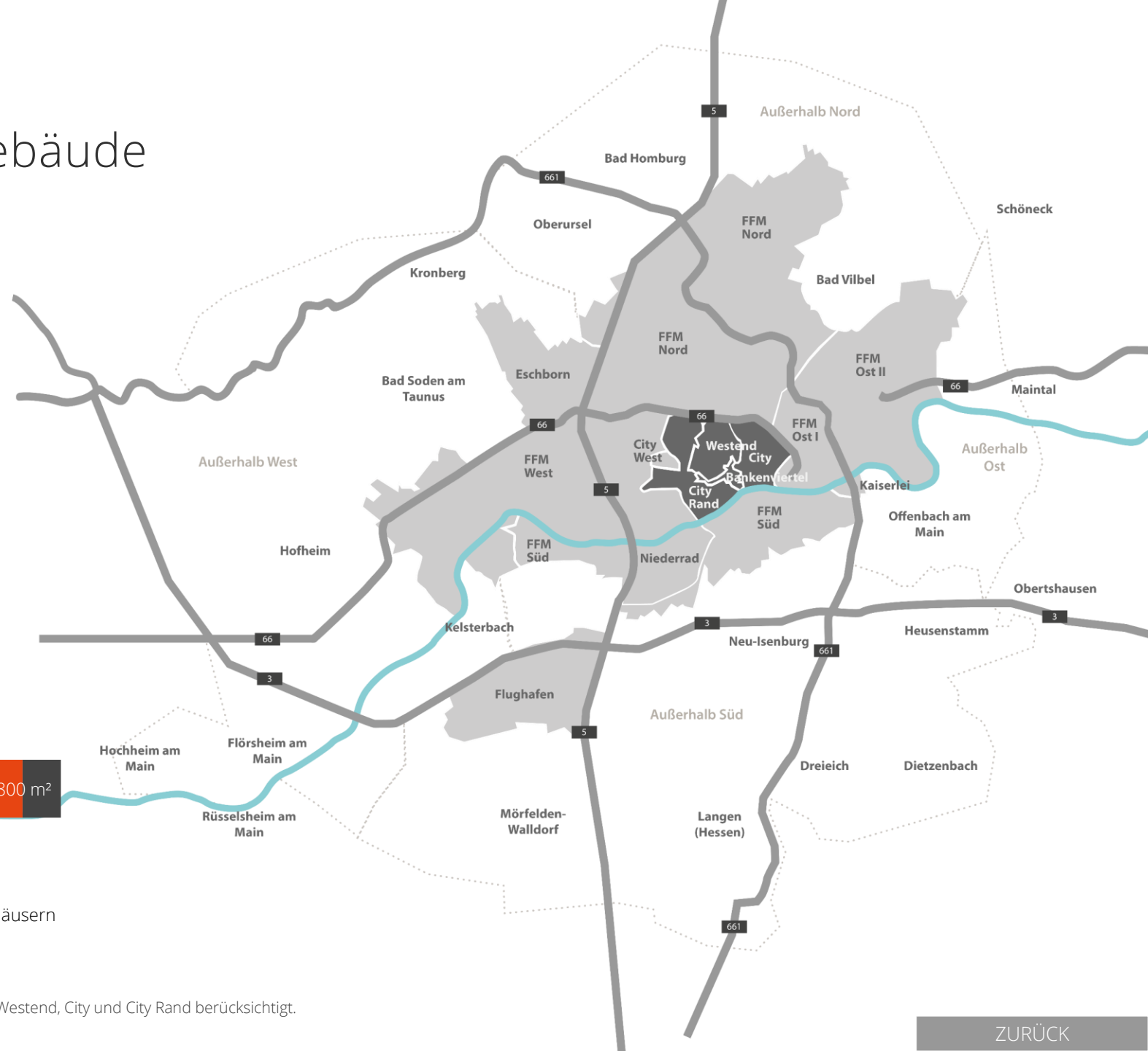
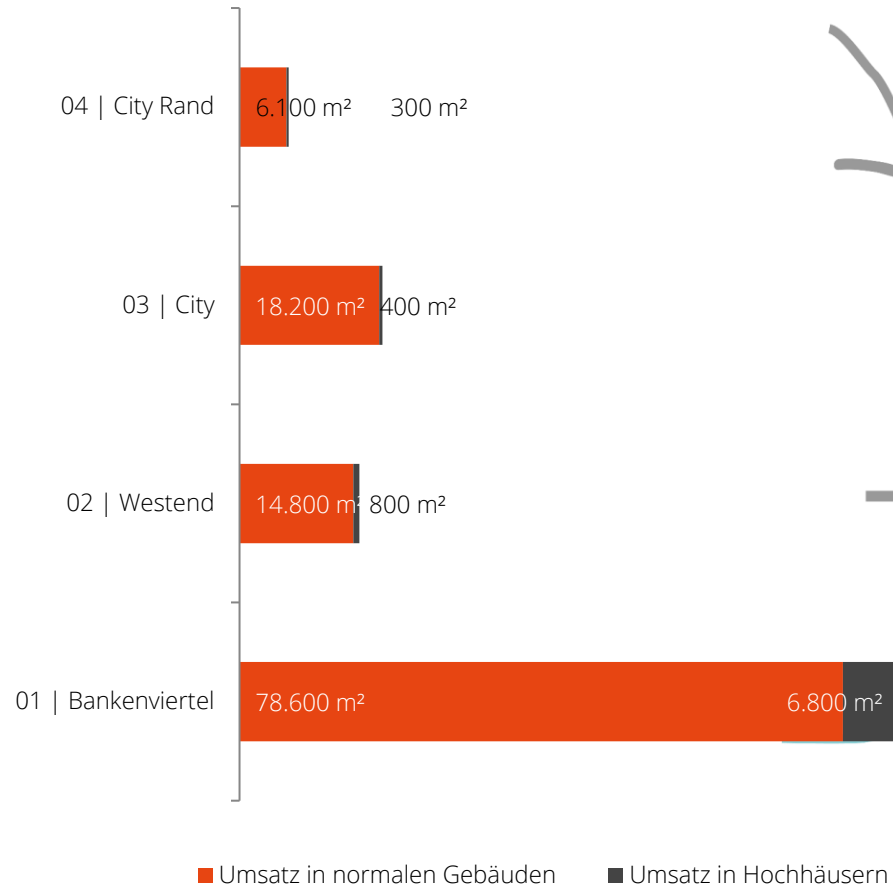
# Flächenumsatz nach Teilmärkten



Basis: ca. 202.700 m² / 135 Deals

- **Stärkster Teilmarkt Bankenviertel**
  - u. a. durch Commerzbank (ca. 73.000 m²)
- **Central Business District (CBD) mit knapp 60 % am Umsatzgeschehen beteiligt**
  - überdurchschnittlich hoch durch Commerzbank 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 40.700 m²** durch Großanmietung der ING DiBa über ca. 32.000 m² im Hafepark-Quartier, Honsellstraße 21-25, Hanauer Landstraße 102
- **Nachfrage gut, aber nach wie vor mit Verkleinerungstendenzen**

