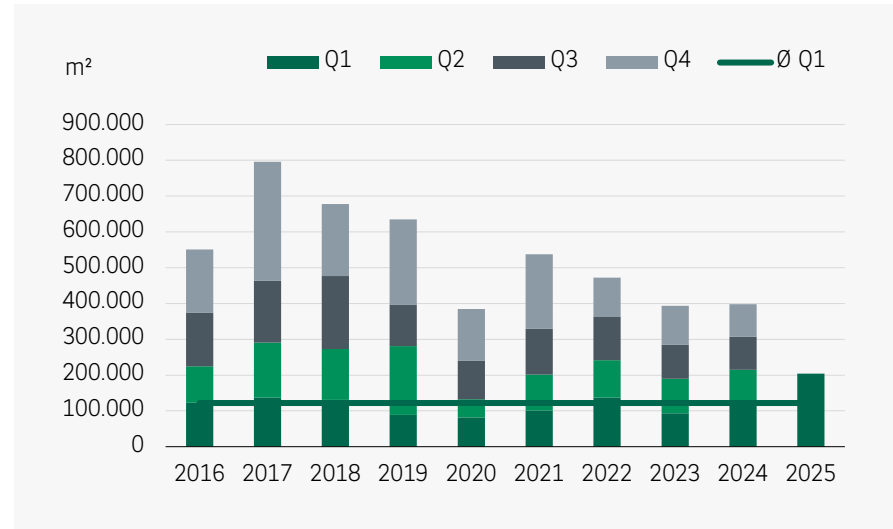


FRANKFURT

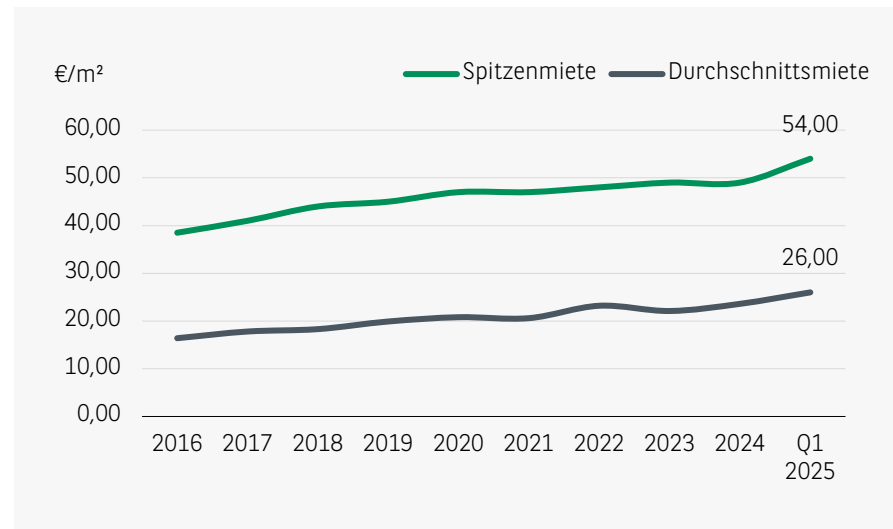
REPORT BÜROMARKT

Q1 2025

Entwicklung des Flächenumsatzes



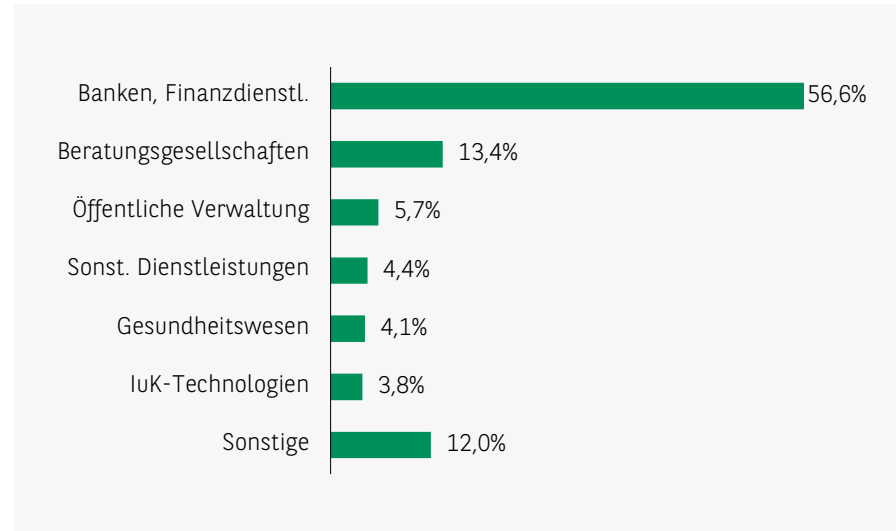
Spitzen- und Durchschnittsmieten



ÜBER 200.000 M² BEREITS IM ERSTEN QUARTAL; NEUER JAHRESAUFTAKTREKORD DANK AUSNAHMEDEALS

- Auch wenn die wirtschaftlichen Unsicherheitsfaktoren weiterhin nicht gänzlich ausgeblendet werden können, stand das erste Quartal auf dem Frankfurter Büromarkt ganz im Zeichen des Aufbruchs: Mit einem Flächenumsatz von insgesamt rund 204.000 m² lag das Volumen erstmals nach nur drei Monaten über der 200.000 m²-Marke. Zur Einordnung des Ergebnisses: In den letzten beiden Jahren wurden mit 190.000 m² (2022) und 215.000 m² (2023) erst zum Halbjahr vergleichbare Resultate erzielt wie zum Jahresauftakt 2025.
- Ein Teil der Wahrheit ist jedoch auch, dass ein derartig hohes Volumen in drei Monaten nur durch sehr großvolumige Ausnahmedeals möglich ist, die sich länger angebahnt hatten. So mietete die Commerzbank rund 73.000 m² in der Projektentwicklung Central Business Tower an und schließt damit den größten Mietvertrag seit Datenerfassung der Flächenumsätze auf dem Frankfurter Büromarkt ab. Darüber hinaus konnte mit der Vermietung an ING-DiBa Deutschland im Hafencity Quartier (32.000 m²) ein weiterer sehr großer Vertrag im ersten Jahresabschnitt finalisiert werden. Komplettiert wird die Gruppe der Großvermietungen durch einen weiteren Deal mit etwas mehr als 10.000 m² im Büroobjekt CENTRAL PARX, der auf das Konto der internationalen Anwaltskanzlei White & Case im Westend geht. Dass die Erfolgsstory aber nicht ausschließlich auf diesen Großabschlüssen basiert, wird dadurch unterstrichen, dass auch die Verträge mit weniger als 10.000 m² eine Umsatzsteigerung um rund ein Drittel verbuchen und damit ungefähr wieder auf dem Niveau aus 2022 liegen.
- Die hohe Dynamik spiegelt sich auch in der Entwicklung der Spitzenmiete wider, die durch sehr hochpreisige Deals in ESG-konformen Premiumflächen auf 54 €/m² gestiegen ist. Dass sich der Aufwärtstrend im Top-Segment fortsetzt, lässt sich bereits an einigen Vermietungen deutlich über dieser Marke ablesen.

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2025



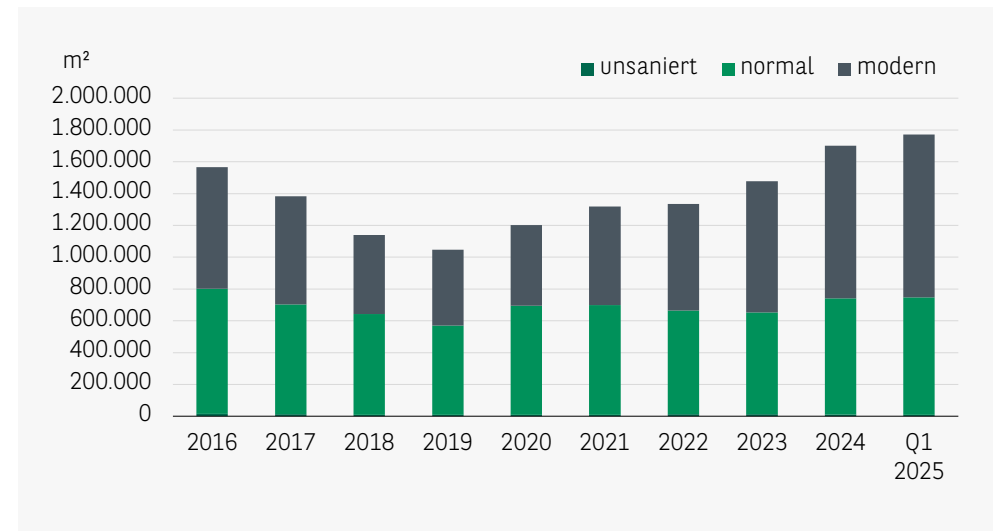
Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2025

