

Büromarkt Frankfurt am Main 2024



Wenn umfassendes Knowhow ineinandergreift, wird Ihre Vision zu Realität.

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970505-614

konrad.kanzker@nai-apollo.de



MICHAEL PREUß

Head of Office and Retail Letting

+ 49 (0) 69 970505-144

michael.preusse@nai-apollo.de



ALEXANDER WALDMANN

Director - Research

+ 49 (0) 69 970505-618

alexander.waldmann@nai-apollo.de



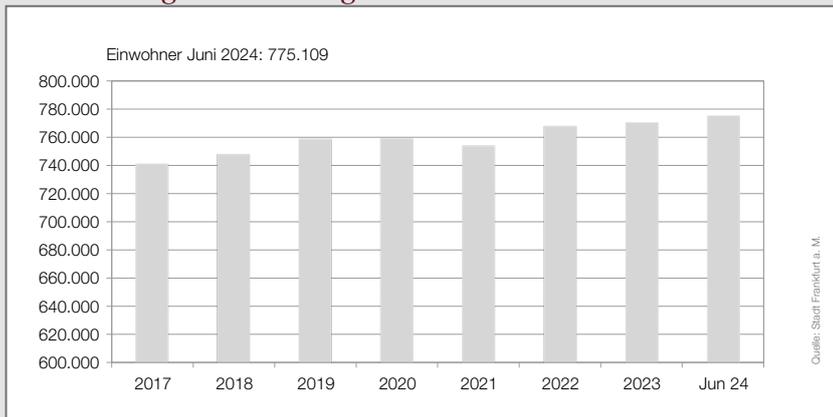
MARTIN ANGERSBACH

Director Business Development Office Germany

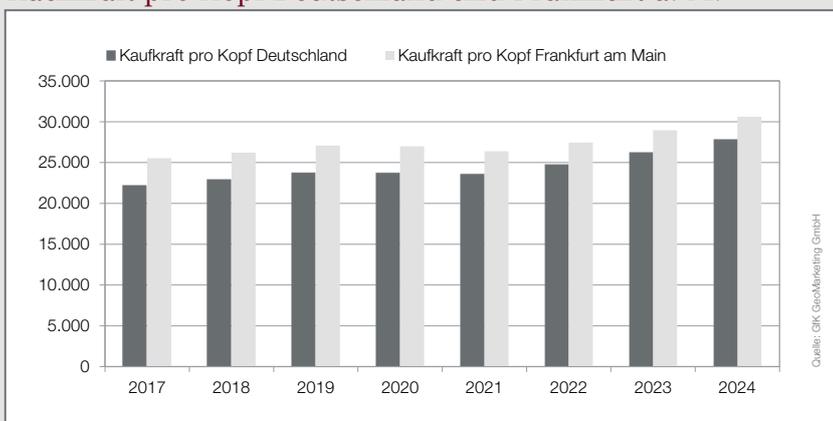
+ 49 (0) 69 970505-122

martin.angersbach@nai-apollo.de

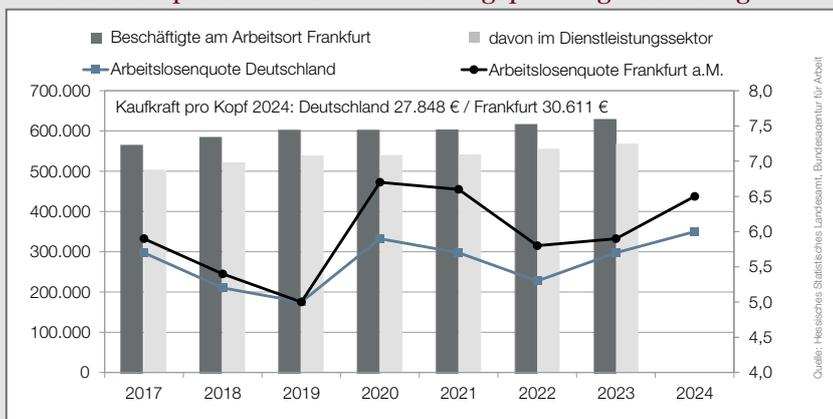
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



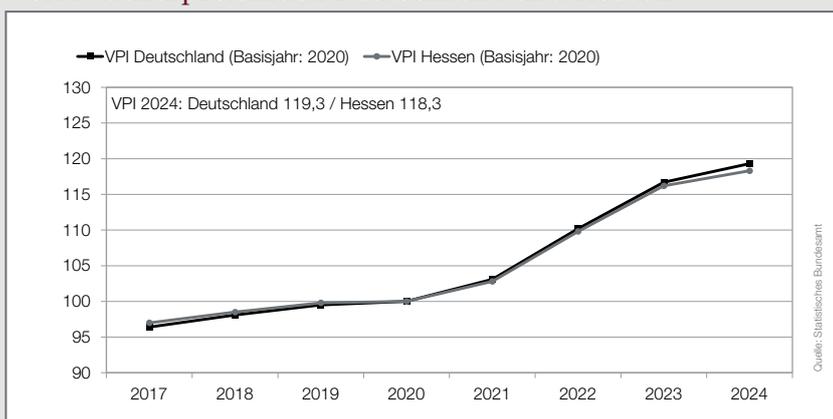
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote / sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

