reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

blackolive

Marktbericht 3. Quartal 2025

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,
der Frankfurter Bürovermietungsmarkt befindet sich nach neun Monaten des Jahres 2025 auf dem Weg zu einem neuen Rekordergebnis. Schon jetzt liegt das Ergebnis mehr als 100.000 m² über dem des gesamten Jahres 2024 und bis Jahresende könnte ein ähnlich großes Volumen nochmal hinzukommen. Der schon im vierten Quartal 2025 erfolgte Mietvertragsabschluss der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte GmbH im Sanierungsprojekt RAW, der ehemaligen Bahn-Zentrale in der Stephensonstraße 1 über rund 6.000 m² wirft seinen Schatten voraus. Auf Grund der guten Vermietungserfolge kam es zu einem weiteren deutlichen Mietpreisanstieg. Trotzdem steigt der Leerstand weiter. Wie das zusammen passt und mehr, erfahren Sie im aktuellen reView.

Der gewerbliche Investmentmarkt befindet sich im Gegensatz zum Vermietungsmarkt noch im Dornröschenschlaf. Das Transaktionsvolumen notiert zum Ende des dritten Quartals bei nur gut 400 Millionen Euro, das sind noch einmal rund 56 % weniger als im Vorjahr. Großdeals sind nach wie vor Mangelware und auch wenn der Investmentmarkt insgesamt dynamischer wurde, schlug sich das bis jetzt noch nicht in den Zahlen nieder. Ob großvolumige Verkäufe, wie der aktuell durch die Presse geisternden Opernturm, noch in diesem Jahr zum Abschluss kommen werden, ist fraglich.

Wie sich die Situation im Detail im Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt 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 immo

Fürstenhof
Gallusanlage 2, Frankfurt

FRANKFURTER BÜROMARKT ZUM DRITTEN QUARTAL 2025

AUF REKORDKURS

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt erreichte drei Monate vor Jahresende einen Rekordumsatz von über 480.000 m² - ein Plus von 80 % - und 450 Transaktionen (+ 18 %). Das Ergebnis wird getragen von vielen Großdeals, aber es wurden auch deutlich mehr Verträge abgeschlossen als im Vorjahr.

Auch im dritten Quartal 2025 manifestiert sich das Bild der ersten Jahreshälfte: Großdeals dominieren aktuell das Marktgeschehen und der Flight-to-Quality hält weiter an. Dies zeigt sich an den neun (!) Transaktionen über 10.000 m², welche in Summe über 200.000 m² ausmachten, gegenüber einem Großdeal im Jahr 2024. Der Fokus der Nutzer lag auch weiterhin auf qualitativ hochwertigen Objekten in Top-Lagen, wie dem Bankenviertel. Viele Unternehmen wollen sich verbessern und dabei steht, viel mehr als früher, die Qualität der zukünftig genutzten Bürofläche im Vordergrund. Die Gründe dafür sind neben der Mitarbeitergewinnung und deren Zufriedenheit auch der Nachhaltigkeitsaspekt. Diese Anforderungen erfüllen meist nur Neubauten, Projekte oder Refurbishments. Dieses Angebot wird zumindest im CBD langsam sehr knapp. Ende des dritten Quartals hat sich Allianz Global Investors rund 17.400 m² im Sanierungsprojekt Fürstenhof im Bankenviertel gesichert, womit wieder ein Top-Objekt dem Markt langfristig nicht mehr zur Verfügung steht. Der Stilaltbau wird gerade umfassend saniert und aufgestockt. Einen Neubau über rund 15.000 m² lässt sich Sanofi Aventis im Industriepark Höchst erstellen, Nachhaltigkeit und Wohlbefinden der Mitarbeiter waren auch hier wichtige Aspekte. Auch der Umsatz im kleinteiligen Segment bis 1.000 m² stieg leicht um 9 % und es wurden rund 50 Deals mehr geschlossen als im Vorjahr. Den einzigen Rückgang - um 23 % - musste die Flächenklasse 2.001 m² bis 5.000 m² hinnehmen. Finanzdienstleister waren und sind in Frankfurt eine wichtige Branche, dies unterstreichen in diesem Jahr die zahlreichen und teilweise sehr großflächigen Anmietungen aus diesem Bereich. Ihr Anteil lag bei einem Drittel des Gesamtumsatzes – jüngstes Beispiel dafür war die Anmietung von Allianz Global Investors. Der Mietvertrag über rund 73.000 m² der Commerzbank im Projekt central business tower ist und bleibt der größte Deal des Jahres. Auf Platz zwei lagen Beratungsunternehmen, nicht zuletzt durch die Entscheidung der KPMG ihren Standort vom The Squaire am Flughafen in das Bankenviertel zu verlagern, wofür sie im zweiten Quartal 2025 im Park Tower und im benachbarten Opernturm rund 33.400 m² angemietet haben. Berater schlossen mit 75 Verträgen auch wie üblich die meisten Deals ab. Öffentliche Verwaltungen und Verbände verloren leicht, aber ihr Anteil lag auch ohne weitere größere Anmietungen im dritten Quartal noch bei rund 11 %. Die fünf größeren Mietverträge der Branche, welche alle im ersten Halbjahr erfolgten, unter anderem Deutsche Rentenversicherung, AMLA und Eiopa sowie das Gericht summierten sich auf rund 43.500 m².