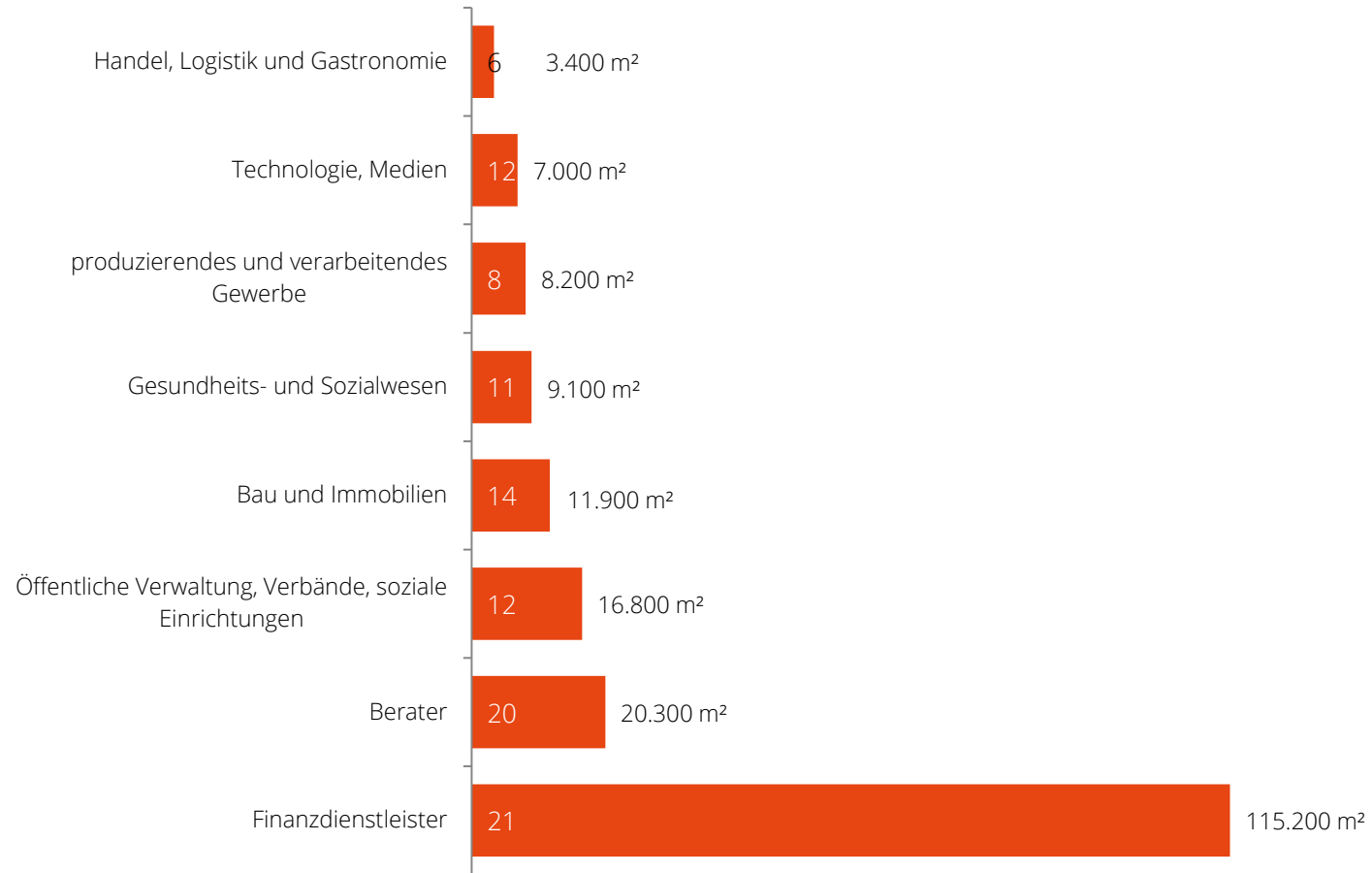
# Flächenumsatz Hochhäuser / normale Gebäude



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

# Flächenumsatz nach Branchen

blackolive

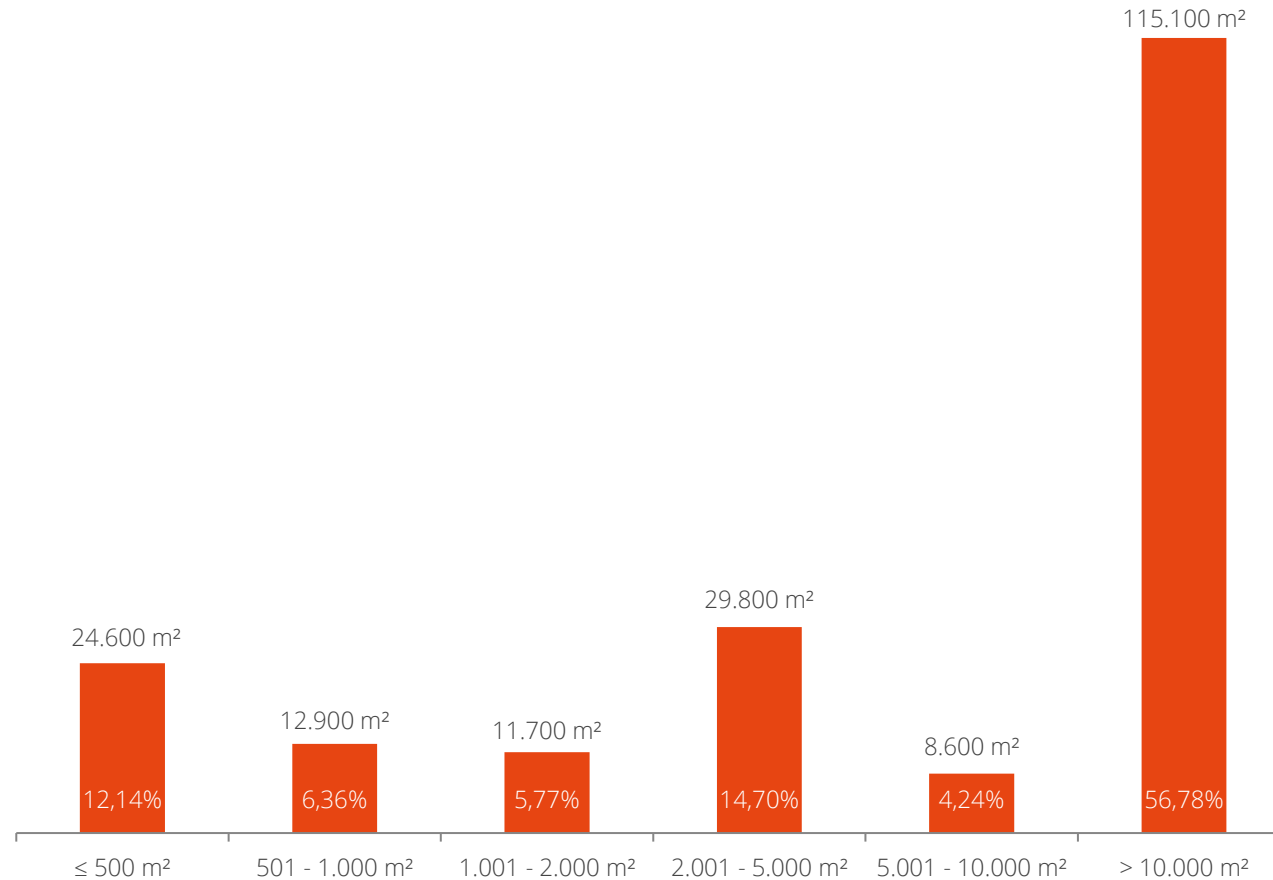


## ➤ Umsatz nach Branchen Top 3:

- Platz 1: Finanzdienstleister (57 % des Gesamtumsatzes)
- Platz 2: Berater (10 % des Gesamtumsatzes)
- Platz 3: Öffentliche Verwaltung (8 % des Gesamtumsatzes)

