

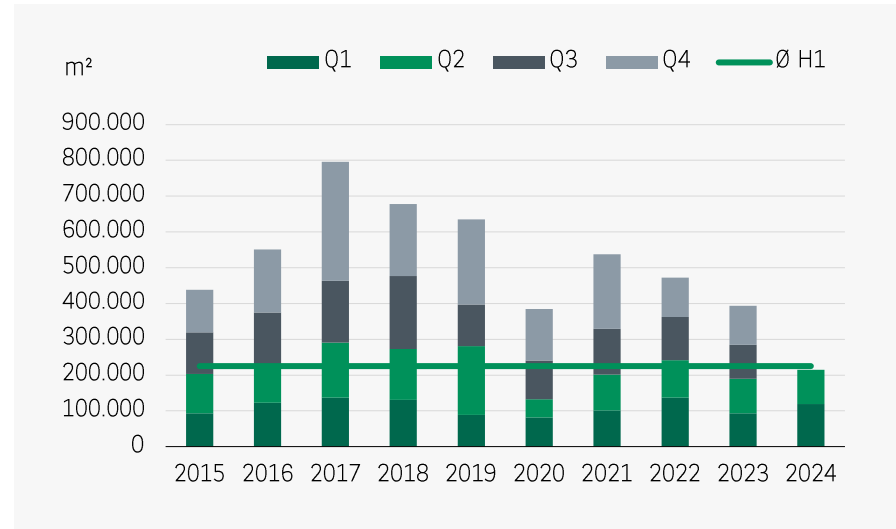


FRANKFURT

# REPORT BÜROMARKT

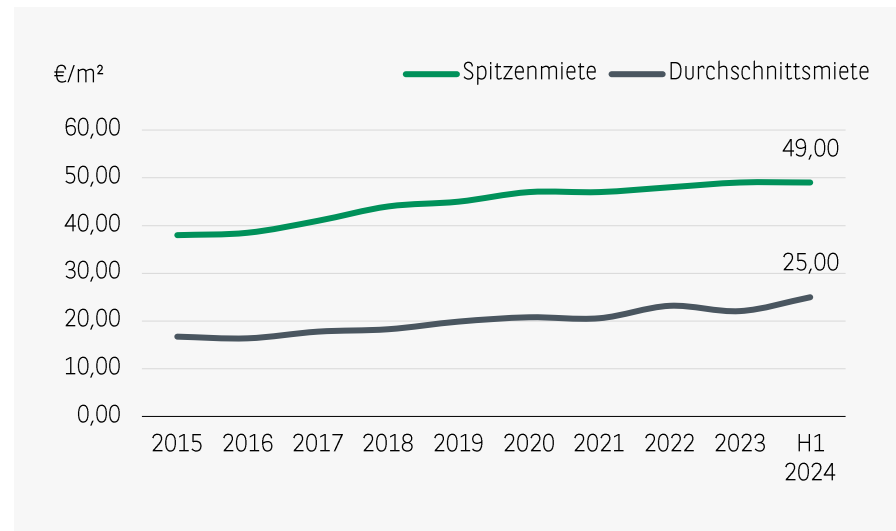
H1 2024

## Entwicklung des Flächenumsatzes



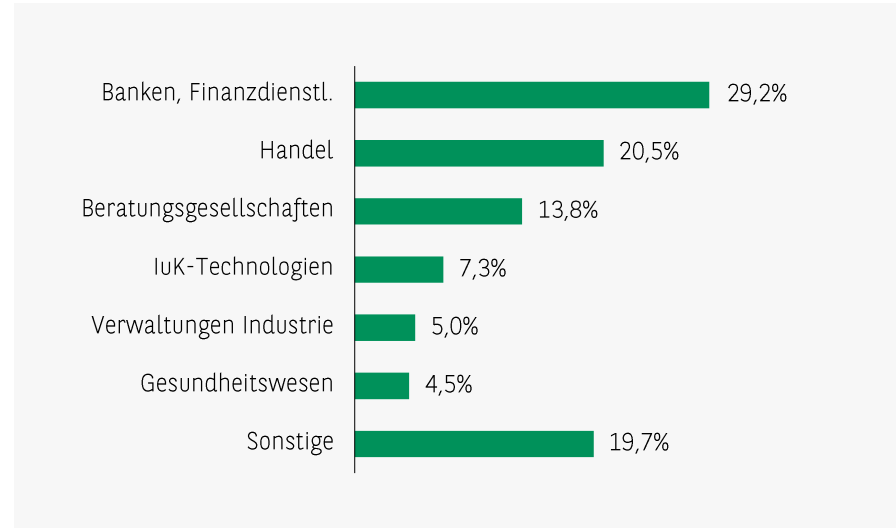
**FLÄCHENUMSATZ 13 % ÜBER VORJAHRESNIVEAU  
10-JAHRESDURCHSCHNITT KNAPP VERFEHLT**

