Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
H1 2024

NAI apollo

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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 - 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de

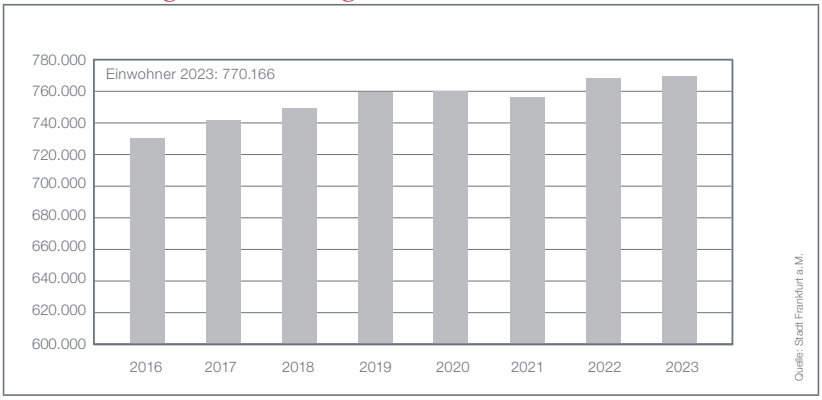
Michael Preuße
Head of Office and Retail Letting
+49 (0) 69 - 970 505-144
michael.preusse@nai-apollo.de

Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de

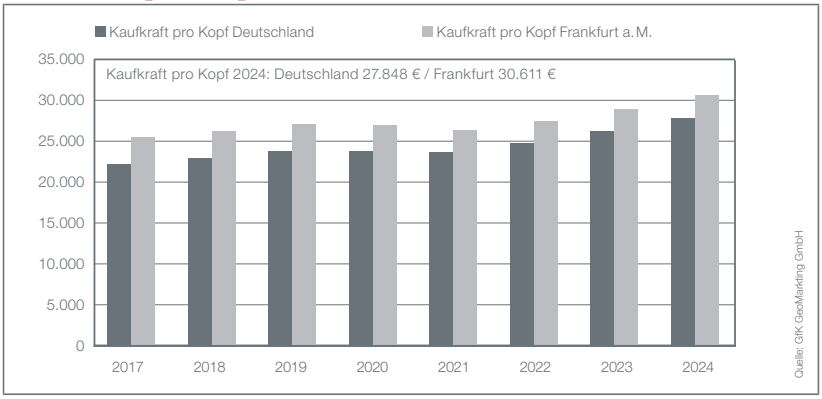
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 - 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de

NAI apollo

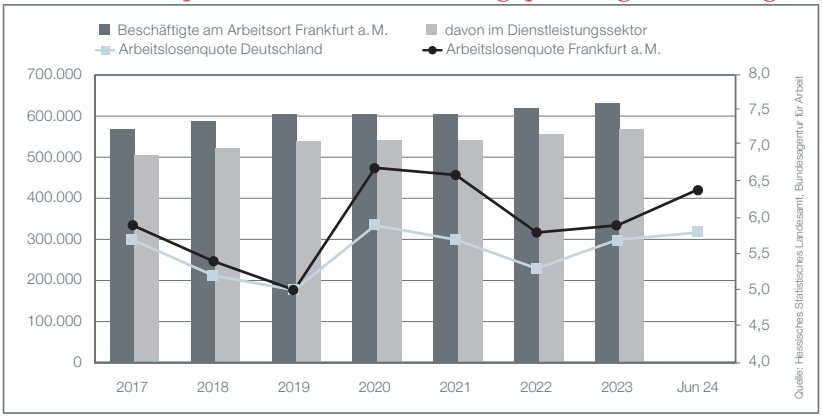
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



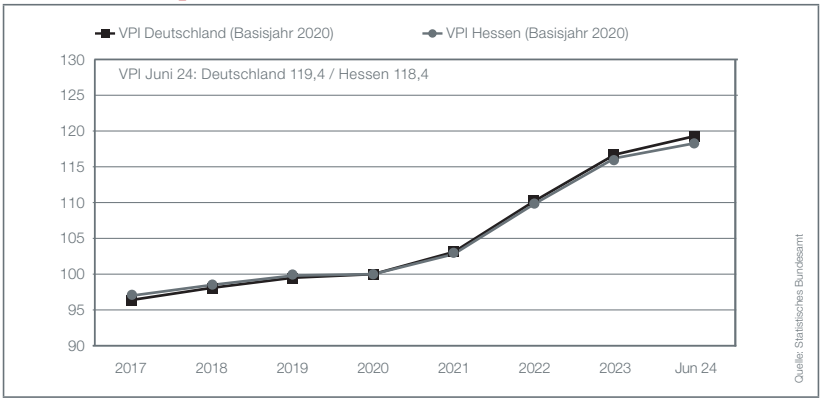
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



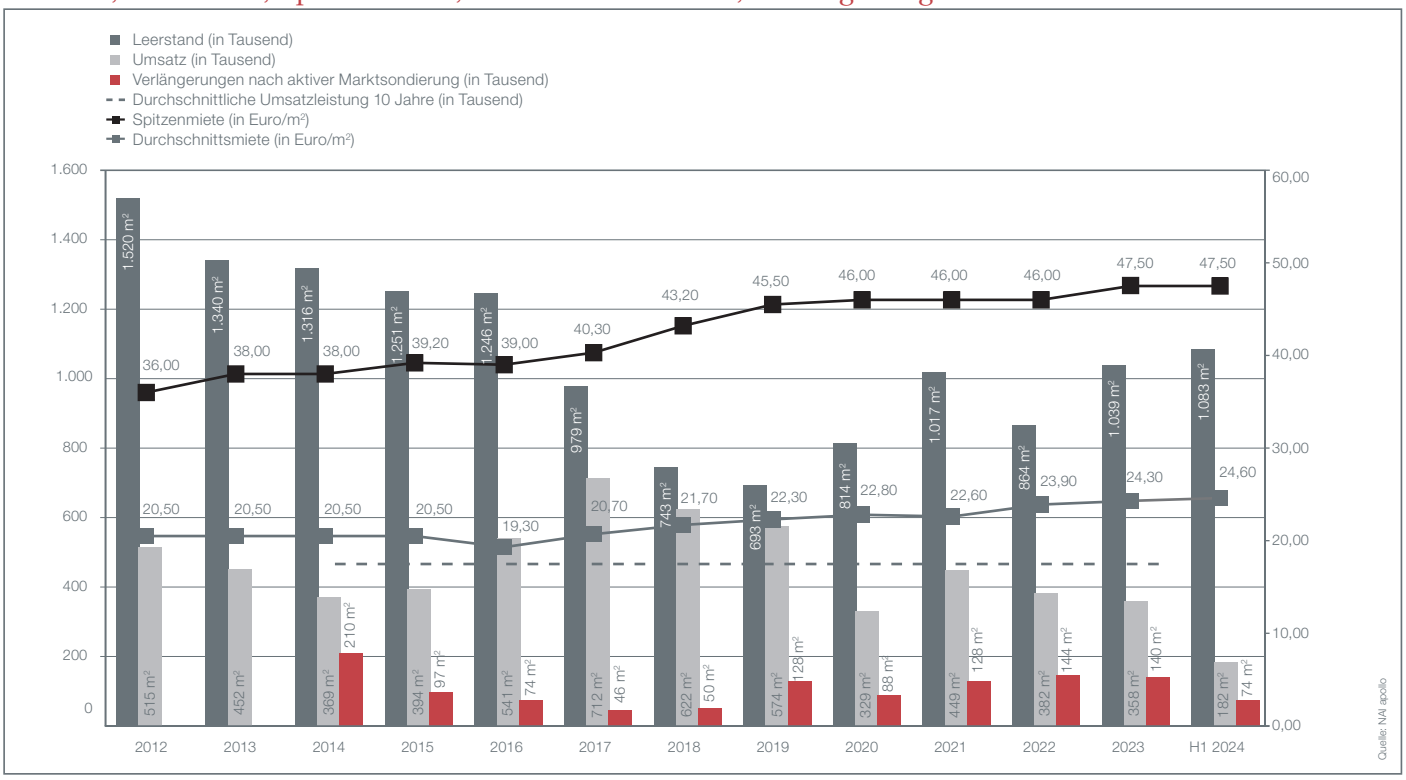
Der gesamtwirtschaftliche Ausblick für Deutschland hat sich für das Jahr 2024 etwas aufgehellt. Das ifo Institut prognostiziert im Sommer 2024 ein preisbereinigtes BIP-Wachstum von 0,4 % für 2024, womit die bisherige Prognose verdoppelt wurde. Für 2025 wird ein Wirtschaftswachstum von 1,5 % erwartet. Damit einhergehend soll die Inflation weiter abnehmen, was sich auch in den aktuellen Daten widerspiegelt: Im Juni 2024 lag der Verbraucherpreisindex in Deutschland voraussichtlich bei 2,2 %. Für Hessen wurde zeitgleich ein Preisanstieg von 1,8 % verzeichnet.

