

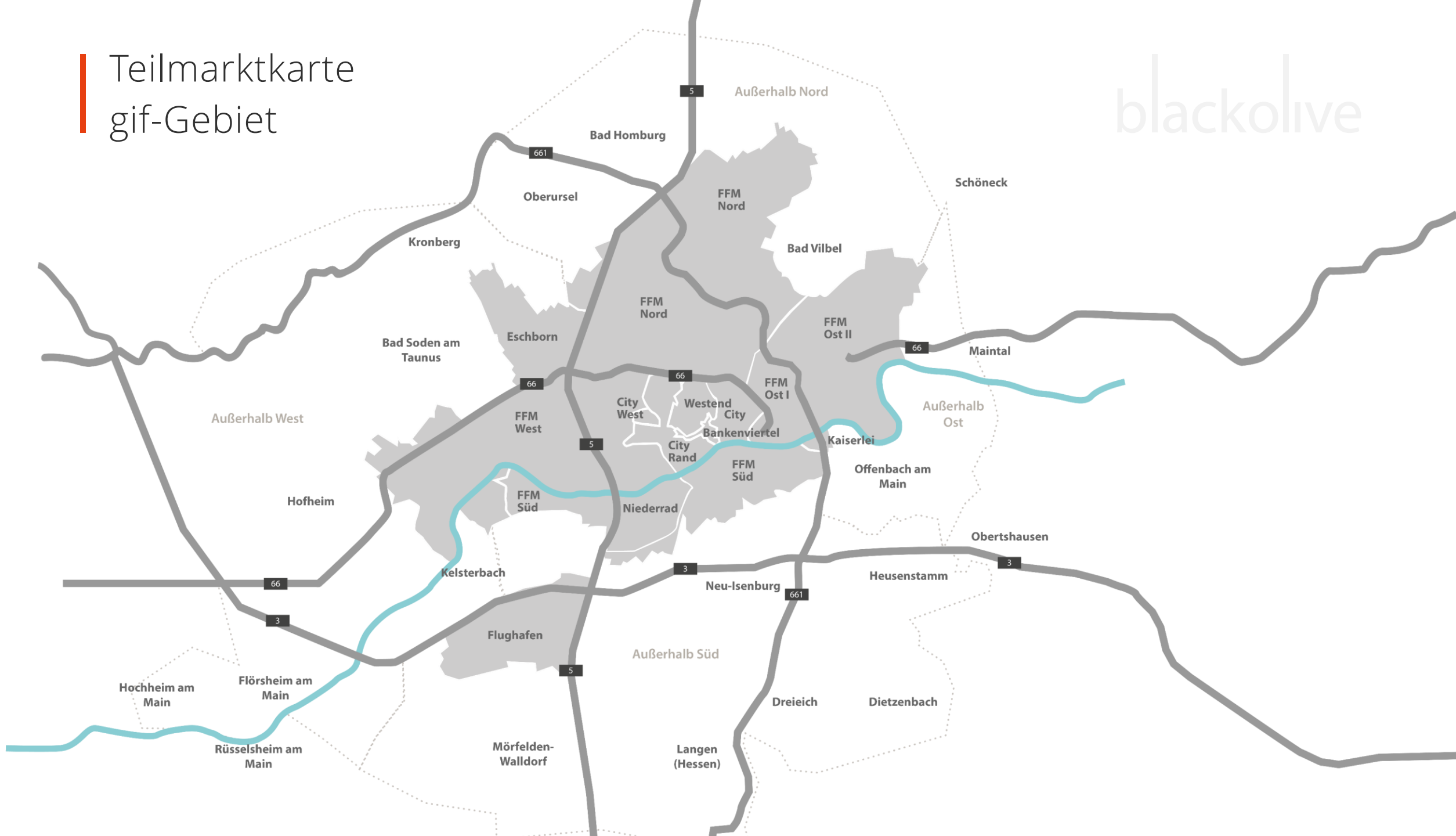


| Büromarkt Frankfurt
Marktdaten Q4 2025

blackolive

Teilmarktkarte gif-Gebiet

blackolive



Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q4 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 Q4 2025

blackolive

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

Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q4 2025

blackolive

FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND	MIETEN	AUS- UND ÜBERBLICK	KONTAKT
		Durchschnittsmiete nach Teilmarkt		
		Spitzenmiete nach Teilmarkt		
		Höchstmiete nach Teilmarkt		
		Mietpreisspanne nach Teilmarkt		

Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q4 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

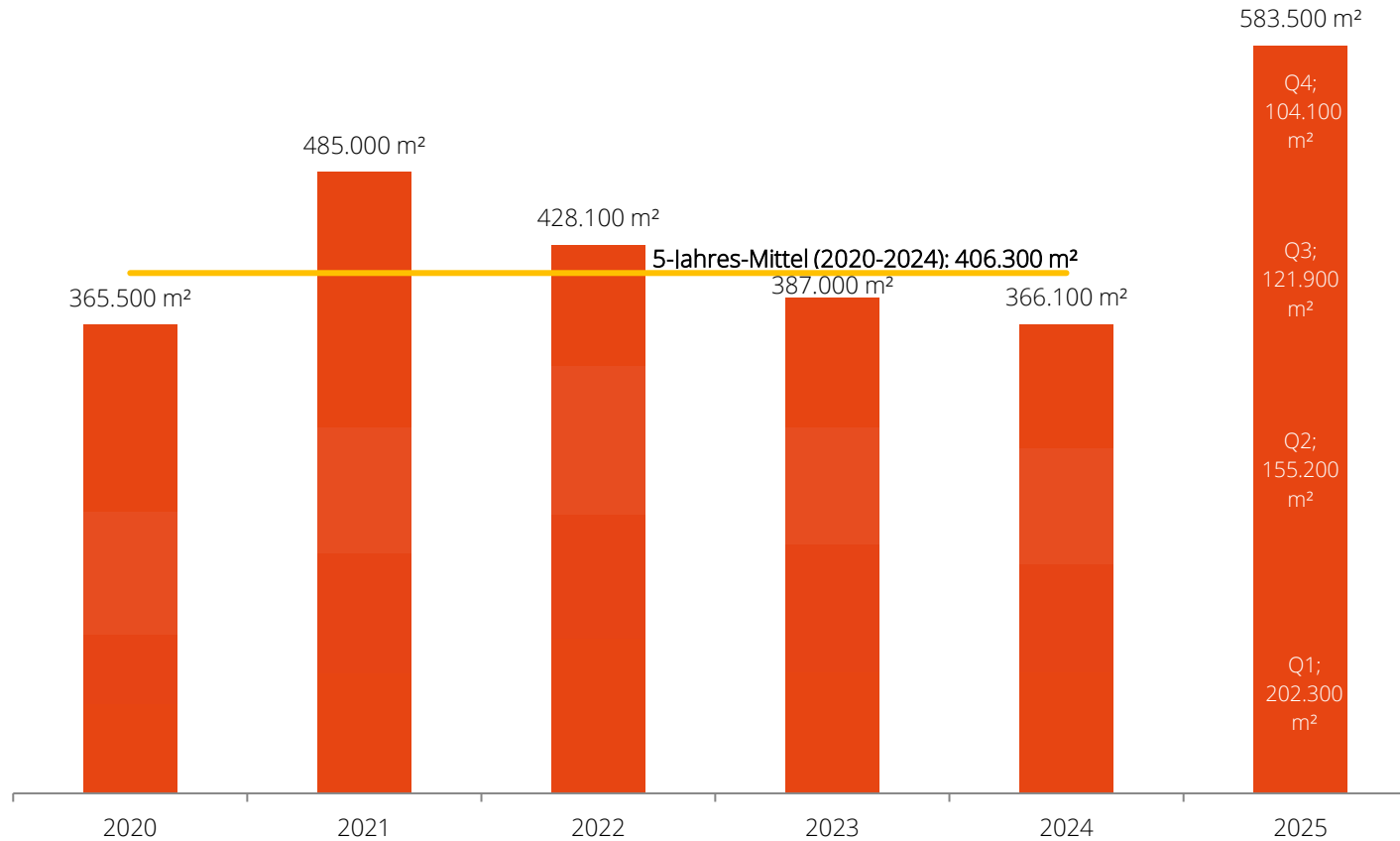
AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Ansprechpartner

Flächenumsatz Entwicklung

blackolive



➤ **Flächenumsatz 2025** auf Grund von mehreren Mega-Deals mit **ca. 583.500 m²** und **606 Deals** deutlich über dem Niveau des Vorjahres 2024.