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1-Q3 2025	**ca. 480.700 m²**
LEERSTANDSQUOTE Q1-Q3 2025	**13,0 %**
LEERSTAND Q1-Q3 2025	**ca. 1.514.600 m²**
Ø-MIETE	**31,20 €/m²**
SPITZENMIETE	**52,00 €/m²**
FERTIGSTELLUNGEN 2025	**ca. 112.400 m²**
VORVERMIETUNGSQUOTE 2025	**40 %**
TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q3 2025	**415 Mio. €**
SPITZENRENDITE (NETTO) BÜRO Q1-Q3 2025	**4,6 %**

reView
wissenswertes über den immobilienmarkt

Central Business Tower - Neue Mainzer Straße 57-59
Bildquelle: Helaba / Rendertaxi

FOKUS AUF PREMIUM-LAGEN UND TOP-OBJEKTE BLEIBT, **MIETEN WEITER GESTIEGEN**

Der Central Business District (CBD) blieb auch nach neun Monaten mit rund 53 % der gefragteste Bereich. Alle anderen Teilmärkte verbuchten nur Anteile im einstelligen Prozentbereich.

Da fünf der neun großen Abschlüsse (>10.000 m²) im Central Business District (CBD) geschlossen wurden, ist ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete die logische Folge. Der Teilmarkt Bankenviertel war mit rund 39 % nach wie vor stärkste Einzellage. Frankfurt Ost 1 lag mit rund 12 % am Gesamtvolumen auf Rang zwei. Alle anderen Teilmärkte erreichten lediglich Anteile von unter 8 %. Dies unterstreicht einmal mehr die starke Fokussierung auf das Prime-Segment in Best-Lage. Die Anmietung der Allianz Global Investors aus dem dritten Quartal erfolgte im Herzen des Bankenviertels in einem Prestige-Altbau, der gerade aufwändig saniert wird. Mit Ausnahme der Anmietung der Deutschen Rentenversicherung, die jedoch auch nur interimsweise bis zu ihrem Einzug in ihr dann ebenfalls runderneuertes Bestandsquartier in der Städelstraße 28 in Sachsenhausen zurückkehrt, fanden alle großen Abschlüsse aus dem ersten Halbjahr ebenfalls in Neubauten oder Projekten statt. Sei es die Commerzbank, die sich großflächig im central business tower (CBT) eingemietet hat, die Kanzlei White & Case im Refurbishment Central Parx oder die KPMG im Park-Tower beziehungsweise Opernturm. Premium-Qualität erwarten Mieter aber auch in allen anderen Lagen, dies zeigt auch die Anmietung der Sanofi-Aventis in dem Neubauprojekt im Industriepark Höchst nach neustem Qualitätsstandard.