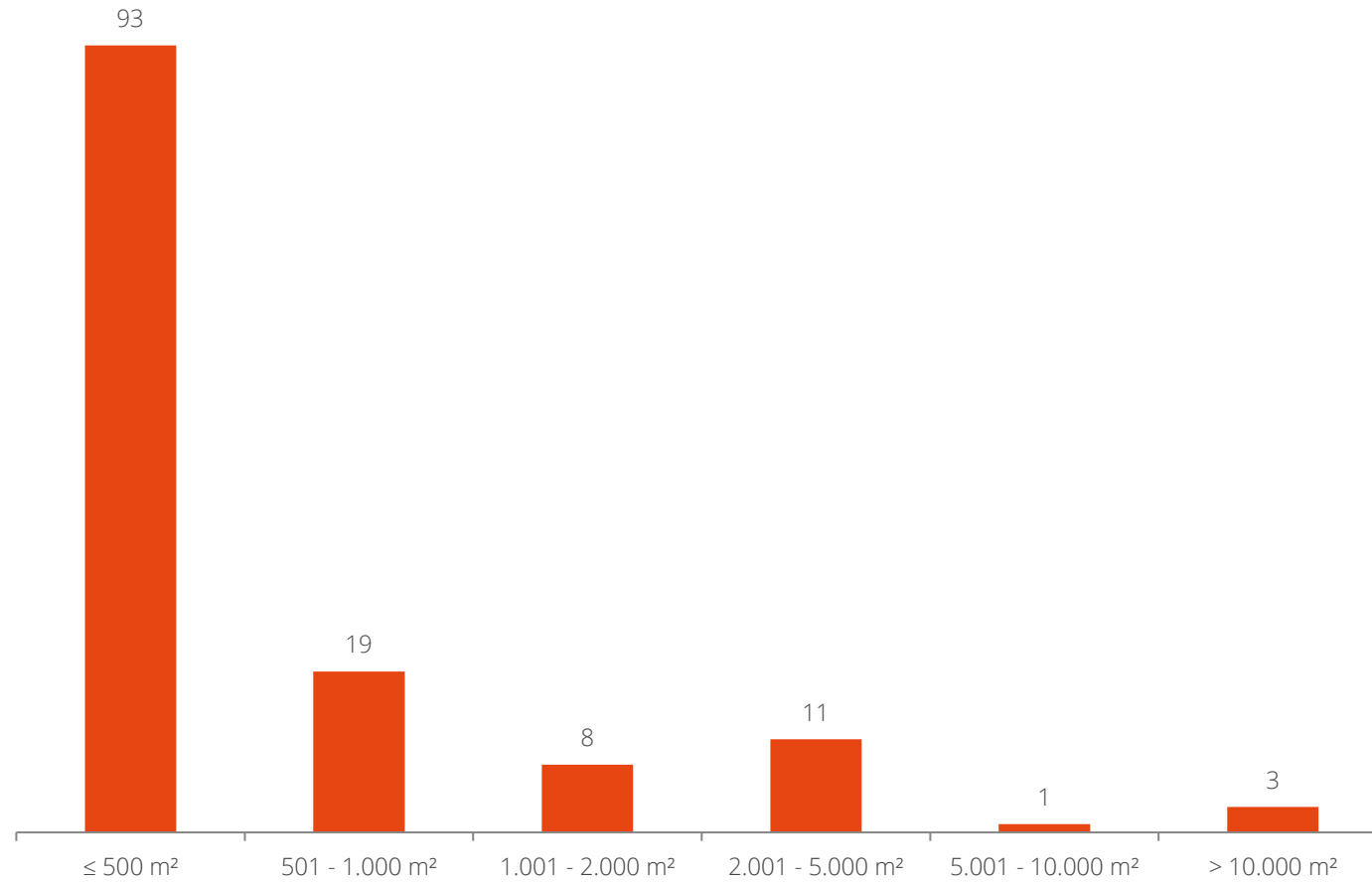
Anteil Sonstige: 5 % / Basis: ca. 202.700 m² / 135 Deals

# Flächenumsatz nach Größenklassen (Flächen)

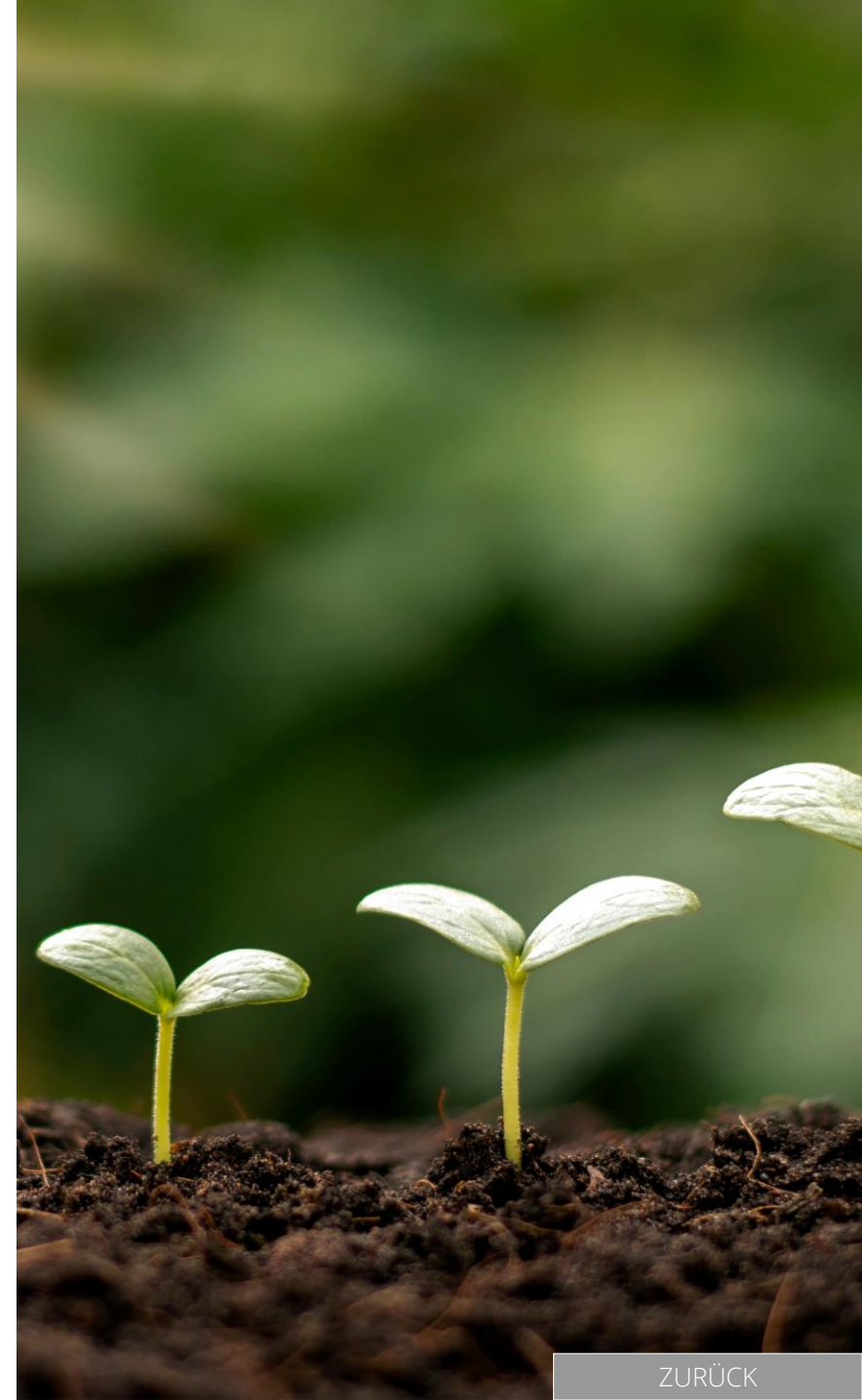


- Zunahme in fast allen Flächenklassen
  - Stärkste Zunahmen im Segment 2.000 m² bis 5.000 m² (+204 %) und > 10.000 m² (+213 %) durch Großdeals Commerzbank mit ca. 73.000 m² und ING DiBa mit ca. 32.000 m²
  - Stagnation in der Flächenklasse bis 500 m² (+1 %) ggü. demselben Vorjahreszeitraum
  - Moderate Zuwächse in den anderen Flächenklassen zwischen 30 % und knapp 70 %