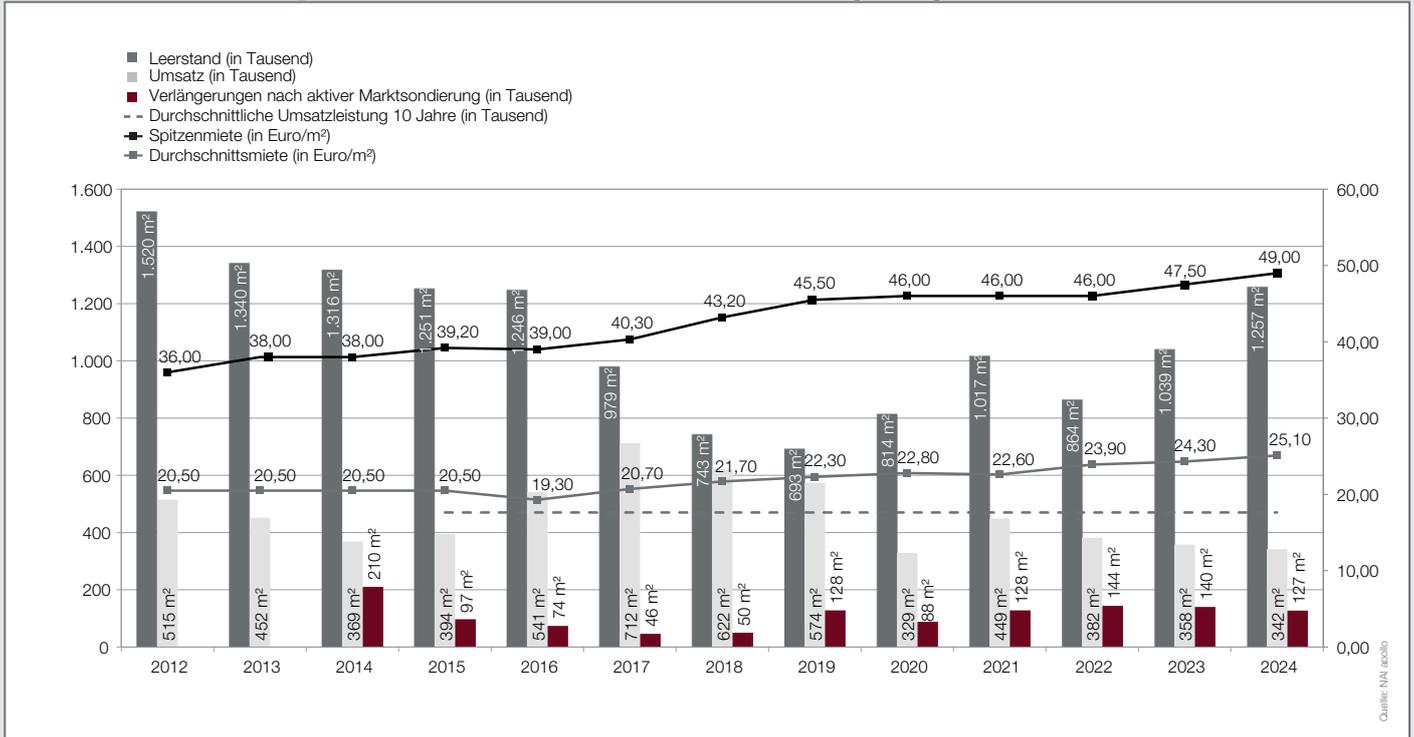


Ein wirtschaftlicher Aufschwung lässt weiter auf sich warten. So prognostiziert das ifo Institut in seiner „Konjunkturprognose Winter 2024“ für das Jahr 2024 einen preisbereinigten Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 0,1 %. Damit verzeichnet die deutsche Wirtschaft das fünfte Jahr in Folge kein nennenswertes Wachstum. Neben konjunkturellen Ursachen sind die Gründe vor allem struktureller Natur. So machen laut ifo Institut Aspekte der Digitalisierung, Dekarbonisierung, Demografie sowie Deglobalisierung eine dauerhafte Neuausrichtung der Produktionsstrukturen notwendig. In seinem Basisszenario geht das ifo Institut davon aus, dass sich die schlechende Deindustrialisierung fortsetzen wird und in den kommenden Jahren keine grundlegenden Veränderungen zu erwarten sind. In diesem Szenario wird für 2025 ein BIP-Wachstum von lediglich 0,4 % und für 2026 von 0,8 % prognostiziert. Die Arbeitslosigkeit dürfte 2025 mit 2,96 Millionen Betroffenen bzw. 6,3 % den Höhepunkt des aktuellen Zyklus erreichen und 2026 nur leicht auf 6,2 % sinken.

Ähnlich pessimistisch schätzen Unternehmen in Hessen sowie in der Region Frankfurt/Rhein-Main die nahe Zukunft ein. Laut der Umfrage „Konjunktur in Hessen – Herbst 2024“ des Hessischen Industrie- und Handelskammertages (IHK) liegt der Geschäftsklimaindex mit 90 Punkten weiterhin unterhalb der Wachstumsschwelle. Sowohl die Lagebeurteilung, vor allem aber auch die Geschäftserwartungen, die dem Index zugrunde liegen, haben sich weiter verschlechtert. Auch im IHK-Bezirk Frankfurt zeigt die jüngste Konjunkturumfrage eine erneute Abnahme des Geschäftsklimas. Die Inlandsnachfrage sowie die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen zählen zu den größten Risiken für die Unternehmen.

Die büroflächenaffine Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft notiert als einzige Branche noch oberhalb der Wachstumsschwelle, wenngleich sich auch hier ein rückläufiger Trend zeigt.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

