



BÜROVERMIETUNG

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



Der Markt im Überblick

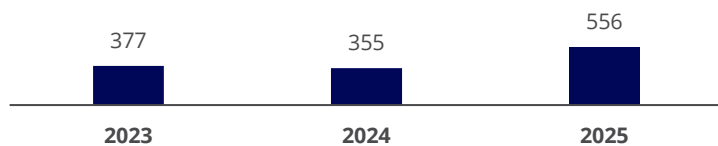
Mit einem Flächenumsatz von 555.900 m² verzeichnete der Frankfurter Bürovermietungsmarkt im Jahr 2025 eine deutliche Belebung. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 56 % sowie einem Zuwachs von 19 % im Vergleich zum langfristigen Durchschnitt. Maßgeblich getragen wurde diese Entwicklung von großvolumigen Abschlüssen über 5.000 m², von denen insgesamt 19 registriert wurden und die rund die Hälfte des gesamten Flächenumsatzes ausmachten. Das Bankenviertel behauptete sich erneut als flächenumsatzstärkster Teilmarkt und vereinte 37 % des Gesamtvolumens auf sich. Die Leerstandsquote stieg im Jahresverlauf auf 12,2 %, was vor allem auf zunehmende Leerstände im älteren Gebäudebestand

zurückzuführen ist. Über 80 % des Leerstands betreffen Büroflächen in Gebäuden, die älter als 20 Jahre sind. Die anhaltend hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen spiegelt sich in der Mietpreisentwicklung wider. Die Durchschnittsmiete erreichte 31,00 €/m², während die Spitzenmiete auf 54,00 €/m² anstieg. Aufgrund hoher Vorvermietungsquoten von über 70 % bleibt das Angebot an hochwertigen Neubauf Flächen in den kommenden drei Jahren begrenzt, sodass dem Markt lediglich rund 115.000 m² spekulative Flächen zur Verfügung stehen. Für das Jahr 2026 zeichnet sich eine nachhaltige, jedoch moderatere Marktdynamik ab, mit einem erwarteten Flächenumsatz zwischen 450.000 und 480.000 m².

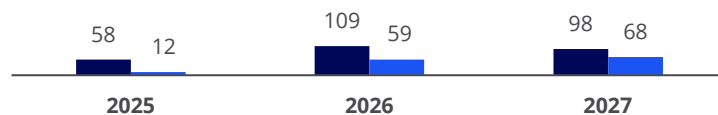
Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	555.900 m ²	+ 56 %
Vermietungsumsatz	543.400 m ²	+ 56 %
Leerstand	1.404.800 m ²	+ 14 %
Leerstandsquote	12,2 %	+ 150 bp
Spitzenmiete	54,00 €/m ²	+ 10 %
Durchschnittsmiete	31,00 €/m ²	+ 24 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²

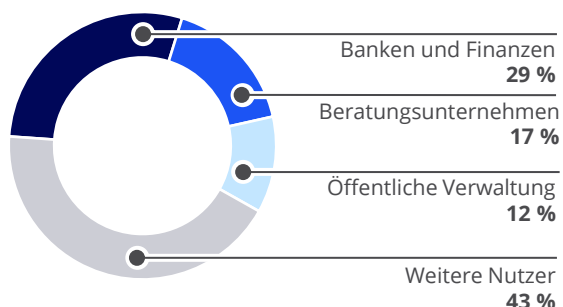


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

Teilmärkte

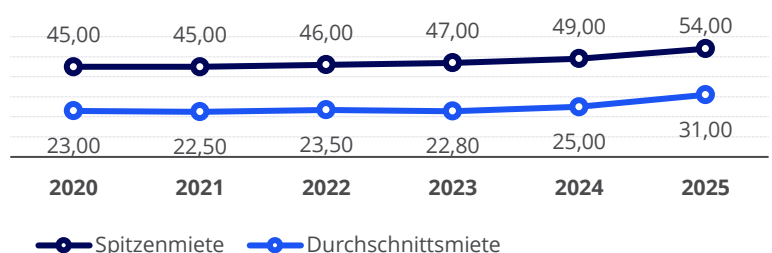


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025

Colliers

Der Markt im Überblick

Der gewerbliche Investmentmarkt in Frankfurt erzielte im Jahr 2025 ein Transaktionsvolumen von rund 518 Mio. €. Damit liegt das Ergebnis 63 % unter dem Vorjahr sowie rund 89 % unter dem 15-jährigen Durchschnitt. Die am Markt wahrgenommenen Belegungstendenzen konnten im vierten Quartal nicht bestätigt werden. Insgesamt wurden 29 Transaktionen registriert, von denen zehn mit einem Volumen von jeweils über 20 Mio. €. Mit einem Anteil von 71 % behaupteten Büroimmobilien ihre marktprägende Rolle. Die größte Bürotransaktion des vierten Quartals stellte der Verkauf des SAP-Towers in Eschborn dar. Der Markt bleibt von hoher Selektivität geprägt, während eine breitere Belegung bislang ausbleibt. Die Spitzenrenditen für

Premiumobjekte blieben sowohl in Bestlagen bei 4,95 % als auch in Nebenlagen bei 5,40 % stabil. Trotz der weiterhin spürbaren Zurückhaltung auf Investorensseite rücken Value-Add- und opportunistische Investments in zentralen Lagen verstärkt in den Fokus, begünstigt durch die positive Dynamik am Büovermietungsmarkt. Parallel dazu konzentrieren sich konservativ ausgerichtete, Cash-on-Cash-Investoren auf hochwertige Büroobjekte in zentralen Lagen. Vor dem Hintergrund weiterhin verhaltener Rahmenbedingungen erlaubt die aktuelle Marktstimmung einen vorsichtig optimistischen Ausblick auf 2026.

Fast Facts

	2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	518 Mio. €	- 63 %
Transaktionsvolumen Wohnen	263 Mio. €	+ 76 %
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 %



Büro



Wohnen



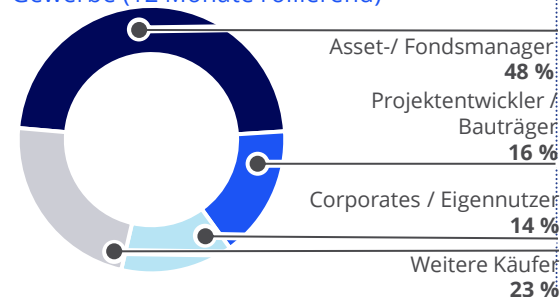
Grundstück



Einzelhandel

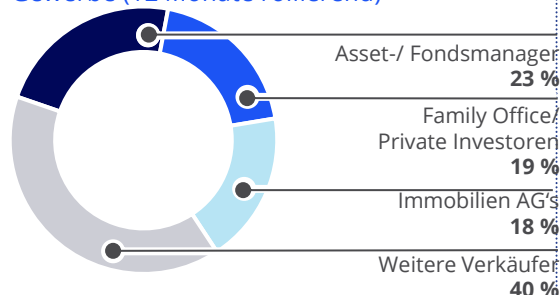
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

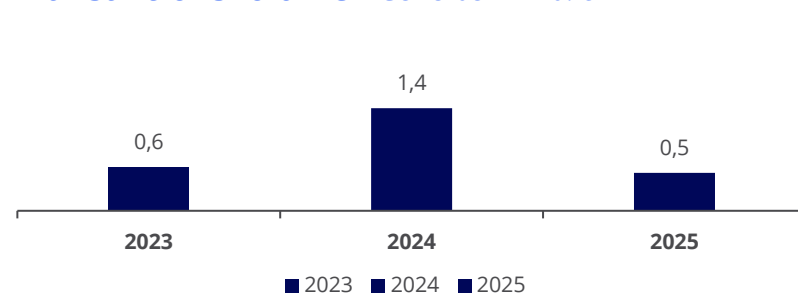


TOP 3 Verkäufergruppen

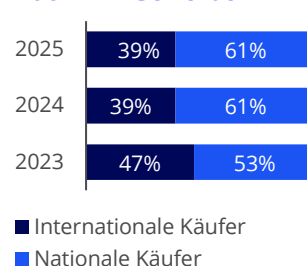
Gewerbe (12 Monate rollierend)



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