# Flächenumsatz nach Größenklassen (Anzahl)



Basis: ca. 202.700 m² / 135 Deals

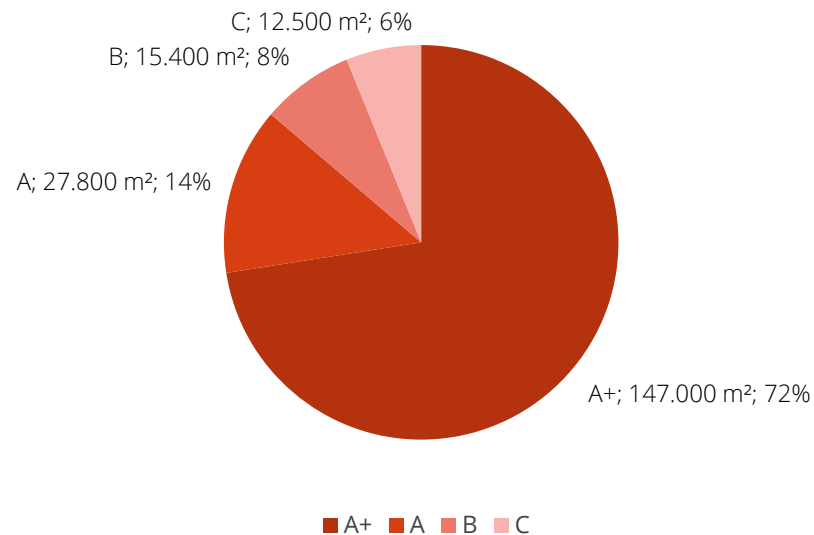




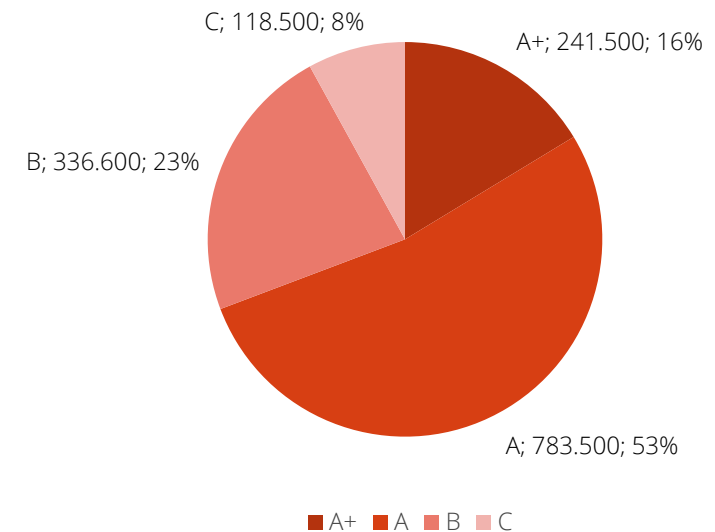
# Flächenumsatz vs. Leerstand nach Objektqualität

	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

Umsatz



Leerstand

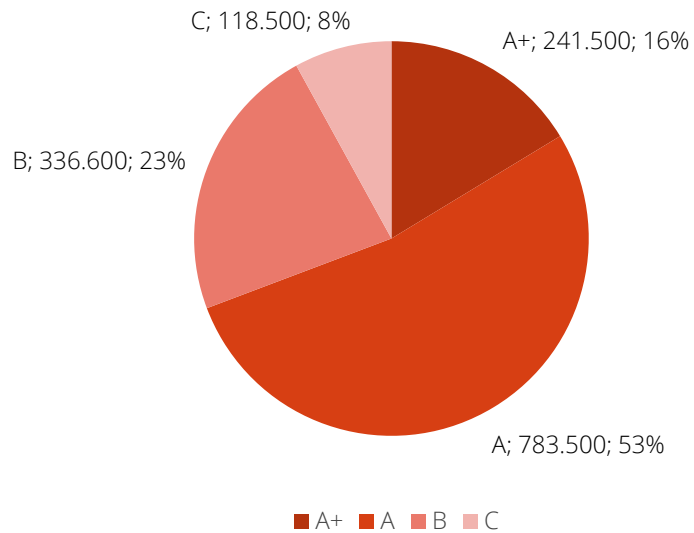


Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

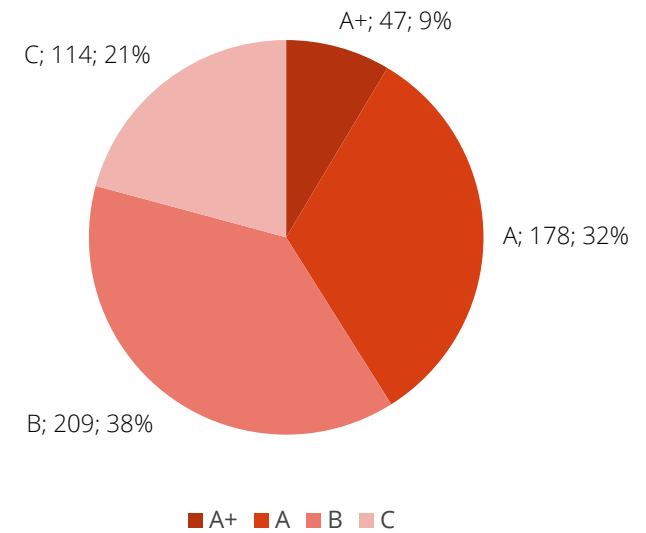
# Leerstand Fläche vs. Anzahl Objekte nach Objektqualität