Die Mietpreise sind vor allem, aber nicht ausschließlich im CBD, gestiegen. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 31,20 €/m², was ein Plus von 6,20 € gegenüber dem dritten Quartal 2024 entspricht. Die Spitzenmiete hat sich ebenfalls um respektable 4,50 € auf 52,00 €/m² erhöht. In den Randlagen sind je nach Teillage aber auch weiterhin Rückgänge zu beobachten. Insbesondere da, wo in den letzten Jahren Projektanmietungen zu einem massiven Anstieg führten und in jüngster Zeit keine weiteren Anmietungen in hochwertigen Objekten folgten, waren Rückgänge vorprogrammiert.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	290.400 m²	37.100 m²	13.400 m²	15.500 m²
(% an Gesamt):	53,0 %	7,7 %	2,8 %	3,2 %
Leerstand:	331.100 m²	168.500 m²	109.500 m²	40.200 m²
Ø-Miete:	42,00 €/m²	23,90 €/m²	19,40 €/m²	17,30 €/m²
Bestand:	3.824.200 m²	1.451.800 m²	675.200 m²	509.900 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	26.700 m²	3.500 m²	57.300 m²	6.800 m²
(% an Gesamt):	5,6 %	0,7 %	11,9 %	1,4 %
Leerstand:	131.200 m²	40.600 m²	61.600 m²	41.800 m²
Ø-Miete:	14,50 €/m²	10,90 €/m²	25,60 €/m²	11,00 €/m²
Bestand:	1.191.000 m²	594.300 m²	573.200 m²	299.200 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	17.500 m²	24.700 m²	16.200 m²	9.000 m²
(% an Gesamt):	3,6 %	5,1 %	3,3 %	1,9 %
Leerstand:	209.300 m²	88.900 m²	221.900 m²	70.400 m²
Ø-Miete:	16,30 €/m²	22,50 €/m²	16,00 €/m²	15,50 €/m²
Bestand:	653.900 m²	703.100 m²	971.700 m²	223.500 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	480.700 m²	**31,20 €/m²**	**1.514.460 m²**	**11.670.300 m²**

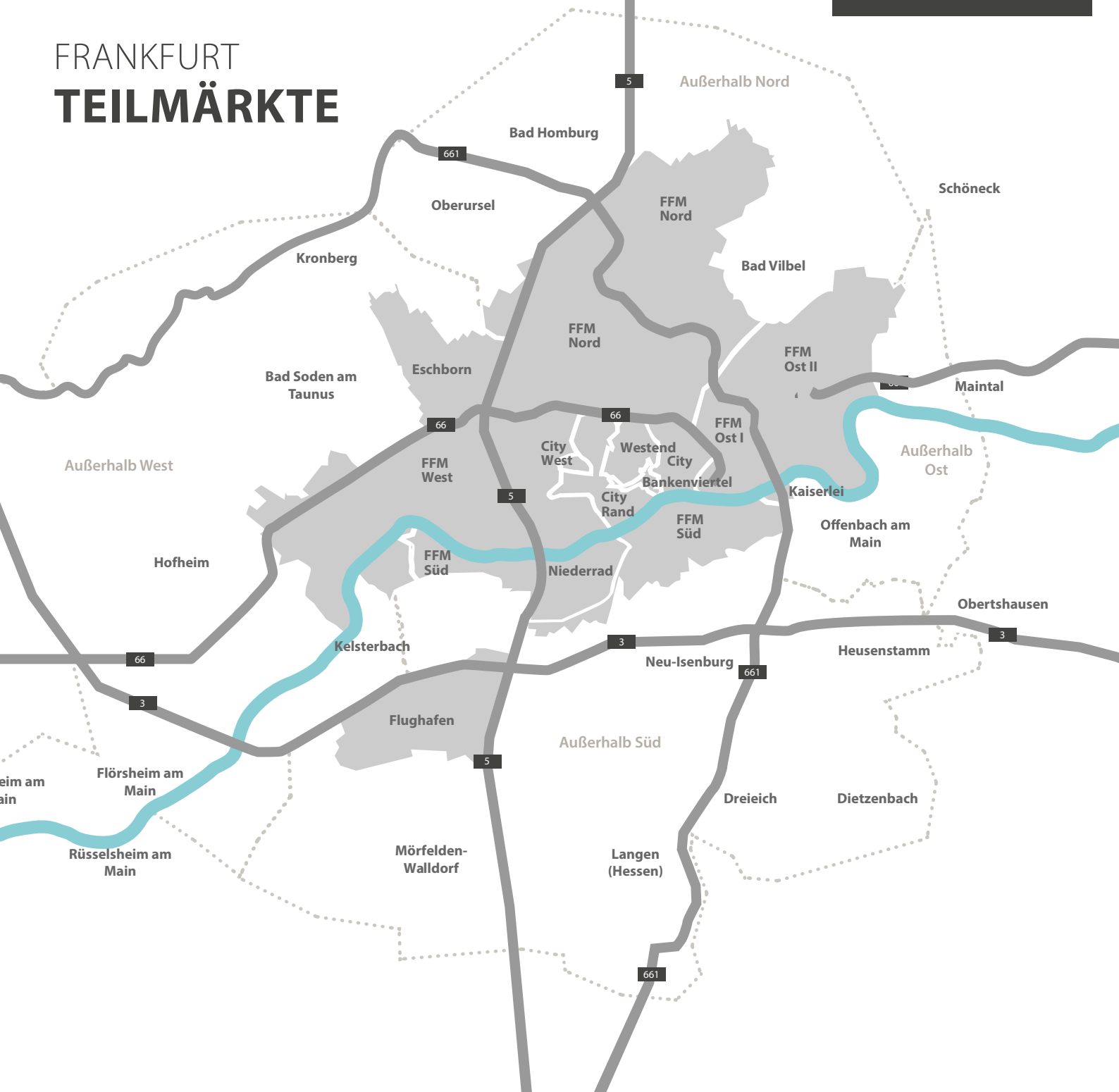
**CBD = Central Business District (Bankenviertel, Westend, City)*

