



Frankfurt

- Im ersten Halbjahr 2025 wurde in Frankfurt mit 346.200 m² ein neuer Allzeit-Rekord mit Blick auf den Büroflächenumsatz in einem ersten Halbjahr erzielt. Das Ergebnis liegt 86 % über dem des Vorjahreszeitraums (186.100 m²), 105 % höher als im Fünfjahresdurchschnitt und 71 % höher als im Zehnjahresdurchschnitt.
- Die Leerstandsquote sank von 10,6 % im ersten auf 10,2 % im zweiten Quartal 2025. Ende Juni standen in Frankfurt rund 1,21 Millionen m² Bürofläche leer, verglichen mit 1,03 Millionen m² zum gleichen Zeitpunkt 2024.
- Die Spitzenmiete spiegelt die starke Nachfrage wider und stieg von 50,00 €/m²/Monat im ersten Quartal auf 52,00 €/m²/Monat im zweiten Quartal.

Im ersten Halbjahr 2025 wurden in Frankfurt insgesamt 346.200 m² Bürofläche vermietet, was einem deutlichen Wachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht. Im ersten Halbjahr 2025 wurden 237 Abschlüsse registriert, verglichen mit 243 Abschlüssen im entsprechenden Zeitraum 2024. Etwa 51 % des Gesamtumsatzes im ersten Halbjahr 2025 entfiel auf Transaktionen über 10.000 m², im Vorjahr sind es nur 18 % gewesen. Im ersten Halbjahr 2025 wurden in Summe sieben solcher Abschlüsse verzeichnet, im gleichen Zeitraum 2024 gab es nur einen einzigen. Die durchschnittliche Transaktionsgröße stieg von 766 m² im ersten Halbjahr 2024 auf 1.460 m² im ersten Halbjahr des laufenden Jahres. Die Bereiche Banken, unternehmensbezogene Dienstleistungen sowie gesellschaftliche und personenbezogene Dienstleistungen zeichneten im ersten Halbjahr 2025 für rund 63 % des Gesamtumsatzes verantwortlich. Die Teilmärkte Bankenviertel, Ost und Messe trugen 41 %, 16 % bzw. 8 % zum Gesamtumsatz bei. Größter Mieter war die Commerzbank mit 73.000 m² Neubaufäche, gefolgt von KPMG mit 33.400 m² an zwei Standorten. Alle diese Abschlüsse wurden im Bankenviertel getätigt.

Aufgrund der hohen Nachfrage sank die Leerstandsquote im zweiten Quartal auf 10,2 %, im Vergleich zu 10,6 % im ersten Quartal 2025.

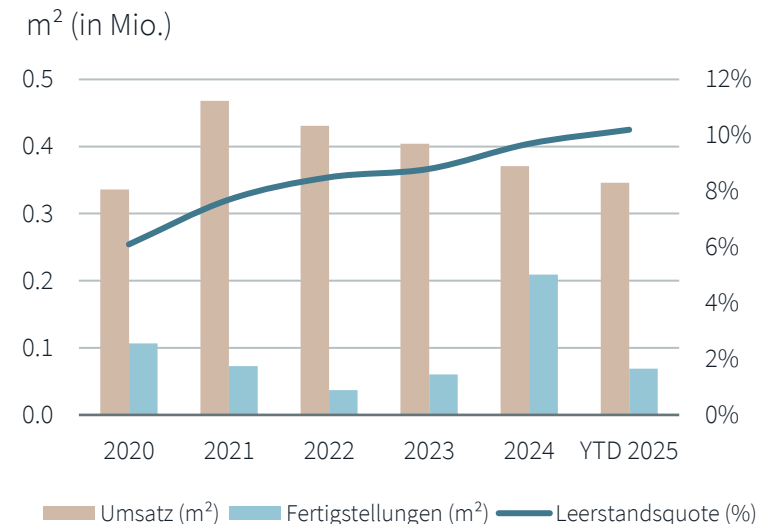
Im ersten Halbjahr 2025 wurden 68.900 m² neue Büroflächen fertiggestellt. Insgesamt sollen in diesem Jahr 173.500 m² neue Büroflächen entstehen, deutlich weniger als im Vorjahr (209.200 m²). Die hohe Nachfrage nach erstklassigen Büroimmobilien führt zu einem Wettbewerb um verfügbare Büroflächen zwischen Mietern, absorbiert Neubauvolumen und treibt die Spitzenmieten in die Höhe. Sollte sich dieser Trend fortsetzen, könnte dies die Entwicklung neuer Projekte begünstigen.

Ausblick

JLL hat seine Prognose des Vermietungsvolumens für dieses Jahr aufgrund der starken Nachfrage von 475.000 m² auf 550.000 m² erhöht. Dies entspricht einem Plus von 179.400 m² gegenüber 2024. Die Leerstandsquote dürfte bis Ende 2025 auf dem aktuellen Niveau verbleiben, was dem erwarteten Angebotsrückgang und der steigenden Nachfrage Rechnung trägt. Die Spitzenmiete dürfte bis Ende 2025 auf dem Niveau von 52,00 €/m²/Monat verbleiben, ein weiteres Mietpreiswachstum ist aber nicht ausgeschlossen.

Eckdaten		Ausblick
Umsatz (YTD)	346.200 m ²	↓
Leerstandsquote	10,2 %	→
Spitzenmiete	52,00 €/m ² /Monat	→
Bestand	11,85 Mio. m ²	→
Fertigstellungen (YTD)	68.900 m ²	↑
Flächen im Bau	343.000 m ²	↓
Im Bau, vorvermietet	48 %	↑

Angebots- und Nachfragetrends





Artur Mironenko

Associate Research

Frankfurt

artur.mironenko@jll.com

Suat Kurt

Senior Team Leader Office Leasing

Frankfurt

suat.kurt@jll.com

Richard Tucker

Senior Team Leader Office Investment

Frankfurt

richard.tucker@jll.com

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE IP, INC. 2025

This report has been prepared solely for information purposes and does not necessarily purport to be a complete analysis of the topics discussed, which are inherently unpredictable. It has been based on sources we believe to be reliable, but we have not independently verified those sources and we do not guarantee that the information in the report is accurate or complete. Any views expressed in the report reflect our judgment at this date and are subject to change without notice. Statements that are forward-looking involve known and unknown risks and uncertainties that may cause future realities to be materially different from those implied by such forward-looking statements. Advice we give to clients in particular situations may differ from the views expressed in this report. No investment or other business decisions should be made based solely on the views expressed in this report.