

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



blackolive

Marktbericht 2. Quartal 2026

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Büromietungsmarkt hat sich im ersten Halbjahr 2026 erwartungsgemäß normalisiert. Mit rund 169.800 m² Flächenumsatz und 279 Abschlüssen liegt das Ergebnis 53 % unter dem von zahlreichen Großanmietungen geprägten Vorjahreszeitraum und bewegt sich damit eher auf dem Niveau der Jahre 2021, 2023 und 2024. Der einzige Abschluss über 10.000 m² blieb der Eigennutzerkauf des Fifty Avon durch die DZ-Bank aus dem ersten Quartal. Bemerkenswert ist weniger der Rückgang selbst als die Struktur dahinter: Erstmals seit Längerem führen nicht die Finanzdienstleister, sondern die Beratungsunternehmen das Branchenranking an und die Mietpreise entwickeln sich so gegenläufig wie selten zuvor. Während die Spitzenmiete binnen zwölf Monaten um 5,00 € auf 56,00 €/m² gestiegen ist, gab die Durchschnittsmiete auf 27,10 €/m² nach.

Der gewerbliche Investmentmarkt verharrt krisenbedingt auf niedrigem Niveau. Das Transaktionsvolumen lag zur Jahresmitte bei knapp über 300 Mio. €. Das ist zwar 47 % mehr als im sehr schwachen Vorjahreszeitraum, doch der Zuwachs beruht im Wesentlichen auf zwei Einzeltransaktionen aus dem ersten Quartal. Das zweite Quartal blieb mit nur fünf Verkäufen ausgesprochen still. Der Verkaufsprozess des Opernturms wurde abgebrochen, was die Erwartungen für das Gesamtjahr dämpft.

Wie sich die Situation im Detail darstellt und wie die Aussichten sind, haben wir für Sie in unserer aktuellen Ausgabe zusammengefasst. Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre. Zögern Sie bitte nicht, sich bei Fragen, Anmerkungen oder weiteren Informationen mit uns in Verbindung zu setzen. Wir freuen uns auf Sie.

Mit den besten Grüßen

Tanja Zeiske



Einen Marktüberblick für die Büromietung in der Form einer Präsentation finden Sie hier.

Marktstandsdaten

Hier klicken

BÜROMARKT NORMALISIERT SICH, AUSNAHMEJAHR LÄSST NACH

Der Frankfurter Büovermietungsmarkt hat im ersten Halbjahr 2026 einen Flächenumsatz von rund 169.800 m² bei 279 Abschlüssen erzielt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht das einem Rückgang um etwa 53 %.

Gegenüber dem Fünfjahresmittel bewegt sich das Ergebnis dagegen im gewohnten Rahmen: Die Halbjahresergebnisse der Jahre 2021 (ca. 185.600 m²), 2023 (ca. 193.300 m²) und 2024 (ca. 177.800 m²) lagen in derselben Größenordnung. Das erste Halbjahr 2025 mit rund 357.500 m² war die Ausnahme, nicht die Regel. Das zweite Quartal 2026 mit rund 90.500 m² lag über dem ersten Quartal (rund 79.300 m²), was jedoch insbesondere nach einem starken Schlussquartal oder wie in diesem Fall einem starken Gesamtvorjahr, nicht überrascht.

Der mit Abstand größte Abschluss des Jahres bleibt der Eigennutzerkauf des rund 20.800 m² großen Fifty Avon in der Mainzer Landstraße 50 durch die DZ-Bank aus dem ersten Quartal. Ein weiterer Abschluss über 10.000 m² kam im ersten Halbjahr nicht zustande. Die zweitgrößte Anmietung gelang im zweiten Quartal der Fraport im THE SQUAIRE am Flughafen über rund 6.000 m², gefolgt von der Kanzlei Willkie Farr

& Gallagher am Opernplatz 2 mit rund 5.300 m². Weitere größere Vertragsabschlüsse waren die Anmietungen von d-fine im ONE TWO ONE auf der Zeil 121 mit rund 4.600 m², von Westbridge Advisory in der Rüsterstraße 7-9 mit rund 4.400 m² sowie von Jones Day im main-building in der Taunusanlage 14-19 mit rund 4.250 m². Der Fokus liegt unverändert auf hochwertigen Flächen in guter Lage, allerdings in kleinerem Zuschnitt als früher. Der Eigennutzeranteil stieg durch den

DZ-Bank-Kauf auf 14 % nach lediglich 4 % im Vorjahreszeitraum. Die Verschiebung der Nachfrage in kleinere Zuschnitte zeigt sich deutlich in den Flächenklassen. Der Umsatz im Segment 501 m² bis 1.000 m² legte um 21 % auf rund 29.600 m² zu, die Klasse 1.001 m² bis 2.000 m² blieb mit rund 31.000 m² nahezu stabil. In allen Größenordnungen ab 2.000 m² gab es dagegen Rückgänge zwischen 21 % und 88 %. Auf die Segmente bis 1.000 m² entfielen damit rund 45 % des Gesamtumsatzes und knapp 88 % aller Abschlüsse.