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt
photo by blackolive

FRANKFURT
TEILMÄRKTE



reView
wissenswertes über den immobilienmarkt

Mergenthalerallee
Mergenthalerallee 38-40, Eschborn

DER LEERSTAND IST **WEITER ANGESTIEGEN**

Der Leerstandsanstieg ist zwar gebremst, die 1,5 Mio-Marke wurde aber geknackt und die Leerstandsquote liegt bei 13 %. Der Leerstand lag um 250.000 m² höher als in Q3 2024 und das obwohl die Vermietungsleistung in diesem Jahr besonders hoch ist.

Die großvolumigen Anmietungen dürfen zudem nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Unternehmen oftmals mehr Fläche freiziehen als sie neu anmieten, die Flächenabsorption ist oftmals negativ, in der Flächenklasse über 10.000 m² ist sie bei annähernd -50.000 m², das wird auch in Zukunft zu weiter steigenden Leerständen führen. Die geringsten Steigerungsraten oder sogar einen Rückgang verzeichnete der CBD. Zurückgegangen ist der Leerstand auch in Frankfurt Ost 1, allerdings schon im Jahresverlauf. Die Hälfte der 14 Teilmärkte hat im letzten Jahr eine Zunahme des Leerstands von über 20 % erfahren. Die stärkste Zunahme über die letzten 12 Monate gab es in Niederrad, wo der Leerstand um mehr als 100.000 m² auf über 200.000 m² anstieg. Die Zunahme resultierte vornehmlich aus den drei Objekten Prisma, Eurohaus und Lyoner Straße 23. Auch in Eschborn ist der Leerstand wieder über 200.000 m² gestiegen, hier kam jüngst wieder die Alfred-Herrhausen-Allee 7 zur Vermietung, da sich die Bestandssanierung noch verzögert. Die Lage City Rand musste trotz ihrer zentralen Lage ebenfalls eine Zunahme um rund 25 % verkraften. All diese Beispiele zeigen deutlich, dass sowohl Qualität, als auch Lage die entscheidenden Faktoren sind und Unternehmen bereit sind, höhere qm-Mieten zu bezahlen.