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Commerzbank	73.000
2.1	ING-DiBa Deutschland	32.400
1.2	White & Case LLP	10.100
1.3	Land Hessen - Staatsanwaltschaft Oberlandesgericht Frankfurt	8.600
2.3	Alliance Healthcare Deutschland	3.800
2.1	1&1	3.700

COMMERZBANK UND ING-DIBA BRANCHENPRÄGEND

- Im Zuge des historisch großen Commerzbank-Deals sowie der zweiten äußerst großvolumigen Banken-Vermietung an die ING geht bei den Branchen kein Weg an den Finanzdienstleistern vorbei. Insgesamt kommen Abschlüsse aus diesem Sektor auf einen Umsatzanteil von alleine fast 57 %. Über der 10 %-Marke liegen darüber hinaus noch Beratungsgesellschaften, die durch den White & Case Deal und einige weitere kleinere und mittelgroße Verträge vor allem in den City- und Cityrandzonen mit gut 13 % beteiligt sind.
- Bei der Leerstandentwicklung hat sich der steigende Trend weiter fortgesetzt, wobei in der Gesamtbetrachtung zum Jahresanfang eine Zunahme um gut 4 % auf 1,77 Mio. m² zu Buche steht. Gleiches gilt für moderne Leerstände, die mittlerweile die Marke von 1 Mio. m² durchgebrochen haben und fast 58 % der vakanten Flächen ausmachen. Bei den Leerstandsquoten kommt die sehr heterogene Struktur des Marktes zum Ausdruck, wobei die City- und Cityrandzonen überwiegend bei unter 10 % notieren, während die Quoten in anderen Teilmärkte größtenteils deutlich höher ausfallen (Gesamtmarkt: 11,4 %).

