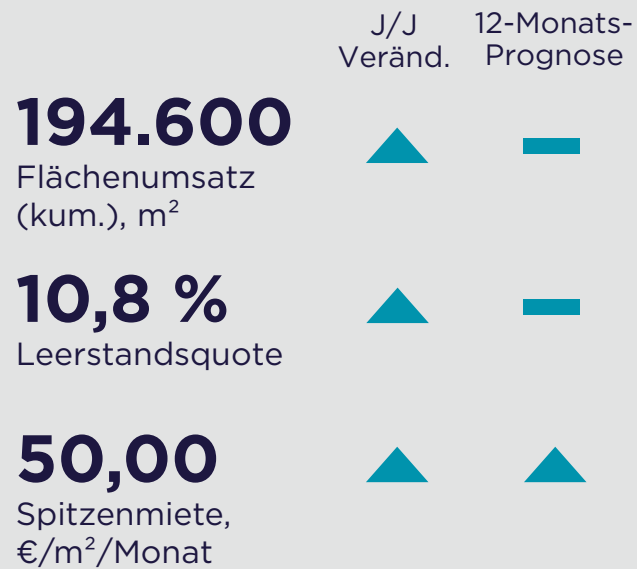
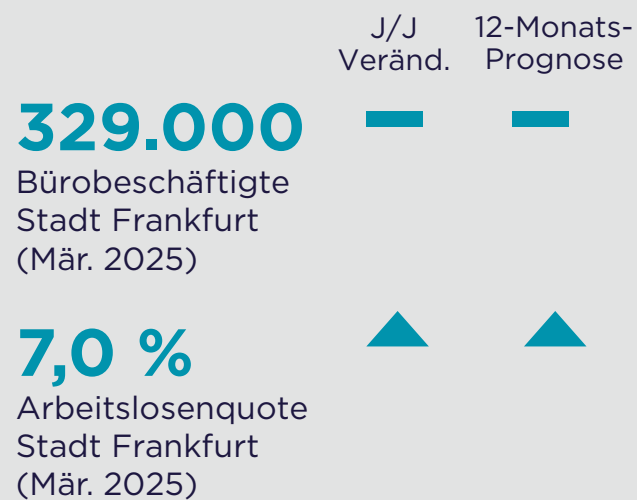


### MARKTDATEN



### ARBEITSMARKT



Quellen:  
Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

### WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Der Geschäftsklimaindex in Hessen steigt nach einem Bericht der IHK Hessen zum Jahresbeginn 2025 von 90 auf 91 Punkte an. Sich leicht verbessernde Einschätzungen für die Geschäftserwartungen in 2025 haben zu diesem moderaten Anstieg beigetragen. Unter den befragten Branchen wurden nichtsdestotrotz die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen weiterhin als größtes Risiko angesehen (62 %). Platz zwei bildeten unverändert die Inlandsnachfrage (61%), gefolgt von den Arbeitskosten auf Platz drei (51%). Der Fachkräftemangel wurde weniger häufig benannt als zuvor und fiel im Ranking von Platz drei auf Platz fünf.

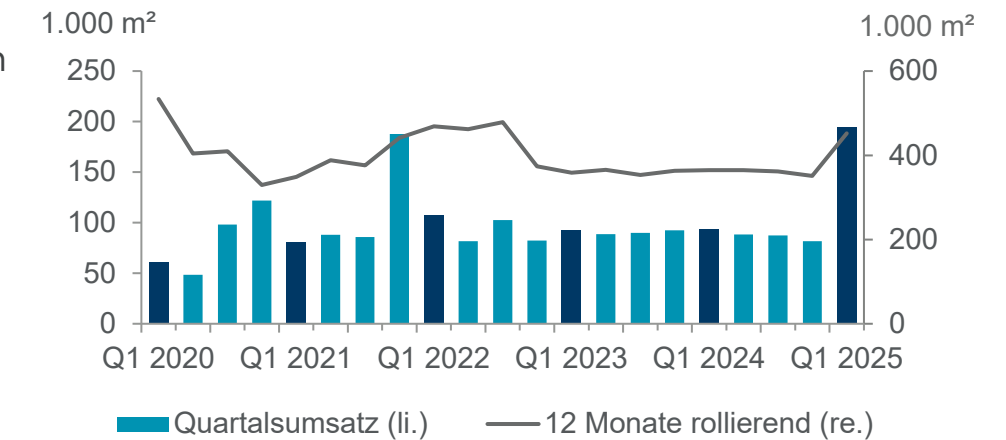
### FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz aus Neuvermietungen und Eigennutzungen auf dem Frankfurter Immobilienmarkt summierte sich im 1. Quartal 2025 auf rund 195.000 m<sup>2</sup>. Gegenüber den langjährigen Durchschnittswerten der Umsatzvolumina der 1. Quartale erreichte das 1. Quartal 2025 ebenfalls Höchstwerte: der 5-Jahresdurchschnitt wurde um 124 %, der 10-Jahresdurchschnitt um 92 % übertroffen.