## Spitzen- und Durchschnittsmieten



- Der im ersten Quartal zu erkennende Aufwärtstrend beim Flächenumsatz wurde trotz fehlender Großabschlüsse im zweiten Quartal etwas abgeschwächt fortgesetzt. Der Flächenumsatz im gesamten Marktgebiet beläuft sich zur Jahresmitte 2024 auf 215.000 m². Im enger gefassten gif-Gebiet wurden 178.000 m² umgesetzt. Im Vorjahresvergleich konnte der gesamte Frankfurter Büromarkt damit eine Steigerung um 13 % verbuchen. Auch im langfristigen Vergleich erzielt er ein respektables Ergebnis, das nur etwa 4 % unter dem zehnjährigen Schnitt notiert. Im bundesweiten Vergleich reiht sich Frankfurt mit diesem Ergebnis hinter München (293.000 m²) und Berlin (281.000 m²) auf dem dritten Platz ein.
- Getragen wird dieses durchaus positive Ergebnis weiterhin vornehmlich vom Segment der kleinen und mittleren Abschlüsse bis 5.000 m², in dem die Nachfrage sehr rege war. Gut 72 % des Umsatzes wurden hier verzeichnet. Gerade in der Größenkategorie zwischen 2.000 und 5.000 m² ist im Vergleich zu den Vorjahren eine spürbar lebhaftere Nachfrage zu vermelden. Demgegenüber konnten im traditionell wichtigen Bereich über 10.000 m² bislang nur drei Abschlüsse der EZB über knapp 37.000 m² im Bankenviertel, der Eigennutzkauf der Sparkasse mit knapp 10.000 m² und des Kosmetikunternehmens Cosnova in Sulzbach über knapp 16.000 m² registriert werden.
- Die hohe Nachfrage insbesondere nach Premiumflächen mit moderner und ESG-konformer Ausstattung schlägt sich in steigenden Mieten nieder. Im Jahresvergleich hat die Spitzenmiete um rund 2 % auf 49 €/m² zugelegt. Noch deutlicher ging es für die traditionell deutlich volatilere Durchschnittsmiete nach oben, die bei nun 25 €/m² und damit 5,5 % über dem Vorjahresniveau notiert.

## Flächenumsatz nach Branchen H1 2024



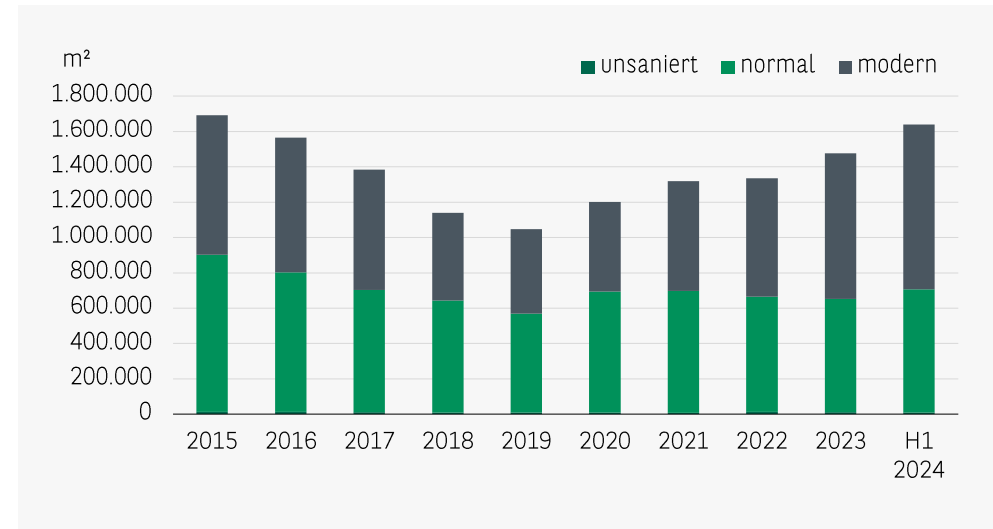
## Bedeutende Vertragsabschlüsse H1 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
Q1	1.1	EZB	36.800
Q1	5.1.3	Cosnova	15.600
Q2	1.3	Frankfurter Sparkasse	7.200
Q1	4.7	Air Liquide Global E&C Solutions Germany	5.000
Q2	5.2	The Lorenz Bahlsen Snack-World	4.500
Q2	2.1	Herausberggemeinschaft Wertpapier-Mitteilungen Keppler, Lehmann	4.400

