



# FRANKFURT AM MAIN

## Büromarkt

### FLÄCHENUMSATZ

Der Frankfurter Büromarkt – einschließlich Eschborn und Offenbach-Kaiserlei – erzielte im Gesamtjahr 2024 einen Büroflächenumsatz von rund 340.300 m<sup>2</sup> (inkl. Eigennutzer). Im Vergleich zum Vorjahr mit 365.400 m<sup>2</sup> bedeutet dies einen moderaten Rückgang um etwa 7%. Damit wurde das Dekadenmittel (2014-2023: 471.100 m<sup>2</sup>), um rund 28% unterschritten.

Das Marktgeschehen zeigte sich in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 mit einem Flächenumsatz von rund 185.600 m<sup>2</sup> noch stabil. In der zweiten Jahreshälfte schwächte sich die Nachfrage jedoch leicht ab, sodass nur noch etwa 154.700 m<sup>2</sup> umgesetzt wurden. Die üblicherweise zum Jahresende einsetzende Belebung des Marktes blieb aus.

Für das Jahr 2025 wird vor dem Hintergrund sich allmählich verbessernder gesamtwirtschaftlicher Rahmenbedingungen mit einem Büroflächenumsatz von rund 370.000 m<sup>2</sup> gerechnet. Auch wenn dieser Wert weiterhin deutlich unter dem Zehnjahresdurchschnitt liegt, deutet sich eine schrittweise Erholung des Marktes an.

Die Differenzierung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt, dass sich der Trend des Vorjahres nicht fortsetzt. Stattdessen verlagert sich das Marktgeschehen zunehmend auf kleinere Büroeinheiten: Flächen unter 500 m<sup>2</sup> verzeichneten einen deutlichen Anstieg und machen inzwischen 25,6% des Gesamtumsatzes aus – ein markanter Zuwachs gegenüber dem Vorjahr (2023: 1,2%). Auch die Nachfrage nach mittleren Büroflächen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> ist gestiegen und liegt 2024 bei rund 16,3% (2023: 10,2%).

Im Gegensatz dazu blieb der Anteil der Flächen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 3.000 m<sup>2</sup> nahezu stabil und beträgt aktuell etwa

22,5% (2023: 26,4%). Büroflächen im Segment von 3.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> verzeichneten einen moderaten Anstieg auf rund 13%, verglichen mit 9,6% im Vorjahr. Einen ähnlich hohen Anteil nehmen Flächen über 5.000 m<sup>2</sup> ein, die 22,6% des Umsatzes ausmachen – ein Wert, der insbesondere auf die großflächige Anmietung durch die EZB mit rund 36.800 m<sup>2</sup> zurückzuführen ist.



Der Telekommunikationsanbieter 1&1 mietet über Aengevelt 3.700 m<sup>2</sup> Bürofläche im Groß & Partner-Objekt "THE DOCKS" auf der Lindleystraße 11 im Frankfurter Ostend. © Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

Im Vergleich zum Vorjahr zeigten sich im Flächenumsatz nach Branchen auf dem Frankfurter Büromarkt zwei besonders deutliche Veränderungen. Die unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleister verzeichneten 2024 mit einem Anteil von 17,0% den stärksten Zuwachs (2023: 11,7%). Der Marktanteil der Kategorie „Sonstige“, zu der unter anderem Industrie, Handel und Transport zählen, ging hingegen leicht auf 40,5% zurück (2023: 43,1%).

Ebenfalls gestiegen ist der Anteil der Finanzdienstleister, die nun 22,5% des Gesamtumsatzes ausmachen, verglichen mit 19,1% im Vorjahr. Die übrigen Branchen verzeichneten überwiegend moderate Veränderungen. Die öffentliche Hand und Verbände büßten leicht an Marktanteil ein und kommen

aktuell auf 12,6 % (2023: 16,3 %). Einen weiteren Rückgang verzeichnete die EDV-/IT- und Medienbranche, deren Anteil auf rund 7,4 % sank (2023: 9,8 %) – damit bildet sie weiterhin das Schlusslicht unter den betrachteten Branchen.

### SINKENDE ANGEBOTSRISERVE

Im Verlauf des Jahres 2022 ging die Angebotsreserve kontinuierlich zurück und erreichte zum Jahresende rund 940.000 m<sup>2</sup>, nachdem sie Ende 2021 noch bei etwa 1.030.000 m<sup>2</sup> gelegen hatte. Die Leerstandsquote lag zu diesem Zeitpunkt bei 8,2 %. Seither stieg die Angebotsreserve stetig an und erreichte bis Ende 2024 ein Volumen von 1.250.000 m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 10,1 % entspricht (Ende 2023: 9,1 %). Für das Jahresende 2025 wird ein weiterer moderater Anstieg der Angebotsreserve auf rund 1.300.000 m<sup>2</sup> prognostiziert. Sollte sich jedoch in der zweiten Jahreshälfte eine Marktdynamisierung einstellen, wäre auch eine Stabilisierung oder sogar ein leichter Rückgang des Leerstands denkbar.

