

Pressemitteilung

NAI apollo: Großanmietung der EZB prägt Jahresstart 2024 des Bürovermietungsmarktes Frankfurt

- **Flächenumsatz von 93.100 Quadratmetern im ersten Quartal 2024 rund 12 Prozent über Vorjahresquartal und 11 Prozent über mittelfristigem Vergleichswert**
- **Großabschluss der EZB im „Gallileo“ für 40 Prozent des Umsatzes verantwortlich**
- **Gruppe der Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen marktbestimmend**
- **Bankenlage, Flughafen sowie Eschborn umsatzstärkste Teilmärkte**
- **Leerstand steigt auf 9,5 Prozent**
- **Über 50 Prozent des Gesamtumsatzes durch Projekte, Neubauten und Revitalisierungen**
- **Weiter abnehmendes Projektvolumen**
- **Durchschnittsmiete mit starkem Anstieg auf 25,00 Euro pro Quadratmeter; Spitzenmiete stabil bei 47,50 Euro pro Quadratmeter**
- **Herausfordernde Aussichten für 2024; weniger Abschlüsse und Leerstandszunahme prognostiziert**

Frankfurt am Main, 2. April 2024 – Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im ersten Quartal 2024 etwas stärker als 2023 ins neue Jahr gestartet. So hat NAI apollo, Partner von NAI Partners Germany, für Januar bis März 2024 einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 93.100 Quadratmetern registriert. Dieses Ergebnis liegt um 12,4 Prozent über dem Vorjahreswert sowie 11,1 Prozent über dem fünfjährigen Mittelwert. „Hierbei muss erwähnt werden, dass das Ergebnis zu 40 Prozent durch den Großabschluss der Europäischen Zentralbank im Hochhaus „Gallileo“ mit 36.800 Quadratmetern getragen wurde. Ohne diesen hätte 2024 einen der bisher schwächsten Jahresstarts verzeichnet“, so Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo.

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 Prozent unterboten worden. Gleichzeitig ist die Deal-Anzahl erstmals seit 2012 in einem ersten Quartal wieder unter die 100er-Marke gesunken.

In Anbetracht der wirtschaftlichen Lage Deutschlands ist diese Entwicklung wenig verwunderlich. Nicht nur die neuesten BIP-Prognosen für die Bundesrepublik wurden für das Gesamtjahr 2024 deutlich nach unten korrigiert – aktuell wird nur noch mit einem Wachstum von 0,2 bis 0,3 Prozent gerechnet –, auch die Stimmung der lokalen Wirtschaft ist weiter eingetrübt. 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. Entsprechend

zurückhaltend agieren die Nutzer auf dem Büromarkt Frankfurt. Es wird zum Teil nicht nur weniger Fläche nachgefragt, auch die Dauer der Anmietungsprozesse hat sich signifikant verlängert. Darüber hinaus münden auch viele Gesuche in Verlängerungen der bestehenden Mietverträge.

„Innerhalb der ersten drei Monate 2024 sind Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung mit einem Volumen von in Höhe 64.000 Quadratmetern erfasst worden. Hiermit hat sich der Umsatz mit Prolongationen gegenüber dem Vorjahr mehr als vervierfacht – der Trend, in unsicheren Zeiten zu verlängern, setzt sich somit fort. Daneben zeigt sich auch, dass Unternehmen teilweise mangels Alternativen, die den Nutzeranforderungen entsprechen, in ihren Flächen verbleiben“, so Michael Preuße, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo.

Umsatzabnahmen bei der Mehrzahl der Größenklassen

Die gesunkene Umsatzdynamik hat sich im ersten Quartal 2024 in den Größenklassen unterhalb der 1.000-Quadratmeter-Marke sowie in den Segmenten zwischen 2.501 und 10.000 Quadratmetern gezeigt. Hier belaufen sich die Abnahmen auf bis zu 80 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Eine leichte Belebung ist hingegen im Segment zwischen 1.001 und 2.500 Quadratmetern sowie oberhalb von 10.000 Quadratmetern 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 Quadratmetern beziehen. Der zweitgrößte Deal in den ersten Monaten ist der Abschluss über 5.100 Quadratmeter Bürofläche eines Industrieunternehmens, das ins Gebäude ‚The Move Blue‘ in Gateway Gardens ziehen wird. Der drittgrößte Deal erfolgte durch ein deutsches Technologieunternehmen, das im ‚Horizon Tower‘ in Eschborn 2.900 Quadratmeter angemietet hat“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen marktbestimmend

Der Abschluss der EZB hat dafür gesorgt, dass die Gruppe der „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ den mit Abstand höchsten Umsatz auf sich verbuchen kann. Ein erfasster Flächenumsatz von 40.700 Quadratmetern entspricht einem Marktanteil von 43,7 Prozent. Dahinter folgen „industrielle Produktion und verarbeitendes Gewerbe“ mit 12.800 Quadratmetern sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 8.200 Quadratmetern. Analog dazu schlägt sich der Großdeal im Umsatz in den Teilmärkten nieder. So ist die Bankenlage mit 43.900 Quadratmetern für 47,2 Prozent des gesamten Flächenumsatzes verantwortlich. Es folgen Eschborn und der Flughafen mit jeweils 7.700 Quadratmetern sowie die Stadtmitte mit 6.200 Quadratmetern.