Der deutsche Arbeitsmarkt bleibt jedoch spürbar gehemmt. Die Arbeitslosenquote in Deutschland bewegt sich im Juni 2024 0,3 %-Punkte über dem Vorjahresniveau. Eine schnelle Abnahme ist nicht zu erwarten. So ist das ifo Beschäftigungsbarometer im Juni 2024 auf 95,9 Punkte gesunken. Viele Unternehmen sehen derzeit von einem Personalaufbau ab, was sich auch in der rückläufigen Anzahl gemeldeter offener Arbeitsstellen bei der Agentur für Arbeit widerspiegelt. Im Juni 2024 waren etwa 701.000 Stellen gemeldet, rund 69.000 weniger als im Juni 2023.

Diese gesamtdeutsche Entwicklung zeigt sich auch im Rhein-Main-Gebiet. In Frankfurt am Main ist die Arbeitslosenquote im Juni 2024 im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 %-Punkte auf 6,4 % gestiegen. Die Zahl der gemeldeten Stellen liegt aktuell bei etwa 8.400, was 1.600 weniger sind als im Vorjahreszeitraum.

Die Stimmung der Unternehmen in der Rhein-Main-Region hat sich gemäß der jüngsten Umfrage der IHK-Frankfurt vom Frühsommer 2024 allerdings leicht aufgehellt, so dass der Geschäftsklimaindex mit 102 Punkten nun knapp über der Wachstumsschwelle liegt. Die aktuelle Lage wird mit 11 Punkten deutlich besser eingeschätzt als die Erwartungen, die sich mit -6 Punkten weiterhin im negativen Bereich bewegen. Neben dem Fachkräftemangel sehen die lokalen Unternehmen die Inlandsnachfrage als größtes Risiko für die weitere wirtschaftliche Entwicklung.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

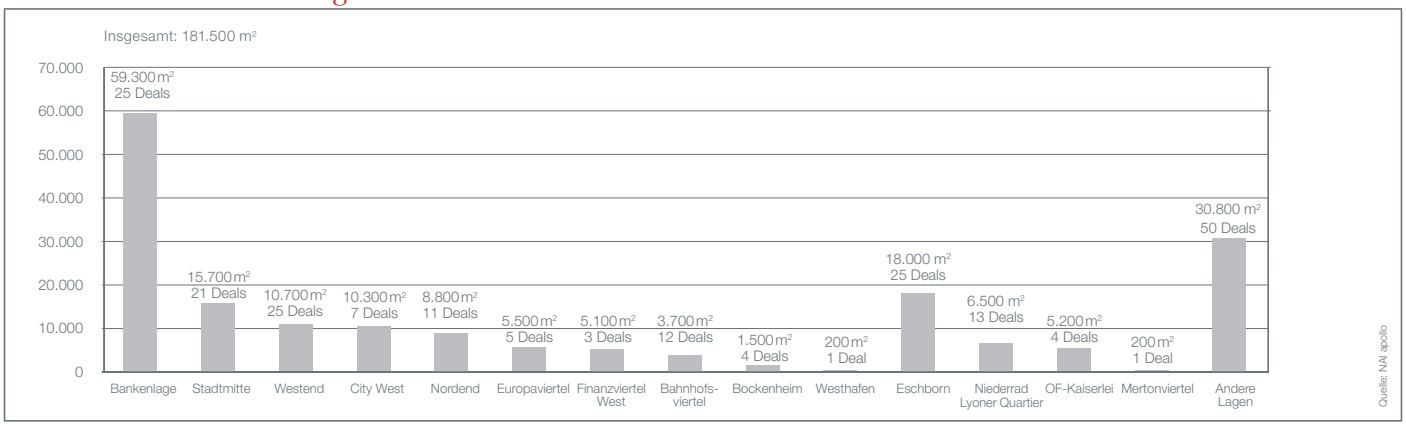


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im zweiten Quartal 2024 unverändert von Zurückhaltung geprägt. Für die Monate April bis Juni 2024 ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 88.400 m² verzeichnet worden. Damit wurde das bereits schwache Vorjahresquartal um weitere 3,2 % und der langfristige Schnitt der zweiten Quartale um 13,3 % unterschritten. Für die ersten sechs Monate 2024 summiert sich der Flächenumsatz auf 181.500 m², womit er leicht über dem Vorjahr notiert (H1 2023: 174.100 m²). Die größten Abschlüsse im bisherigen Jahresverlauf – die Anmietung der EZB im Gallileo in der Gallusanlage 7 mit 36.800 m² aus dem ersten Quartal sowie der zuletzt getätigte Eigennutzerkauf der Projektentwicklung Hauptwache 1 durch die Frankfurter Sparkasse mit rund 7.200 m² Bürofläche – machen rund ein Viertel des Umsatzes aus. Ohne diese beiden Deals wäre das erste Halbjahr 2024 nach den ersten sechs Monaten 2020 die zweitschwächste erste Jahreshälfte der letzten 20 Jahre gewesen.

