

review

wissenswertes über den immobilienmarkt



blackolive

Marktbericht 1. Quartal 2026

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Büromarkt ist nach dem Rekordjahr 2025 sehr verhalten in das neue Jahr gestartet. Der Flächenumsatz lag 61 % unter dem des Vorjahres. Das Geschehen war in vielerlei Hinsicht von Gegensätzen geprägt. Trotz der zurückhaltenden Nachfrage und des weiter steigenden Leerstandes zeigt sich auf Grund der geringen Fertigstellungen, bei gleichzeitig hohen Vorbelegungsquoten, ein Engpass im qualitativ hochwertigen Flächensegment. Diese Entwicklung begünstigte auch das Auseinanderdriften der Mietpreise. Während die Durchschnittsmiete wegen des starken Rückgangs an großvolumigen hochpreisigen Abschlüssen gesunken ist, blieb die Spitzenmiete auf dem stabil hohen Niveau von über 50,00 €/m².

Der gewerbliche Investmentmarkt hat sein Transaktionsvolumen hingegen gegenüber dem Vorjahr mehr als verdoppelt. Entscheidenden Anteil daran hat der Eigennutzerkauf des Fifty Avon durch die DZ-Bank. Ein zusätzliches Marktsignal ging vom Geschäftsabschluss rund um das Objekt Overture im Bankenviertel aus. Diese markanten Abschlüsse bilden einen Sondereffekt innerhalb des Gesamtvolumen, die allgemeine Investitionsdynamik bleibt ansonsten deutlich hinter dem langjährigen Durchschnitt zurück. Die in der Pipeline befindlichen Objekte wie Opernturm und Welle in unmittelbarer Nähe des Opernplatzes kamen bis jetzt noch nicht zum Abschluss.

Wie sich die Situation auf dem Frankfurter Büromarkt und auf dem gewerblichen Investmentmarkt im Detail darstellt und wie die weiteren Aussichten sind, haben wir für Sie in unserer aktuellen Ausgabe des reViews 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



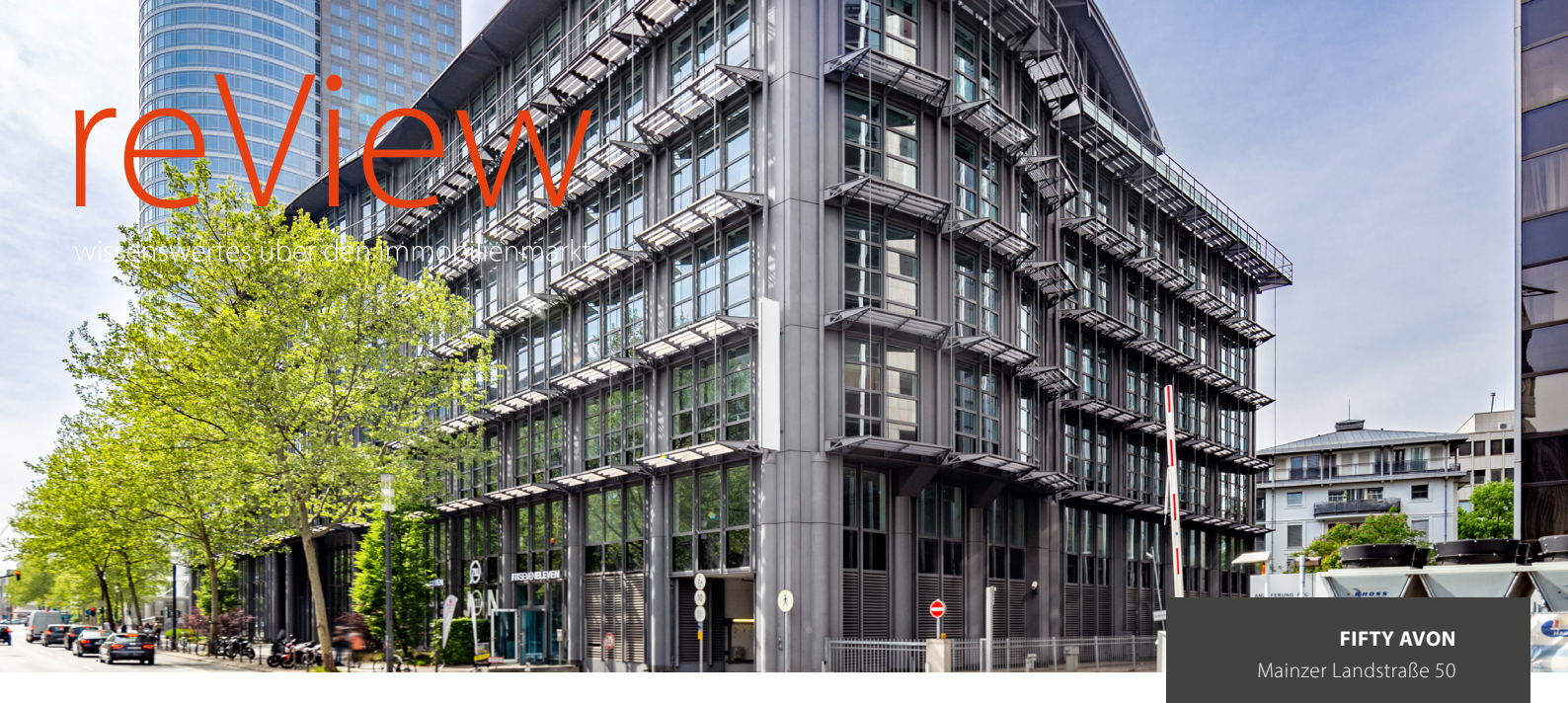
Einen Marktüberblick für die Bürovermietung in der Form einer Präsentation finden Sie hier.