## HANDEL MIT HOHEM UMSATZ AUF RANG 2, LEERSTANDSQUOTE AKTUELL BEI 10,5 %

- Überproportional zum guten Umsatz beigesteuert haben Handelsunternehmen, die sich mit einem Anteil von 20,5 % und gut 44.000 m<sup>2</sup> den zweiten Platz sicherten, was nicht zuletzt auch auf den Großabschluss der Cosnova GmbH zurückzuführen ist. Klar an die Spitze setzte sich Frankfurts Leitbranche der Banken und Finanzdienstleister mit gut 29 % bzw. knapp 63.000 m<sup>2</sup> Umsatz.
- Der Leerstand hat im Jahresvergleich um gut 21 % zugelegt und notiert aktuell bei 1,6 Mio. m<sup>2</sup>. Im Segment der Flächen mit moderner Ausstattungsqualität musste in den vergangenen zwölf Monaten ebenfalls ein Anstieg um knapp 33 % registriert werden, wofür überwiegend die Fertigstellung von Bauvorhaben verantwortlich ist. Mit 932.000 m<sup>2</sup> verfügt somit über die Hälfte des Leerstandes über einen modernen Ausstattungsstandard. Die Leerstandsrate beläuft sich sowohl im Marktgebiet als auch im enger gefassten gif-Gebiet auf 10,5 %.

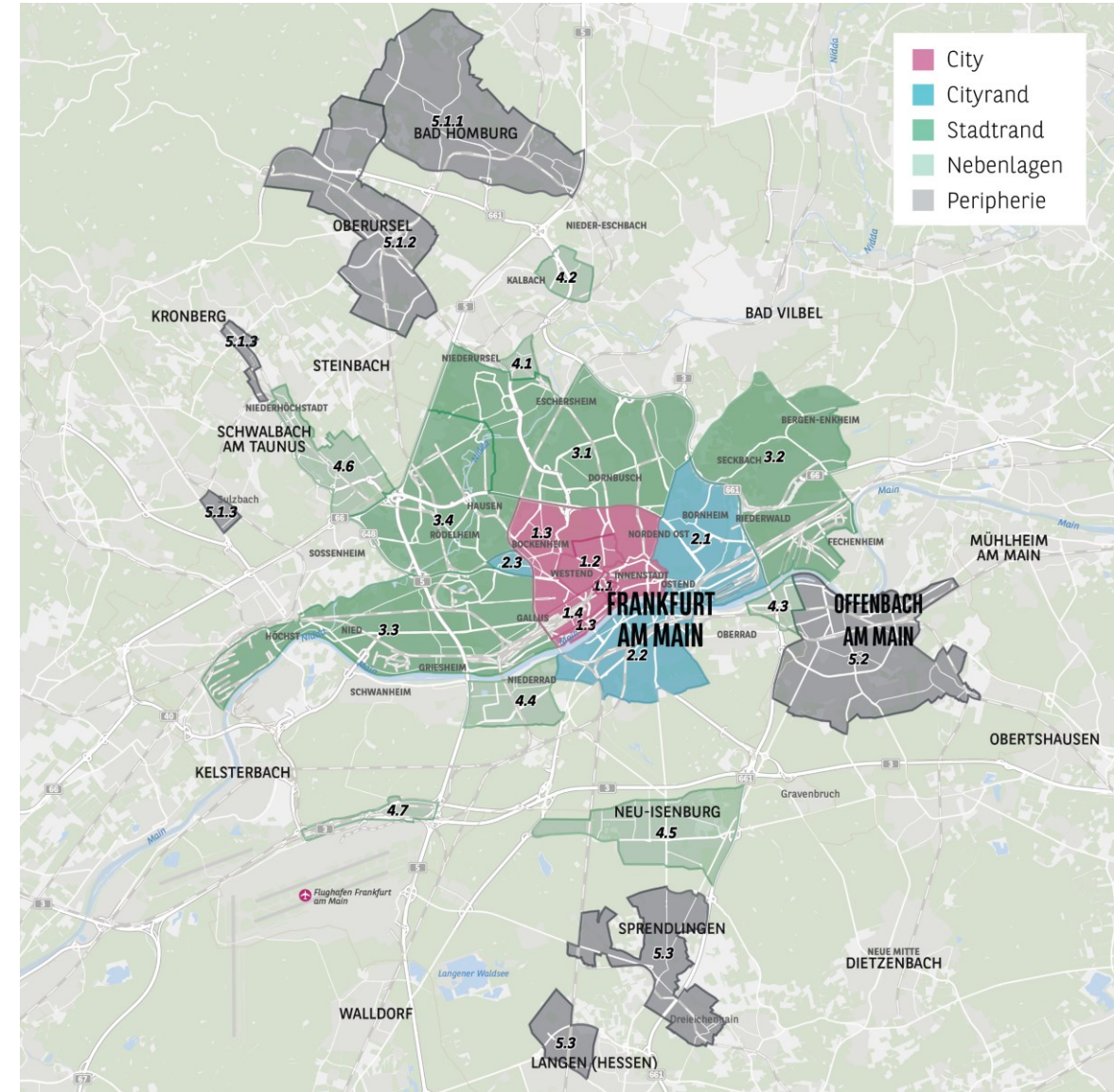
## Entwicklung des Leerstands



## PERSPEKTIVEN

- Der Frankfurter Büromarkt blickt auf ein solides erstes Halbjahr 2024 zurück. Zwar konnte die Finanzmetropole noch keine deutliche Trendumkehr verbuchen, dennoch stellt sich die Ausgangslage mit einer zum Vorjahr leicht gestiegenen Nachfrage insgesamt besser dar als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Besonders erfreulich ist die stabile Nachfragebasis, die nicht zuletzt durch ein insgesamt lebhafteres Marktgeschehen im kleinteiligen und mittleren Segment gekennzeichnet ist. Vor dem Hintergrund und in Erwartung einer langsam wieder anziehenden Konjunktur ist für das zweite Halbjahr von einer Fortsetzung der bereits erkennbaren leichten Nachfragebelebung auszugehen. Zusätzlich sind einige Großverträge in der Anbahnung, die auch durchaus vor Jahresende erfolgreich über die Ziellinie gebracht werden können. Damit ist für das Gesamtjahr ein höherer Flächenumsatz als im Vorjahr aller Voraussicht nach absehbar.
- Angebotsseitig stellt eine stabile Entwicklung das wahrscheinlichste Szenario dar. Der Leerstand dürfte sich auf dem erreichten Niveau seitwärts bewegen und die Neubautätigkeit auf dem vergleichsweise niedrigen Niveau der letzten zehn Jahre einpendeln. So notiert auch das aktuelle Bauvolumen (532.000 m²) im Einklang mit dem langjährigen Durchschnitt. Dem Vermietungsmarkt zur Verfügung stehen hiervon noch 357.000 m², was einen Rückgang von 28 % repräsentiert und die rasche Absorption von Neubauflächen eindrucksvoll unterstreicht.
- In Bezug auf das Mietpreinsniveau zeichnet sich insbesondere hinsichtlich der Spitzenmiete aus heutiger Sicht eine stabile bis leicht steigende Entwicklung ab.

## Büromarktlagen in Frankfurt



## Kennzahlen Büromarkt Frankfurt

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	H1 2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = ( 3 + 7 )	9
1 City										
1.1 Bankenviertel		49,00	58.200	102.300	98.100	2.800	175.200	123.000	225.300	25.000
1.2 Westend		47,00	10.400	49.500	23.000	0	26.600	18.100	67.600	27.700
1.3 Innenstadt		45,00	35.300	250.300	174.300	10.500	62.300	23.800	274.100	58.200
1.4 Hauptbahnhof		27,00	2.000	31.300	12.000	0	25.000	0	31.300	21.200
2 Cityrand	24,00 - 25,00		27.800	172.000	112.300	9.700	56.000	56.000	228.000	0
3 Stadtrand	16,00 - 19,50		6.200	149.700	74.000	0	80.700	76.700	226.400	0
4 Nebenlagen	13,00 - 26,00		44.100	543.900	312.300	37.000	82.200	35.400	579.300	128.900
<b>Summe Frankfurt</b>			<b>184.000</b>	<b>1.299.000</b>	<b>806.000</b>	<b>60.000</b>	<b>508.000</b>	<b>333.000</b>	<b>1.632.000</b>	<b>261.000</b>
5 Peripherie	15,00 - 23,00		31.000	340.000	126.000	18.000	24.000	24.000	364.000	149.000
<b>Gesamt</b>			<b>215.000</b>	<b>1.639.000</b>	<b>932.000</b>	<b>78.000</b>	<b>532.000</b>	<b>357.000</b>	<b>1.996.000</b>	<b>410.000</b>
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			<b>178.000</b>	<b>1.199.000</b>	<b>761.000</b>	<b>60.000</b>	<b>492.000</b>	<b>317.000</b>	<b>1.516.000</b>	<b>249.000</b>

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

## BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Fotografien (analog und/oder digital), Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/ Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

**Impressum:** Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH  
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.06.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt  
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶  
ERFAHREN