



# BÜROVERMIETUNG

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## Der Markt im Überblick

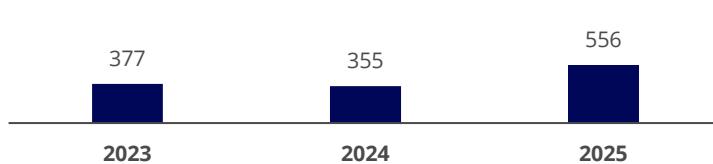
Mit einem Flächenumsatz von 555.900 m<sup>2</sup> verzeichnete der Frankfurter Bürovermietungsmarkt im Jahr 2025 eine deutliche Belebung. Gegenüber dem Vorjahr entspricht dies einer Steigerung von 56 % sowie einem Zuwachs von 19 % im Vergleich zum langfristigen Durchschnitt. Maßgeblich getragen wurde diese Entwicklung von großvolumigen Abschlüssen über 5.000 m<sup>2</sup>, 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 €/m<sup>2</sup>, während die Spitzenmiete auf 54,00 €/m<sup>2</sup> anstieg. Aufgrund hoher Vorvermietungsquoten von über 70 % bleibt das Angebot an hochwertigen Neubauflächen in den kommenden drei Jahren begrenzt, sodass dem Markt lediglich rund 115.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

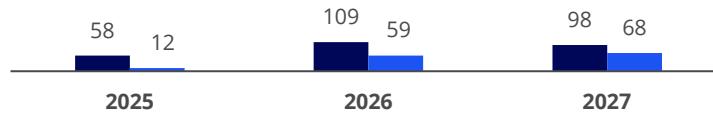
## Fast Facts

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

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>

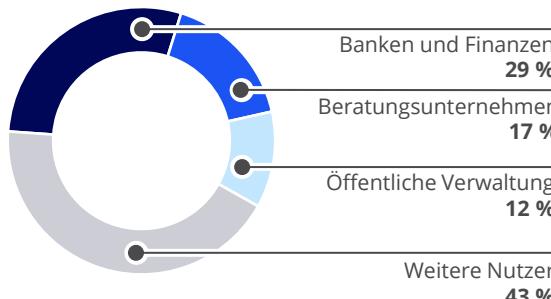


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2025



## 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 Belebungstendenzen 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 Belebung 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 Investorenseite rücken Value-Add- und opportunistische Investments in zentralen Lagen verstärkt in den Fokus, begünstigt durch die positive Dynamik am Bürovermietungsmarkt. 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

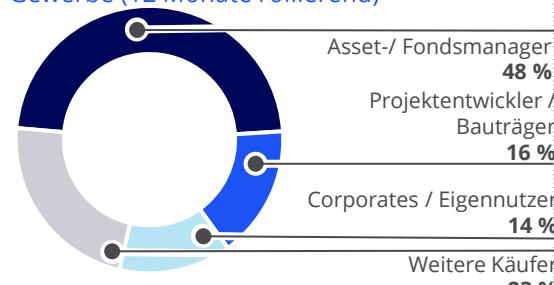
	2025	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	518 Mio. €	- 63 %
Transaktionsvolumen Wohnen	263 Mio. €	+ 76 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,95 %	+/- 0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büroimmobilien
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	

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



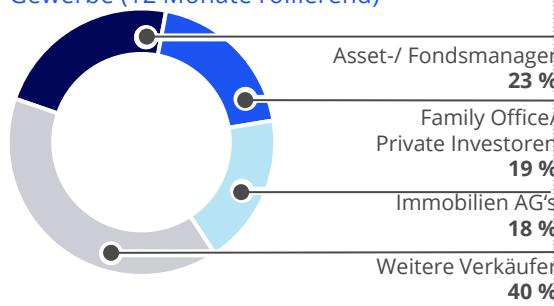
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

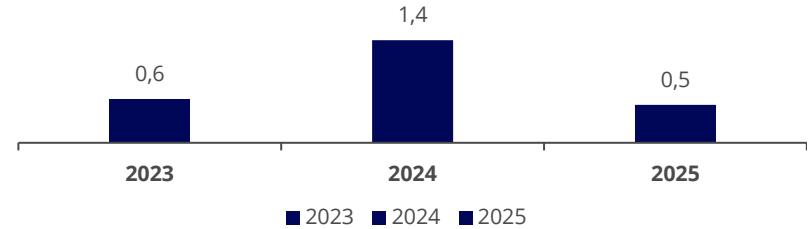


## TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

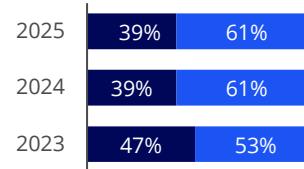


## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe



■ Internationale Käufer

■ Nationale Käufer

## Ansprechpartner



Dominik Fellbaum

Senior Consultant

Market Intelligence &

Foresight

+49 69 719 192 332

dominik.fellbaum@colliers.com