

Pressemitteilung

NAI apollo: Frankfurter Bürovermietungsmarkt mit einem der schwächsten Ergebnisse der letzten 30 Jahre

- **Flächenumsatz von 342.400 Quadratmetern viertniedrigster Wert seit 1995**
- **Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen umsatzstärkste Branche**
- **41 Prozent des Umsatzes innerhalb des Central Business Districts**
- **Absoluter Leerstand auf Höchststand seit 2014**
- **Anmietungen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen lassen Spitzenmiete auf 49,00 Euro pro Quadratmeter und Durchschnittsmiete auf 25,10 Euro pro Quadratmeter steigen**
- **Ausblick auf 2025: Herausforderungen bleiben bestehen, Großabschlüsse in Anbahnung**

Frankfurt am Main, 2. Januar 2025 – Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat im vierten Quartal 2024 einen neuen Tiefpunkt innerhalb der letzten Jahre erreicht. So sind laut NAI apollo, Mitglied von NAI Partners Germany, zwischen den Monaten Oktober und Dezember lediglich 78.400 Quadratmeter Bürofläche durch Vermietungen und Eigennutzer umgesetzt worden. Ein schwächeres Quartalsergebnis wurde zuletzt zum Jahresbeginn des Corona-Jahres 2021 mit 76.200 Quadratmetern verzeichnet. Das Ergebnis des vierten Quartals 2024 liegt mit 44 beziehungsweise 50 Prozent 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 Quadratmetern. Dieses Resultat liegt nicht nur rund 28 Prozent unter dem langjährigen Trend, es ist auch das viertschwächste Umsatzergebnis seit dem Jahr 1995 (306.000 Quadratmeter) 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 bislang ausgeblieben“, erläutert Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo. Die jüngsten Prognosen und Unternehmensbefragungen, wie etwa die des ifo-Instituts mit einem erwarteten BIP-Wachstum 2025 von lediglich 0,4 Prozent für Deutschland im Basisszenario oder der Geschäftsklimaindex der IHK Frankfurt, der gemäß der zuletzt veröffentlichten Konjunkturumfrage deutlich unterhalb der

Wachstumsschwelle liegt, lassen auch für die ersten Quartale 2025 keine merkliche Besserung erwarten.

„Unterstrichen wird der Umsatzeinbruch von der signifikanten Reduzierung der Anzahl der Deals. Die erfassten 425 Abschlüsse liegen rund 28 Prozent 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“, ordnet Michael Preuße, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo, das Geschehen ein.

Rückgang in nahezu allen Größenklassen

Die gesunkene Umsatzdynamik betrifft nahezu alle Größenklassen. Im Vergleich zum ebenfalls schwachen Vorjahr zeigen sich Rückgänge von 6,5 Prozent im Segment 5.001 bis 10.000 Quadratmeter bis zu 12,8 Prozent bei Flächen zwischen 2.501 und 5.000 Quadratmetern. Einzig im Bereich über 10.000 Quadratmeter gab es aufgrund der Anmietung von 36.800 Quadratmetern im Gallileo durch die EZB einen Anstieg von 47,9 Prozent. „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 Quadratmeter beziehen will“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen weiterhin wichtigste Nachfragegruppe

Mit einem Umsatz von 105.600 Quadratmetern bleiben „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ auch 2024 die wichtigste Nachfragegruppe auf dem Frankfurter Büromarkt. Es folgen die „Bau- und Immobilienbranche“ mit 38.900 Quadratmetern, unterstützt durch die STRABAG-Anmietung, sowie die Bereiche „industrielle Produktion und verarbeitendes Gewerbe“ mit 37.800 Quadratmetern und die öffentliche Hand mit 29.400 Quadratmetern. In der räumlichen Verteilung entfallen rund 41 Prozent des Umsatzes beziehungsweise 141.600 Quadratmeter auf die Hauptlagen des Central Business Districts (CBD), worunter der Teilmarkt Bankenlage mit 86.800 Quadratmetern besonders hervorsteicht. Weitere bedeutende Teilmärkte sind Eschborn mit 38.300 Quadratmetern, die Stadtmitte mit 26.500 Quadratmetern, die City West mit 25.000 Quadratmetern sowie der Flughafen mit 23.200 Quadratmetern.

