

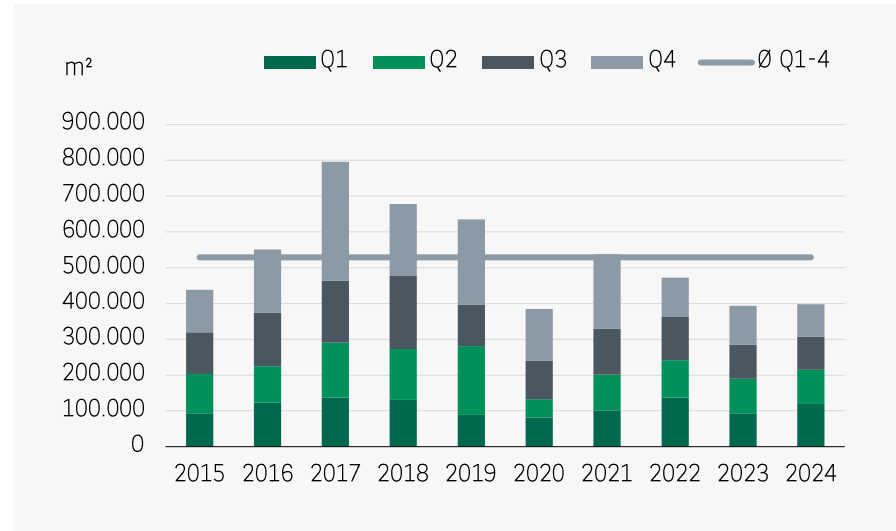


FRANKFURT

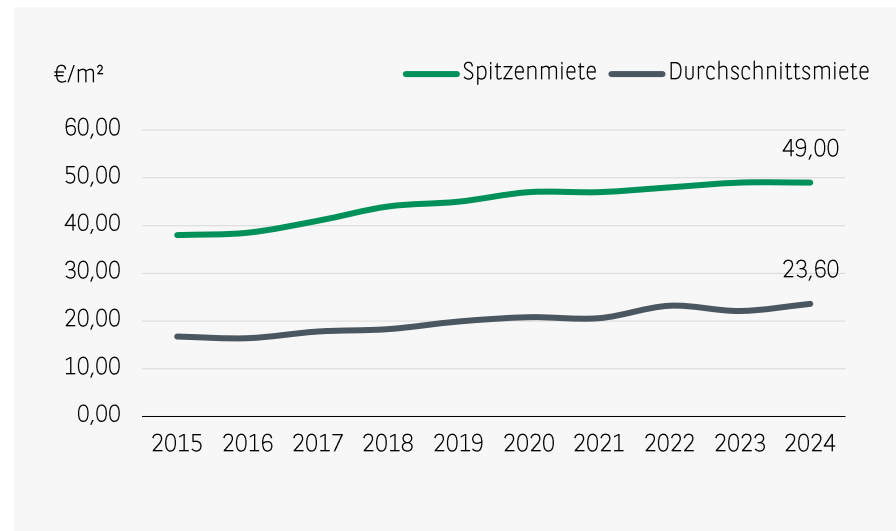
REPORT BÜROMARKT

2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



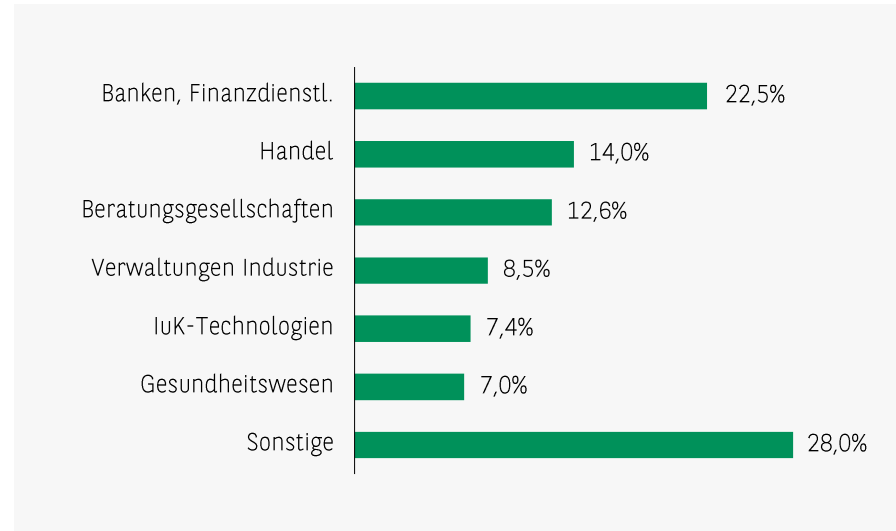
Spitzen- und Durchschnittsmieten



UMSATZ ERNEUT IM BEREICH DER 400.000 M²-MARKE, MODERNER FLÄCHENUMSATZ MIT 80 % MARKANTEIL

- Der Büromarkt der Mainmetropole konnte im Jahr 2024 eine insgesamt moderate Vermietungsdynamik verzeichnen, ohne dabei jedoch in die Regionen des zehnjährigen Durchschnittswertes vorzustoßen (-25 %). Vor dem Hintergrund, dass die Resultate in der langjährigen Betrachtung zum Teil allerdings unter deutlich besseren konjunkturellen Vorzeichen entstanden sind, ist die aktuelle Bilanz insgesamt als zufriedenstellend zu bewerten. Alles in allem bestätigte der Frankfurter Büromarkt mit einem Flächenumsatz von rund 398.000 m² (gif-Marktgebiet: 335.000 m²) somit in etwa sein Vorjahresergebnis (+1 % ggü. 2023).
- Als positives Indiz für die kommenden Quartale ist die gestiegene Zahl der Großabschlüsse in der zweiten Jahreshälfte zu werten: Insgesamt entfielen fünf der acht großvolumigen Verträge ab 5.000 m² auf die letzten zwei Quartale. Auch wenn die Erholung deutlich langsamer verläuft als noch zu Beginn des Jahres 2024 zu erwarten war, ist