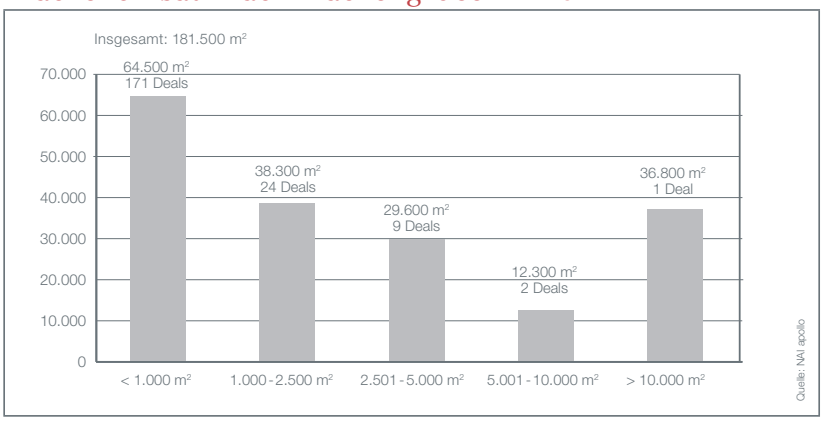
Die sehr zurückhaltende Umsatzdynamik zeigt sich gleichfalls in der geringen Anzahl an erfassten Abschlüssen. Mit registrierten 207 Deals ist der zehnjährige Schnitt der ersten Halbjahre um 25 % bzw. 71 Deals verfehlt worden (H1 2014 – H1 2023: 278 Abschlüsse).

Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung sind in den ersten sechs Monaten für rund 74.000 m² Bürofläche erfasst worden. Es deutet sich für das Gesamtjahr bei den Verlängerungen ein überdurchschnittliches Volumen an.

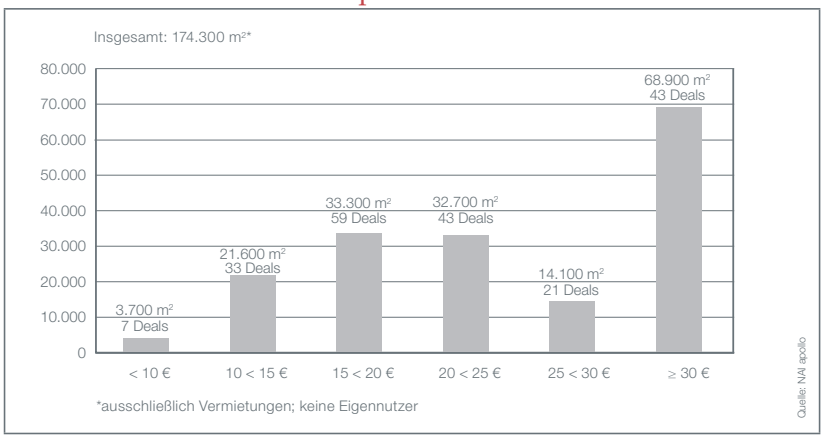
Flächenumsatz nach Lage H1 2024



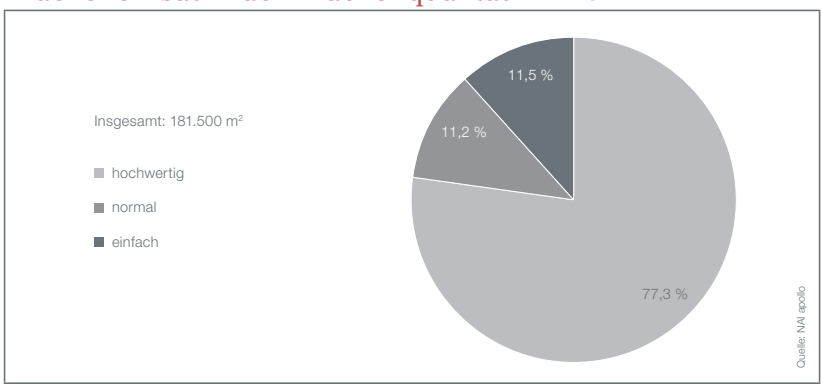
Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2024



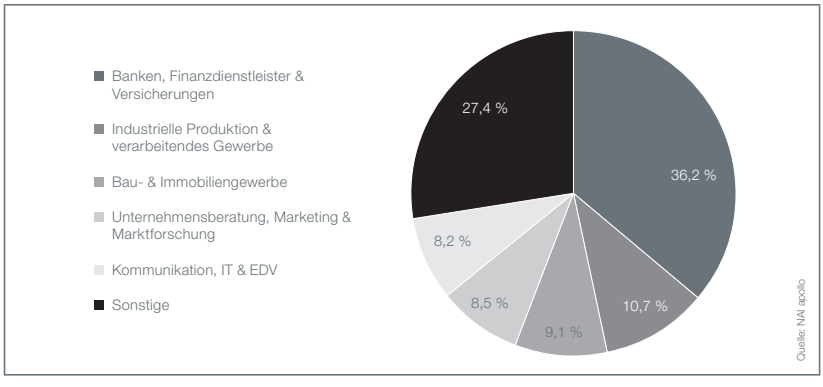
Flächenumsatz nach Mietpreisen H1 2024



Flächenumsatz nach Flächenqualität H1 2024



Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



Die gesunkenen Umsatzaktivitäten zeigen sich im ersten Halbjahr 2024 unverändert in den Größenclustern unterhalb der 1.000-m²-Marke sowie im Bereich zwischen 2.501 und 10.000 m². Im Vorjahresvergleich hat sich insbesondere im Segment von 5.001 bis 10.000 m² das Volumen um mehr als zwei Drittel reduziert. Die Größenklasse 1.001 bis 2.500 m² bewegt sich leicht über Vorjahresniveau. Oberhalb der 10.000-m²-Marke ist der Großabschluss der EZB erfasst worden, während in den ersten sechs Monaten 2023 in diesem Segment gar kein Abschluss stattfand.

Die größten Deals des Jahres bis Ende Juni tragen signifikant dazu bei, dass die Gruppe der „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit 65.600 m² bzw. 36,2 % Marktanteil den höchsten Umsatz in diesem Zeitraum verzeichnet. Dahinter reihen sich „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit 19.500 m² sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 16.400 m² ein, dicht gefolgt von „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ mit 15.400 m².

Unter den Teilmärkten dominiert die Bankenlage mit 59.300 m² und damit einem Marktanteil von 32,7 %. Daneben sind vor allem Eschborn mit 18.000 m², die Stadtmitte mit 15.700 m² sowie der Flughafen mit 11.000 m² durch eine höhere Nachfrage gekennzeichnet.