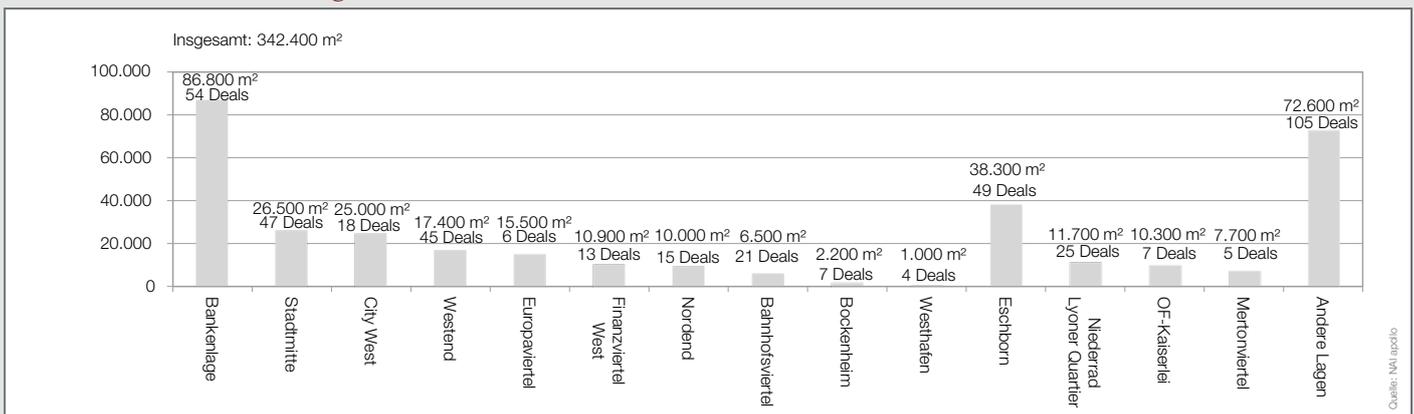


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat im vierten Quartal 2024 einen neuen Tiefpunkt innerhalb der letzten Jahre erreicht. So sind zwischen den Monaten Oktober und Dezember lediglich 78.400 m² Bürofläche durch Vermietungen und Eigennutzer umgesetzt worden. Ein schwächeres Quartalsergebnis wurde zuletzt zum Jahresbeginn des Corona-Jahres 2021 mit 76.200 m² verzeichnet. Das Ergebnis des vierten Quartals 2024 liegt mit 44 beziehungsweise 50 % somit auch deutlich unter dem fünf- respektive zehnjährigen Schnitt der Schlussquartale. Zusammen mit den ebenfalls unterdurchschnittlichen Vormonaten schließt das Gesamtjahr 2024 mit einem Flächenumsatz von nur 342.400 m². Dieses Resultat liegt nicht nur rund 28 % unter dem langjährigen Trend, es ist auch das viertschwächste Umsatzergebnis seit dem Jahr 1995 (306.000 m²) und damit der letzten 30 Jahre.

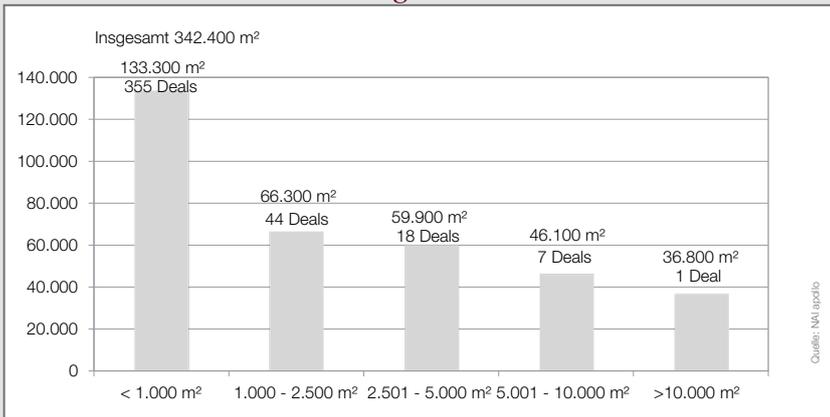
Der Frankfurter Büromarkt bleibt von der konjunkturellen Stagnation und den strukturellen Problemen der deutschen Wirtschaft nicht verschont. Hinzu kommen schwierige wirtschaftspolitische Rahmenbedingungen, die sich in der Anmietungsdynamik widerspiegeln. Einige erhoffte Großabschlüsse, die den Markt hätten stützen können, sind ausgeblieben.

Unterstrichen wird der Umsatzeinbruch von der signifikanten Reduzierung der Anzahl der Deals. Die erfassten 425 Abschlüsse liegen rund 28 % unter dem Schnitt der letzten zehn Jahre (2014-2023: 593). Zum letzten Peak des Marktes in den Jahren 2017 und 2018 fehlen dem aktuellen Ergebnis rund 300 Abschlüsse.

