

Büromarkt Frankfurt am Main

Q3 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 PREÜß

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



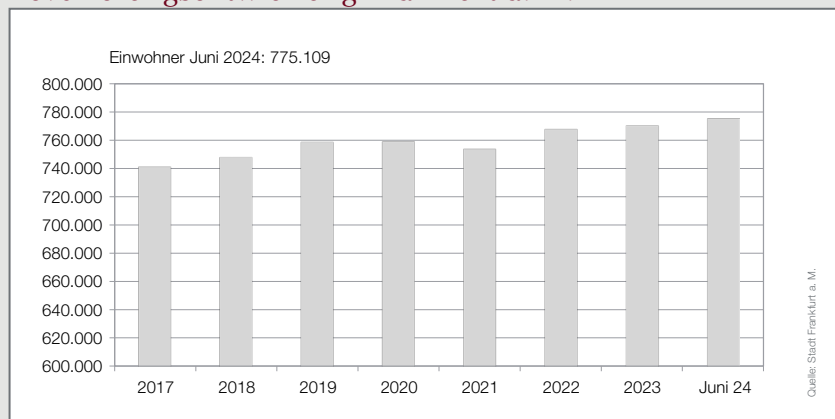
MARTIN ANGERSBACH

Director Business Development Office Germany

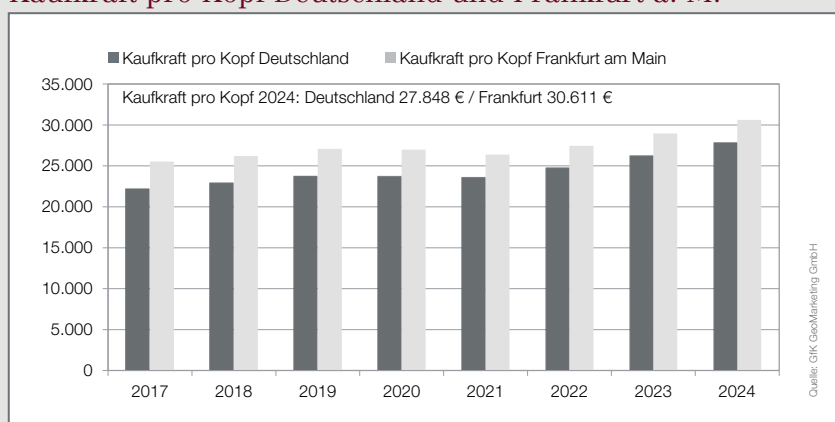
+ 49 (0) 69 970505-122

martin.angersbach@nai-apollo.de

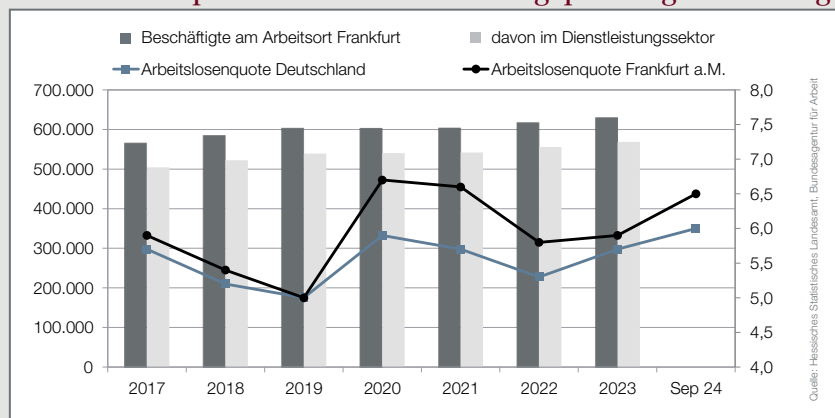
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



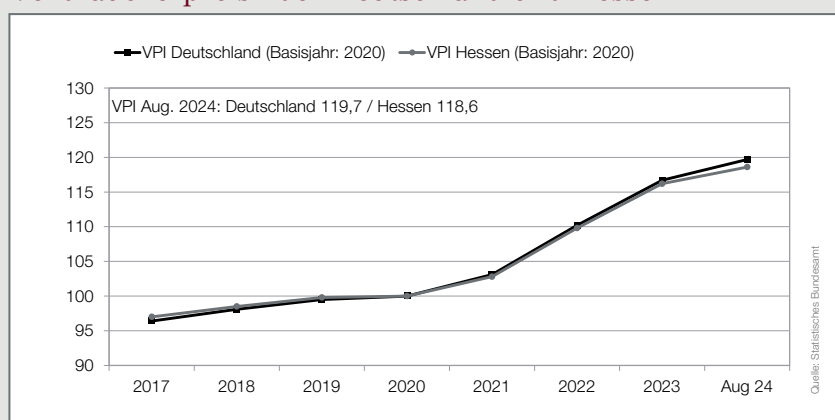
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote / sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

