# reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

blackolive

**Marktbericht** 2025

# reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

**Liebe Leserinnen und Leser,**

wir wünschen allen ein frohes und gesundes neues Jahr. Der Frankfurter Büromarkt war 2025 geprägt von Superlativen, Rekorde, wo man hinschaute, beim Flächenumsatz, bei den Mieten, beim Leerstand und bei den Fertigstellungen - nicht alle davon waren jedoch positiv. Während der hohe Flächenumsatz und die steigenden Mietpreise eher Hoffnung auf eine Erholung des Marktes verbreiteten, dämpften der weiter steigende Leerstand und die sehr niedrigen Fertigstellungszahlen die Stimmung ihrerseits etwas. Der Mietvertrag der Commerzbank über 73.000 $m^2$ zu Beginn des Jahres und die im weiteren Jahresverlauf abgeschlossenen außergewöhnlich großen Vertragsabschlüsse, die zu dem Rekordumsatz führten, dürfen nicht darüber hinwegtäuschen, dass solche Abschlüsse in dieser Anzahl nicht die Regel sind, denn im vierten Quartal fehlten sie, vergleichbar mit den Vorjahren, gänzlich. Wie es unter anderem mit den Mietpreisen weitergeht und ob der Leerstand 2026 doppelt so hoch sein wird wie 2019, erfahren Sie im aktuellen reView.

Der gewerbliche Investmentmarkt musste 2025 gegenüber dem Vorjahr 2024 einen deutlichen Rückgang um 57 % hinnehmen, das Ergebnis lag mit nur knapp über 600 Mio. € sogar nochmal unter dem schon sehr schwachen Jahresvolumen 2023 und stellt somit einen historischen Tiefststand dar. Die Dynamik, die auf dem Markt zu spüren war und die Hoffnung auf größere Transaktionen hat sich nicht erfüllt. Kein Verkauf war größer als 100 Mio. €. Der viel besprochene Verkauf des Opernturms hat sich ein weiteres Mal verschoben und nährt nun die Hoffnung auf ein besseres Jahr 2026 auf dem Frankfurter Investmentmarkt.

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 Immobilienmarkt

**RAW - Stephensonstraße 1**
Bildquelle: beyond visual arts GmbH

# VIELE GROSSDEALS, REKORDUMSATZ, REKORDMIETEN **UND REKORDLEERSTAND**

***Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat im Jahr 2025 mit einem Flächenumsatz von rund 583.500 m² und 606 Deals ein Rekordvolumen nahezu auf dem Niveau des Ausnahmejahrs 2019 erreicht. Das Ergebnis lag 61 % über dem des Vorjahres.***

Der Fokus der Unternehmen lag weiterhin auf Klasse statt Masse, auch wenn die zahlreichen Großtransaktionen 2025 vordergründig ein anderes Bild zeichneten. Zu den größeren Abschlüssen des vierten Quartals zählen die Anmietungen von Jack Wolfskin über rund 6.000 m² im MERGENTHALER in der Mergenthalerallee 38-40 in Eschborn sowie die Expansionsanmietung von Deloitte mit ebenfalls rund 6.000 m² im RAW in der Stephensonstraße 1, der ehemaligen DB-Zentrale in der Nähe ihres neuen Standortes im Europaviertel, welche die erste Anmietung in dem Sanierungsprojekt darstellt. Diese beiden Mietverträge in Refurbishmentobjekten zeigen deutlich, dass die Mieter auch außerhalb der Premium-Lage Central Business District (CBD) Wert auf Qualität und Nachhaltigkeit legten. Auch die im Jahresverlauf erfolgten Großanmietungen der ING-DiBa im Hafenpark über 32.000 m², der KPMG in den Liegenschaften Park Tower und Opernturm mit über 33.000 m² und der Sanofi Aventis über rund 15.000 m² zeigt die Konzentration der Nachfrage auf moderne und hochwertige Gebäude in allen Lagen. Die Flächenklasse größer 10.000 m² erfuhr die stärkste Zunahme und war mit 9 Deals für ein gutes Drittel des Gesamtumsatzes verantwortlich. Umsatzsteigerungen gab es aber auch in den Flächenklassen zwischen 5.000 und 10.000 m² (+45 %) sowie 1.000 und 2.000 m² (+35 %). Einen leichten Rückgang um ein Prozent musste das Größensegment zwischen 500 und 1.000 m² hinnehmen. Finanzdienstleister blieben ungeschlagen auf Platz eins, ihr Anteil am Gesamtvolumen lag bei annähernd 30 %, gefolgt von Beratern mit rund 19 % und der öffentlichen Hand mit 10 %. Drei der 9 Großdeals und 60 % des Umsatzes der Flächenklasse über 10.000 m² wurden durch Finanzdienstleister geschlossen. Berater verbuchten für sich wie üblich auch mit über 100 Verträgen die meisten Mietverträge, aber auch die Anzahl der Finanzdienstleister-Mietverträge ist um 48 % gestiegen. Öffentliche Verwaltungen und Verbände schlossen mit rund 23 Deals zwar kaum mehr Verträge ab als im Jahr 2024, aber fast doppelt so viel Fläche wie im Vorjahr und waren damit drittstärkste Nachfragegruppe im Jahr 2025. Das hohe Umsatzvolumen der Branche resultierte jedoch ausschließlich aus dem ersten Halbjahr, wo sich die fünf größten Anmietungen der Branche auf über 40.000 m² summierten. Der größte Deal der öffentlichen Behörden und Verbände war die Interimsanmietung der Deutschen Rentenversicherung über knapp 13.000 m² im City Haus, gefolgt von den beiden EU-Behörden, der neuen Anti-Geldwäschebehörde AMLA und der EIOPA, Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen und die betriebliche Altersversorgung im Messeturm mit in Summe rund 12.600 m², der Eintracht Frankfurt mit ca. 9.400 m² in der Otto-Fleck-Schneise 6 und dem Neubau im Justizquartier mit rund 8.000 m².