Fast reView

🔴	BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1-Q2 2026	ca. 169.800 m ²
🟢	LEERSTANDSQQUOTE Q1-Q2 2026	13,0%
🟢	LEERSTAND Q1-Q2 2026	ca. 1.502.800 m ²
🔴	Ø-MIETE Q1-Q2 2026	27,10 €/m ²
🟢	SPITZENMIETE Q1-Q2 2026	56,00 €/m ²
🟢	FERTIGSTELLUNGEN 2026	ca. 120.000 m ²
🟢	VORVERMIETUNGSQUOTE 2026	59 %
🟢	TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q2 2026	303 Mio. €
🟢	SPITZENRENDITE (NETTO) BÜRO Q1-Q2 2026	4,8%



THE SQAIRE
Am Flughafen, The Sqaire 1

TOP-QUALITÄT UND BEST-LAGE SIND MAGNETE, STÄRKSTE NACHFRAGER SIND BERATER

Im gesamten Central Business District, also Bankenviertel, Westend und City, wurden rund 53 % des Flächenumsatzes erzielt, ein Wert, der nahezu dem Vorjahresniveau von 56 % entspricht.

Auf das Bankenviertel entfiel mit rund 56.900 m² gut ein Drittel des Gesamtumsatzes, gefolgt von der City mit rund 21.200 m² (12 %) und dem Airport mit rund 14.200 m² (8 %). Das Westend kam auf rund 12.100 m². Die Konzentration auf die zentralen Lagen hat sich also trotz des massiven Umsatzrückgangs nicht aufgelöst. Auffällig ist die Entwicklung der Abschlusszahlen in den Randlagen. Der Teilmarkt Airport verbuchte 16 Abschlüsse gegenüber 7 im Vorjahreszeitraum, Frankfurt Ost II 15 gegenüber 4. In Frankfurt Ost II ging damit ein Umsatzplus von 41 % einher, am Flughafen wurde trotz der deutlich höheren Vertragszahl 34 % weniger Fläche vermietet, da der Abschluss von Condor im Alpha Rotex im ersten Halbjahr 2025 mehr als doppelt so groß war als der Deal der Fraport im THE SQAIRE Ende des zweiten Quartals 2026. Die City war der einzige Teilmarkt mit einem, wenn auch marginalen, Umsatzplus gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Erstmals seit Längerem führen die Beratungsunternehmen das Branchenranking an. Mit rund 41.000 m² und einem Anteil von

24 % am Gesamtumsatz stellen sie fast ein Viertel des Marktes, getragen unter anderem von den Anmietungen von Willkie Farr & Gallagher, d-fine, Westbridge Advisory und Jones Day. Finanzdienstleister folgen mit rund 29.500 m² und 17 % auf Rang zwei, weiterhin geprägt durch den Eigennutzerkauf der DZ-Bank. Der Rückgang der Branche um 76 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist eine unmittelbare Folge des Wegfalls von Großab-

schlüssen, wie sie 2025 durch die Anmietung der Commerzbank und der ING-DiBa erfolgten. Auf Rang drei lagen Bau- und Immobiliendienstleister mit rund 16.200 m². Deutlich zulegen konnten Bildungseinrichtungen mit rund 12.800 m² bei elf Abschlüssen, während die öffentliche Hand nach dem starken Vorjahr um 91 % auf rund 4.900 m² zurückfiel. Frankfurt bleibt Finanzmetropole, gewinnt aber als Standort für wissensintensive Dienstleister weiter an Profil.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	90.200 m ²	13.700 m ²	9.300 m ²	3.300 m ²
(% an Gesamt):	53,16 %	8,1 %	5,5 %	1,9 %
Leerstand:	329.000 m ²	162.200 m ²	120.000 m ²	38.600 m ²
Ø-Miete:	37,30 €/m ²	23,90 €/m ²	19,50 €/m ²	19,30 €/m ²
Bestand:	3.796.200 m ²	1.426.500 m ²	675.200 m ²	503.600 m ²
FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz:	8.400 m ²	3.100 m ²	5.900 m ²	7.700 m ²
(% an Gesamt):	5,0 %	1,8 %	3,5 %	4,5 %
Leerstand:	157.500 m ²	55.900 m ²	58.700 m ²	34.800 m ²
Ø-Miete:	17,00 €/m ²	10,00 €/m ²	17,60 €/m ²	11,70 €/m ²
Bestand:	1.191.000 m ²	557.600 m ²	566.400 m ²	299.200 m ²
FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz:	4.100 m ²	14.200 m ²	9.600 m ²	400 m ²
(% an Gesamt):	2,4 %	8,4 %	5,7 %	0,2 %
Leerstand:	193.500 m ²	82.900 m ²	193.300 m ²	76.300 m ²
Ø-Miete:	16,60 €/m ²	23,10 €/m ²	17,60 €/m ²	15,50 €/m ²
Bestand:	635.300 m ²	703.100 m ²	951.700 m ²	226.000 m ²
GESAMT	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	169.800 m ²	27,10 €/m ²	1.502.800 m ²	11.531.800 m ²

*CBD = Central Business District (Bankenviertel, Westend, City)

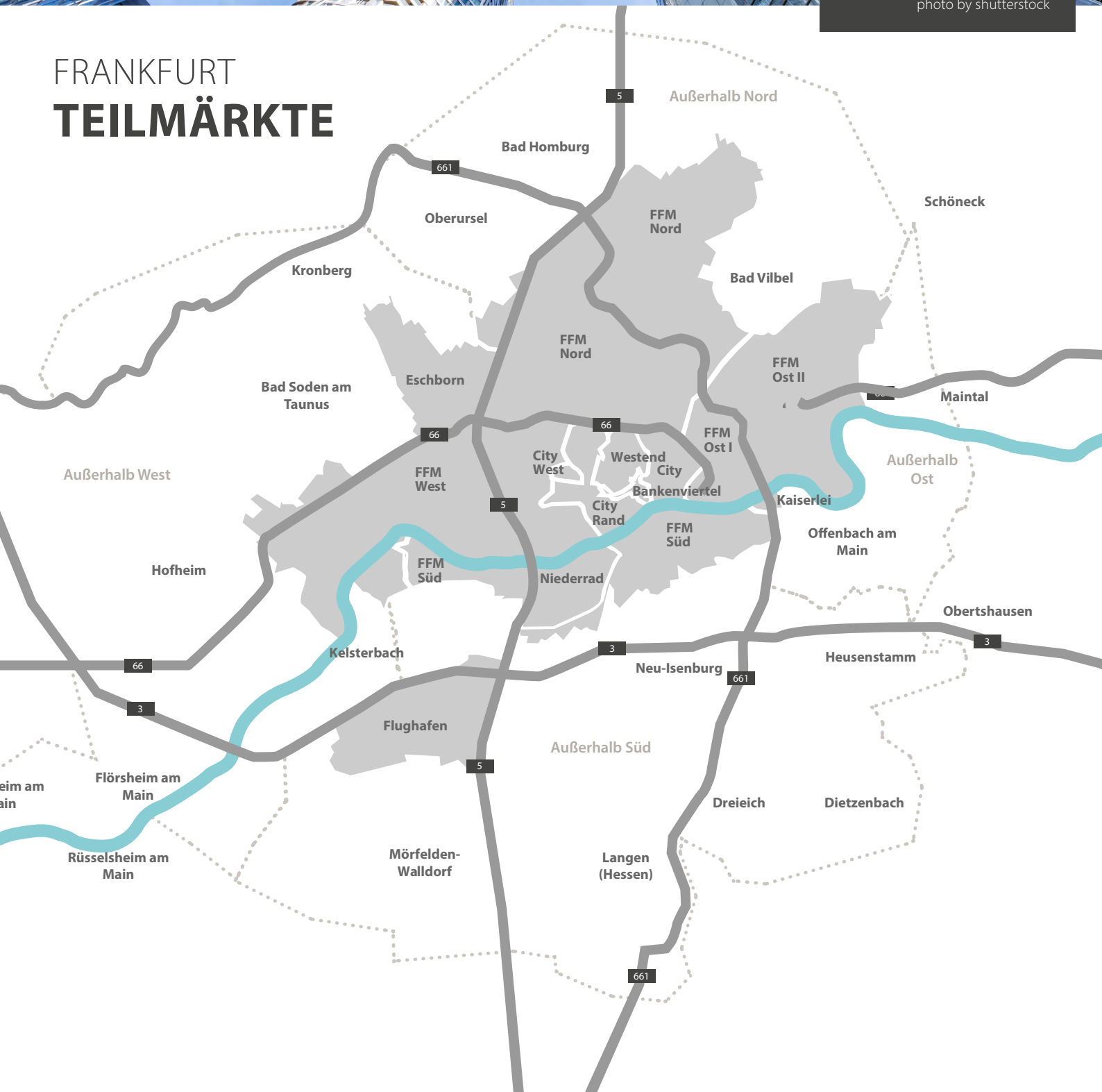
review

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt

photo by shutterstock

FRANKFURT TEILMÄRKTE





FOUR - Große Gallusstraße 10-14
Groß & Partner

MIETPREIS-DRIFT VERSTÄRKT SICH, LEERSTAND STABIL

Während sich die Mietpreise im Premium-Segment deutlich erhöht haben, stabilisierte sich der Leerstand auf hohem Niveau.

Die Mietpreise entwickeln sich weiterhin gegenläufig. Die Spitzenmiete stieg binnen zwölf Monaten um 5,00 € auf 56,00 €/m² und damit um rund 10 %. Ausschlaggebend waren hochpreisige Anmietungen am Opernplatz 2 sowie mehrere Abschlüsse von FOUR T1 im zweiten Quartal 2026. Die Durchschnittsmiete gab dagegen um 3,50 € auf 27,10 €/m² nach (-11 %). Gegenüber 2025 gab es im ersten Halbjahr 2026 keine großvolumigen, hochpreisigen Abschlüsse, wie etwa die Commerzbank im CBT oder White & Case im Central Parx. Das Bild in den Teilmärkten bleibt heterogen. Im Bankenviertel stieg die Spitzenmiete. In einigen Teillagen außerhalb des Zentrums stieg die Durchschnittsmiete, da in der zweiten Jahreshälfte 2025 größere hochpreisige Deals in Neubauten und Refurbishments stattfanden: Sanofi im Industriepark Höchst (Q3 2025) und Deloitte im RAW (Q4 2025) in Frankfurt West, Adesso im Prisma in Niederrad (Q3 2025) und Jack Wolfskin im MERGENTHALER und KIA im Campus Eschborn (Q4 2025). In der City sorgten mittelgroße hochpreisige Anmietungen im URBN im letzten Jahr und der jüngst erfolgte Abschluss von d-fine im ONE TWO ONE für einen Anstieg der Durchschnittsmiete. Deutliche Rückgänge verzeichneten Frankfurt Ost

