

Pressemitteilung

NAI apollo: Frankfurter Bürovermietungsmarkt mit höchstem Umsatzergebnis der letzten fünf Jahre

- **Viertes Quartal 2025: Flächenumsatz von 96.300 Quadratmetern**
- **Jahresumsatz von 551.800 Quadratmeter deutlich über Vorjahr und langjährigen Durchschnitten**
- **Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen erneut wichtigste Nachfragegruppe**
- **Zentrale Standorte im Fokus, mit höchstem Umsatzanteil in Bankenlage**
- **Anmietungen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen mit Marktanteil von 44 Prozent**
- **Fertigstellungsvolumen auf historischem Tiefpunkt**
- **Ausblick 2026: Nachfrage wird sich weiter auf moderne Objekte in zentralen Lagen fokussieren. Neubauengpässe bremsen Marktentwicklung, bergen aber Steigerungspotenzial bei der Spitzenmiete. Erwartete Abschlüsse für große und mittlere Flächen stützen den Markt, Neuanmietungen bedeuten oft jedoch Flächenverkleinerung.**

Frankfurt am Main, 5. Januar 2026 – Auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat der Flächenumsatz im vierten Quartal 2025 zwar leicht abgenommen, für das Gesamtjahr 2025 ergibt sich dennoch ein sehr positives Ergebnis. So sind laut NAI apollo, Mitglied von NAI Partners Germany, zwischen Oktober und Dezember rund 96.300 Quadratmeter Bürofläche durch Vermietungen und Eigennutzer umgesetzt worden. Damit wird das Jahresendquartal 2024 zwar um fast 18.000 Quadratmeter übertroffen, im aktuellen Jahresverlauf stellt es aber das schwächste Dreimonatsresultat dar. Getragen von einer starken ersten Jahreshälfte summiert sich der Gesamtumsatz 2025 auf 551.800 Quadratmeter. Das Vorjahresergebnis wird damit um nahezu 210.000 Quadratmeter beziehungsweise über 60 Prozent übertroffen. Auch der mittelfristige Fünfjahresschnitt sowie der langfristige Zehnjahresschnitt werden mit 32,5 beziehungsweise 13,5 Prozent klar überschritten. Ebenso hat die Anzahl der Abschlüsse mit 431 im Vergleich zum Vorjahr (425) geringfügig zugenommen. Dabei zeigt sich in den letzten Quartalen eine stetige Zunahme.

Für 2026 bleiben die Herausforderungen groß. So wird laut aktueller Konjunkturprognosen zwar ein leichtes gesamtwirtschaftliches Wachstum erfolgen, eine Trendwende aber vermutlich nicht stattfinden. „Für den Frankfurter Büromarkt erwarten wir jedoch eine Fortsetzung der Stabilisierung. So sind neue Gesuche im großen und mittelgroßen Segment am Markt, die zum Abschluss kommen und den Markt stützen werden. Ein Erreichen des in diesem Jahr erzielten Umsatzes erscheint zum jetzigen Zeitpunkt

allerdings schwierig“, erläutert Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo.

Großflächiges Segment mit stärkster Zunahme und größtem Umsatzanteil

Das Marktgeschehen im abgelaufenen Jahr wurde von mehreren sehr großen Flächenanmietungen geprägt. Dabei sticht die Projektanmietung des gesamten Central Business Towers mit 73.000 Quadratmetern durch die Commerzbank hervor, ebenso die Anmietung von 32.000 Quadratmetern in den neuen 16-stöckigen HPQ Offices im Hafenpark Quartier durch die ING Deutschland. Insgesamt fanden 2025 neun Abschlüsse mit einem Flächenumsatz von fast 210.000 Quadratmetern oberhalb von 10.000 Quadratmetern statt. Dies entspricht einem Anteil am Gesamtumsatz von 37,9 Prozent und mehr als eine Verfünfachung des Vorjahresresultats in diesem Segment. „Aber auch in nahezu allen anderen Größenklassen zeigen sich im Vergleich zum Vorjahr Zunahmen zwischen rund 12 und 45 Prozent. Lediglich im kleinflächigen Segment unter 1.000 Quadratmeter liegt der Flächenumsatz von 132.300 Quadratmetern nur auf Vorjahresniveau“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

Größter Marktanteil fällt auf Gruppe der Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen

Die mit Abstand stärkste Branchengruppe stellen erneut die Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen dar. Getrieben durch die großen Abschlüsse des Jahres vereinen sie mit rund 178.400 Quadratmetern beziehungsweise 32,3 Prozent den Großteil des Umsatzes auf sich. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme von 68,8 Prozent. Auf Platz zwei folgen Unternehmen aus dem Bereich Unternehmensberatung, Marketing und Marktforschung, die ihr Vorjahresergebnis mehr als verdreifacht haben und nun auf 78.200 Quadratmeter kommen. Den dritten Rang nimmt das Bau- und Immobiliengewerbe ein; der Flächenumsatz summiert sich am Jahresende auf 43.400 Quadratmeter, ein Plus von 11,7 Prozent zum Vorjahr. „Der Finanzsektor war und bleibt in Frankfurt der mit Abstand wichtigste Flächennachfrager für Büroimmobilien, der in diesem Jahr durch große Mietabschlüsse nochmals Auftrieb erfahren hat. Aber auch andere Branchen, wie der Beratungssektor, haben vermehrt Räumlichkeiten gesucht. Generell zeigt sich eine breite Branchennachfrage, was mehrstellige Wachstumsquoten beim Flächenumsatz verschiedener Branchengruppen unterstreichen“, fasst Michael Preuße, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo, zusammen.