	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

Fläche

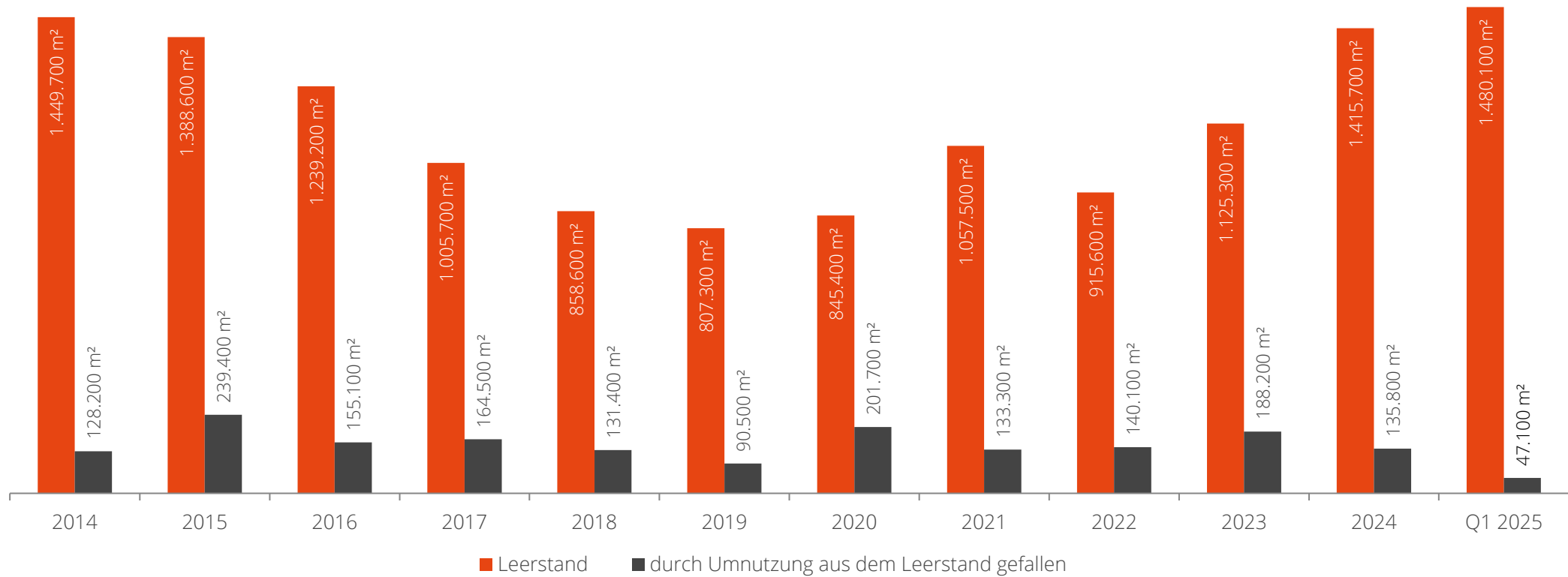


Anzahl

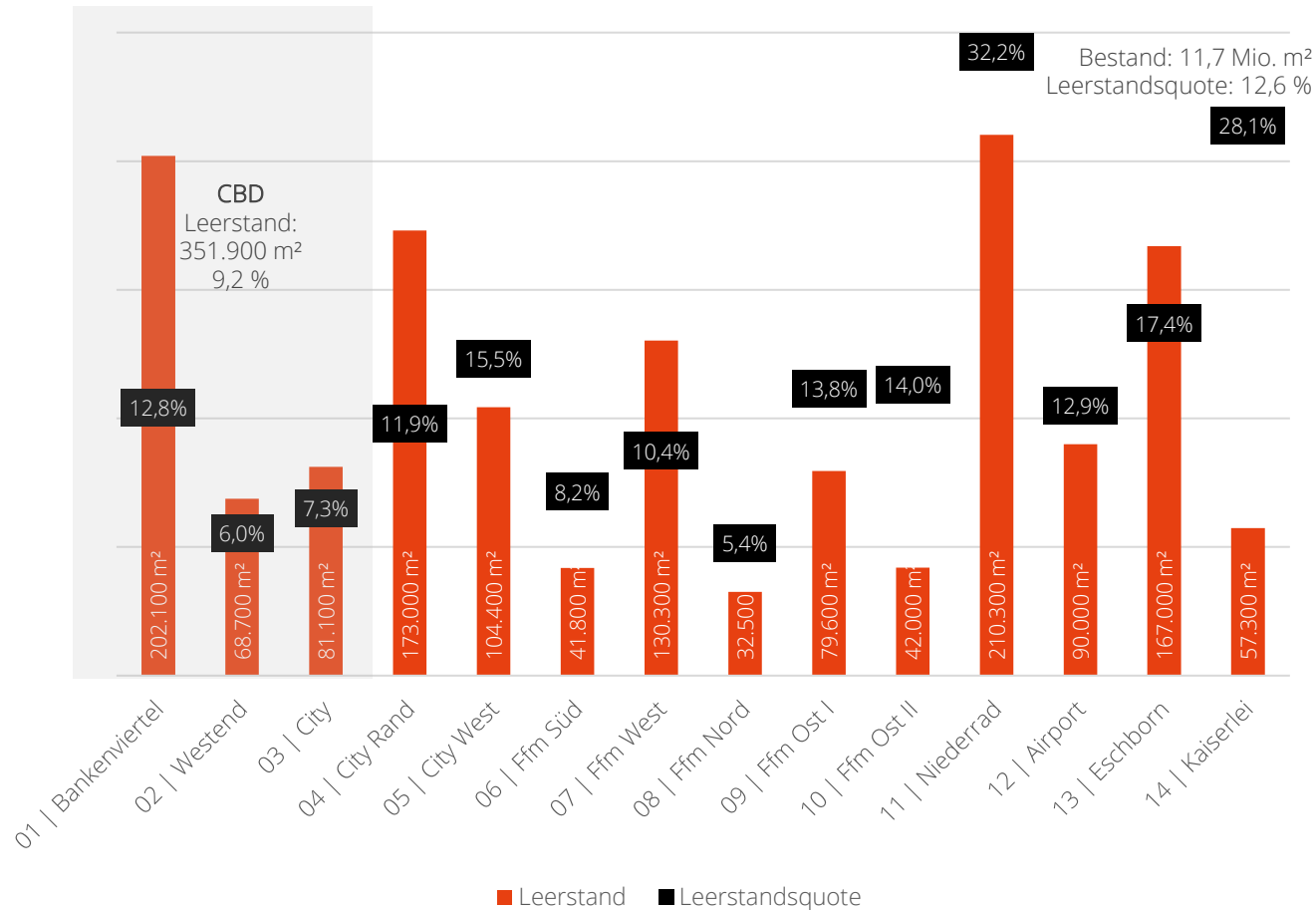


Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

# Leerstand und Umnutzung 2014 – Q1 2025

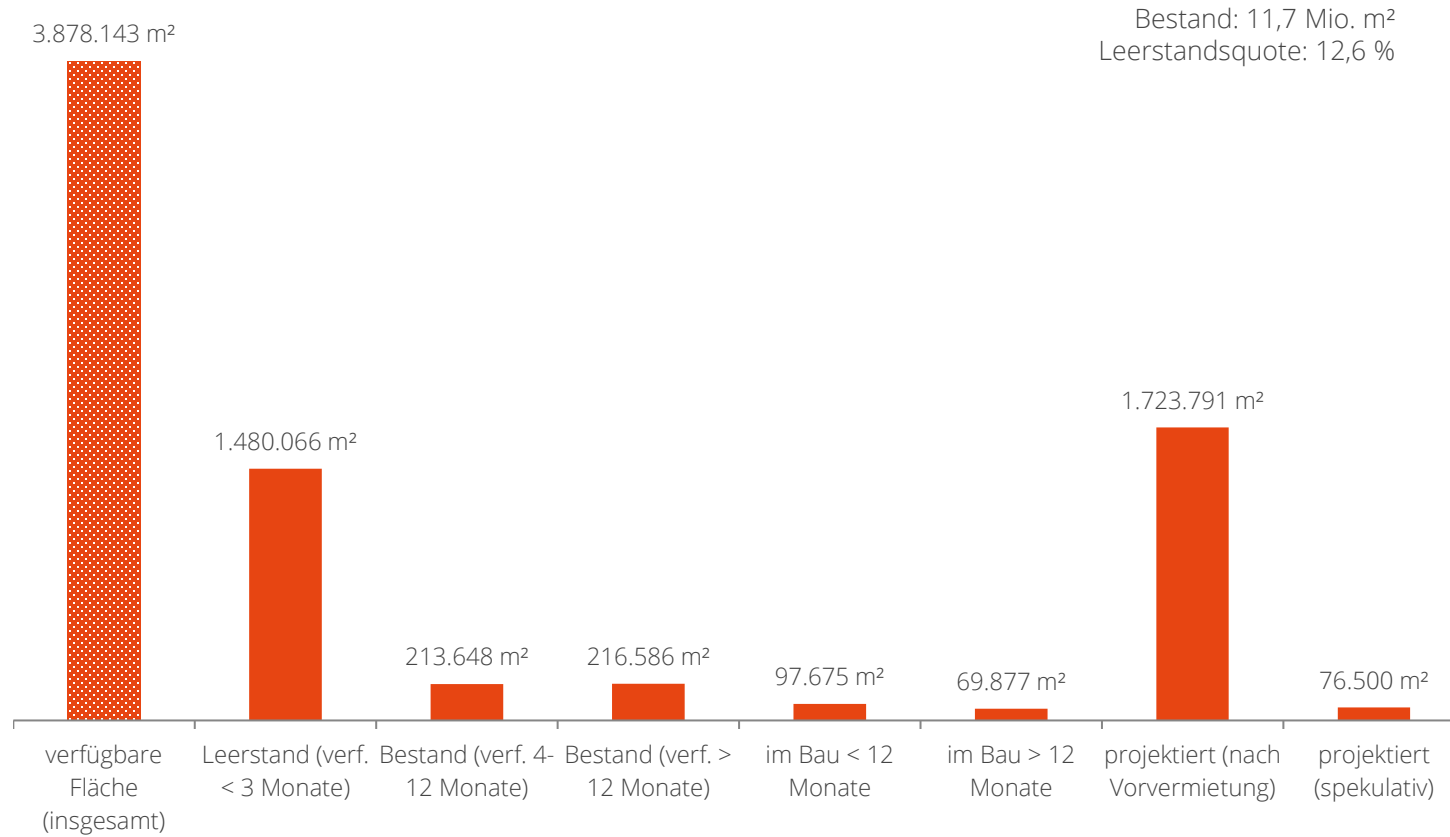


# Leerstand Absolut / Quote (%) nach Teilmärkten



- **Leerstandsquote** ist von 10,2 % (Q1 2024) um 2,4 Prozentpunkte **auf 12,6 %** gestiegen. **Leerstand** seit Mitte 2023 wieder bei über 1 Mio. m², aktuell ca. 1.480.100 m²
- **Stärkste Zunahme in Niederrad (+161 %)** 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 +27 %**, u. a. durch Flächenkonsolidierung, Flächenreduktion und Umzüge in Neubauten, z. Bsp. Trianon, Messeturm, Kastor
- **Rückgänge zwischen 10 % und >30 % in Frankfurt Nord, Offenbach Kaiserlei und Airport** durch gute Vermietungsleistung 2024
- In den einzelnen Teilmärkten **variiert die Leerstandsquote stark**, sie bewegt sich zwischen 5,4 % (FFM Nord) und 32 % (Niederrad)