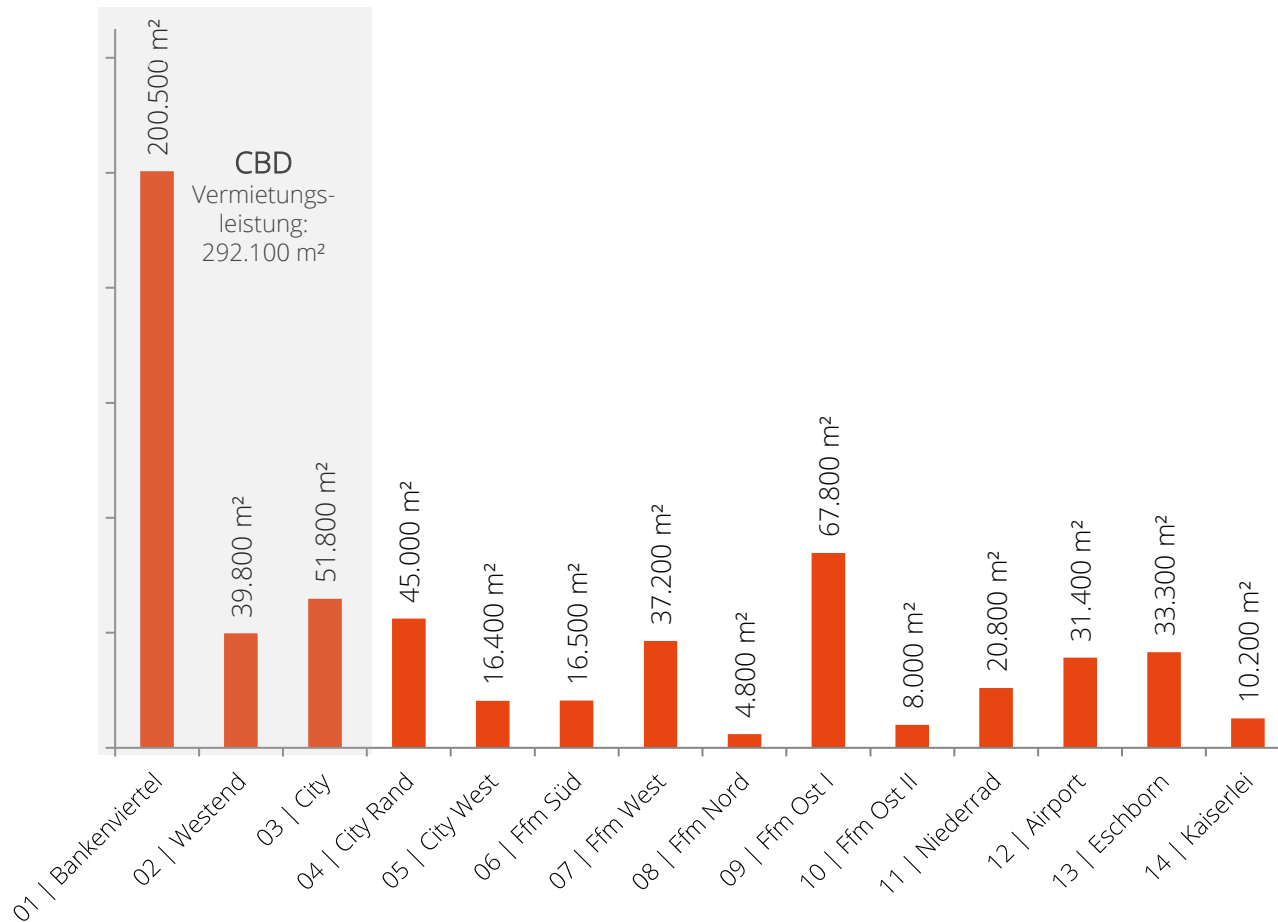
➤ **Größte Vermietungsabschlüsse:**

- 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 2026:**

- ca. 450.000 m²

Flächenumsatz nach Teilmärkten

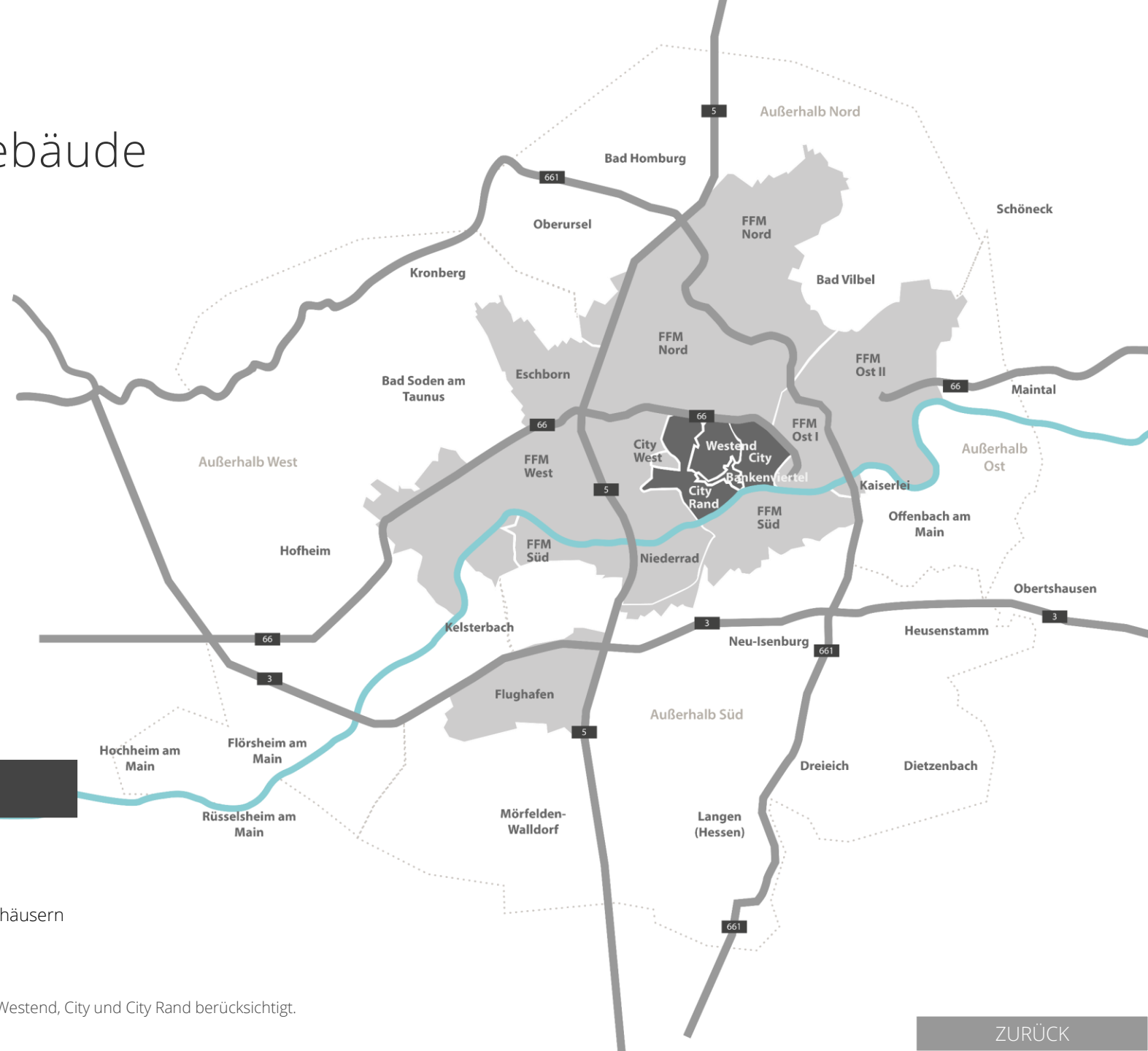
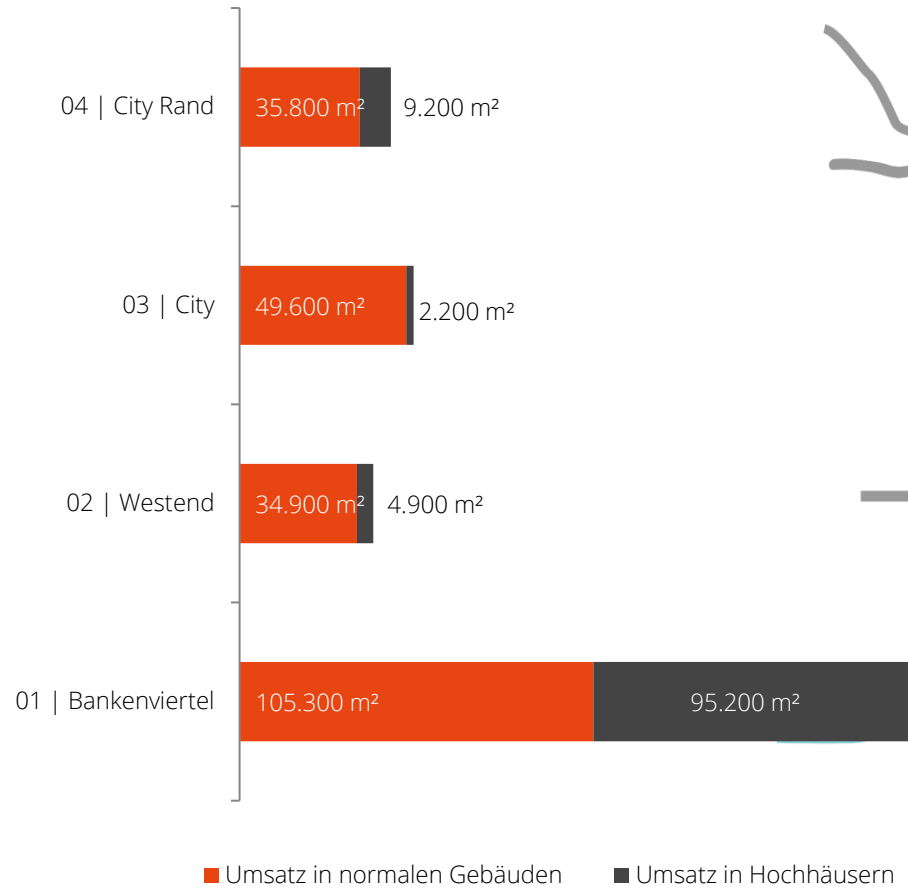


Basis: ca. 583.500 m² / 606 Deals

- **Stärkster Teilmarkt Bankenviertel**
 - u. a. durch Commerzbank (ca. 73.000 m²) und KPMG (ca. 33.400 m²)
- **Central Business District (CBD) mit rund 50 % 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 67.800 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