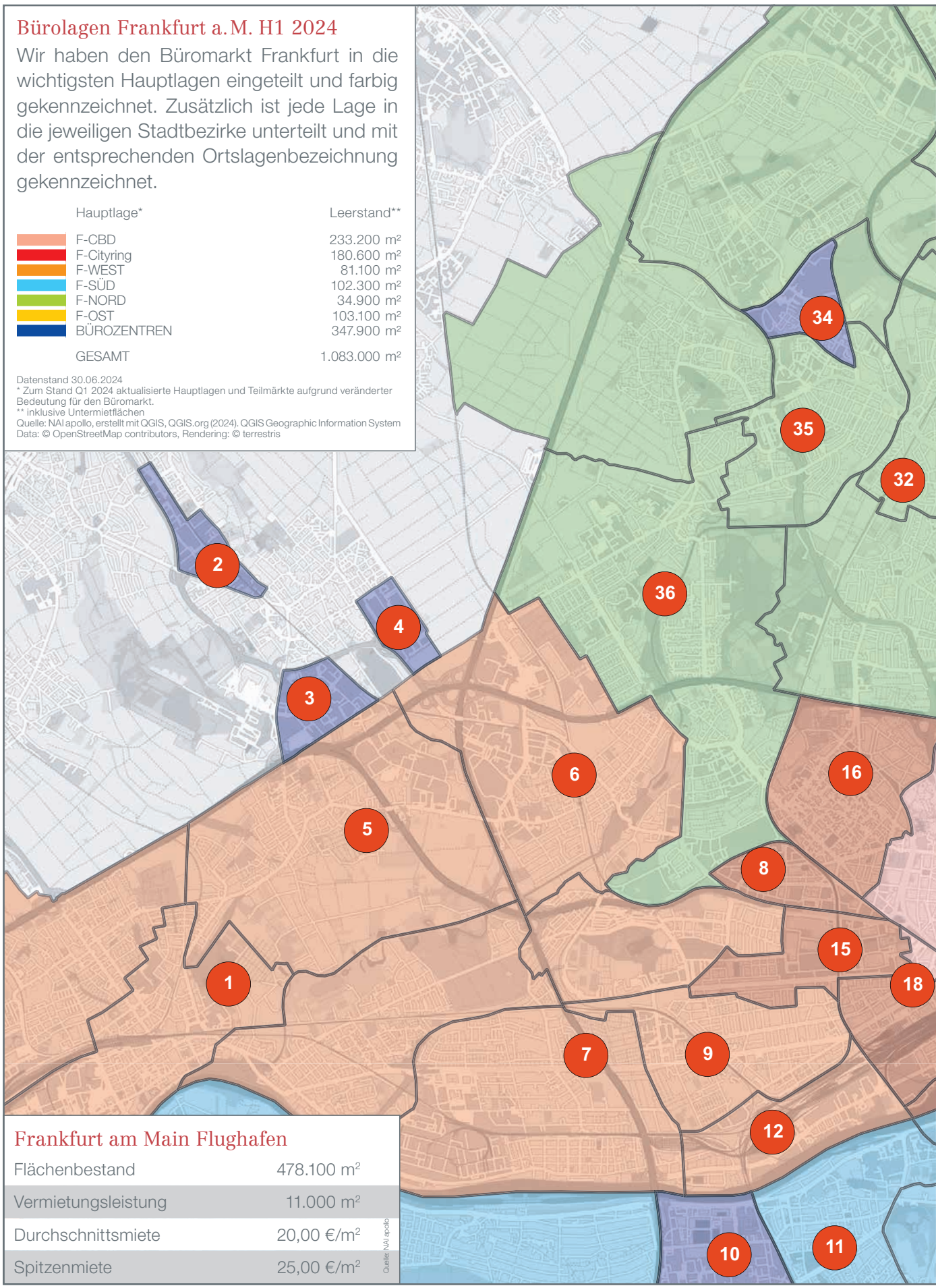
Die aktuelle Preissensitivität eines Großteils der Büronutzer drückt sich in einer wieder leicht sinkenden Durchschnittsmiete aus. Gegenüber dem Vorquartal hat diese um 0,40 €/m² und im Vergleich zum Vorjahr um 0,30 €/m² auf 24,60 €/m² abgenommen. Die Spitzenmiete hat sich hingegen vorerst auf dem erreichten Niveau von 47,50 €/m² eingependelt, wenngleich derzeitige Angebote sowie Mietvertragsverhandlungen auf einen zusätzlichen Anstieg hindeuten. Unverändert ist eine visible Nachfrage nach hochwertigen ESG-konformen Flächen in zentralen Lagen erfassbar. Projekte, Neubauten und Revitalisierungen bleiben gefragt und sind für über 40 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Insgesamt sind für neuwertige Flächen deutlich höhere Mieten als für Bestandsobjekte erzielt worden. Im Schnitt liegt die erreichte Miete in neuwertigen Objekten im ersten Halbjahr bei 32,90 €/m² – ein Drittel über der durchschnittlichen Gesamtmarktmiete.

Bürolagen Frankfurt a. M. H1 2024

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

Hauptlage*	Leerstand**
F-CBD	233.200 m²
F-Cityring	180.600 m²
F-WEST	81.100 m²
F-SÜD	102.300 m²
F-NORD	34.900 m²
F-OST	103.100 m²
BÜROZENTREN	347.900 m²
GESAMT	1.083.000 m²

Datenstand 30.06.2024
* 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	478.100 m²
Vermietungsleistung	11.000 m²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m²
Spitzenmiete	25,00 €/m²

