



# Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main  
Q1 2024

# „Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



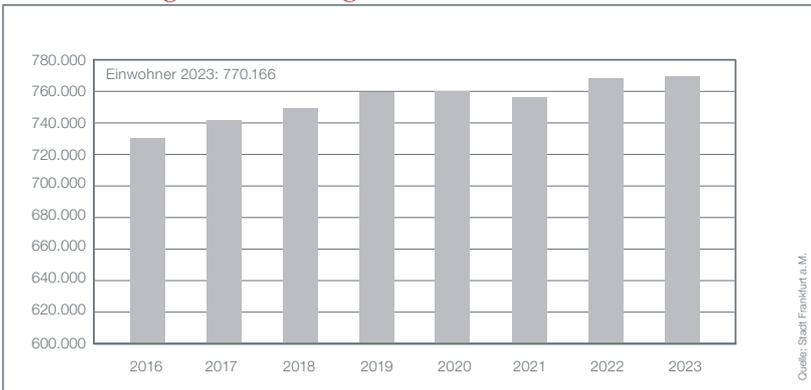
Martin Angersbach  
Director Business Development Office Germany  
+49 (0) 69 - 970 505-122  
martin.angersbach@nai-apollo.de



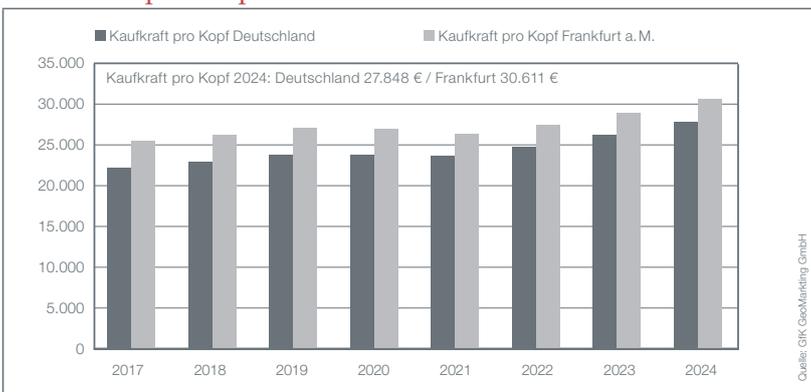
Alexander Waldmann  
Director – Research  
+ 49 (0) 69 - 970 505-618  
alexander.waldmann@nai-apollo.de



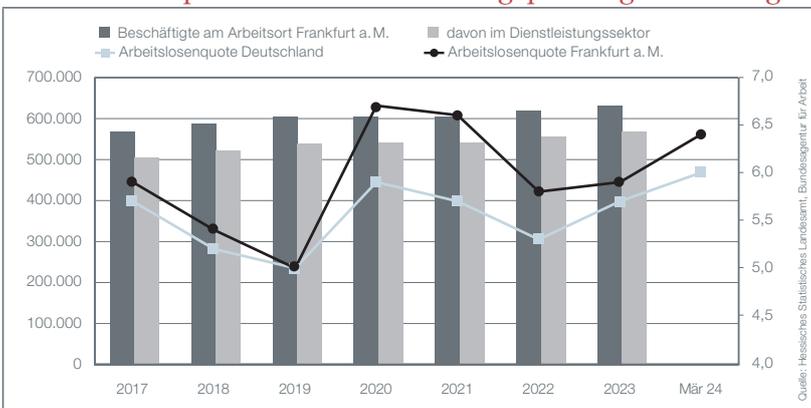
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



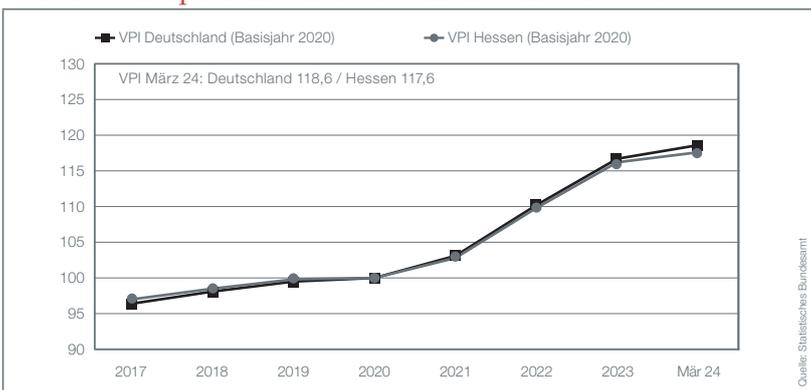
## Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



## Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



## Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

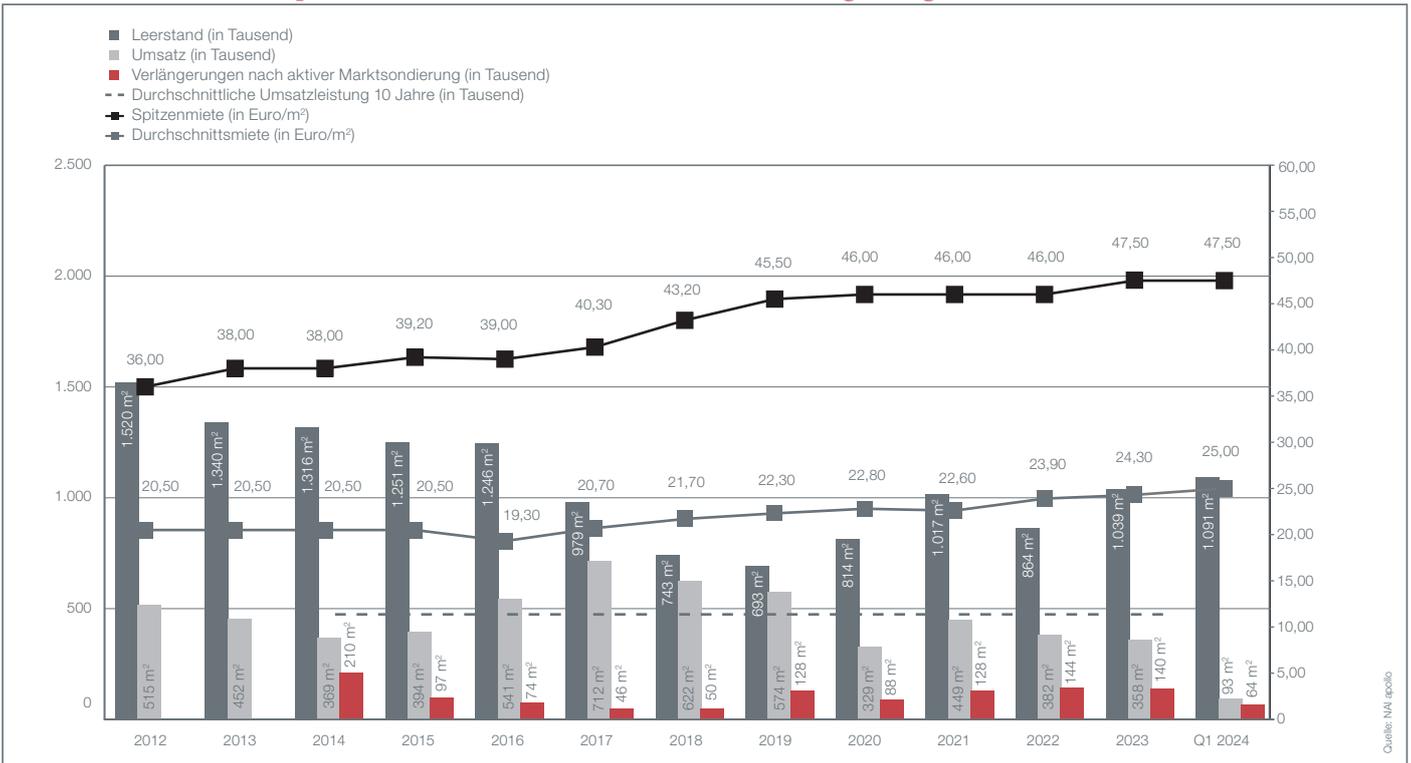


Die Bankenmetropole Frankfurt am Main konnte im Jahr 2023 an die positive Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre anknüpfen. Zum Jahresbeginn 2024 sind 770.166 Bürger mit Hauptwohnsitz in der Stadt gemeldet. Damit ist zum ersten Mal die 770.000-Einwohnerschwelle überschritten worden. Gegenüber dem Vorjahr beläuft sich das Plus auf 0,3 %. Maßgeblicher Treiber dieser Entwicklung ist ein hoher Anstieg von Bürgern mit ausländischer Staatsangehörigkeit.

Die wirtschaftlichen Kennzahlen für Frankfurt zeigen sich hingegen in den ersten Monaten des Jahres 2024 durchwachsen. So bewegt sich die aktuelle Arbeitslosenquote mit 6,4 % im März 2024 0,6 %-Punkte über dem Vorjahreswert. Eine weitere Zunahme ist in Anbetracht der makroökonomischen Entwicklung in Deutschland sehr wahrscheinlich. Für das Gesamtjahr 2024 geht die Bundesregierung von einem marginalen BIP-Wachstum von lediglich 0,2 % aus. Führende Forschungsinstitute sehen die Wirtschaft im Bereich einer Stagnation. Zwar kommen von der Inflationsentwicklung positive Impulse – in Deutschland lag diese im März 2024 bei 2,2 % und in Hessen bei 1,6 %, was die niedrigsten Werte seit April 2021 darstellen – jedoch agieren die Konsumenten mit ihren Ausgaben äußerst zurückhaltend. Dementsprechend dürfte der Binnenkonsum als Stütze der Wirtschaft weiterhin ausfallen.

Die herausfordernde Situation spiegelt sich in der lokalen Wirtschaft wider. So ist die Gesamtstimmung der Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt am Main laut dem jüngsten Konjunkturbericht vom Jahresbeginn 2024 mit einem Klimaindex von 98 Punkten unverändert unterhalb der Wachstumsschwelle. Vor allem der Ausblick auf die kommenden Monate fällt dabei pessimistisch aus. Die büroflächenaffine Branche der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft weicht hiervon allerdings ab und verzeichnet mit 122 Punkten den höchsten Indexwert unter den Branchen. Dabei hat sich bei dieser sowohl die Bewertung der aktuellen Lage als auch der Geschäftserwartungen deutlich aufgehellt.

## Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

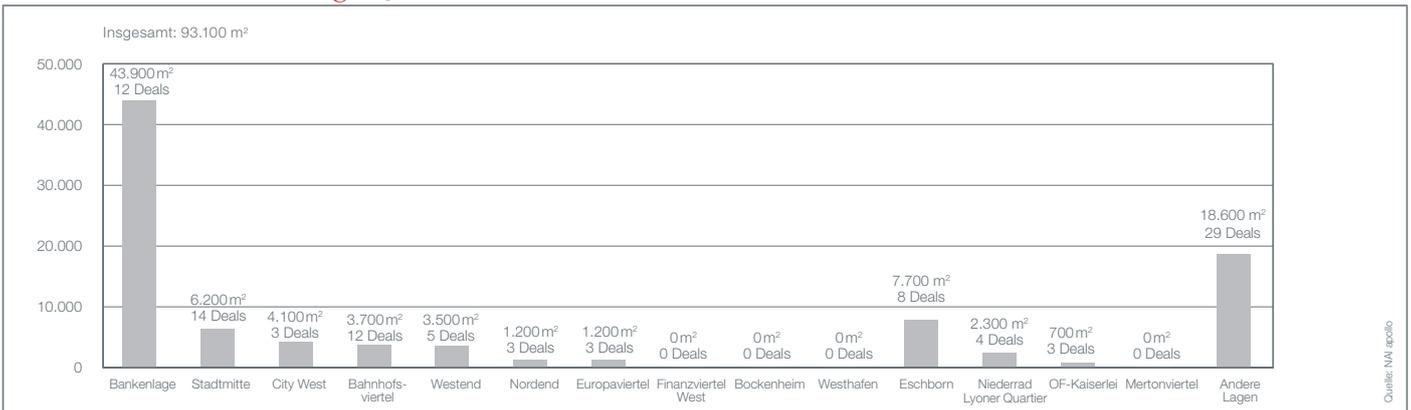


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im ersten Quartal 2024 etwas stärker als 2023 ins neue Jahr gestartet. Für Januar bis März 2024 ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 93.100 m² registriert worden. Dieses Ergebnis liegt um 12,4 % über dem Vorjahreswert sowie 11,1 % über dem fünfjährigen Mittelwert. Hierbei muss erwähnt werden, dass das Ergebnis zu 40 % durch den Großabschluss der Europäischen Zentralbank im Hochhaus Gallileo mit 36.800 m² getragen wurde. Ohne diesen hätte 2024 einen der bisher schwächsten Jahresstarts verzeichnet.

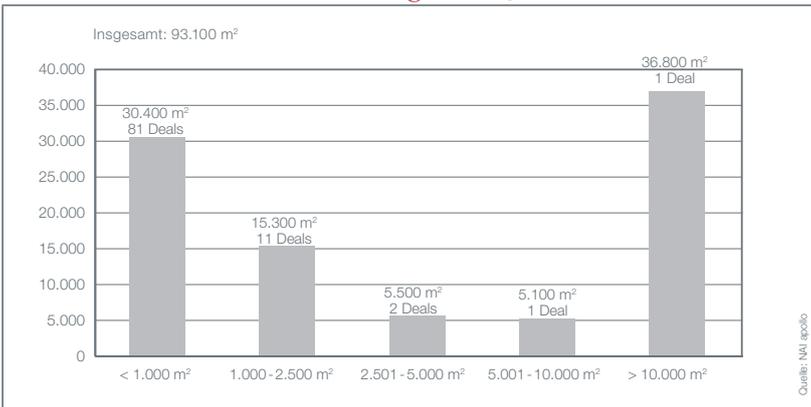
Die gesunkene Marktdynamik spiegelt sich in einer geringeren Anzahl an Vermietungen wider. Mit 96 erfassten Abschlüssen ist das bereits schlechte Vorjahr mit 105 Deals in den ersten drei Monaten 2023 nochmals um 8,6 % unterboten worden. Gleichzeitig ist die Deal-Anzahl erstmals seit 2012 in einem ersten Quartal wieder unter die 100er-Marke gesunken.

Innerhalb der ersten drei Monate 2024 sind Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung mit einem Volumen in Höhe von 64.000 m² erfasst worden. Hiermit hat sich der Umsatz mit Prolongationen gegenüber dem Vorjahr mehr als verdreifacht – der Trend, in unsicheren Zeiten zu verlängern, setzt sich somit fort.

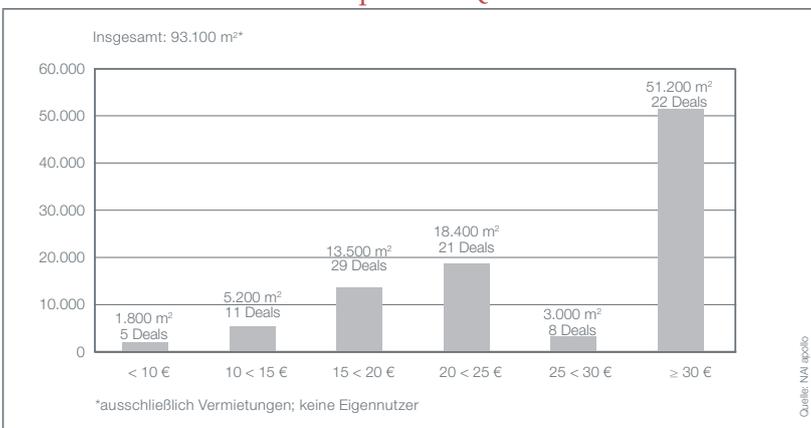
## Flächenumsatz nach Lage Q1 2024



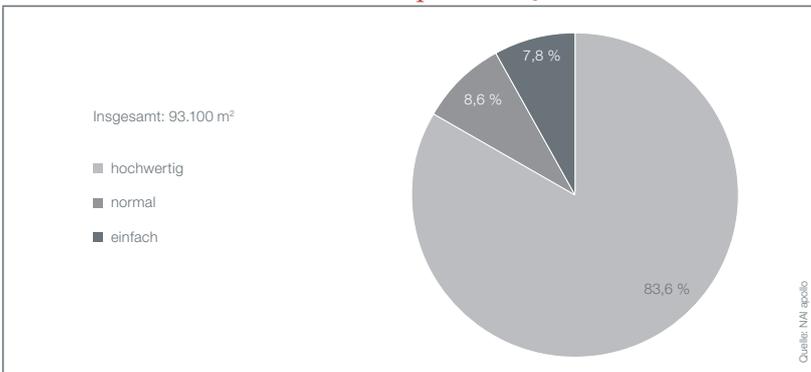
## Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2024