# Verfügbare Fläche Q1 2025

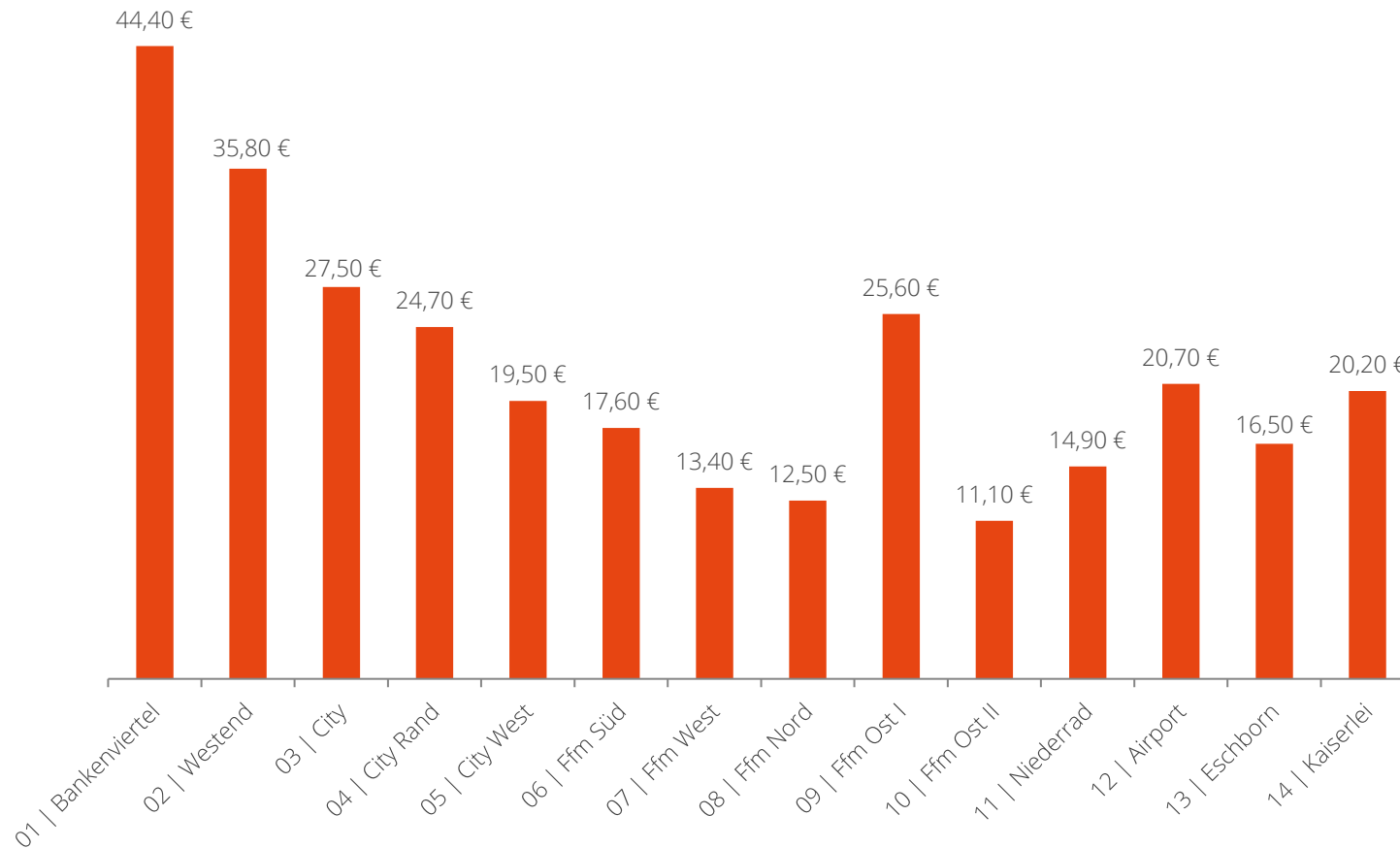




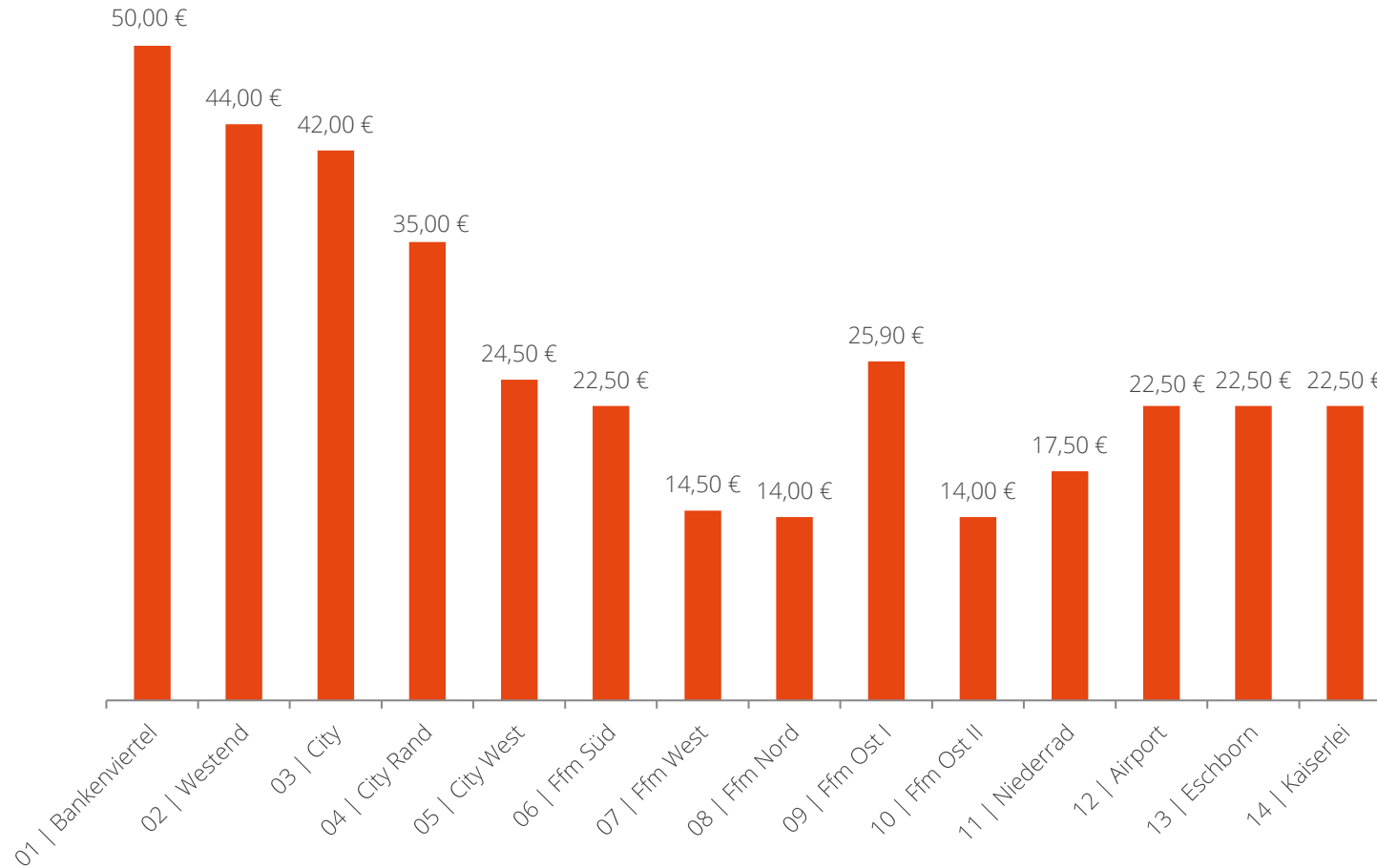
# Durchschnittsmiete nach Teilmarkt

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.