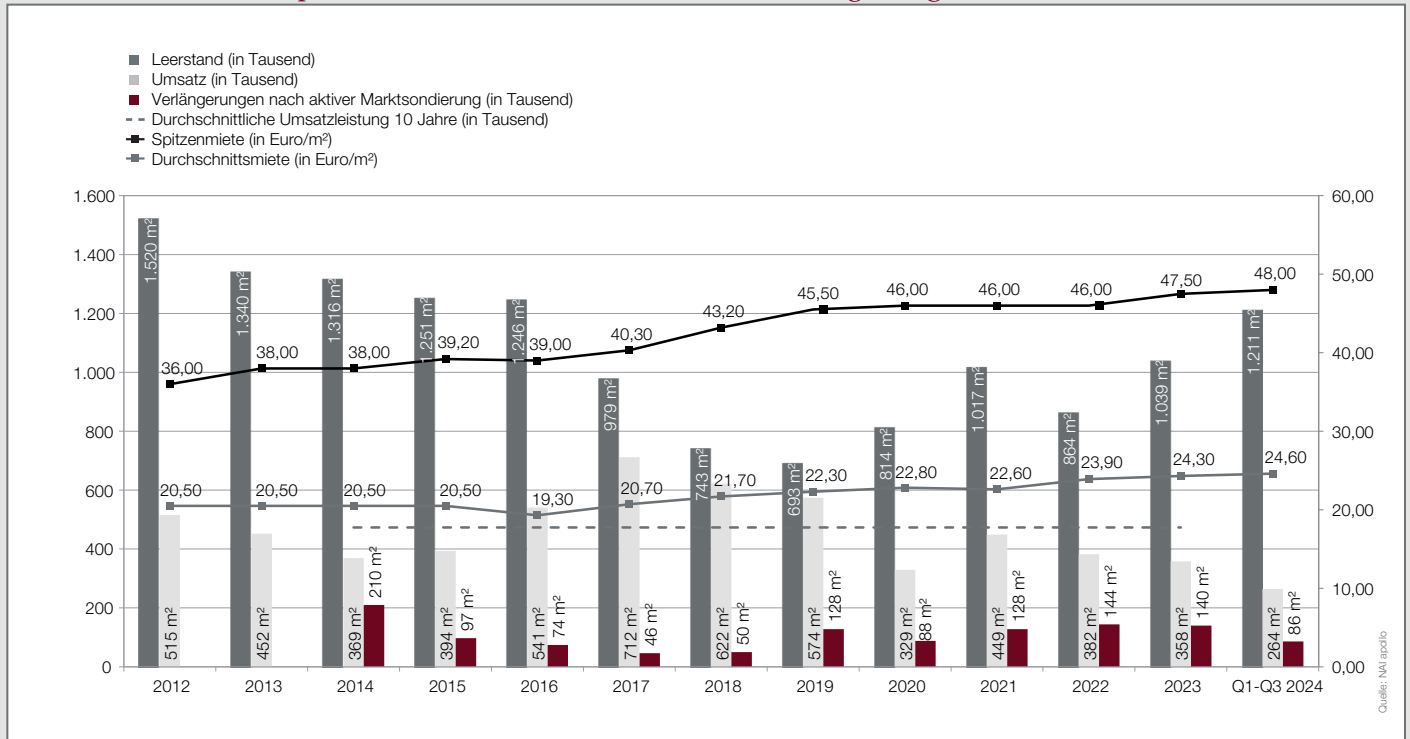


Die wirtschaftlichen Aussichten Deutschlands trüben sich zunehmend ein. So wurden im Verlauf des Jahres auch verschiedene BIP-Prognosen kontinuierlich nach unten korrigiert. Die aktuelle „Gemeinschaftsdiagnose Herbst 2024“, die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz erstellt wurde, hat zuletzt einen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,1 % prognostiziert (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Für 2025 wird hingegen ein moderates Wirtschaftswachstum von 0,8 % erwartet. Büroflächenaffine Branchen, wie „Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ oder die „öffentlichen Dienstleister“ werden sich dieser Entwicklung nicht entziehen können, wodurch die Büroflächennachfrage auf dem aktuellen Niveau stagnieren dürfte. Damit sind von konjunktureller Seite vorerst keine signifikanten positiven Impulse für die deutschen Büromärkte zu erwarten.

Eine positive Entwicklung zeigt sich hingegen bei den Verbraucherpreisen. Im September lag die vorläufige Inflationsrate in Deutschland bei 1,6 %, während Hessen eine Teuerungsrate von 1,2 % verzeichnete – der niedrigste Wert in Hessen seit Februar 2021. Im Zuge dieser rückläufigen Preisentwicklung hat die Europäische Zentralbank im September die Zinssätze zum zweiten Mal innerhalb weniger Monate gesenkt. Weitere Zinssenkungen dürften in den kommenden Monaten folgen. Dies wird sowohl der Gesamtwirtschaft als auch der Bau- und Immobilienbranche positive Impulse verleihen.

Die verhaltene Wirtschaftsentwicklung spiegelt sich inzwischen auch deutlich in den Arbeitslosenzahlen wider. Im September stieg die Arbeitslosenquote in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 0,3 %-Punkte auf 6,0 %. In der Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main ist ein Anstieg um 0,6 %-Punkte auf 6,5 % verzeichnet worden. Laut der Gemeinschaftsdiagnose ist mit einem spürbaren Rückgang der Arbeitslosenquote in Deutschland frühestens ab 2026 zu rechnen.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

