

STÄDTE REPORT

FRANKFURT AM MAIN

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

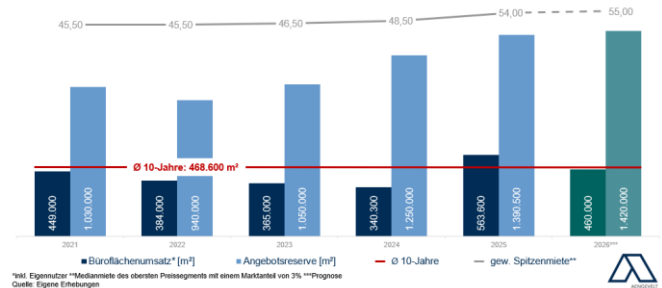
Der Frankfurter Büromarkt bleibt trotz eines herausfordernden Umfelds auf Erfolgskurs: Der Büromarkt in Frankfurt (einschließlich Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) verzeichnete zum Jahresende 2025 einen Büroflächenumsatz von etwa 563.600 m² (inkl. Eigennutzer). Im bundesweiten Vergleich positioniert sich Frankfurt damit als führender Büromarkt. Haupttreiber dieses deutlichen Anstiegs war das erste Quartal, das mit einem Umsatz von rd. 200.000 m² klar über dem verbleibenden Jahreszeitraum lag. Dies stellt einen Anstieg von rd. 66 % im Vergleich zum Vorjahr dar (2024: 340.300 m²). Das Dekadenmittel (Ø 2015-2024: 468.600 m² p.a.) wurde um rd. 20 % übertroffen. Ein wesentlicher Faktor für diese Entwicklung ist die hohe Bedeutung großvolumiger Vertragsabschlüsse: Mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes entfällt auf Verträge ab 5.000 m². Für 2026 erwartet Aengevelt Research einen rückläufigen Büroflächenumsatz um 460.000 m² und damit auf dem Niveau des Zehnjahresmittels.

Die Differenzierung des Flächenumsatzes nach Größenklassen zeigt, dass sich das Marktgeschehen im Jahr 2025 deutlich zugunsten großvolumiger Abschlüsse verschoben hat. Während in den Vorjahren insbesondere kleinere und mittlere Flächensegmente an Bedeutung gewonnen hatten, wurde der Frankfurter Büromarkt 2025 maßgeblich von Großanmietungen geprägt. Insbesondere Abschlüsse oberhalb von 5.000 m² bestimmten das Marktgeschehen und erreichten einen außergewöhnlich hohen Anteil am Gesamtflächenumsatz.

Ausschlaggebend hierfür waren mehrere großflächige Anmietungen, darunter die Anmietungen der Commerzbank im Central Business Tower sowie der ING im Hafenpark Quartier.

Gleichzeitig blieb die Nachfrage nach kleinen und mittleren Büroflächen grundsätzlich stabil, ihr Anteil am Gesamtumsatz fiel jedoch aufgrund des hohen Gewichts der Großabschlüsse geringer aus als im Vorjahr. Insgesamt unterstreicht die Entwicklung des Jahres 2025 die Rückkehr großvolumiger Flächengesuche als wesentlichen Treiber des Frankfurter Bürovermietungsmarktes.

BÜROMARKT FRANKFURT: FLÄCHENUMSATZ, ANGEBOTSRESERVE, GEWICHTETE SPITZENMIETE.



STEIGENDE ANGEBOTSRESERVE

Seit 2022 (rd. 940.000 m²) verzeichnet die kurzfristig verfügbare Angebotsreserve in Frankfurt bis Ende 2025 einen kontinuierlichen Anstieg auf nun rd. 1.390.500 m² bzw. eine Leerstandsquote von 12,0 % (Ende 2024: 10,1 %). Vor allem ältere Bestandsgebäude verzeichnen einen Anstieg an Leerständen, da sie häufig auch in Bezug auf ihre Lagequalität nicht überzeugen. Gleichzeitig herrscht nach wie vor ein erheblicher Engpass an sofort verfügbaren Erstbezugsflächen. Aengevelt Research prognostiziert bis Ende 2026 einen weiteren leichten Anstieg auf rd. 1.420.000 m².

SINKENDES FERTIGSTELLUNGSNIVEAU

Im Jahr 2025 wurden in Frankfurt rd. 60.000 m² neue Büroflächen fertiggestellt. Damit liegt das Fertigstellungsvolumen rd. 68 % unter dem Vorjahreswert von 190.000 m² und

etwa 58 % unter dem Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre (Ø 2015–2024: 141.400 m² p.a.). Das vergleichsweise geringe Neubauvolumen unterstreicht die weiterhin zurückhaltende Projektentwicklung am Frankfurter Büromarkt. Steigende Baukosten, anspruchsvolle Finanzierungsbedingungen sowie die hohe Bedeutung von Vorvermietungen führen dazu, dass nur wenige Projekte spekulativ realisiert werden. Entsprechend bleibt das Angebot an modernen und hochwertigen Büroflächen insbesondere in den gefragten Innenstadtlagen begrenzt.

Für das Jahr 2026 wird wieder mit einem Anstieg des Fertigstellungsvolumens gerechnet. Nach Prognosen von Aengevelt Research könnten rd. 120.000 m² neue Büroflächen auf den Markt kommen. Trotz dieser Belebung würde das Fertigstellungsvolumen weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt liegen.

ANZIEHEN DER MITTLEREN MIETEN

Bei den Mieten zeigt sich eine Fortsetzung des positiven Trends: Die gewichtete Spitzenmiete, die nach einem leichten Rückgang im Jahr 2022 wieder kontinuierlich angestiegen ist, liegt aktuell bei 54,00 €/m² (2024: 48,50 €/m²). Auch die Durchschnittsmiete in den zentralen Lagen der Stadt konnte zulegen und erreicht zum Ende des Jahres 31,50 €/m² (2024: 29,50 €/m²). Frankfurt liegt damit auf dem zweiten Platz der teuersten Bürostandorte, gleich hinter München mit 58,- €/m².

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.

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 2025 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 rd. EUR 39,9 Mrd. Das einzelhandelsrelevante

Kaufkraftpotenzial beträgt etwa EUR 5,03 Mrd. bzw. rd. 6.488 Euro pro Einwohner.

Trotz der herausfordernden gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnte sich das relevante Einzelhandelsumsatzvolumen im Jahr 2025 stabil entwickeln. Mit einem Gesamtumsatz von aktuell EUR 4,33 Mrd. lag es leicht unter dem Vorjahreswert von EUR 4,75 Mrd., was einem Rückgang um rd. 9 % entspricht. Damit wurden auch die Umsätze der Vor-Corona-Zeit übertroffen. Pro Einwohner ergibt sich daraus eine Einzelhandelsumsatzquote von rd. 5.576 Euro. Vergleicht man diesen Wert mit anderen Städten, zeigt sich jedoch noch Entwicklungspotenzial. So liegen etwa die Pro-Kopf-Umsätze in Hanau (rd. EUR 6.915/Ew.), Wiesbaden (rd. EUR 6.741/Ew.), Stuttgart (rd. EUR 6.113/Ew.), Köln (rd. EUR 6.040/Ew.), Düsseldorf (rd. EUR 6.411/Ew.) und München (rd. EUR 6.838/Ew.) zum Teil deutlich über dem Frankfurter Niveau.

Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von aktuell 104,2 Punkten (Bundesdurchschnitt = 100) liegt Frankfurt im oberen Bereich, bleibt jedoch hinter anderen führenden Metropolen wie München (121,3), Düsseldorf (113,2) und Hamburg (107,3) 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 (106,1), Düsseldorf (111), München (110,5), Stuttgart (111,4) und Köln (112,3) 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

Nachdem die Spitzenmieten für Einzelhandelsflächen in Frankfurt über mehrere Jahre hinweg tendenziell rückläufig waren, zeigt sich zuletzt wieder eine leichte Aufwärtsbewegung. Im Jahr 2025 werden in stark nachgefragten Innenstadtlagen erneut Höchstwerte von bis zu EUR 270/m² erzielt (2024: EUR 265/m²), insbesondere im kleinteiligen Flächensegment, das von hoher Nachfrage und begrenztem Angebot geprägt bleibt. 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,-/m²), Berlin (EUR 300,-/m²) und Düsseldorf (EUR 275,-/m²) zurück.

