

Pressemitteilung

NAI apollo: Frankfurter Bürovermietungsmarkt bleibt auch im dritten Quartal 2024 schwach

- **Flächenumsatz von 264.000 Quadratmetern in ersten drei Quartalen 2024 weit unterdurchschnittlich**
- **Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen umsatzstärkste Branche**
- **Bankenlage, Eschborn sowie Stadtmitte mit größten Umsatzanteilen**
- **Leerstand steigt auf über 10 Prozent**
- **Projekte, Neubauten und Revitalisierungen gefragt und wichtig für das Umsatzgeschehen**
- **Spitzenmiete steigt auf 48,00 Euro pro Quadratmeter; Durchschnittsmiete stabil bei 24,60 Euro pro Quadratmeter**
- **Ausblick auf das vierte Quartal 2024: Großabschlüsse möglich; Anmietungsaktivitäten weiterhin zurückhaltend**

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

„Angesichts der jüngsten Meldungen zur wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland war ein solches Resultat zu erwarten. Die Arbeitslosenzahlen sind zuletzt gestiegen. Viele Unternehmen halten sich mit Investitionen zurück oder bauen sogar Kapazitäten ab. Im besten Fall schließt Deutschland das Jahr mit einem Nullwachstum ab“, erklärt Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo.

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 Quadratmetern erfasst. Das entspricht einer Steigerung von 13 Prozent 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“, sagt Michael Preuß, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo. Viele Unternehmen vollziehen daneben auch eine Prolongation ohne vorherige Marktsondierung. Diese werden im Rahmen der Berichterstattung allerdings nicht erfasst.

Rückgang der Nachfrage in den meisten Größenklassen

Während der Flächenumsatz im Segment unter 1.000 Quadratmetern auf Vorjahresniveau geblieben ist, wurde in der Größenklasse über 10.000 Quadratmetern aufgrund des EZB-Abschlusses im ersten Quartal 2024 mit 36.800 Quadratmetern ein deutliches Plus erzielt. In den Segmenten zwischen 1.001 und 10.000 Quadratmetern gab es dagegen teilweise signifikante Rückgänge. „Die im ersten Halbjahr erfolgte Anmietung der EZB im Gallileo und der Eigennutzerkauf des Projekts Hauptwache 1 durch die Frankfurter Sparkasse mit 7.200 Quadratmetern Bürofläche sind weiterhin die größten Abschlüsse dieses Jahres“, erklärt Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. Zu den großen Deals im dritten Quartal zählen die Anmietungen der Frankfurt School of Finance & Management im Bertramshof mit 6.700 Quadratmetern sowie der Bundesrepublik Deutschland – Finanzagentur GmbH mit 5.800 Quadratmetern im Opal.

Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen bleiben wichtigste Nachfragegruppe

In den ersten drei Quartalen 2024 verzeichnet die Gruppe „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ mit 85.000 Quadratmetern beziehungsweise 32,2 Prozent Marktanteil den höchsten Umsatz. Die beiden größten Abschlüsse des Jahres haben dazu einen wichtigen Beitrag geleistet. Dahinter folgen „industrielle Produktion und verarbeitendes Gewerbe“ mit 32.100 Quadratmetern sowie das „Bau- und Immobiliengewerbe“ mit 22.100 Quadratmetern. Auf Einrichtungen der öffentlichen Hand entfällt ein Volumen von 21.900 Quadratmetern.

Die größten Deals spiegeln sich auch in der räumlichen Verteilung wider: Die Bankenlage erreicht mit 74.400 Quadratmetern den höchsten Umsatzanteil (28,2 Prozent), gefolgt von Eschborn mit 25.000 Quadratmetern, der Stadtmitte mit 21.400 Quadratmetern und dem Flughafen mit 17.900 Quadratmetern.

Spitzenmiete steigt auf 48,00 Euro pro Quadratmeter

Während die Durchschnittsmiete mit 24,60 Euro pro Quadratmeter stabil auf dem Halbjahreswert 2024 geblieben ist, stieg die Spitzenmiete auf nun 48,00 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt diese 4,3 Prozent über dem Vorjahresniveau. „Es zeigt sich einmal mehr, 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. Allerdings sind hiermit häufig Flächenverkleinerungen verbunden“, erläutert Angersbach.

So bleibt auch nach den ersten neun Monaten des Jahres 2024 die Bedeutung von Projekten, Neubauten und Revitalisierungen für das Umsatzgeschehen hoch. Bei Abschlüssen oberhalb der 1.000-Quadratmeter-Marke stellen diese mit 52 Prozent das Gros des erfassten Volumens dar. Das in neuwertigen Flächen erzielte Mietniveau liegt insgesamt im Schnitt rund 30 Prozent über der Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes.

Leerstand übersteigt 10-Prozent-Marke

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt hat sich im dritten Quartal 2024 weiter erhöht. Zum 30. September 2024 sind rund 1,21 Millionen Quadratmeter kurzfristig vakant – der höchste Stand seit acht Jahren. Damit liegt die Leerstandsquote bei 10,4 Prozent, ein Anstieg von 1,4 Prozentpunkten im Vergleich zum Vorjahresquartal. Vom gesamten Leerstand entfallen rund 11 Prozent auf Untermietflächen. „Besserung ist hier vorerst nicht in Sicht. So wird die Nettoabsorption bei den derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch in den kommenden Monaten voraussichtlich niedrig ausfallen“, so Kanzler.

Im dritten Quartal 2024 wurden rund 96.200 Quadratmeter Bürofläche als fertiggestellt gewertet. Dazu zählen zum einen der „T1“ der FOUR-Entwicklung mit rund 74.000 Quadratmetern Bürofläche und zum anderen das „Kreisler“ mit über 22.000 Quadratmetern. Da der Büroflächenbestand durch Flächenabgänge um knapp 33.000 Quadratmeter reduziert wurde, beläuft er sich im Frankfurter Marktgebiet zum Ende des dritten Quartals auf rund 11,59 Millionen Quadratmeter.

Marktbelebung kurzfristig nicht in Sicht

„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 Quadratmeter-Marke bewegen", prognostiziert Preuße. 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.

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 Mrd. m². 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