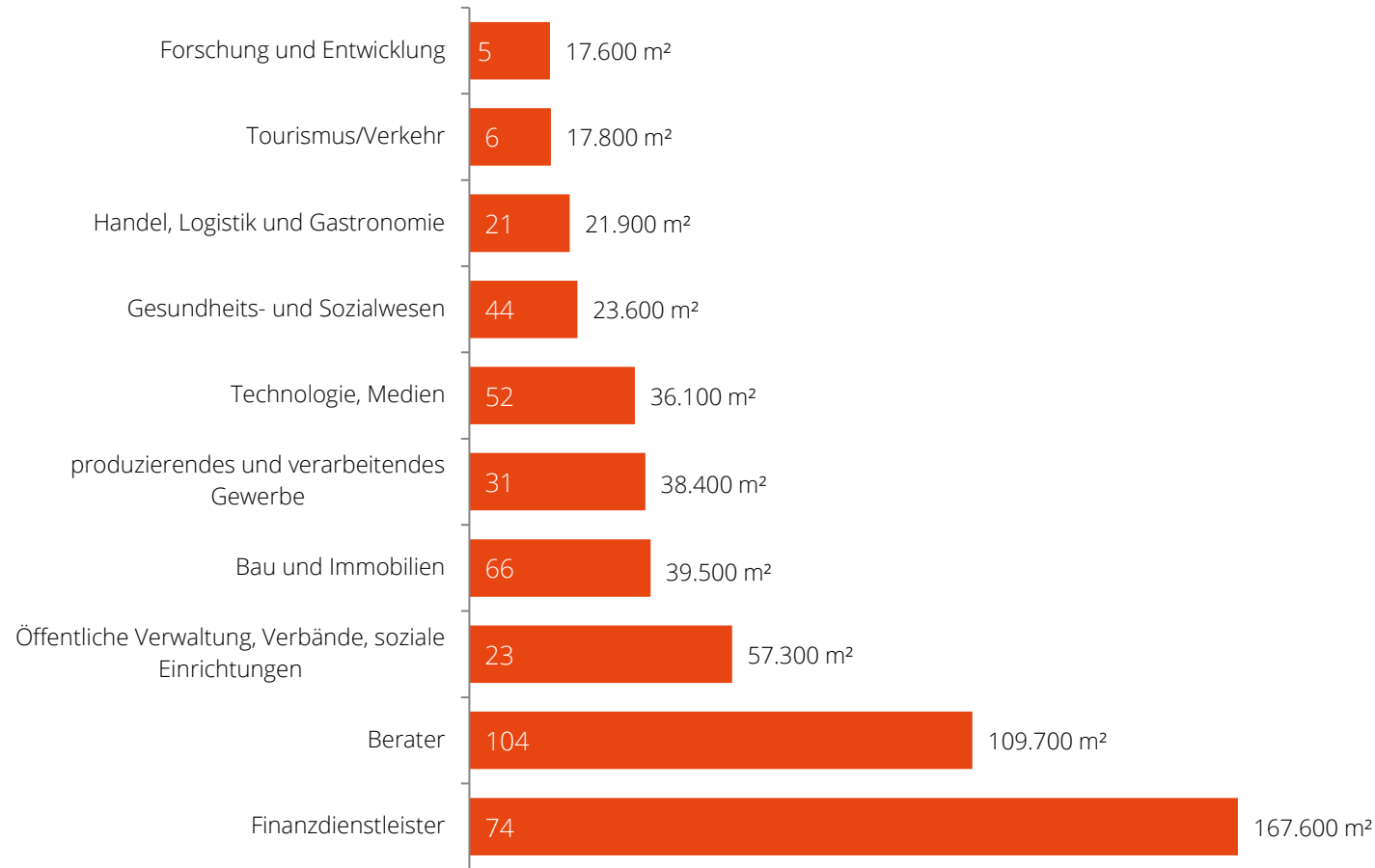
Hochhäuser / normale Gebäude



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

Flächenumsatz nach Branchen

blackolive

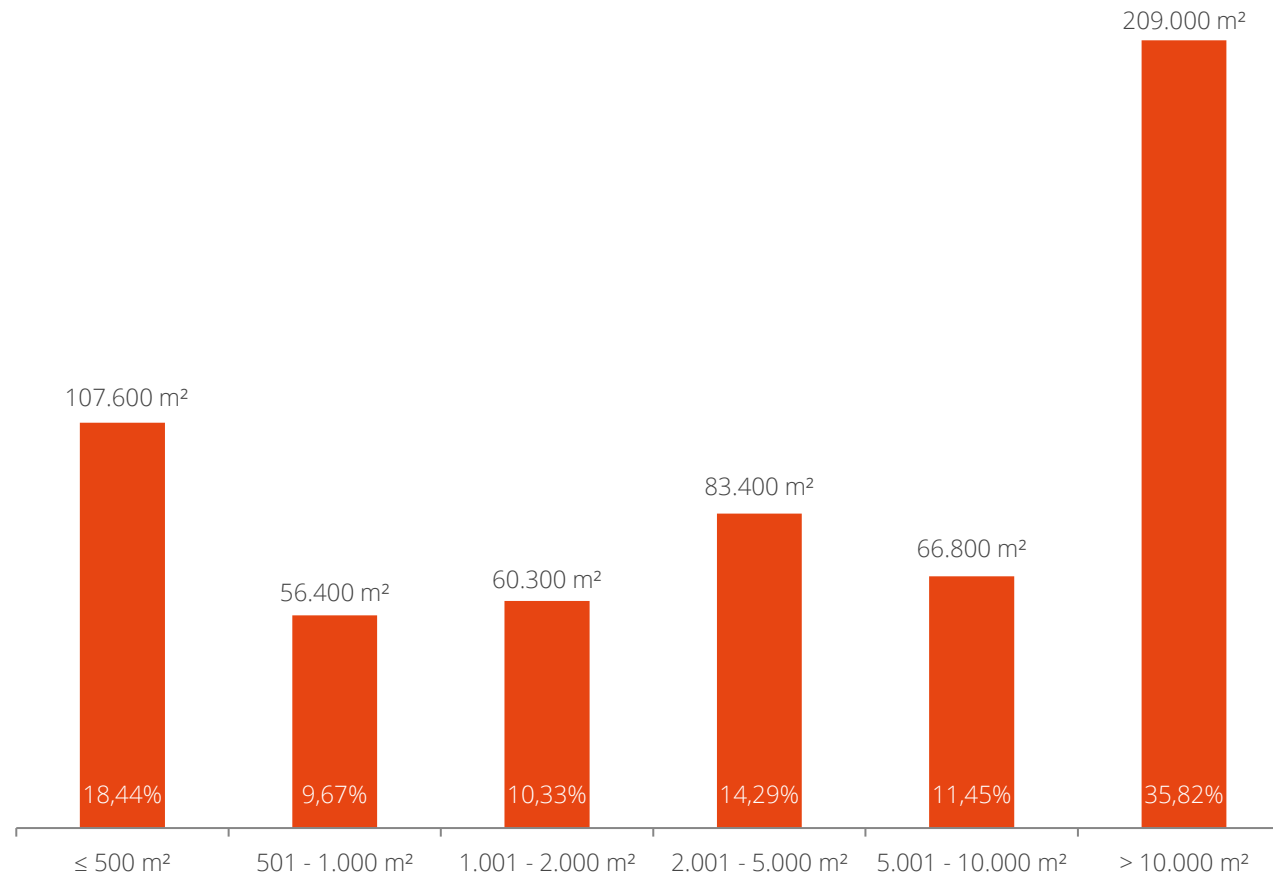


➤ Umsatz nach Branchen Top 3:

- Platz 1: **Finanzdienstleister**
(29 % des Gesamtumsatzes)
- Platz 2: **Berater**
(19 % des Gesamtumsatzes)
- Platz 3: **Öffentliche Verwaltung**
(10 % des Gesamtumsatzes)

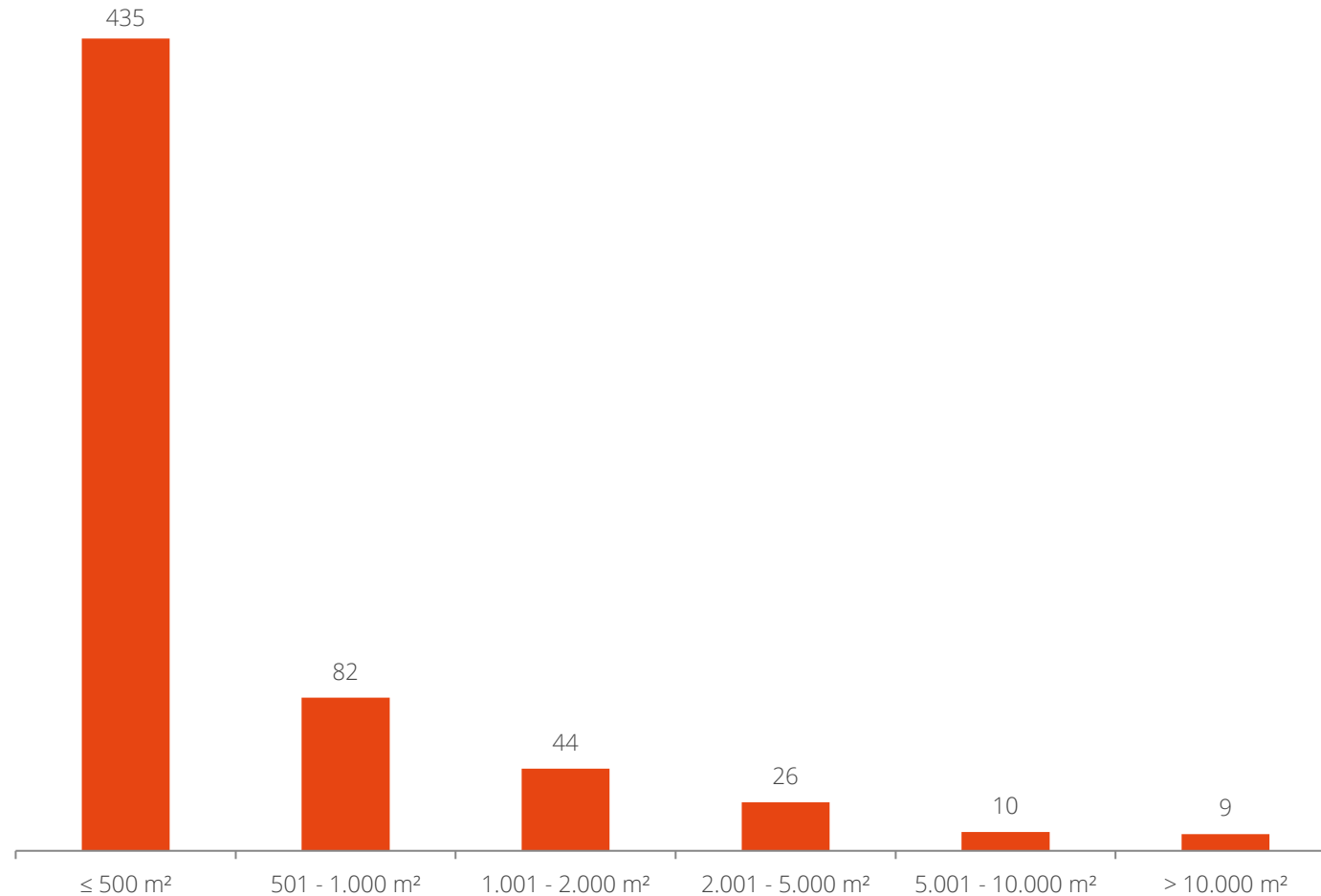
Anteil Sonstige: 8 % / Basis: ca. 583.500 m² / 606 Deals