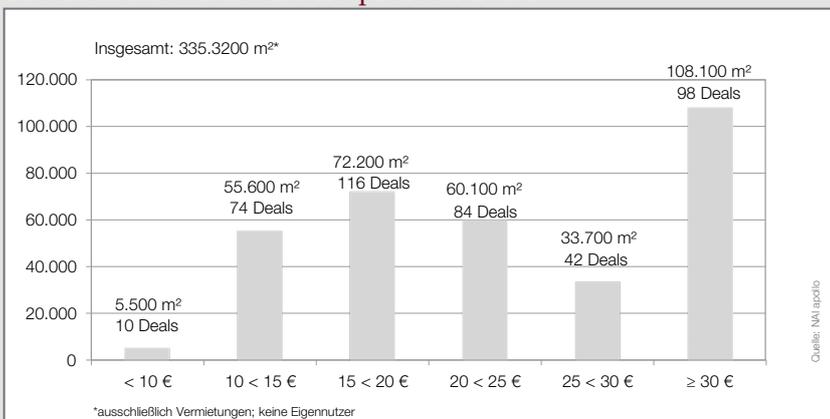
Flächenumsatz nach Lage 2024



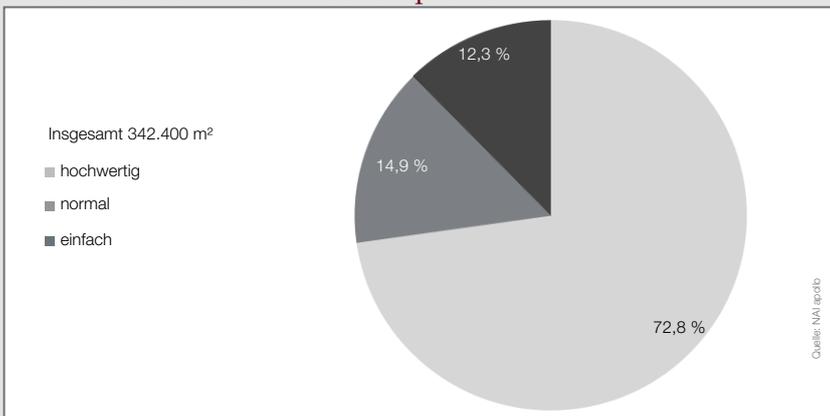
Flächenumsatz und Flächengröße 2024



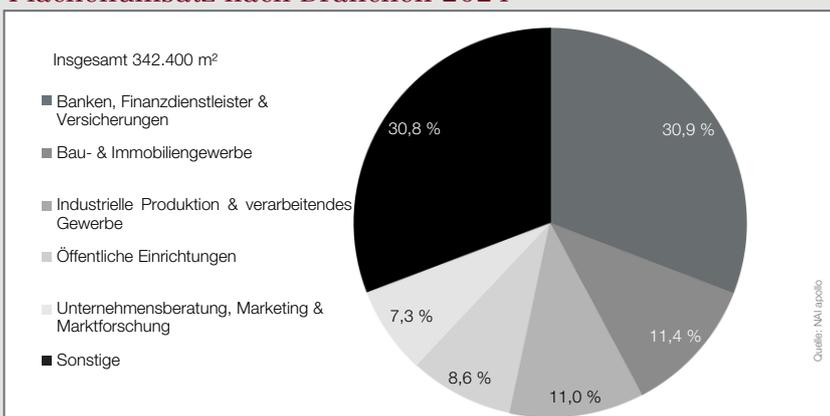
Flächenumsatz nach Mietpreisen 2024



Flächenumsatz nach Flächenqualität 2024



Flächenumsatz nach Branchen 2024



Die gesunkene Umsatzdynamik betrifft nahezu alle Größenklassen. Im Vergleich zum ebenfalls schwachen Vorjahr zeigen sich Rückgänge von 6,5 % im Segment 5.001 bis 10.000 m² bis zu 12,8 % bei Flächen zwischen 2.501 und 5.000 m². Einzig im Bereich über 10.000 m² gab es aufgrund der Anmietung von 36.800 m² im Galileo durch die EZB einen Anstieg von 47,9 %. Der größte Abschluss des vierten Quartals und damit der zweitgrößte des Jahres erfolgte durch die STRABAG SE, die im Projekt ‚Seed‘ im Europaviertel 10.000 m² beziehen will.

Mit einem Umsatz von 105.600 m² bleiben „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ auch 2024 die wichtigste Nachfragergruppe auf dem Frankfurter Büromarkt. Es folgt die „Bau- und Immobilienbranche“ mit 38.900 m², unterstützt durch die STRABAG-Anmietung. In der räumlichen Verteilung entfallen rund 41 % des Umsatzes bzw. 141.600 m² auf die Hauptlagen des Central Business Districts (CBD), worunter der Teilmarkt Bankenlage mit 86.800 m² besonders hervorsteicht. Weitere bedeutende Teilmärkte sind Eschborn mit 38.300 m², die Stadtmitte mit 26.500 m² sowie die City West mit 25.000 m².

Die insgesamt schwachen Anmietungsaktivitäten in Kombination mit einem hohen Anteil an Abschlüssen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen, die modern und in der Regel ESG-konform sind, haben das Mietniveau signifikant ansteigen lassen. Bei Abschlüssen oberhalb der 1.000- m²-Marke machen diese rund 49 % aus. Infolgedessen ist die Durchschnittsmiete von 24,60 €/m² im dritten Quartal 2024 auf nun 25,10 €/m² angestiegen. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Zunahme von 3,3 %. Bei der Spitzenmiete ist im Verlauf der letzten drei Monate aufgrund von weiteren Premium-Anmietungen in CBD-Projekten eine Zunahme von 1,00 €/m² auf derzeit 49,00 €/m² verzeichnet worden, ein Plus von 3,2 % in der 12-Monats-Betrachtung.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q4 2024

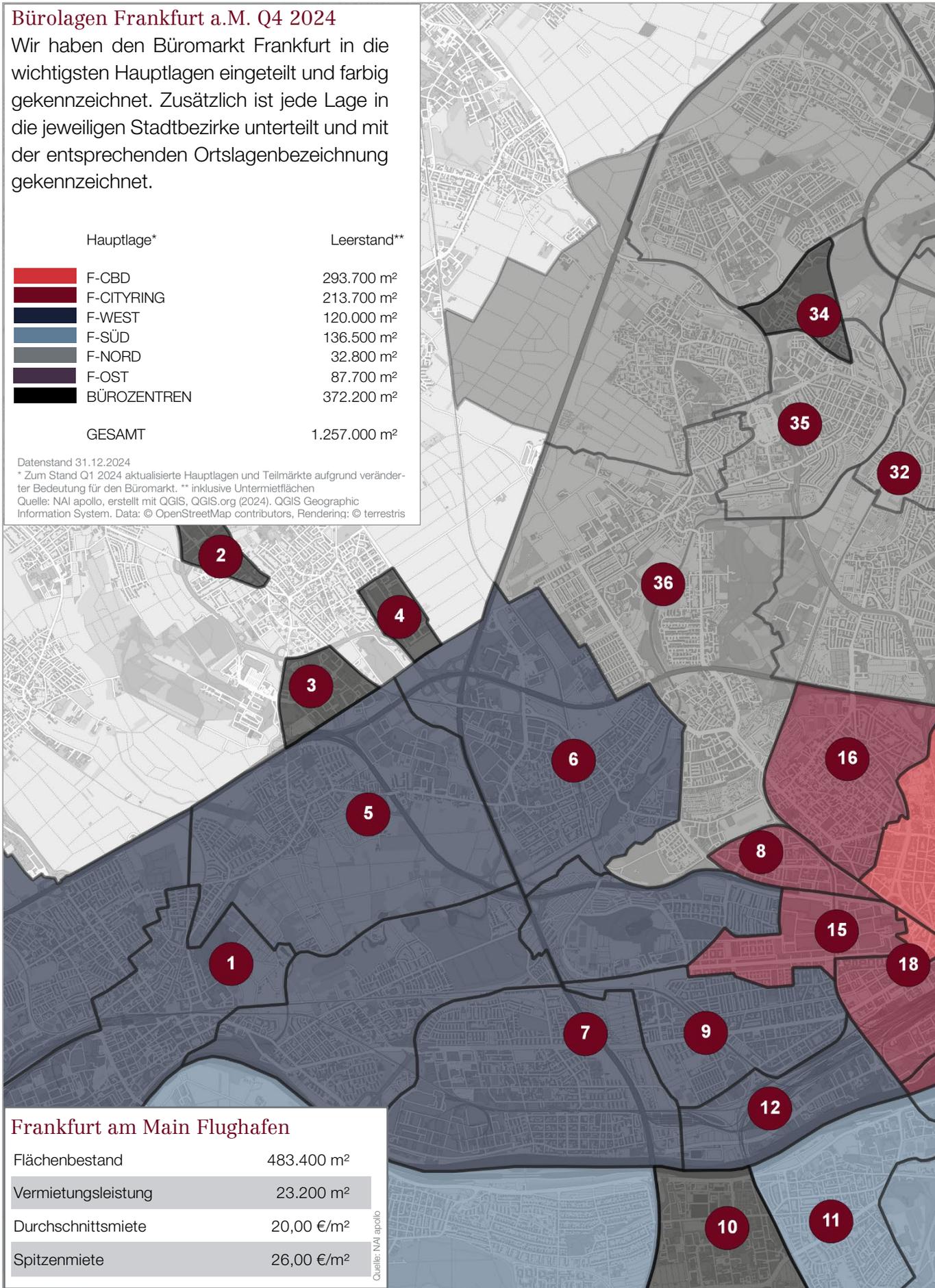
Wir haben den Büromarkt Frankfurt in die wichtigsten Hauptlagen eingeteilt und farblich gekennzeichnet. Zusätzlich ist jede Lage in die jeweiligen Stadtbezirke unterteilt und mit der entsprechenden Ortslagenbezeichnung gekennzeichnet.