Zentrale Lagen und hochwertige Neubauobjekte im Fokus der Nachfrage

128.500 Quadratmeter des diesjährigen Flächenumsatzes entfallen auf die Bankenlage, den mit Abstand wichtigsten Frankfurter Teilmarkt. In der Hauptlage CBD, zu der die Bankenlage zählt, sind insgesamt 271.600 Quadratmeter umgesetzt worden. Fast die Hälfte des Flächenumsatzes sind somit hier zu verorten. Parallel liegt der Anteil von Anmietungen in Projekten, Neubauten und

Revitalisierungen unverändert auf einem hohen Niveau – im Segment über 1.000 Quadratmeter bei 55,3 Prozent des gesamtstädtischen Umsatzes. In der Bankenlage erreicht dieses sogar fast die 75-Prozent-Marke. „Das Jahr 2025 zeigt deutlich, dass die Nachfrage auf moderne Flächen in den Top-Lagen der Stadt zielt. Die Bereitstellung eines attraktiven Arbeitsplatzes, die Verbesserung der Außendarstellung und die Erfüllung von ökologischen Nachhaltigkeitsanforderungen haben bei Unternehmen hohe Priorität“, so Preuß. „Solche Anmietungen sind allerdings häufig mit Flächenreduzierungen verbunden. Bei Umzügen wird in der Regel weniger Fläche angemietet als freigezogen. Neue Arbeitsmodelle mit Homeoffice und mobilem Arbeiten ermöglichen dies“, ergänzt Angersbach.

Spitzenmiete mit deutlicher Zunahme

Die Fokussierung auf zentrale Standorte und Top-Objekte hat das Mietniveau 2025 signifikant steigen lassen. Vor allem Anmietungen im Omniturm, im T1 des Four oder auch der Großabschluss der Commerzbank im Central Business Tower haben die Spitzenmiete deutlich steigen lassen. Am Jahresende beläuft sich diese auf 53,30 Euro pro Quadratmeter, 4,30 Euro über dem Vorjahreswert. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete zeigte zuletzt zwar nur ein leichtes Wachstum, im Vergleich zum Vorjahr aber eine Zunahme um 6,60 auf 31,70 Euro pro Quadratmeter. „Hier spiegeln sich die großflächigen Abschlüsse im CBD sowie die hohe Nachfrage nach modernen ESG-konformen Flächen wider, die vor allem in höherpreisigen Neubauten und revitalisierten Bestandsobjekten zu finden sind. Der Fürstenhof, in dem Allianz Global Investors rund 17.400 Quadratmeter beziehen wird, oder der Park Tower mit der Anmietung von über 20.500 Quadratmetern durch KPMG sind prominente Beispiele für entsprechende Revitalisierungen, die bereits vor der Fertigstellung voll vermietet sind. Die in neuwertigen Flächen erzielten Mieten liegen im Schnitt mehr als 10 Euro pro Quadratmeter über der durchschnittlichen Gesamtmarktmiete“, so Kanzler.

Leerstand erneut gestiegen

Der in den Sommermonaten von Stabilisierungstendenzen gekennzeichnete Leerstand ist zum Jahresende wieder gestiegen. Neue freie Fertigstellungen, die auf den Markt gekommen sind, wie Teile des revitalisierten Omega-Hauses im Offenbacher Kaiserlei, haben hierzu ebenso beigetragen wie negative Nettoabsorptionen im Zuge von Umzügen. Am Jahresende stehen insgesamt 1,26 Millionen Quadratmeter kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Dies entspricht einer marktaktiven Leerstandsquote von 11,0 Prozent. Fällt die Zunahme zum Vorjahr mit 0,1 Prozentpunkten noch gering aus, wird durch einen längerfristigen Vergleich das rasante Leerstandswachstum in Frankfurt in den letzten Jahren deutlich. „Ende 2023 belief sich die Leerstandsquote noch auf 9,0 Prozent und damit 2 Prozentpunkte unter dem aktuellen Niveau. Absolut betrachtet verzeichnet 2025 den höchsten

Leerstand seit 2014“, sagt Preuße. Allerdings ist zu unterscheiden: Während Objekte mit attraktiven Ausstattungsmerkmalen in zentralen Lagen sehr geringe Flächenverfügbarkeiten aufweisen, sind ältere Bestandsgebäude unabhängig von der Lage von erhöhten Leerständen betroffen.