Das Fertigstellungsvolumen für 2025 liegt bei rund 112.000 m², wovon bis jetzt rund 40 % fertiggestellt sind, unter anderem im letzten Quartal Coleman 10 in Gateway Gardens und das Mergenthaler in Eschborn. 2026 werden voraussichtlich nur knapp 60.000 m² finalisiert und kein Objekt bietet mehr als 10.000 m². Die Belegungsquoten liegen bei 40 % (2025) und 55 % für 2026. Die Pipeline in allen Teillagen ist zwar sehr gut gefüllt, aber Insolvenzen führen teilweise zum Stillstand von Projekten, wie etwa dem ehemaligen Polizeipräsidium in der Nähe des Hauptbahnhofs. An anderer Stelle verzögert sich der Bau durch Personal- oder Materialengpässe und / oder durch Akteure, die Entwicklungen ohne eine entsprechende Vorvermietungsquote nicht in Angriff nehmen wollen oder können. Bis Ende 2027 kommen im CBD gerade einmal rund 45.000 m² zur Anmietung, keine Fläche davon ist größer als 10.000 m², der größte Teil bewegt sich im Bereich unter 5.000 m². Im Gesamtmarkt kommen bis Ende 2026 gerade einmal knapp 70.000 m² verfügbare Flächen auf den Markt, wovon mehr als die Hälfte auf das Omega-Haus im Offenbacher Kaiserlei entfällt, dessen Sanierung bis Ende 2025 abgeschlossen sein soll.

Für Kurzleser:

Flächenumsatz Q3 2025 auf dem Weg zu Rekordergebnis seit 2020 (+ 80 % ggü. Q3 2024), ca. 480.700 m², 450 Deals, schon weit über Gesamtergebnis 2024 (ca. 362.300 m²)

Größte Deals Q1-Q3 2025 Commerzbank AG, cbt - Central Business Tower, ca. 73.000 m²; KPMG Europe LLA, ca. 33.400 m², Park Tower und Opernturm - beide Q1 2025; größter Deal Q3 2025: Allianz Global Investors, ca. 17.400 m² im Fürstenhof

Große Flächenklassen waren Umsatztreiber 468 % Plus im Segment > 10.000 m², + 121 % im Bereich 5.000 m² bis 10.000 m², leichte Zunahme (+9 %) im kleinen Segment, einziger Rückgang in der Flächenklasse 2.000 m² bis 5.000 m² (-23 %)

Stärkste Branche blieben Finanzdienstleister mit 33 % wegen der beiden Großdeals Commerzbank und ING DiBa die mit Abstand stärkste Nachfragegruppe, Berater folgen mit 17 % und öffentliche Hand mit 11 %

Bankenviertel mit mehr als einem Drittel am Gesamtumsatz beteiligt, stark beeinflusst von Commerzbank- und KPMG-Deals, Anteil CBD bei 53 %, Frankfurt Ost 1 durch ING DiBa bei 12 %

Abschlüsse in Projekten und Neubauten haben die Mietpreise weiter steigen lassen, Spitzenmiete stieg in den letzten drei Monaten um + 1,00 € auf 52,00 €/m², Durchschnittsmiete notiert bei 31,20 €/m², ein Plus von 0,60 € innerhalb eines Quartals

Leerstand weiter leicht ansteigend (+21 %), aktuell rund 1,5 Mio. m² stehen kurzfristig zur Verfügung. Leerstandsquote: 13,0 %

Viele Projekte in Planung, aber Fertigstellungen stark rückläufig ca. 112.400 m² bis Ende 2025 (Belegungsquoten 40 %), 2026: ca. 57.200 m², da viele Projekte sich verzögern, historischer Tiefstand