Hauptlage*	Leerstand**
F-CBD	293.700 m ²
F-CITYRING	213.700 m ²
F-WEST	120.000 m ²
F-SÜD	136.500 m ²
F-NORD	32.800 m ²
F-OST	87.700 m ²
BÜROZENTREN	372.200 m ²
GESAMT	1.257.000 m²

Datenstand 31.12.2024

* Zum Stand Q1 2024 aktualisierte Hauptlagen und Teilmärkte aufgrund veränderter Bedeutung für den Büromarkt. ** inklusive Untermietflächen

Quelle: NAI apollo, erstellt mit QGIS, QGIS.org (2024). QGIS Geographic Information System. Data: © OpenStreetMap contributors, Rendering: © terrestris



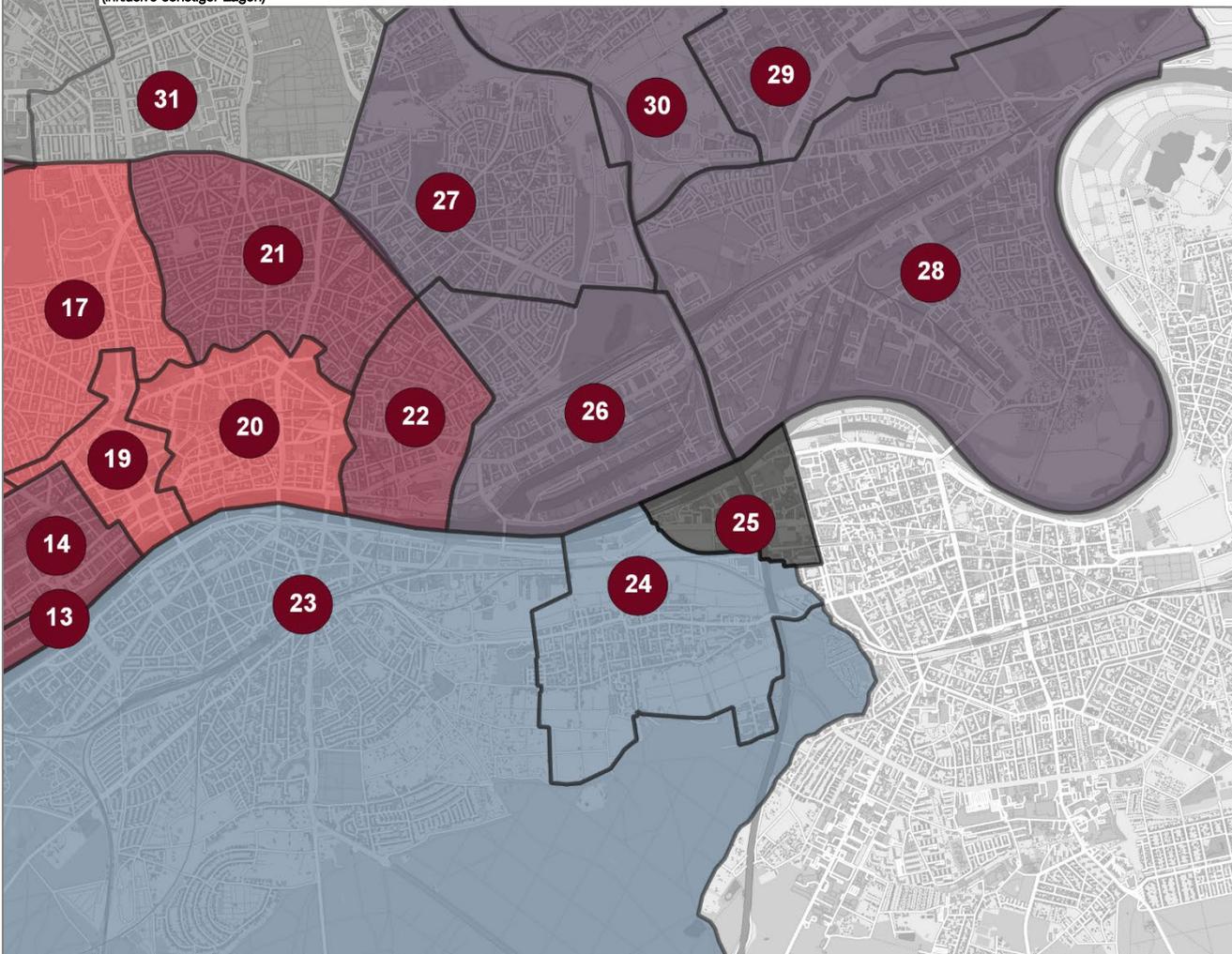
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	483.400 m ²
Vermietungsleistung	23.200 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	26,00 €/m ²

