



# BÜROVERMIETUNG

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

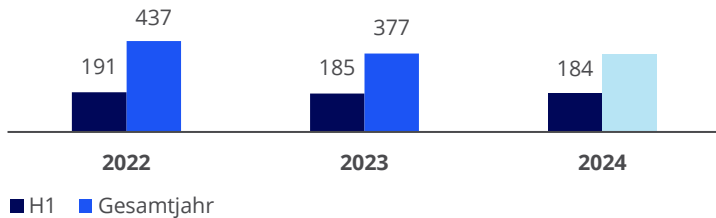
Auf dem Bürovermietungsmarkt wurde im 1. Halbjahr 2024 ein Flächenumsatz von rund 184.400 m<sup>2</sup> verzeichnet, was sowohl dem Vorjahresergebnis als auch dem Mittelwert der letzten fünf Jahre entspricht. Damit zeigt der Markt aktuell eine stabile Entwicklung. Der größte Abschluss des Jahres erfolgte durch die EZB im 1. Quartal mit rund 37.000 m<sup>2</sup>, gefolgt von der Frankfurter Sparkasse im 2. Quartal mit rund 7.200 m<sup>2</sup>. Im Teilmarkt ranking positioniert sich das Bankenviertel mit einem Marktanteil von etwa 35 % zur Jahreshälfte an der Spitze, gefolgt von Eschborn und der City. Aufgrund der weiterhin hohen Nachfrage nach hochwertigen ESG-konformen Flächen sind die Spitzen- und Durchschnittsmiete auf Gesamtmarktebene im Vergleich zum Vorjahr

auf 48,00 €/m<sup>2</sup> bzw. 24,50 €/m<sup>2</sup> angestiegen. In ausgewählten Teilmärkten haben zahlreiche Anmietungen in Neubauprojekten zu signifikanten Mietpreisanstiegen im zweistelligen prozentualen Bereich geführt. Die Leerstandsquote rangiert aktuell bei 9,8 % und wird voraussichtlich in den kommenden Quartalen weitere Anstiege verzeichnen. Der Leerstand konzentriert sich dabei überwiegend auf ältere Objekte: Nur etwa 11 % des Leerstands befindet sich in Gebäuden, die seit 2015 gebaut wurden. Die aktuellen Entwicklungen signalisieren weder eine deutliche Belebung noch einen Einbruch des Marktes, sodass ein Flächenumsatz zwischen 350.000 und 380.000 m<sup>2</sup> in diesem Jahr weiterhin als realistisch erscheint.

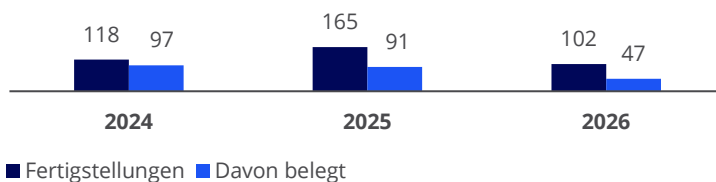
## Fast Facts

	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	184.400 m <sup>2</sup>	- 0,5 %
Vermietungsumsatz	175.000 m <sup>2</sup>	- 3,8 %
Leerstand	1.133.500 m <sup>2</sup>	+ 3,7 %
Leerstandsquote	9,8 %	+ 30 bp
Spitzenmiete	48,00 €/m <sup>2</sup>	+ 4,3 %
Durchschnittsmiete	24,50 €/m <sup>2</sup>	+ 2,1 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



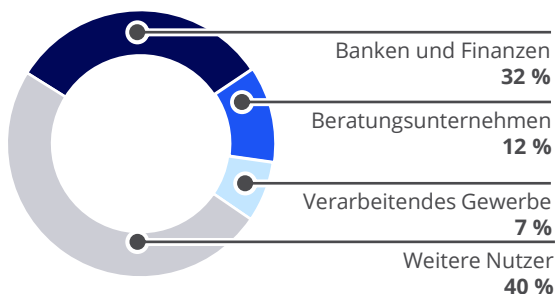
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte

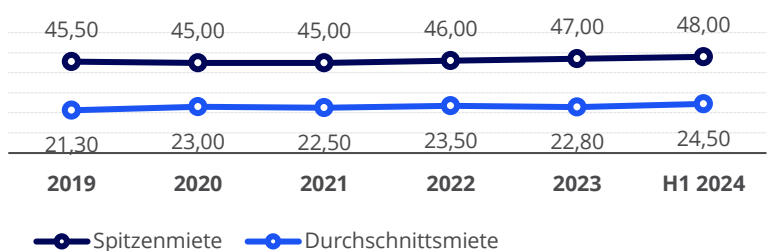


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



## Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt wurde im 1. Halbjahr ein Transaktionsvolumen von rund 551 Mio. € registriert. Damit bleibt das Ergebnis mit etwa 74 % weiterhin deutlich unterhalb des zehnjährigen Mittelwertes, zeigt im Vergleich zum Vorjahr jedoch eine positive Tendenz mit einem Anstieg um 82 %. Mit einem Transaktionsvolumen von 433 Mio. € war das 2. Quartal das stärkste seit Ende 2022. Geprägt war das Quartal insbesondere von den Verkäufen zweier Projekte der insolventen Signa-Gruppe, die zusammen gut ein Drittel des gesamten Halbjahresvolumens ausmachten. Sowohl das Grundstück am Opernplatz 2 sowie die im Bau befindliche Projektentwicklung an der Hauptwache 1 wurden veräußert. Die stärkste Nachfrage verzeichneten

Büroimmobilien, welche mit einem Anteil von über 50 % deutlich über dem Niveau des Jahres 2023 mit 36 % liegen. Nach den kontinuierlichen Anstiegen der Spitzenrendite für Büroimmobilien seit Anfang 2022, blieb diese zum zweiten Quartal in Folge stabil bei 4,95 %. Es deutet sich eine Stabilisierung eines neuen Preisniveaus an. Vor dem Hintergrund, dass sich trotz der weiterhin herausfordernder Marktphase einige Verkaufsprozesse bereits im fortgeschrittenen Stadium befinden, ist ein vergleichbares Transaktionsvolumen in der 2. Jahreshälfte realistisch, sodass im Gesamtjahr 2024 über eine Milliarde Euro auf dem gewerblichen Investmentmarkt Frankfurt investiert werden.

## Fast Facts

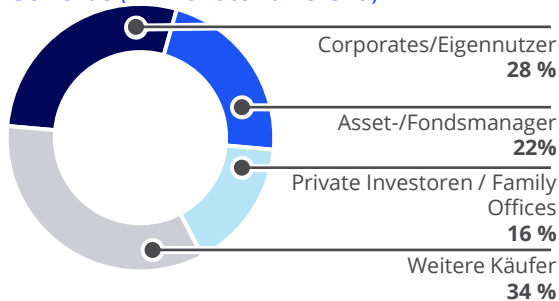
	H1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	551 Mio. €	+ 82,0 %
Transaktionsvolumen Wohnen	21,5 Mio. €	- 83,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,95 %	+ 60 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Private Investoren / Family Offices	

## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



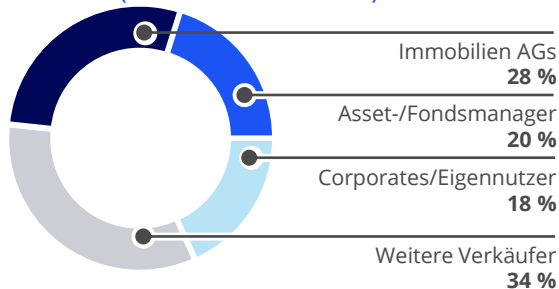
## TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

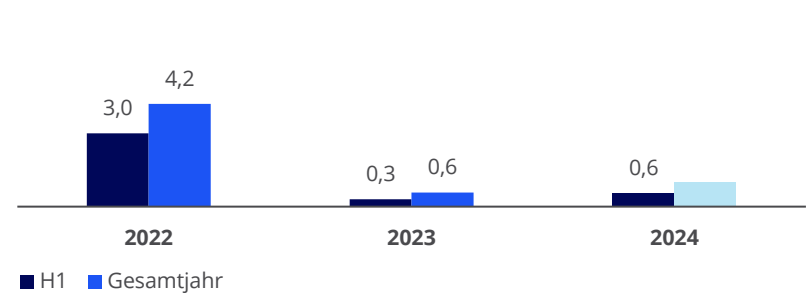


## TOP 3 Verkäufersgruppen

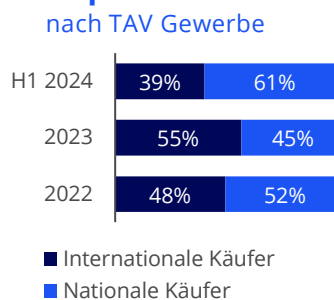
Gewerbe (12 Monate rollierend)



## Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



## Ansprechpartner



**Dominik Fellbaum**  
Consultant  
Market Intelligence & Foresight  
+49 69 719 192 332  
dominik.fellbaum@colliers.com