| Fast reView | |
|---|---|
| BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1-Q4 2025 | **ca. 583.500 m²** |
| LEERSTANDSQUOTE Q4 2025 | **13,0 %** |
| LEERSTAND Q4 2025 | **ca. 1.519.900 m²** |
| Ø-MIETE Q4 2025 | **31,50 €/m²** |
| SPITZENMIETE Q4 2025 | **52,50 €/m²** |
| FERTIGSTELLUNGEN 2025 | **ca. 56.000 m²** |
| VORVERMIETUNGSQUOTE 2025 | **10 %** |
| TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1-Q4 2025 | **602 Mio. €** |
| SPITZENRENDITE (NETTO) BÜRO Q4 2025 | **4,6 %** |

**URBN CBD - Bethmannstraße 50+52**
Bildquelle: A. Steigenberger Immobilien

# PREMIUM-LAGEN UND TOP-OBJEKTE BLEIBEN MAGNET, **VERKNAPPUNG LÄSST MIETEN WEITER STEIGEN**

***Auf den Central Business District (CBD) entfiel die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes, das Bankenviertel hatte daran mit 34 % den größten Anteil. Außer dem Bankenviertel und Frankfurt Ost 1 (12 %) schaffte es kein anderer Teilmarkt über den einstelligen Prozentbereich.***

Die großen Anmietungen der Commerzbank im CBT über 73.000 m² und der KPMG im Park Tower und Opernturm mit in Summe über 33.000 m² sowie die Entscheidung von White & Case für rund 10.000 m² im Central Parx, hatten im Jahresverlauf 2025 die großen verfügbaren Projekt- und Premiumflächen in den zentralen Innenstadtlagen absorbiert. Vor allem in den Premium-Lagen des CBD werden Neubauflächen langsam knapp. Ein Engpass ist vor allem deshalb zu erwarten, da „flight-to-quality" und der Wunsch nach Nachhaltigkeit auch 2026 anhalten werden. Der hohe Anteil der Finanzdienstleister und die drei Großtransaktionen der Commerzbank, KPMG und Allianz Global Investors mit in Summe deutlich über 120.000 m² zeigen die ungebrochene Attraktivität des Finanzplatzes Frankfurt. Ein weiterer Beleg für die Nachfrage nach Qualität in Top-Lage ist unter anderem die annähernde Vollvermietung des Projekts URBN CBD in der Bethmannstraße 50+52 knapp zwei Jahre vor Fertigstellung, welche für das dritte Quartal 2027 avisiert ist. Aber dies kann nicht darüber hinwegtäuschen, dass alle Unternehmen preissensibler geworden sind und die Neuanmietungen in Top-Objekten zwar teurer, aber meist auch kleiner ausfallen als die bisher genutzten Flächen.