Flächenumsatz nach Größenklassen (Flächen)



- 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
- Zunahmen ebenfalls in den Flächenklassen 5.000 m² bis 10.000 m² (+45 %), und 1.001 m² bis 2.000 m² (+35 %)
- Nur Leichter Anstieg in der Flächenklasse 2.000 m² bis 5.000 m² (+6 %) und in der Flächenklassen bis 1.000 m² (+5 %)

Flächenumsatz nach Größenklassen (Anzahl)

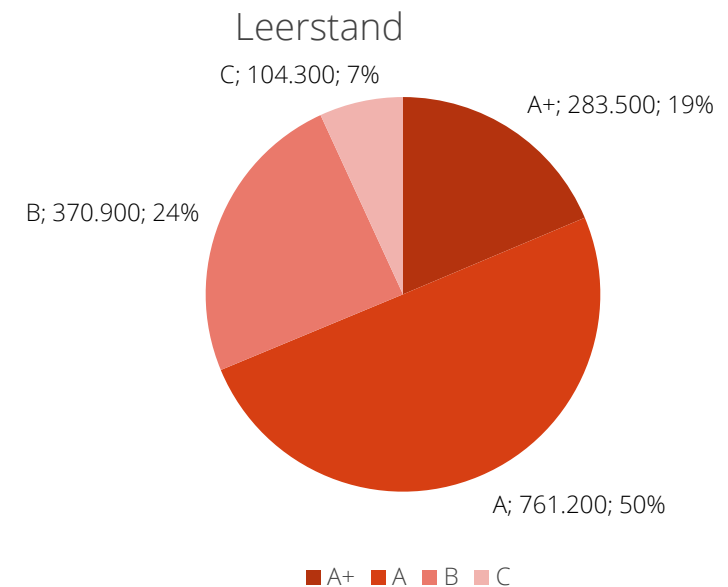
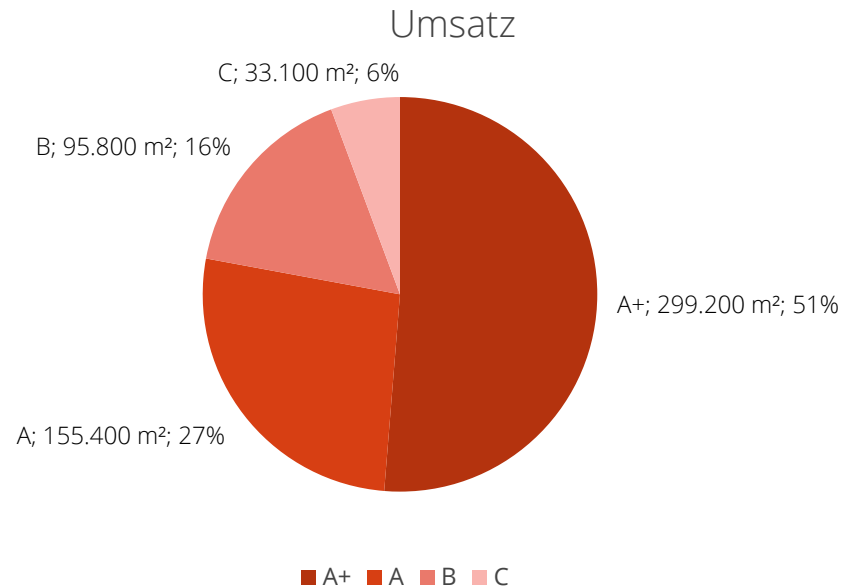


Basis: ca. 583.500 m² / 606 Deals



Flächenumsatz vs. Leerstand nach Objektqualität

	A+ (sehr hochwertig)	A (hochwertig)	B (durchschnittlich)	C (unterdurchschnittlich)
Voraussetzung	Alle 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	3 der 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	2 der 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Weniger als 2 der 4 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

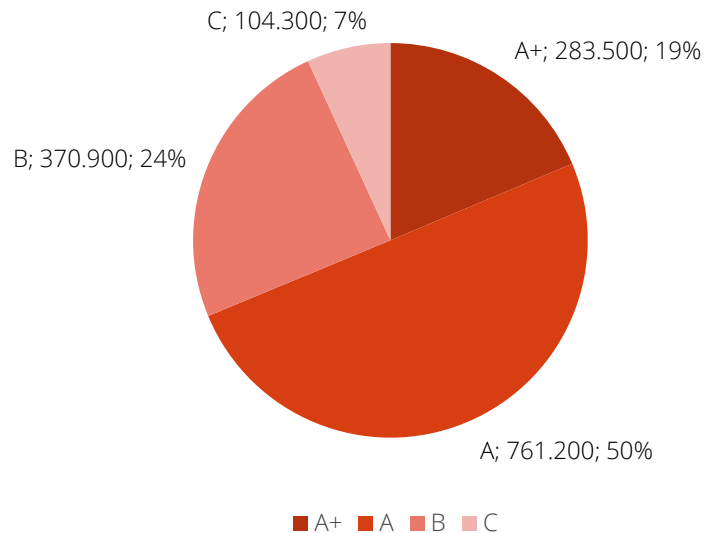


Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

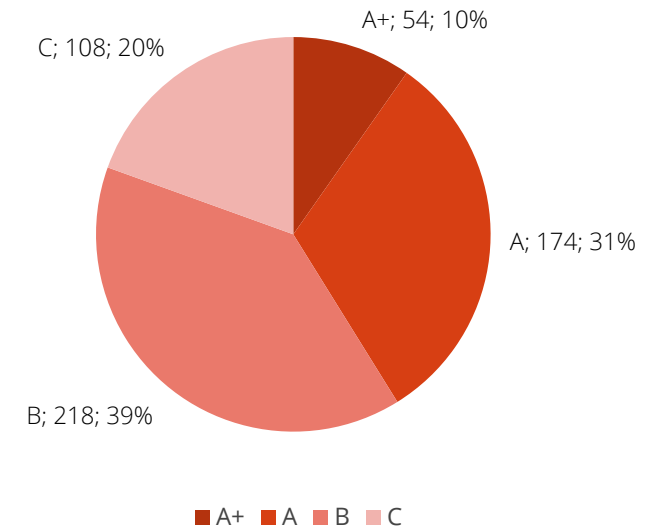
Leerstand Fläche vs. Anzahl Objekte nach Objektqualität

	A+ (sehr hochwertig)	A (hochwertig)	B (durchschnittlich)	C (unterdurchschnittlich)
Voraussetzung	Alle 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	3 der 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	2 der 4 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