### SINKENDES FERTIGSTELLUNGSNIVEAU

Im Jahr 2024 wurden in Frankfurt rund 190.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertiggestellt. Damit liegt das Fertigstellungsvolumen etwa 38 % über dem Vorjahreswert von 138.000 m<sup>2</sup> und rund 25 % über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre (Ø 2014–2023: 152.000 m<sup>2</sup>).

In diesem Jahr entfielen rund 76 % der fertiggestellten Büroflächen in Frankfurt auf zentrale Lagen wie die City, das Bankenviertel, die Innenstadt und das Westend – ein deutlich höherer Anteil als im Vorjahr, als nur etwa 33 % der Fertigstellungen in diesen Lagen realisiert wurden. Bereits 2022 lag der Anteil mit rund 56 % überdurchschnittlich hoch. Demgegenüber machten die Fertigstellungen in den etablierten Frankfurter Bürozentren lediglich etwa 4 % des Gesamtvolumens aus. Am Stadtrand hingegen ist ein spürbarer Anstieg zu verzeichnen: Der Anteil der dort realisierten Flächen stieg von 1,4 % im Vorjahr auf 9,6 % im Jahr 2024.

Im dritten Quartal 2024 gingen zwei herausragende Büroprojekte in Frankfurt in Betrieb: das rund 75.000 m<sup>2</sup> umfassende FOUR-T1 im Bankenviertel sowie das Bürogebäude „Kreisler“ mit etwa 20.000 m<sup>2</sup> nahe dem Hauptbahnhof, das vollständig von Nestlé angemietet wurde.

Für 2025 wird erneut ein unterdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen von rd. 130.000 m<sup>2</sup> prognostiziert.

### ANZIEHEN DER MITTLEREN MIETEN

Die gewichtete Spitzenmiete in Frankfurt hat sich innerhalb eines Jahres deutlich erhöht und liegt aktuell bei rund EUR 48,50/m<sup>2</sup> (Anfang 2024: EUR 46,50/m<sup>2</sup>). Damit setzt sich der seit 2023 beobachtbare Aufwärtstrend fort. Für das Gesamtjahr 2025 wird ein weiterer moderater Anstieg auf bis zu EUR 50,00/m<sup>2</sup> prognostiziert. Auch die mittlere Miete in den Citylagen ist spürbar gestiegen und liegt derzeit bei

EUR 29,50/m<sup>2</sup> – ein deutlicher Anstieg gegenüber dem Vorjahr und ein klares Signal für die anhaltende Nachfrage.



Aengevelt vermittelt einer Unternehmensberatung im Rahmen der erfolgreichen Geschäftsentwicklung einen neuen, größeren Bürostandort für ihren Hauptsitz in Frankfurt/M. im HIH-Objekt "TurmCarrée" auf der Bleichstrasse 55-59.  
© Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG

Besonders stark nachgefragt sind moderne, ESG-konforme Büroflächen mit niedrigem Primärenergiebedarf, vor allem bei institutionellen und internationalen Nutzern. Das begrenzte Angebot solcher Flächen steht einer gleichzeitig hohen Nachfrage gegenüber, was das Mietniveau insbesondere im Spitzensegment weiter antreibt. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Annäherung an die Marke von EUR 50,00/m<sup>2</sup> im laufenden Jahr realistisch. Frankfurt bleibt damit trotz wirtschaftlicher Herausforderungen der teuerste Bürostandort Deutschlands

## Einzelhandel

### AUSGANGSSITUATION

Frankfurt ist das wichtigste Einzelhandelszentrum der wirtschaftsstarken Rhein-Main-Region. Mit 2,0 Mio. gezählten Passanten auf der Zeil belegte die Mainmetropole im Mai 2025 den dritten Platz im Frequenzranking der deutschen Städte (Quelle: Hystreet).

Trotz grundsätzlich günstiger Ausgangsbedingungen stand der Einzelhandel in Frankfurt am Main im Jahr 2024 unter erheblichem Druck. Ursachen dafür waren vor allem die anhaltende Inflation und die zunehmende Verlagerung hin zum Online-Handel, die das eigentlich vorhandene Aufholpotenzial der Branche ausbremste.

