

Pressemitteilung

NAI apollo: Frankfurter Bürovermietungsmarkt vollzieht Kehrtwende mit rekordverdächtigem Jahresstart 2025

- **Flächenumsatz von 202.100 Quadratmetern eines der stärksten bisher erfassten ersten Quartale**
- **Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen dominieren Marktgeschehen**
- **58 Prozent des Umsatzes innerhalb des Central Business Districts**
- **Leerstandanstieg gestoppt**
- **Mietanstieg infolge großer Anmietungen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen: Spitzenmiete nun bei 51,50 Euro pro Quadratmeter und Durchschnittsmiete bei 30,60 Euro pro Quadratmeter**
- **Positiver Ausblick auf 2025: weitere Großdeals vor Abschluss, Finanzpaket der neuen Regierung wird Büroflächennachfrage fördern**

Frankfurt am Main, 1. April 2025 – Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist mit einem rekordverdächtigen ersten Quartal ins Jahr 2025 gestartet. Nach dem Tiefpunkt am Ende 2024 sollte die Wende damit eingeleitet worden sein. So ist laut NAI apollo, Mitglied von NAI Partners Germany, in den ersten drei Monaten 2025 ein Umsatz von 202.100 Quadratmetern durch Vermietungen und Eigennutzer erfasst worden. Nicht nur das Vorjahresquartal, sondern auch der Schnitt der letzten zehn Jahresanfangs quartale ist damit mehr als verdoppelt worden (Q1 2015 – Q1 2024: 98.100 Quadratmeter). „Ein derart positives Ergebnis ist in der Vergangenheit bisher nur in den traditionell stärkeren Schlussquartalen, zuletzt in den Jahren 2017 bis 2019 mit 181.200 bis 279.400 Quadratmetern, verzeichnet worden. Für den Frankfurter Büromarkt scheint damit der gordische Knoten durchschlagen zu sein“, ordnet Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo, das aktuelle Ergebnis ein.

„Das zukünftige Investitionsprogramm der neuen Bundesregierung, das sogenannte Finanzpaket, verspricht aufgrund der hohen Korrelation von BIP-Entwicklung und Büroflächenumsatz auch ein Treiber für den Frankfurter Büromarkt zu werden. Dabei gehen die zu erwartenden Maßnahmen weit über eine antizyklische Finanzpolitik hinaus, vielmehr sollen hier strukturelle Probleme angegangen werden. Die Ausgaben des Staates für Investitionen werden auch zu einer Ausweitung des privaten Konsums führen, was sich in einer weiteren Nachfrage- und Produktionserhöhung niederschlägt. Für den Frankfurter Büroimmobilienmarkt dürfte sich der größte Effekt durch die positive Wirtschaftsentwicklung ergeben, die auf den höchsten Leerstand der letzten 10 Jahre trifft. Insofern kann das erste Quartal als Beginn der Marktaufhellung angesehen werden. Nach den zuletzt

stattgefundenen großen Anmietungen stehen weitere Großabschlüsse kurz vor der Finalisierung“, erläutert Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

„Die positive Entwicklung wird auch bei der Anzahl der Deals sichtbar. Wurde im Vorjahresquartal mit 96 Vermietungen noch ein Tiefpunkt erreicht, sind in den ersten drei Monaten 2025 117 Abschlüsse erfolgt. Dies bestätigt, dass das erste Quartal 2025 durch eine größere Dynamik getragen worden ist und nicht nur auf wenigen großen Vermietungen fußt“, erläutert Michael Preuße, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo. Gleichzeitig liegt das Volumen von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung mit 18.000 Quadratmetern deutlich unter dem Vorjahreswert von 64.000 Quadratmetern.

Alle Größenklassen durch Zunahmen geprägt

Die Markterholung zeigt sich in den ersten drei Monaten 2025 in allen Größenklassen. Während in den Clustern 2.501 bis 5.000 Quadratmetern beziehungsweise oberhalb von 10.000 Quadratmetern eine Verdreifachung zu verzeichnen ist, beträgt das Plus in den anderen Größenklassen zwischen 23 bis rund 68 Prozent. „Marktprägend waren die Projektanmietungen des gesamten ‚Central Business Towers‘ mit 73.000 Quadratmetern durch die Commerzbank sowie von 32.000 Quadratmetern in den neuen 16-stöckigen HPQ Offices im ‚Hafenpark Quartier‘ durch die ING Deutschland“, so Kanzler.

Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen prägen Markterholung

Hiervon getragen stellt die Branche der „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ mit insgesamt 111.200 Quadratmetern den mit Abstand wichtigsten Flächennachfrager dar. Danach folgen „Kanzleien, Notare & Rechtsberater“ mit 20.000 Quadratmetern sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 13.300 Quadratmetern. Auch in der räumlichen Verteilung spiegeln sich die größten Abschlüsse wider. Auf die Hauptlage des Central Business Districts (CBD) entfällt ein Umsatz von 116.200 Quadratmetern, was 58 Prozent des gesamten Volumens entspricht. Bei den untergeordneten Teilmärkten weisen die Bankenlage mit 83.800 Quadratmetern, der Teilmarkt Ostend-Ost mit 43.000 Quadratmetern, die Stadtmitte mit 17.500 Quadratmetern sowie das Westend mit 13.700 Quadratmetern die höchsten Umsätze auf.