I (-8,00 € auf 17,60 €/m²) nach dem Auslaufen des ING-DiBa-Effekts aus der Zwölfmonatsbetrachtung, der Kaiserlei (-2,60 € auf 15,50 €/m²) und Frankfurt Nord (-2,30 € auf 10,00 €/m²).

Der Leerstand hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur geringfügig erhöht und liegt bei rund 1,50 Mio. m² beziehungsweise einer Leerstandsquote von 13,0 %. Der absolute Zuwachs beträgt lediglich rund 3.400 m² oder 0,2 %. Nach Jahren zweistelliger Zuwachsraten ist das zwar eine bemerkenswerte Trendwende, die jedoch maßgeblich mit den extrem niedrigen Fertigstellungsvolumina der vergangenen Jahre zusammenhängt. Gegenüber dem Jahresende und dem Vormonat ist aktuell sogar

ein leichter Rückgang festzustellen. Die Teillagen entwickeln sich wie üblich sehr heterogen. Zunahmen gab es vor allem in Frankfurt Nord (+45 %), im Kaiserlei (+28 %), in Frankfurt West (+20 %) und in der City West (+17 %). Rückgänge verzeichneten dagegen Frankfurt Ost II (-25 %), Frankfurt Ost I (-24 %), das Westend (-22 %) sowie die City (-11 %). Im Bankenviertel stieg der Leerstand um 7 % auf rund 197.200 m², was einer Quote von 12,5 % entspricht. Die Spannweite zwischen dem Westend mit 4,5 % und dem Offenbacher Kaiserlei mit 33,8 % zeigt einmal mehr, dass Qualität und Lage über die Vermietbarkeit entscheiden. Der Leerstand im CBD sank insgesamt leicht auf rund 329.000 m², die CBD-Quote liegt bei 8,7 %.