Das absolute Kaufkraftvolumen beschreibt die Gesamtheit der verfügbaren Einkommen innerhalb einer bestimmten Region, die für den Konsum von Waren und Dienstleistungen eingesetzt werden können. Es ist ein wesentlicher Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Region und liegt in Frankfurt bei rund EUR 39,9 Mrd. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial beträgt etwa EUR 5,5 Mrd. bzw. rund 7.128 Euro pro Einwohner.

Trotz der herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnte sich das relevante Einzelhandelsumsatzvolumen im Jahr 2024 stabil entwickeln. Mit einem Gesamtumsatz von aktuell EUR 4,75 Mrd. lag es leicht über dem Vorjahreswert von EUR 4,65 Mrd., was einem

Anstieg um rund 2 % entspricht. Damit wurden auch die Umsätze der Vor-Corona-Zeit übertroffen. Pro Einwohner ergibt sich daraus eine Einzelhandelsumsatzquote von rund 6.147 Euro. Vergleicht man diesen Wert mit anderen Städten, zeigt sich jedoch noch Entwicklungspotenzial. So liegen etwa die Pro-Kopf-Umsätze in Hanau (rd. EUR 7.799/Ew.), Wiesbaden (rd. EUR 6.741/Ew.), Stuttgart (rd. EUR 6.498/Ew.), Köln (rd. EUR 6.693/Ew.), Düsseldorf (rd. EUR 7.079/Ew.) und München (rd. EUR 7.546/Ew.) zum Teil deutlich über dem Frankfurter Niveau.

Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von aktuell 105,3 Punkten (Bundesdurchschnitt = 100) liegt Frankfurt im oberen Bereich, bleibt jedoch hinter anderen führenden Metropolen wie München (121,7), Düsseldorf (113,7) und Hamburg (108,2) zurück und rangiert somit unter den „Big Seven“ auf dem vierten Platz. Auch hier lassen sich noch Potenziale zur weiteren Stärkung des Standorts erkennen.

Positiv hervorzuheben ist jedoch der hohe Zentralitätswert von 103,3, der auf eine überdurchschnittliche regionale Kaufkraftbindung hinweist und zeigt, dass Frankfurt als Einzelhandelsstandort auch über die Stadtgrenzen hinaus Kaufkraft anzieht. Im Vergleich mit anderen Großstädten besteht dennoch Luft nach oben: Hamburg (105,3), Düsseldorf (110,1), München (109,8), Stuttgart (110,9) und Köln (111,8) erzielen deutlich höhere Umsätze durch externen Zufluss. Dies unterstreicht die Herausforderungen, die sich aus der polyzentrischen Struktur des Rhein-Main-Gebietes ergeben, in dem Frankfurt im Zusammenspiel mit den benachbarten Städten Wiesbaden, Mainz, Offenbach und Darmstadt agiert – allesamt bedeutende Ober- und Landeshauptstädte, die ebenfalls beachtliche Anteile der regional verfügbaren Kaufkraft auf sich vereinen.

## **STANDORTABHÄNGIGE MIETPREISENTWICKLUNG**

Obwohl die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Frankfurt seit 2019 kontinuierlich zurückgegangen sind, werden in stark nachgefragten Innenstadtlagen weiterhin Höchstwerte von bis zu EUR 265,-/m<sup>2</sup> im Jahr 2024 erzielt (2023: EUR 270,-/m<sup>2</sup>) – insbesondere im kleinteiligen Flächensegment. Damit rangiert Frankfurt aktuell auf Platz vier unter den „Big Seven“ der deutschen Einzelhandelsmetropolen.

Im direkten Vergleich mit anderen führenden Standorten bleibt Frankfurt hinter München (EUR 340,-/m<sup>2</sup>), Berlin (EUR 310,-/m<sup>2</sup>) und Düsseldorf (EUR 275,-/m<sup>2</sup>) zurück. Trotz des anhaltenden Rückgangs seit 2019 wird für die kommenden Monate von einer weitgehenden Stabilisierung des Mietpreinsniveaus in den zentralen Lagen ausgegangen.

## **PERSPEKTIVEN**

Die Steigerung der Reallöhne um 1,2% im ersten Vierteljahr 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal hat sowohl beim GfK-Konsumklimaindex als auch beim HDE-Konsumbarometer für eine markante Aufhellung der Stimmung gesorgt, die sich in der zweiten Jahreshälfte 2025 und insbesondere bei dem so wichtigen Weihnachtsgeschäft in deutlich steigenden

Einzelhandelsumsätzen niederschlagen dürfte. Damit ist auch für die Einzelhandelsimmobilien der Zeitpunkt gekommen, aufgeschobene Transaktionen nachzuholen sowie Geschäftserweiterungen und Neueröffnungen zu tätigen.