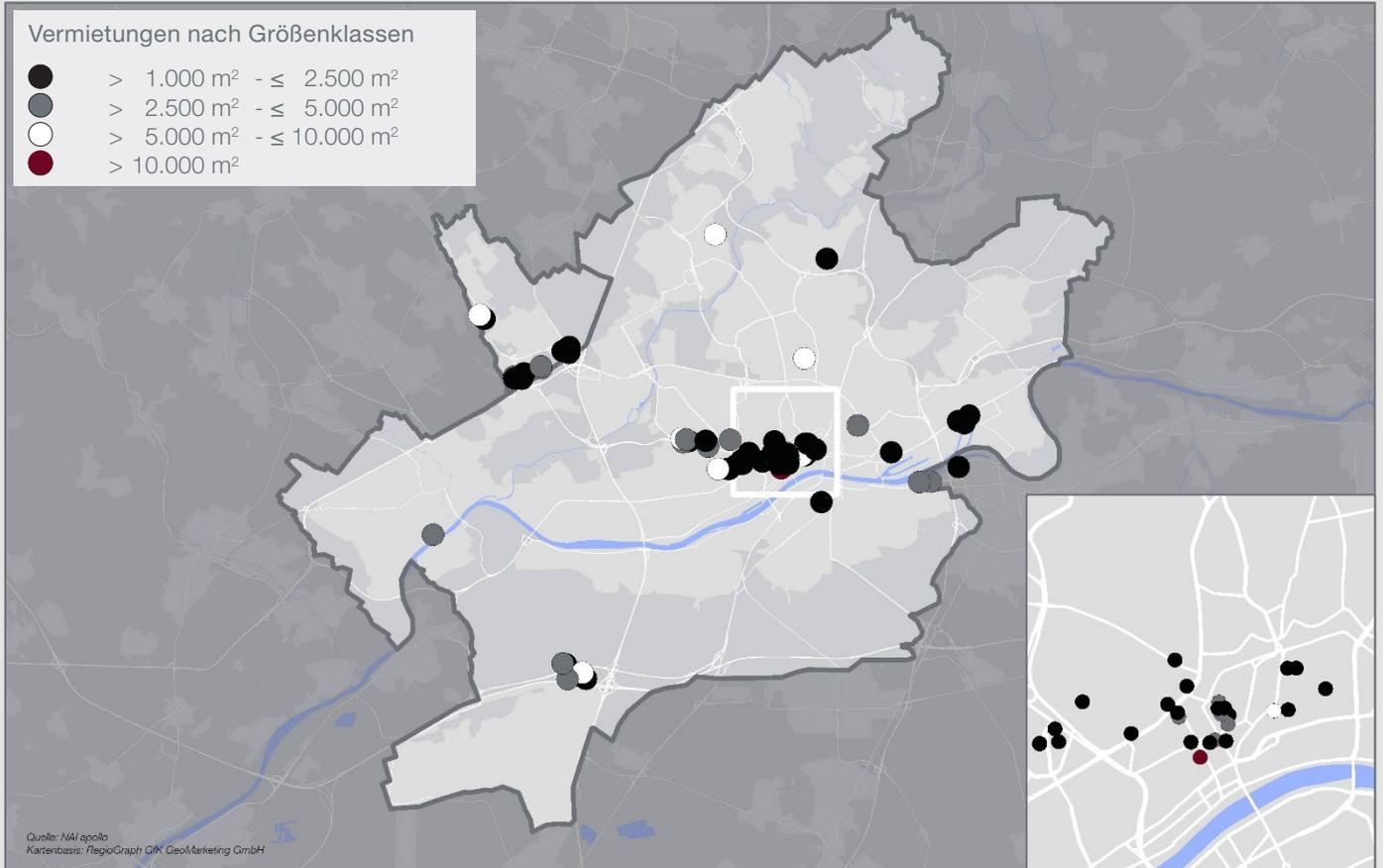
Quelle: NAI apollo

Teilmärkte	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	193.000	1.100	0,6	10,00	14,00	4
2. Eschborn-West	161.800	37.100	22,9	12,00	14,50	7
3. Eschborn-Süd	428.000	88.400	20,7	15,00	23,00	22
4. Eschborn-Ost	123.900	22.500	18,2	12,00	14,00	4
5. Sossenheim	89.300	34.900	39,1	12,00	14,00	4
6. Rödelheim	102.400	18.100	17,7	12,00	15,00	9
7. Griesheim	16.800	0	0,0	8,00	11,00	0
8. City West	458.100	108.900	23,8	18,50	25,00	16
9. Gallus	552.900	64.900	11,7	17,00	23,00	19
10. Niederrad Lyoner Quartier	640.300	143.500	22,4	15,50	20,00	22
11. Niederrad (Stadt)	12.500	500	4,0	10,00	13,00	1
12. Gutleutviertel	138.300	1.000	0,7	13,00	14,50	3
13. Westhafen	102.300	12.600	12,3	21,00	25,50	6
14. Bahnhofsviertel	378.700	62.000	16,4	19,50	32,00	47
15. Europaviertel	207.500	16.600	8,0	25,00	28,00	3
16. Bockenheim	311.200	11.600	3,7	17,00	21,00	11
17. Westend	675.700	59.300	8,8	29,50	42,00	37
18. Finanzviertel West	265.100	46.500	17,5	32,00	40,00	5
19. Bankenlage	1.338.700	112.700	8,4	37,50	49,00	28
20. Stadtmitte	528.600	75.200	14,2	28,50	42,00	56
21. Nordend	124.200	2.000	1,6	22,00	27,50	4
22. City Ostend	226.300	10.400	4,6	15,00	22,00	8
23. Sachsenhausen	404.600	35.000	8,7	17,50	25,00	20
24. Oberrad	4.500	0	0,0	11,50	15,00	0
25. OF-Kaiserlei	212.900	61.700	29,0	15,00	20,00	9
26. Ostend-Ost	440.000	49.400	11,2	18,00	24,00	30
27. Bornheim	36.900	8.300	22,5	14,00	16,00	2
28. Riederwald/Fechenheim	182.600	12.700	7,0	10,50	14,00	6
29. Bergen-Enkheim	50.600	6.700	13,2	9,00	12,00	4
30. Seckbach	15.100	100	0,7	11,00	13,00	1
31. Dornbusch/Eckenheim	81.000	300	0,4	12,50	14,00	2
32. Eschersheim	32.600	100	0,3	11,00	16,50	1
33. Nieder-Eschbach	129.500	14.000	10,8	10,00	13,00	9
34. Mertonviertel	208.300	18.900	9,1	13,00	16,00	5
35. Heddenheim	10.900	0	0,0	8,00	11,00	0
36. Praunheim/Hausen	90.800	17.800	19,6	11,50	13,50	10
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.577.000	1.257.000	10,9	25,10	49,00	434

