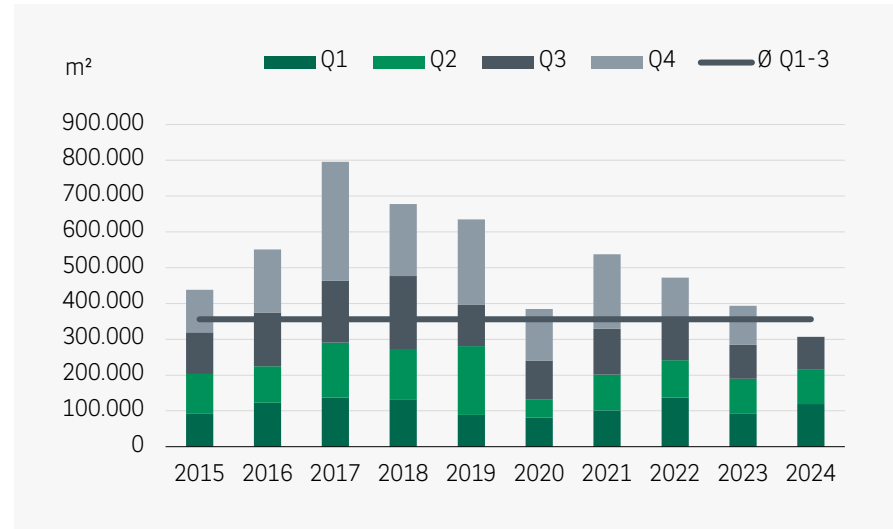


FRANKFURT

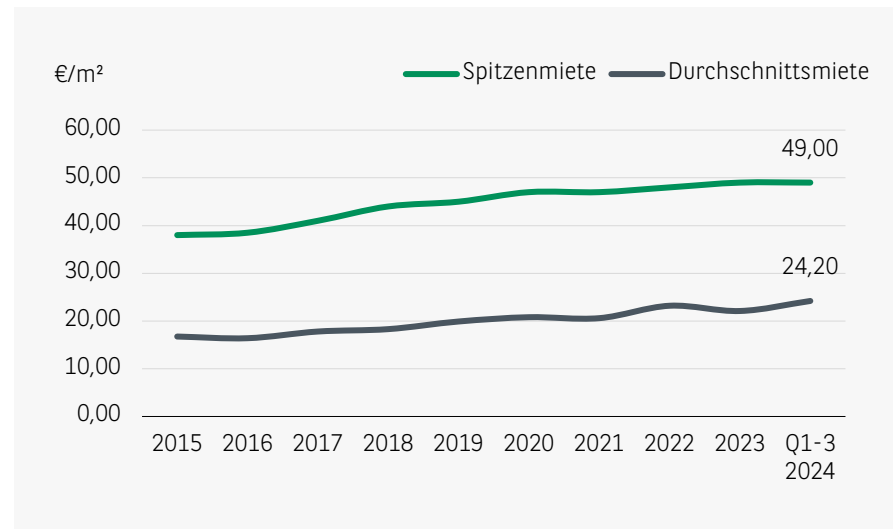
# REPORT BÜROMARKT

Q1-3 2024

## Entwicklung des Flächenumsatzes



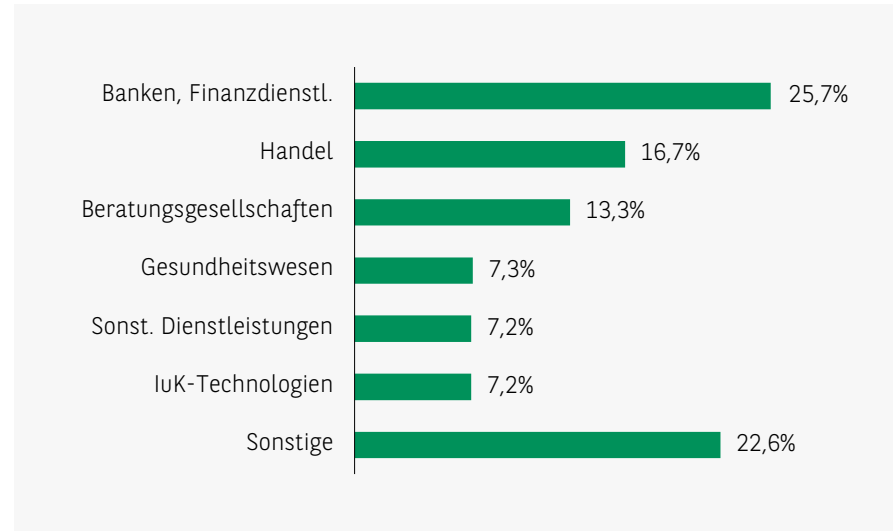
## Spitzen- und Durchschnittsmieten



## 8 % MEHR FLÄCHENUMSATZ UND IM STÄDTEVERGLEICH GERINGER ABSTAND ZUM ZEHNJAHRESSCHNITT

- Auch wenn der Frankfurter Büromarkt in den ersten drei Quartalen noch nicht an die überdurchschnittlichen Zwischenbilanzen aus den Jahren bis 2022 anknüpfen konnte, spiegelt sich das insgesamt verbesserte Marktsentiment in der Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum wider. Somit ordnet sich das aktuelle Resultat mit einem Flächenumsatz von rund 307.000 m² (gif-Marktgebiet: 258.000 m²) rund 8 % über dem letztjährigen Ergebnis ein und auch die Abweichung von lediglich -14 % zum langjährigen Durchschnittswert fiel im Standortvergleich der Top-Büromärkte vergleichsweise niedrig aus. Frankfurt ist mit aktuellem Resultat dann auch der einzige Standort, der über dem 5-Jahresdurchschnitt notiert. Insgesamt platziert sich die Mainmetropole im Ranking knapp vor Hamburg (301.000 m²) und damit auf Rang drei hinter München (444.000 m²) und Berlin (421.000 m²).