Die Mieten haben sich im Jahresverlauf daher deutlich erhöht. Für die Spitzenmiete ging es um 4,00 € hinauf auf 52,50 €/m². Die Durchschnittsmiete machte sogar einen Sprung um 6,00 € und lag zum Jahresende bei 31,50 €/m². Der Anstieg der Spitzenmiete ist auf die Verknappung von Flächen im Premium-Segment bei gleichzeitig anhaltend hoher Nachfrage zu erklären. Die von den Unternehmen vielfach gewünschte Rückkehr aus dem Homeoffice fällt Mitarbeitern leichter, wenn sie sich in ihrem Büroumfeld wohlfühlen. Der Wunsch nach Nachhaltigkeit spielt dabei ebenso eine Rolle wie die Lage und Einrichtung der Arbeitsplätze. Der starke Anstieg der Durchschnittsmiete ist vor allem auf die angesprochenen großvolumigen Abschlüsse im Bankenviertel zurückzuführen.

| FRANKFURT | 1-3 CBD* | 4 CITY RAND | 5 CITY WEST | 6 SÜD |
|---|---|---|---|---|
| **Umsatz:** | 292.000 m² | 45.000 m² | 16.400 m² | 16.500 m² |
| **(% an Gesamt):** | 50,0 % | 7,7 % | 2,8 % | 2,8 % |
| **Leerstand:** | 358.800 m² | 170.100 m² | 115.000 m² | 40.000 m² |
| **Ø-Miete:** | 42,00 €/m² | 23,80 €/m² | 20,10 €/m² | 18,10 €/m² |
| **Bestand:** | 3.832.900 m² | 1.449.900 m² | 675.200 m² | 507.900 m² |
| **FRANKFURT** | **7 WEST** | **8 NORD** | **9 OST 1** | **10 OST 2** |
| **Umsatz:** | 37.200 m² | 4.800 m² | 67.800 m² | 8.000 m² |
| **(% an Gesamt):** | 6,4 % | 0,8 % | 11,6 % | 1,4 % |
| **Leerstand:** | 153.000 m² | 58.000 m² | 53.000 m² | 43.000 m² |
| **Ø-Miete:** | 17,00 €/m² | 10,20 €/m² | 25,50 €/m² | 11,70 €/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:** | 20.800 m² | 31.400 m² | 33.300 m² | 10.200 m² |
| **(% an Gesamt):** | 3,6 % | 5,4 % | 5,7 % | 1,8 % |
| **Leerstand:** | 180.900 m² | 81.400 m² | 195.900 m² | 70.500 m² |
| **Ø-Miete:** | 16,50 €/m² | 22,50 €/m² | 17,20 €/m² | 15,40 €/m² |
| **Bestand:** | 641.700 m² | 703.100 m² | 951.300 m² | 223.500 m² |
| **GESAMT** | **UMSATZ** | **Ø-MIETE** | **LEERSTAND** | **BESTAND** |
| | **583.500 m²** | **31,50 €/m²** | **1.519.900 m²** | **11.643.200 m²** |

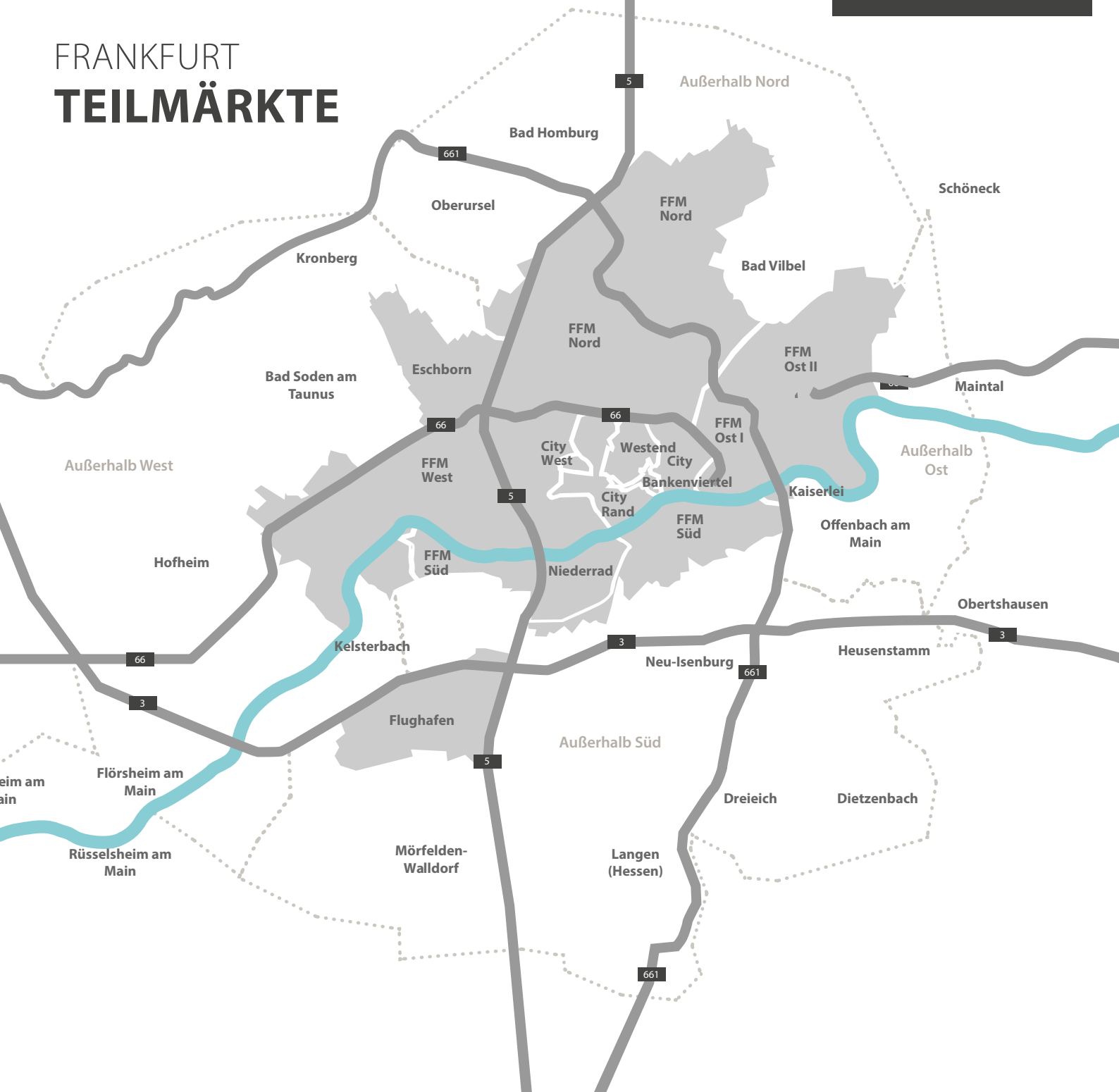
**CBD = Central Business District (Bankenviertel, Westend, City)*

# reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

**Frankfurt**
Bildquelle: blackolive

## FRANKFURT
# TEILMÄRKTE



# reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

**PRISMA**
Hahnstraße 55, Frankfurt

## ZUNAHME DES LEERSTANDS
# SETZT SICH FORT

*Der Leerstand steigt weiter unerbittlich an, aktuell stehen 1,52 Mio. m² zur kurzfristigen Anmietung zur Verfügung, das sind über 100.000 m² mehr als Ende 2024. Die Leerstandsquote ist innerhalb eines Jahres von 12 % auf 13 % gestiegen.*

In den meisten Teillagen nahm der Leerstand allerdings moderat zu, den stärksten Anstieg gab es in Frankfurt Nord, wo die Leerstandsquote von 5,4 % auf 9,8 % stieg. Die Emil-von-Behring-Straße 35 hatte daran den größten Anteil, durch die Anmietung der Deutschen Finanzagentur und Air Liquide im Jahr 2024 an anderen Standorten und Verkleinerungen kamen 2025 Flächen von gut 18.000 m² zur kurzfristigen Vermietung. In Niederrad gab es durch die Beendigung der Sanierung des ehemaligen DEKA-Sitzes PRISMA Anfang 2025 ebenfalls eine deutliche Flächenzunahme um knapp 34 %. In Eschborn und sogar im Bankenviertel nahm der Leerstand um rund 15 % zu. Während in Eschborn, wie in den anderen angesprochenen Teilmärkten die Zunahme primär auf ein Objekt zurückzuführen war, ist dies im Bankenviertel etwas anders. Trotz der sehr guten Vermietungsleistung in der Bankenlage, werden auch hier vermehrt (ältere) Flächen freigezogen. Die Anmietungen erfolgten fast ausschließlich in Projekten und Refurbishments. Modernisierungsarbeiten in älteren Objekten tragen und trugen dazu bei, dass diese temporär nicht kurzfristig vermietbar sind. In Frankfurt Ost I fiel der Danziger Platz nach dem Verkauf fast vollständig aus der Vermietung, was dort entsteht ist noch unklar.

Das Fertigstellungsvolumen hat mit gut 56.000 m² im abgelaufenen Jahr 2025 einen Tiefpunkt erreicht. Ein noch niedrigeres Fertigstellungsvolumen wurde zuletzt 2008 erfasst. Ende des dritten Quartals 2025 sah es noch danach aus, als ob rund die doppelte Fläche fertiggestellt würde, allerdings haben sich einige Projektfertigstellungen, unter anderem der Neubau der GIZ in der Ludwig-Erhard-Straße 7 über rund 28.000 m², ebenso wie die Beendigung des Refurbishments einiger Teile des Omega-Hauses im Offenbacher Kaiserlei und weitere kleinere Projekte verschoben und werden erst 2026 erfolgen. Durch diese Verzögerung werden 2026 nun voraussichtlich rund 115.000 m² fertig, wovon jetzt schon 60 % belegt sind. In der Pipeline befinden sich Objekte mit mehr als 2 Millionen Quadratmetern. Im CBD werden in den nächsten Jahren keine größeren Objekte mit mehr als 10.000 m² verfügbarer Fläche fertiggestellt. Der Opernplatz 2 bietet mit rund 9.600 m² die größte zusammenhängende Fläche, die voraussichtlich 2028 bezugsfertig sein wird. Im CBD ist sonst keine der sich im Bau befindlichen Flächen größer als 6.000 m². Diese Verknappung wird die Mieten in einigen Gebäuden 2026 auf über 60 Euro pro Quadratmeter treiben.

### Für Kurzleser:

**Flächenumsatz 2025 auf Rekordniveau** (+ 61 % ggü. 2024), ca. 583.500 m², 606 Deals, fast auf dem Ergebnis des Vor-Pandemie-Jahres 2019 (ca. 591.400 m²)

**Größte Deals 2025** Commerzbank, ca. 73.000 m², CBT- Central Business Tower; KPMG Europe LLA, ca. 33.400 m², Park Tower und Opernturm; ING DiBa, ca. 32.000 m², Hafenpark Quartier

**Große Flächenklassen waren Umsatztreiber** 468 % Plus im Segment > 10.000 m², + 45 % im Bereich 5.000 m² bis 10.000 m², + 35 % im Segment 1.001 m² bis 2.000 m², leichte Zunahme (+5 %) im kleinen Segment

**Stärkste Branche blieben Finanzdienstleister** mit 29 % die mit Abstand stärkste Nachfragegruppe wegen der beiden Großdeals Commerzbank und ING DiBa, Berater folgen mit 19 % und öffentliche Hand mit 10 %

**Bankenviertel mit mehr als einem Drittel am Gesamtumsatz beteiligt,** stark beeinflusst von Commerzbank- und KPMG-Deals, Anteil CBD bei 50 %, Frankfurt Ost 1 durch ING DiBa bei 12 %

**Abschlüsse in Projekten und Neubauten hat die Mietpreise weiter steigen lassen,** Spitzenmiete stieg im Jahresverlauf um 4,00 € auf 52,50 €/m², Durchschnittsmiete notiert bei 31,50 €/m², ein Plus von 6,00 € innerhalb eines Jahres

**Leerstand um weitere gut 100.000 m² gestiegen (+7 %),** aktuell rund 1,52 Mio. m² stehen kurzfristig zur Verfügung. Leerstandsquote: 13,1 %

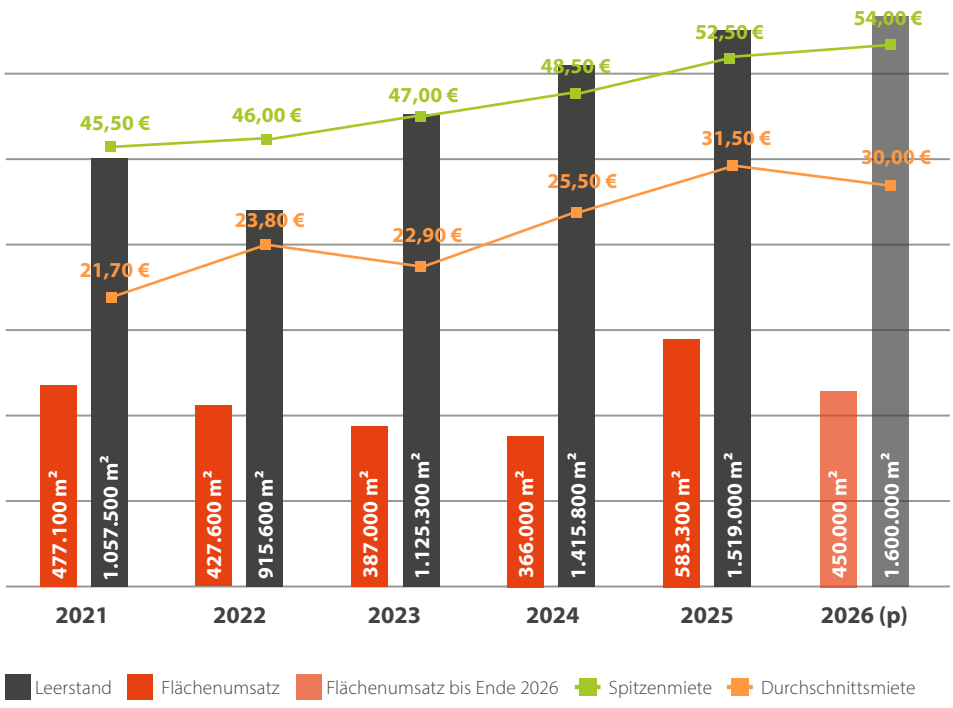
**Fertigstellungen verschieben sich, Projektpipeline gut gefüllt** ca. 56.000 m² 2025 (Belegungsquoten 10 %), 2026: ca. 115.000 m², historischer Tiefstand – ab 2027 theoretisch viele Projekte möglich

**Mergenthaler**
Mergenthalerallee 38-40, Eschborn

# FAZIT
# VERMIETUNGSMARKT

**Die Häufung großer Deals** hat 2025 zu einem Rekordumsatz verholfen. Das Jahr 2025 hat gezeigt, dass auch in unsicheren Zeiten hohe Flächenumsätze möglich sind, aber die Verkleinerungstendenzen fast aller Unternehmen bleiben bestehen. Der Fokus der Unternehmen lag weiterhin auf Nachhaltigkeit und Qualität, die vielen großen Anmietungen in Projekten und Refurbishments sind ein Beleg dafür. Der „flight-to-quality" wird 2026 ebenfalls anhalten, im Großen wie im Kleinen. Die erfolgten Großtransaktionen kamen teilweise nach einem langen Prozess zum Abschluss und die auf dem Markt existenten Gesuche sind nicht mehr ganz so groß und zahlreich. Für das Jahr 2026 ist daher mit einem geringeren Flächenumsatz als 2025 zu rechnen, ein Ergebnis von gut 450.000 m² ist ein realistisches Szenario.

**Der Leerstand** wird auch in diesem Jahr noch weiter steigen und sich daher auf sehr hohem Niveau bewegen, was irgendwann Druck auf die Mieten im unteren Qualitätssegment geben wird. Dass dies nicht in gleichem Maße für alle Lagen gilt, zeigen die sehr unterschiedlichen Leerstandsquoten in den verschiedenen Teillagen, 5 % im Westend und über 30 % im Offenbacher Kaiserlei. Abgänge vom Bestand und teilweise auch vom Leerstand durch Umnutzung, Sanierung oder Abriss und Neubau werden auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen. Neue und hochwertige Objekte werden auch in Zukunft Mieter finden, ältere Bestandsgebäude bedürfen einer Überholung, um wieder attraktiv zu werden.




**Die Mietpreise** werden sich 2026 gegenläufig bewegen, da durch die Verknappung der Top-Flächen im CBD die Preise im Spitzensegment weiter steigen werden, es gleichzeitig aber 2026 nicht wieder so viel Großtransaktionen in Top-Lagen geben wird. Zum einen sind weniger Gesuche in diesem Segment zu verzeichnen, zum anderen ist das Angebot an Premium-Flächen deutlich geringer. Die Mietpreisentwicklung von Spitzen- und Durchschnittsmiete wird daher etwas auseinanderdriften. Die stark gesunkenen Fertigstellungszahlen 2025 und 2026 und die insgesamt geringe Anzahl von Projekten im Bau werden zumindest kurzfristig zu einem weiteren Mietpreisanstieg im Premium-Segment führen, dies gilt vor allem für den Central Business District. Zudem liegen in den Schubladen der Entwickler viele Projekte und warten auf Realisierung. Die Preise für Neubauten und Sanierung sind aber hoch, Personalengpässe weiterhin vorhanden und Fertigstellungen können sich insbesondere bei größeren Objekten verzögern

# reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

**SAP-Gebäude**
Frankfurter Straße 1, Eschborn

## FRANKFURTER INVESTMENTMARKT
# AM TIEFPUNKT

*Das Transaktionsvolumen auf dem gewerblichen Investmentmarkt lag Ende 2025 bei nur 602 Mio. €, das ist noch weniger als im schwachen Jahr 2023, als rund 641 Mio. € umgesetzt wurden und weniger als die Hälfte des Vorjahresvolumen.*

**Stärkste Assetklasse** waren weiterhin Büroimmobilien, die einen Anteil von 68 % hatten, Mischnutzungen kamen auf 18 %, weit abgeschlagen folgten Entwicklungsgrundstücke mit 6 %. Zu den größten Transaktionen zählte der Verkauf des SAP-Gebäudes in der Frankfurter Straße 1 in Eschborn, das die Branicks Gruppe zum Jahresende an einen internationalen Investor veräußerte. Der Lighttower auf der Hanauer Landstraße 126-128 wechselte im dritten Quartal für rund 35 Mio. € von der DEKA-Immobilien an die Imaxxam den Besitzer. Der Club-Deal des Mehrheitsanteilsverkaufs der Branicks Group an den Unite Offices in der Berliner Straße 300-316 an die Select Alternative Investments ist ebenfalls einer der „Top"-Verkäufe. Keine Transaktion lag über 100 Mio. €, was das sehr niedrige Transaktionsvolumen erklärt. Gegenüber dem Vorjahr hat die Marktdynamik und die Zuversicht spürbar zugenommen. Während im schwachen Jahr 2023 nur 28 Objekte den Besitzer wechselten, waren es 2025 immerhin fast 40 und damit leicht unter dem Vorjahresniveau mit 42 Verkäufen. Core-Verkäufe hatten nur einen Anteil von 5 % am Gesamtvolumen, 39 % entfielen auf opportunistische Objekte, 36 % immerhin noch auf Core+-Immobilien. Portfolio-Transaktionen machten nur einen Anteil von 11 % aus. Bei den internationalen Investoren herrscht noch Zurückhaltung, darauf weist unter anderem das Fehlen von Großtransaktionen hin, aber es gibt Zeichen ihrer Rückkehr an den Markt. Der Verkauf des SAP-Gebäudes erfolgte an einen internationalen Investor und für den Opernturm hat der Manager des norwegischen Staatsfonds NBIM ein Angebot abgegeben. Die Invesco hat die Welle in unmittelbarer Nähe zur Alten Oper zum Kauf angeboten. Auch hier wären internationale Investoren potenzielle Käufer.

**Die größte Käufergruppe** waren mit rund 25 % Projektentwickler. Die meisten Objekte (10) wurden von privaten Anlegern erworben. Spezialfonds waren auf Verkäuferseite mit rund 31 % am stärksten vertreten, gefolgt von Projektentwicklern mit 22 %.

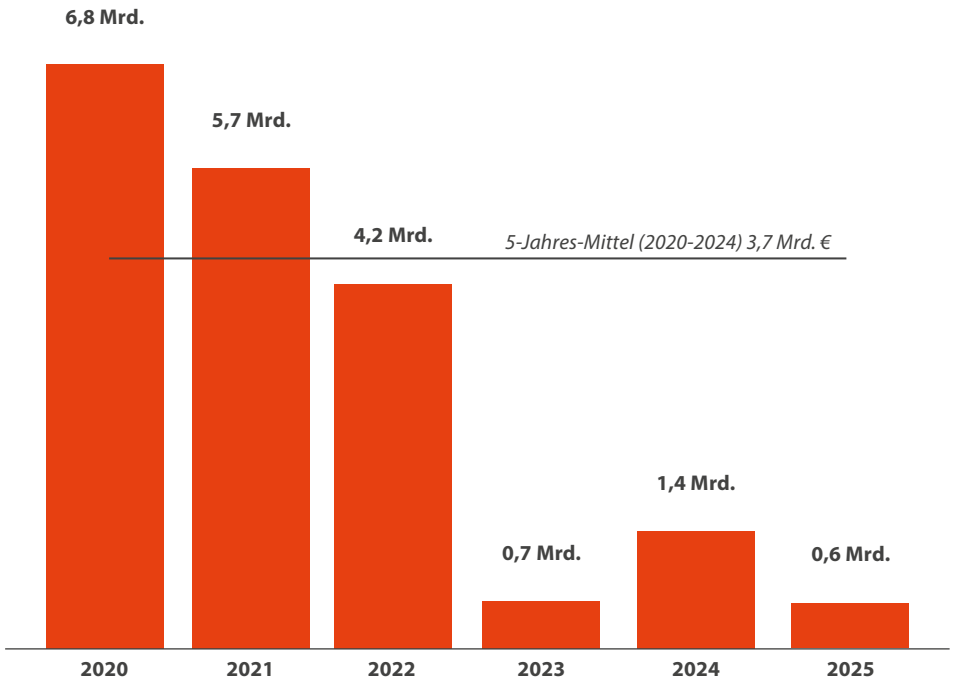
**Das Rendite-Niveau** hat sich gegenüber 2024 kaum verändert. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien lag Ende 2025 weiterhin unverändert bei rund 4,6 %. Aufgrund der weitestgehend ausbleibenden Core-Transaktionen ist diese Kennzahl nur als Annäherungswert zu verstehen. Die Spitzenrendite für Geschäftshäuser stagnierte bei 4,3 % und die Logistik-Spitzenrendite sank ganz leicht um -0,1 % auf 4,5 %.