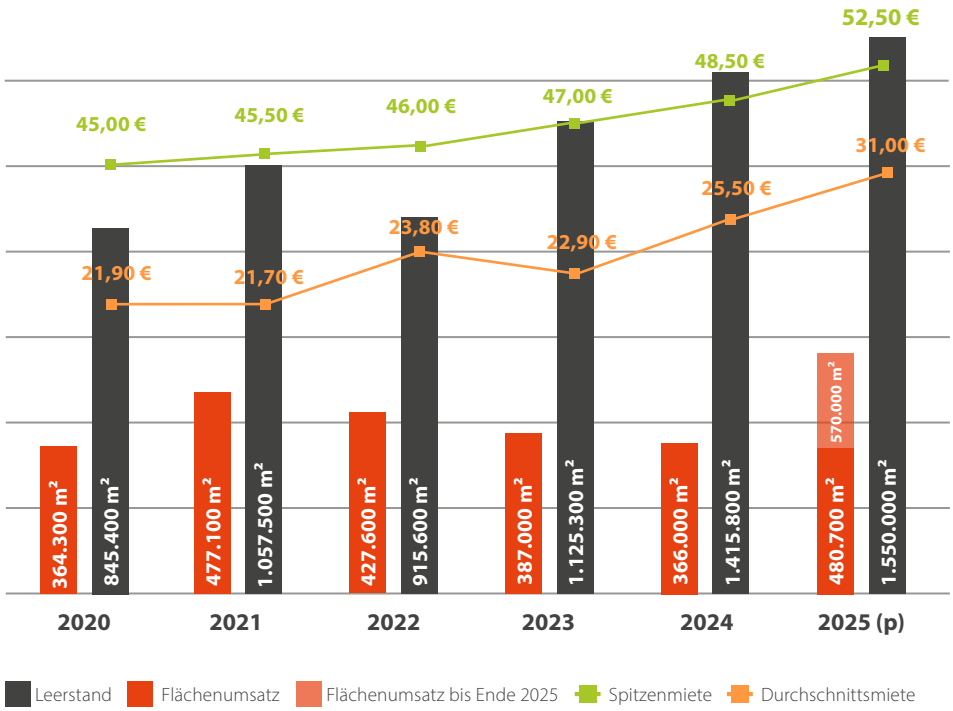
Coleman10
Bessie-Coleman-Straße 10, Frankfurt

FAZIT
VERMIETUNGSMARKT

Die sehr gute Vermietungsleistung im laufenden Jahr 2025 ist eine positive Entwicklung und bis Jahresende erscheint ein Ergebnis von deutlich über 550.000 m² sehr realistisch. Aber das hohe Volumen ist nicht ausschließlich auf eine stark gestiegene Nachfrage zurückzuführen. Die Verknappung des Angebots an hochwertigen Flächen - insbesondere im CBD - hat sicherlich den einen oder anderen Mieter bewogen, schneller „zuzuschlagen". Andererseits dauern Prozesse aber seit der Pandemie deutlich länger.

Die Mietpreise sind im letzten Jahr stark gestiegen. Während die Spitzenmiete noch weiteres Steigerungspotenzial hat, dürfte bei der Durchschnittsmiete auf Grund der deutlichen Verknappung großer verfügbarer Projektfläche der Zenit überschritten sein.

Die Verkleinerungstendenzen halten an, auch da das Thema Home-Office nach wie vor nicht final geklärt ist. Nachhaltigkeit und Wellbeing der Mitarbeiter spielt eine immer wichtigere Rolle bei der Bürosuche und Unternehmen können diese Entwicklung nicht aufhalten oder ignorieren. Die Verknappung der besonders nachgefragten hochwertigen Büroflächen in Top-Lage wird auch in Zukunft zu steigenden Mieten in dieser Kategorie führen. Gleichzeitig wird der Leerstand aber trotzdem weiter steigen, da Bestandsobjekte immer schwerer Mieter finden werden. Nur im erfolgreichen Zusammenspiel der Politik mit der Immobilienbranche werden für veraltete Bestandsobjekte sinnvolle Lösungen gefunden werden.



Projekte gibt es viele, die Realisierungszeitpunkte stehen aber größtenteils noch nicht fest. Die hohe Nachfrage nach Neubauflächen wird auch in Zukunft Bestand haben, daher werden Mieter sich auf längere Prozesse und ein deutlich eingeschränktes Angebot bei der Bürosuche einstellen müssen. In Anbetracht der guten Vermietungsleistung im laufenden Jahr und dem sehr deutlichen Fokus der Mieter auf Projekte und Neubauten ist ein Mangel an Projekten, mindestens im CBD, vorprogrammiert. Auch außerhalb des CBDs sieht es bei genauerem Hinschauen nicht viel besser aus.

reView
wissenswertes über den Immobilienmarkt

Unite Offices
Berliner Straße 300B, Offenbach

INVESTMENTMARKT
SCHWÄCHELT (NOCH)

Das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt lag Ende des dritten Quartals 2025 nur bei rund 400 Millionen Euro, während hingegen zum 1. Halbjahr 2024 bereits Objekte im Wert von einer halben Milliarde Euro den Besitzer gewechselt hatten.