- Der Blick auf die Umsatzverteilung des Flächenumsatzes verdeutlicht hierbei die auf Nutzerseite zunehmende Lagesensibilität zu Gunsten der zentralen bzw. gut angebundenen Frankfurter Bürostandorte. In diesem Zusammenhang zeichnen die Citylagen alleine für rund 45 % des Gesamtergebnisses verantwortlich. An die Spitze der Teilmarktübersicht setzt sich dabei das Bankenviertel (73.000 m²), das vor allem vom Großabschluss der EZB über knapp 37.000 m² profitieren konnte. Aber auch die Innenstadt konnte mit insgesamt 46.300 m² einen entscheidenden Umsatzbeitrag generieren, wobei im großvolumigen Bereich der Eigennutzkauf der Sparkasse mit rund 7.200 m² zu nennen ist. Außerhalb der Stadtgrenzen ist darüber hinaus die Großvermietung an das Kosmetikunternehmen Cosnova über knapp 16.000 m² in Sulzbach erwähnenswert.
- Die hohe Nachfrage, insbesondere nach Premiumflächen und ESG-konformer Ausstattung, drückt sich im stabil hohen Niveau der Spitzenmiete von 49,00 €/m² aus. Die Durchschnittsmiete notiert Ende September bei hohen 24,20 €/m².

## Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2024



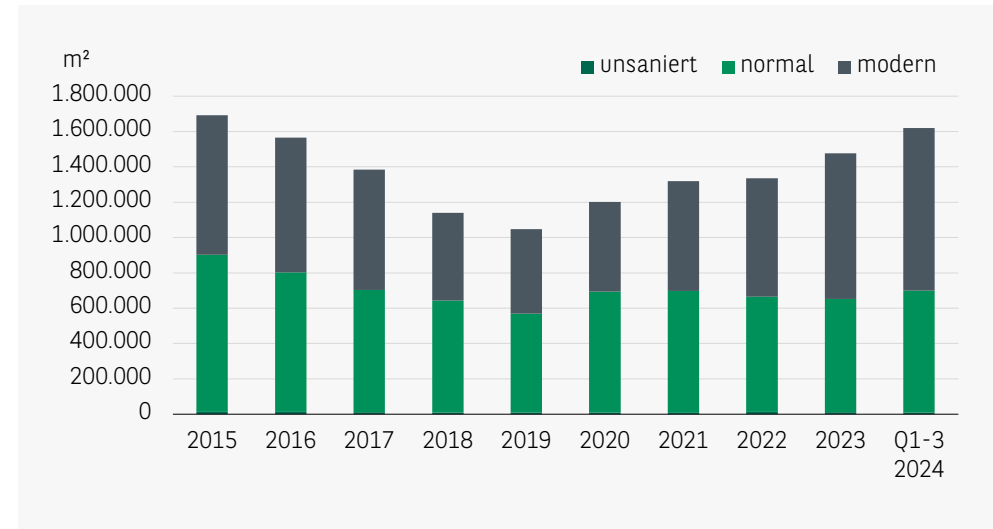
## Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1-3 2024

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
Q3	3.1	Frankfurt School of Finance	6.700
Q3	4.1	Bundesrepublik Deutschland - Finanzagentur	5.800
Q1	4.7	Air Liquide Global E&C Solutions Germany	5.000