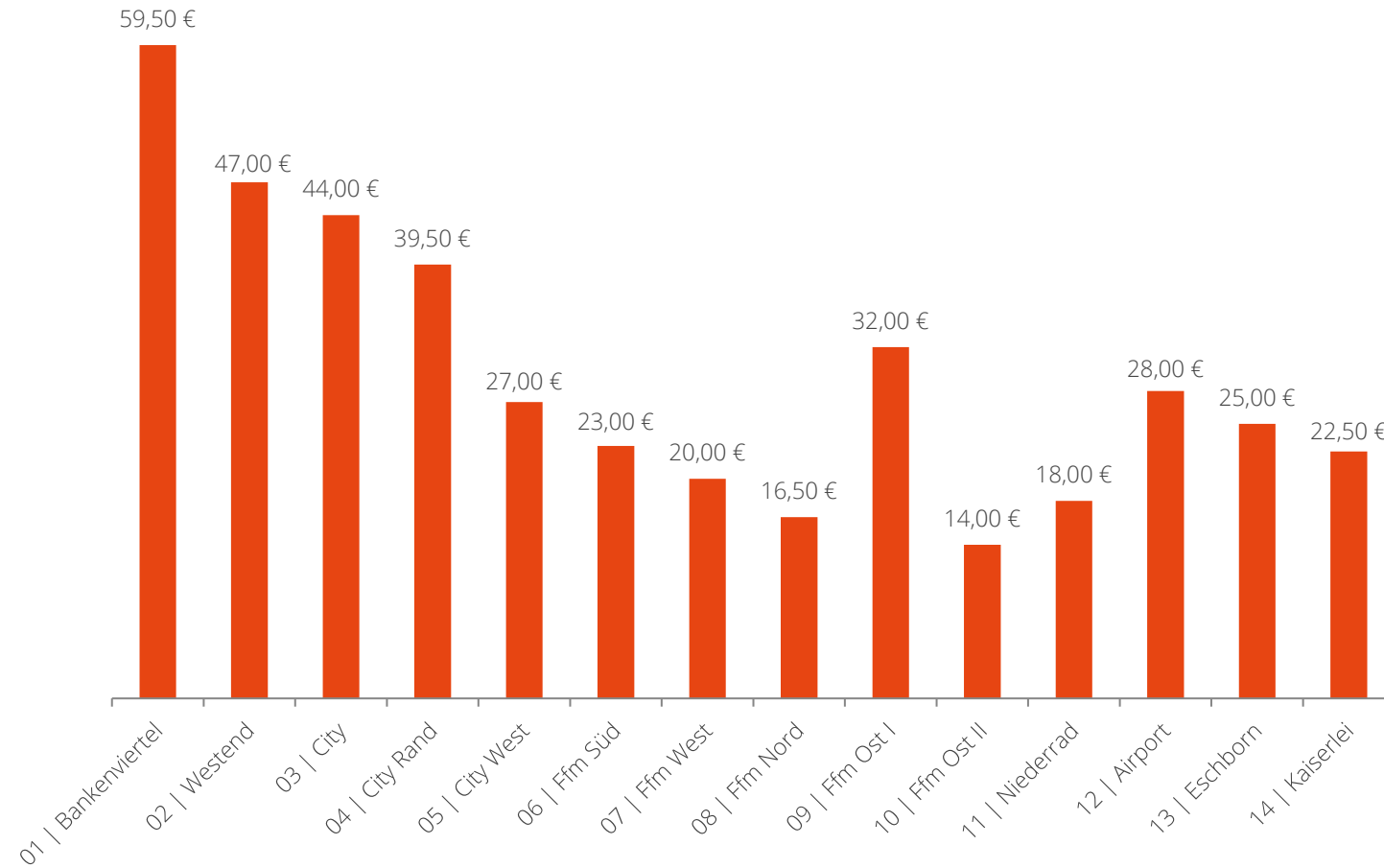
# Spitzenmiete nach Teilmarkt



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.