Marktstandsdaten

Hier klicken

review

wissenswertes über den Immobilienmarkt



FIFTY AVON

Mainzer Landstraße 50

VIELE GEGENSÄTZLICHE IMPULSE NACH DEM REKORDJAHR 2025

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt ist mit einem Flächenumsatz von knapp 80.000 Quadratmetern und rund 130 Mietvertragsabschlüssen sehr schwach in das neue Jahr gestartet. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum ist der Flächenumsatz spürbar niedriger (-61 %).

Damit normalisiert sich, wie erwartet, nach dem Ausnahmejahr 2025 die Marktdynamik. Treiber der Rekordergebnisse im Vorjahr waren zahlreiche Großabschlüsse, die zum Teil auf Nachholeffekte und langwierige Entscheidungsprozesse in Zeiten globaler Unsicherheiten und multipler Krisen zurückzuführen waren. Die Nachfrage konzentriert sich weiterhin deutlich auf hochwertige Flächen in besten Lagen.

Der mit Abstand größte Abschluss des ersten Quartals 2026 war der Eigennutzerkauf der DZ-Bank des Fifty Avon in der Mainzer Landstraße mit rund 20.800 m². Das Gebäude im Bankenviertel wird umfassend saniert und erweitert in Zukunft den DZ-Bank-Standort im Frankfurter Bankenviertel. Perspektivisch soll hier ein moderner Campus entstehen, der energetisch optimiert wird und zusätzliche Infrastruktur wie eine Kantine bietet. Zweitgrößter Abschluss im ersten Quartal war die Anmietung der Westbridge Advisory GmbH mit rund 4.400 Quadratmetern in der Rüsterstraße 7-9 im Westend, einem

modernen Bestandsgebäude im Central Business District (CBD). Im Übrigen blieb das Abschlussvolumen fragmentiert, alle weiteren Verträge bewegten sich unter 3.000 m². Flächen zwischen 500 m² und 1.000 m² waren als einzige Kategorie leicht steigend, während in allen anderen Segmenten, insbesondere für Flächen über 10.000 m², ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen war. Keinen Abschluss gab es in der Flächenklasse 5.000 m² bis 10.000 m². Der Fokus verschiebt sich zunehmend hin zu kleineren, hochwertigen Flächen – bei hoher Zahlungsbereitschaft der Nutzer.

Die wichtigste Nachfragegruppe stellt nach wie vor der Finanzsektor dar. Maßgeblich hierfür war der große Deal der DZ-Bank. Ihr Anteil am Flächenumsatz lag bei 30 Prozent. Beratungsunternehmen belegten bei der Anzahl der Anmietungen den ersten Platz und kamen auf einen Umsatzanteil von 13 %. Alle weiteren Sektoren trugen nur marginal zum Umsatzergebnis bei. Damit bestätigt sich die zentrale Position Frankfurts als Finanzstandort. Frankfurt ist und bleibt eine Finanzmetropole, das zeigt auch das Bekenntnis der DZ-Bank zu unserer Stadt. Die Bank setzt stark auf Eigentum und damit auf mehr Unabhängigkeit.

Fast reView

📉	BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1 2026	ca. 79.600 m ²
📈	LEERSTANDSQOTE Q1 2026	13,2 %
📈	LEERSTAND Q1 2026	ca. 1.533.400 m ²
📉	Ø-MIETE Q1 2026	27,90 €/m ²
📈	SPITZENMIETE Q1 2026	52,50 €/m ²
📈	FERTIGSTELLUNGEN 2026	ca. 113.300 m ²
📈	VORVERMIETUNGSQUOTE 2026	53 %
📈	TRANSAKTIONSVOLUMEN Q1 2026	246 Mio. €
📈	SPITZENRENDITE (NETTO) BÜRO Q1 2026	4,8 %

PREMIUM-LAGEN UND TOP-OBJEKTE WEITER IM FOKUS, MIETPREISE DRIFTEN AUSEINANDER

Auf den Central Business District (CBD) entfiel rund 56 % des Gesamtumsatzes, stark geprägt durch den Eigennutzer-Abschluss der DZ-Bank im Bankenviertel.

Die Umsatzanteile zeigen trotz des Sondereffekts des Verkaufs des Fifty Avon, Mainzer Landstraße 50, die Dominanz des CBD. Das Bankenviertel allein hatte einen Anteil von 37 % am Gesamtvolumen, das Westend kam auf 11 %. Die Teilmärkte City, City Rand, Airport und Eschborn erreichten jeweils zwischen 7 % bis 9 %, weitere Lagen blieben unterhalb der 5 %-Schwelle. Die Nachfrage konzentriert sich seit einigen Jahren insbesondere auf qualitativ hochwertige Objekte und Premium-Lagen. Der sogenannte Flight-to-Quality ist ungebrochen, was sich auch in der stabil hohen Spitzenmiete widerspiegelt. Da Neubauten und Projekte im CBD zunehmend knapper werden und die Zeitspanne zwischen Abschluss und Einzug mehrere Jahre betragen kann, geben Mieter mit einem mittleren Flächenbedarf teilweise qualitativ hochwertigen Bestandsgebäuden in Premium-Lage den Vorzug. Beleg dafür sind gleich vier Vermietungen über 1.000 m² in den hochwertigen Bestandshochhäusern Messeturm, Kastor und Pollux im ersten Quartal 2026.

Die Mietpreise in Bestlagen erweisen sich als stabil, alle übrigen Marktsegmente stehen zunehmend unter Preisdruck. Die Entwicklung der Mietpreise zeigt ein gegenläufiges Bild. Die Spitzenmiete verbleibt auf dem sehr hohen Niveau von Ende 2025 bei 52,50 €/m², ein Ausdruck der anhaltenden Nachfrage nach Top-Objekten in zentraler Lage. Die Durchschnittsmiete gab nach und

lag per Quartalsende bei 27,90 €/m². Diese Spreizung bildet die reduzierte Zahl hochpreisiger Großabschlüsse im Markt ab. Während im vergangenen Jahr Großdeals in Premiumlagen und teuren projektierten Häusern das Bild prägten, dominiert im ersten Quartal ein deutlicher Anstieg kleinerer und günstigerer Vertragsabschlüsse.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	44.600 m ²	7.400 m ²	900 m ²	1.900 m ²
(% an Gesamt):	56,0 %	9,3 %	1,1 %	2,4 %
Leerstand:	349.900 m ²	161.100 m ²	126.800 m ²	39.900 m ²
Ø-Miete:	38,10 €/m ²	23,50 €/m ²	20,10 €/m ²	18,30 €/m ²
Bestand:	3.839.400 m ²	1.426.500 m ²	675.200 m ²	507.900 m ²
FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz:	3.400 m ²	2.000 m ²	4.100 m ²	2.400 m ²
(% an Gesamt):	4,3 %	2,5 %	5,2 %	3,0 %
Leerstand:	153.300 m ²	58.500 m ²	52.000 m ²	42.700 m ²
Ø-Miete:	17,00 €/m ²	10,00 €/m ²	25,50 €/m ²	11,70 €/m ²
Bestand:	1.191.000 m ²	560.300 m ²	566.400 m ²	299.200 m ²
FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz:	900 m ²	6.500 m ²	5.600 m ²	0 m ²
(% an Gesamt):	1,1 %	8,2 %	7,2 %	0 %
Leerstand:	195.800 m ²	82.800 m ²	199.700 m ²	70.700 m ²
Ø-Miete:	16,50 €/m ²	22,20 €/m ²	17,20 €/m ²	15,40 €/m ²
Bestand:	635.300 m ²	703.100 m ²	979.300 m ²	223.500 m ²
GESAMT	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	79.600 m ²	27,90 €/m ²	1.533.400 m ²	11.607.100 m ²

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

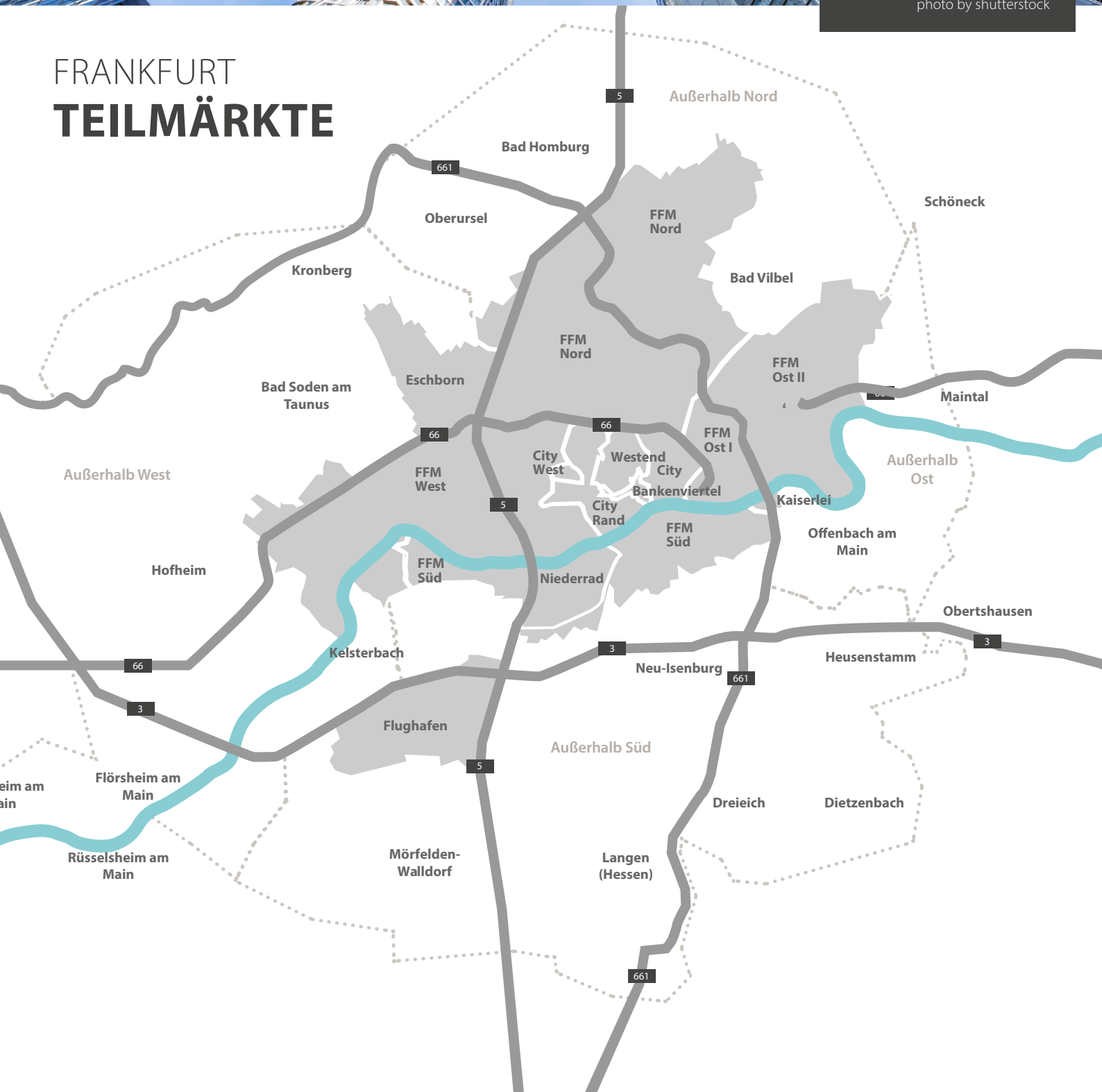
review

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt

photo by shutterstock

FRANKFURT TEILMÄRKTE





Bürogebäude

Rüsterstraße 7-9

LEERSTAND ENTWICKELT SICH MODERAT STEIGEND, DEUTLICHE SEGMENTIERUNG DER LAGEN

Der Leerstand verzeichnet gegenüber dem Vorjahr nur einen geringen Zuwachs und liegt aktuell bei 13,2 %, entsprechend rund 1,53 Millionen m².

Der Leerstandsanstieg verläuft deutlich gebremster, der Leerstand nahm gegenüber dem Vorjahreszeitraum um gut 50.000 m² zu. Seit Jahresbeginn ist sogar eine Stagnation und in Teilbereichen, wie etwa im m Bankenviertel und im Westend, ein leichter Rückgang zu erkennen. Dieser ist unter anderem dem Eigennutzerkauf der Mainzer Landstraße 50 zuzuschreiben, ebenso wie dem zweitgrößten Abschluss in dem Bestandsgebäude Rüsterstraße 7-9. Dass der Leerstand aktuell nur langsam weiter steigt und in einzelnen Teillagen sogar stagniert oder leicht sinkt, hängt auch mit den niedrigen Fertigstellungsvolumina der vergangenen Jahre zusammen. Die unterschiedlichen Teillagen entwickeln sich wie üblich sehr heterogen: Während es eine deutliche Zunahme in Frankfurt Nord gab (+80 %), sank der Leerstand in Frankfurt Ost 1 um fast 35 % und im CBD gab es weder eine Zu- noch eine Abnahme, da die guten Vermietungsleistungen die freiwerdenden Flächen in diesem Bereich wettmachen konnten. Das Fifty Avon fiel durch den Verkauf an die DZ-Bank beispielsweise langfristig aus dem Leerstand, im Frankfurter Osten fiel der Danziger Platz nach dem Verkauf 2025 fast vollständig aus der Vermietung. Was bleibt, ist die Erkenntnis, dass nur Qualität und Lage eine gute Vermietung garan-

tieren. Steigende Leerstände von um die 20 % sind eher außerhalb des CBD zu konstatieren.

Das Fertigstellungsvolumen bleibt auf niedrigem Niveau. Für 2026 ist zwar bis Jahresende mit einem doppelt so hohen Fertigstellungsvolumen wie 2025 (ca. 46.000 m²) von rund 113.300 m² zu rechnen, die Belegungsquote liegt aktuell bei 53 %. Im ersten Quartal kam allerdings kein einziger Quadratmeter zur Anmietung: Fertiggestellt wurde der selbstgenutzte Neubau der GIZ in der Ludwig-Erhard-Straße 7 in Eschborn und die Rechtsanwälte FPS Fritze Wicke Seelig stehen kurz vor Einzug in die Eschersheimer Landstraße 55. 2027 sind knapp 290.000 m² avisiert, die Belegungsquote liegt

bei 61 %. Das größte Projekt ist die Sanierung des RAW, der ehemaligen Deutschen Bahn Zentrale in der Stephensonstraße 1, mit knapp 37.000 m² verfügbarer Fläche, rund 21.500 m² sind in der Theodor-Heuss-Allee 5-7 projektiert, die Sanierung des Omega-Hauses im Offenbacher Kaiserlei soll noch in diesem Jahr abgeschlossen sein. Alle anderen Projekte bis 2027 bieten nur verfügbare Flächen unter 10.000 m². Es befinden sich rund 385.000 m² im Bau, wovon noch 164.000 m² für eine Anmietung zur Verfügung stehen, pro Jahr kommen bis 2028 etwa 55.000 m² auf den Markt. Betrachtet man nur den CBD, sind es in den kommenden drei Jahren allerdings nur knapp 34.000 m² und kein Objekt ist größer als 10.000 m².

Für Kurzleser:

Flächenumsatz Q1 2026 (-61 % ggü. Q1 2025), ca. 79.600 m², nur 130 Abschlüsse, Eigennutzeranteil: 27 %

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

Stärkste Nachfrage in kleiner und größter Flächenklassen Rückgänge in fast allen Flächenklassen, kein Abschluss in der Größenordnung 5.000 m² bis 10.000 m²

Stärkste Branche Finanzdienstleister mit 30 %, u. a. durch Eigennutzerkauf des Fifty Avon durch DZ-Bank

Bankenviertel mit rund 38 % stärkster Teilmarkt, gefolgt von Westend 11 % - 56 % des Gesamtumsatzes erfolgte im CBD

Mieten driften auseinander, Durchschnittsmiete auf 27,90 €/m² gesunken, da weniger hochpreisige großvolumige Abschlüsse, Spitzenmiete stabil bei 52,50 €/m²

Leerstand weiter leicht gestiegen (+3,6 % ggü. Q1 2025), aktuell stehen rund 1,53 Mio. m² kurzfristig für eine Anmietung zur Verfügung, Leerstandsquote: 13,2 %

Fertigstellungsvolumen bleibt auf niedrigem Niveau aber höher als 2025 (+146 % ggü. 2025), viele Projekt geplant, aber fast ausschließlich nach Vorvermietung, längere Bauzeiten



FAZIT VERMIETUNGSMARKT

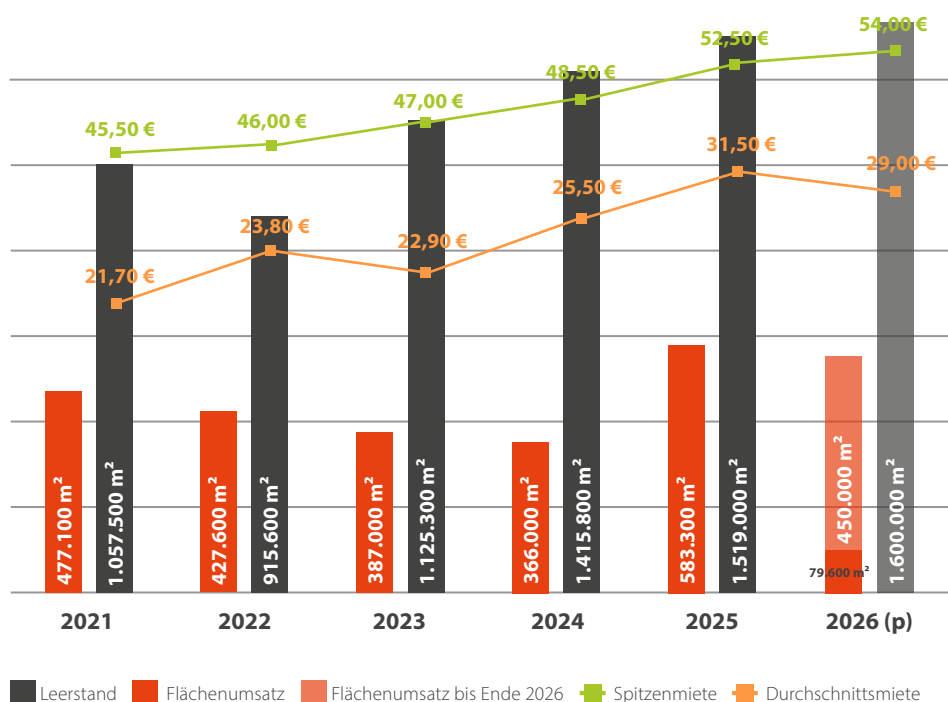
Der Frankfurter Büromarkt bleibt im Jahr 2026 von gegensätzlichen Entwicklungen geprägt. Trotz hoher Leerstände und aktuell gebremster Nachfrage führt das geringe Fertigstellungsvolumen bei gleichzeitig hohen Vorvermietungsquoten insbesondere im CBD zu einem Versorgungsgap bei modernen, zusammenhängenden Flächen. Größere zusammenhängende Flächen in Top-Lagen sind nahezu nur noch in Projektentwicklungen verfügbar, die bereits zu einem hohen Anteil vorver-

mietet sind. Nutzer reagieren mit Flächenreduktion bei steigender Zahlungsbereitschaft für Qualität und Eigentümer müssen verstärkt in Lage, Standard und ESG-Fähigkeit investieren.

Während Spitzenmieten für hochwertige Flächen in Top-Lagen stabil bleiben oder leicht zulegen, geraten Durchschnittsmieten und nicht mehr zeitgemäße Bestandsobjekte weiter unter Druck. Frankfurt bleibt Finanzmetropole, ist aber auch für

andere Branchen attraktiv, das stabilisiert den Büromarkt, da er nicht nur auf einer Säule ruht.

Frühzeitige, strategische Flächenentscheidungen für alle Marktteilnehmer gewinnen an Bedeutung. Der Büromarkt ist träge und reagiert zeitverzögert auf aktuelle Entwicklungen, dies gilt umso mehr in Zeiten von Krisen, wo viel Akteure zunächst abwarten möchten, wie es weitergeht. Von Planung bis Umsetzung eines Projekts vergeht naturgemäß viel Zeit, diese Spanne hat sich allerdings seit 5 Jahren durch Material- und Personalengpässe, sinkender Nachfrage sowie unsicheren Zukunftsperspektiven und zunehmenden Finanzierungsanforderungen in vielen Fällen weiter verlängert. Die Zurückhaltung der Projektentwickler ist nachvollziehbar, dennoch machen die langen Zeithorizonte eigentlich zusätzliche Aktivität nötig. Spekulative Projekte erfordern mehr Risikobereitschaft und Geduld, aber Beispiele wie das URBN CBD in der Bethmannstraße 50-52 und der Fürstenhof in der Gallusanlage 2, welche vor Fertigstellung schon (nahezu) voll vermietet sind, zeigen, dass es funktionieren kann. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in Premium-Lagen ist ungebrochen.





Bürogebäude
Junghofstraße 13-15

FRANKFURTER INVESTMENTMARKT WEITER VERHALTEN RENDITEN STEIGEN MODERAT

Der Frankfurter Investmentmarkt bleibt auch zu Beginn des Jahres 2026 vorsichtig und geprägt von strukturellen Unsicherheiten. Das Transaktionsvolumen lag zuletzt mit rund 246 Millionen Euro zwar spürbar über dem Vorjahresquartal, konkret um 135 % höher, allerdings fehlt es weiterhin an substanzieller Marktbelebung.

Stärkste Assetklasse stellten mit einem Anteil von rund 70 % erneut Büroimmobilien und prägten das Marktgeschehen damit maßgeblich. Die aktuelle Größenordnung markiert ein Niveau, das weiterhin deutlich zu niedrig ist, um von einer Erholung des Marktes auszugehen. Das Quartal war dominiert von zwei Einzeltransaktionen im Bürosegment. Ausschlaggebend war der Eigennutzererwerb des Fifty Avon an der Mainzer Landstraße 50 durch die DZ Bank. Das Objekt wechselte von der Starwood Capital Group im Joint Venture mit Cells Property Investors an den neuen Nutzer. Die Transaktion setzte den Fokus auf großvolumige Einzeldeals. Ergänzt wurde das Bild durch den Erwerb des Objekts Overture in der Junghofstraße 13–15. Käufer war die Versicherungskammer Bayern, während die Verkäuferseite durch Shaftesbury vertreten war. Trotz dieser überdurchschnittlichen Referenzdeals agieren institutionelle Anleger zurückhaltend. Die Marktaktivität bleibt auf niedrigem Niveau, von einer Trendwende kann keine Rede sein. Die Analyse der Risikoklassen zeigt, dass Core-Verkäufe mit 45 % am Gesamtvolumen die stärkste

Gruppe stellten. Value-Add-Objekte machten 35 % aus, während auf Core+-Immobilien 20 % entfielen. Portfolio-Transaktionen erreichten lediglich 12 % und bestätigen das Einzeltransaktionsgeprägte Marktbild. Internationale Investoren sind weiterhin unterrepräsentiert, was sich unter anderem am Ausbleiben großvolumiger Deals ablesen lässt. Dennoch gibt es erste Anzeichen eines wachsenden Interesses aus dem Ausland. Allerdings haben sich die internationalen Interessenten, welche sich zuletzt für den angebotenen Opernturm interessierten, aktuell wieder zurückgezogen.

Auf Käuferseite dominieren auf Grund des großvolumigen Erwerbs Fifty Avon durch die DZ-Bank Banken mit einem Anteil von 32 %. Auf Rang zwei lagen Versorgungswerke und Pen-

sionskassen, gestützt durch den Kauf des Overture. Auf der Verkäuferseite waren Spezialfonds die maßgeblichen Akteure. Dies verdeutlicht die Dominanz traditioneller Institutionen und den selektiven Charakter der Marktdynamik.

Das Renditeniveau für Büroobjekte und Geschäftshäuser hat sich im Verlauf des Quartals um rund 20 Basispunkte erhöht. Im Core-Segment des Frankfurter Central Business District (CBD) verzeichnete die Nettoanfangsrendite für Büroimmobilien aktuell etwa 4,8 %. Insbesondere die Transaktion Overture setzte hier den marktbestimmenden Referenzwert. Für Geschäftshäuser lag die Spitzenrendite weiterhin bei 4,3 %. Auch im Logistiksegment zeigte sich mit 4,5 %. Stabilität, größere Anpassungen blieben aus.

Für Kurzleser:

Transaktionsvolumen Q1 2026 246 Mio. € (+135 % ggü. Q1 2025) – weiterhin kein Zeichen einer Markterholung

Größte Transaktionen Q1 2026 Eigennutzerkauf Fifty Avon, Mainzer Landstraße 50, Käufer: DZ Bank; Ankauf Overture, Junghofstraße 13–15, Käufer: Versicherungskammer Bayern

Stärkste Käufergruppe Q1 2026 Banken mit einem Marktanteil von rund einem Drittel, gefolgt von Versorgungswerken und Pensionskassen

Stärkste Verkäufergruppe Q1 2026 Spezialfonds prägen das Marktbild

Büroimmobilien stärkste Assetklasse Anteil von ca. 70 % am Gesamtvolumen; Core-Verkäufe mit 45 % stärkste Risikoklasse, Value-Add 35 %, Core+ 20 %

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

FAZIT INVESTMENTMARKT

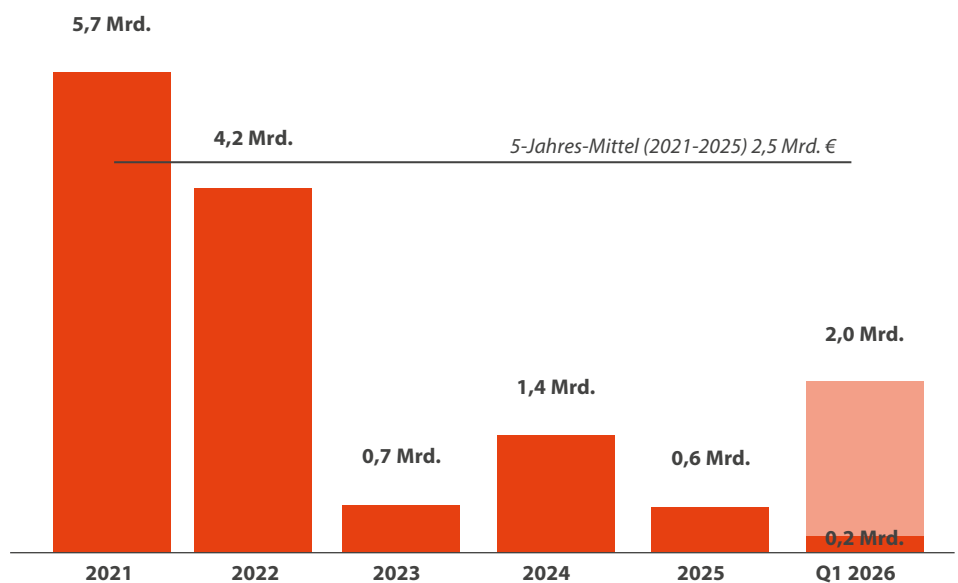
Auch wenn das Ergebnis auf dem Frankfurter Investmentmarkt mit 246 Mio. € deutlich höher lag als im ersten Quartal 2025, deutet dies nicht auf eine nachhaltige Erholung des Marktes hin. Die Entwicklung auf den weltweiten Finanzmärkten bleibt angesichts der geopolitischen Lage und der verschärften Spannungen im Nahen Osten fragil. Eine Entspannung auf der Zinsseite ist nicht erkennbar, stattdessen verzeichneten die Swapsätze zuletzt einen deutlichen Anstieg und auch die Terminmärkte preisen für die kommenden Monate weiter steigende Zinsen ein. Diese Entwicklung erhöht spürbar den Druck auf Verkaufspreise und könnte einen erneuten Preisfindungsprozess nach sich ziehen.

Mit Blick auf das weitere Jahresumfeld befinden sich mehrere großvolumige Objekte in der Pipeline, darunter der Opernturm mit knapp 900 Millionen Euro und die Welle mit rund 400 Millionen Euro. Die Marktwirkung dieser Objekte bleibt jedoch offen, da ein exakter Abschlusszeitpunkt gegenwärtig nicht absehbar ist. Aktuell prüft der Münchener Privatinvestor Erich Schwaiger den Opernturm intensiver. Abhängig davon ob und welche großvolumigen Transaktionen bis Jahresende noch zum Abschluss kommen, ist das avisierte

Transaktionsvolumen von 2 Milliarden Euro möglich.

Im Ergebnis wird der Frankfurter Investmentmarkt weiterhin von ausgeprägter Zurückhaltung und Unsicherheit geprägt. Erhöhte Finanzierungskosten, gestiegene

Renditeanforderungen und ein kontinuierlich selektives Käuferverhalten bestimmen das Bild. Die Preisdruckphase dürfte anhalten, eine kurzfristige Erholung des Transaktionsvolumens und des Preisniveaus erscheint aus heutiger Sicht nicht wahrscheinlich.



*Entwicklung des Transaktionsvolumens (Gewerbeimmobilienmarkt) Frankfurt 2021- Q1 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 § 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.