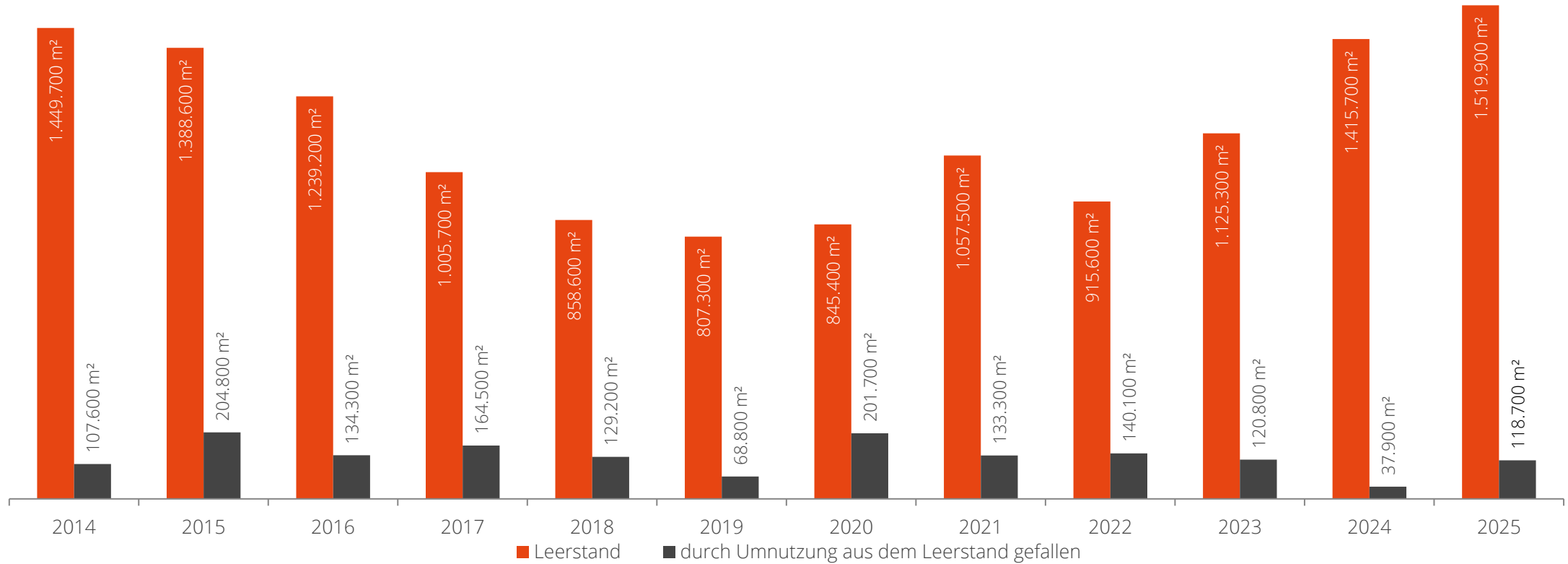
Anzahl



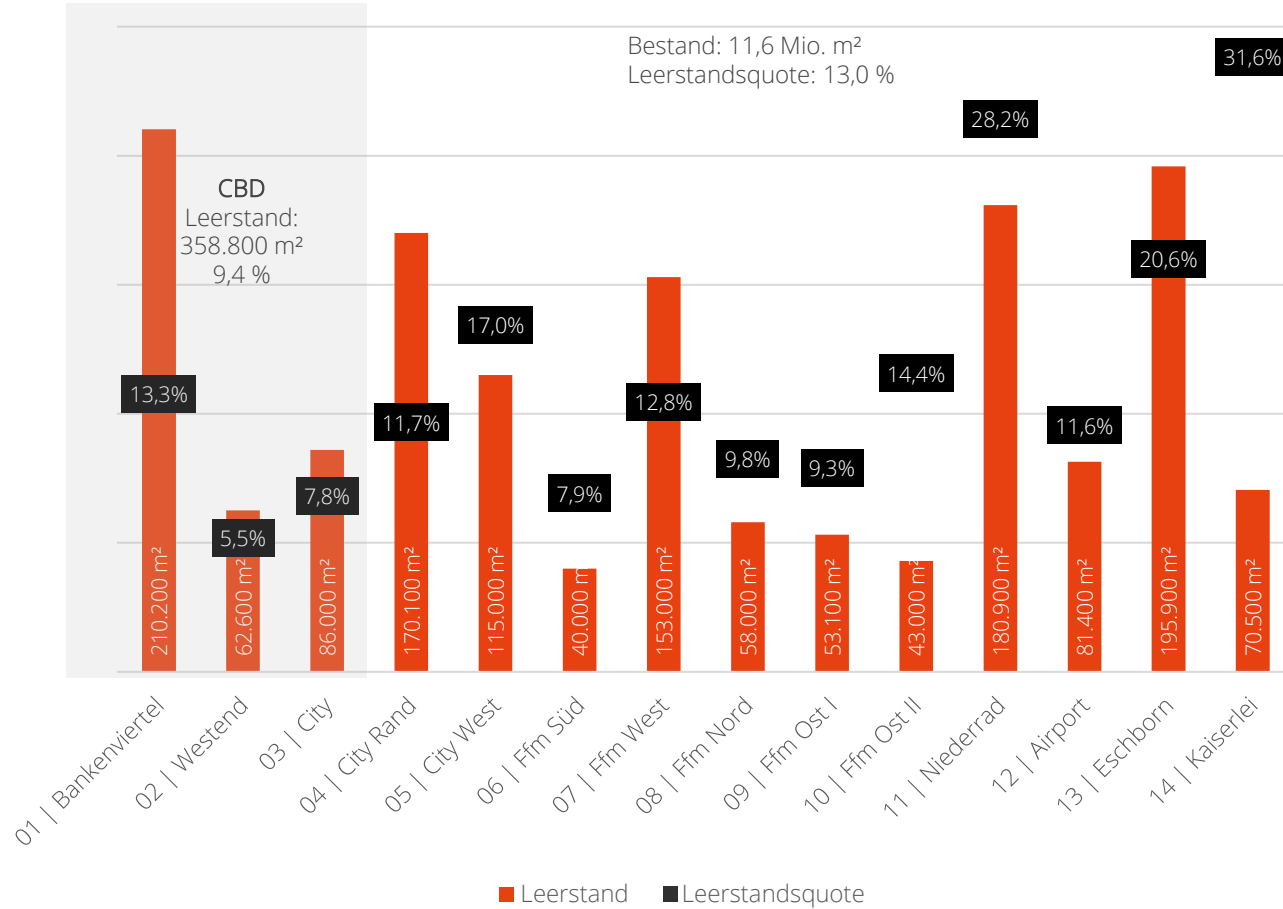
Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

Leerstand und Umnutzung 2014 – 2025

blackolive

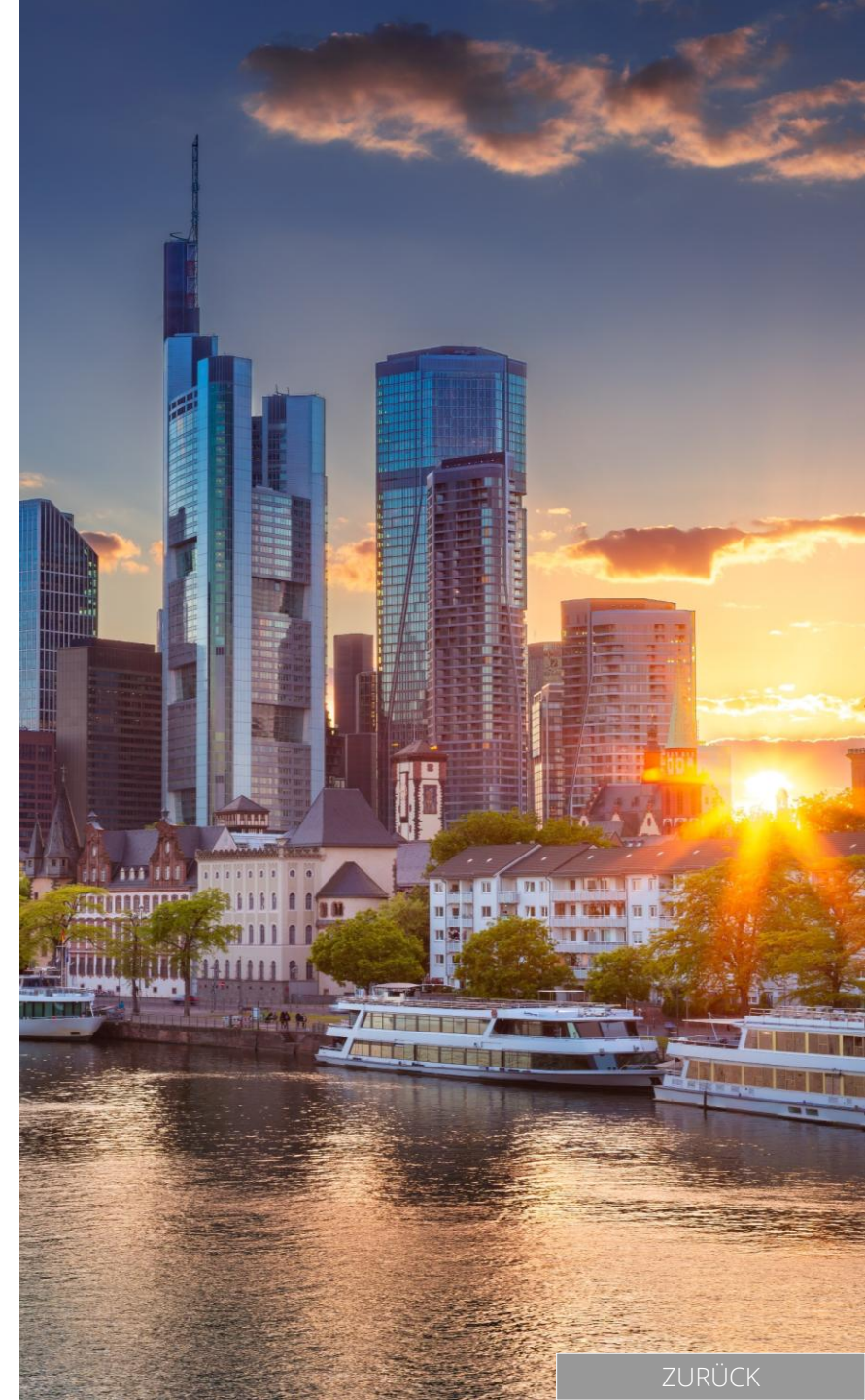
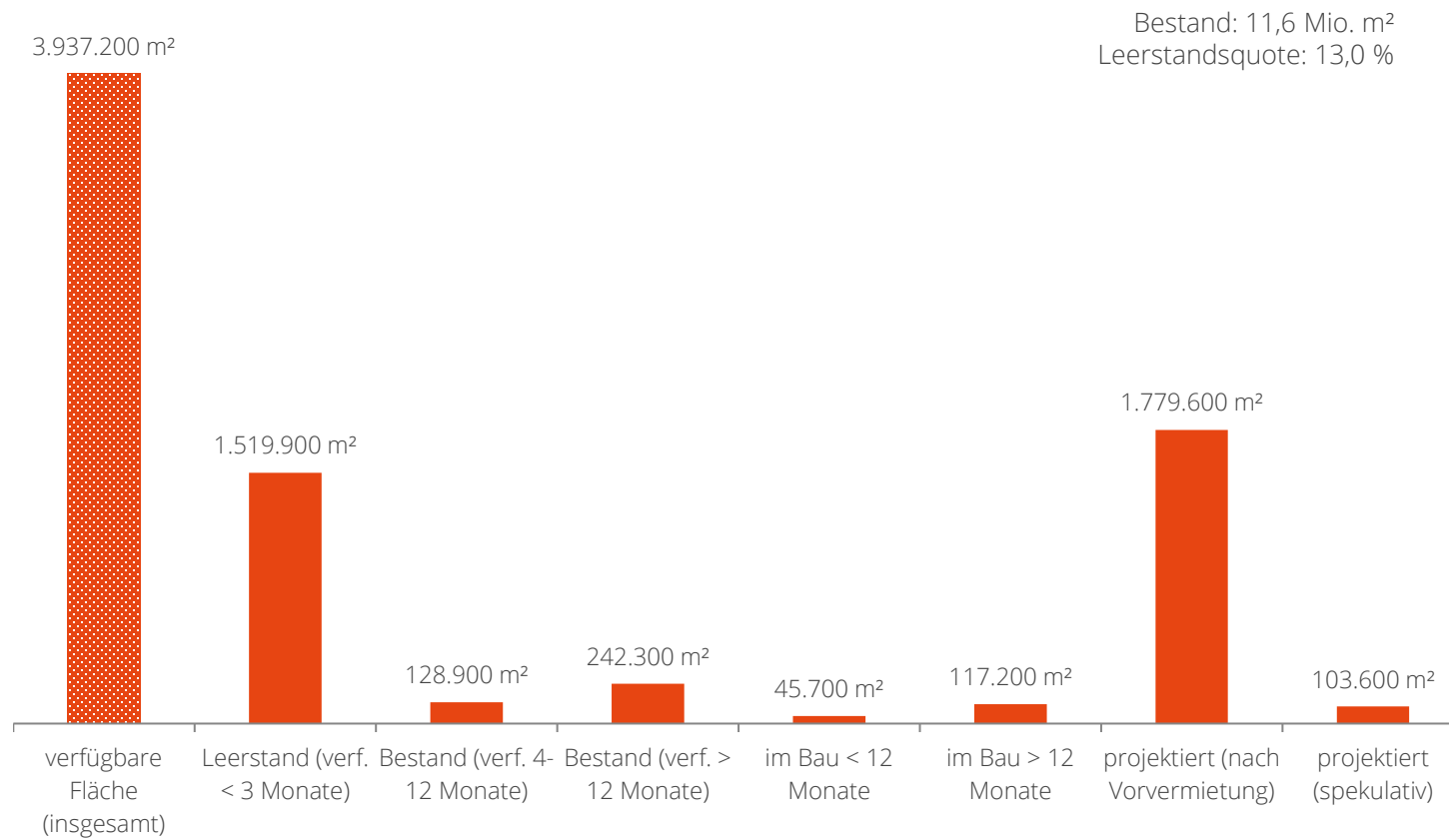