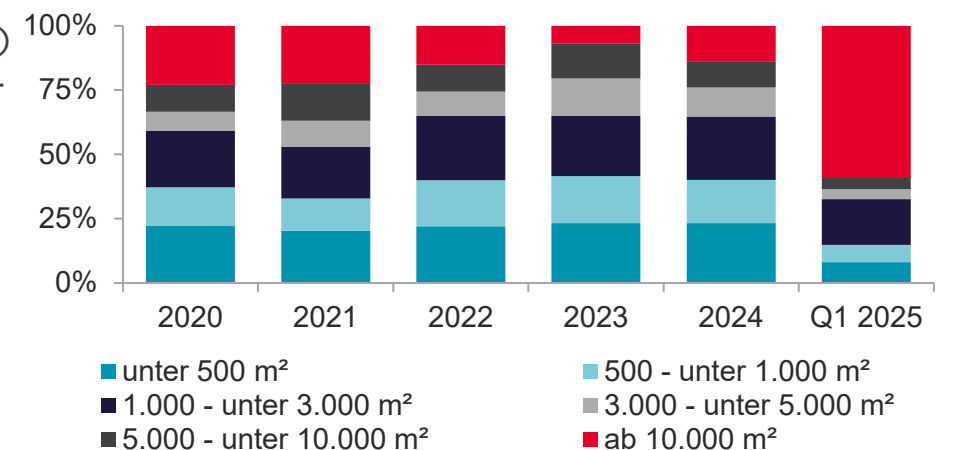
55 % des Flächenumsatzes des Gesamtjahres 2024 (351.000 m<sup>2</sup>) wurde damit bereits im 1. Quartal 2025 erzielt. Einen großen Teil dazu beigetragen haben zwei großflächige Anmietungen durch Finanzinstitute, die zusammengerechnet für über die Hälfte des Umsatzvolumens (105.000 m<sup>2</sup>) gesorgt haben. Größter Abschluss war die Komplettanmietung der Projektentwicklung „Central Business Tower“ durch die Commerzbank im Frankfurter Bankenviertel mit rund 73.000 m<sup>2</sup> Mietfläche. Die zweitgrößte Vermietung wurde im Teilmarkt Ostend erzielt. Die ING DiBa sicherte sich rund 32.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Quartiersentwicklung Hafencity Quartier.

Besonders durch die benannten Großabschlüsse liegt der Anteil von Vermietungen der Größenklasse ab 10.000 m<sup>2</sup> bei rund 60 % am gesamten Flächenumsatz des 1. Quartals. Ebenso beläuft sich der Anteil von Banken und Finanzdienstleistern auf 57 % im bisherigen Jahresverlauf.

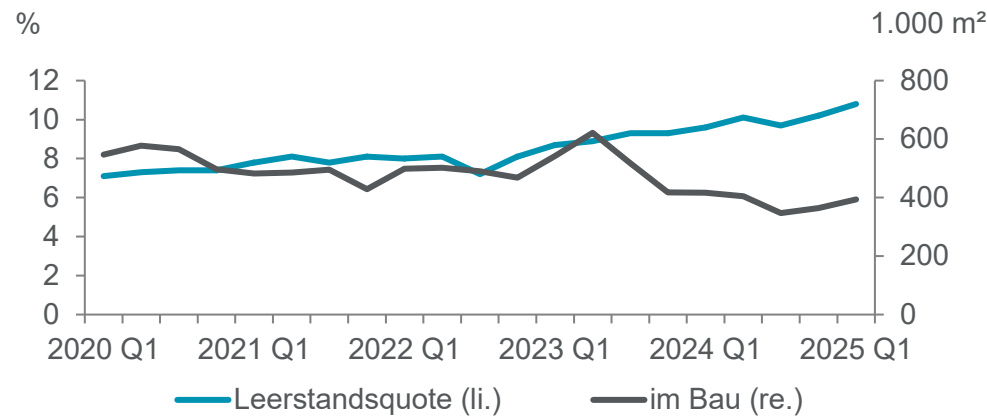
### FLÄCHENUMSATZ



### FLÄCHENUMSATZ NACH GRÖßENKLASSE



LEERSTAND / BAUTÄTIGKEIT



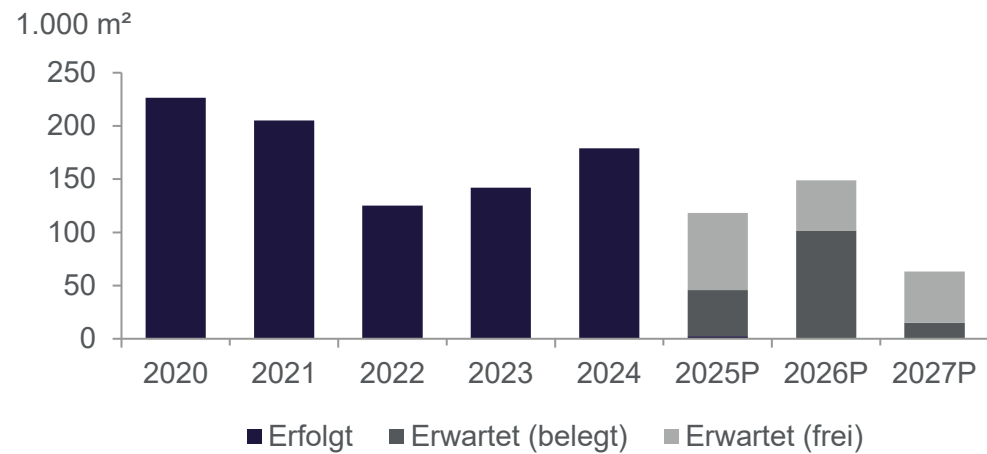
LEERSTAND

Der Büroflächenleerstand in Frankfurt liegt zum Ende des 1. Quartals 2025 bei 1,3 Mio. m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 10,8 %. Gegenüber dem Vorjahr ist die Leerstandsquote damit um 1,2 Prozentpunkte gestiegen. Trotz des Rekordergebnisses im Flächenumsatz zum Anfang eines Jahres steigt der Leerstand weiter an. Da besonders großvolumige Vermietungen in Projektentwicklungen zum Umsatz beigetragen haben, bleiben positive Auswirkungen auf die Leerstandsentwicklung aus.

FERTIGSTELLUNGEN

Im Frankfurter Marktgebiet wurden im 1. Quartal 2025 rund 2.500 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt. Die Sanierung des Kettenhofweg 1 im Frankfurter Bankenviertel bildet die einzige Fertigstellung innerhalb der ersten drei Monate des Jahres. Bis Jahresende wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 119.000 m<sup>2</sup> erwartet. Rund 64 % (75.500 m<sup>2</sup>) der Büroflächen stehen noch für eine Anmietung zur Verfügung.

FERTIGSTELLUNGEN

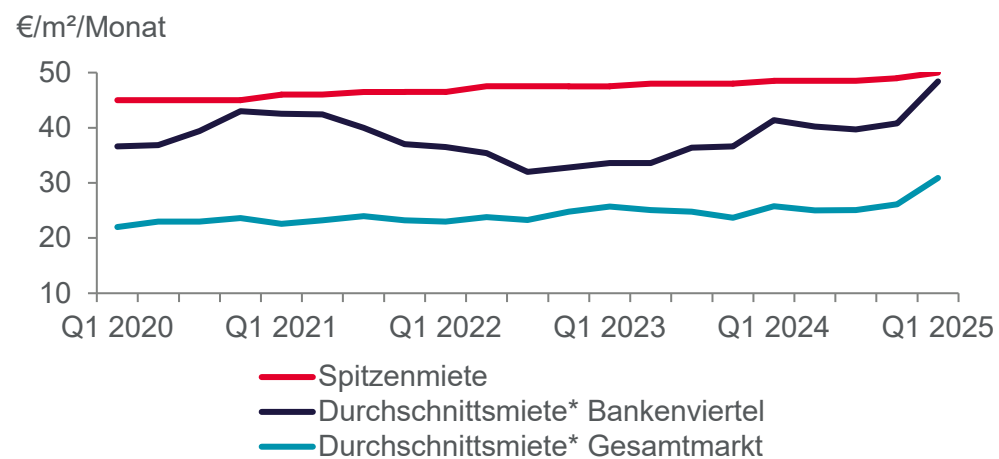


MIETEN

Großvolumige Neuvermietungen in hochpreisigen Büroentwicklungen ließen die Mieten spürbar ansteigen und resultierten in einer nachhaltig erzielbaren Spitzenmiete von 50,00 €/m<sup>2</sup>/Monat sowie einer flächengewichteten Durchschnittsmiete von 30,90 €/m<sup>2</sup>/Monat.

Die Spitzenmiete ist damit im Vergleich zum Vorquartal um 1,00 € und zum Vorjahreszeitraum um 1,50 € gestiegen. Gegenüber dem 1. Quartal 2024 entspricht der Anstieg der Durchschnittsmiete einem Plus von 5,10 € (+19,8 %). Im Vergleich zu Q4 2024 liegt sie damit um 4,80 € (+18,4 %) höher.

MIETEN



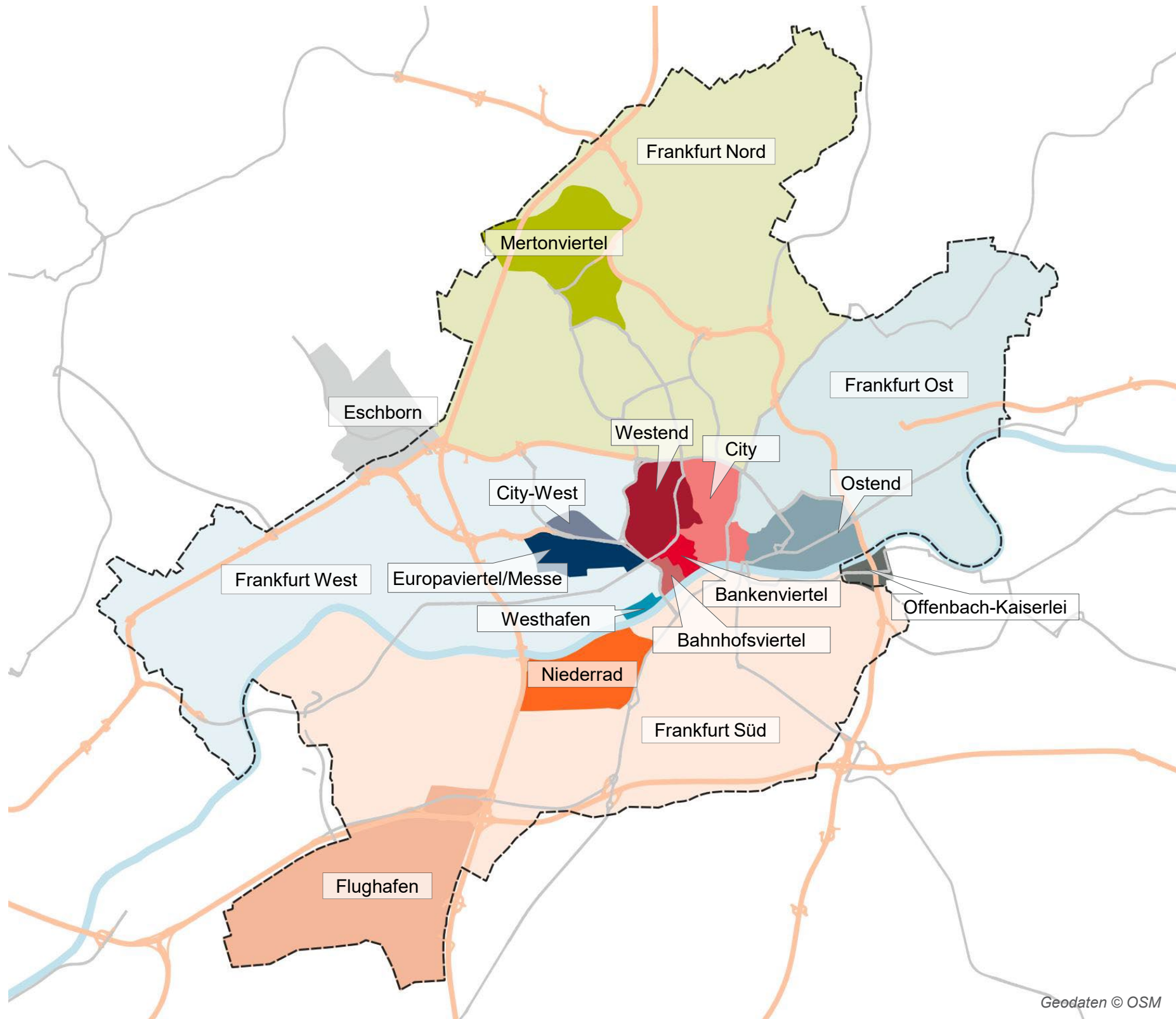
AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

Objekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungsjahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
Kettenhofweg 1	Bankenviertel	Fertiggestellt	2025	2.500	Pimco
Fifty Five Westend	Westend	Im Bau	2025	8.800	Cresco
Das Palais	Bankenviertel	Im Bau	2025	3.600	Pimco
Sparda Bank Tower	Europaviertel/Messe	Im Bau	2026	13.000	Sparda Bank

Ausblick

- Für das Gesamtjahr 2025 rechnet Cushman & Wakefield mit einem Flächenumsatz von rund 400.000 m<sup>2</sup>.
- Auch im weiteren Jahresverlauf wird von einem Anstieg der Leerstandsquote auf ausgegangen.
- Für die Spitzenmiete wird bis Ende 2025 ein Wachstum auf 52,00 €/m<sup>2</sup>/Monat erwartet.

ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



Geodaten © OSM

MIETPREISSPANNEN Q1 2025

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup> /Monat
Bankenviertel	20,00 - 50,00
Westend	18,00 - 47,00
Bahnhofsviertel	14,00 - 32,00
City	15,00 - 40,00
City-West	15,00 - 24,00
Europaviertel/Messe	22,00 - 38,00
Westhafen	18,00 - 25,50
Eschborn	10,50 - 22,00
Flughafen	18,00 - 27,00
Mertonviertel	9,00 - 15,00
Niederrad	11,50 - 19,00
Offenbach-Kaiserlei	9,50 - 23,50
Ostend	12,50 - 25,00
Frankfurt Nord	9,00 - 15,00
Frankfurt Ost	10,00 - 14,00
Frankfurt Süd	13,00 - 23,00
Frankfurt West	11,00 - 25,50

MARKTSTATISTIK BERICHTSQUARTAL

Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz kumuliert (m <sup>2</sup> )	Leerstandsquote (%)	Fertigstellungen kumuliert (m <sup>2</sup> )	Im Bau (m <sup>2</sup> )	Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Bankenviertel	83.500	6,7	2.500	94.000	48,40
Westend	12.400	6,2	0	32.700	42,30
City	17.500	6,8	0	59.600	28,00
Bahnhofsviertel	4.300	7,0	0	2.600	17,30
<b>Markt Frankfurt</b>	<b>194.600</b>	<b>10,8</b>	<b>2.500</b>	<b>393.800</b>	<b>30,90</b>

BEGRIFFSERKLÄRUNG

**Flächenumsatz:** Bürofläche, die neu vermietet, von Eigennutzern erworben oder deren Bau bei Eigennutzung begonnen worden ist. Ebenfalls zählen dazu Untervermietungen, Interimsanmietungen und Expansionen. Verlängerungen zählen hingegen nicht.

**Leerstand:** Büroflächen, die am Stichtag ungenutzt, vermarktungsbereit und kurzfristig bezugsfähig sind. Dazu zählen auch Untermietflächen, die ein Hauptmieter für ein Untermietverhältnis mit Dritten am Markt anbietet.

**Leerstandsquote:** Prozentualer Anteil des Leerstands am gesamten Büroflächenbestand.

**Fertigstellungen:** Neu errichtete oder kernsanierte Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig wurden oder kurzfristig beziehbar sind. Flächen, bei denen der Mieterausbau erst mit späterem Feststehen des Mieters beginnt, gelten als fertiggestellt.

**Flächen im Bau:** Flächen aller Neubau- und Kernsanierungsprojekte, die sich in der Entstehungsphase befinden. Diese beginnt mit der Erstellung des Fundaments.

**Spitzenmiete:** Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für eine hochwertige Fläche von mindestens 500 m<sup>2</sup> im besten Teilmarkt zum Ende des Betrachtungszeitraumes erwartet werden kann.

**Durchschnittsmiete:** Flächengewichtete Durchschnittsmiete aller Neuvermietungen der jeweils vergangenen zwölf Monate.

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in knapp 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2024 betrug der Umsatz 9,4 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#).

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable, including reports commissioned by Cushman & Wakefield ("CWK"). This report is for informational purposes only and may contain errors or omissions; the report is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

TOP-5-MÄRKTE



HANJO THEISS

Head of Office Agency Frankfurt  
Tel: +49 69 50 60 73 246  
[hanjo.theiss@cushwake.com](mailto:hanjo.theiss@cushwake.com)

HELGE ZAHRT MRICS

Head of Research & Insight Germany  
Tel: +49 40 300 88 11 50  
[helge.zahrt@cushwake.com](mailto:helge.zahrt@cushwake.com)

NINA RANZENBERGER

Research Consultant  
Tel: +49 69 50 60 73 072  
[nina.ranzenberger@cushwake.com](mailto:nina.ranzenberger@cushwake.com)