Für Kurzleser:

Flächenumsatz 1. HJ 2026 (-53 % ggü. 1. HJ 2025), ca. 169.800 m², 279 Abschlüsse, Eigennutzeranteil: 14 %

Größter Deal 1. HJ 2026 Eigennutzerkauf des rund 20.800 m² großen Fifty Avon, Mainzer Landstraße 50, durch die DZ-Bank (Q1)

Kein weiterer Abschluss über 10.000 m² größte Q2-Anmietung war Fraport im THE SQUIRE über rund 6.000 m²

Stärkste Branche Beratungsunternehmen mit rund 24 % (ca. 41.600 m²); Finanzdienstleister durch den DZ-Bank-Kauf weiter prominent vertreten

Bankenviertel bleibt stärkster Teilmarkt mit knapp 56.900 m², CBD-Anteil bei 53 %

Mieten driften weiter auseinander Spitzenmiete deutlich gestiegen auf 56,00 €/m² (+5,00 €), Durchschnittsmiete gesunken auf 27,10 €/m² (-3,50 €)

Leerstand nahezu stabil (+0,1 %-Punkte ggü. 1. HJ 2025), rund 1,50 Mio. m², Leerstandsquote: 13,0 %

Fertigstellungen 2026 weiter auf sehr niedrigem Niveau ca. 120.000 m² (59 % vorvermietet); 2027 Anstieg auf ca. 300.000 m² (62 % vorvermietet)



PHOENIX - Kölner Straße 5
Indigo Invest

FERTIGSTELLUNGEN WEITERHIN NIEDRIG FAZIT VERMIETUNGSMARKT

Das Fertigstellungsvolumen bleibt 2026 sehr niedrig. Einzige nennenswerte Fertigstellung im zweiten Quartal 2026 war das rund 17.000 m² große vollvermietete PHOENIX in der Kölner Straße 5 in Eschborn, Ankermieter ist die Deutsche WertpapierService Bank, welcher auch schon eingezogen ist. Bis Jahresende sollen insgesamt rund 120.000 m² fertiggestellt sein, davon sind rund 59 % bereits vermietet oder eigengenutzt. Für 2027 steigt das Volumen auf knapp über 300.000 m² bei einer Belegungsquote von rund 62 %. Größte 2027

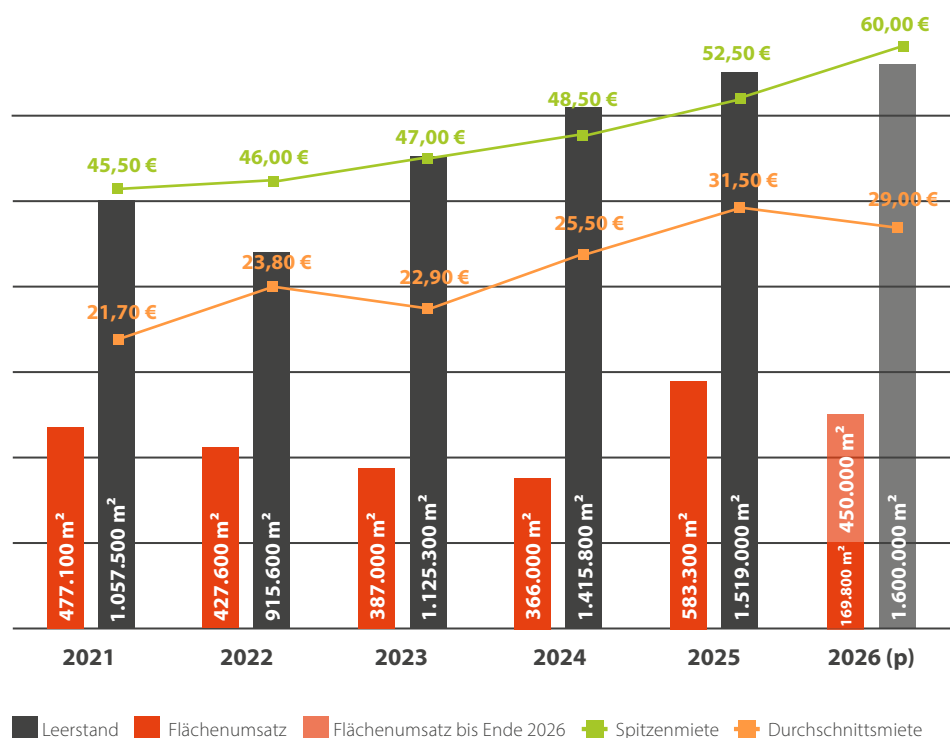
avisierte Fertigstellung ist der bereits vollvermietete Central Business Tower (CBT) im Bankenviertel mit rund 68.000 m². Zweitgrößtes Objekt ist das Refurbishment des RAW in der Stephensonstraße 1, der ehemaligen Zentrale der Deutschen Bahn; hier stehen von rund 43.000 m² noch etwa 37.000 m² zur Verfügung. Damit ist das RAW das einzige Projekt bis Ende 2027, das mehr als 10.000 m² zusammenhängende verfügbare Fläche bietet; es liegt außerhalb des CBD. Im Bankenviertel kommt bis Ende 2027 mit dem Opernplatz 2 lediglich ein Objekt mit rund

4.800 m² verfügbarer Fläche auf den Markt. Trotz hoher Leerstände und aktuell gebremster Nachfrage steuert der Markt bei modernen, zusammenhängenden Flächen in Top-Lagen mittelfristig auf einen Versorgungsengpass zu.