| **Für Kurzleser:** |
|---|
| **Transaktionsvolumen Q1-Q4 2025: 602 Mio. €** (-57 % ggü. 2024) Tiefpunkt des Marktes sieben Jahre nach Rekordvolumen (2018: 9,7 Mrd. €), trotz besserer Marktdynamik |
| **Größte Transaktionen Q1-Q4 2025** u.a. SAP-Gebäude, Frankfurter Straße 1, Eschborn Verkäufer: Branicks Gruppe; Käufer: internationaler Investor; Kaufpreis vertraulich |
| **Stärkste Käufergruppe Q1-Q4 2025** Projektentwickler mit 25 % des Gesamtvolumens und 7 Ankäufen, private Anleger kauften 10 Objekte |
| **Stärkste Verkäufergruppe Q1-Q4 2025** Spezialfonds mit ca. 31 % und 5 Verkäufen, private Anleger verkauften 11 Objekte |
| **Büroimmobilien stärkste Assetklasse** Der Anteil von Büroimmobilien machte rund 68 % des Gesamtvolumens aus |
| **Renditeniveau eingefroren** Die Renditen fast aller Nutzungsarten lagen auf dem Niveau von 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 Investmentmarkt verharrt auf niedrigem Niveau. In der Mainmetropole wurde zum Jahresende nur Verkäufe im Wert von rund 600 Mio. € registriert. Das Ergebnis lag somit 57% Prozent unter dem Vorjahrswert und hat damit ein Allzeit-Tief erreicht. Die noch laufenden Großtransaktionen, wie etwa die Verkaufsprozesse des Opernturms und der Welle kamen 2025 nicht mehr zum Abschluss und nähren nun die Hoffnung auf ein deutlich höheres Transaktionsvolumen im laufenden Jahr 2026, sofern Verkäufer und Käufer preislich zusammenkommen. Der eingetrübte Finanzierungsmarkt erweist sich aber weiterhin als Bremsklotz, insbesondere für nicht ESG-konforme Bürogebäude mit kürzeren Restmietlaufzeiten. Sehr positiv prognostiziert, wäre unter der Prämisse, dass die beiden Verkäufe Opernturm und Welle 2026 finalisiert werden, ein Volumen von knapp 2 Mrd. € möglich. Das generelle Bild des Frankfurter Investmentmarktes wird sich aber auch 2026 nicht großartig verändern. Die fundamentalen Rahmenbedingungen bleiben unverändert. Core Investoren verweilen in Zurückhaltung. Darüber hinaus wird es auf der Angebotsseite im Core-Segment ebenfalls kaum Bewegung geben. Aufgrund von auslaufenden Bestandsfinanzierungen bei Nicht-Core Objekten, sowie Abschreibungseffekten ist eine Verringerung des „Bid-Ask-Spread" zu erwarten, speziell im Small und Mid-Cap Segment. Aus diesem Segment werden 2026 auch die meisten Transaktionen kommen. Der klassische Finanzierungsmarkt wird auch im kommenden Jahr eine der großen Herausforderungen darstellen. Eine Renditekompression über verbesserte Finanzierungskonditionen - sinkende SWAPs, sinkenden Margen, höhere Beleihungsausläufe - ist nicht zu erwarten. Daher wird es bei der Büro-Spitzenrendite zu keiner nennenswerten Veränderung kommen.




*Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2020- 2025

# 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