



# BÜROVERMIETUNG

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

Auf dem Bürovermietungsmarkt wurde im 1. Quartal 2025 ein Flächenumsatz von rund 198.000 m<sup>2</sup> registriert. Das Ergebnis liegt damit 51 % über dem Durchschnitt der ersten Quartale der vergangenen zehn Jahre und markiert zugleich das umsatzstärkste Quartal der letzten fünf Jahre. Der Jahresauftakt wurde maßgeblich geprägt von der Anmietung der Commerzbank im Central Business Tower im Bankenviertel. Der Abschluss über rund 73.000 m<sup>2</sup> stellt die größte Einzelanmietung seit der EZB im Jahr 2010 dar. Die zweitgrößte Vermietung entfiel auf die ING, die mit rund 32.000 m<sup>2</sup> das Hafencity Quartier beziehen wird. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete legten zu. Die Spitzenmiete erreichte erstmals 50,00 €/m<sup>2</sup>, während die

Durchschnittsmiete auf 28,00 €/m<sup>2</sup> anstieg. Der seit Jahren zunehmende Leerstand setzte sich auch im ersten Quartal 2025 fort und liegt aktuell bei rund 1,3 Millionen m<sup>2</sup>, was einer Quote von 11,3 % entspricht. In den kommenden Monaten ist weiterhin mit einem moderaten Anstieg der Leerstände zu rechnen. Mittelfristig dürfte sich die Leerstandsquote infolge der rückläufigen Bautätigkeit stabilisieren. Dabei konzentrieren sich die Leerstände zunehmend auf Flächen, die älter als 20 Jahre sind, während moderne, hochwertige Gebäude weiterhin gut nachgefragt werden. Aktuelle Marktentwicklungen deuten auf eine spürbare Belebung hin. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächengesuche könnte der Flächenumsatz im Jahr 2025 rund 500.000 m<sup>2</sup> erreichen.

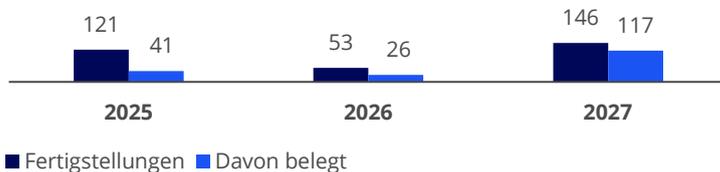
## Fast Facts

	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	197.900 m <sup>2</sup>	+ 109 %
Vermietungsumsatz	185.400 m <sup>2</sup>	+ 95 %
Leerstand	1.306.600 m <sup>2</sup>	+ 16,5 %
Leerstandsquote	11,3 %	+ 150 bp
Spitzenmiete	50,00 €/m <sup>2</sup>	+ 4,0 %
Durchschnittsmiete	28,00 €/m <sup>2</sup>	+ 14,0 %

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



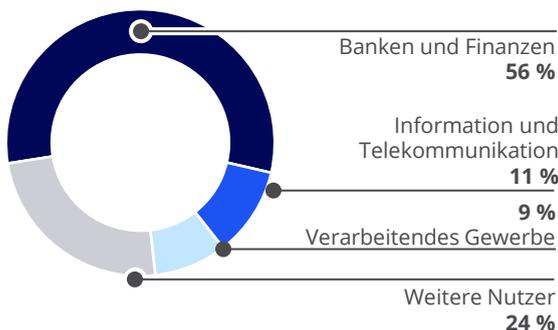
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