Stärkste Assetklasse waren weiterhin Büroimmobilien, die einen Anteil von 77 % hatten, Mischnutzungen kamen auf 12 %, alle anderen Nutzungsarten schafften es nicht über die 5 %-Marke. Zu den größten Transaktionen zählte unter anderen der Light Tower auf der Hanauer Landstraße 126-128, der für rund 35 Mio. € von der DEKA Immobilien an die Imaxxam für den unternehmenseigenen Immobilienfonds „German Small Asset Invest" verkauft wurde. Im Rahmen eines Club-Deals erfolgte das Closing des Mehrheitsanteilsverkauf der Branicks Group an den Unite Offices in der Berliner Straße 300-316 an die Select Alternative Investments. Die rund 13.300 m² des im Jahr 2020 fertiggestellten Gebäudekomplexes sind an AXA und Regus vermietet. Bis Ende des dritten Quartals wechselten weniger Objekte den Besitzer als im selben Zeitraum 2024. Core+-Verkäufe hatten mit rund 36 % den größten Anteil am Transaktionsvolumen, gefolgt von opportunistischen Objekten. Core-Objekte wurden (bis jetzt) nur sehr eingeschränkt gehandelt und hatten daher nur einen Anteil von 7 %. Nur rund 16 % des Volumens entfiel auf Portfolio-Verkäufe. Nationale Verkäufer dominieren nach Anzahl und Volumen nach wie vor den Markt, wenngleich internationale Investoren wieder mehr Objekte prüfen.

Die größte Käufergruppe waren mit rund 20 % Spezialfonds. Die meisten Objekte wurden von Corporates, Eigennutzern oder Non-Properties erworben. Spezialfonds waren auf Verkäuferseite mit rund 28 % am stärksten vertreten, gefolgt von Projektentwicklern und Privatanlegern mit jeweils rund 20 %.

Das Rendite-Niveau verharrt unverändert. Die Anleihen-Renditen am langen Ende bleiben unverändert auf erhöhtem Niveau. Die Finanzierungszinsen für gewerbliche Immobilienkredite ermöglichen kaum Leverage-Effekt, daher fanden kaum Core-Transaktionen statt. Die Nettospitzenrendite für Büroimmobilien notierte weiterhin bei 4,6 %, für Geschäftshäuser bei 4,3 % und die Logistik-Rendite blieb bei 4,5 %.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen Q1-Q3 2025: 415 Mio. € sehr schwaches erstes Dreivierteljahr, nur 26 Transaktionen (-13 %), Mitte 2024 lag das Volumen schon bei knapp über 500 Mio. €

Größte Transaktionen Q1-Q3 2025 u.a. Light Tower, Hanauer Landstraße 126-128 Verkäufer: DEKA immobilien; Käufer: Imaxxam; Kaufpreis ca. 35 Mio. €

Stärkste Käufergruppe Q1-Q3 2025 Spezialfonds mit 20 % des Gesamtvolumens und 3 Ankäufen