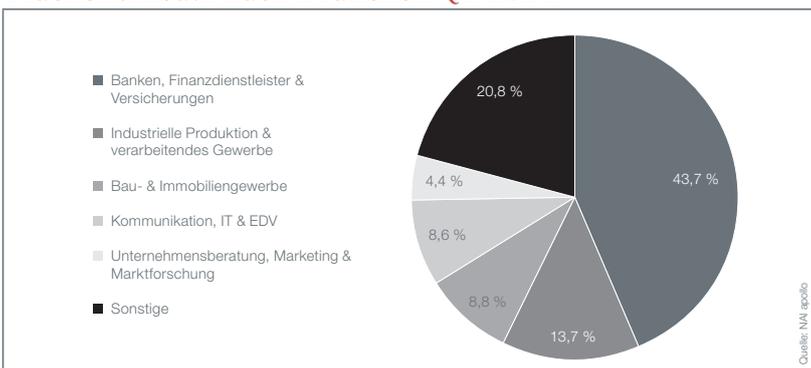
## Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1 2024



## Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1 2024



## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2024



Die gesunkene Umsatzdynamik hat sich im ersten Quartal 2024 in den Größenklassen unterhalb der 1.000-m<sup>2</sup>-Marke sowie in den Segmenten zwischen 2.501 und 10.000 m<sup>2</sup> gezeigt. Hier belaufen sich die Abnahmen auf bis zu 80 % gegenüber dem Vorjahr. Eine leichte Belebung ist hingegen im Segment zwischen 1.001 und 2.500 m<sup>2</sup> sowie oberhalb von 10.000 m<sup>2</sup> erfasst worden.

Die positive Entwicklung in der letztgenannten Größenklasse wird dabei von der Anmietung der EZB im „Galileo“ in der Gallusanlage 7 getragen. Die EZB wird das gesamte Objekt mit 36.800 m<sup>2</sup> beziehen. Der zweitgrößte Deal in den ersten Monaten ist der Abschluss über 5.100 m<sup>2</sup> Bürofläche eines Industrieunternehmens, das ins Gebäude „The Move Blue“ in Gateway Gardens ziehen wird.

Der Abschluss der EZB hat dafür gesorgt, dass die Gruppe der „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ den mit Abstand höchsten Umsatz auf sich verbuchen kann. Ein erfasster Flächenumsatz von 40.700 m<sup>2</sup> entspricht einem Marktanteil von 43,7 %. Dahinter folgen „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit 12.800 m<sup>2</sup> sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 8.200 m<sup>2</sup>. Analog dazu schlägt sich der Großdeal im Umsatz in den Teilmärkten nieder. So ist die Bankenlage mit 43.900 m<sup>2</sup> für 47,2 % des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich.

Während die Spitzenmiete auf dem zum Jahresende 2023 erreichten Niveau von 47,50 €/m<sup>2</sup> verbleibt, ist bei der Durchschnittsmiete wieder ein Plus erzielt worden. Diese stieg gegenüber dem Jahresende 2023 um 0,70 €/m<sup>2</sup>. Damit steht sie nun bei 25,00 €/m<sup>2</sup>. Weiterhin favorisieren Nutzer primär moderne und ESG-konforme Objekte in zentralen Lagen. Gleichzeitig ist eine hohe Preissensitivität der Nutzer erkennbar. Infolgedessen ist in der derzeitigen Marktlage von einer Stabilisierung des aktuellen Mietniveaus auszugehen, wenngleich vereinzelt auch höherpreisige Abschlüsse erfasst werden dürften.

Unverändert bleibt im ersten Quartal 2024 die Bedeutung von Projekten, Neubauten und Revitalisierungen für den Mietmarkt hoch. So entfallen rund 80 % des Umsatzes oberhalb der 1.000-m<sup>2</sup> Marke auf das neuwertige Büroflächensegment.

## Bürolagen Frankfurt a.M. Q1 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.

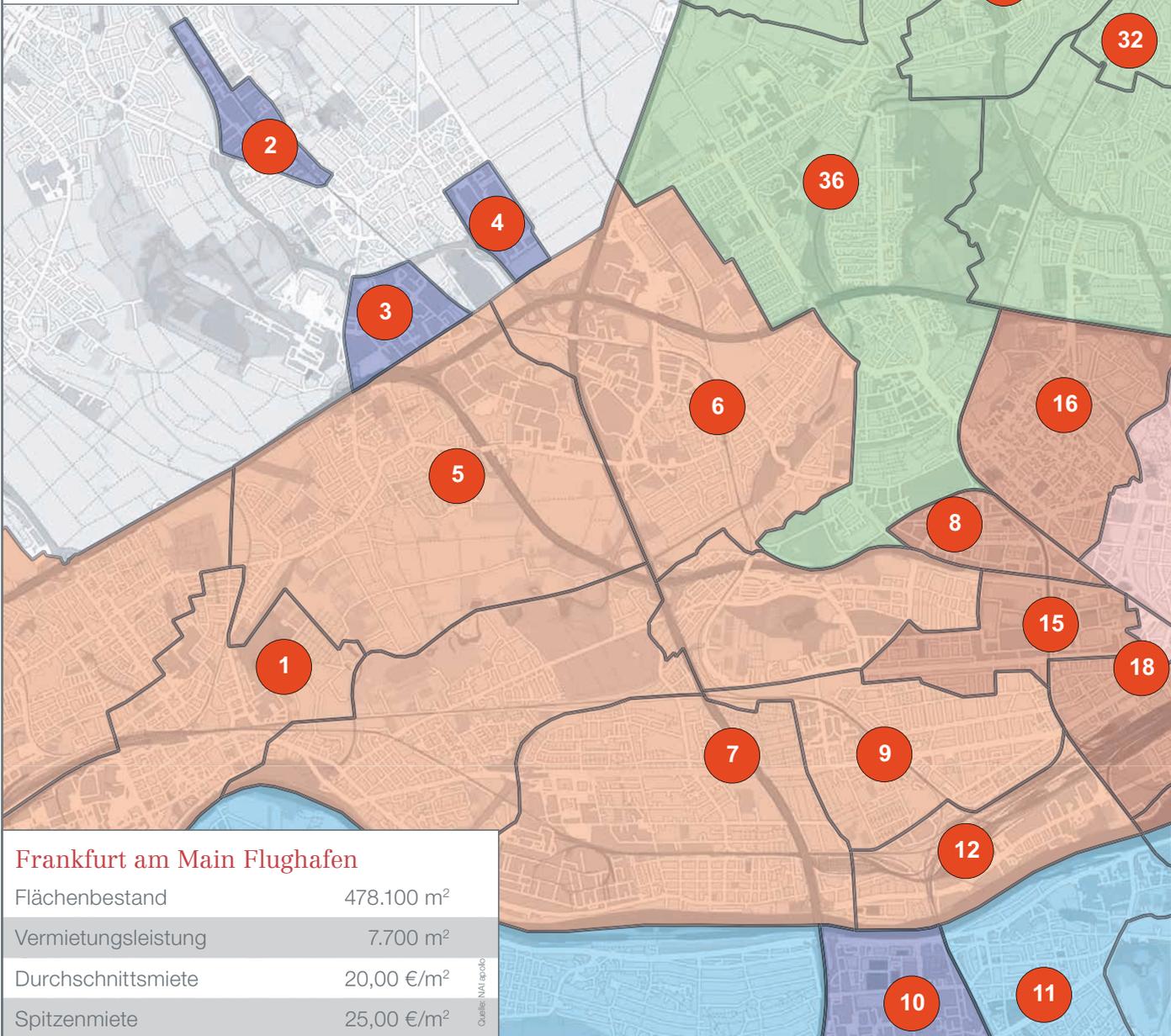
Hauptlage*	Leerstand**
F-CBD	252.700 m <sup>2</sup>
F-Cityring	213.300 m <sup>2</sup>
F-WEST	73.100 m <sup>2</sup>
F-SÜD	117.300 m <sup>2</sup>
F-NORD	34.500 m <sup>2</sup>
F-OST	110.200 m <sup>2</sup>
BÜROZENTREN	290.400 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>1.091.000 m<sup>2</sup></b>