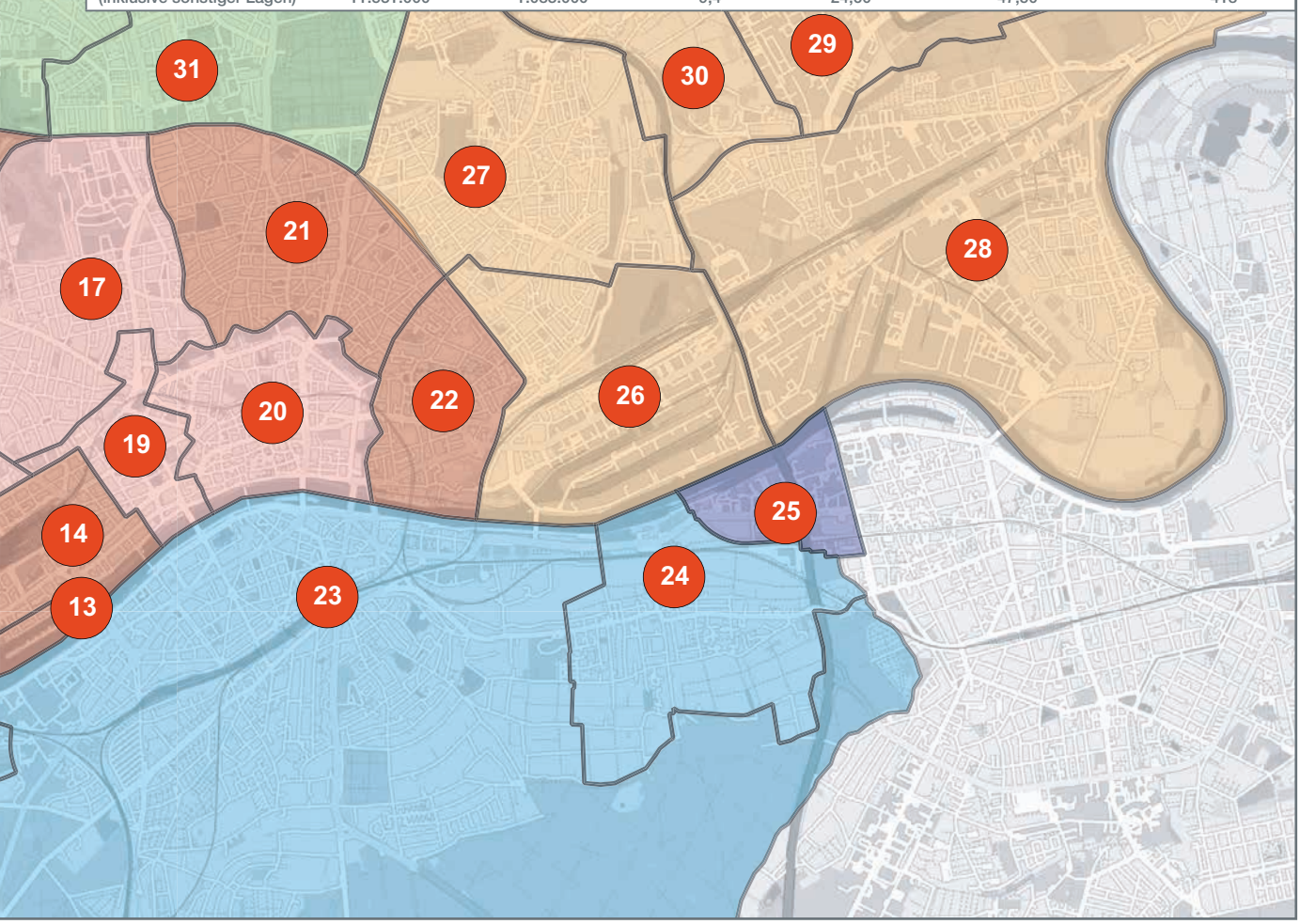
Quelle: NAI apollo

NAI apollo

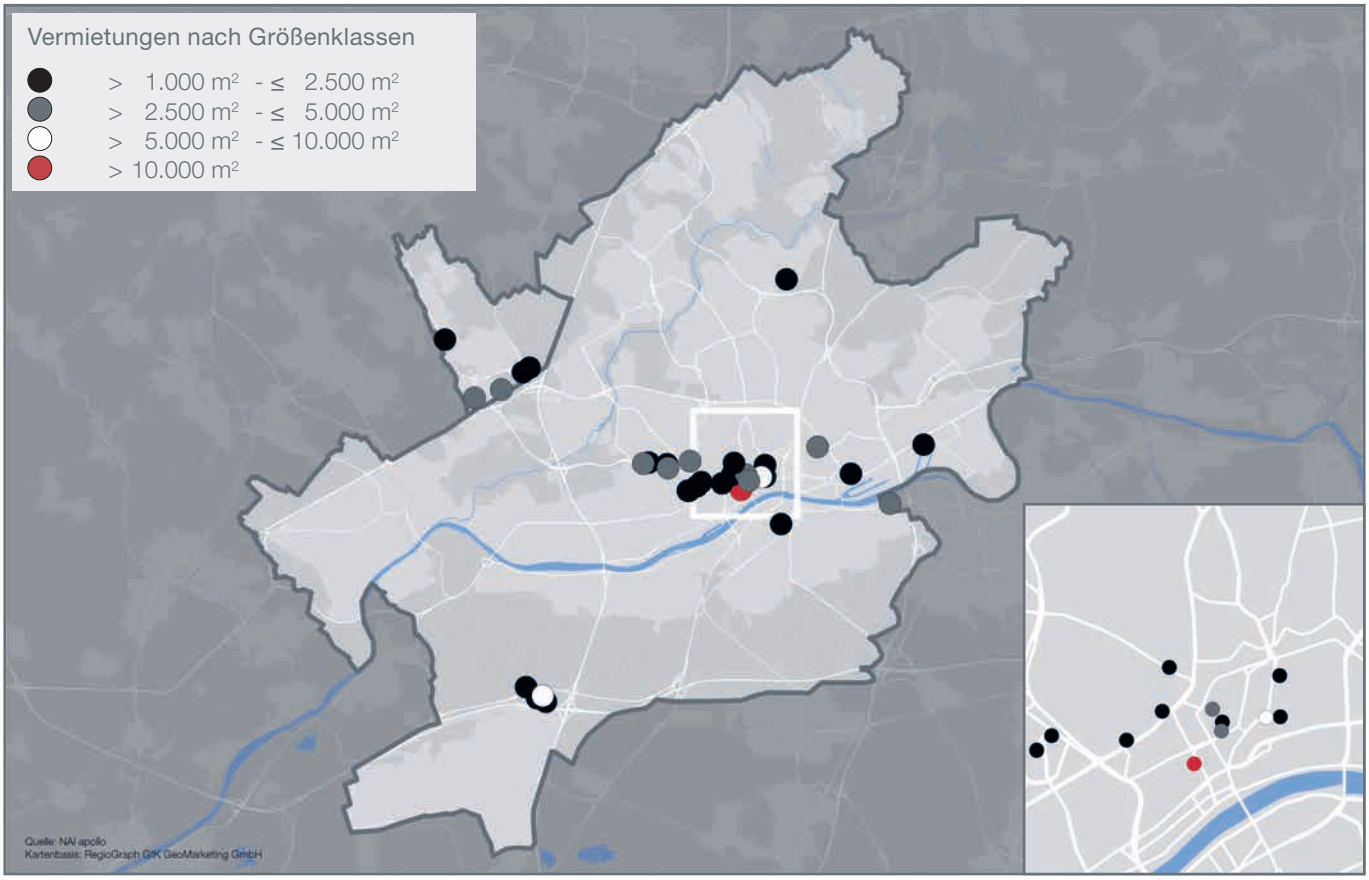
Bürolagen

Teilmärkte	Bestand (m²)	Leerstand (m²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	193.000	1.100	0,6	10,00	14,00	4
2. Eschborn-West	161.800	39.000	24,1	12,00	14,00	7
3. Eschborn-Süd	428.000	72.500	16,9	15,00	21,50	22
4. Eschborn-Ost	123.900	23.800	19,2	12,00	14,00	4
5. Sossenheim	89.300	34.900	39,1	12,00	14,00	4
6. Rödelheim	102.400	15.900	15,5	12,00	15,00	8
7. Griesheim	16.800	0	0,0	8,00	11,00	0
8. City West	479.500	90.000	18,8	18,50	25,00	17
9. Gallus	552.900	28.200	5,1	17,00	23,00	18
10. Niederrad Lyoner Quartier	640.300	124.300	19,4	14,50	18,50	21
11. Niederrad (Stadt)	12.500	1.000	8,0	10,00	13,00	1
12. Gutleutviertel	138.300	1.000	0,7	13,00	14,50	3
13. Westhafen	102.300	5.100	5,0	20,00	25,50	5
14. Bahnhofsviertel	363.900	49.900	13,7	20,50	32,00	44
15. Europaviertel	207.500	20.100	9,7	25,00	28,00	4
16. Bockenheim	311.200	12.400	4,0	17,00	21,00	12
17. Westend	679.900	56.200	8,3	29,50	42,00	36
18. Finanzviertel West	265.100	46.300	17,5	32,00	40,00	5
19. Bankenlage	1.264.900	67.100	5,3	36,50	47,50	26
20. Stadtmitte	529.900	63.600	12,0	28,00	42,00	45
21. Nordend	124.200	3.100	2,5	21,00	27,50	6
22. City Ostend	226.300	23.400	10,3	15,00	22,00	7
23. Sachsenhausen	427.500	29.600	6,9	17,50	25,00	20
24. Oberrad	4.500	0	0,0	11,50	15,00	0
25. OF-Kaiserlei	212.900	62.000	29,1	15,00	19,00	9
26. Ostend-Ost	440.000	50.900	11,6	18,00	24,00	30
27. Bornheim	36.900	8.700	23,6	14,00	16,00	2
28. Riederwald/Fechenheim	180.100	13.200	7,3	10,00	13,50	7
29. Bergen-Enkheim	50.600	6.800	13,4	9,00	12,00	4
30. Seckbach	15.100	100	0,7	11,00	13,00	1
31. Dornbusch/Eckenheim	81.000	3.000	3,7	12,50	14,00	3
32. Eschersheim	32.600	0	0,0	11,00	16,50	0
33. Nieder-Eschbach	129.500	14.400	11,1	9,50	13,00	9
34. Mertonviertel	208.300	26.300	12,6	12,50	15,50	6
35. Heddernheim	10.900	0	0,0	8,00	11,00	0
36. Praunheim/Hausen	90.800	17.000	18,7	11,50	13,50	10
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	**11.531.000**	**1.083.000**	**9,4**	**24,60**	**47,50**	**418**

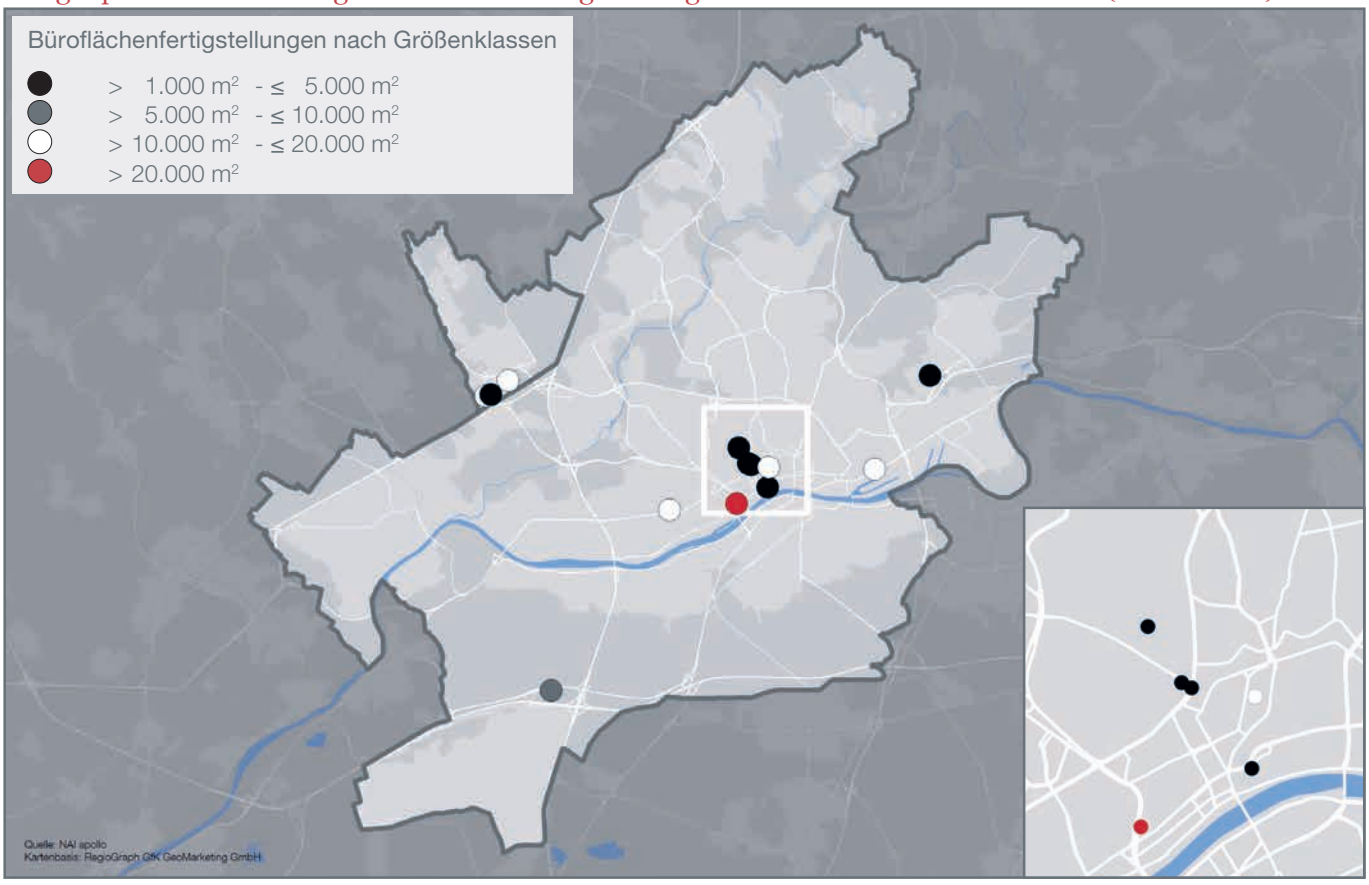
Quelle: NAI apollo



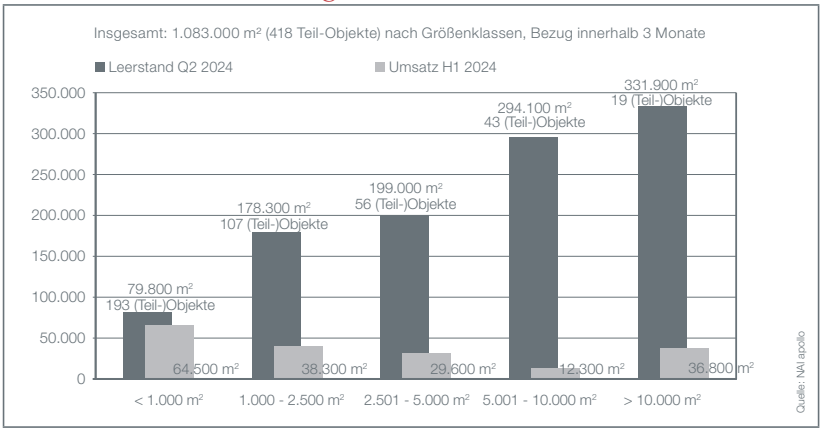
Geographische Verortung Großvermietungen H1 2024 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



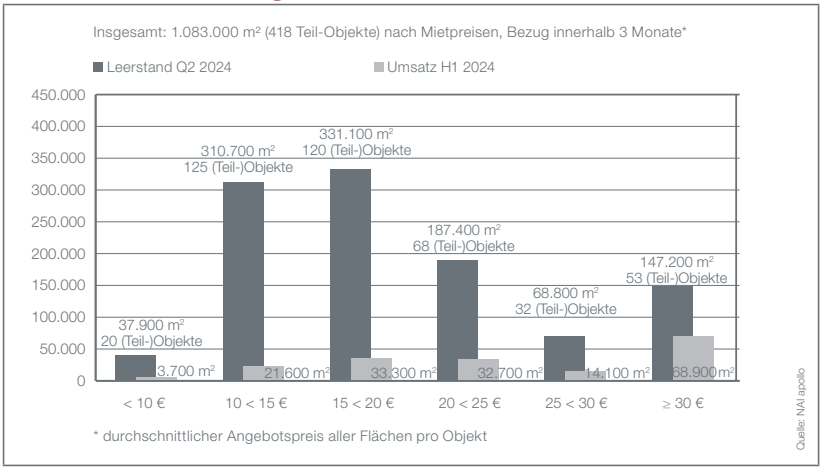
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2024 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



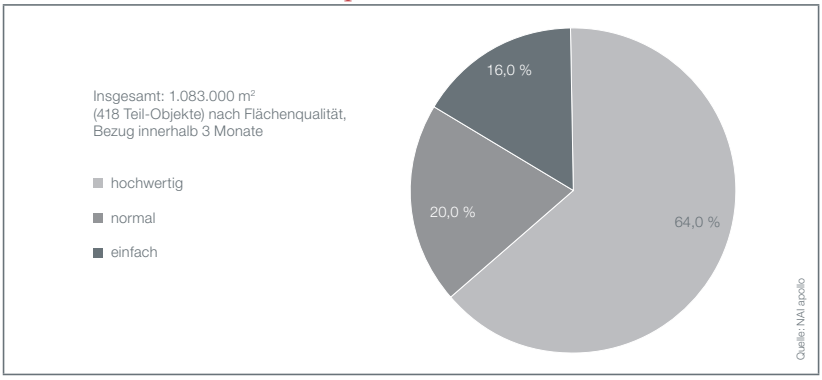
Leerstand nach Flächengröße Q2 2024



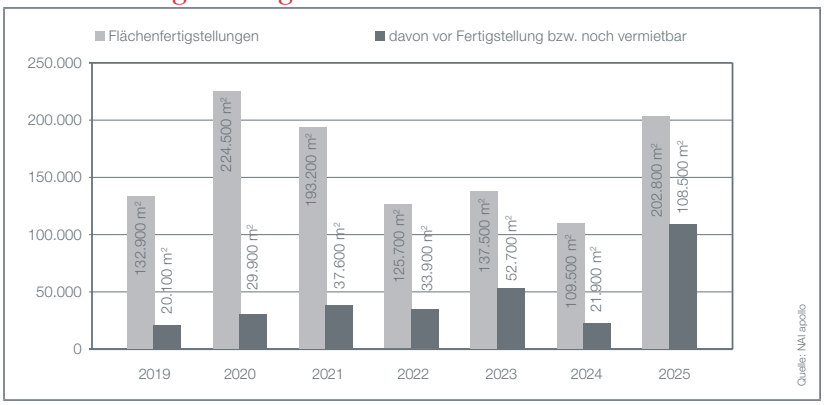
Leerstand nach aufgerufener Miete Q2 2024



Leerstand nach Flächenqualität Q2 2024



Flächenfertigstellungen



Am Ende des zweiten Quartals 2024 beträgt der Büroflächenbestand rund 11,53 Mio. m². Zu den Fertigstellungen des zweiten Quartals zählen unter anderem der „Timber Pioneer“ mit rund 14.000 m² im Europaviertel sowie die Objekte „Tower“ mit 17.600 m² und „The Hub“ mit rund 4.000 m² im Projektareal „Eschborn Gate“. Insgesamt ist 2024 mit der Fertigstellung von rund 109.500 m² zu rechnen. Die Vorvermietungsquote beträgt hier mittlerweile 80 %.

Im Vergleich zum Vorjahrszeitraum hat der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar wären – um 60.000 m² zugenommen. Insgesamt stehen auf dem Markt damit 1,083 Mio. m² zur kurzfristigen Anmietung bereit. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,4 %. Hierbei ist eine weitere Zunahme an Untermietflächen sichtbar. Lag deren Anteil am Gesamtleerstand im Vorquartal bei 12,5 %, ist dieser nun auf 13,4 % angestiegen.

Wenngleich die gesamtdeutsche BIP-Prognose teilweise angehoben wurde und sich die Stimmung der hiesigen Wirtschaft leicht aufzuhellen scheint, wird dies vorerst keinen nennenswerten Effekt auf den Frankfurter Büromarkt haben. Eine mögliche Belebung des Büromarktes dürfte sich erst mit mehreren Quartalen Verzug zeigen. Zwar ist eine zunehmende Nachfrage vor allem im mittleren Größensegment erkennbar und mögliche Großabschlüsse stehen im Raum, dies wird jedoch die moderate Gesamtnachfrage nicht ausgleichen können. Dementsprechend sollten die Marktaktivitäten auch in den kommenden Monaten zurückhaltend bleiben und das Gesamtjahr 2024 mit einem unterdurchschnittlichen Umsatzvolumen enden.

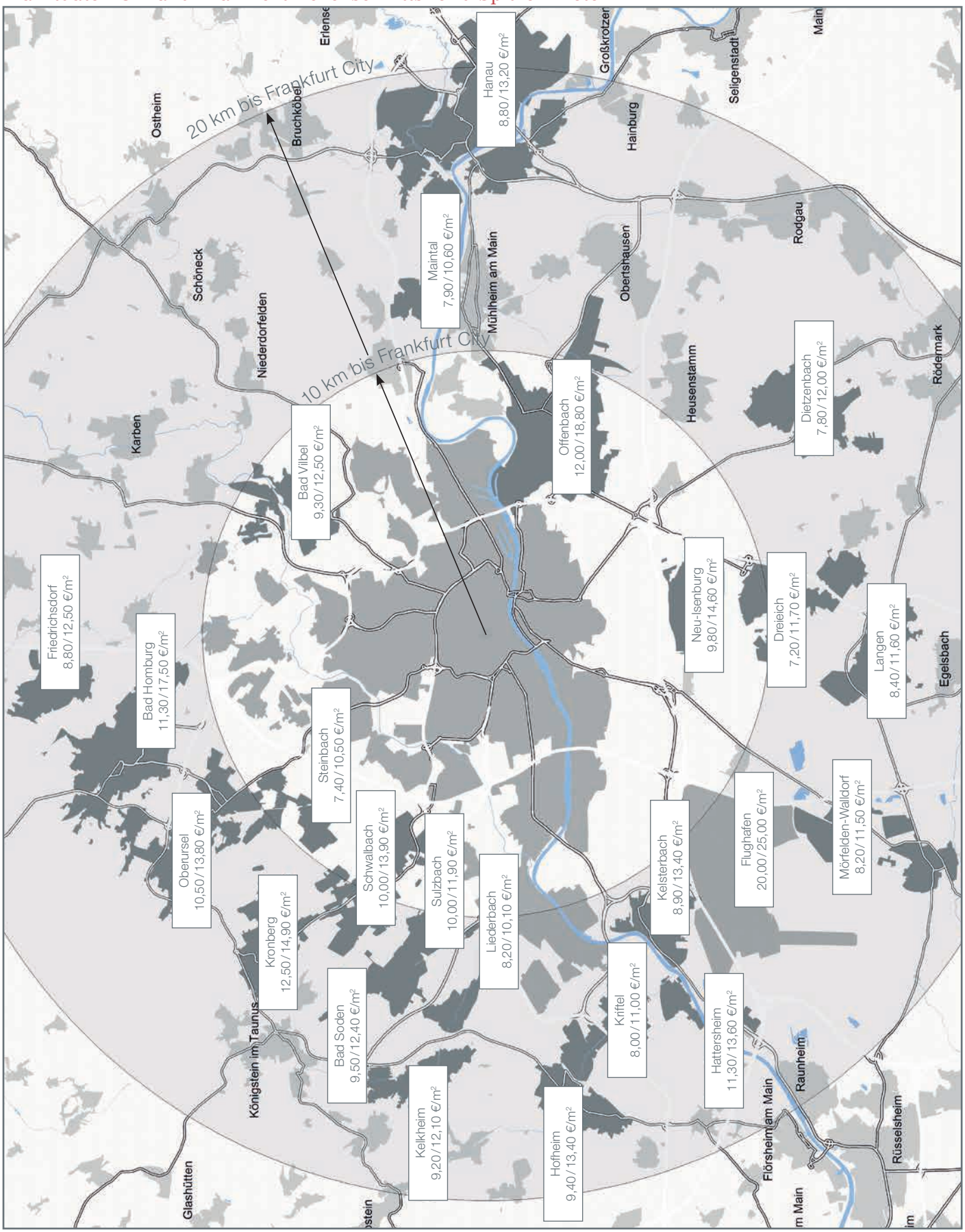
Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	→

Quelle: NAI apollo

NAI Partners Germany

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete



Quelle: NAI apollo
Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH
auf Basis von 2.395 Angeboten (06/2023-05/2024)
der VALUE Marktdatenbank

NAI apollo

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q2 2024

	Bestand (in Mio. m²)	Umsatz (m²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m²)	Durchschnittsmiete (€/m²)
Berlin	20,40	290.000	5,8	44,50	28,40
Düsseldorf	7,53	102.000	8,6	42,00	20,80
Frankfurt a. M.	11,53	181.500	9,4	47,50	24,60
Hamburg	14,48	194.000	4,7	35,00	20,20
München	21,40	295.000	6,7	52,00	24,40

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen (netto) Q2 2024

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

Quelle: NAI apollo

Frankfurt a. M.

Größte Umsätze H1 2024

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m²
Gallileo, Gallusanlage 7 / Bankenlage	Europäische Zentralbank	36.800
Hauptwache 1 / Stadtmitte	Frankfurter Sparkasse	7.200
The Move Blue, De-Saint-Exupéry-Straße 3-7 / Flughafen	Industrieunternehmen	5.100
LEIQ, Nordring 144 / OF-Kaiserlei	The Lorenz Bahlsen Snack-World	4.500
Sandweg 94 / Nordend	WM Gruppe	4.400

Quelle: NAI apollo

Größte Investments H1 2024

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €*
Hauptwache 1	Frankfurter Sparkasse	vertraulich
LEIQ Bauteil A, Nordring 144, Offenbach	HT Group (HT Top 8 Invest)	vertraulich
Büro am Mozartplatz, Bockenheimer Anlage 15	ConrenLand	35.000.000
Große Bockenheimer Straße 6	vertraulich	16.000.000
Liebigstraße 6	vertraulich	10.000.000

Quelle: NAI apollo
*tlw. geschätzt bzw. anteilig

EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN. BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

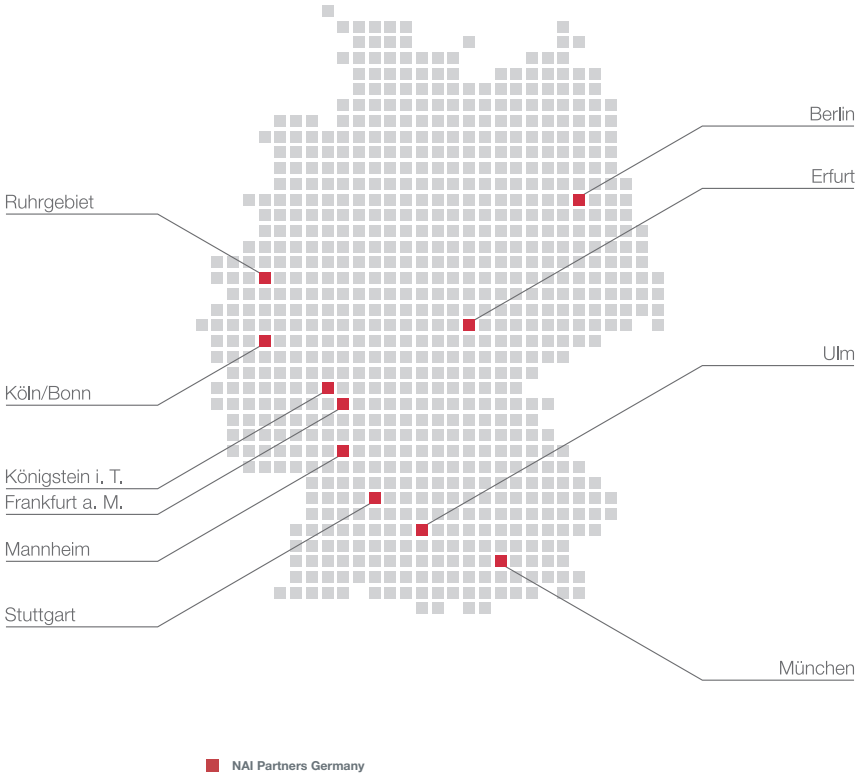
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARNTER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT

Copyright © NAI apollo, 2024.
Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo 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 und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

NAI Partners Germany