



# BÜROVERMIETUNG

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

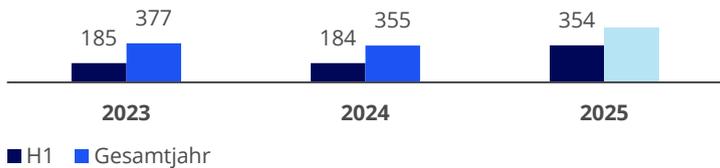
Zum Halbjahr 2025 wurde auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt ein Flächenumsatz von rund 354.000 m<sup>2</sup> registriert. Damit liegt das Ergebnis nicht nur 92 % über dem Vorjahr, sondern erreicht bereits nahezu das Gesamtniveau des Jahres 2024. Wie schon im ersten Quartal wurde auch das zweite Quartal von großvolumigen Abschlüssen dominiert. Insgesamt wurden zwölf Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> registriert. Diese summieren sich auf rund 215.000 m<sup>2</sup> und machen damit rund 60 % des gesamten Flächenumsatzes aus. Beispiele dafür sind der Abschluss von KPMG mit rund 33.000 m<sup>2</sup> im Park Tower und OpernTurm sowie der der Deutschen Rentenversicherung mit über 13.000 m<sup>2</sup> im City Haus I. Die Mietpreise setzten ihren

Aufwärtstrend fort. Die Spitzenmiete stieg auf 52,00 €/m<sup>2</sup>, während die Durchschnittsmiete auf 29,00 €/m<sup>2</sup> zulegte. Auch im zweiten Quartal stieg der Leerstand weiter auf 11,6% und liegt damit knapp 200.000 m<sup>2</sup> über dem Vorjahreswert. Die Qualität der Büroflächen bleibt für Nutzer ein zentrales Entscheidungskriterium. Das ohnehin begrenzte Angebot an modernen Flächen trifft auf eine weiterhin hohe Nachfrage, wodurch sich der Wettbewerb um hochwertige Büroflächen spürbar verschärft. Vor dem Hintergrund der aktuellen Dynamik erscheint ein Jahresergebnis zwischen 500.000 und 550.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz realistisch.

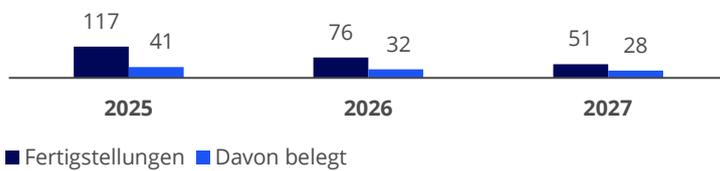
## Fast Facts

|                    | H1 2025                  | Veränderung zum Vorjahr |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Flächenumsatz      | 353.900 m <sup>2</sup>   | + 92 %                  |
| Vermietungsumsatz  | 341.400 m <sup>2</sup>   | + 95 %                  |
| Leerstand          | 1.332.900 m <sup>2</sup> | + 17,6 %                |
| Leerstandsquote    | 11,6 %                   | + 180 bp                |
| Spitzenmiete       | 52,00 €/m <sup>2</sup>   | + 8,0 %                 |
| Durchschnittsmiete | 29,00 €/m <sup>2</sup>   | + 18,0 %                |

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



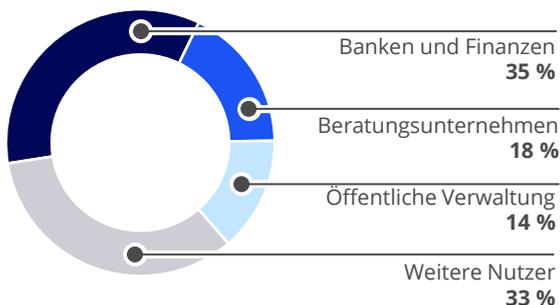
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

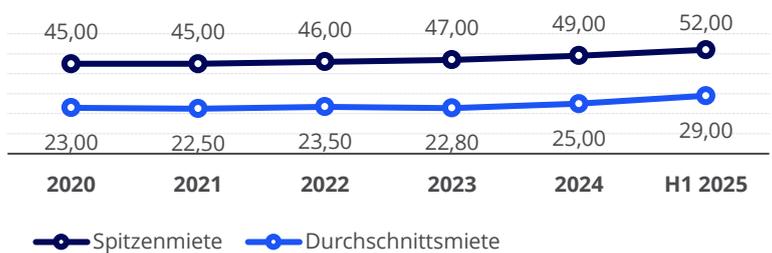


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

Nach einem bereits verhaltenen Jahresauftakt setzte sich die zurückhaltende Entwicklung auf dem Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt auch im zweiten Quartal fort. Mit einem Transaktionsvolumen von rund 139 Mio. € wurde das Vorjahresergebnis um etwa 75 % unterschritten, was zugleich einem Rückgang von 93 % gegenüber dem Zehnjahresdurchschnitt entspricht. Die Zahl der Abschlüsse blieb einstellig. Gleichzeitig steigt das Angebot am Markt, da Eigentümer unter zunehmendem Verkaufsdruck stehen – ausgelöst durch Refinanzierungsbedarfe, Mittelabflüsse oder strategische Portfolioanpassungen. Mehrere Objekte befinden sich bereits in der Vermarktung oder in