Datenstand 31.03.2024

\* 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



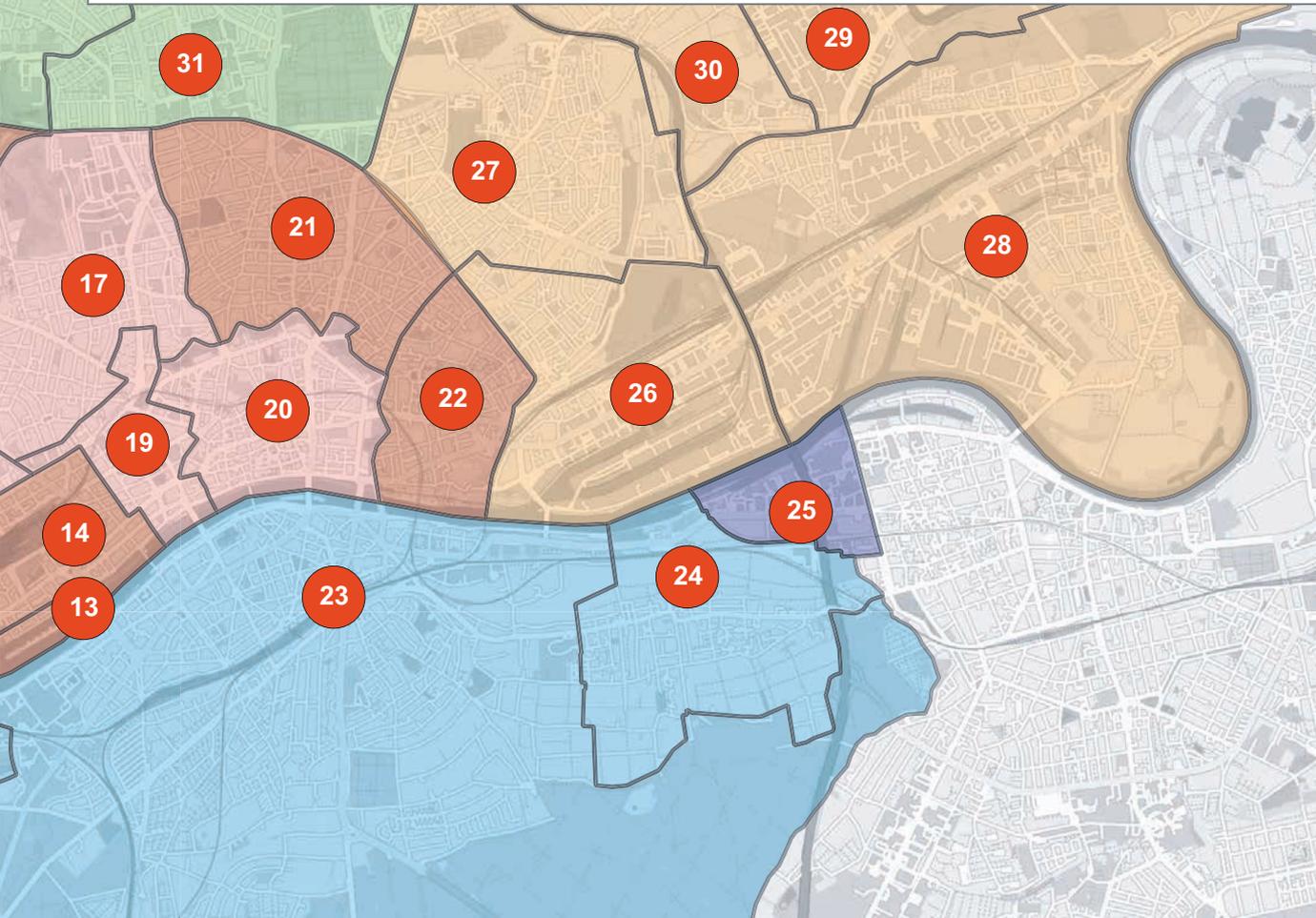
### Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	478.100 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	7.700 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	20,00 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	25,00 €/m <sup>2</sup>

Quelle: NAI apollo

Teilmärkte	Bestand (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	193.000	1.100	0,6	10,00	14,00	4
2. Eschborn-West	161.800	41.400	25,6	12,00	14,00	7
3. Eschborn-Süd	406.300	79.400	19,5	15,00	21,50	22
4. Eschborn-Ost	123.900	23.800	19,2	12,00	14,00	5
5. Sossenheim	89.300	29.700	33,3	12,00	14,00	2
6. Rödelheim	102.400	13.400	13,1	12,00	15,00	8
7. Griesheim	16.800	0	0,0	8,00	11,00	0
8. City West	479.500	96.800	20,2	18,50	25,00	16
9. Gallus	552.900	27.900	5,0	17,00	23,00	17
10. Niederrad Lyoner Quartier	640.300	90.700	14,2	14,50	18,50	20
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	4.600	4,5	20,00	26,00	4
14. Bahnhofsviertel	363.900	53.100	14,6	21,00	32,00	43
15. Europaviertel*	193.600	20.300	10,5	25,00	28,00	3
16. Bockenheim	311.200	29.700	9,5	17,00	21,00	12
17. Westend	679.900	47.800	7,0	29,00	42,00	33
18. Finanzviertel West*	265.100	63.100	23,8	31,00	40,00	6
19. Bankenlage	1.264.900	81.600	6,5	37,00	47,50	27
20. Stadtmitte	547.900	60.100	11,0	28,00	42,00	44
21. Nordend	124.200	8.700	7,0	20,50	27,50	7
22. City Ostend	226.300	28.800	12,7	15,00	22,00	9
23. Sachsenhausen	427.500	30.500	7,1	17,50	25,00	21
24. Oberrad	4.500	0	0,0	11,50	15,00	0
25. OF-Kaiserlei	212.900	36.300	17,1	15,00	18,50	5
26. Ostend-Ost	427.300	51.300	12,0	18,00	24,00	29
27. Bornheim	36.900	10.100	27,4	14,00	16,00	2
28. Riederwald/Fechenheim	181.000	13.200	7,3	9,00	13,00	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	14.000	10,8	9,50	13,00	9
34. Mertonviertel	208.300	18.700	9,0	12,50	15,50	5
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
<b>GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)</b>	<b>11.514.000</b>	<b>1.091.000</b>	<b>9,5</b>	<b>25,00</b>	<b>47,50</b>	<b>406</b>