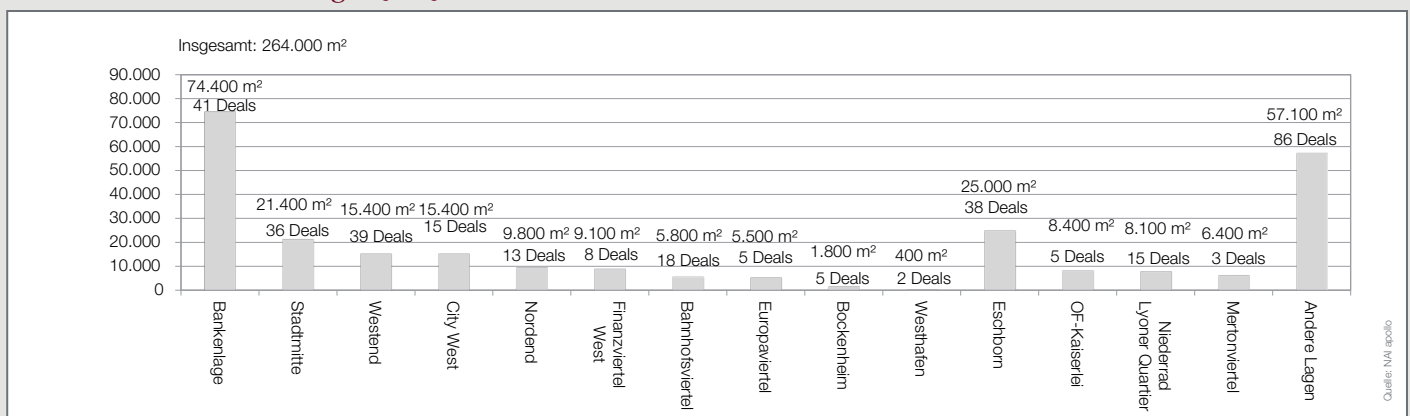


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat auch im dritten Quartal 2024 keine Belebung erfahren. So beträgt der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer zwischen Juli und September 2024 lediglich 82.500 m². Das ist für ein drittes Quartal der niedrigste Wert seit 13 Jahren. Das Vorjahresquartal ist damit um 5,2 % unterschritten worden (Q3 2023: 87.000 m²). Im Vergleich zum mittelfristigen (5 Jahre) und langfristigen Durchschnitt (10 Jahre) ist ein Rückgang von 14,1 % bzw. 29,2 % zu verzeichnen. Für die ersten drei Quartale 2024 beläuft sich der Gesamtumsatz auf 264.000 m²: So bewegt sich dieser zwar auf dem Vorjahresniveau (Q1-Q3 2023: 261.100 m²), gehört jedoch zu den schwächsten Ergebnissen seit der Jahrtausendwende.

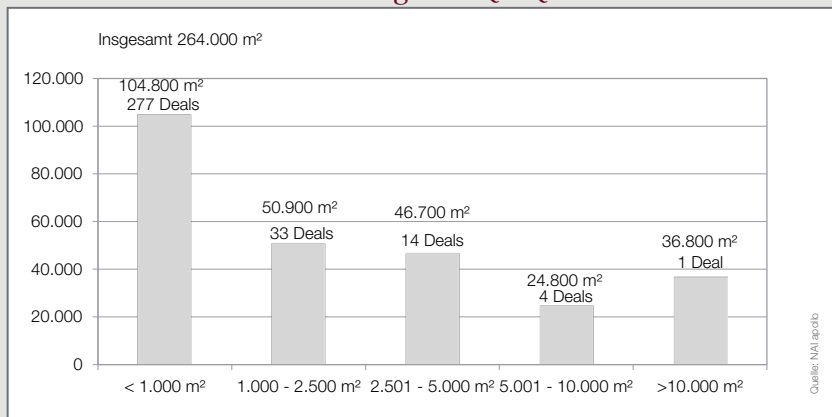
Im Zuge der schwachen Umsatzentwicklung ist auch die Anzahl der abgeschlossenen Deals weiter gesunken. Mit 329 erfassten Vermietungen liegt das Ergebnis fünf Abschlüsse unter dem Niveau von 2023. Der Zehnjahresdurchschnitt von 430 Deals wurde um etwa ein Viertel verfehlt.

Mietvertragsverlängerungen, bei denen zuvor eine aktive Marktsondierung erfolgte, wurden in den ersten neun Monaten 2024 mit einem Volumen von 86.000 m² erfasst. Das entspricht einer Steigerung von 13 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die unsichere wirtschaftliche Lage, aber auch ein Rückgang an verfügbaren neuwertigen Büroflächen führen dazu, dass viele Unternehmen in ihren bisherigen Flächen verbleiben.

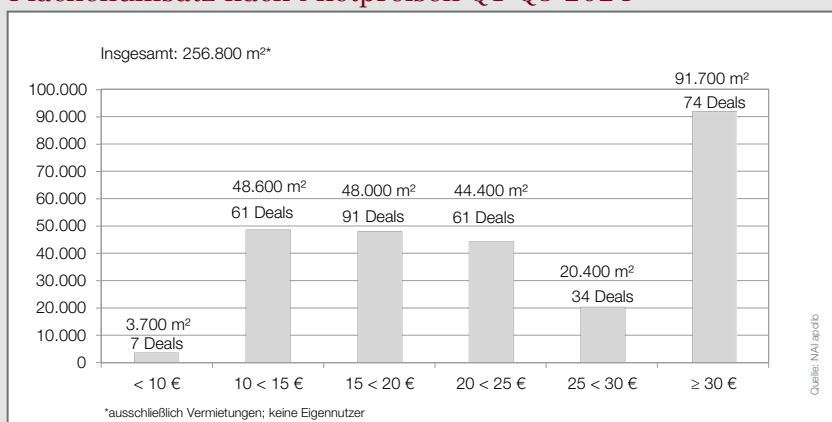
Flächenumsatz nach Lage Q1-Q3 2024



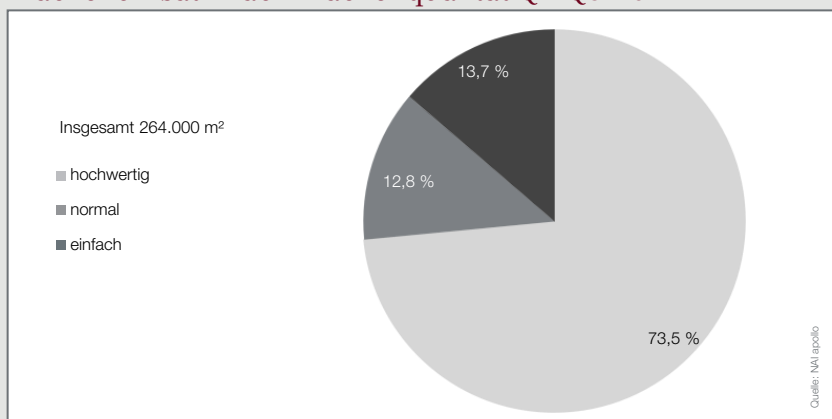
Flächenumsatz und Flächengröße Q1-Q3 2024