Leerstand Absolut / Quote (%) nach Teilmärkten

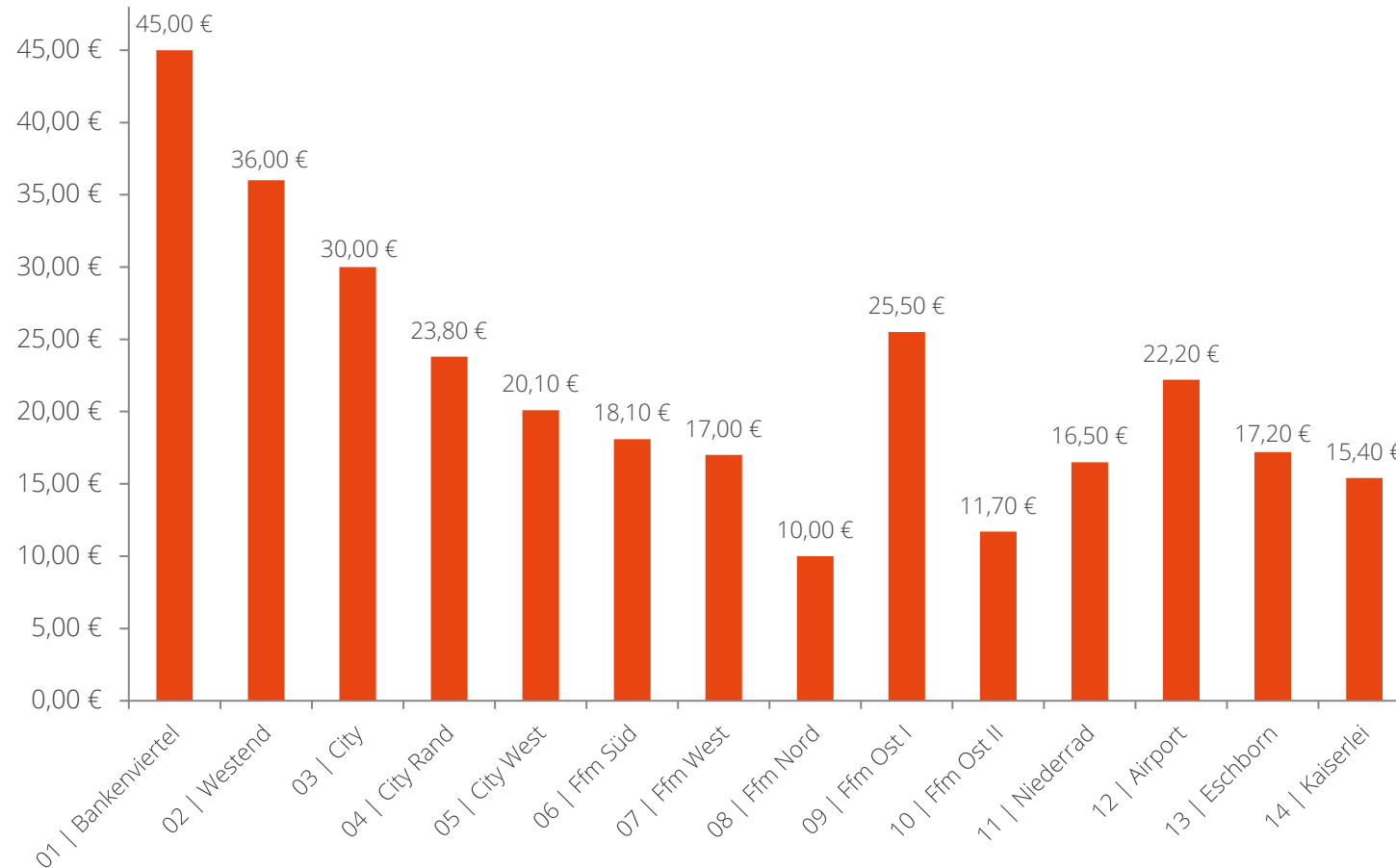


- **Leerstandsquote** ist von 12 % (2024) um 1 Prozentpunkt auf 13,0 % gestiegen. Leerstand seit Mitte 2023 wieder bei über 1 Mio. m², aktuell ca. 1.519.900 m²
- **Stärkste Zunahme in Frankfurt Nord (+80 %)** u.a. durch Emil-von-Behring-Straße 35, auf Grund der Anmietungen der Deutschen Finanzagentur und Air Liquide im Jahr 2024; **Zunahme +34 % in Niederrad** 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)
- **Rückgänge zwischen 7 % (City) und 31 % in Ost 1** durch gute Vermietungsleistung 2025
- In den einzelnen **Teilmärkten variiert die Leerstandsquote stark**, sie bewegt sich zwischen 5,5 % (Westend) und 31,6 % am Offenbacher Kaiserlei