Stärkste Verkäufergruppe Q1-Q3 2025 Spezialfonds mit ca. 29 % und 3 Verkäufen

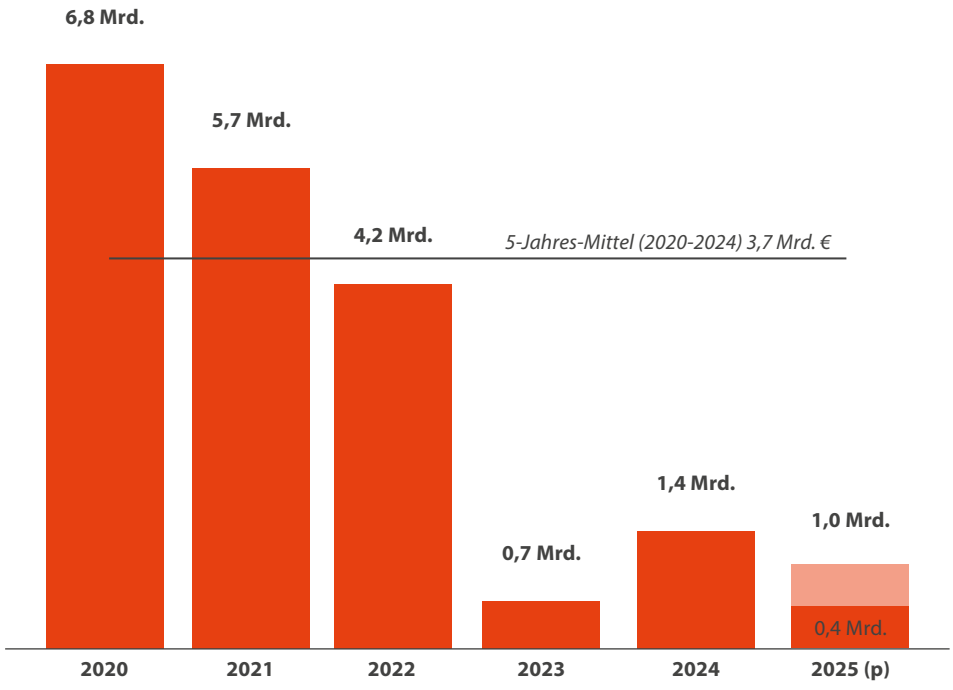
Büroimmobilien stärkste Assetklasse Der Anteil von Büroimmobilen machte rund 77 % des Gesamtvolumens aus

Renditeniveau stagniert Die Renditen fast aller Nutzungsarten lagen auf dem Niveau von Q3 2024, lediglich die Logistik-Spitzenrendite gab um 0,1-Prozent-Punkte nach auf 4,5 %

Lighttower
Hanauer Landstraße 126-128, Frankfurt

FAZIT
INVESTMENTMARKT

Der Frankfurter Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt erzielte zum Abschluss des dritten Quartals 2025 ein nur schwaches Transaktionsvolumen von weniger als einer halben Milliarde Euro. Marktbeobachtungen zeigen zwar eine erhöhte Aktivität der Marktteilnehmer, welche sich jedoch erst zeitversetzt in den Zahlen widerspiegeln werden. Diverse institutionelle Verkaufsprozesse sind im Gange, ziehen sich aber weiterhin in die Länge oder werden teilweise zurückgezogen. Wann die beiden sich im Prozess befindlichen Large-Cap Transaktionen Opernturm und WestendDuo zum Abschluss kommen, steht aktuell noch nicht fest. Insbesondere der Opernturm könnte einen neuen Core-Benchmark darstellen und weitere Transaktionen nach sich ziehen. Das Objekt wird aktuell von Singapurs Staatsfonds GIC und Manager JP Morgan Gerüchten zufolge für 900 Millionen Euro auf dem Markt angeboten. Das strukturierte Bieterverfahren ist im vollen Gange. Die Büro-Spitzenrendite würde in Folge eines solch großvolumigen Core-Verkaufs etwas nachgeben. Die gute Vermietungsleistung auf dem Büromarkt wird sich zeitverzögert auch auf dem Investmentmarkt niederschlagen, aber wohl kaum im laufenden Jahr. Die besonders gefragten Neubauten und sanierte Objekte mit Neubaustandards sind rar und die Fertigstellungszahlen erreichen 2026 einen weiteren Tiefstand. Ob sich das Transaktionsgeschehen bis Ende des Jahres noch zu einem Ergebnis von einer Milliarde aufschwingen kann, hängt davon ab, wie viele der laufenden Prozesse noch zum Abschluss kommen. 2026 sollte sich die gestiegene Marktdynamik dann aber auch in den Zahlen zeigen.



**Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2020- 2025 (p)*

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 § 27 a 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