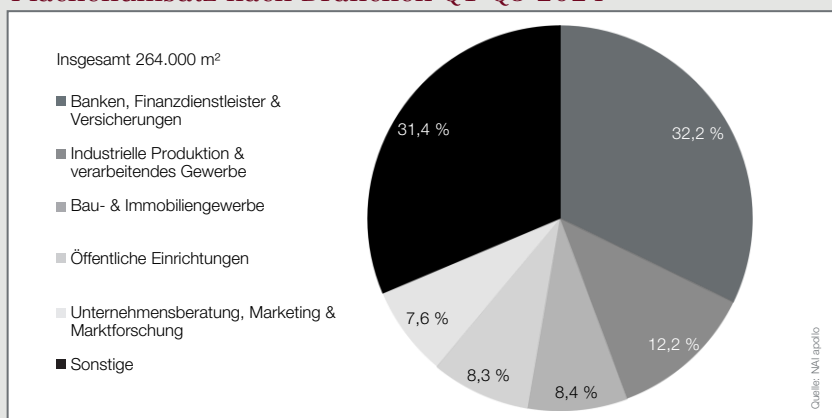
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1-Q3 2024



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1-Q3 2024



Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 2024



Während der Flächenumsatz im Segment unter 1.000 m² auf Vorjahresniveau geblieben ist, wurde in der Größenklasse über 10.000 m² aufgrund des EZB-Abschlusses im ersten Quartal 2024 mit 36.800 m² ein deutliches Plus erzielt. In den Segmenten zwischen 1.001 und 10.000 m² gab es dagegen teilweise signifikante Rückgänge.

Die im ersten Halbjahr erfolgte Anmietung der EZB im Galileo und der Eigennutzerkauf des Projekts Hauptwache 1 durch die Frankfurter Sparkasse mit 7.200 m² Bürofläche sind weiterhin die größten Abschlüsse dieses Jahres. Zu den großen Deals im dritten Quartal zählen die Anmietungen der Frankfurt School of Finance & Management im Bertramshof mit 6.700 m² sowie der Bundesrepublik Deutschland – Finanzagentur GmbH mit 5.800 m² im Opal.

In den ersten drei Quartalen 2024 verzeichnet die Gruppe „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit 85.000 m² beziehungsweise 32,2 % Marktanteil den höchsten Umsatz. Die beiden größten Abschlüsse des Jahres haben dazu einen wichtigen Beitrag geleistet. Diese spiegeln sich auch in der räumlichen Verteilung wider: Die Bankanlage erreicht mit 74.400 m² den höchsten Umsatzanteil (28,2 %), gefolgt von Eschborn mit 25.000 m² und der Stadtmitte mit 21.400 m².

Während die Durchschnittsmiete mit 24,60 €/m² stabil auf dem Halbjahreswert 2024 geblieben ist, stieg die Spitzenmiete auf nun 48,00 €/m². Damit liegt diese 4,3 % über dem Vorjahresniveau. Es zeigt sich, dass auch in der aktuellen Marktsituation einige Nutzer bereit sind, für moderne, ESG-konforme und zentral gelegene Premiumflächen höhere Quadratmeterpreise als in ihren bisherigen Bestandsflächen zu zahlen.

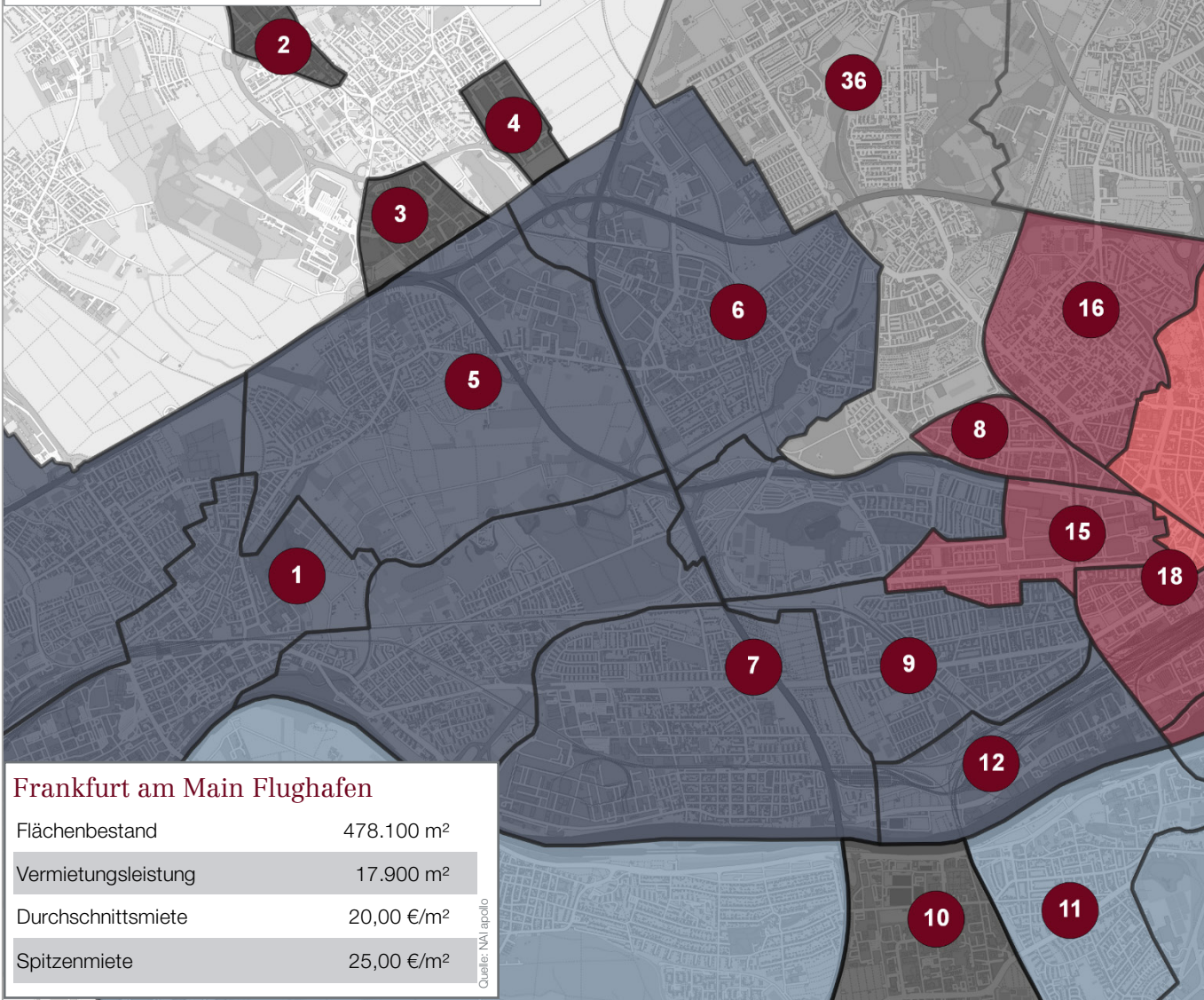
Auch nach den ersten neun Monaten des Jahres 2024 bleibt die Bedeutung von Projekten, Neubauten und Revitalisierungen für das Umsatzgeschehen hoch. Bei Abschlüssen oberhalb der 1.000- m²-Marke stellen diese mit 52 % das Gros des erfassten Volumens dar.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q3 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	255.400 m²
F-CITYRING	243.300 m²
F-WEST	102.400 m²
F-SÜD	117.700 m²
F-NORD	32.600 m²
F-OST	107.400 m²
BÜROZENTREN	352.000 m²
GESAMT	1.211.000 m²