dies als erstes Anzeichen zu deuten, dass die Zuversicht von Unternehmen in eine positivere Wirtschaftsentwicklung 2025 zunimmt und verschobene Anmietungsentscheidungen zeitnah getroffen werden.
- Darüber hinaus spiegelt sich in der Verteilung des Flächenumsatzes die auf Nutzerseite zunehmende Lagesensibilität zu Gunsten der zentralen bzw. gut angebundenen Frankfurter Bürostandorte wider. Dementsprechend zeichnen die City- und Cityrandzonen für 56 % des Gesamtergebnisses verantwortlich. Noch eindrucksvoller wird die Rolle von modernen Büroflächen durch die Daten belegt: Insgesamt kommen diese auf einen beachtlichen Marktanteil von rund 80 %.
- Die hohe Nachfrage, insbesondere nach Premiumflächen und ESG-konformer Ausstattung, drückt sich im stabil hohen Niveau der Spitzenmiete von 49,00 €/m² aus. Bereits jetzt werden allerdings vereinzelt Abschlüsse jenseits der 50 €/m²-Marke registriert. Die Durchschnittsmiete notiert zum Jahresende bei 23,60 €/m².

Flächenumsatz nach Branchen 2024



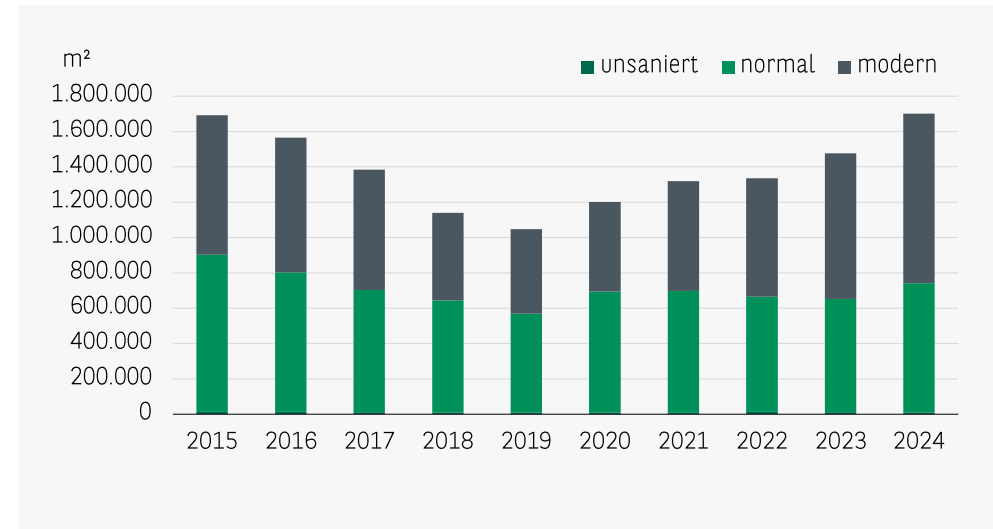
Bedeutende Vertragsabschlüsse 2024

Quartal	BMZ	Unternehmen	m ²
Q1	1.1	EZB	36.800
Q1	5.1.3	Cosnova	15.600
Q4	1.3	Strabag Real Estate	10.000
Q2	1.3	Frankfurter Sparkasse	7.200
Q3	3.1	Frankfurt School of Finance	6.700
Q4	4.6	Stadt Eschborn	5.900

BANKEN VOR HANDEL UND BERATUNGSGESELLSCHAFTEN, LEERSTANDSQUOTE ZUM JAHRESENDE BEI 10,9 %

- An der Spitze der Branchenverteilung ergibt sich das gleiche Bild wie bereits im Vorquartal: Die Banken und Finanzdienstleister dominieren mit knapp 23 % das Marktgeschehen, insbesondere durch den Großabschluss der EZB über 36.800 m² im Bankenviertel. Dahinter folgen zwei weitere Branchen mit zweistelligen Ergebnisbeiträgen: Hierzu zählt der Handel mit 14 % und die Beratungsgesellschaften mit fast 13 %.
- Auf der Angebotsseite hat das Leerstandsvolumen weiter angezogen und ordnet sich erstmals seit 2016 wieder bei rund 1,7 Mio. m² ein. Die Fertigstellung zahlreicher Projekte, die noch nicht oder nur zu Teilen vermietet sind, ist hierbei als Erklärung für den Anstieg der modernen Leerstände anzuführen (960.000 m²; +16 % ggü. Q4 2023). Allerdings stehen in den Top-Lagen wie dem Bankenviertel oder dem Westend nur in sehr geringem Umfang Flächen im Erstbezug zur Verfügung. Im gesamten Marktgebiet hat die Leerstandsquote jedoch um 1,4 Prozentpunkte auf 10,9 % (gif-Gebiet: 11,0 %) zugelegt.

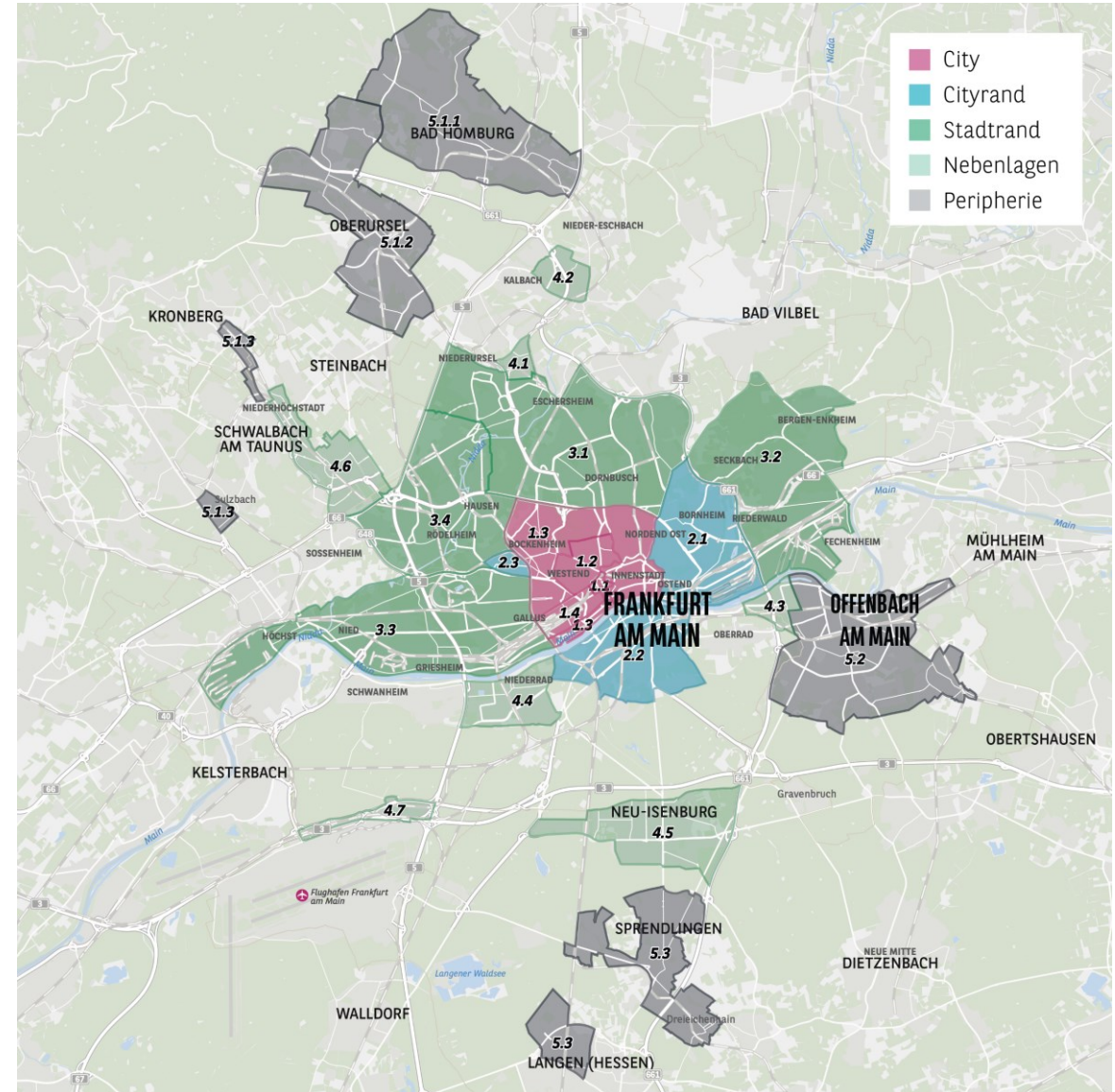
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Auch wenn der Frankfurter Büromarkt noch nicht wieder an die Ergebnisse aus den Jahren vor 2023 anknüpfen kann, blickt er dennoch auf ein konstantes Vermietungsgeschehen im abgelaufenen Jahr zurück. Darüber hinaus stimmt die gute Pipeline der bereits in der Vorbereitung befindlichen Abschlüsse zuversichtlich für 2025.
- Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass sich die Marktbedingungen in Frankfurt sowie auch in anderen Top-Büromärkten inzwischen deutlich heterogener darstellen als noch vor wenigen Jahren. Während in Top-Lagen der Nachfragedruck hoch bleibt und moderne und ESG-konforme Premiumflächen bei den Nutzern weiter im Fokus stehen, gestaltet sich die Vermarktung von dezentralen, infrastrukturell schwachen und normal ausgestatteten Büroobjekten deutlich schwieriger.
- Angebotsseitig ist in den kommenden 12 Monaten zunächst ein weiterer leichter Leerstandsanstieg zu erwarten, wobei im Jahresverlauf aus heutiger Sicht rund 1,75 Mio. m² als Richtwert anzusetzen sind. Gleichzeitig führen die nach wie vor herausfordernden Ausgangsvoraussetzungen für Projektentwicklung zunächst zu einem weiteren Rückgang der Bauaktivität.
- Vor dem Hintergrund der skizzierten Rahmenbedingungen ist mit dem sich langsam verbessernden Wirtschaftsausblick und den perspektivisch wiedereinsetzenden Expansionsbestrebungen von Unternehmen mit leicht steigenden Flächenumsätzen zu rechnen. Als Prognose für das Gesamtjahr 2025 erscheint hierbei ein höheres Ergebnis als in den letzten 12 Monaten somit durchaus realistisch.
- Durch den beschriebenen Nachfragedruck auf ESG-konforme Premiumflächen und die sich fortsetzende Verknappung in diesem Segment ist bei der Spitzenmiete davon auszugehen, dass die 50 €/m²-Marke in den kommenden Quartalen nachhaltig überschritten werden dürfte.

Büromarktlagen in Frankfurt



Kennzahlen Büromarkt Frankfurt

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	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	85.800	102.600	95.500	2.800	87.000	87.000	189.600	33.600
1.2 Westend		48,00	15.700	56.100	31.600	0	25.900	14.400	70.500	27.600
1.3 Innenstadt		45,00	65.600	246.700	180.000	10.400	92.300	33.500	280.200	21.600
1.4 Hauptbahnhof		24,00	4.000	31.600	11.400	0	0	0	31.600	21.200
2 Cityrand	24,00 - 26,00		53.600	192.900	133.400	9.000	59.000	59.000	251.900	0
3 Stadtrand	16,00 - 20,00		24.000	176.400	77.500	0	0	0	176.400	4.300
4 Nebenlagen	13,00 - 26,00		97.300	551.700	310.600	26.800	101.800	59.100	610.800	150.700
Summe Frankfurt			346.000	1.358.000	840.000	49.000	366.000	253.000	1.611.000	259.000
5 Peripherie	15,00 - 24,00		52.000	344.000	120.000	12.000	6.000	6.000	350.000	112.000
Gesamt			398.000	1.702.000	960.000	61.000	372.000	259.000	1.961.000	371.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			355.000	1.261.000	796.000	49.000	366.000	253.000	1.514.000	247.000

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

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

*** Die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Kennzahlentabelle 2024](#)

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: 31.12.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ▶
ERFAHREN