fortgeschrittenen Verhandlungen. Die Brutto-Spitzenrenditen liegen unverändert bei 4,95 % in Frankfurter A-Lagen und 5,40 % in B-Lagen. Das Investitionsumfeld bleibt jedoch anspruchsvoll: Gestiegene Anleiherenditen und restriktive Finanzierungsbedingungen verringern die relative Attraktivität von Immobilien. Viele Marktteilnehmer nutzen die aktuelle Phase, um strategische Weichen für die kommenden Jahre zu stellen. Positive Signale kommen von einem stabilen Vermietungsmarkt mit steigenden Mieten und einem insgesamt verbesserten wirtschaftlichen Umfeld.

## Fast Facts

|                             | H1 2025                                   | Veränderung zum Vorjahr |
|-----------------------------|---|-------------------------|
| Transaktionsvolumen Gewerbe | 139,2 Mio. €                              | - 75 %                  |
| Transaktionsvolumen Wohnen  | 106,2 Mio. €                              | + 394 %                 |
| Brutto-Spitzenrendite Büro  | 4,95 %                                    | + 0 bp                  |
| Bedeutendste Assetklasse    | Wohnimmobilien                            |                         |
| Größte Käufergruppe         | Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager) |                         |

## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



**3,85 %**  
106,2 Mio. €  
43 %

Wohnen



**4,95 %**  
102,4 Mio. €  
42 %

Büro



**4,85 %**  
11,8 Mio. €  
5 %

Einzelhandel

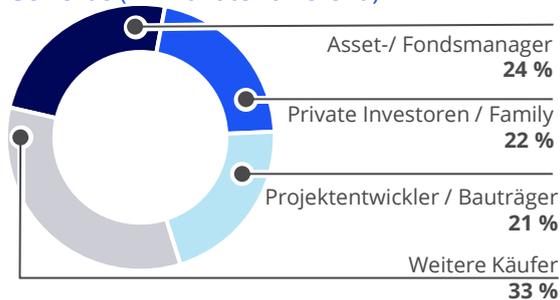


25,0 Mio. €  
10 %

Sonstige Immobilien

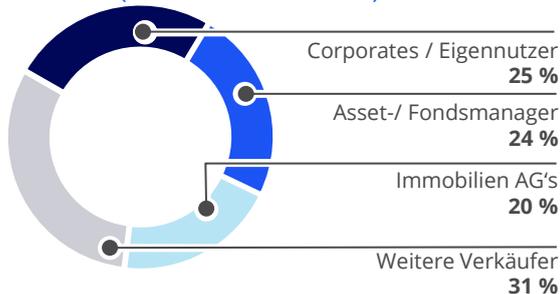
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

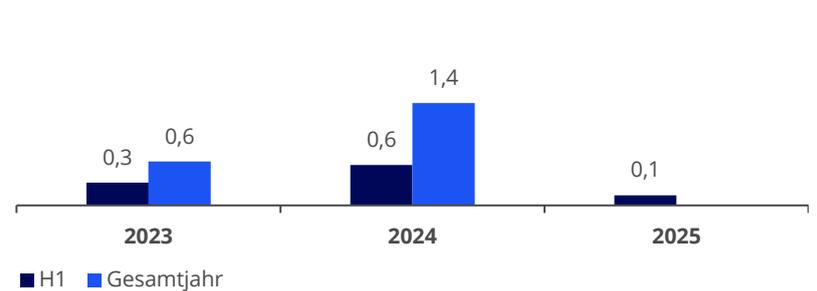


## TOP 3 Verkäufersgruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

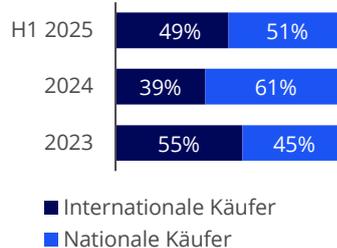


## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



**Dominik Fellbaum**  
Senior Consultant  
Market Intelligence & Foresight  
+49 69 719 192 332  
dominik.fellbaum@colliers.com