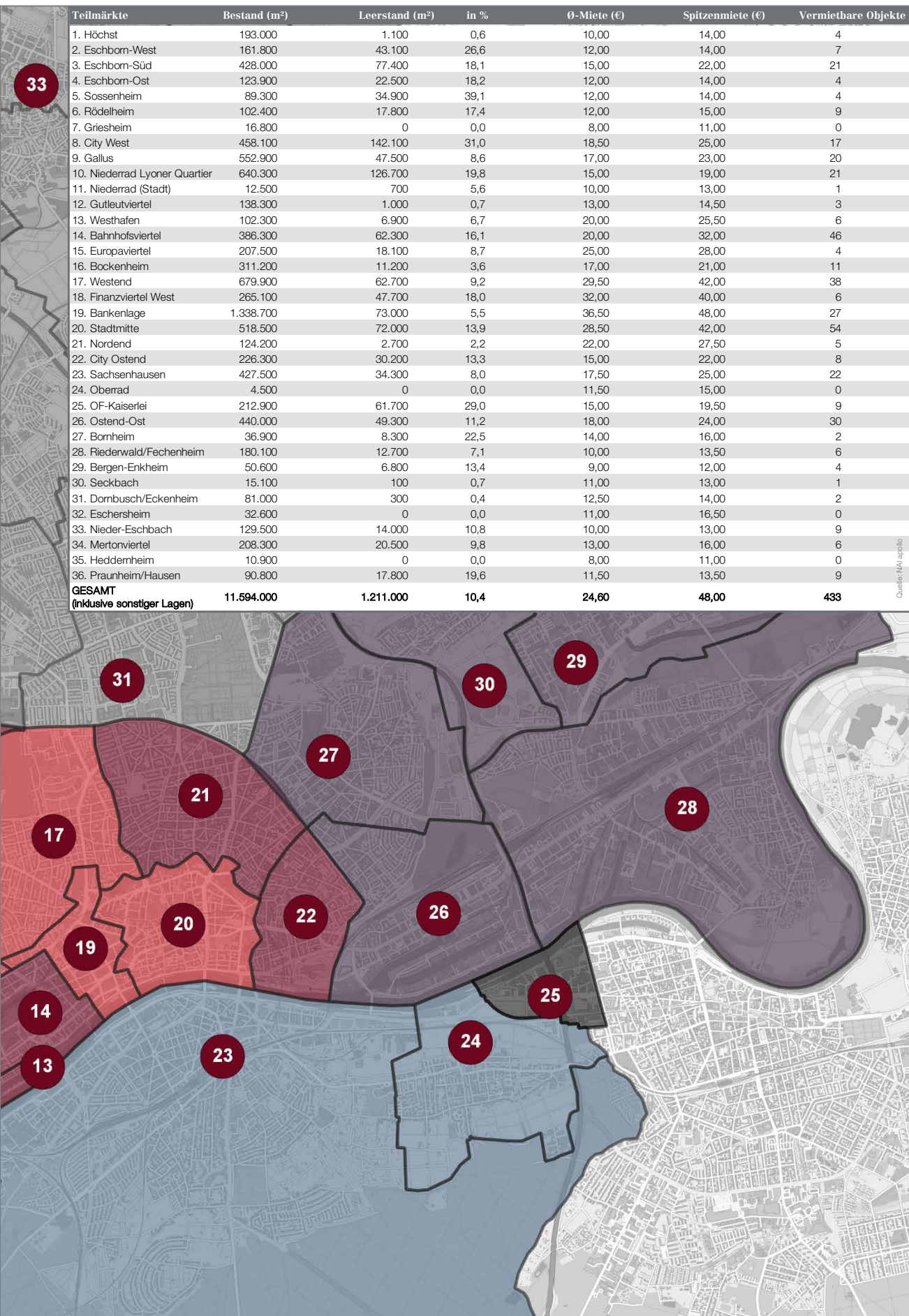
Datenstand 30.09.2024
* Zum Stand Q1 2024 aktualisierte Hauptlagen und Teilmärkte aufgrund veränderter Bedeutung für den Büromarkt. ** inklusive Untermietflächen
Quelle: NAI apollo, erstellt mit QGIS, QGIS.org (2024). QGIS Geographic Information System. Data: © OpenStreetMap contributors, Rendering: © terrestris



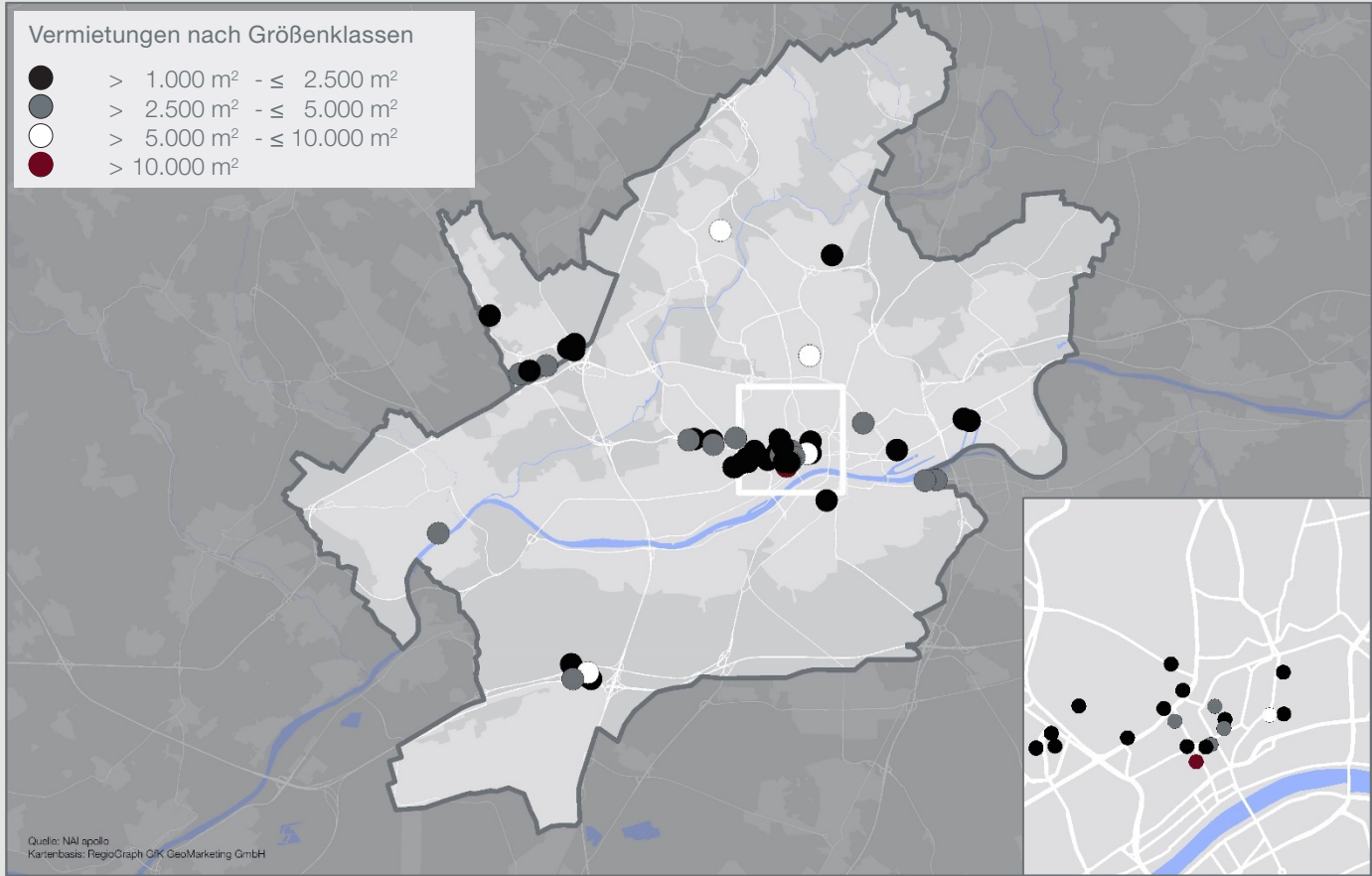
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	478.100 m²
Vermietungsleistung	17.900 m²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m²
Spitzenmiete	25,00 €/m²

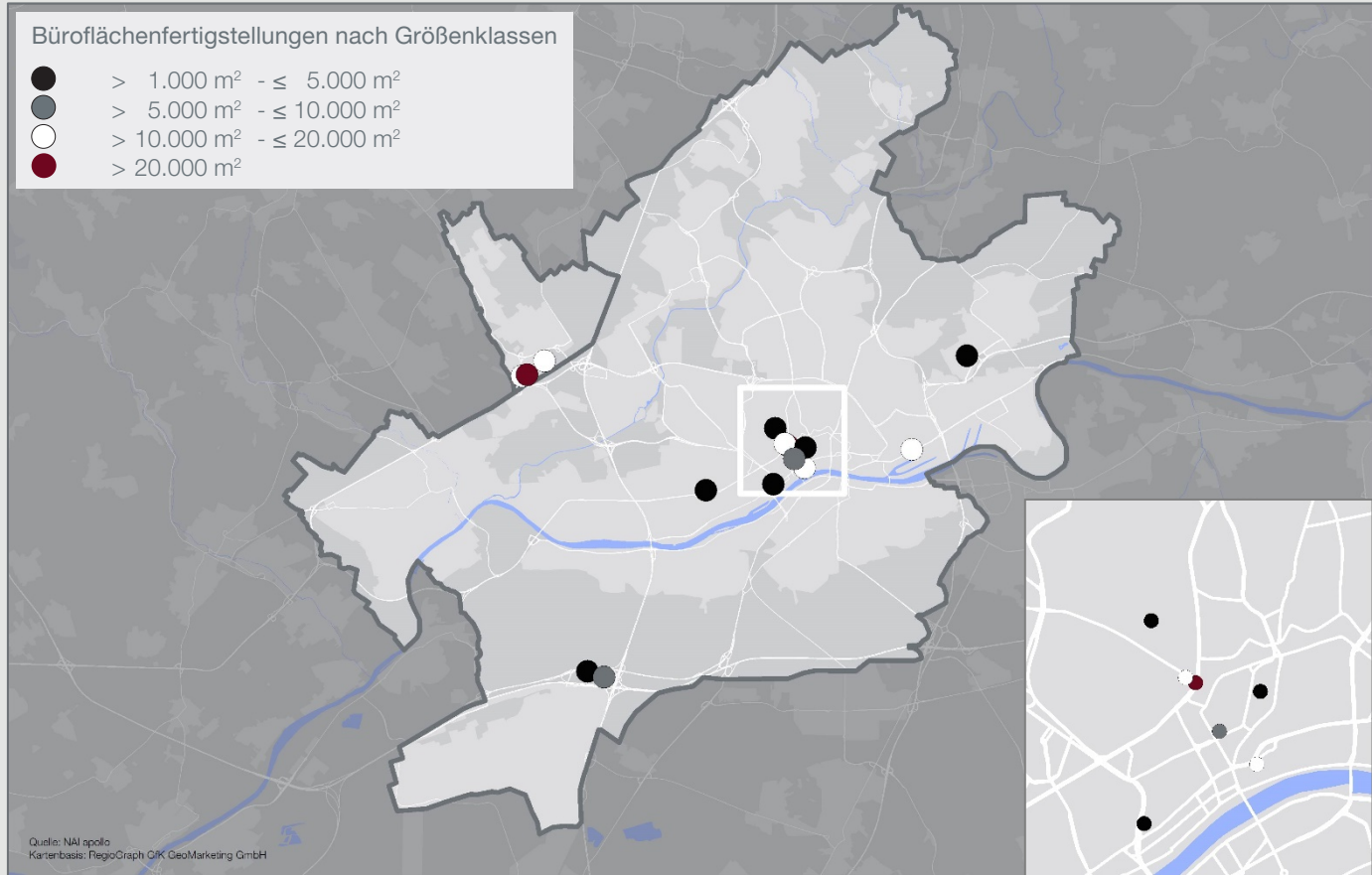
Quelle: NAI apollo



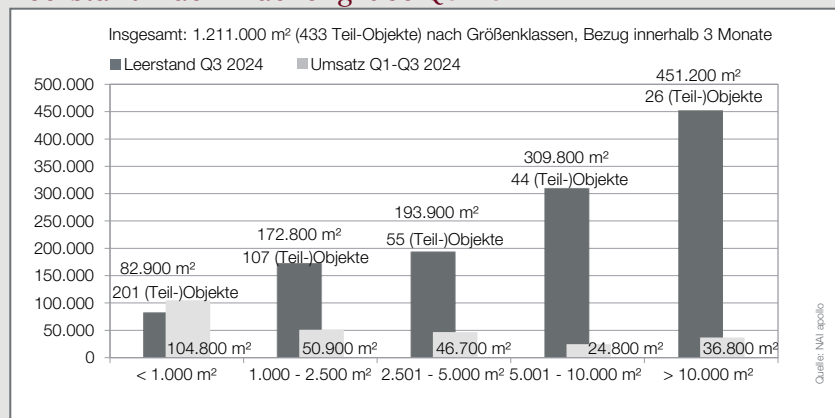
Geographische Verortung Großvermietungen Q1-Q3 2024 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



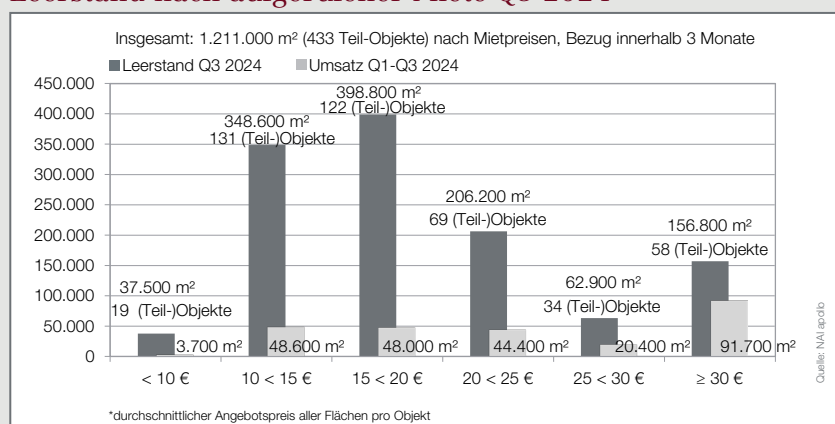
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2024 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



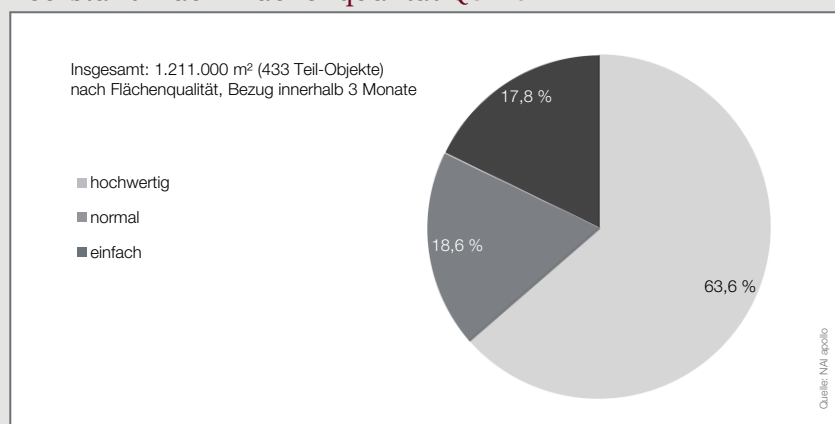
Leerstand nach Flächengröße Q3 2024



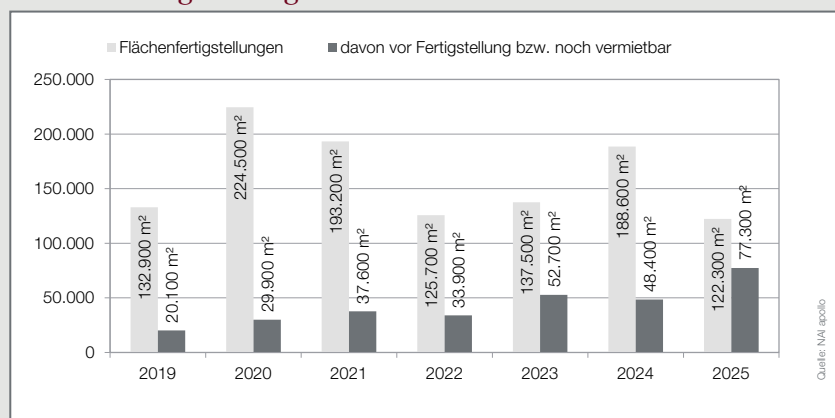
Leerstand nach aufgerufener Miete Q3 2024



