



# Frankfurt

- Im ersten Quartal 2025 wurde in Frankfurt mit 200.100 m<sup>2</sup> ein neuer Büroflächen-Vermietungsrekord für ein erstes Quartal erzielt. Das Ergebnis liegt 115 % über dem des Vorjahresquartals (107.100 m<sup>2</sup>), 127 % über dem Fünfjahresdurchschnitt und 94 % über dem Zehnjahresdurchschnitt.
- Die Leerstandsquote stieg von 9,7 % im vierten Quartal 2024 auf 10,6 % im ersten Quartal 2025. Ende März standen in Frankfurt rund 1,25 Millionen m<sup>2</sup> Bürofläche leer, verglichen mit 1,15 Millionen m<sup>2</sup> Ende 2024.
- Die Spitzenmiete ist im abgelaufenen Quartal nicht weiter angestiegen und liegt weiterhin bei 50,00 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Im ersten Quartal 2025 wurden insgesamt 200.100 m<sup>2</sup> Bürofläche vermietet. Dies entspricht einem sehr deutlichen Anstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Im ersten Quartal 2025 wurden 122 Abschlüsse registriert, im Vorjahreszeitraum sind es 111 gewesen.

Rund 58 % des gesamten Flächenumsatzes des Quartals entfiel auf Transaktionen über 10.000 m<sup>2</sup>, im Vorjahr waren es 37 %. Drei solcher Abschlüsse wurden bislang 2025 verzeichnet, 2024 waren es insgesamt nur zwei. Die durchschnittliche Transaktionsgröße stieg von 838 m<sup>2</sup> im Jahr 2024 auf nun 1.840 m<sup>2</sup> Anfang 2025.

Die Sektoren Banken, Finanzdienstleistungen sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen und Bau, Immobilien trugen im ersten Quartal 76 % zum gesamten Flächenumsatz bei. Die Teilmärkte Bankenlage, Ost und City hatten 43 %, 22 % bzw. 10 % Anteil am Gesamtumsatz. Die größte Anmietung wurde durch die Commerzbank getätigt, die 73.000 m<sup>2</sup> Neubaufäche im Teilmarkt Bankenlage anmietete.

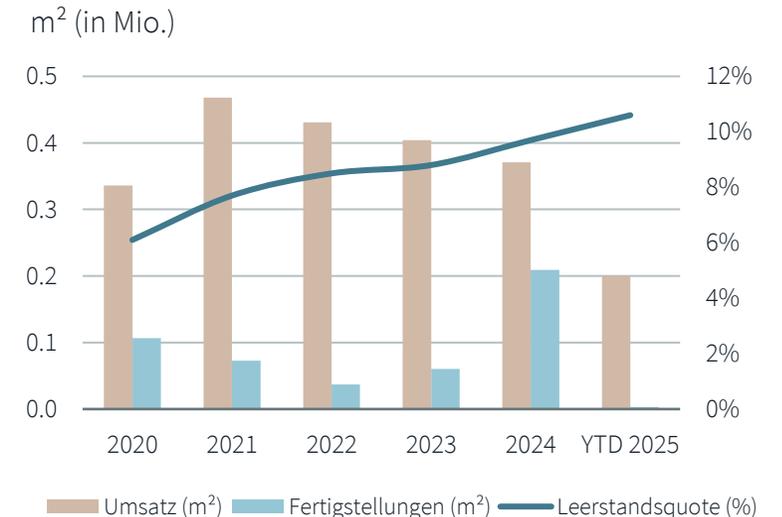
Die Leerstandsquote stieg im ersten Quartal 2025, auch aufgrund der schwachen Nachfrage in den Vorperioden, auf 10,6 %. Im ersten Quartal wurden lediglich 3.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertiggestellt. Insgesamt werden in diesem Jahr voraussichtlich 273.000 m<sup>2</sup> entstehen, deutlich weniger als im Jahr 2024 (560.000 m<sup>2</sup>). In Frankfurt sind besonders neue, hochmoderne und erstklassig gelegene Bürogebäude gefragt, während veraltete Objekte häufig keine große Nachfrage erfahren. Dies erklärt das Nebeneinander von hoher Spitzenmiete und relativ hohem Leerstand.

## Ausblick

2025 wird ein Anstieg des Vermietungsvolumens auf 475.000 m<sup>2</sup> erwartet, was einem Anstieg um etwa 105.000 m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahr entspräche. Die Leerstandsquote in Frankfurt wird voraussichtlich bis Ende 2025 auf dem aktuellen Niveau verharren, was dem erwarteten Angebotsrückgang und der steigenden Nachfrage Rechnung trägt. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach hochwertigen Büroimmobilien wird die Spitzenmiete bis Ende 2025 voraussichtlich 52,00 €/m<sup>2</sup>/Monat erreichen.

Eckdaten		Ausblick
Umsatz (YTD)	200.100 m <sup>2</sup>	↓
Leerstandsquote	10,6 %	→
Spitzenmiete	50,00 €/m <sup>2</sup> /Monat	↑
Bestand	11,83 Mio. m <sup>2</sup>	→
Fertigstellungen (YTD)	3.000 m <sup>2</sup>	↑
Flächen im Bau	322.800 m <sup>2</sup>	↓
Im Bau, vorvermietet	51 %	↑

## Angebots- und Nachfragetrends





**Artur Mironenko**

Associate Research

Frankfurt

[artur.mironenko@jll.com](mailto:artur.mironenko@jll.com)

**Suat Kurt**

Senior Team Leader Office Leasing

Frankfurt

[suat.kurt@jll.com](mailto:suat.kurt@jll.com)

**Richard Tucker**

Senior Team Leader Office Investment

Frankfurt

[richard.tucker@jll.com](mailto: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.