FAZIT VERMIETUNGSMARKT

Das Halbjahresergebnis 2026 ist keine Krisenzahl, sondern eine Rückkehr zum Normalmaß. Der Rückgang um 53 % misst sich an einem Ausnahmezeitraum, dessen Großabschlüsse das Resultat langjähriger Verhandlungen und aufgestauter Entscheidungen waren. Gegenüber den Halbjahren 2021, 2023 und 2024 bewegt sich der Markt im gewohnten Rahmen und das zweite Quartal lag sogar über dem ersten. Die eigentliche Nachricht liegt in der Struktur. Die Nachfrage konzentriert sich unverändert auf Qualität und Lage, aber in kleineren Zuschnitten und mit hoher Zahlungsbereitschaft. Dass die Spitzenmiete bei rückläufigem Umsatz um 10 % zulegt, während die Durchschnittsmiete um 11 % nachgibt, ist kein Widerspruch, sondern die logische Folge eines Marktes, in dem das knappe Premium-Segment und der breite Bestand zunehmend getrennte Wege gehen. Diese Spreizung wird sich fortsetzen.

Der Leerstand bleibt bei 13,0 % stabil hoch, da geringe Fertigstellungen den schwächeren Umsatz ausgleichen. Für 2026 werden 400.000 bis 450.000 m² Flächenumsatz erwartet. Der Leerstand bleibt hoch, moderne Flächen in Top-Lagen knapp.





FIFTY AVON
Mainzer Landstraße 50

INVESTMENTMARKT BLEIBT AUF NIEDRIGEM NIVEAU RENDITEN LEICHT STEIGEND

Das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt lag zum Halbjahr 2026 bei rund 303 Mio. € aus 14 Verkäufen. Gegenüber dem sehr schwachen Vorjahreszeitraum mit rund 207 Mio. € entspricht das einem Plus von 47 %, gegenüber dem Fünffjahresmittel der Jahre 2020 bis 2024 bleibt der Markt jedoch weit zurück. Von einer Erholung kann keine Rede sein.

Die beiden größten Verkäufe entfielen auf das Bankenviertel und stammen aus dem ersten Quartal. Beim Eigennutzerkauf des Fifty Avon in der Mainzer Landstraße 50 durch die DZ-Bank wechselte das Objekt von Starwood Capital im Joint Venture mit Cells Property Investors an den neuen Nutzer; der Kaufpreis ist vertraulich. Das Objekt Overture in der Junghofstraße 13-15 erwarb die Versicherungskammer Bayern für rund 70 Mio. € von Shaftesbury. Auf das Bankenviertel entfielen rund 50 % des gesamten Transaktionsvolumens. Aus dem zweiten Quartal ist im Wesentlichen der Verkauf des Essentials by Dorint Hotel in der Hahnstraße 9 in Niederrad an Franklin Templeton zu nennen. Weitere größere Abschlüsse des Halbjahres waren die DHL-Verteilzentren an der Eschborner Landstraße 143-157, die von der Dietz AG an Barings Real Estate Advisers und Coreo veräußert wurden, sowie ein Objekt in der Otto-Fleck-Schneise 6, das Imaxxam erwarb.

Stärkste Assetklasse waren erwartungsgemäß Büroimmobilien mit einem Anteil von rund 62 % des Volumens bei sechs Verkäufen. Hotels folgten mit 13 %, Logistikobjekte mit 10 %. Bei den Risikoklassen entfielen 39 % auf Value-add und 36 % auf Core, 13 % auf opportunistische Objekte und 11 % auf Core+. Portfolio-Transaktionen erreichten lediglich 10 % des Volumens. Nationale Käufer dominierten mit rund 71 % des Volumens und 11 von 14 Verkäufen, internationale Investoren kamen auf 22 %.