Leerstand nach Flächenqualität Q3 2024



Flächenfertigstellungen



Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt hat sich im dritten Quartal 2024 weiter erhöht. Zum 30. September 2024 sind rund 1,21 Mio. m² kurzfristig vakant – der höchste Stand seit acht Jahren. Damit liegt die Leerstandsquote bei 10,4 %, ein Anstieg von 1,4 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahresquartal. Vom gesamten Leerstand entfallen rund 11 % auf Untermietflächen. Im dritten Quartal 2024 wurden rund 96.200 m² Bürofläche als fertiggestellt gewertet. Dazu zählen zum einen der „T1“ der FOUR-Entwicklung mit rund 74.000 m² Bürofläche und zum anderen das „Kreisler“ mit über 22.000 m². Da der Büroflächenbestand durch Flächenabgänge um knapp 33.000 m² reduziert wurde, beläuft er sich im Frankfurter Marktgebiet zum Ende des dritten Quartals auf rund 11,59 Mio. m².

Die Stimmung der Büronutzer auf dem Frankfurter Büromarkt bleibt vorerst getrübt. Sofern nicht Premiumflächen im Fokus stehen, tendieren Unternehmen aktuell dazu, in den derzeitigen Bestandsflächen zu verbleiben. Trotz möglicher Großabschlüsse ist bereits jetzt abzusehen, dass auch das vierte Quartal unterdurchschnittlich ausfallen wird. Für das Gesamtjahr dürfte sich der Flächenumsatz insofern deutlich unter der 400.000 m²-Marke bewegen. Damit einhergehend dürfte der Leerstand nochmals weiter steigen. Für das Mietniveau ist kurzfristig mit einer Stabilisierung zu rechnen, mittelfristig könnte infolge hochpreisiger Anmietungen in Neubauobjekten die Spitzenmiete nochmals zulegen.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	➡
Leerstand	➡
Umsatzleistung	➡
Spitzenmiete	➡
Durchschnittsmiete	➡

Map of the Frankfurt am Main region showing the Main river and surrounding districts. Two concentric circles indicate distances from the city center: 10 km and 20 km. Various districts are labeled with their names and average land prices in €/m².

District	Average Price (€/m²)
Friedrichsdorf	8,80 / 12,60
Bad Homburg	11,60 / 17,50
Oberrursel	10,50 / 14,10
Kronberg	12,50 / 14,90
Königstein im Taunus	9,50 / 12,50
Bad Soden	9,50 / 12,50
Kelkheim	9,30 / 12,20
Hofheim	9,60 / 13,40
Hattersheim	11,40 / 13,70
Flörsheim am Main	11,40 / 13,70
Rüsselsheim	11,40 / 13,70
Mörfelden-Walldorf	8,50 / 11,50
Langen	8,30 / 11,80
Dreieich	7,30 / 11,90
Dietsenbach	7,80 / 11,90
Neu-Isenburg	10,10 / 14,60
Offenbach	12,20 / 13,90
Mühlheim am Main	7,90 / 10,60
Maintal	7,90 / 10,60
Hanau	8,80 / 13,30
Obertshausen	12,20 / 13,90
Heusenstamm	10,10 / 14,60
Rodgau	7,80 / 11,90
Rödemark	7,80 / 11,90
Egelsbach	8,30 / 11,80
Flughafen	20,00 / 25,00
Kelsterbach	9,00 / 13,30
Sulzbach	10,20 / 12,00
Schwalbach	10,00 / 13,90
Steinbach	7,40 / 10,50
Bad Vilbel	9,40 / 12,50
Karben	8,80 / 12,60
Niederndorfelden	7,40 / 10,50
Schöneck	7,40 / 10,50
Bruchköbel	7,40 / 10,50
Ostheim	7,40 / 10,50
Erlensee	7,40 / 10,50
Großkrotzen	7,40 / 10,50
Seligenstadt	7,40 / 10,50
Main	7,40 / 10,50

8

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q3 2024

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	20,45	426.000	6,3	44,50	28,40
Düsseldorf	7,54	155.000	8,7	43,50	20,60
Frankfurt a. M.	11,59	264.000	10,4	48,00	24,60
Hamburg	14,50	298.000	5,0	35,50	20,50
München	21,45	447.000	6,8	53,50	25,00

Quelle: NAI apollo

Spitzenrendite (netto) Q3 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 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze Q1-Q3 2024

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Gallileo, Gallusanlage 7 / Bankenlage	Europäische Zentralbank	36.800
Hauptwache 1 / Stadtmitte	Frankfurter Sparkasse	7.200
Bertramshof, Am Steinernen Stock 1 / Dornbusch/Eckenheim	Frankfurt School of Finance & Management	6.700
Opal, Olaf- Palme-Straße 13-15 / Mertonviertel	Bundesrepublik Deutschland – Finanzagentur GmbH	5.800
The Move Blue, De-Saint-Exupéry-Straße 3-7 / Flughafen	Air Liquide	5.100

Quelle: NAI apollo

Größte Investment Q1-Q3 2024

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* in Mio. €
Canyon, Mainzer Landstraße 23	Tite Street Capital	vertraulich
Hauptwache 1	Frankfurter Sparkasse	vertraulich
The Move Orange, De-Saint-Exupéry-Straße 3-5	Siemens Pensionsfonds	vertraulich
LEIQ Bauteil A, Nordring 144, Offenbach	HT Group (HT Top 8 Invest)	vertraulich
Büro am Mozartplatz, Bockenheimer Anlage 15	ConrenLand	35.000.000

Quelle: NAI apollo
*i.w. geschätzt bzw. anteilig

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
- STUTTGART
- ULM



**INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT**



**TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT**



**INTERNATIONAL
VERNETZT**



**ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE**



**GROSSE LOKALE
MARKTEXPERTISE**



**UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM**



**AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG**

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.

Member of

NAI Partners
Germany