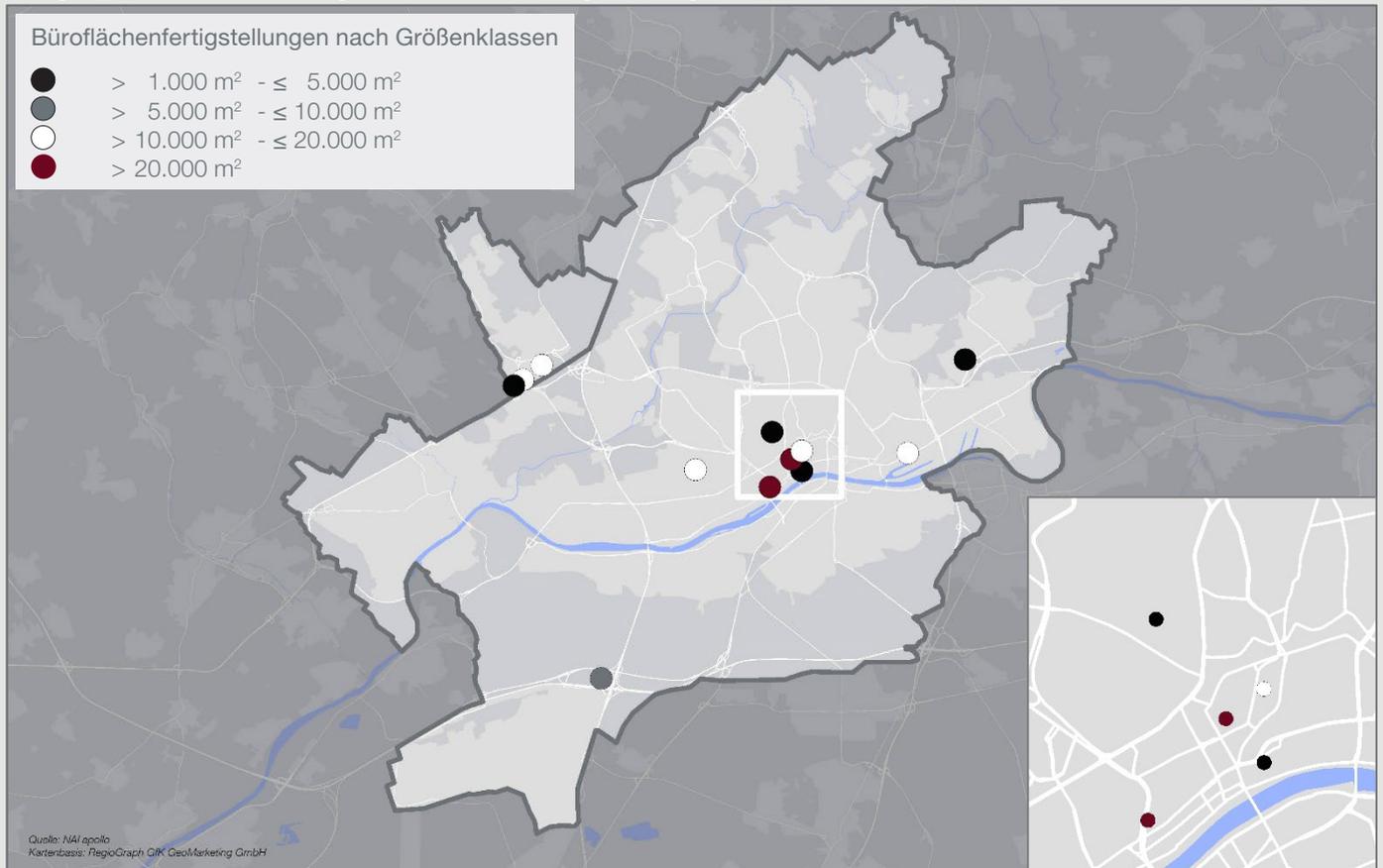
Quelle: WIRTSCHAFTS



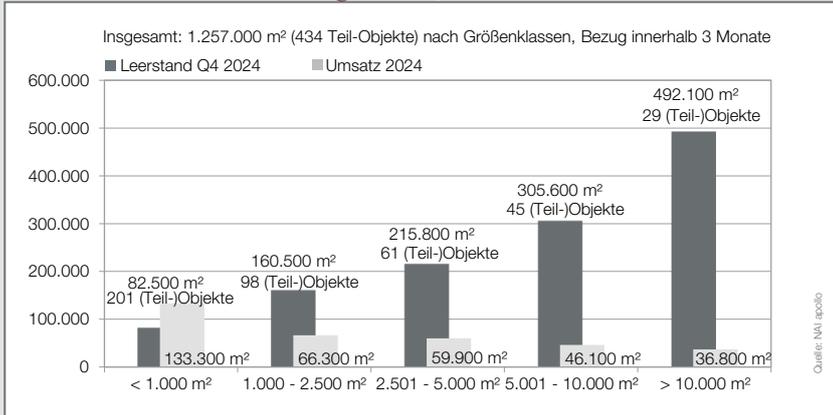
Geographische Verortung Großvermietungen 2024 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2024 nach Größenklassen (> 1.000 m²)