Auf der Verkäuferseite waren Spezialfonds mit rund 49 % und zwei Verkäufen die mit Abstand stärkste Gruppe, was unmittelbar auf die beiden größten Transaktionen Fifty Avon

und Overture zurückzuführen ist. Corporates und Eigennutzer folgten mit 13 %, private Anleger und nicht-börsennotierte Immobiliengesellschaften mit jeweils rund 10 %. Auf der Käuferseite lagen Spezialfonds mit rund 31 % und drei Ankäufen vorn, gefolgt von Pensionskassen und Versorgungswerken mit rund 23 %, getragen durch den Erwerb des Overture.

Die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte ist durch den Verkauf des Overture auf 4,80 % gestiegen. Alle anderen Nutzungsarten blieben stabil. Der Anstieg ist damit weniger Ausdruck einer breiten Marktbewegung als die Folge eines einzelnen, aber marktbestimmenden Referenzwerts in einem Umfeld, in dem Core-Transaktionen weiterhin die Ausnahme sind.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen 1. HJ 2026 303 Mio. € (+47 % ggü. 1. HJ 2025) – weiterhin kaum Zeichen einer Markterholung

Größte Transaktionen 1. HJ 2026 Eigennutzerkauf Fifty Avon, Mainzer Landstr. 50, Käufer: DZ Bank; Ankauf Overture, Junghofstr. 13–15, Käufer: Versicherungskammer Bayern

Stärkste Käufergruppe 1. HJ 2026 Spezialfonds mit rund einem Drittel

Stärkste Verkäufergruppe 1. HJ 2026 Spezialfonds prägen auch hier das Marktbild (49 %)

Büroimmobilien stärkste Assetklasse Anteil von ca. 62 % am Gesamtvolumen; Value-add mit 39 % stärkste Risikoklasse, Core: 36 %, Opportunistisch: 13 %, Core+: 11 %

Renditeniveau moderat gestiegen Nettoanfangsrendite Büro CBD bei 4,8 %, Geschäftshäuser und Logistik stabile 4,5 %



FAZIT INVESTMENTMARKT

Der Frankfurter Investmentmarkt verharrt krisenbedingt auf niedrigem Niveau. Das Plus von 47 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist ein Basiseffekt und kein Trendsinal: Zwei Transaktionen des ersten Quartals tragen das Halbjahresergebnis, das zweite Quartal blieb mit rund 57 Mio. € aus fünf Verkäufen praktisch still. Das zweite Quartal lag damit noch unter dem ohnehin schwachen zweiten Quartal 2025. Aufgrund der volatilen geopolitischen Lage und der damit einhergehenden Zinsentwicklung hat das Transaktionsgeschehen einen starken Dämpfer bekommen. Die zunehmend schwierige konjunkturelle Lage und erhöhte Ausfallrisiken bei Unternehmen befeuern die Unsicherheiten, die Transaktionsdauer verlängert sich dadurch weiter. Vor dem Hintergrund eines weiterhin schwierigen Finanzierungsmarkts sowie der konjunkturellen und geopolitischen Rahmenbedingungen bleibt der Investmentmarkt eingetrübt. Private Investoren und Family Offices bleiben aufgrund ihrer starken Eigenkapitalbasis und Bankenunabhängigkeit handlungsfähig, während Investment Manager kaum über Funding verfügen. Vereinzelt treten Separate Accounts im Value-add-Bereich auf. Auf Verkäuferseite bleibt die institutionelle Prägung bestehen, häufig im Rahmen von Portfoliobereinigungen oder lediglich als Marktsoun-

ding. Diverse Transaktionen befinden sich in der Pipeline oder sind bereits am Markt, viele werden jedoch auch abgebrochen, wie das Beispiel Opernturm zeigt. Ob die laufenden Prozesse zu Abschluss kommen, ist weiterhin ungewiss. Bei den Spitzenrenditen wird es zu keiner nennenswerten Veränderung kommen.

Für das Gesamtjahr 2026 ist ein Transaktionsvolumen zwischen 1 Mrd. € und knapp 2

Mrd. € möglich, allerdings nur unter der Prämisse, dass noch einige größere Transaktionen finalisiert werden. Nach nur rund 300 Mio. € zur Jahresmitte erfordert selbst das untere Ende dieser Spanne ein deutlich aktiveres zweites Halbjahr. Die gute Vermietungsleistung des Vorjahres wird sich zeitverzögert auch auf dem Investmentmarkt niederschlagen, ein belastbarer Zeitpunkt dafür ist derzeit nicht absehbar.



**Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2021- Q2 2026*

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Frankfurt
photo by shutterstock

GLOSSAR VERMIETUNGSMARKT

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem definierten (Teil-)Markt für Büroimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet werden. Für die Erfassung der Vermietungsumsätze gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, auch wenn dieser ggf. konditioniert ist und nicht das Einzugsdatum des Mieters ist. Für die Erfassung von eigengenutzten Flächen gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sofern es sich um den Kauf eines bestehenden oder im Bau befindlichen Bürogebäudes handelt. Bei Projektentwicklungen für die Eigennutzung ist der tatsächliche Baubeginn für die Zuordnung entscheidend (Beginn der Bodenarbeiten).

Mietvertragsverlängerungen werden nur dann als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte Fläche ist. Als Flächenumsatz wird in diesem Fall nur die Anmietung der zusätzlichen Mietfläche berücksichtigt.

Reiner Flächenumsatz (Vermietungsumsatz)

Der Flächenumsatz ohne Eigennutzer.

Leerstand

Summe aller fertiggestellten Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sind Teil des Leerstandes.

Realisierte Durchschnittsmiete

Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge in den abgelaufenen zwölf Monaten mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Nettokaltmieten.

Realisierte Spitzenmieten

Die realisierte Spitzenmiete umfasst das - bezogen auf das jeweilige Marktgebiet - oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3% des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median dar. Es sollten zumindest 3 Vertragsabschlüsse einbezogen werden.

Höchstmiete

Einzelne über den Spitzenmieten liegende Werte sollen in nicht reproduzierbaren Flächen als Höchstwerte bezeichnet werden.

reView

wissenswertes über den Immobilienmarkt



Frankfurt

photo by shutterstock

GLOSSAR INVESTMENTMARKT

Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen ist die Summe der Kaufpreise, die in einem definierten (Teil-)Markt für Gewerbeimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit erzielt werden. Maßgeblich für die Erfassung einer Transaktion ist der Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung („Signing“). Wohninvestment-Transaktionen werden im Transaktionsvolumen nicht berücksichtigt.

Assetklasse

Die Assetklasse wird je Objekt der Nutzungsart mit dem dominierenden Flächenanteil (mind. 75%) zum Zeitpunkt des Signings zugeordnet. Objekte bei der keine Nutzungsart einen Anteil von mind. 75% erreicht, werden der Nutzung Mischnutzung zugewiesen.

Einzelobjekt- und Portfoliotransaktionen

Die Einzelobjekttransaktion umfasst den Erwerb einer gewerblich genutzten Immobilie bzw. eines Entwicklungsgrundstücks. Portfoliotransaktionen umfassen den Erwerb von mindestens zwei räumlich getrennten Immobilien.

Spitzenrendite

Die erzielbare Spitzenrendite entspricht der Anfangsrendite, die für eine marktüblich und langfristig vermietete (bonitätsstarker

Mieter) Immobilie mit bester Qualität und Ausstattung in Spitzenlage erzielt werden kann. Sie wird als Nettoanfangsrendite in Prozent angegeben, d. h. als Verhältnis der Jahresmieteinnahmen abzüglich nicht umlegbarer Nebenkosten zum Bruttokaufpreis (Nettokaufpreis zuzüglich Grunderwerbsteuer, Notargebühren und Maklercourtage).

Share-Deal

Bei einem Share-Deal handelt es sich um den Erwerb von Anteilen an einer Objekt- oder einer Immobiliengesellschaft. Der Erwerb der Immobilie ist dabei das primäre Motiv des Investments. Die Höhe des erworbenen Share-Anteils ist für die Wertung als Immobilientransaktion hierbei nicht relevant.

Käufer- und Verkäufertypen

Die Differenzierung der Käufer- und Verkäufertypen erfolgt in Anlehnung an die von der gif-Kompetenzgruppe Research (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) erarbeiteten Investorentypen (Leitfaden zur Berichterstattung über den Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien, Mai 2014).

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

blackolive

blackolive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Investoren, Vermietern und Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler.

IMPRESSUM:

blackolive advisors GmbH
Reuterweg 18
60323 Frankfurt

fon +49 69 9074487-0
fax +49 69 9074487-10
info@blackolive.de
www.blackolive.de

Geschäftsführer Rainer Hamacher, Kevin T. Nguyen, Oliver Schön

Handelsregister Amtsgericht Frankfurt HRB 93813
Umsatzsteuer-ID gemäß §27a Umsatzsteuergesetz DE283390909

Copyright © blackolive advisors GmbH

Die in diesem Bericht/Dokument bereitgestellten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und dienen als allgemeine Information und zu Marketingzwecken. blackolive advisors GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen/Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der blackolive advisors GmbH. Bildmaterial darf nur mit Einwilligung von blackolive verbreitet, vervielfältigt oder öffentlich zur Schau gestellt werden. Bilder teilweise by shutterstock.com.