Spitzenmiete nähert sich Rekordmarke

Insgesamt 65 Prozent der Anmietungen fanden in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen statt, worunter sich auch Premiumobjekte in Bestlagen befinden, wie beispielsweise der Abschluss der Commerzbank im „Central Business Tower“ an der Neuen Mainzer Straße Ecke Junghofstraße. Dies hat das Mietniveau weiter spürbar ansteigen lassen. So notiert die Spitzenmiete am Ende des ersten Quartals bei 51,50 Euro pro Quadratmeter. Dies entspricht einem Plus von 8,4 Prozent

beziehungsweise 4,00 Euro pro Quadratmeter gegenüber dem Vorjahr. Zu dem historischen Höchststand aus dem Jahr 2001 fehlen damit nur noch 1,50 Euro pro Quadratmeter. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete verbucht aufgrund der großen und zugleich hochpreisigen Anmietungen einen Anstieg im Jahresvergleich um 22,4 Prozent beziehungsweise 5,60 Euro auf den Rekordwert von 30,60 Euro pro Quadratmeter. „Noch zu erwartende Anmietungen im CBD dürften der Mietpreisentwicklung auch in den nächsten Quartalen Auftrieb geben. Derzeit in die Vermarktung gehende Projekte stützen diesen Trend“, führt Angersbach aus.

Seit Q4 2022 erstmalig kein Leerstandsanstieg

Der Anstieg des marktaktiven Leerstands auf dem Frankfurter Büromarkt ist zu Jahresbeginn 2025 gestoppt worden. So stehen dem Markt Ende März 2025 rund 1,24 Millionen Quadratmeter kurzfristig für eine Anmietung zur Verfügung. Damit ist die Flächenverfügbarkeit in den letzten drei Monaten um 19.000 Quadratmeter gesunken. Dementsprechend beträgt die Leerstandsquote zum Ende des ersten Quartals 2025 10,7 Prozent, ein Minus von 0,2 Prozentpunkten im Vergleich zum Jahresende 2024. Gegenüber dem Jahresbeginn 2024 steht aber weiterhin ein Plus von 147.000 Quadratmetern beziehungsweise 1,2 Prozentpunkten.

Von der Projektierungsseite ist in den kommenden Quartalen kein signifikanter Leerstandsanstieg zu erwarten. So dürften nach aktuellem Kenntnisstand im Jahr 2025 insgesamt 123.300 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt werden. Hiervon stehen dem Markt aktuell noch 73.400 Quadratmeter zur Verfügung. Für 2026 sind derzeit nur 78.700 Quadratmeter avisiert, wovon nur noch 39.600 Quadratmeter anmietbar sind. „Zwar nimmt dies zusätzlichen Druck vom Leerstand, jedoch ist damit in den nächsten Jahren auch ein Mangel an hochwertigen, modernen und ESG-konformen Flächen absehbar“, so Kanzler.

Aufgehellter Ausblick für 2025

„Der Frankfurter Büromarkt scheint zum Jahresstart auf den Wachstumspfad zurückzukehren“, sagt Preuße. „Neben den zuletzt herausstechenden Großabschlüssen hat die Gesamtmarktdynamik spürbar angezogen. Weitere Großgesuche stützen die Marktentwicklung. Zusätzliche Impulse für den Büromarkt dürften durch das geplante Investitionsprogramm der zukünftigen Bundesregierung folgen. Insofern sollte der Leerstand perspektivisch in den nächsten Quartalen weiter sinken. Gleichzeitig dürfte die Verknappung von zentralen und modernen freien Flächen zu einer Stabilisierung der Mieten auf hohem Niveau führen und sogar einen weiteren Mietpreisanstieg forcieren“.

Über NAI apollo

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden. Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. Rund um den Globus hat NAI Global über 5.800 Mitarbeiter und verwaltet Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1 Mrd. Quadratmetern. Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Mrd. US-Dollar.

Über NAI Partners Germany

NAI Partners Germany ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, München), BBI Immobilien (Berlin), Blackbird Real Estate GmbH (Königstein), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim und Erfurt). Kunden von NAI Partners Germany erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Kontakt NAI apollo

Kathrin Schweizer
Marketing & Kommunikation
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 172
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kathrin.schweizer@nai-apollo.de

Kontakt Presse

Gabriele Stegers
Director
Feldhoff & Cie. Holding GmbH
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt am Main
Mobil: +49 160 6979 549
Mail: gs@feldhoff-cie.de