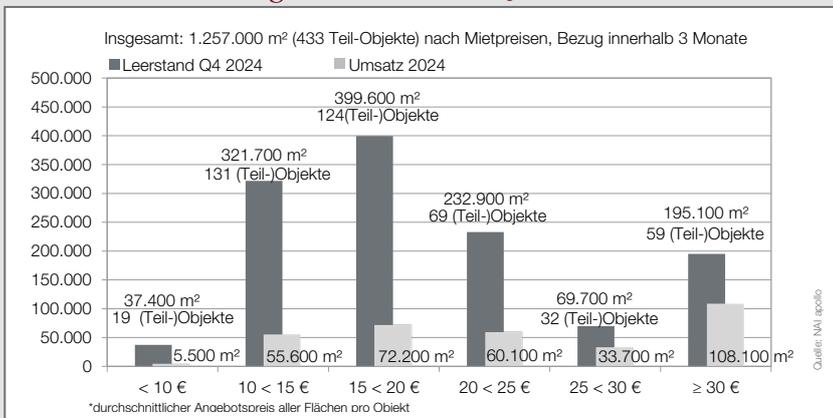


Leerstand nach Flächengröße Q4 2024



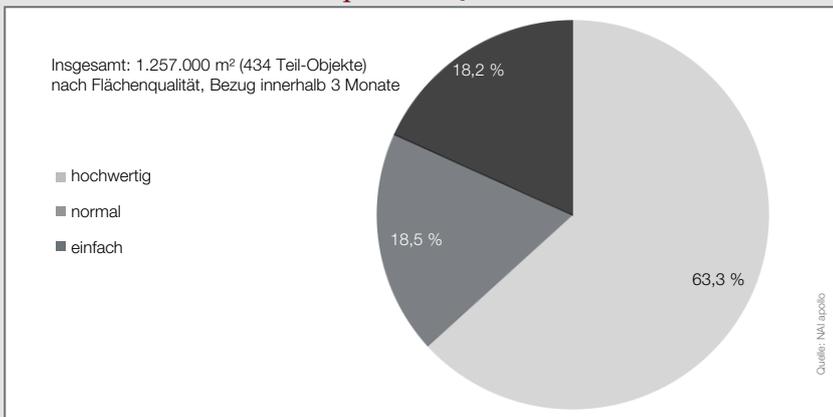
Der Zuwachs des marktaktiven Leerstands hat sich auch im Schlussquartal 2024 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2024 stehen dem Markt rund 1,26 Mio. m² kurzfristig für eine Anmietung zur Verfügung, womit der höchste absolute Leerstand seit dem Jahr 2014 zu verzeichnen ist. Die jetzige Leerstandsquote beläuft sich auf 10,9 %, was einem Plus von 1,9 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Leerstand nach aufgerufener Miete Q4 2024



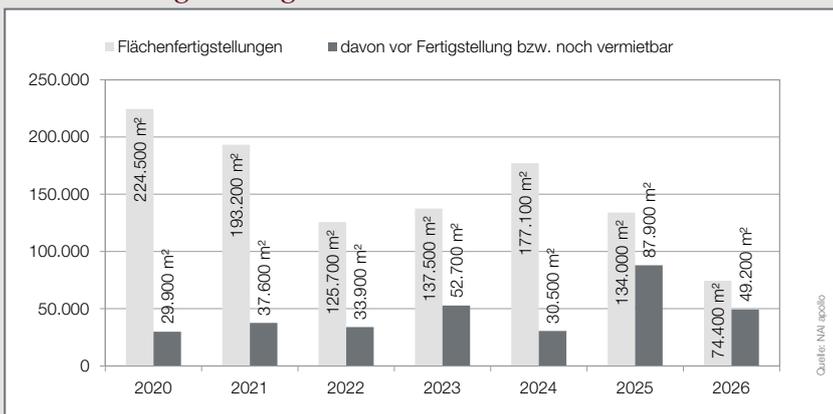
Im Jahr 2024 sind insgesamt über 177.000 m² Bürofläche fertiggestellt worden, wovon zum Jahresende nur noch 17 % verfügbar waren. Zu den prägnantesten Fertigstellungen zählt der „T1“ der FOUR-Entwicklung mit rund 74.000 m² Bürofläche. Für die Jahre 2025 und 2026 ist eine spürbare Abnahme des Projektvolumens absehbar.

Leerstand nach Flächenqualität Q4 2024



Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden auch das erste Halbjahr 2025 fest im Griff haben. Damit einhergehend werden sich Unternehmen größtenteils mit Anmietungsentscheidungen oder gar Erweiterungen zurückhalten. Zeitgleich sind auch noch einige Großgesuche im Markt, die 2025 zum Abschluss kommen sollten und damit für einen höheren Umsatz sorgen werden. Da hierbei jedoch primär Neubauten beziehungsweise neuwertige Flächen bevorzugt werden, dürfte sich dies nicht positiv auf die Leerstandssituation auswirken. Die Mieten werden sich vorerst stabil zeigen, bergen aber Potenzial, durch weitere Anmietungen in Neubauvorhaben nochmals spürbar anzusteigen.

Flächenfertigstellungen



Marktausblick nächste 12 Monate



Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete 2024

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	20,60	578.000	6,7	45,00	29,00
Düsseldorf	7,55	207.000	9,2	43,50	20,00
Frankfurt a. M.	11,58	342.400	10,9	49,00	25,10
Hamburg	14,53	422.000	5,3	35,50	20,70
München	21,52	604.000	7,5	54,00	25,10

Spitzenrendite (netto) Q4 2024

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	4,40 %	4,15 %	4,35 %
Düsseldorf	4,50 %	4,30 %	4,35 %
Frankfurt a. M.	4,50 %	4,30 %	4,35 %
Hamburg	4,45 %	4,25 %	4,35 %
München	4,40 %	4,10 %	4,35 %
Gesamt	Ø = 4,45 %	Ø = 4,20 %	Ø = 4,35 %

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze 2024

Objekt + Lage	Mieter / Egennutzer	Mietfläche in m ²
Galileo, Gallusanlage 7 / Bankenlage	Europäische Zentralbank	36.800
Seed, Europa-Allee / Europaviertel	STRABAG SE	10.000
Hauptwache 1 / Stadtmitte	Frankfurter Sparkasse	7.200
Bertramshof, Am Steinernen Stock 1 / Dornbusch/Eckenheim	Frankfurt School of Finance & Management	6.700
LES 30.32.34, Ludwig-Erhard-Straße 30-34 / Eschborn-West	Stadt Eschborn	5.900

Größte Investment 2024

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *
Canyon, Mainzer Landstraße 23	Tite Street Capital	vertraulich
The Move Blue, De-Saint-Exupéry-Straße 3-7	Strabag Hold Estate	120.000.000
Hauptwache 1	Frankfurter Sparkasse	vertraulich
The Move Orange, De-Saint-Exupéry-Straße 3-7	Siemens Pensionsfonds	vertraulich
LEIQ Bauteil A, Nordring 144, Offenbach	HT Group (HT Top 8 Invest)	vertraulich

DIENSTLEISTUNGEN

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

ASSETKLASSEN

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

STANDORTE

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTT GART
- ULM



INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



TRANSPARENTE UND
VERTRAUVENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



INTERNATIONAL
VERNETZT



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE



GROBE LOKALE
MARKTEXPERTISE



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG