

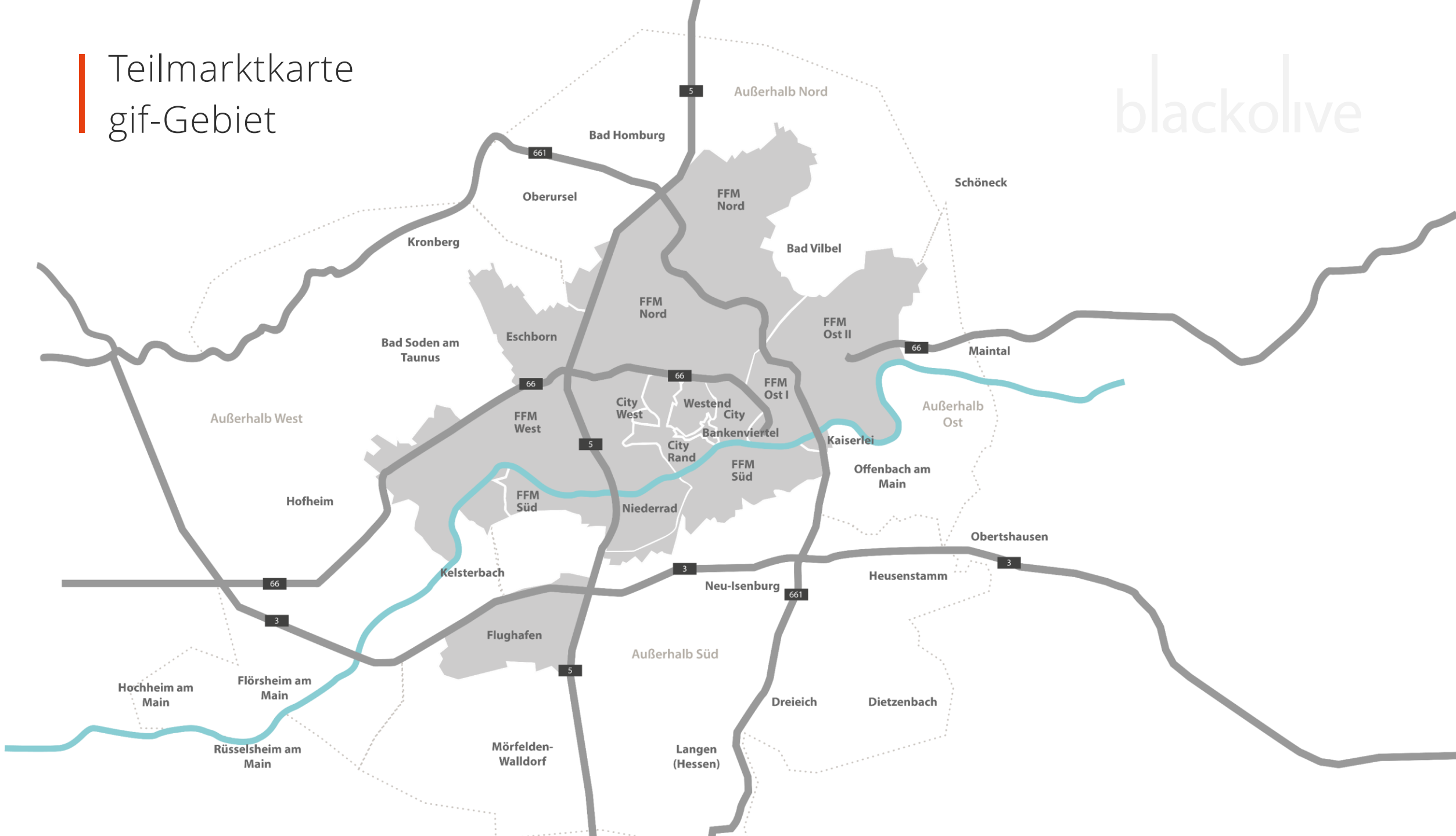


| Büromarkt Frankfurt  
Marktdaten Q3 2025

blackolive

# Teilmarktkarte gif-Gebiet

blackolive



# Büromarkt Frankfurt

## Marktdaten Q3 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 Q3 2025

blackolive

FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND	MIETEN	AUS- UND ÜBERBLICK	KONTAKT
	Fläche vs. Anzahl nach Qualität			
	Leerstand und Umnutzung			
	Leerstand Absolut / Quote			

# Büromarkt Frankfurt

## Marktdaten Q3 2025

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Durchschnittsmiete nach Teilmarkt

Spitzenmiete nach Teilmarkt

Höchstmiete nach Teilmarkt

Mietpreisspanne nach Teilmarkt

# Büromarkt Frankfurt

## Marktdaten Q3 2025

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Fertigstellungen 2017-2032

Umsatz / Leerstand / Mieten

Trends / Ausblick

Teilmarktkarte

# Büromarkt Frankfurt

## Marktdaten Q3 2025

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

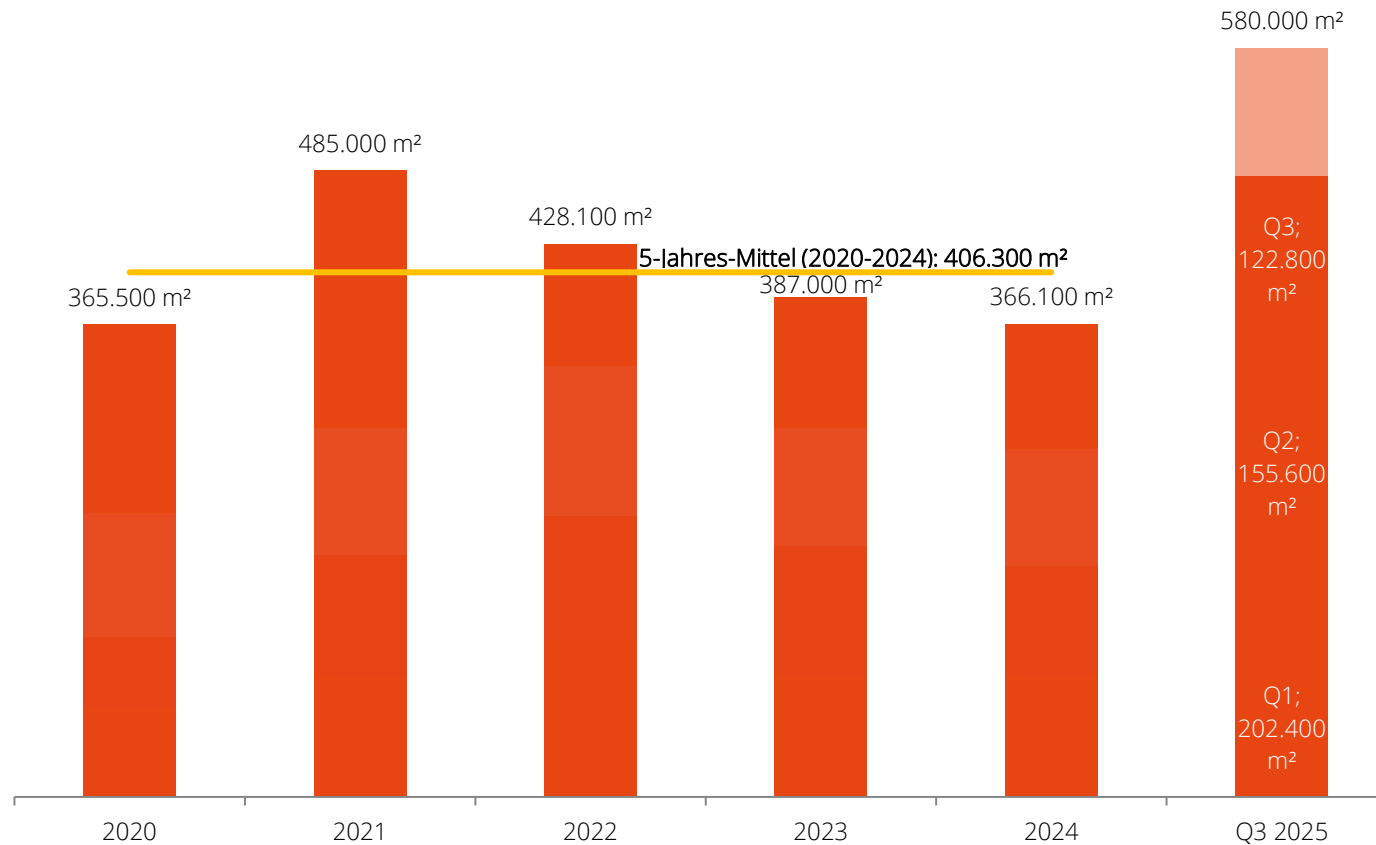
AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Ansprechpartner

# Flächenumsatz Entwicklung

blackolive



➤ Flächenumsatz im ersten Dreivierteljahr 2025 auf Grund von mehreren Mega-Deals mit ca. 480.700 m² und 450 Deals schon jetzt deutlich über dem Niveau des Gesamtjahres 2024.

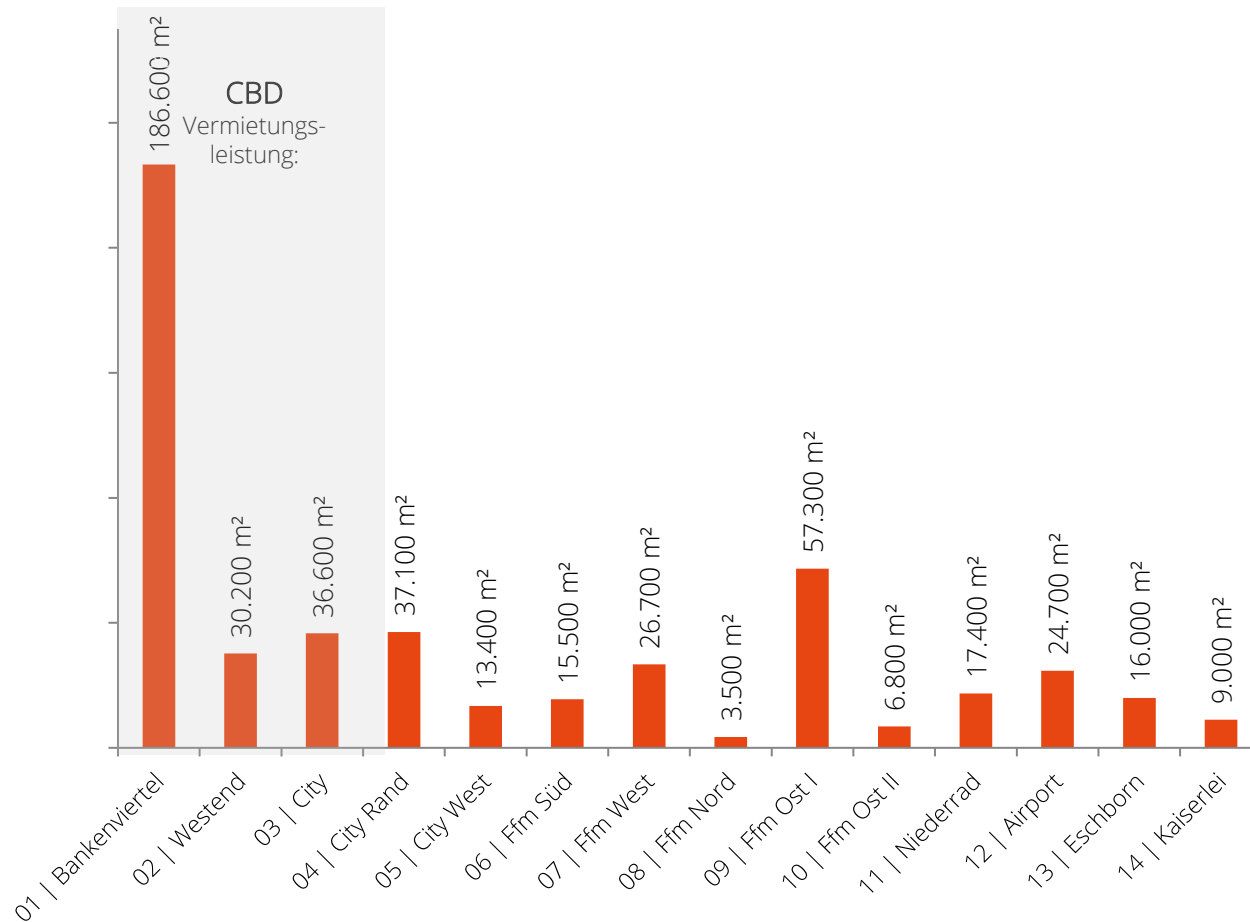
➤ Größte Vermietungsabschlüsse:

- 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. 550.000 m² bis 570.000 m²

# Flächenumsatz nach Teilmärkten

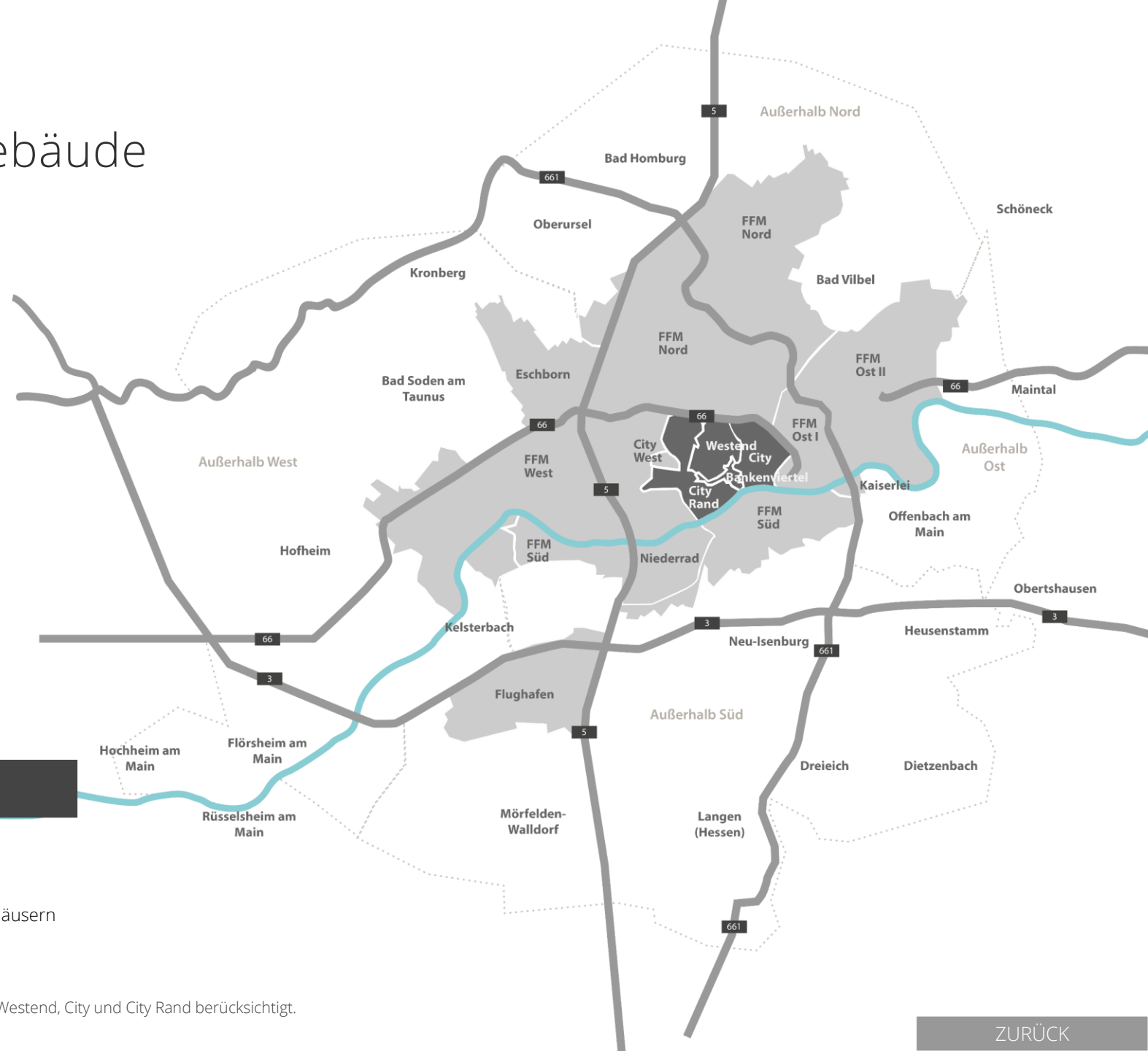
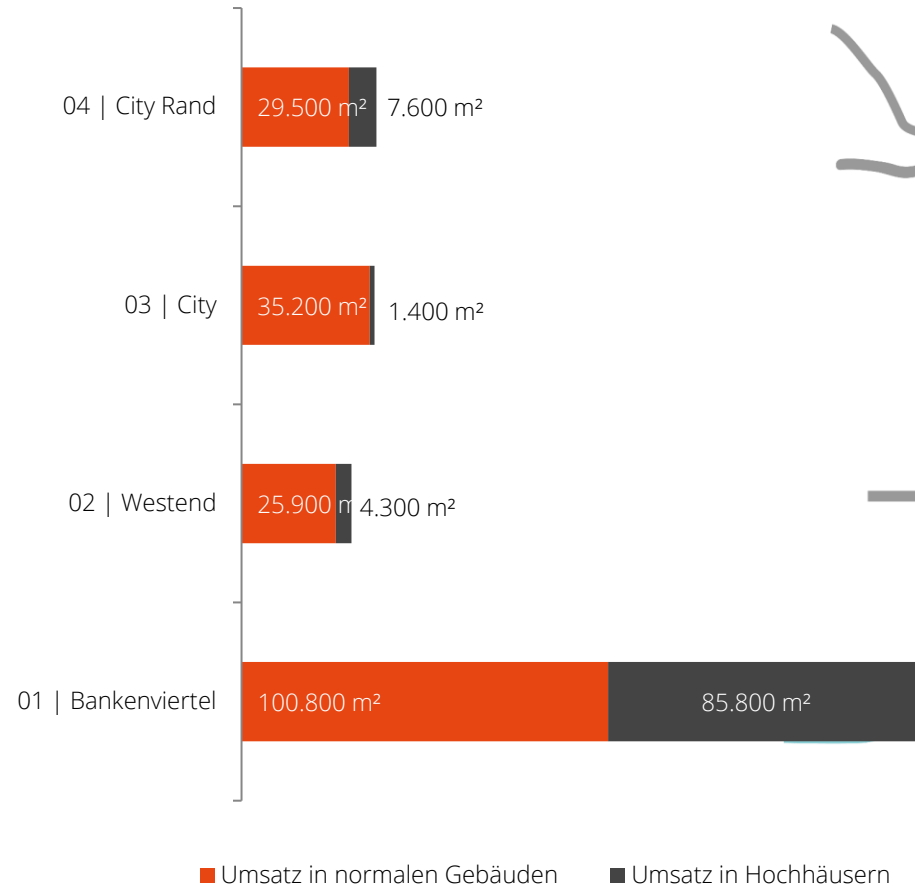


Basis: ca. 480.700 m² / 450 Deals

- **Stärkster Teilmarkt Bankenviertel**
  - u. a. durch Commerzbank (ca. 73.000 m²) und KPMG (ca. 33.400 m²)
- **Central Business District (CBD) mit knapp 53 % 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 57.300 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

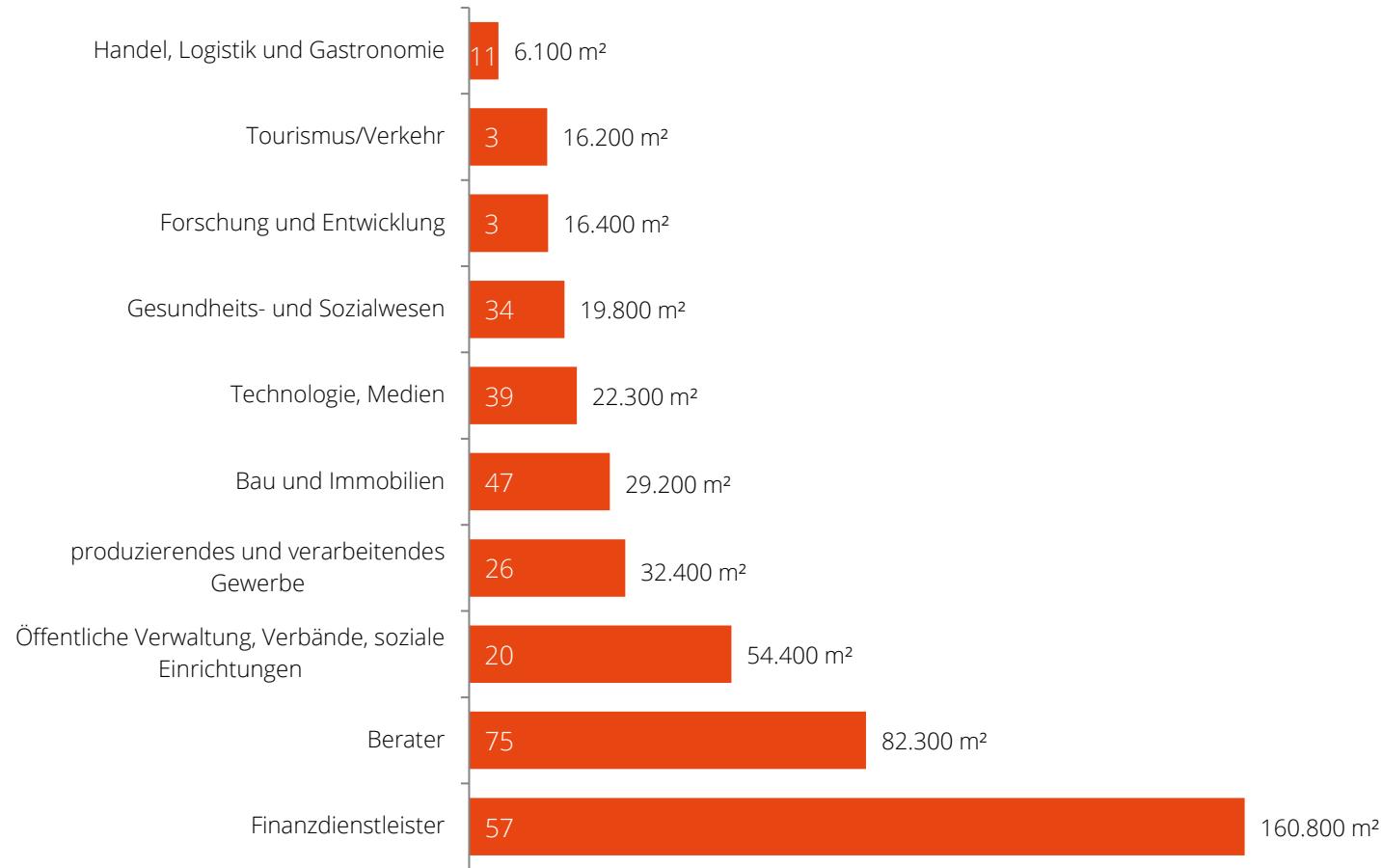
## Hochhäuser / normale Gebäude



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

# Flächenumsatz nach Branchen

blackolive



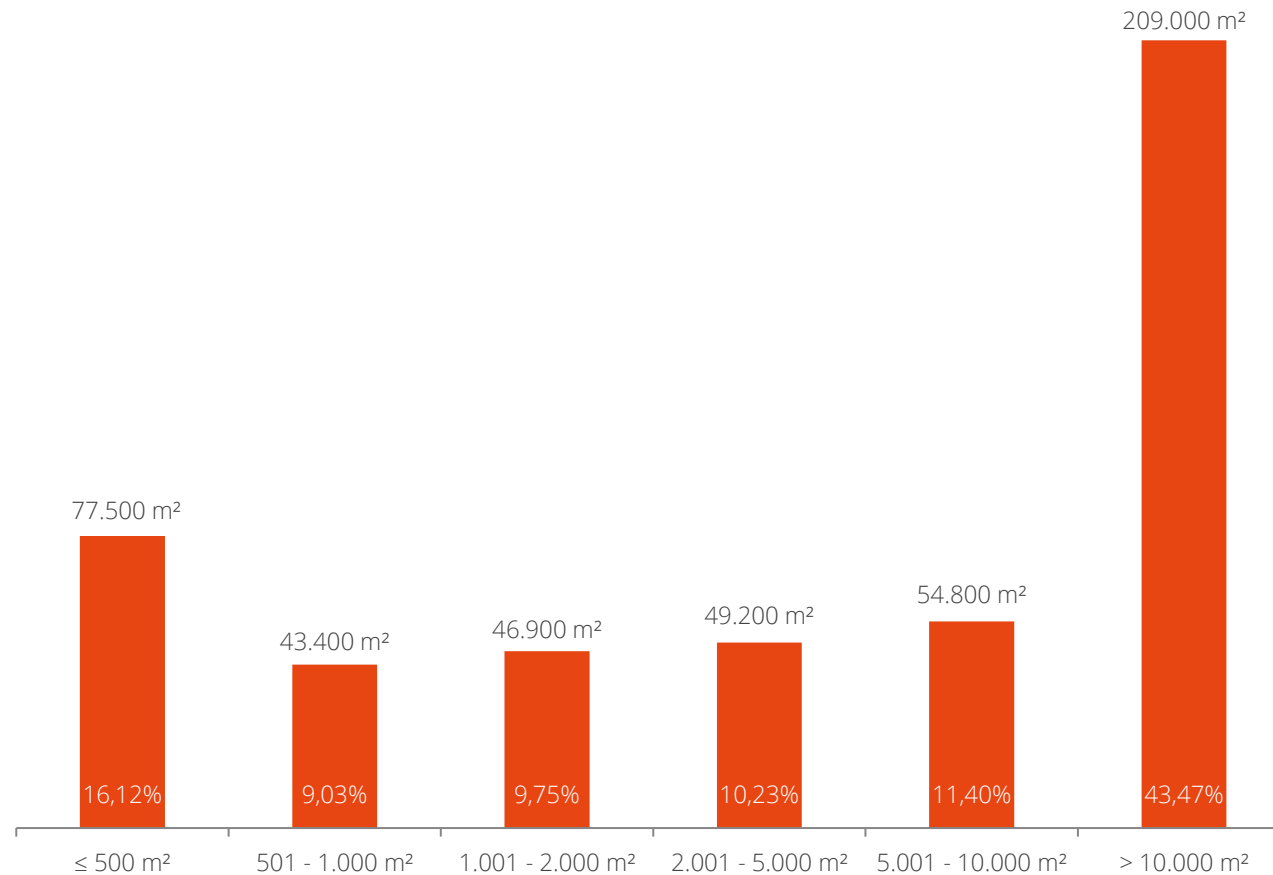
## ➤ Umsatz nach Branchen Top 3:

- Platz 1: **Finanzdienstleister**  
(33 % des Gesamtumsatzes)
- Platz 2: **Berater**  
(17 % des Gesamtumsatzes)
- Platz 3: **Öffentliche Verwaltung**  
(11 % des Gesamtumsatzes)

Anteil Sonstige: 7 % / Basis: ca. 480.700 m² / 294 Deals

# Flächenumsatz nach Größenklassen (Flächen)

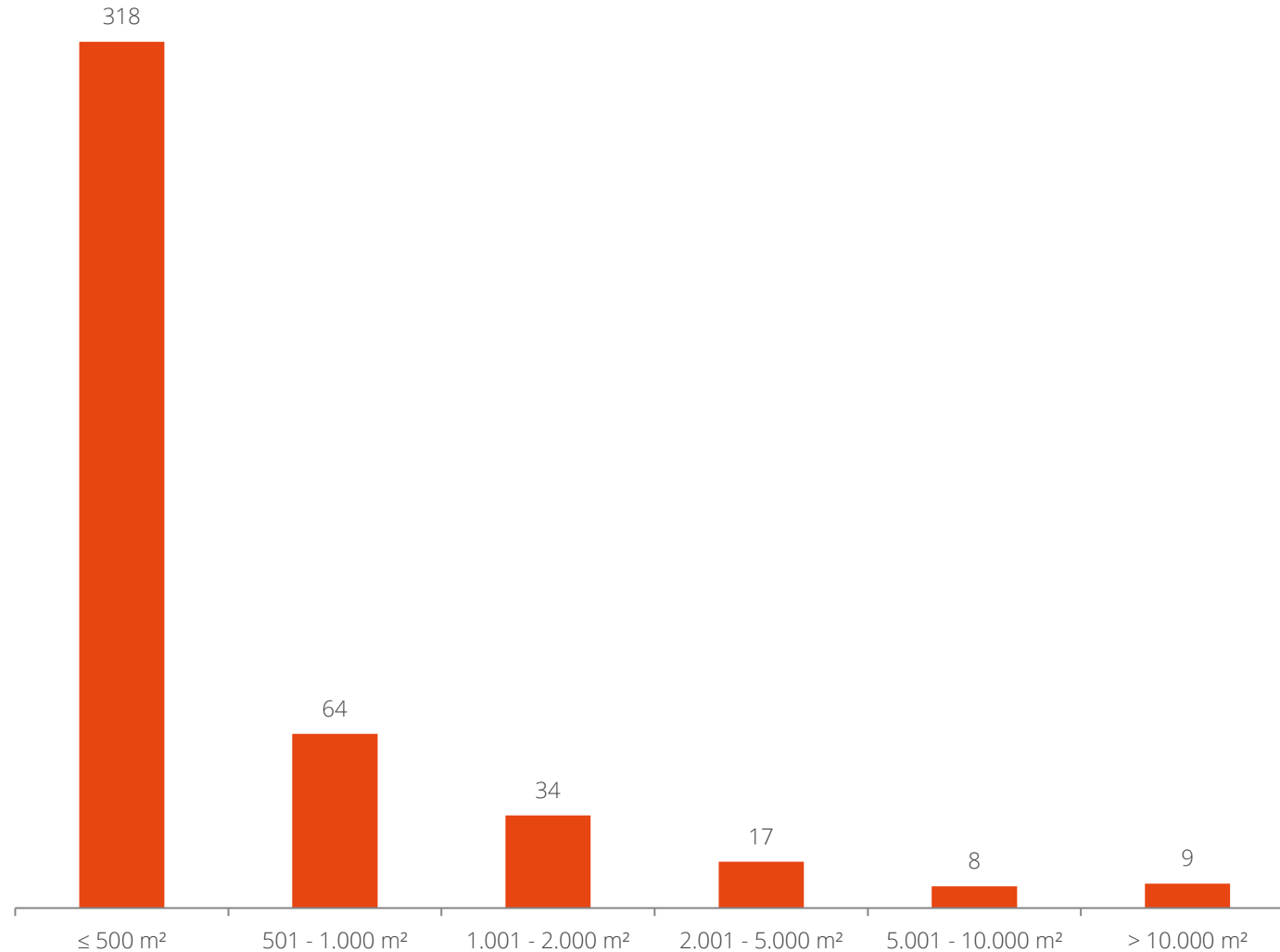
blackolive



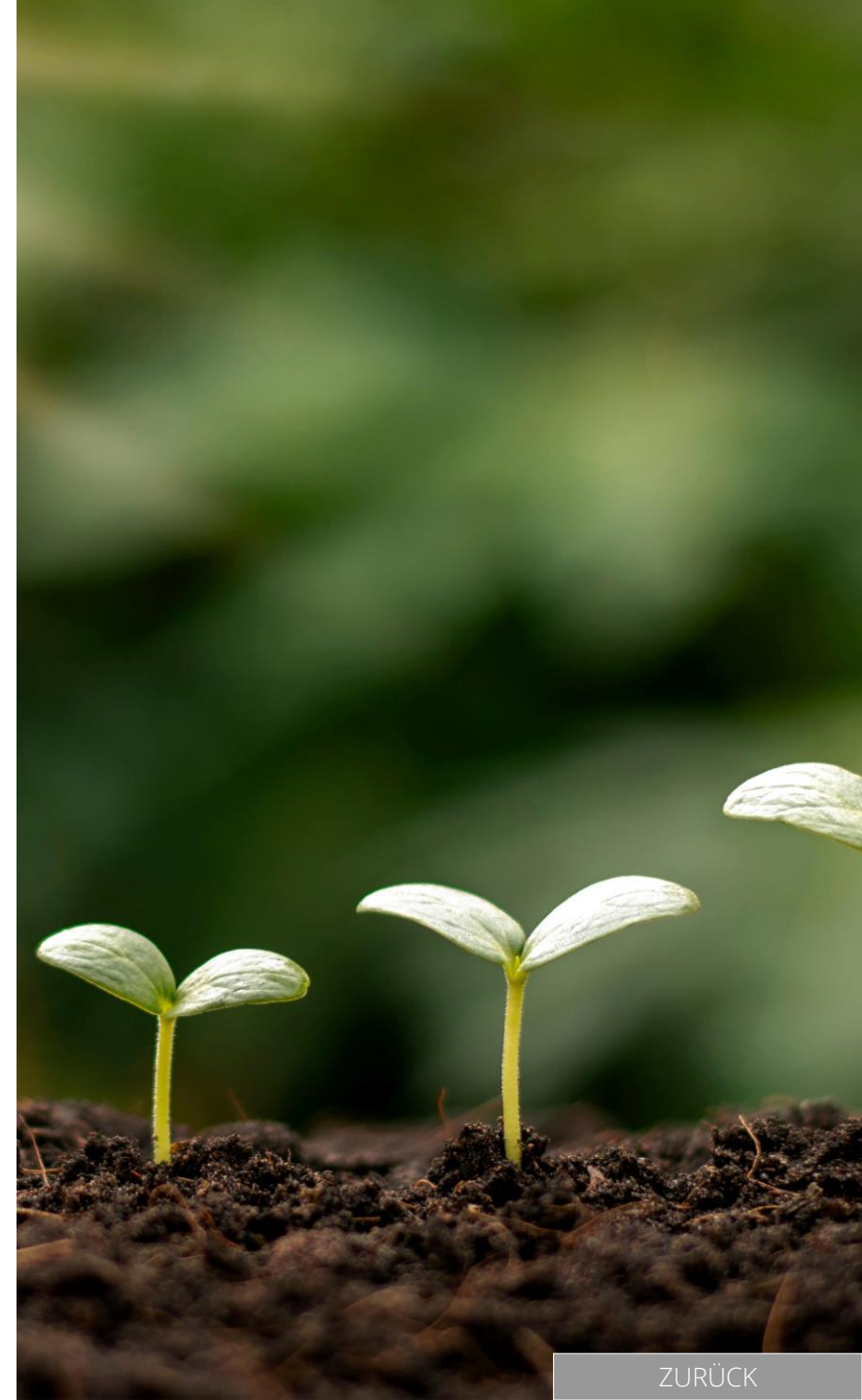
Basis: ca. 480.700 m² / 450 Deals

- Zunahme in fast allen Flächenklassen
  - Stärkste Zunahmen im Segment >10.000 m² (+468 %) 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 (+121 %)
- Rückgang nur in der Flächenklasse 2.000 m² bis 5.000 m² (-23 %) ggü. demselben Vorjahreszeitraum
- Moderate Zuwächse in den Flächenklassen bis 1.000 m² von 9 % und rund 50 % mehr in der Flächenklasse 1.001 bis 2.000 m²

## Flächenumsatz nach Größenklassen (Anzahl)

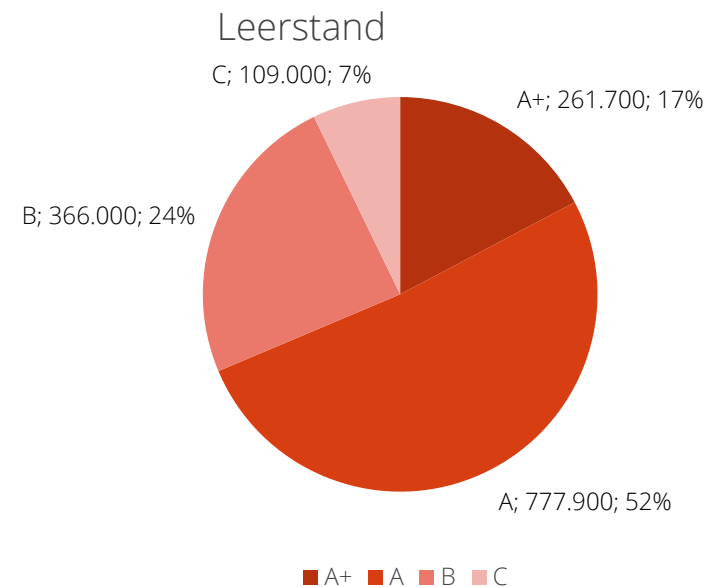
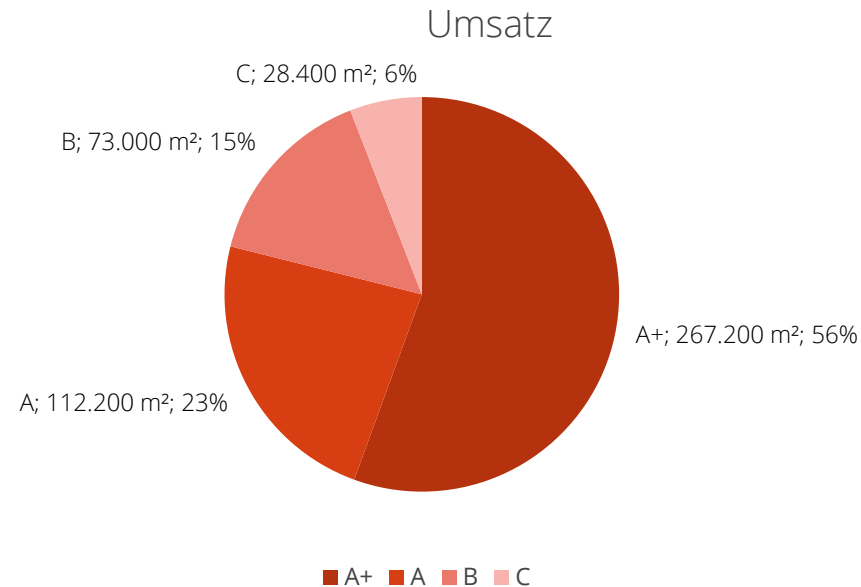


Basis: ca. 480.700 m² / 450 Deals



# 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

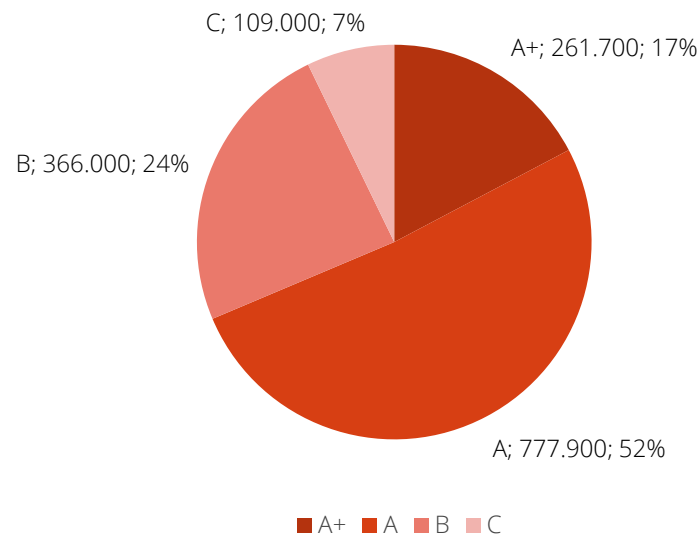


Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

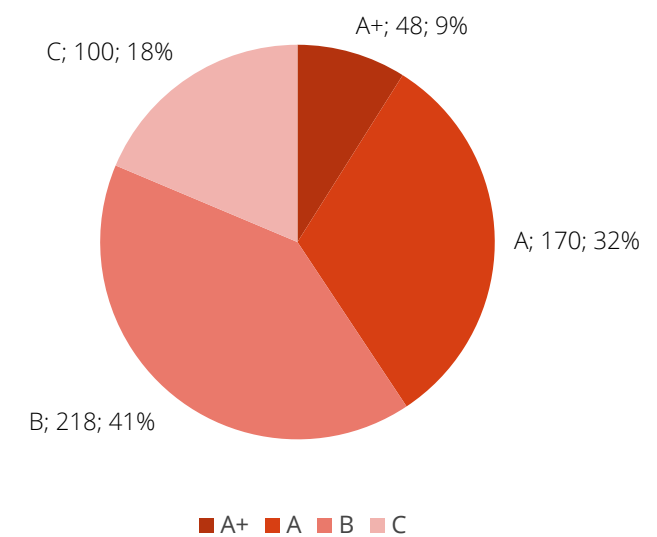
# Leerstand Fläche vs. Anzahl Objekte nach Objektqualität

	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



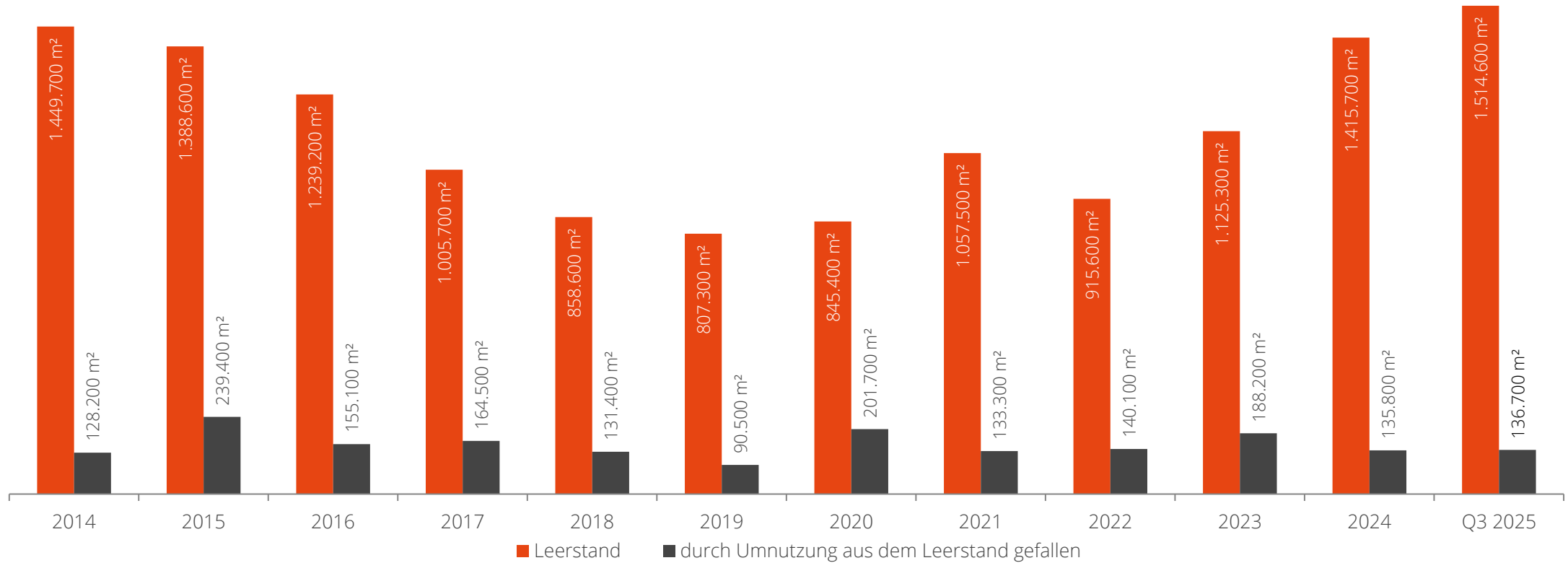
Anzahl



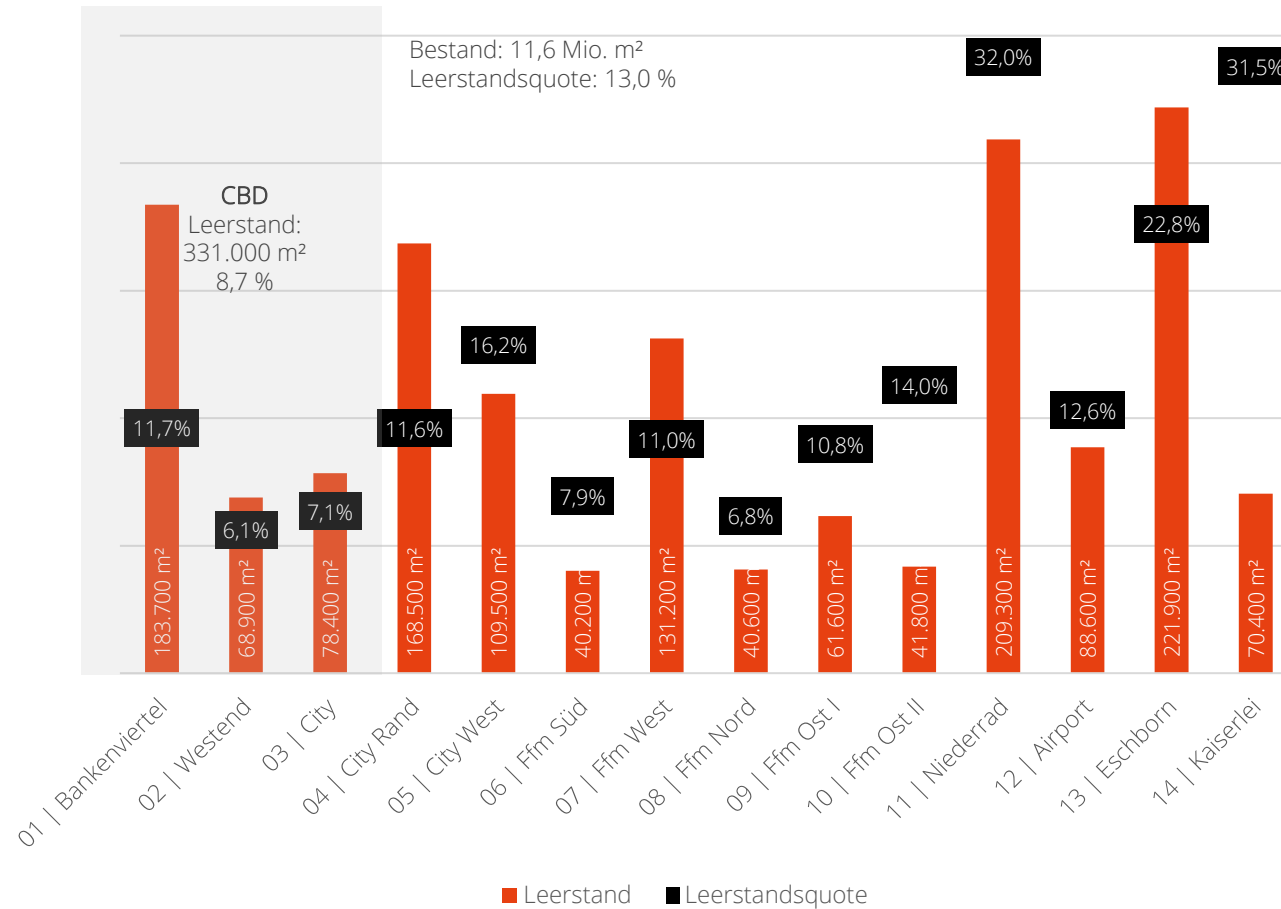
Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

# Leerstand und Umnutzung 2014 – Q3 2025

blackolive

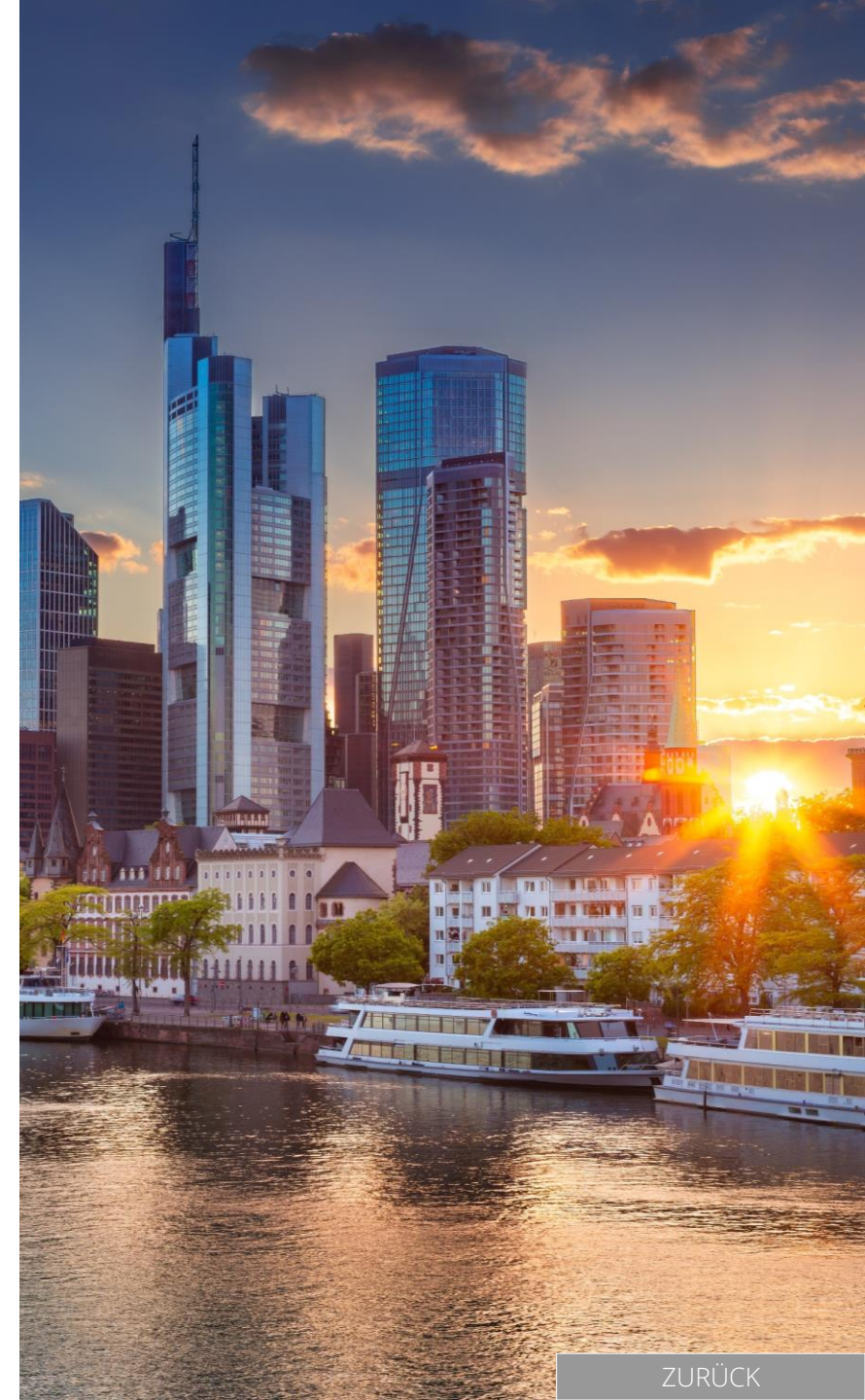
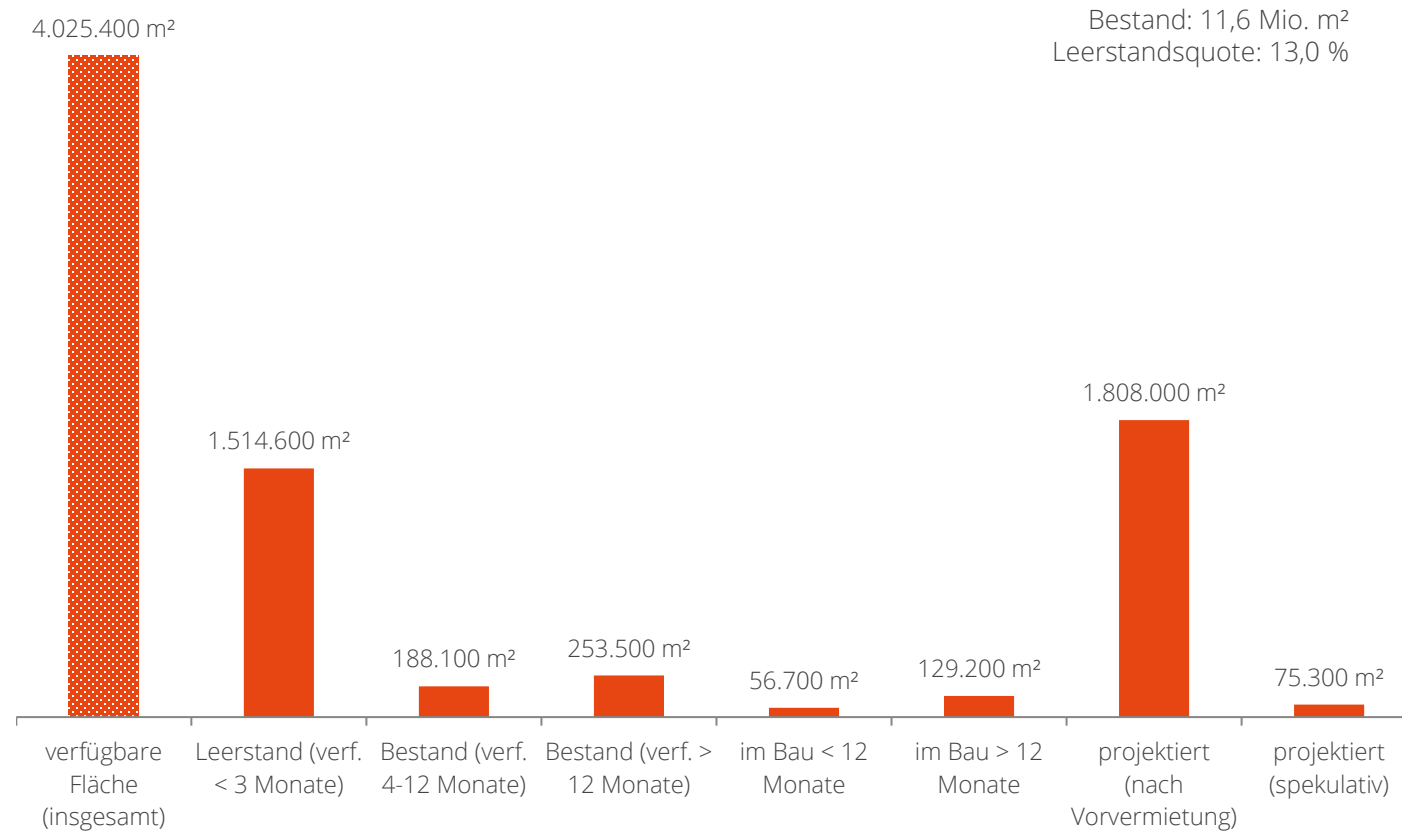


# Leerstand Absolut / Quote (%) nach Teilmärkten

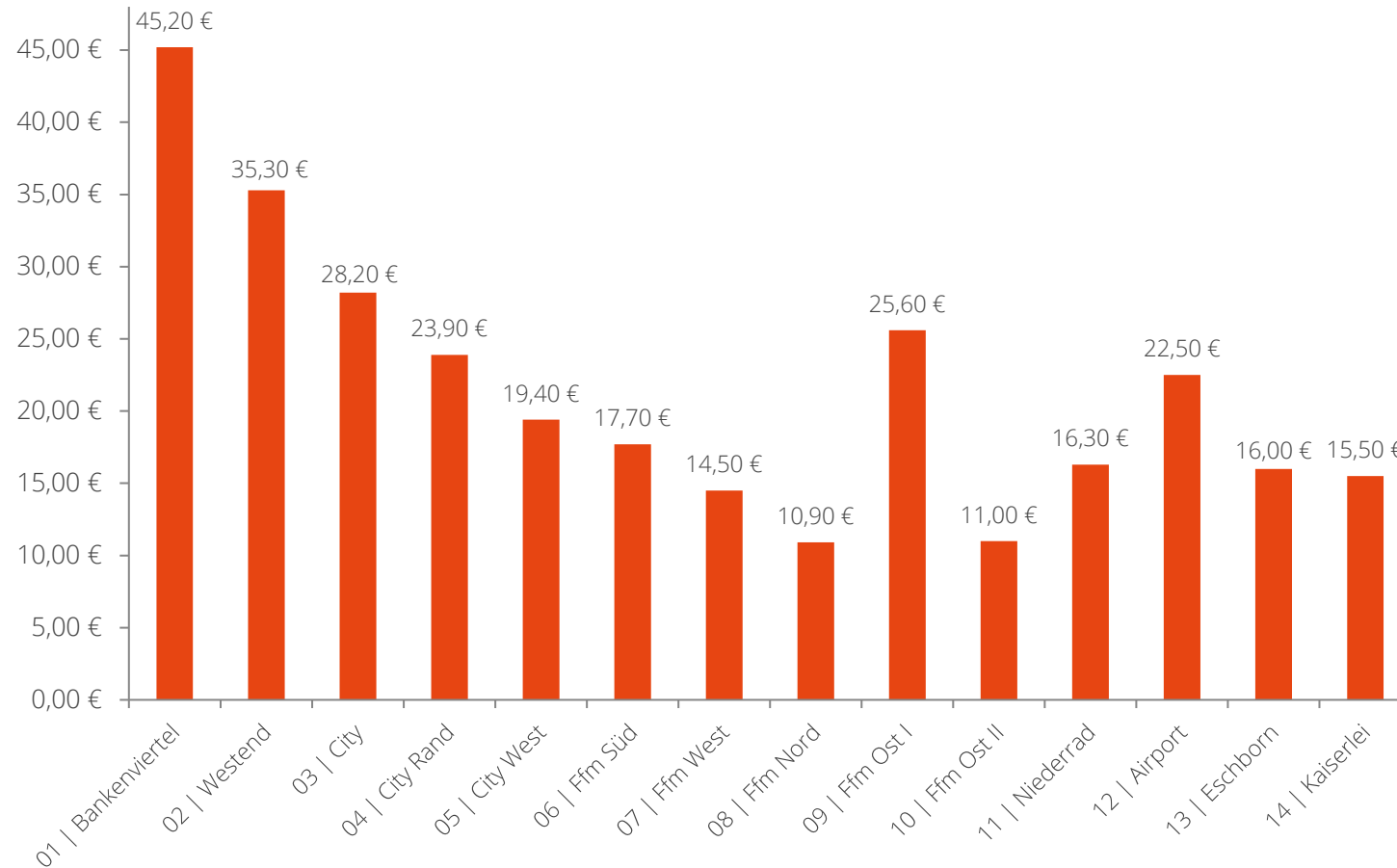


- **Leerstandquote** ist von 10,6 % (Q3 2024) um 2,4 Prozentpunkte **auf 13,0 % gestiegen**. Leerstand seit Mitte 2023 wieder bei über 1 Mio. m<sup>2</sup>, aktuell ca. 1.514.600 m<sup>2</sup>
- **Stärkste Zunahme in Niederrad (+120 %)** u.a. durch Prisma, Hahnstraße 55, ca. 43.000 m<sup>2</sup> (Sanierungsende), Eurohaus, Lyoner Straße 24-26, ca. 27.300 m<sup>2</sup>, Lyoner Straße 23 ca. 28.300 m<sup>2</sup> (Interimsnutzung möglich)
- Nur noch **schwache Zunahme im CBD, +4 % ggü.** Q3 2024, Rückgänge zwischen 5 % im Westend, über 9 % am Flughafen und 23 % in Ost 1 durch gute Vermietungsleistung 2024
- In den einzelnen **Teilmärkten variiert die Leerstandsquote stark**, sie bewegt sich zwischen 6 % (Westend) und 32 % (Niederrad) bzw. 31,5 % am Offenbacher Kaiserlei

# Verfügbare Fläche Q3 2025



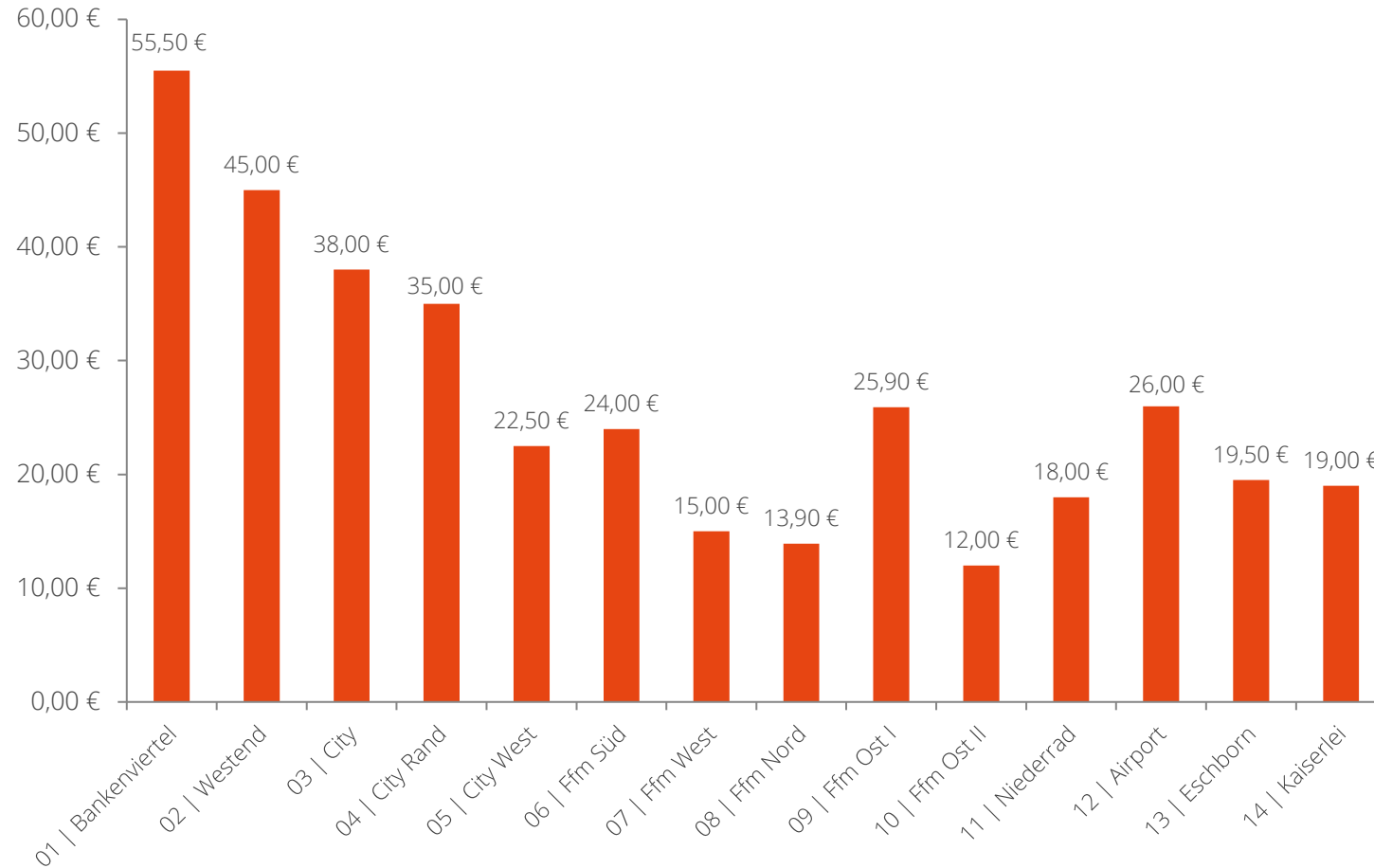
# Durchschnittsmiete nach Teilmarkt



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.

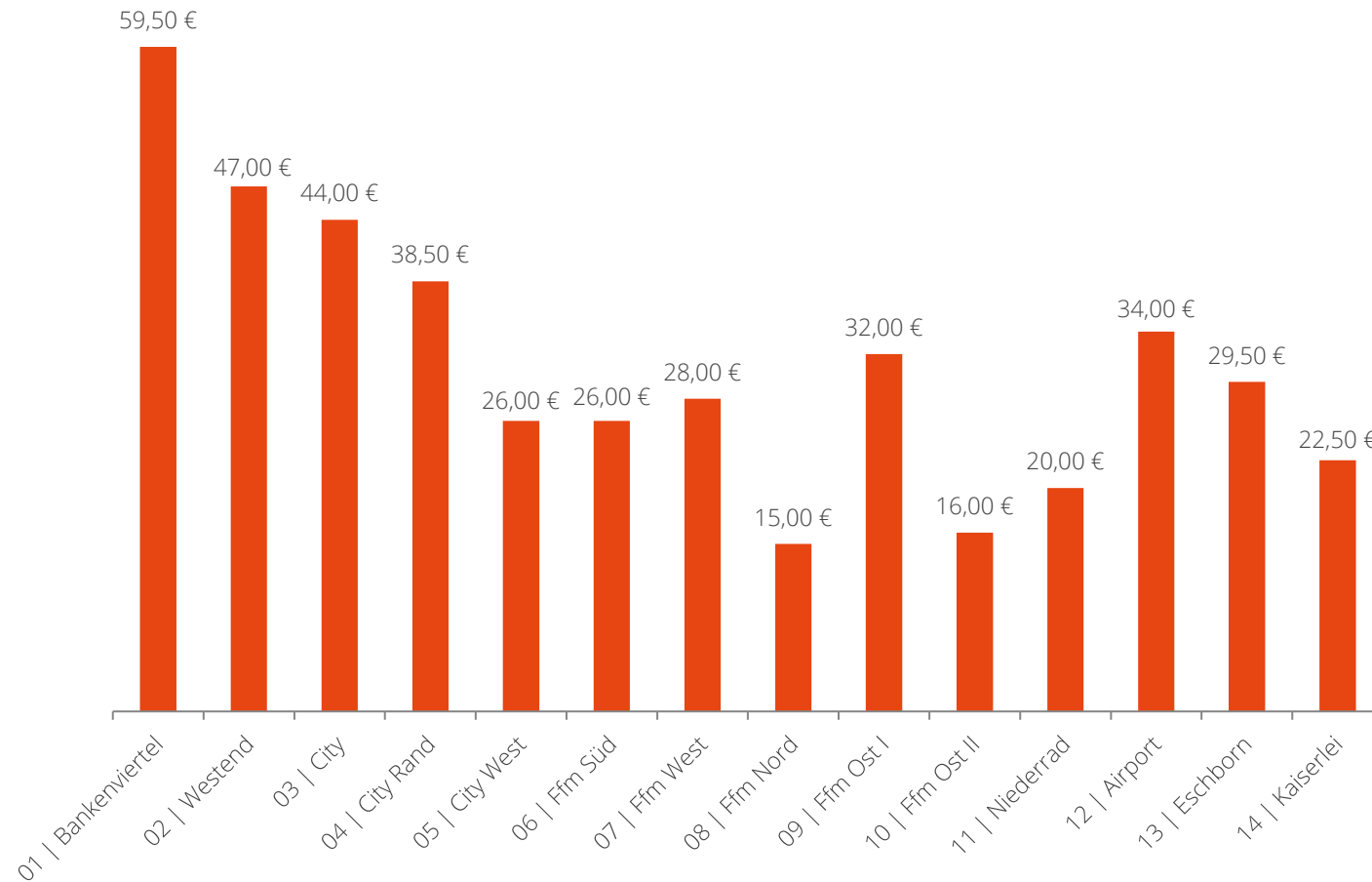
# Spitzenmiete nach Teilmarkt



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.