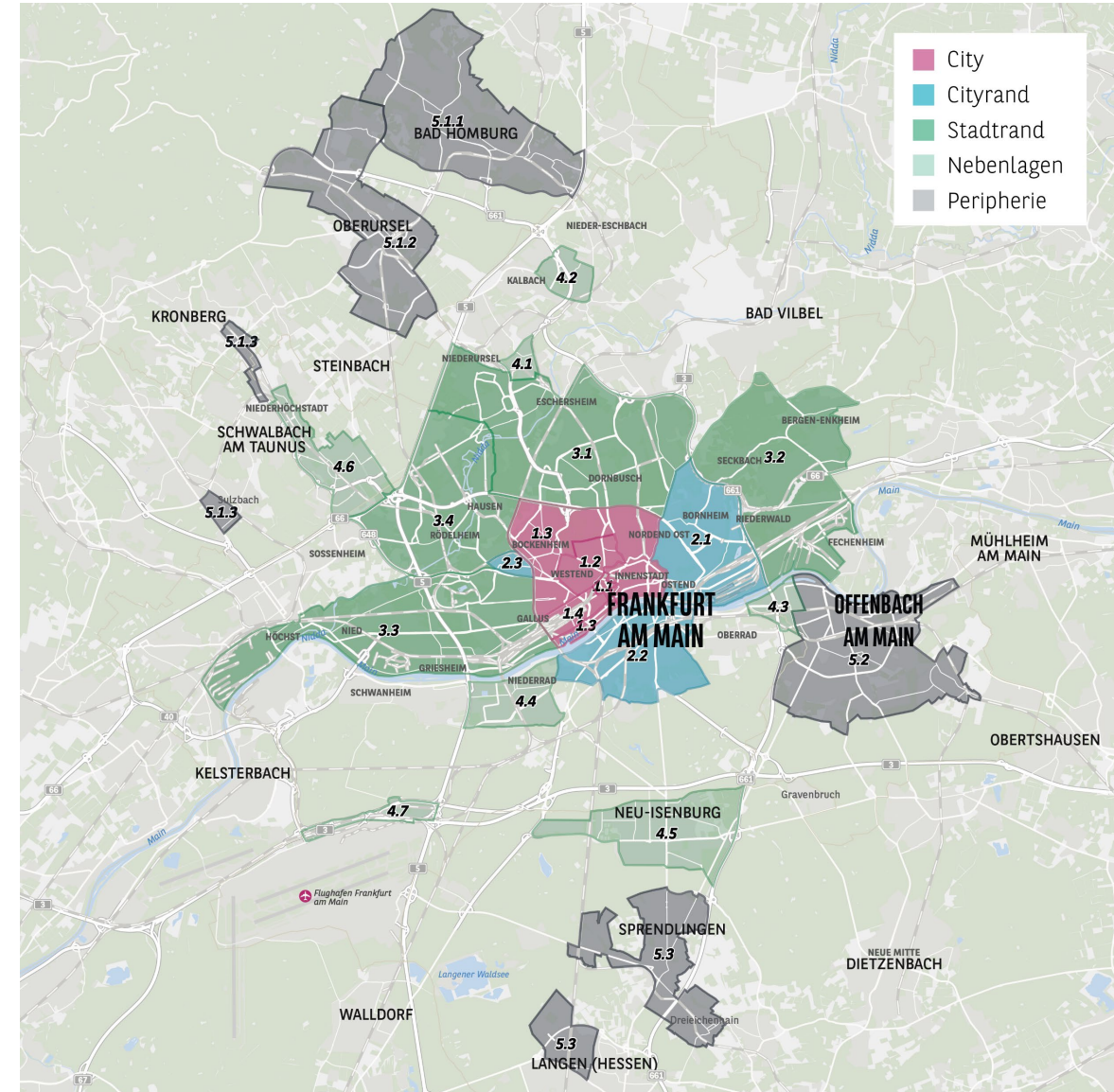
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Frankfurter Büromarkt ist fulminant in das Jahr 2025 gestartet und konnte durch gleich zwei außergewöhnlich große Transaktionen und eine historische erste Zwischenbilanz sehr positiv auf das Markt-sentiment einwirken. Auch wenn nicht jedes Quartal derartige Deals vermeldet werden können, ist die aktuelle Entwicklung als ein klares Signal dafür zu werten, dass teils aufgeschobene Großvermietungen zunehmend wieder realisiert werden. Da sich bereits weitere größere Anmietungen in der Vorbereitungsphase befinden, stehen die Chancen gut, dass sich die positive Umsatzentwicklung auch in den kommenden Monaten fortsetzt und den Weg für eine sehr gute Halbjahresbilanz ebnet.
- Außerdem konnten auch die kleineren und mittelgroßen Flächenkategorien in der Summe zulegen, was die Beobachtung bestätigt, dass es aufgrund von veränderten Arbeitsplatzformen und Lagepräferenzen auch abseits der größten Umsatztreiber Veränderungsbedarf gibt.
- Es sei darauf hingewiesen, dass die sehr gute Marktentwicklung nahezu vollständig von modernen Flächenumsätzen getragen wird, die einen beachtlichen Anteil von 87 % am Gesamtergebnis ausmachen. Gleichzeitig erschweren sich die Rahmenbedingungen für schlechter angebundene und ältere Bestandsobjekte, die nur in sehr geringem Umfang am dynamischen Marktgeschehen partizipieren.
- Anders stellt sich die Situation in den besten Teillagen dar, wo der Druck auf ESG-konforme Premiumflächen und -Objekte noch einmal deutlich zunimmt, sodass erneute Anstiege bei der Spitzenmiete für den weiteren Jahresverlauf bereits heute absehbar sind und sich schon jetzt in einigen Top-Vermietungen abzeichnen.

Büromarktlagen in Frankfurt



Kennzahlen Büromarkt Frankfurt

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 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	84.300	115.900	112.000	17.500	92.000	25.000	140.900	33.600
1.2 Westend		50,00	12.900	75.300	50.900	0	25.900	5.700	81.000	27.600
1.3 Innenstadt		45,00	22.200	258.900	190.100	5.600	91.600	38.300	297.200	22.000
1.4 Hauptbahnhof		25,00	2.700	28.800	10.100	0	0	0	28.800	21.200
2 Cityrand	24,00 -	39,00	51.000	184.300	129.900	8.900	59.000	27.000	211.300	0
3 Stadtrand	16,00 -	19,50	10.200	183.900	80.100	0	0	0	183.900	4.500
4 Nebenlagen	13,00 -	28,00	16.700	571.900	323.900	27.000	101.500	59.000	630.900	151.100
Summe Frankfurt			200.000	1.419.000	897.000	59.000	370.000	155.000	1.574.000	260.000
5 Peripherie	15,00 -	24,00	4.000	352.000	127.000	13.000	2.000	2.000	354.000	112.000
Gesamt			204.000	1.771.000	1.024.000	72.000	372.000	157.000	1.928.000	372.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			197.000	1.312.000	852.000	59.000	370.000	155.000	1.467.000	248.000

* 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, 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: 31.03.2025
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN