reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



blackolive

Marktbericht 3. Quartal 2026

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt





Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat im dritten Quartal 2026 spürbar an Fahrt aufgenommen. Mit rund 129.000 m² war es das umsatzstärkste Quartal des Jahres und lag sogar leicht über dem Vorjahresquartal. Nach neun Monaten summiert sich der Flächenumsatz auf rund 297.800 m² bei 460 Abschlüssen. Das sind 38 % weniger als im vom Rekordjahr 2025 geprägten Vorjahreszeitraum, allerdings bei einer leicht gestiegenen Zahl an Verträgen. Mit der BaFin im RAW und der ODDO BHF im Skyper sind die Großabschlüsse zurück, und auch das Branchenranking hat sich wieder gedreht: Die Finanzdienstleister liegen hauchdünn vor den Beratern. Die Mietpreise gehen weiter getrennte Wege. Die Spitzenmiete hält sich bei 56,00 €/m², am Opernplatz 2 wurden sogar Mieten über 70,00 €/m² erzielt, während die Durchschnittsmiete auf 26,60 €/m² nachgab. Der gewerbliche Investmentmarkt bleibt dagegen schwach. Das Transaktionsvolumen liegt nach drei Quartalen bei rund 512 Mio. € und damit 23 % über dem sehr schwachen Vorjahreszeitraum. Auf das dritte Quartal entfielen rund 209 Mio. € aus wenigen Mid-Cap-Transaktionen, bei großvolumigen Verkaufsprozessen ist der Ausgang derzeit offen. Die Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte ist auf 5,0 % gestiegen. Für das Gesamtjahr rechnen wir nur noch mit einem Transaktionsvolumen von rund 1 Mrd. €. 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 Bürovermietung in der Form einer Präsentation finden Sie hier.

Marktstandsdaten

Hier klicken

reView
wissenswertes über den Immobilienmarkt



SKYPER
Taunusanlage 1

STÄRKSTES QUARTAL DES JAHRES, **GROSSDEALS KEHREN ZURÜCK**

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat nach neun Monaten 2026 einen Flächenumsatz von rund 297.800 m² bei 460 Abschlüssen erzielt. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht das einem Rückgang um 38 %, die Zahl der Verträge stieg dagegen um 2 %.

Das dritte Quartal war mit rund 129.000 m² das stärkste des Jahres. Es lag deutlich über den beiden Vorquartalen und sogar 6 % über dem Vorjahresquartal (rund 122.000 m²). Gegenüber dem Fünfjahresmittel der Jahre 2021 bis 2025 (rund 329.900 m²) liegt das Neunmonatsergebnis knapp 10 % zurück, die Vergleichszeiträume der Jahre 2021 (ca. 284.300 m²), 2023 (ca. 285.200 m²) und 2024 (ca. 267.400 m²) übertrifft es dagegen. Der Abstand zum Vorjahr erklärt sich damit fast vollständig durch das Ausnahmejahr 2025.

Großdeals kehren zurück. Nach einem ersten Halbjahr mit nur einem Abschluss über 10.000 m² brachte das dritte Quartal gleich zwei. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) sicherte sich rund 21.700 m² im RAW in der Stephensonstraße 1, der ehemaligen Zentrale der Deutschen Bahn, und sorgte damit für den größten Abschluss des Jahres. Die ODDO BHF AG mietete rund 14.700 m² im Skyper an der Taunusanlage 1 an. Drittgrößter Abschluss des Quartals war die Anmietung der AirPlus International GmbH über rund 7.400 m² im Skylight in der Stephanstraße 14-16. Zusammen mit dem Eigennutzerkauf des Fifty Avon in der Mainzer Landstraße 50 durch die DZ-Bank (rund 20.800 m²) aus dem ersten Quartal entfallen rund 57.200 m² und knapp ein Fünftel des Flächenumsatzes auf drei Abschlüsse über 10.000 m². Im Vorjahreszeitraum waren es noch neun mit zusammen rund 209.000 m².

Kleinere Flächen legen zu. Die Segmente bis 1.000 m² wuchsen um 10 % auf rund 131.700 m², auf sie entfallen 44 % des Umsatzes und 88 % aller Abschlüsse. Am dynamischsten war die Klasse 501 m² bis 1.000 m² mit einem Plus von 24 % auf rund 52.600 m². Die Klassen 1.001 m² bis 2.000 m² (-5 %) und 2.001 m² bis 5.000 m² (-7 %) blieben nahezu stabil, deutliche Rückgänge gab es nur oberhalb von 5.000 m². Unternehmen suchen weiterhin kleinere, dafür hochwertigere Flächen. Der Eigennutzeranteil liegt bei 8 % (rund 23.900 m²).

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1-Q3 2026	**ca. 297.800 m²**
LEERSTANDSQUOTE Q1-Q3 2026	**13,0 %**
LEERSTAND Q1-Q3 2026	**ca. 1.499.300 m²**
Ø-MIETE Q1-Q3 2026	**26,60 €/m²**
SPITZENMIETE Q1-Q3 2026	**56,00 €/m²**
FERTIGSTELLUNGEN 2026	**ca. 120.000 m²**
VORVERMIETUNGSQUOTE 2026	**59 %**
TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3 2026	**512 Mio. €**
SPITZENRENDITE (NETTO) BÜRO Q1-Q3 2026	**5,0 %**



Skylight
Stephanstraße 14-16

FINANZDIENSTLEISTER KNAPP VORN, **CBD WEITER IM FOKUS**

Im gesamten Central Business District, also Bankenviertel, Westend und City, wurden rund 148.500 m² und damit knapp die Hälfte des Flächenumsatzes erzielt (50 %). Im Vorjahreszeitraum waren es 53 %.

Auf das Bankenviertel entfiel mit rund 89.100 m² weiterhin der größte Anteil (30 %), vor allem durch den Eigennutzerkauf des Fifty Avon und die Anmietung der ODDO BHF im Skyper. Der Rückgang um 52 % ist eine direkte Folge der Großabschlüsse von Commerzbank und KPMG im Vorjahr. Auf Rang zwei folgt die City mit rund 41.500 m² (14 %). Sie verbuchte mit 90 Verträgen die meisten Abschlüsse aller Teilmärkte und ein Umsatzplus von 13 %. Frankfurt West rückte mit rund 35.800 m² (12 %) durch die BaFin-Anmietung im RAW auf Rang drei vor (+34 %). Das Westend kam auf rund 17.900 m² (-41 %).

In den Randlagen fällt Frankfurt Ost II mit einem Plus von 78 % auf rund 12.200 m² auf. In Eschborn stieg die Zahl der Abschlüsse um 44 % auf 52, die vermietete Fläche blieb mit rund 16.300 m² aber nahezu stabil (Vorjahr: rund 16.000 m²). Am Airport wurden mit 21 Verträgen deutlich mehr Abschlüsse gezählt als im Vorjahreszeitraum (12), die vermietete Fläche lag mit rund 17.400 m² aber um 29 % darunter. Frankfurt Ost I verlor nach der ING-DiBa-Anmietung im Vorjahr 80 % und kam auf rund 11.100 m². Finanzdienstleister knapp vor den Beratern. Nachdem im ersten Halbjahr die Beratungsunternehmen das Branchenranking angeführt hatten, liegen nach drei Quartalen wieder die Finanzdienstleister vorn, allerdings nur hauchdünn. Mit rund 52.400 m² stellen sie knapp 18 % des Gesamtumsatzes, maßgeblich durch den Eigennutzerkauf der DZ-Bank und die Anmietung der ODDO BHF. Gegenüber dem von Commerzbank und ING-DiBa geprägten Vorjahreszeitraum ist das ein Minus von 67 %. Die Beratungsunternehmen folgen mit rund 52.100 m² (17 %) unmittelbar dahinter und schlossen mit 69 Verträgen mehr als doppelt so viele ab wie die Finanzbranche (29). Rang drei belegt die öffentliche Verwaltung mit rund 33.200 m² (11 %), denn die BaFin fließt als Behörde hier und nicht bei den Finanzdienstleistern ein. Bau- und Immobiliendienstleister folgen mit rund 31.400 m² (11 %). Deutlich zulegen konnten Tourismus und Verkehr (+21 % auf rund 19.600 m²), getragen von AirPlus und Fraport, sowie die Bildungseinrichtungen, die ihren Umsatz auf rund 17.000 m² mehr als verdreifachten.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	148.500 m²	22.300 m²	12.900 m²	7.000 m²
(% an Gesamt):	49,9 %	7,5 %	4,3 %	2,3 %
Leerstand:	312.800 m²	167.300 m²	119.800 m²	37.900 m²
Ø-Miete:	36,70 €/m²	22,90 €/m²	18,70 €/m²	16,50 €/m²
Bestand:	3.784.100 m²	1.438.900 m²	675.200 m²	503.200 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	35.800 m²	6.000 m²	11.100 m²	12.200 m²
(% an Gesamt):	12,0 %	2,0 %	3,7 %	4,1 %
Leerstand:	137.000 m²	55.500 m²	64.400 m²	33.900 m²
Ø-Miete:	20,50 €/m²	11,60 €/m²	17,70 €/m²	11,90 €/m²
Bestand:	1.191.000 m²	557.600 m²	566.400 m²	299.200 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	6.900 m²	17.400 m²	16.300 m²	1.400 m²
(% an Gesamt):	2,3 %	5,9 %	5,5 %	0,5 %
Leerstand:	192.800 m²	81.200 m²	202.100 m²	94.700 m²
Ø-Miete:	14,70 €/m²	22,90 €/m²	17,30 €/m²	16,80 €/m²
Bestand:	635.300 m²	703.100 m²	947.200 m²	255.500 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	297.800 m²	**26,60 €/m²**	**1.499.300 m²**	**11.556.800 m²**

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

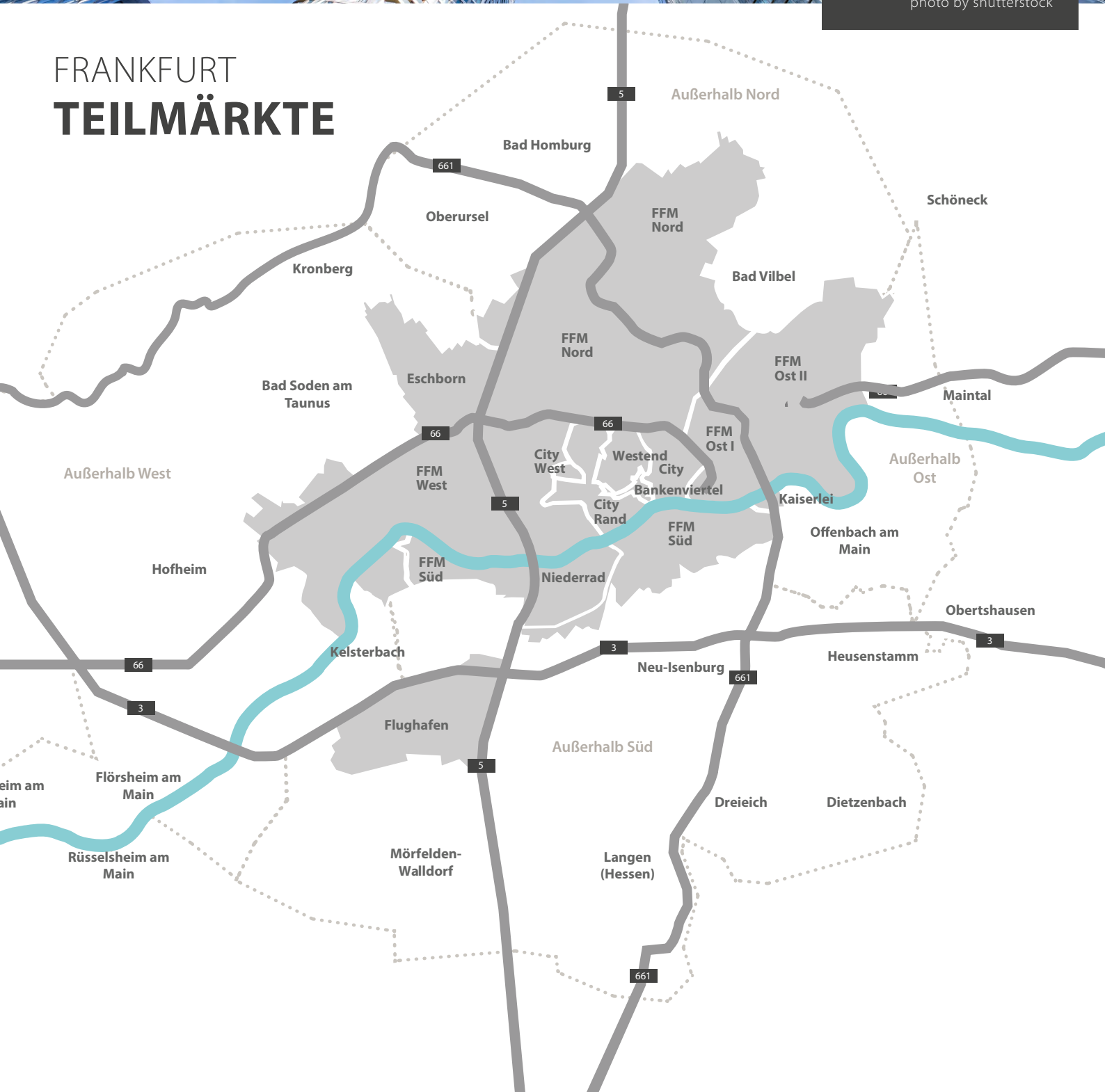
reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Frankfurt
photo by shutterstock

FRANKFURT
TEILMÄRKTE



reView
wissenswertes über den Immobilienmarkt



Triton-Haus
Bockenheimer Landstraße 42-44

SPITZENMIETE HÄLT REKORDNIVEAU, LEERSTAND TRITT AUF DER STELLE

Die Mietpreise entwickeln sich weiter gegenläufig, während der Leerstand gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen ist.

Die Spitzenmiete liegt unverändert gegenüber dem Halbjahr bei 56,00 €/m² und damit um 4,00 € bzw. rund 8 % über dem Vorjahresquartal. In einzelnen Objekten wurden deutlich höhere Mieten erzielt, am Opernplatz 2 im Bankenviertel sogar über 70,00 €/m². Die zu Jahresbeginn von blackolive prognostizierte Marke von 60,00 €/m² ist damit in einzelnen Gebäuden klar überschritten. Ursache ist das stark rückläufige Angebot an hochwertiger Fläche im CBD bei weiterhin guter Nachfrage, auch nach projektierten Flächen. Mieter sichern sich lieber heute zu höheren Preisen Qualität, als später keine Wahl mehr zu haben. **Die Durchschnittsmiete** gab dagegen um 4,60 € auf 26,60 €/m² nach (-15 %). Im Vorjahreszeitraum hatten großvolumige, hochpreisige Abschlüsse wie der der Commerzbank im Central Business Tower das Niveau deutlich angehoben. Im CBD liegt die Durchschnittsmiete mit 36,70 €/m² klar über dem Gesamtmarkt, aber ebenfalls unter dem Vorjahreswert von 42,00 €/m². Die Teilmärkte entwickeln sich heterogen. Zulegen konnten vor allem Frankfurt West (+6,00 € auf 20,50 €/m²) durch die BaFin-Anmietung im RAW sowie die City (+2,50 € auf 30,70 €/m²). Rückgänge verzeichneten Frankfurt Ost I (-7,90 € auf 17,70 €/m²), wo die hochpreisige ING-DiBa-Anmietung aus dem Vorjahr nicht mehr in die Zwölfmonatsbetrachtung einfließt, das Bankenviertel (-3,10 € auf 42,10 €/m²) und das Westend (-2,50 € auf 32,80 €/m²). **Der Leerstand** liegt bei rund 1,50 Mio. m² und damit rund 15.300 m² oder 1 % unter dem Vorjahreswert. Bei einem Bestand von rund 11,56 Mio. m² entspricht das einer unveränderten Leerstandsquote von 13,0 %. Dass der Leerstand trotz der vielen Projektanmietungen der letzten 24 Monate kaum sinkt, liegt daran, dass diese Flächen erst in ein bis drei Jahren bezogen werden. Bis Jahresende erwarten wir einen leichten Anstieg des Leerstands auf rund 1,6 Mio. m², Umnutzungen bleiben schwierig. **Im CBD** sank der Leerstand um 6 % auf rund 312.800 m², die Quote liegt bei 8,3 %. Besonders deutlich ging er im Westend zurück (-30 % auf rund 48.100 m²), das mit 4,2 % die niedrigste Quote aller Teilmärkte aufweist. Erklären lässt sich dies unter anderem durch die anstehende Sanierung des Triton-Hauses sowie die Vollvermietung der Rüsterstraße 7-9 an einen Gesamtmieter aus der Beratungsbranche. Auch Frankfurt Ost II (-19 %), Eschborn (-9 %) und Niederrad (-8 %) verzeichneten Rückgänge. Den stärksten Anstieg gab es im Offenbacher Kaiserlei (+35 % auf rund 94.700 m²), wo mit dem sanierten Omega-Haus in diesem Jahr rund 40.500 m² leerstehende Fläche fertiggestellt wurden. Die Quote liegt dort nun bei 37,1 %. Zugenommen hat der Leerstand auch in Frankfurt Nord (+37 %) und der City (+10 %).

Für Kurzleser:

Flächenumsatz Q1-Q3 2026 (-38 % ggü. Q1-Q3 2025), ca. 297.800 m², 460 Abschlüsse (+2 %), Q3 mit rund 129.000 m² stärkstes Quartal des Jahres, Eigennutzeranteil: 8 %

Größter Deal 2026 BaFin, ca. 21.700 m² im RAW, Stephensonstraße 1 (Q3), gefolgt vom Eigennutzerkauf des Fifty Avon, Mainzer Landstraße 50, durch die DZ-Bank, ca. 20.800 m² (Q1)

Großdeals kehren zurück im dritten Quartal zusätzlich ODDO BHF im Skyper, Taunusanlage 1, ca. 14.700 m²; drei Abschlüsse über 10.000 m² seit Jahresbeginn

Stärkste Branche Finanzdienstleister mit knapp 18 % (ca. 52.400 m²), Beratungsunternehmen mit ca. 52.100 m² knapp dahinter

Bankenviertel bleibt stärkster Teilmarkt mit ca. 89.100 m² (30 %), CBD-Anteil bei 50 %

Mieten driften weiter auseinander Spitzenmiete 56,00 €/m² (+4,00 €), am Opernplatz 2 über 70,00 €/m², Durchschnittsmiete gesunken auf 26,60 €/m² (-4,60 €), im CBD 36,70 €/m²

Leerstand leicht rückläufig (-1 % ggü. Q3 2025), rund 1,50 Mio. m², Leerstandsquote: 13,0 %, im CBD: 8,3 %

Fertigstellungen 2026 weiter auf niedrigem Niveau ca. 120.200 m² (59 % vorvermietet); 2027 Anstieg auf ca. 302.600 m² (69 % vorvermietet)

reView

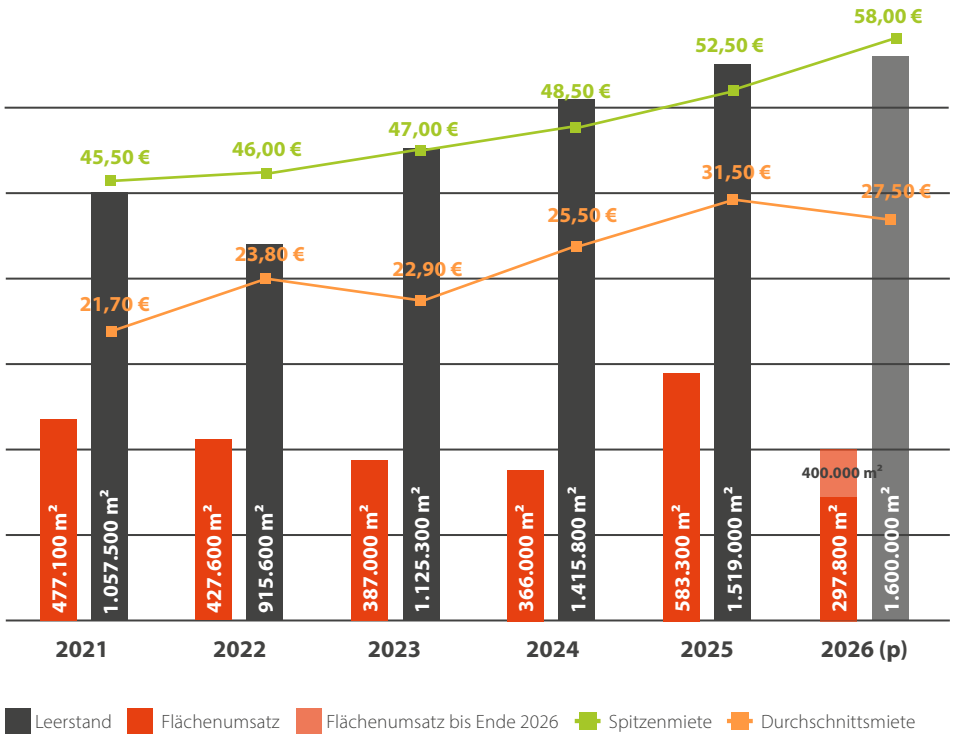
wissenswertes über den immobilienmarkt



Omega-Haus
Strahlenbergerstraße 11-17

FERTIGSTELLUNGEN 2027 DEUTLICH HÖHER
FAZIT VERMIETUNGSMARKT

Das Fertigstellungsvolumen bleibt 2026 niedrig. Bis Jahresende werden in 13 Projekten rund 120.200 m² fertiggestellt, davon sind rund 59 % vermietet oder eigengenutzt. Im dritten Quartal wurden unter anderem der vollständig belegte Sparda-Bank Tower in der Europaallee 68 mit rund 13.000 m² sowie zwei weitere Bauteile des sanierten Omega-Hauses im Offenbacher Kaiserlei mit zusammen rund 29.500 m² fertiggestellt, die noch komplett verfügbar sind. Bis Jahresende folgt unter anderem das ONE TWO ONE auf der Zeil 121 mit d-fine als Ankermieter. 2027 kommen in 22 Projekten rund 302.600 m² auf den Markt. Davon sind bereits rund 69 % vermietet, zur Jahresmitte waren es noch rund 62 %. Die Nutzer sichern sich moderne Flächen also immer früher. Größtes Projekt ist der vollvermietete Central Business Tower (CBT) im Bankenviertel mit rund 68.000 m², gefolgt vom RAW mit rund 43.000 m², wo nach der BaFin-Anmietung noch rund 15.300 m² zur Verfügung stehen. Im CBD kommen bis Ende 2027 lediglich rund 22.700 m² verfügbare Fläche auf den Markt. Das größte zusammenhängende Angebot bot zum Quartalsende der Opernplatz 2 mit rund 4.800 m², davon ist inzwischen bereits ein Teil vermietet. Freie, zusammenhängende Flächen in Top-Lagen werden damit zunehmend knapp.



FAZIT VERMIETUNGSMARKT

Das dritte Quartal zeigt: Der Markt ist nach dem Ausnahmejahr 2025 nicht eingebrochen, sondern bewegt sich auf solidem Niveau. Mit der BaFin, der DZ-Bank und der ODDO BHF haben Großnutzer zugegriffen, allerdings nicht in dem Umfang, den wir zu Jahresbeginn erwartet hatten. Geopolitik, Konjunktur und der Respekt vor den Veränderungen durch künstliche Intelligenz lassen Unternehmen vorsichtig agieren. Wer anmietet, setzt auf Qualität: Die Flächen werden kleiner, aber hochwertiger, und die Zahlungsbereitschaft im Premium-Segment bleibt hoch. Der Flight to Quality ist und bleibt das bestimmende Thema.

Für das Gesamtjahr 2026 rechnen wir mit einem durchschnittlichen Flächenumsatz von rund 400.000 m². Der Leerstand dürfte bis Jahresende leicht auf rund 1,6 Mio. m² steigen. Im Top-Segment erwarten wir eine Spitzenmiete von rund 58,00 €/m², die Durchschnittsmiete dürfte sich bei rund 27,50 €/m² einpendeln. Baukostensteigerungen und das gestiegene Zinsumfeld erschweren die Lage für alle Beteiligten. Auslaufende Mietverträge stellen Nutzer aber vor Entscheidungen, die so oder so getroffen werden müssen.



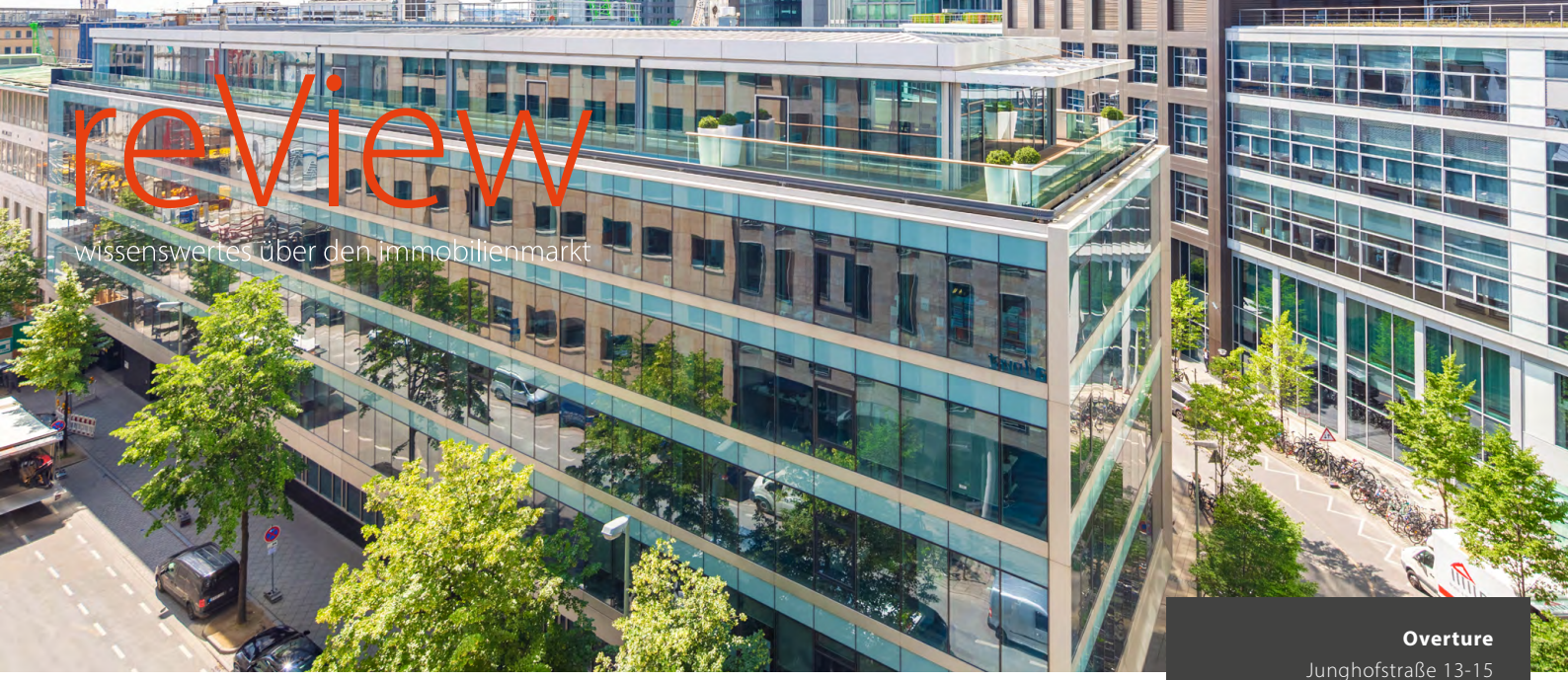
FIFTY AVON
Mainzer Landstraße 50

INVESTMENTMARKT BLEIBT SCHWACH, **RENDITEN STEIGEN WEITER**

Das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt lag nach drei Quartalen 2026 bei rund 512 Mio. € aus 20 Verkäufen. Gegenüber dem sehr schwachen Vorjahreszeitraum mit rund 417 Mio. € entspricht das einem Plus von 23 %, bei deutlich weniger Verkäufen (Vorjahr: 26).

Das dritte Quartal steuerte rund 209 Mio. € bei und lag damit knapp unter dem Vorjahresquartal (rund 211 Mio. €). Das Volumen verteilte sich auf wenige Mid-Cap-Transaktionen, ein einheitlicher Markttrend lässt sich daraus nicht ableiten. Die Bandbreite reicht von Value-add- und opportunistischen Transaktionen im CBD bis zu Core-Investments in Nebenlagen. Auch bei Herkunft und Profil der Investoren ergibt sich kein einheitliches Bild. **Größte Transaktion** des Quartals war der Verkauf des MATCHBOX in der Frankfurter Straße 110 in Eschborn. Die Gold Tree Group erwarb das rund 14.000 m² große Bürogebäude für rund 65 Mio. € von der Lang & Cie. Real Estate AG, die Rendite liegt bei rund 6 %. Im dritten Quartal wechselten zudem zwei Hotels den Eigentümer: das Roomers am Hauptbahnhof und das IntercityHotel Frankfurt Hauptbahnhof Süd in der Mannheimer Straße. Zu den größten Transaktionen des Jahres zählen weiterhin die beiden Abschlüsse aus dem ersten Quartal im Bankenviertel: der Eigennutzerkauf des Fifty Avon in der Mainzer Landstraße 50 durch die DZ-Bank für rund 80 Mio. € von Starwood Capital und Cells Property Investors sowie der Erwerb des Overture in der Junghofstraße 13-15 durch die Versicherungskammer Bayern für rund 70 Mio. € von Shaftesbury. **Büroimmobilien bleiben** mit rund 288 Mio. € bzw. 56 % die stärkste Assetklasse, nach 77 % im Vorjahreszeitraum. Deutlich zugelegt haben Hotels mit rund 131 Mio. € bzw. 26 %, nach rund 39 Mio. € zur Jahresmitte. Logistik kam auf rund 30 Mio. € (6 %). Bei den Risikoklassen lag Core+ mit 37 % vorn, gefolgt von Core und Value-add mit jeweils 25 % sowie opportunistischen Objekten mit 13 %. Der Core-Anteil hat sich damit gegenüber dem Vorjahr (7 %) mehr als verdreifacht. Auf den CBD entfielen rund 206 Mio. € bzw. 40 % des Volumens (Vorjahr: 42 %). Portfolio-Transaktionen kamen auf rund 30 Mio. € bzw. 6 %, einziger Portfolio-Deal des Jahres bleibt der Verkauf der DHL-Verteilzentren aus dem ersten Quartal. **Auf der Käuferseite** lagen Spezialfonds mit rund 202 Mio. € bzw. 39 % klar vorn. Auch auf der Verkäuferseite waren sie mit rund 148 Mio. € bzw. 29 % die stärkste Gruppe. Internationale Investoren kamen auf rund 146 Mio. € und einen Anteil von 28 %, nach 38 % im Vorjahreszeitraum. **Die Netto-Spitzenrendite** für Büroobjekte ist auf 5,0 % gestiegen, nach 4,8 % zur Jahresmitte und 4,6 % im Vorjahresquartal. Auch Geschäftshäuser (4,5 %) und Logistik (4,7 %) liegen 0,2 Prozentpunkte über dem Vorjahresniveau. Ursache sind die gestiegenen Kapitalmarktzinsen, insbesondere die Renditen langlaufender Staatsanleihen bonitätsstarker Länder. Auch die kurzfristigen Zinsen sind auf ein ähnlich hohes Niveau gestiegen, weil erwartet wird, dass die Zentralbanken einem erneuten Inflationsanstieg infolge des Ölpreisschocks entgegenwirken.

Für Kurzleser:
Transaktionsvolumen Q1-Q3 2026 512 Mio. € (+23 % ggü. Q1-Q3 2025), 20 Verkäufe (Vorjahr: 26), Q3 mit rund 209 Mio. € knapp unter dem Vorjahresquartal – weiterhin keine Markterholung
Größte Transaktionen Q3 2026 MATCHBOX, Frankfurter Str. 110, Eschborn; Verkäufer: Lang & Cie. Real Estate AG; Käufer: Gold Tree Group; Kaufpreis ca. 65 Mio. €
Spezialfonds dominieren stärkste Käufergruppe mit ca. 39 % (rund 202 Mio. €), auch stärkste Verkäufergruppe mit ca. 29 % (rund 148 Mio. €)
Core+ stärkste Risikoklasse 37 %, Core: 25 %, Value-add: 25 %, Opportunistisch: 13 %
Büroimmobilien stärkste Assetklasse Anteil von ca. 56 % (rund 288 Mio. €); Hotels mit ca. 26 % (rund 131 Mio. €) deutlich gestiegen
Renditen steigen Netto-Spitzenrendite Büro 5,0 % (+0,4 %-Punkte ggü. Q3 2025), Geschäftshäuser 4,5 %, Logistik 4,7 %



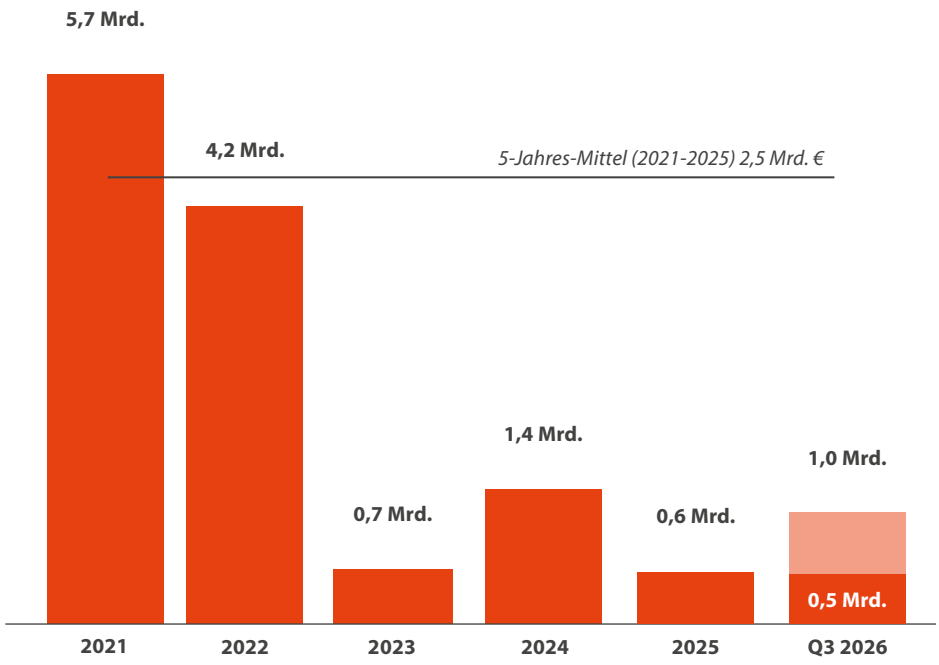
Overture
Junghofstraße 13-15

FAZIT
INVESTMENTMARKT

Der Frankfurter Investmentmarkt bleibt schwach. Das Plus von 23 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist erneut ein Basiseffekt, denn 2025 war mit rund 0,6 Mrd. € ein historisch schwaches Jahr. Im dritten Quartal kamen nur wenige Mid-Cap-Transaktionen zustande, bei großvolumigen Verkaufsprozessen ist der Ausgang derzeit offen. Nach dem abgebrochenen Verkauf des Opernturms bleibt ungewiss, ob Large-Cap-Deals wie der Verkauf der „Welle" den Markt in diesem Jahr noch beleben.

Die Stimmung ist deutlich gedämpft. Hohe Fremdkapitalkosten belasten laufende Transaktionsprozesse zusätzlich und erhöhen die Renditeanforderungen der Investoren. Für eine neue Preisfindung sind die erwartete Mietentwicklung, die bauliche Qualität der Objekte mit Blick auf Capex-Risiken und mehr denn je die Verlässlichkeit des bestehenden Cashflows entscheidend.

Für das Gesamtjahr 2026 rechnen wir mit einem Transaktionsvolumen von rund 1 Mrd. €. Dafür ist ein Schlussquartal mit knapp 490 Mio. € nötig, also fast so viel wie in den ersten drei Quartalen zusammen. Bei den Spitzenrenditen erwarten wir bis Jahresende keine Entspannung.



**Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2021- Q3 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

Geschäftsführung Rainer Hamacher, Salima Höfliger, 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.

GERMAN
PROPERTY
PARTNERS