Mietniveau steigt signifikant

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 auf dem Frankfurter Büromarkt signifikant ansteigen lassen. 34 Prozent des gesamten Umsatzes wurden in dieser hochwertigen Flächenkategorie registriert. Bei Abschlüssen oberhalb der 1.000-Quadratmeter-Marke machen sie sogar rund 49 Prozent aus. Infolgedessen ist die

Durchschnittsmiete von 24,60 Euro pro Quadratmeter im dritten Quartal 2024 auf nun 25,10 Euro pro Quadratmeter angestiegen. Dies entspricht im Vorjahresvergleich einer Zunahme von 3,3 Prozent. „Bei der Spitzenmiete ist im Verlauf der letzten drei Monate aufgrund von weiteren Premium-Anmietungen in CBD-Projekten eine Zunahme von 1,00 Euro pro Quadratmeter auf derzeit 49,00 Euro pro Quadratmeter verzeichnet worden, ein Plus von 3,2 Prozent in der 12-Monats-Betrachtung. Damit nähern wir uns weiter dem historischen Höchststand aus dem Jahr 2001 an, als die Spitzenmiete bei 53,00 Euro pro Quadratmeter lag. Anhand aktuell in der Vermarktung befindlicher Projekte und derzeitiger Gesuche ist mittelfristig ein weiter Anstieg der Spitzenmiete in Richtung dieses Rekordwerts wahrscheinlich“, erläutert Angersbach.

Höchster Leerstand seit 2014

Der Zuwachs des marktaktiven Leerstands auf dem Frankfurter Büromarkt hat sich auch im Schlussquartal 2024 fortgesetzt. Zum 31. Dezember 2024 stehen dem Markt rund 1,26 Millionen Quadratmeter 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 Prozent, was einem Plus von 0,5 Prozentpunkten gegenüber dem Vorquartal und 1,9 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Vom gesamten Leerstand entfallen rund 10 Prozent auf Untermietflächen. „Aufgrund der bisherigen sowie der erwarteten Marktentwicklung sollte der Leerstands-Spitzenwert des aktuellen Zyklus noch nicht erreicht sein. Dennoch dürften wir Leerstandszahlen wie nach der Finanzmarktkrise oder nach dem Platzen der Dotcom-Blase mit 1,7 bis über 2,0 Millionen Quadratmetern nicht erreichen. Hierfür sprechen auch die weiter abnehmenden Projektierungen“, so Kanzler.

Im Jahr 2024 sind insgesamt über 177.000 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt worden, wovon zum Jahresende nur noch 17 Prozent verfügbar sind. Zu den prägnantesten Fertigstellungen zählen der „T1“ der FOUR-Entwicklung mit rund 74.000 Quadratmetern Bürofläche sowie das „Kreisler“ mit über 22.000 Quadratmetern. Für die Jahre 2025 und 2026 ist eine spürbare Abnahme des Projektvolumens absehbar. So werden zum jetzigen Zeitpunkt Fertigstellungen in Höhe von 134.000 beziehungsweise 74.000 Quadratmetern erwartet.

Zweigeteilter Ausblick auf 2025

„Die schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer stagnierenden Konjunktur werden aller Voraussicht nach auch das erste Halbjahr 2025 fest im Griff haben. Damit einhergehend werden sich Unternehmen größtenteils mit Anmietungsentscheidungen oder gar Flächenerweiterungen vorerst zurückhalten. Zeitgleich sind allerdings auch noch einige Großgesuche im Markt, die 2025 zum Abschluss kommen sollten und damit für einen höheren Umsatz sorgen werden“, sagt Preuße. Da hierbei jedoch primär Neubauten beziehungsweise neuwertige Flächen bevorzugt werden, dürfte sich

dies nicht positiv auf die Leerstandssituation auswirken. Im Gegenteil, mit dem unverändert anhaltenden Trend zu Flächenverkleinerungen bei Anmietungen ist mit einer zusätzlichen Zunahme des freien Flächenangebots zu rechnen, die von der Dynamik her allerdings etwas schwächer als 2023 und 2024 ausfallen sollte. Die Mietentwicklung wird sich vorerst stabil zeigen, birgt aber Potenzial, durch weitere Anmietungen in Neubauvorhaben nochmals spürbar anzusteigen.

Über NAI apollo

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden. Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. Rund um den Globus hat NAI Global über 5.800 Mitarbeiter und verwaltet Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1 Milliarde Quadratmetern. Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Milliarden US-Dollar (Stand: Juli 2023).

Über NAI Partners Germany

NAI Partners Germany ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, München), BBI Immobilien (Berlin), Blackbird Real Estate GmbH (Königstein), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim und Erfurt). Kunden von NAI Partners Germany erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Kontakt NAI apollo

Kathrin Schweizer
Marketing & Kommunikation
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 172
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kathrin.schweizer@nai-apollo.de

Kontakt Presse

Gabriele Stegers
Executive Director
Feldhoff & Cie. Holding GmbH
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt am Main
Mobil: +49 160 6979 549
Mail: gs@feldhoff-cie.de