Durchschnittsmiete steigt signifikant

Während die Spitzenmiete auf dem zum Jahresende 2023 erreichten Niveau von 47,50 Euro pro Quadratmeter verbleibt, ist bei der Durchschnittsmiete wieder ein Plus erzielt worden. Diese stieg gegenüber dem Jahresende 2023 um 0,70 Euro pro Quadratmeter. Damit steht sie nun bei 25,00 Euro pro Quadratmeter. „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“, so die Prognose von Angersbach.

Bedeutung von modernen Flächen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen bleibt hoch

Unverändert bleibt im ersten Quartal 2024 die Bedeutung von Projekten, Neubauten und Revitalisierungen für den Mietmarkt hoch. So entfallen vom Gesamtumsatz weit mehr als 50 Prozent auf das neuwertige Büroflächensegment. „Oberhalb der 1.000-Quadratmeter-Marke sind diese Flächen für rund 80 Prozent des Umsatzes verantwortlich. Aktuell ist es mehr denn je essenziell, Revitalisierungen und Neubauprojekte antizyklisch anzugehen. Mit dem richtigen Timing kann die Nachfrage von morgen nach modernen, ESG-konformen Flächen bedient werden“, erläutert Preuße im Hinblick auf eine sinkende Projektpipeline. Die Differenz zwischen der Gesamtmarktmiete mit 25,00 Euro pro Quadratmeter und der realisierten Durchschnittsmiete in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen hat weiter zugenommen und beträgt nun 35 Prozent.

Projektvolumen sinkt weiter – Engpass neuer Flächen absehbar

Aktuell hat sich die angespannte Lage auf dem Projektentwicklermarkt weiter verschärft. Die wirtschaftliche Unsicherheit macht es schwieriger, die seitens der Banken geforderten Vorvermietungsquoten zu erfüllen. Daneben verharren die Finanzierungs- und Baukosten weiterhin auf hohem Niveau, wenngleich Stabilisierungs- beziehungsweise leicht sinkende Tendenzen zu vermerken sind. Aktuell wird für das Gesamtjahr 2024 mit der Fertigstellung von 109.000 Quadratmetern gerechnet, wovon nur noch rund 21 Prozent für eine Anmietung zur Verfügung stehen. Für 2025 beläuft sich das Fertigstellungsvolumen nach derzeitigem Kenntnisstand auf 135.000 Quadratmeter bei einer Vorvermietungsquote von nahezu 64 Prozent. Innerhalb der ersten drei Monate 2024 sind Projektfertigstellungen in Höhe von 13.700 Quadratmetern bei gleichzeitigen Flächenabgängen von 25.000 Quadratmetern verzeichnet worden. Dementsprechend beträgt der Büroflächenbestand im Frankfurter Marktgebiet zum Ende des ersten Quartals rund 11,51 Millionen Quadratmeter.

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 Millionen Quadratmeter kurzfristig vakant, der höchste absolute Wert seit 2016. Die Leerstandsquote beträgt damit 9,5 Prozent und ist gegenüber dem Vorjahresquartal um 1,6 Prozentpunkte angestiegen. Vom gesamten Leerstand entfallen rund 13 Prozent auf Untermietflächen. „In Anbetracht der wirtschaftlichen Lage und der Zunahme an Untermietflächen in Kombination mit einer geringeren Nettoabsorption dürfte sich der Leerstand in den nächsten Quartalen weiter der 10-Prozent-Marke nähern“, so Kanzler.

Frankfurter Büromarkt mit herausforderndem Marktumfeld

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 Mieten mit einer stabilen Entwicklung auf dem derzeit hohen Niveau zu rechnen“, resümiert Preuß.

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 Marktforschungs-Dienstleistungen. 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.

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 im Taunus), 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.

Über NAI Global

NAI Global ist ein führendes globales Immobilienmaklerunternehmen. Die NAI Global-Büros sind führend in ihren lokalen Märkten und arbeiten zusammen, um ihren Kunden außergewöhnliche Lösungen für ihre kommerziellen Immobilienbedürfnisse zu bieten. NAI Global verfügt über mehr als 325 Büros strategisch verteilt in ganz Nordamerika, Lateinamerika, Europa, Afrika und Asien-Pazifik mit über 5.800 lokalen Marktprofis, die mehr als 1,1 Milliarden Quadratmeter an Immobilien und Einrichtungen verwalten. Jährlich führt NAI Global Transaktionen im Wert von mehr als 20 Milliarden US-Dollar im kommerziellen Immobiliensektor weltweit durch. NAI Global bietet eine vollständige Palette von Unternehmens- und institutionellen Immobiliendienstleistungen an, darunter

Vermittlung und Vermietung, Immobilien- und Facility-Management, Immobilieninvestment- und Kapitalmarktdienstleistungen, Due Diligence, globale Lieferketten- und Logistikberatung sowie damit verbundene Beratungsdienstleistungen. Weitere Informationen finden Sie unter www.naiglobal.com.

Kontakt NAI apollo

Kirsten Adrian
Head of Marketing
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 0
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kirsten.adrian@nai-apollo.de

Kontakt Presse

Anke Sostmann
Executive Director
Feldhoff & Cie. Holding GmbH
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt am Main
Mobil: +49 159 04028505
Mail: as@feldhoff-cie.de