



Der Markt im Überblick

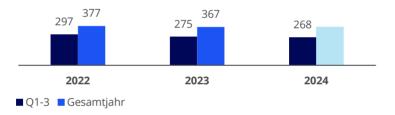
Der Bürovermietungsmarkt erzielte in den ersten neun Monaten 2024 einen Flächenumsatz von 267.800 m², nur knapp 2 % unter dem Vorjahresund ergebnis dem Fünfjahresdurchschnitt. Dies unterstreicht die anhaltende Stabilität des Marktes auf dem abgeschwächten Niveau, welches seit der Covid-Pandemie verfestigt hat. Mit 83.400 m² lag der Umsatz im dritten Quartal leicht unter den vorangegangenen Quartalen. Großabschlüsse bleiben rar: Nur fünf Anmietungen über 5.000 m² wurden bislang registriert, zwei weniger als im Vorjahr. Das Segment von 2.000 bis 5.000 m² hingegen zeigte sich mit 24 Abschlüssen und insgesamt 67.700 m² Flächenumsatz dynamischer. Die Leerstandsquote stieg auf 10,1 %, was unter anderem auf die Fertigstellung

des Projekts Four – T1 zurückzuführen ist, bei dem noch 24.000 m² frei verfügbar sind. Der Großteil des Leerstands entfällt jedoch auf ältere Bestandsflächen, die den aktuellen Anforderungen an Qualität und Ausstattung nicht mehr vollständig entsprechen. Von den insgesamt für 2024 erwarteten 185.000 m² an neuen Büroflächen sind jedoch bereits 79 % vorvermietet. Angesichts rückläufigen voraussichtlichen 2025 Fertigstellungspipeline ab könnte es mittelfristig zu einer Verknappung hochwertiger Flächen kommen, was das Mietpreisniveau weiter nach oben treiben dürfte. Trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten bleibt ein Flächenumsatz von 350.000 bis 380.000 m² für das Gesamtjahr weiterhin realistisch.

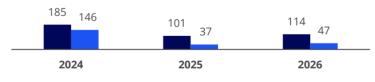
Fast Facts

	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	267.800 m²	- 2,4 %
Vermietungsumsatz	258.400 m ²	- 3,7 %
Leerstand	1.176.600 m²	+ 7,2 %
Leerstandsquote	10,1 %	+ 60 bp
Spitzenmiete	48,00 €/m²	+ 4,3 %
Durchschnittsmiete	24,50 €/m²	+ 3,4 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²

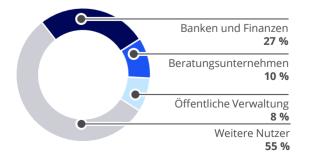


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²
45,50 45,00 45,00



Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschürer ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschürer/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.





Der Markt im Überblick

Auf dem gewerblichen Investmentmarkt, wurde in den ersten neun Monaten 2024 ein Transaktionsvolumen von rund 1,06 Mrd. € erreicht. Das Ergebnis liegt zwar 70 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. konnte aher Vergleich zum Vorjahr verdoppelt werden. Besonders stark zeigte sich das dritte Quartal mit einem Volumen von über 500 Mio. €, was es zum transaktionsstärksten seit Ende 2022 macht. Dennoch bleibt der Markt insgesamt in einer abwartenden Haltung, zeigt aber erste Anzeichen einer Erholung. Der Bürosektor, der für Frankfurt besonders wichtig ist, verzeichnete mit 43 % Marktanteil weiterhin ein unterdurchschnittliches Ergebnis im Vergleich zu langjährigen Durchschnittswerten. Die Anzahl der

Transaktionen stieg jedoch von 10 auf 18 Abschlüsse im Vergleich zum Spitzenrendite für Voriahr. Die Büroimmobilien Frankfurter Premiumlagen bleibt stabil bei 4,95 %, unverändert seit dem vierten Quartal 2023. Sinkende Inflationsraten und die ersten Zinssenkungen der EZB und FED haben die Rahmenbedingungen für Investitionen verbessert. Dies stärkt das Vertrauen der Investoren in die Stabilität des Marktes und sorgt mehr Planungssicherheit. Es zeichnet sich ab, dass der Leverage-Effekt wieder leicht positiv wird, was Nutzung von Fremdkapital attraktiver macht und Investitionspotenzial weiter stärkt.

Fast Facts

	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1,06 Mrd. €	+ 111,0 %
Transaktionsvolumen Wohnen	35,2 Mio. €	- 77,7 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,95 %	+ 30 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büroimmobilien
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	

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





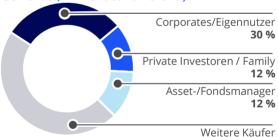
46 %





TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

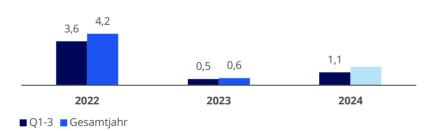


TOP 3 Verkäufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV Gewerbe

Q1-3 2024	40%	60%
2023	55%	45%
2022	48%	52%
•		
:		

- Internationale Käufer
- Nationale Käufer

Ansprechpartner



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

Copyright © 2024 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die immer noch andauernden Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die Auswirkungen des Ukraine-Krieges und die globalen Reaktionen darauf wie unter anderem die Volatilität der Öl-, Gas- und Aktienmärkte geben Anlass zur Unsicherheit hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung. Es ist unseres Erachtens ungewiss, wie diese Themen den Immobilienmarkt in Deutschland beeinflussen können. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Brosschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber. | © 2024. Alle Rechte vorbehalten.