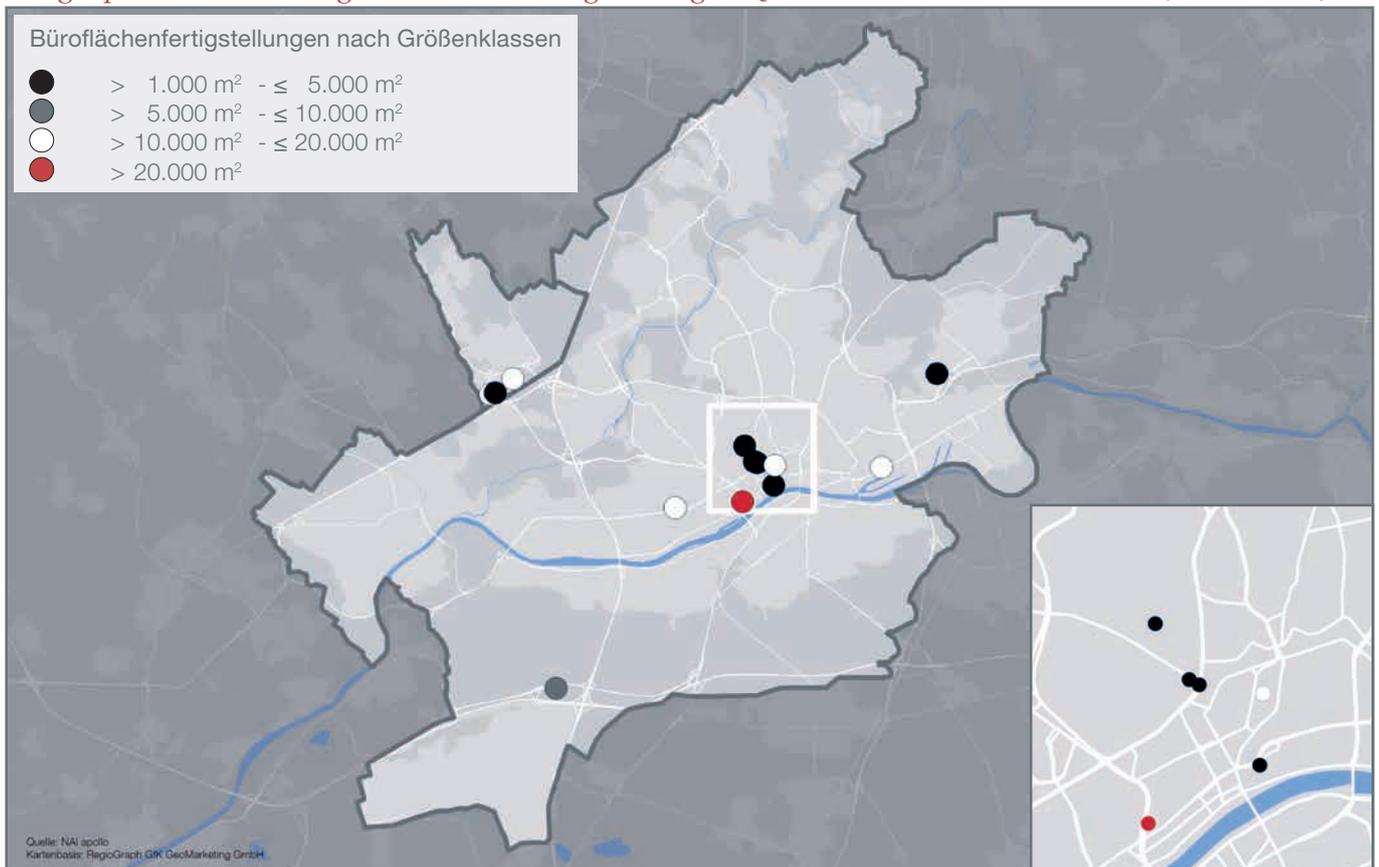
Quelle: NAI Immobilien



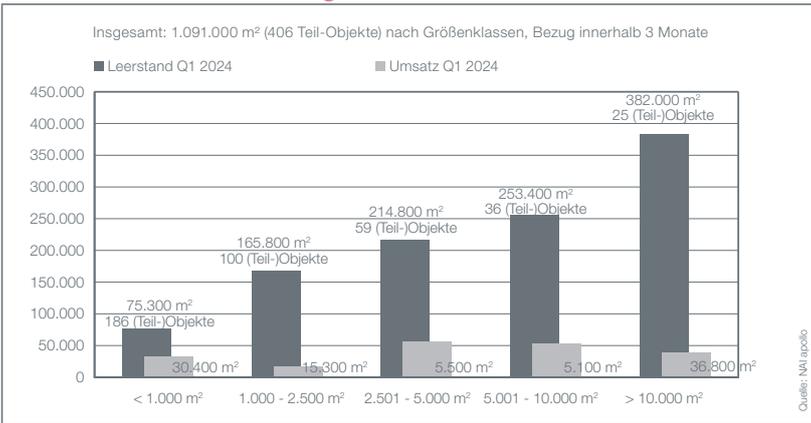
Geographische Verortung Großvermietungen Q1 2024 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



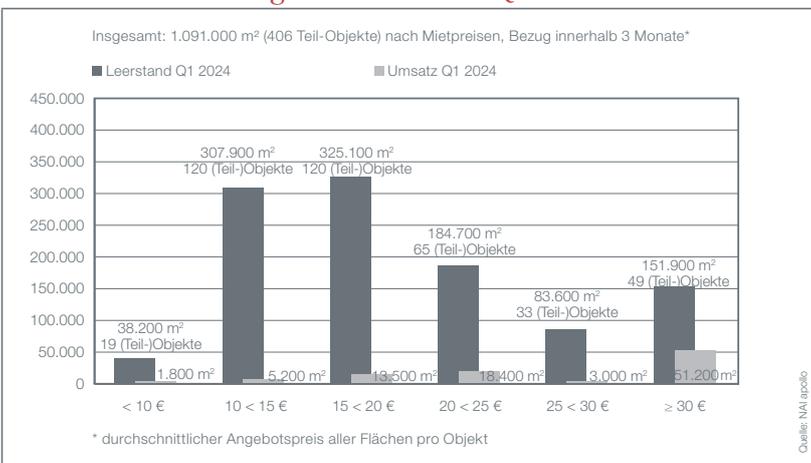
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen Q1 2024 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



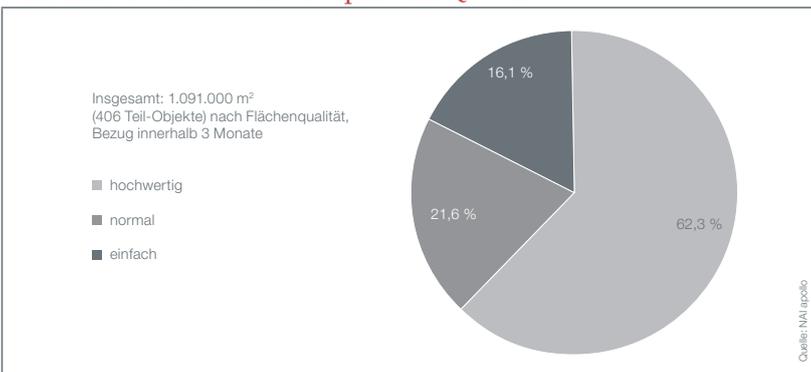
### Leerstand nach Flächengröße Q1 2024



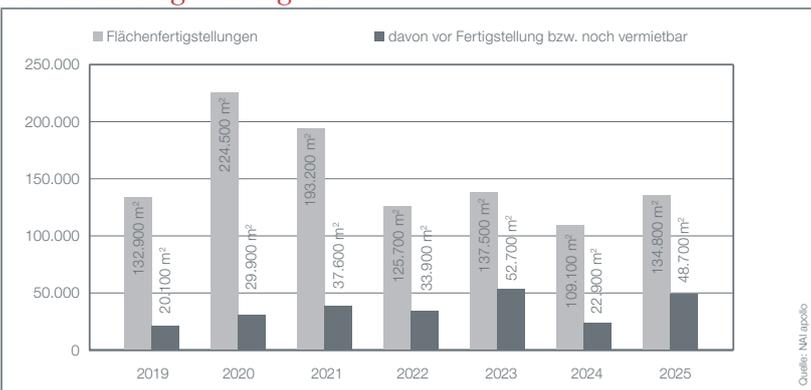
### Leerstand nach aufgerufener Miete Q1 2024



### Leerstand nach Flächenqualität Q1 2024



### Flächenfertigstellungen



Aktuell wird für das Gesamtjahr 2024 mit der Fertigstellung von 109.000 m<sup>2</sup> gerechnet, wovon nur noch rund 21 % für eine Anmietung zur Verfügung stehen. Innerhalb der ersten drei Monate 2024 sind Projektfertigstellungen in Höhe von 13.700 m<sup>2</sup> bei gleichzeitigen Flächenabgängen von 25.000 m<sup>2</sup> verzeichnet worden. Dementsprechend beträgt der Büroflächenbestand im Frankfurter Marktgebiet zum Ende des ersten Quartals rund 11,51 Mio. m<sup>2</sup>.

Die Zunahme des marktaktiven Leerstands auf dem Frankfurter Büromarkt hat sich nach Stabilisierungstendenzen im vierten Quartal 2023 zum Jahresstart 2024 fortgesetzt. Zum 31. März 2024 sind rund 1,09 Mio. m<sup>2</sup> kurzfristig vakant, der höchste absolute Wert seit 2016. Die Leerstandsquote beträgt damit 9,5 % und ist gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,6 %-Punkte angestiegen. Vom gesamten Leerstand entfallen rund 13 % auf Untermietflächen.

Bekanntlich reagieren Büromärkte mit einigen Quartalen Verzug auf Veränderungen des wirtschaftlichen Umfelds. Mittlerweile scheint diese vollends im Frankfurter Büromarkt angekommen zu sein. Wenngleich weiterhin größere Deals in der Pipeline sind, werden die Marktaktivitäten in diesem Jahr auf niedrigem Niveau bleiben. Unternehmen sondieren ihren Bedarf noch genauer und entscheiden sich immer öfter vorerst für einen Verbleib in den bestehenden Flächen. Nichtsdestotrotz gibt es auch in der aktuellen Situation Unternehmen, die weniger preissensibel agieren und hochpreisige Anmietungen in zentralen und modernen Flächen vornehmen, jedoch häufig verbunden mit einer Verkleinerung der Bürofläche. Insofern ist seitens der Mieter mit einer stabilen Entwicklung auf dem derzeit hohen Niveau zu rechnen.

### Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	→
Durchschnittsmiete	→

Quelle: NAI Apollio



## Städte

### Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q1 2024

	Bestand (in Mio. m <sup>2</sup> )	Umsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> )
Berlin	20,28	148.000	5,4	44,50	28,50
Düsseldorf	7,52	58.000	8,5	42,00	20,90
Frankfurt a. M.	11,51	93.100	9,5	47,50	25,00
Hamburg	14,45	83.000	4,6	34,50	21,00
München	21,37	142.000	6,3	51,00	24,90

### Spitzenrenditen (netto) Q1 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 %

## Frankfurt a.M.

### Größte Umsätze Q1 2024

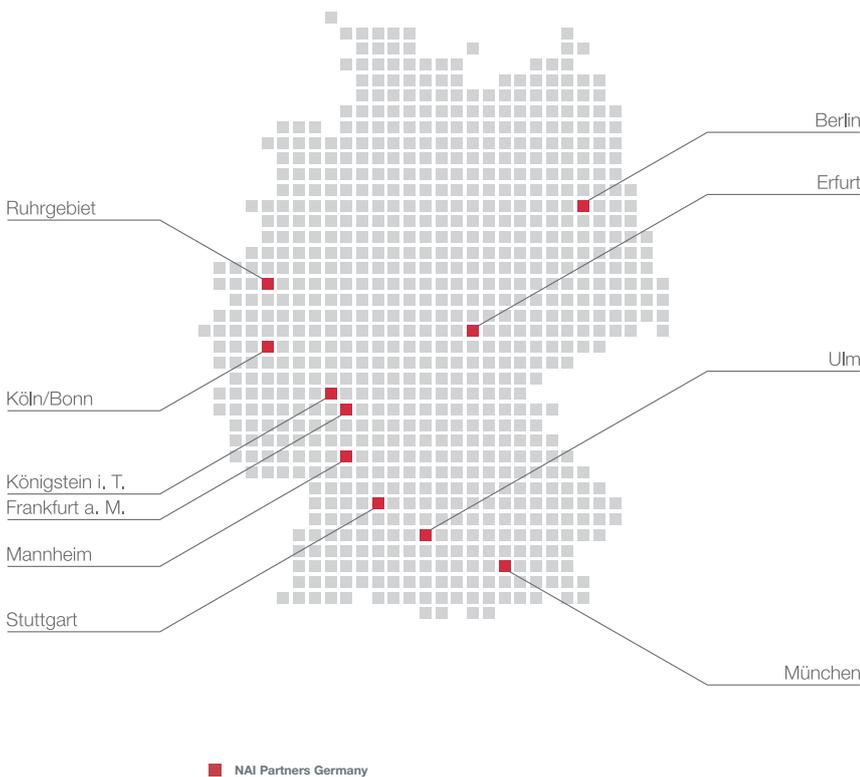
Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m <sup>2</sup>
Gallileo, Gallusanlage 7 / Bankanlage	Europäische Zentralbank	36.800
The Move Blue, De-Saint-Exupéry-Straße 3-7 / Flughafen	Industrieunternehmen	5.100
Horizon Tower, Alfred-Herrhausen-Allee 3-5 / Eschborn-Süd	Bosch	2.900
Senckenberg Turm, Senckenberganlage 19 / Westend	Wipro	2.500
Nexum, Franklinstraße 46-48 / City West	AOK Systems	2.300

### Größte Investments Q1 2024

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *in Mio. €
LEIQ Bauteil A, Nordring 144, Offenbach	HT Group (HT Top 8 Invest)	vertraulich
Große Bockenheimer Straße 6	Privatinvestor	vertraulich
Große Bockenheimer Straße 19	Family Office	vertraulich
Holzhausenstraße 30	Privatinvestor	vertraulich
Niddastraße 76	Privatinvestor	vertraulich

**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, Unvollständigheiten 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.