Verfügbare Fläche 2025



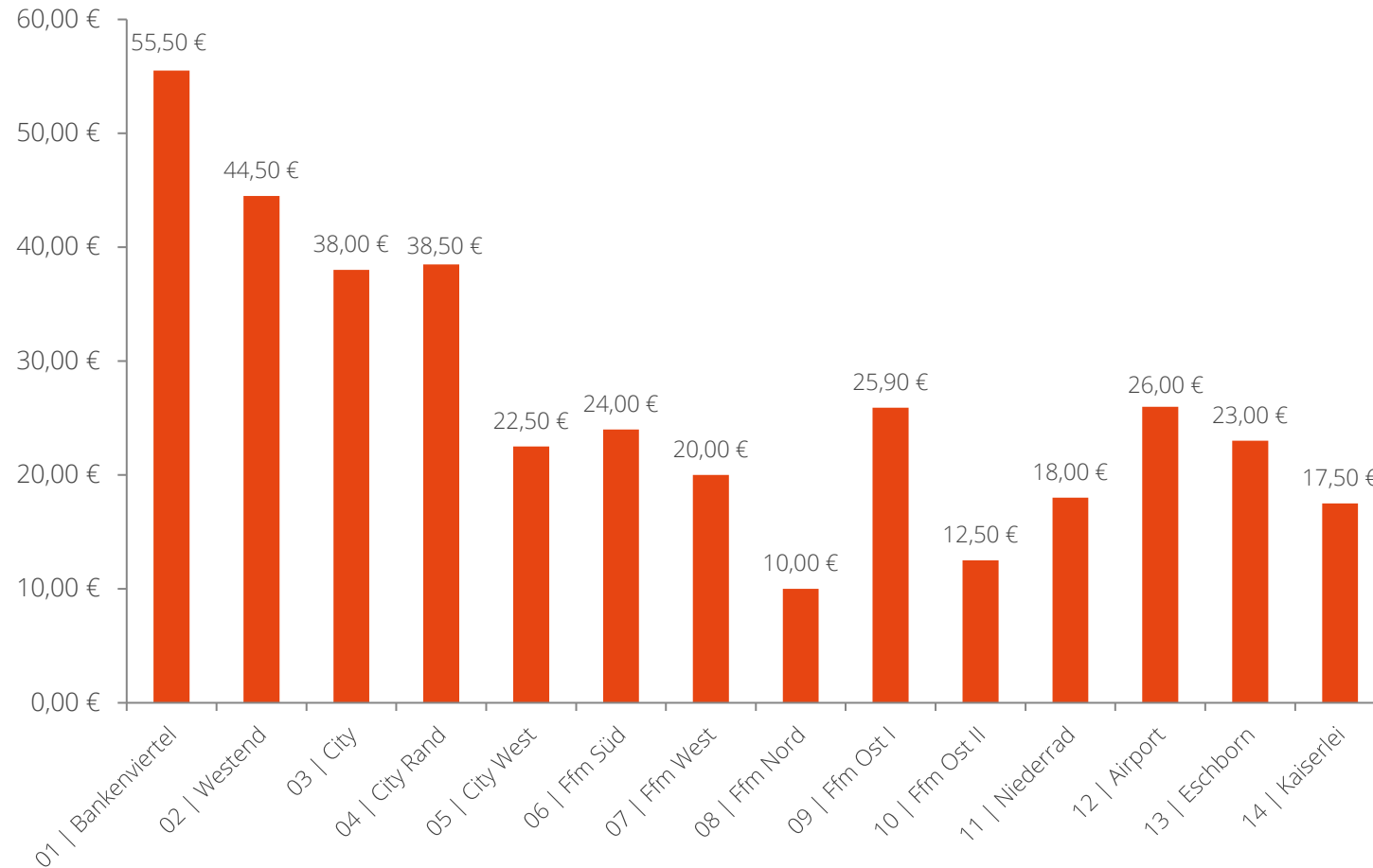
Durchschnittsmiete nach Teilmarkt



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.

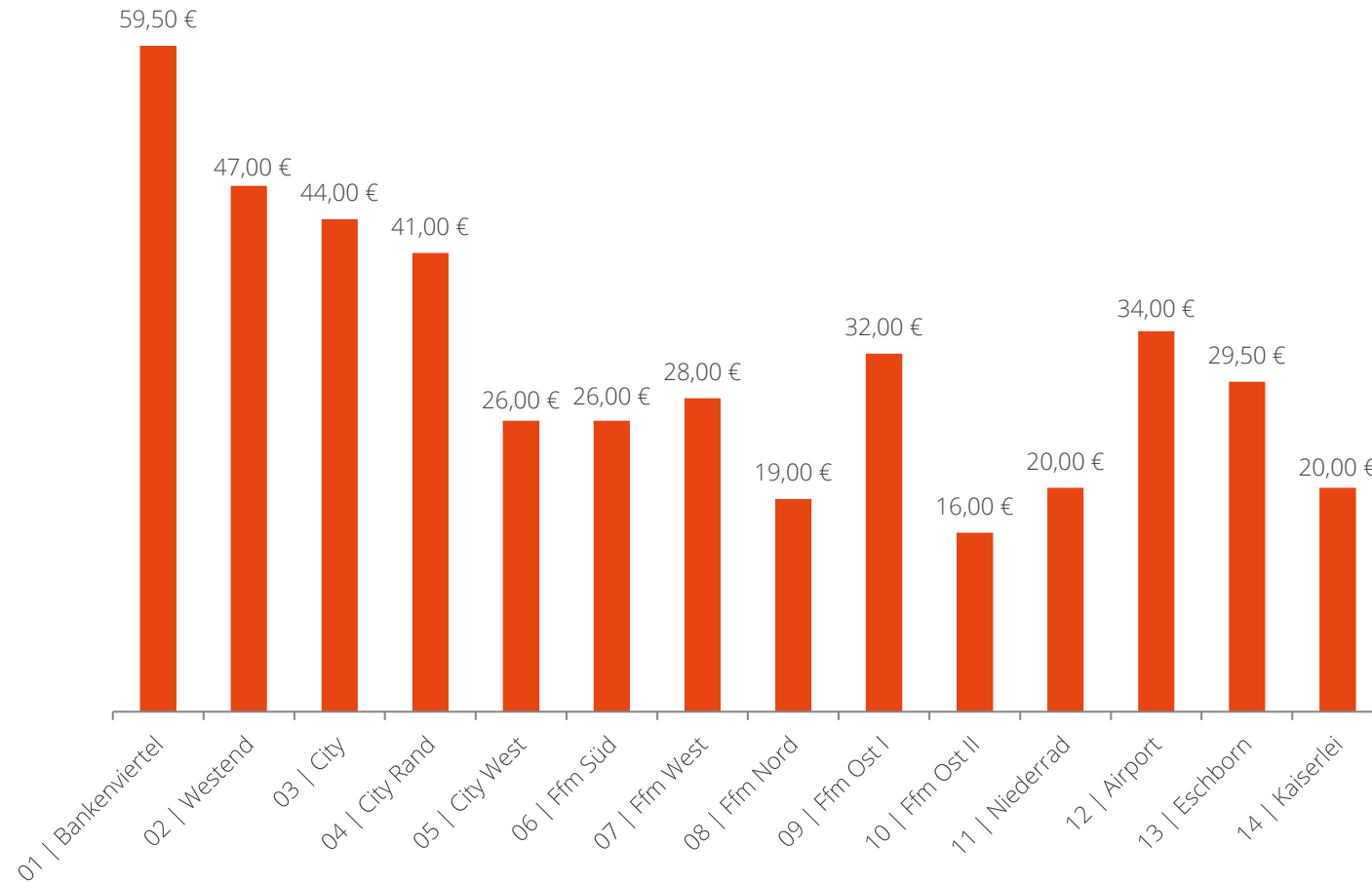
Spitzenmiete nach Teilmarkt



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.