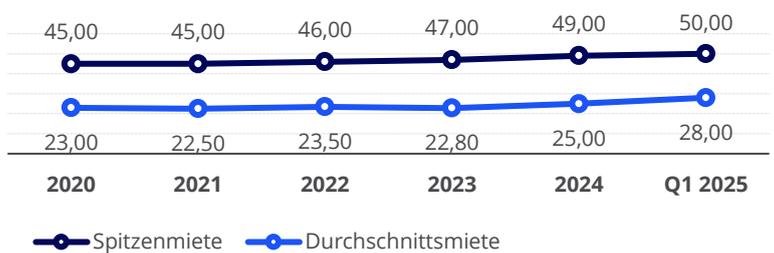


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

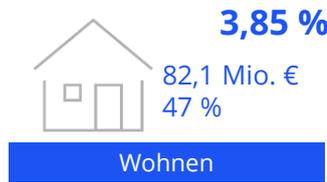
Die gestiegene Marktaktivität in der 2. Jahreshälfte 2024 konnte im ersten Quartal 2025 nicht fortgesetzt werden, sodass der Jahresstart verhalten ausfiel. Mit einem Transaktionsvolumen in Höhe von 92 Mio. € wurde das Vorjahresergebnis um rund 21 % unterschritten, womit das Ergebnis deutlich unter dem langjährigen Mittelwert bleibt. Von den insgesamt sechs Transaktionen sind fünf dem Value-Add Segment zuzuordnen. Der größte Abschluss des Quartals war der Verkauf des zu 70 % vermieteten Rahmhofs für knapp 30 Millionen Euro an die Cilon Group, die eine umfassende energetische Modernisierung sowie den gezielten Abbau der Leerstände plant. Die Brutto-Spitzenrendite für Büroimmobilien bleibt trotz eines

herausfordernden wirtschaftlichen Umfelds auf einem stabilen Niveau mit 4,95 %. Die gestiegenen Anleiherenditen und die höheren Refinanzierungskosten verteuern Investitionen, während zugleich die Attraktivität alternativer risikoarmer Anlageformen wie Staatsanleihen steigt. Gleichzeitig sorgt die hohe Volatilität anderer Assetklassen dafür, dass Immobilien in ihrer Eigenschaft als wertstabile Anlageform wieder vermehrt in den Fokus von Investoren rücken.

## Fast Facts

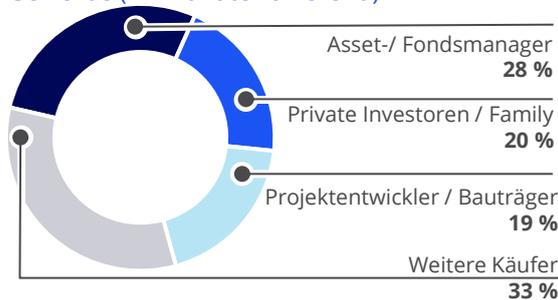
	Q1 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	92,2 Mio. €	- 21 %
Transaktionsvolumen Wohnen	82,1 Mio. €	+ 423 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,95 %	+ 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Wohnimmobilien	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	

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



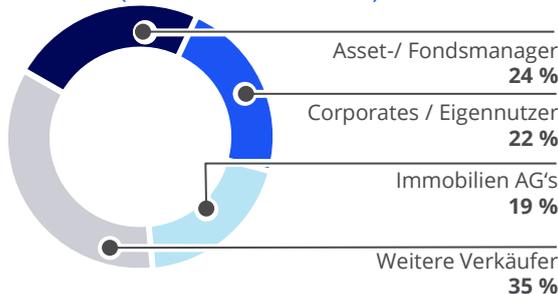
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

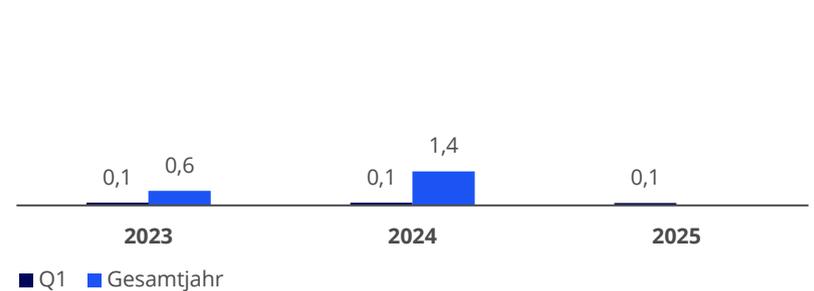


## TOP 3 Verkäufersgruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

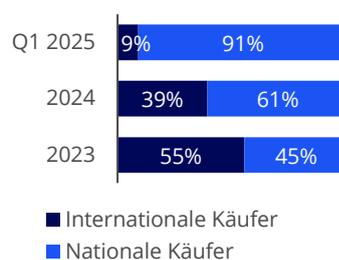


## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



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