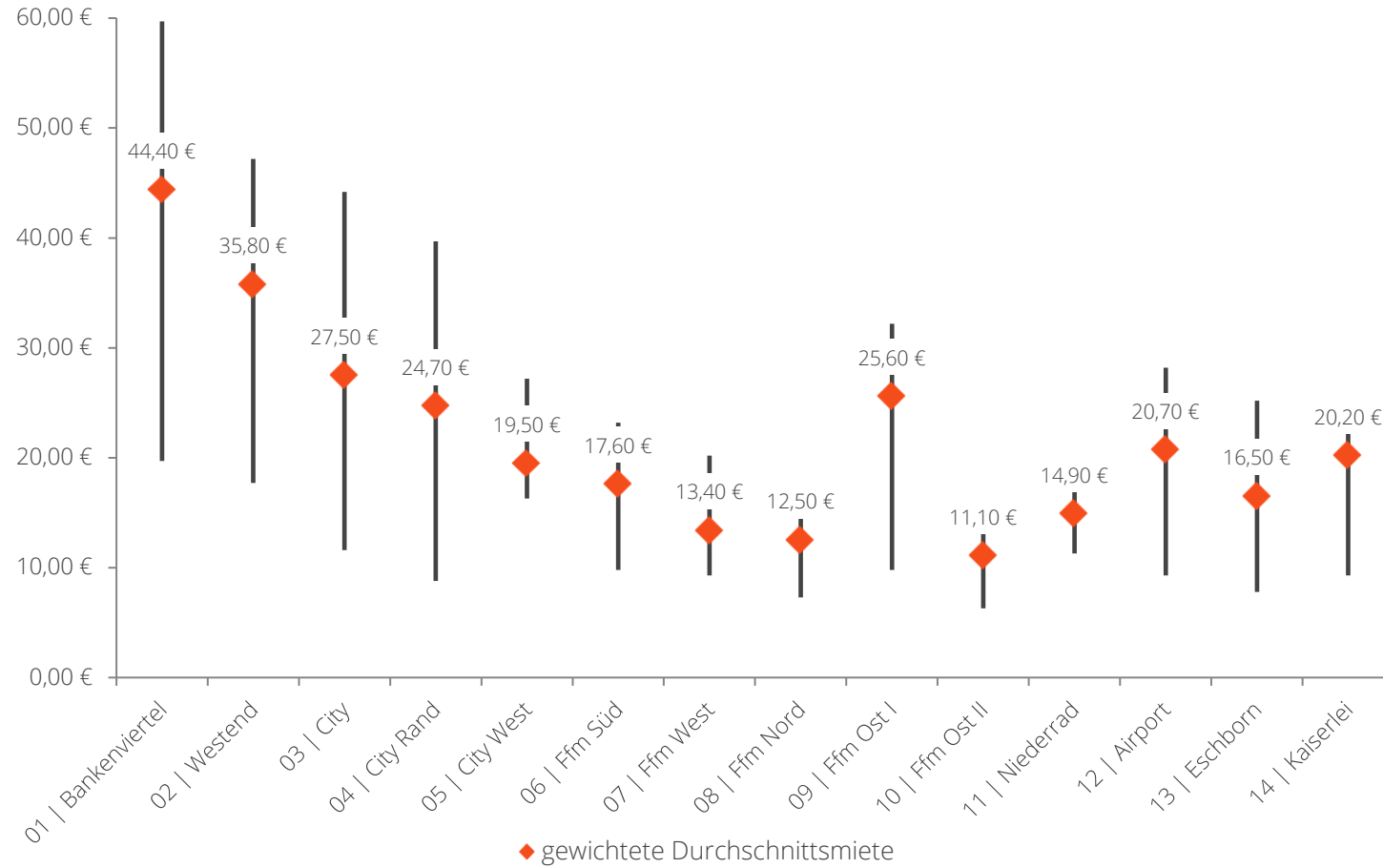
# Höchstmiete nach Teilmarkt



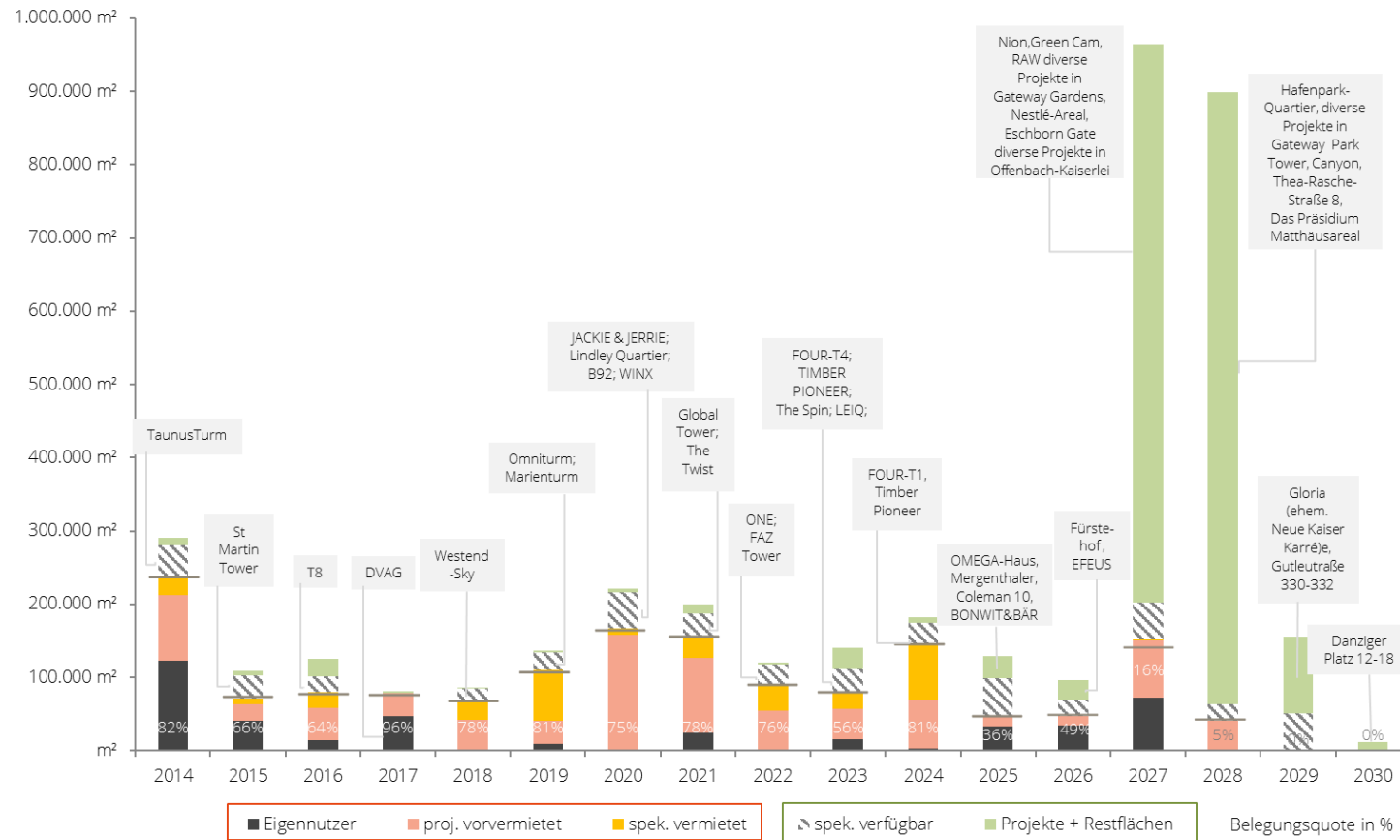
Höchstmiete nach gif:

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

# Mietpreisspanne nach Teilmarkt



# 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.

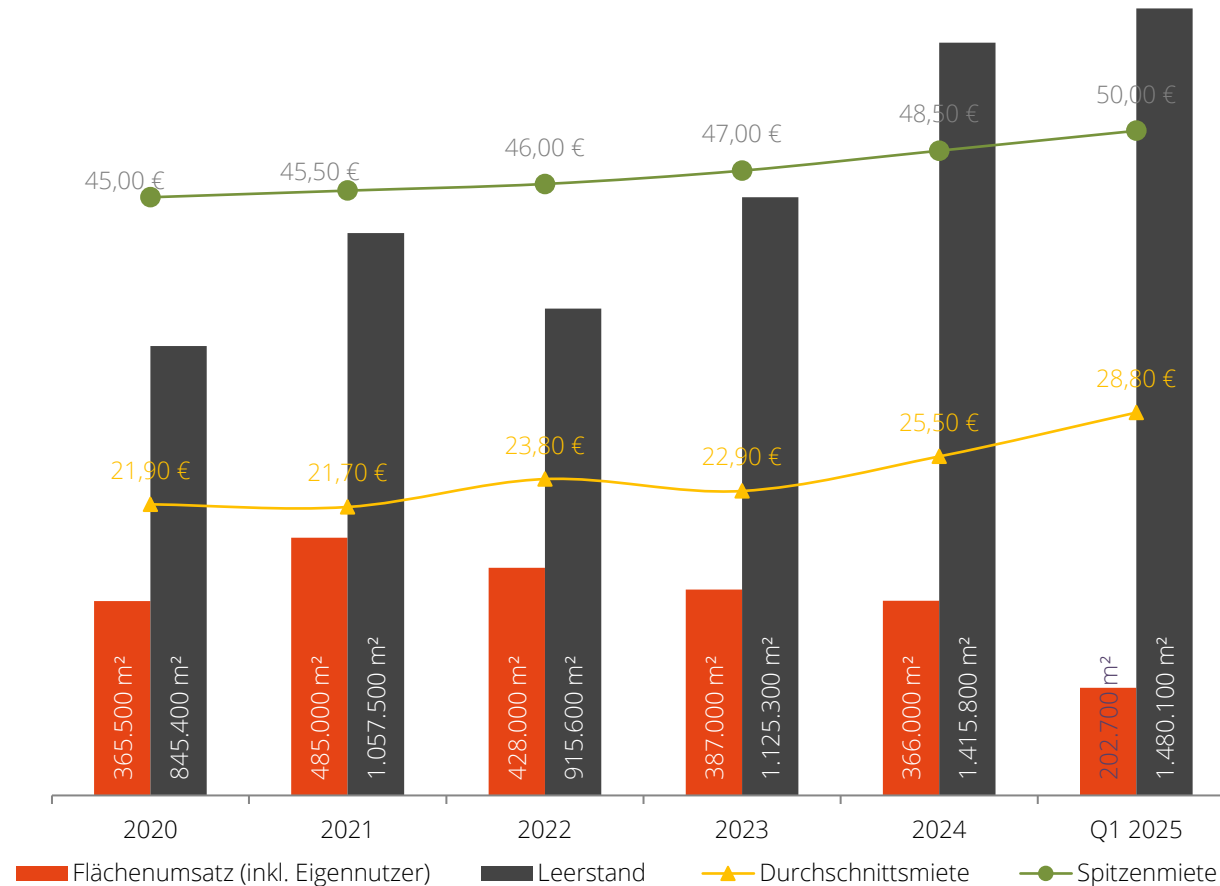


FOUR, Große Gallusstraße 10-14  
Bild: Groß & Partner



# Umsatz / Leerstand / Mieten 2020 – Q1 2025

blackolive



- Flächenumsatz im ersten Quartal 2025 durch Großanmietungen stark gestiegen auf rund 207.700 m²
  - Commerzbank, ca. 73.000 m², CBT
  - ING, ca. 32.000 m², Hafepark Quartier
  - White & Case, ca. 10.100 m²
- Der Markt nimmt damit schon zu Jahresbeginn deutlich an Fahrt auf. Trotz des guten Ergebnisses Q1 2025 sind die Verkleinerungstendenzen aber weiterhin sichtbar.
- Leerstand auf ca. 1.480.100 m² gestiegen, u. a. durch mehrere Konsolidierungen, Flächenreduktionen, Insolvenzen (Lyoner Straße 23), Renovierungsfinalisierung (Prisma, Hahnstraße 55); Leerstandsquote: 12,6 %
- Durchschnittsmiete durch die Anmietungen von Commerzbank, White & Case, EZB, ING und anderer größerer Anmietungen stark gestiegen, auf aktuell 28,80 €/m²
- Spitzenmiete aktuell 50,00 €/m² - hochpreisiges Segment auch weiterhin nachgefragt.
- Fertigstellungsvolumen bis Ende 2025 liegt bei knapp. 130.000 m² mit einer Vorbelegungsquote von 36 %.



# blackolive

## Trends / Ausblick

- Der Büromarkt startete 2025 mit 2 Großdeals fulminant und insofern ist **für 2025 ist mit einem deutlich höheren Flächenumsatz zu rechnen als 2024**. Die Anzahl der Verträge liegt nur leicht über dem ersten Quartal 2024 (+10 %). **Die Stimmung am Markt hat sich etwas verbessert.**
- Der **Leerstand** ist durch Konsolidierungen, dem aktuellen Trend zur Flächenverkleinerung und mehrheitlichen Anmietungen in Projekten und Refurbishments trotzdem weiter gestiegen, ein weiterer Anstieg des Leerstandes 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 betrug 81 %. Für **2026 ist noch weniger Fläche avisiert** und bis jetzt sind nur 36 % vorvermietet. **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](mailto:tanja.zeiske@blackolive.de)

069 9074487-55



blackolive

blackolive

blackolive advisors GmbH  
[www.blackolive.de](http://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.