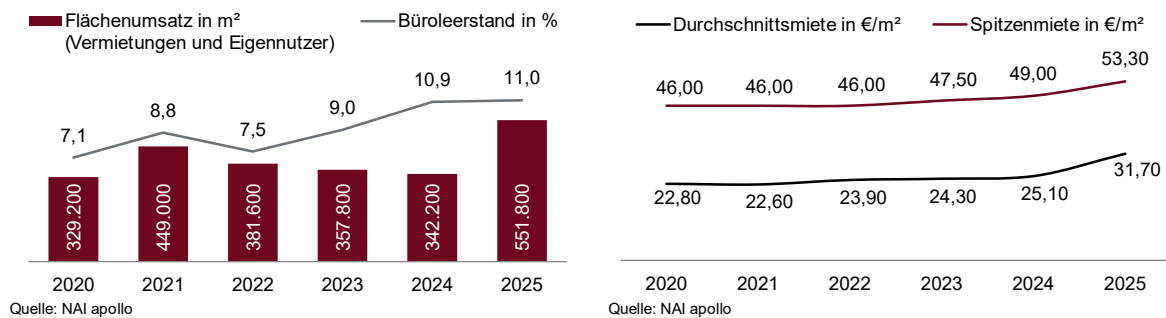
Durch Fertigstellungen von Neubauentwicklungen und Revitalisierungen sind im Jahr 2025 knapp 60.000 Quadratmeter Bürofläche auf den Markt gekommen. „Dies ist das niedrigste Fertigstellungsvolumen der vergangenen 15 Jahre und deutlich weniger, als im Jahresverlauf prognostiziert wurde. Von den neuen Flächen stehen zum Jahresende noch 78 Prozent für eine Anmietung zur Verfügung“, so Kanzler. Bei den größten Objekten handelt es um die Bauteile B und C des Offenbacher Omega-Hauses. Für 2026 erhöht sich das voraussichtliche Fertigstellungsvolumen auf rund 120.000 Quadratmeter. Die Vorvermietungsquote liegt hier aktuell bei rund 50 Prozent.

Trendfortsetzung für 2026 erwartet

Die Büroflächennachfrage wird auch 2026 hoch bleiben. „Vielzählige Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen streben eine Optimierung ihrer Büroräume an. Sie verbinden mit einer qualitativen Verbesserung in der Regel aber auch eine quantitative Verkleinerung der Fläche. Unverändert wird der Fokus auf den zentralen Lagen sowie Top-Objekten liegen“, so Kanzler. Hier deutet sich ein zunehmendes Problem an: Das entsprechende Flächenangebot wird zunehmend weniger und die Neubauaktivitäten sind deutlich zu gering, um dem entgegenzuwirken. Besonders schwierig wird es bei Flächen oberhalb von 10.000 Quadratmetern. Große innerstädtische Entwicklungen sind bereits voll oder zum großen Teil vermietet, wie der Central Business Tower, der Fürstenhof oder der Park Tower zeigen. Baustarts neuer Vorhaben im gesamten Marktgebiet verzögern sich immer häufiger oder werden ganz abgesagt, so dass zeitnah keine Entlastung zu erwarten ist. Dies limitiert die Marktaktivitäten. „Profitieren könnten hiervon Bestandsobjekte, die zwar keinen Neubaustandard vorweisen, aber die wichtigsten Nutzeranforderungen hinsichtlich Qualität und Lage erfüllen. Bei älteren Objekten wird es deutlich schwieriger, ohne Revitalisierung und Mietsnächlässe neue Mieter zu finden oder bestehende Mieter zu halten. Neuer Leerstand ist hier vorprogrammiert“, erläutert Angersbach.

Diese Situation führt dazu, dass die Mieten im Spitzensegment voraussichtlich weiter steigen. Die Durchschnittsmiete wird hingegen durch das Fehlen vor allem von freien Großflächen im Neubausegment begrenzt. Folglich ist hier mit wenig Veränderung zu rechnen. Auch der Leerstand sollte in den kommenden Monaten eine Stabilisierung finden beziehungsweise infolge von Flächenreduzierungen im Zuge von Umzügen nur noch leicht zunehmen. „Hinsichtlich des Flächenumsatzes erwarten wir ein Ergebnis unter dem Niveau des gerade abgelaufenen Jahres. Groß- und mittelgroße Flächengesuche werden zwar zum Abschluss kommen, aber nicht das Volumen des

Jahres 2025 erreichen. Somit ist für 2026 ein Umsatzresultat im Bereich der langjährigen Durchschnitte und damit leicht oberhalb der 450.000 Quadratmetermarke realistisch“, resümiert Preuße.



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 Milliarde Quadratmetern. Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Milliarden. 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