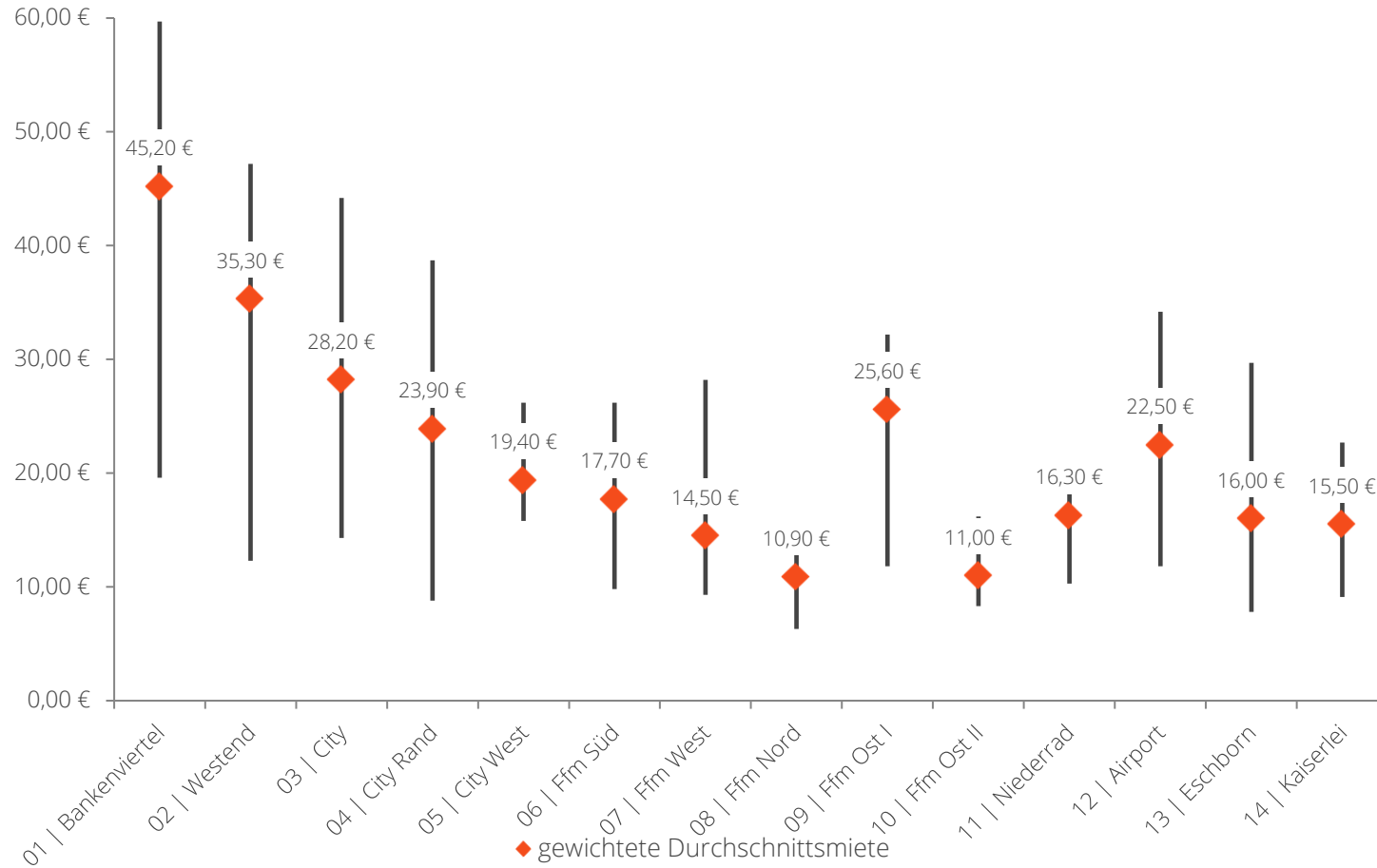
# Höchstmiete nach Teilmarkt



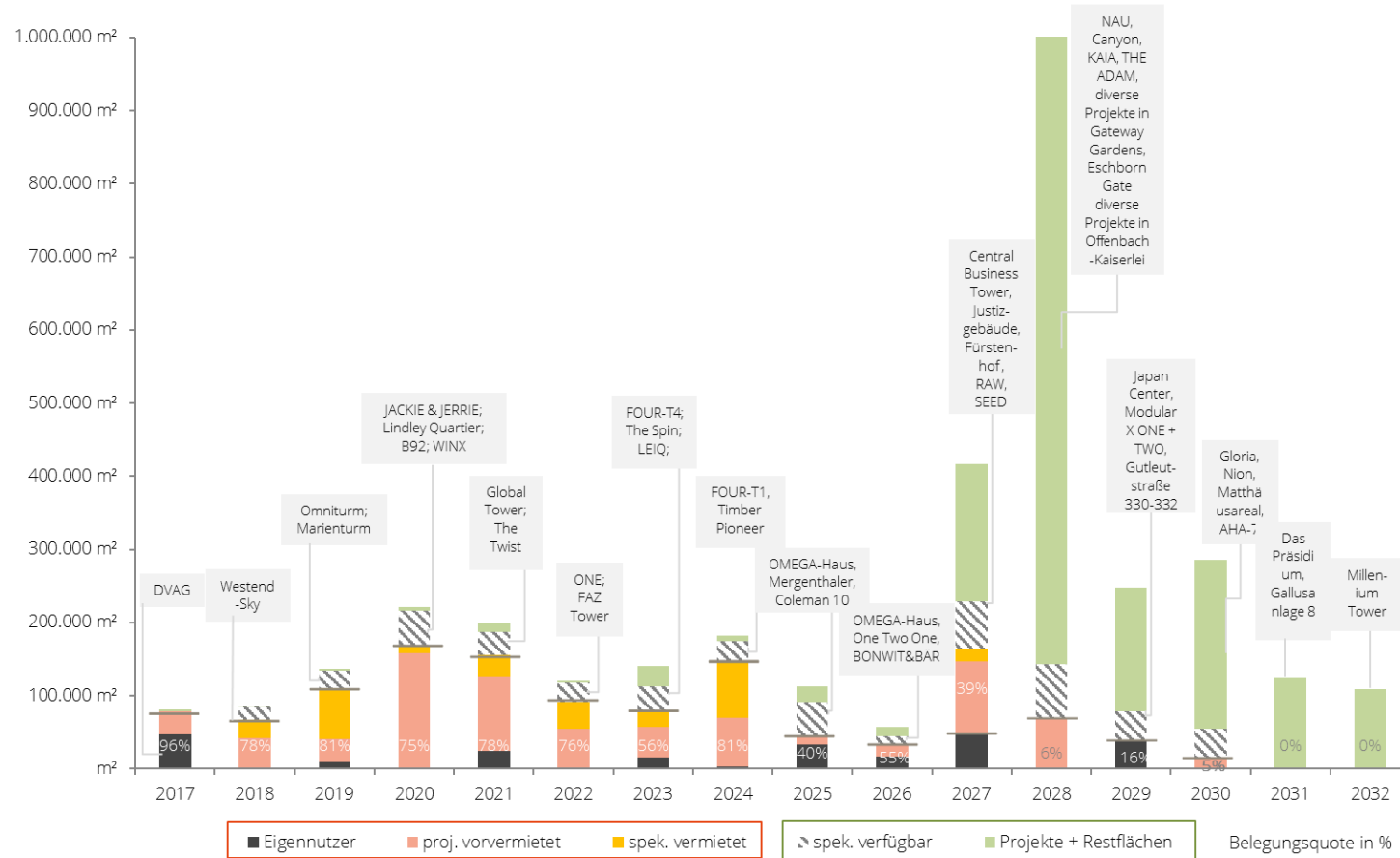
Höchstmiete nach gif:

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

# Mietpreisspanne nach Teilmarkt



# Fertigstellungen 2017 - 2032



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.

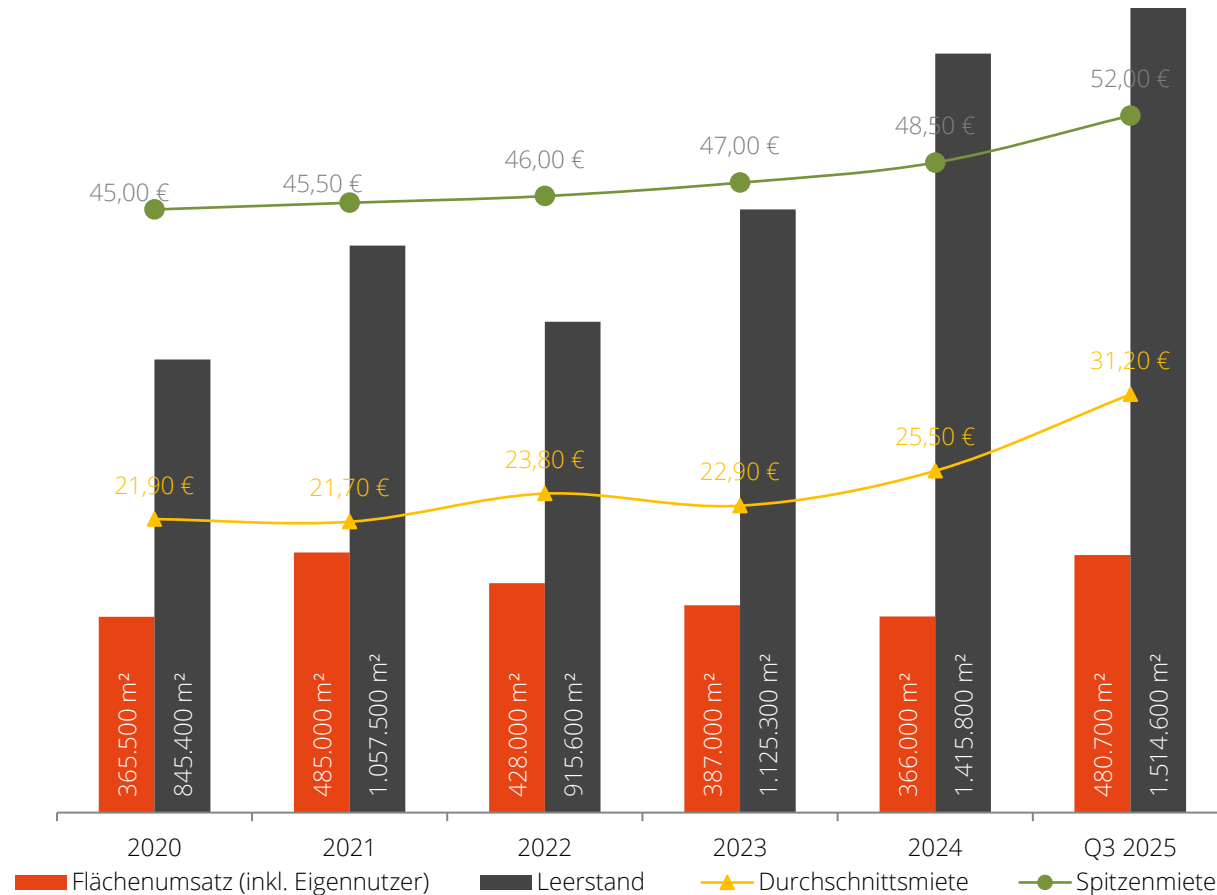
Die genannten Objekte sind exemplarische Beispiele für die hinter den Säulen liegenden Daten.



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

# Umsatz / Leerstand / Mieten 2020 – Q3 2025

blackolive



- Flächenumsatz Q3 2025 durch Großanmietungen sehr hoch bei rund 480.700 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. 1.514.600 m² gestiegen, u. a. durch mehrere Konsolidierungen, Flächenreduktionen, Insolvenzen (Lyoner Straße 23), Renovierungsfinalisierung (Prisma, Hahnstraße 55);  
Leerstandsquote: 13,0 %
- Durchschnittsmiete u.a. durch die Anmietungen von Commerzbank, White & Case, EZB, ING und anderer größerer Anmietungen stark gestiegen, auf aktuell 31,20 €/m²
- Spitzenmiete aktuell 52,00 €/m² - hochpreisiges Segment auch weiterhin nachgefragt.
- Fertigstellungsvolumen bis Ende 2025 liegt bei rund 112.400 m² mit einer Vorbelegungsquote von 40 %.

# blackolive

## Trends / Ausblick

- Der Büromarkt lag im ersten Dreivierteljahr 2025 mit 9 Großdeals deutlich über dem Gesamtjahr 2024. Bis Ende 2025 ist von einem Flächenumsatz über 550.000 m<sup>2</sup> auszugehen. Ob die gute Stimmung in einer nachhaltigen Erholung mündet, hängt von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab.
- 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 40 %. Für 2026 ist noch weniger Fläche avisiert (55 % 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

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.