## BANKEN, HANDEL UND BERATUNGSGESELLSCHAFTEN MIT ZWEISTELLIGEN BEITRÄGEN

- In der Übersicht der aktivsten Nachfragergruppen stechen drei Branchen heraus, die mit Umsatzanteilen von jeweils mehr als 10 % entscheidend am Marktgeschehen beteiligt waren. Während der traditionell starke Finanzsektor getrieben durch den EZB-Abschluss mit knapp 26 % hierbei an der Spitze liegt, erzielt der Handel nicht zuletzt durch die Anmietung der Cosnova GmbH ein im langjährigen Vergleich sehr hohes Volumen (anteilig knapp 17 %). Auf weitere gut 13 % kommen zudem die Beratungsgesellschaften.
- Der Leerstand hat im Jahresvergleich um gut 13 % zugelegt und liegt aktuell bei 1,6 Mio. m<sup>2</sup>, was wiederum einer Stabilisierung zum Vorquartal entspricht. Im Segment der Flächen mit moderner Ausstattungsqualität musste in den vergangenen zwölf Monaten ebenfalls ein Anstieg um knapp 19 % registriert werden, wofür überwiegend Baufertigstellungen verantwortlich waren. Mit 920.000 m<sup>2</sup> entfallen somit fast 57 % des Leerstandes auf das moderne Segment. Die Leerstandsrate beläuft sich sowohl im Marktgebiet als auch im enger gefassten gif-Gebiet auf 10,4 %.