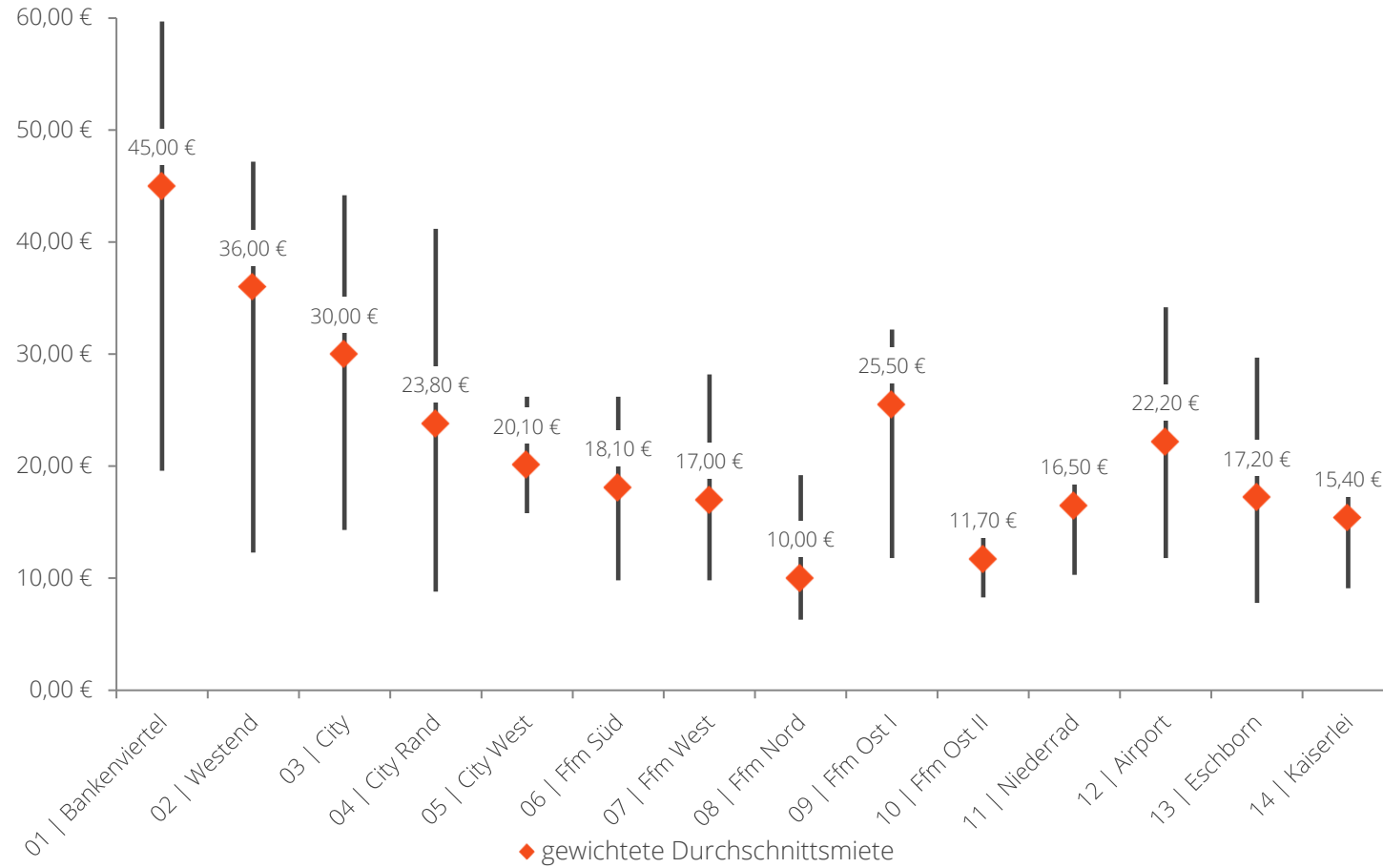
Höchstmiete nach Teilmarkt



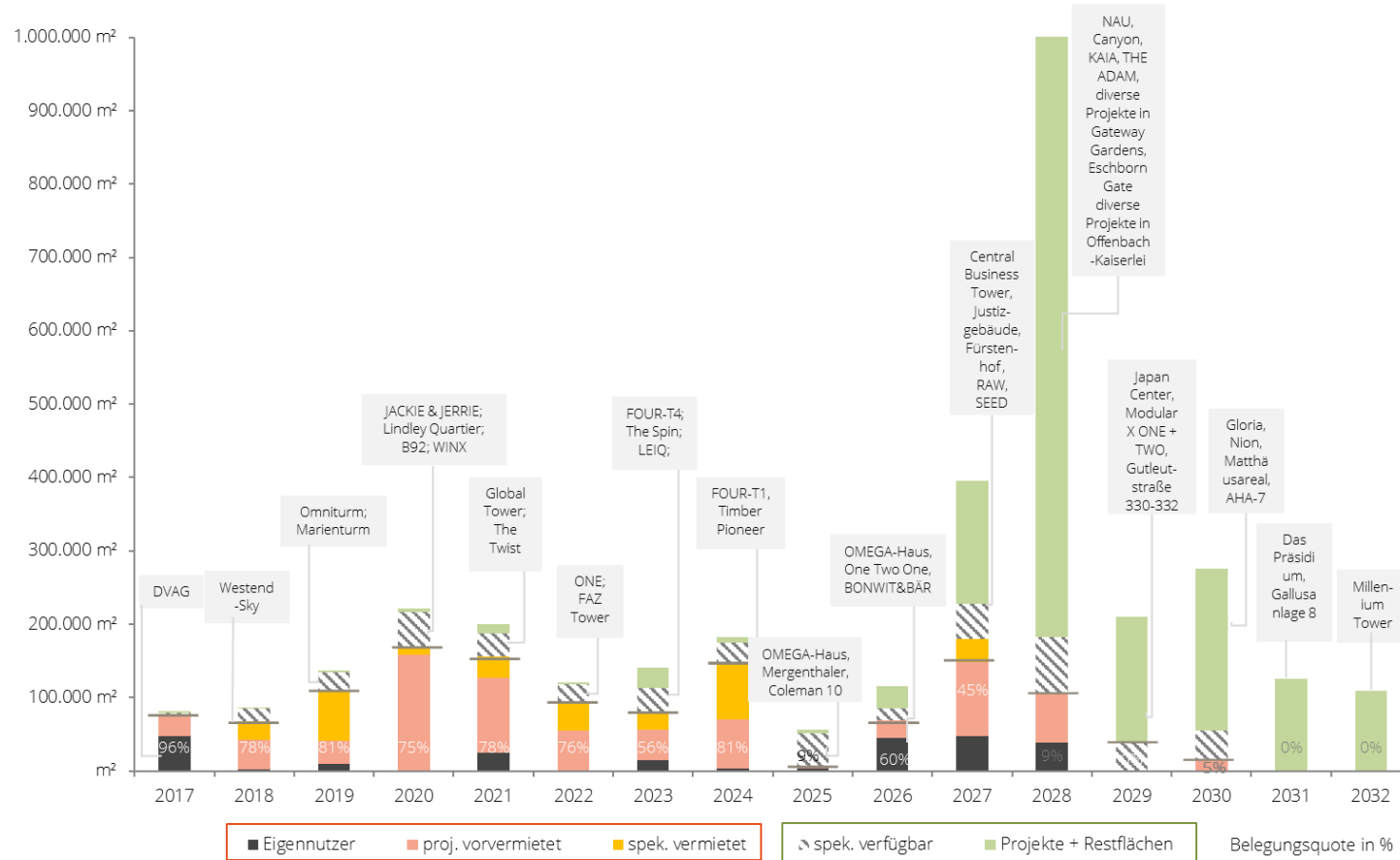
Höchstmiete nach gif:

- 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.

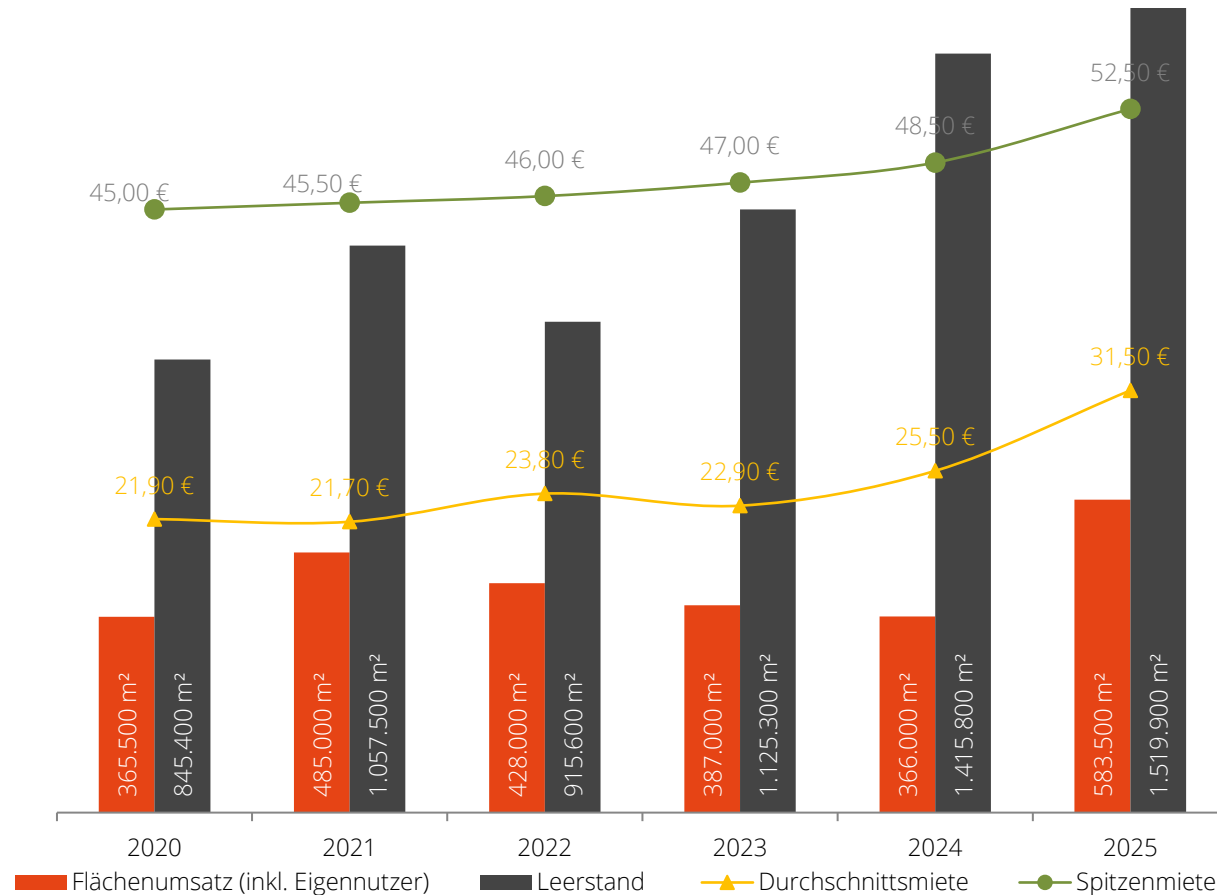
Die genannten Objekte sind exemplarische Beispiele für die hinter den Säulen liegenden Daten.



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

Umsatz / Leerstand / Mieten 2020 – 2025

blackolive



- Flächenumsatz 2025 durch Großanmietungen sehr hoch bei rund 583.500 m², u.a.:
 - Commerzbank, ca. 73.000 m², CBT
 - KPMG, ca. 33.000 m², Park Tower + Opernturm
 - ING, ca. 32.000 m², Hafenpark Quartier
 - Allianz Global Investors Europe GmbH, ca. 17.400 m², Fürstenhof
- Der Markt hat damit deutlich an Fahrt aufgenommen., Verkleinerungstendenzen aber weiterhin sichtbar.
- Leerstand auf ca. 1.519.900 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 31,50 €/m²
- Spitzenmiete aktuell 52,50 €/m² - hochpreisiges Segment auch weiterhin nachgefragt.
- Fertigstellungsvolumen 2026 liegt bei rund 114.900 m² mit einer Vorbelegungsquote von 60 %..

blackolive

Trends / Ausblick

- Der Büromarkt lag **2025** mit 9 Großdeals **deutlich über dem Gesamtjahr 2024**. Für 2026 ist aber nur von einem **Flächenumsatz von rund 450.000 m²** auszugehen. Die Stimmung am Markt ist zwar deutlich besser, aber die weitere Entwicklung hängt von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung ab und Mega-Deals wie die Anmietung der Commerzbank werden die Ausnahme bleiben.
- 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** lag unter dem des Vorjahres, die Vorvermietungsquote betrug nur 10 %. Für **2026** ist durch Verschiebung von Fertigstellung annähernd doppelt so viel **Fläche avisiert** (60 % Belegungsquote). **Viele Projekte** befinden sich in der **Pipeline**, die Realisierung hängt aber fast immer von Vorvermietungen ab.



Ihre Ansprechpartnerin

Tanja Zeiske

Head of Research
tanja.zeiske@blackolive.de
069 9074487-55



blackolive

blackolive

blackolive advisors GmbH
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.