



Der Markt im Überblick

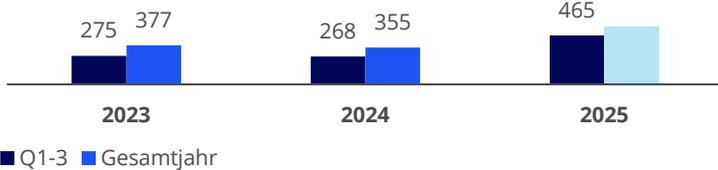
Nach drei Quartalen 2025 weist der Frankfurter Bürovermietungsmarkt einen Flächenumsatz von rund 465.400 m² auf. Das Ergebnis liegt damit 74 % über dem Vorjahr und bereits 31 % über dem Gesamtjahresvolumen von 2024. Getrieben wurde die Entwicklung von 17 Großabschlüssen über jeweils mehr als 5.000 m², die mit rund 264.000 m² knapp 60 % des Gesamtolumens ausmachen. Besonders das Bankenviertel behauptete sich mit 41 % Marktanteil als stärkster Teilmarkt. Eine dynamische Entwicklung zeigten zudem Standorte wie das Ostend, die City und Niederrad. Die Leerstandsquote bewegte sich mit 11,7 % im Quartalsvergleich seitwärts, was im Jahresvergleich einem Anstieg um 160 Basispunkte entspricht.

Besonders moderne Flächen bleiben gefragt: Nahezu 80 % der zehn größten Abschlüsse entfielen auf Neubauten oder Projektentwicklungen. Die Spitzenmiete liegt wie schon im Vorquartal bei 52,00 €/m² und damit acht Prozent über Vorjahr, während die Durchschnittsmiete auf 30,00 €/m² zulegte. Angesichts der hohen Nachfrage und des begrenzten Angebots moderner Flächen bleibt der Wettbewerb intensiv. Für das Gesamtjahr rechnet der Markt mit einem Flächenumsatz von mindestens 550.000 m². Gleichzeitig bleibt abzuwarten, ob die außergewöhnlich hohe Zahl großvolumiger Abschlüsse nachhaltig fortgeführt werden kann oder ob sich die Dynamik im kommenden Jahr normalisiert.

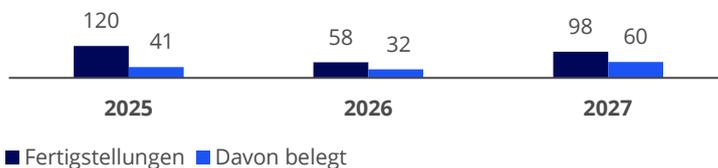
Fast Facts

	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	465.400 m ²	+ 74 %
Vermietungsumsatz	451.700 m ²	+ 75 %
Leerstand	1.335.900 m ²	+ 14 %
Leerstandsquote	11,7 %	+ 160 bp
Spitzenmiete	52,00 €/m ²	+ 8 %
Durchschnittsmiete	30,00 €/m ²	+ 22 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



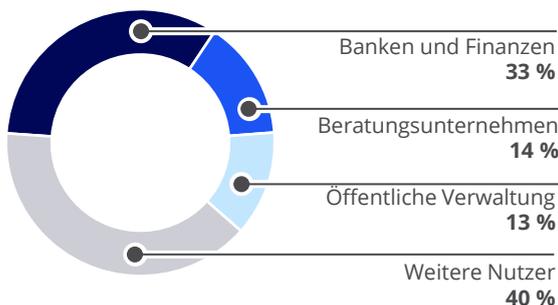
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

Der Frankfurter Gewerbeinvestmentmarkt blieb auch im dritten Quartal von Zurückhaltung geprägt. Nach neun Monaten summierte sich das Transaktionsvolumen auf rund 331 Mio. €, davon 192 Mio. € im dritten Quartal. Damit liegt das Ergebnis 69 % unter Vorjahr und rund 88 % unter dem 15-jährigen Durchschnitt. Insgesamt wurden 17 Transaktionen gezählt, darunter sieben Deals über 20 Mio. €. Büroimmobilien dominierten mit einem Anteil von 82 % und entsprechen damit dem langjährigen Mittel. Zu den größten Verkäufen zählten der Lighttower im Ostend sowie eine Liegenschaft in der Lahnstraße, deren geplante Umnutzung in Wohnen den wachsenden Stellenwert von Konversionsstrategien verdeutlicht.

Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in Frankfurter A-Lagen blieb stabil bei 4,95 %. Das Finanzierungsumfeld ist zwar planbarer, jedoch weiterhin anspruchsvoll. Institutionelle Investoren agieren vorsichtig und fokussieren auf Core-Assets. Moderate Inflation stützt stabile Cashflows, während gestiegene Bau- und Finanzierungskosten Value-Add- und Entwicklungsstrategien belasten und Non-Core-Assets unter Druck setzen. Mit zahlreichen Objekten in der Vermarktung könnte sich das Marktgeschehen zum Jahresende und Anfang 2026 beleben. Großvolumige Abschlüsse stehen dabei besonders im Fokus, da ihre Realisierung entscheidend für mögliche neue Impulse am Investmentmarkt sein wird.

Fast Facts

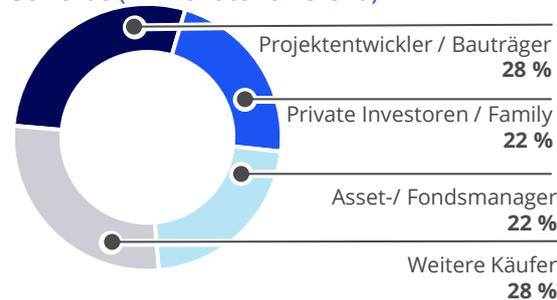
	Q1-3 2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	331 Mio. €	- 69 %
Transaktionsvolumen Wohnen	204 Mio. €	+ 480 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,95 %	+/- 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	

Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



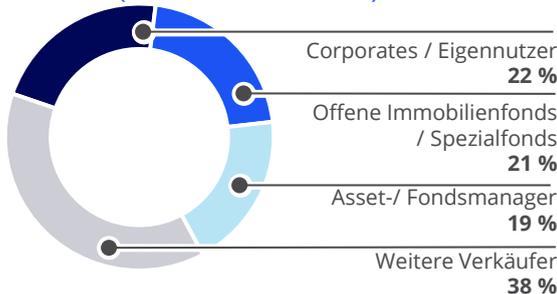
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

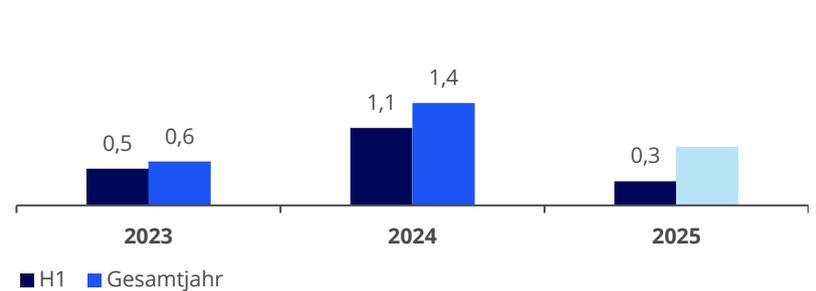


TOP 3 Verkäufersgruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

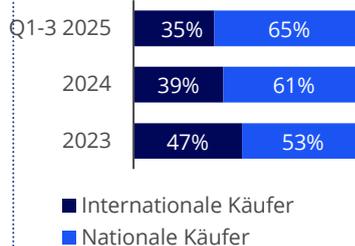


Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



Dominik Fellbaum
Senior Consultant
Market Intelligence & Foresight
+49 69 719 192 332
dominik.fellbaum@colliers.com