## Entwicklung des Leerstands

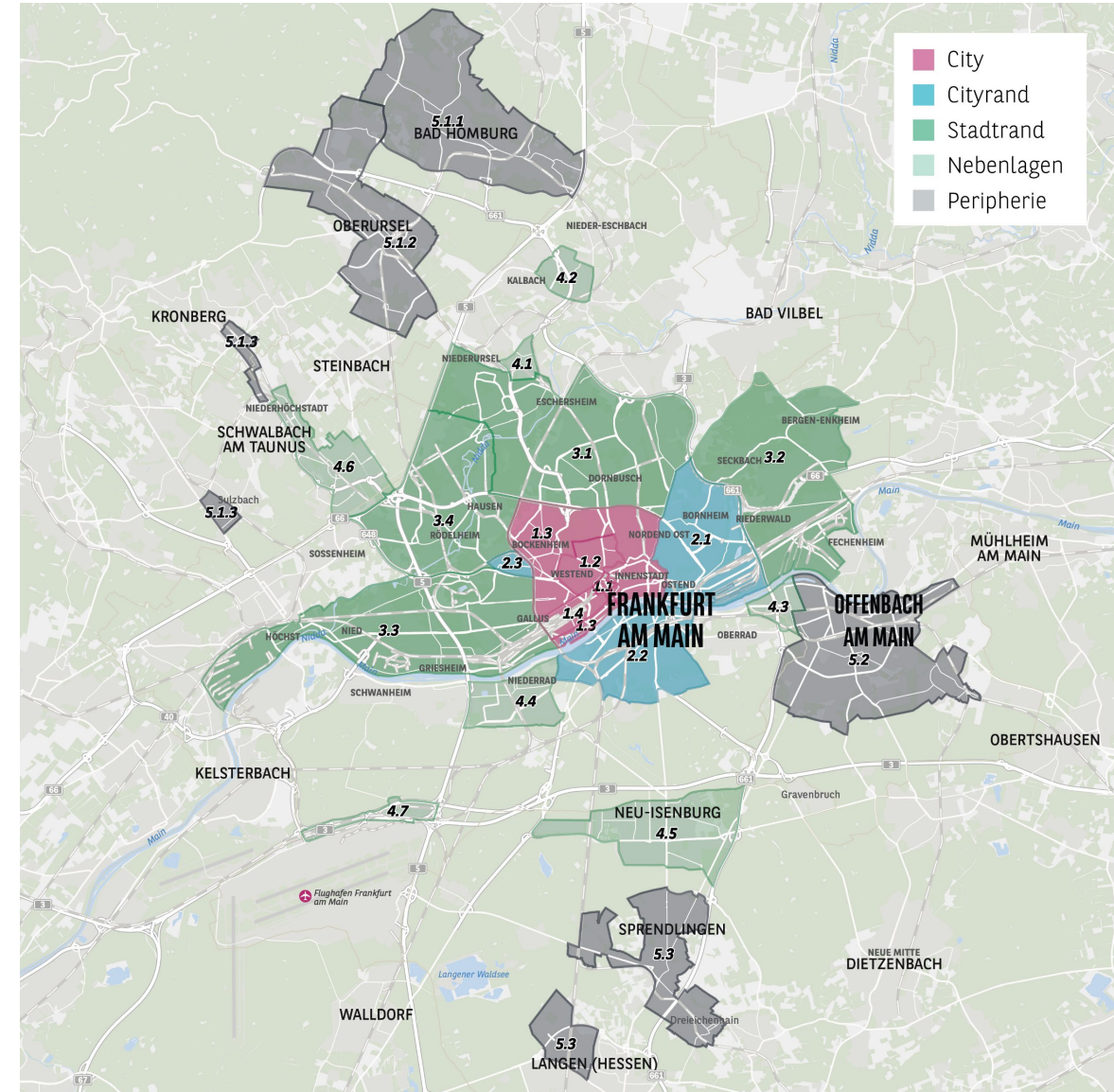




## PERSPEKTIVEN

- Der Frankfurter Büromarkt hat genau wie andere Top-Märkte seinen Erholungskurs im dritten Quartal weiter fortgesetzt und Ende September ein insgesamt konstantes Vermietungsgeschehen über den bisherigen Jahresverlauf verzeichnet.
- Als positives Signal ist hierbei unter anderem zu werten, dass in Marktphasen, in denen Großdeals insgesamt seltener zu beobachten sind, Verträge ab 5.000 m<sup>2</sup> überdurchschnittlich zulegen konnten. Das Gros des Flächenumsatzes wurde jedoch in den kleinen und mittelgroßen Kategorien generiert (anteilig 77 % bis 5.000 m<sup>2</sup>), was als Indiz für das breite Nachfragespektrum zu werten ist.
- Darüber hinaus spiegelt sich sowohl in den Flächenumsätzen als auch in den Leerstandsdaten die aktuell sehr heterogene Entwicklung in den unterschiedlichen Büromarktzonen wider. Während der Nachfragedruck in den attraktivsten Lagen auf einem hohen Niveau verweilt, kristallisiert sich in anderen vorwiegend dezentralen Teilmärkten ein leichter Angebotsüberhang heraus.
- Gleichzeitig führen die nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen sowie die geplanten Fertigstellungen zu einem weiteren Rückgang der Bauaktivität. Kurzfristig verfügbare moderne Flächen in Premiumlagen sind demnach weiter knapp, wodurch der Druck auf die Spitzenmiete hoch bleibt.
- Als Prognose zum Jahresende erscheint ein Flächenumsatz von rund 450.000 m<sup>2</sup> erreichbar, womit sich auch die Gesamtbilanz über dem Vorjahres- und unterhalb des langjährigen Durchschnittswertes einordnen würde. Bei der Spitzenmiete sowie auch beim Leerstand ist für das Schlussquartal im Großen und Ganzen zunächst von Seitwärtsbewegungen auszugehen.

## Büromarktlagen in Frankfurt



## Kennzahlen Büromarkt Frankfurt

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1-3 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	73.000	101.800	97.600	2.800	67.000	67.000	168.800	53.600
1.2 Westend		47,00	14.600	55.300	30.700	0	25.900	17.100	72.400	27.600
1.3 Innenstadt		45,00	46.300	238.000	172.200	9.500	81.600	23.800	261.800	41.400
1.4 Hauptbahnhof		25,00	3.500	31.700	12.200	0	0	0	31.700	21.200
2 Cityrand	24,00 -	26,00	39.300	174.900	115.600	9.500	56.000	56.000	230.900	0
3 Stadtrand	16,00 -	19,50	20.400	151.200	74.600	0	0	0	151.200	4.300
4 Nebenlagen	13,00 -	26,00	69.900	542.100	305.100	34.200	107.500	60.100	602.200	159.900
<b>Summe Frankfurt</b>			<b>267.000</b>	<b>1.295.000</b>	<b>808.000</b>	<b>56.000</b>	<b>338.000</b>	<b>224.000</b>	<b>1.519.000</b>	<b>308.000</b>
5 Peripherie	15,00 -	24,00	40.000	325.000	112.000	13.000	24.000	24.000	349.000	160.000
<b>Gesamt</b>			<b>307.000</b>	<b>1.620.000</b>	<b>920.000</b>	<b>69.000</b>	<b>362.000</b>	<b>248.000</b>	<b>1.868.000</b>	<b>468.000</b>
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			<b>258.000</b>	<b>1.195.000</b>	<b>762.000</b>	<b>56.000</b>	<b>338.000</b>	<b>224.000</b>	<b>1.419.000</b>	<b>296.000</b>

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

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

## KONTAKT

### 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: 30.09.2024  
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt  
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►  
ERFAHREN