



BÜROVERMIETUNG

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

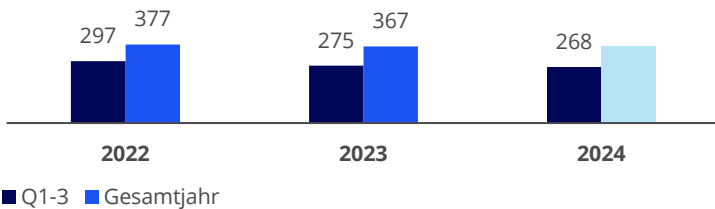
Der Bürovermietungsmarkt erzielte in den ersten neun Monaten 2024 einen Flächenumsatz von 267.800 m², nur knapp 2 % unter dem Vorjahresergebnis und dem Fünfjahresdurchschnitt. Dies unterstreicht die anhaltende Stabilität des Marktes auf dem abgeschwächten Niveau, welches sich seit der Covid-Pandemie 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 der voraussichtlichen rückläufigen Fertigstellungspipeline ab 2025 könnte es mittelfristig zu einer Verknappung hochwertiger Flächen kommen, was das Mietpreinsniveau weiter nach oben treiben dürfte. Trotz der wirtschaftlichen Unsicherheiten bleibt ein Flächenumsatz von 350.000 bis 380.000 m² für das Gesamtjahr weiterhin realistisch.

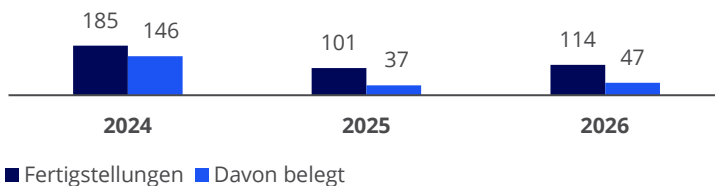
Fast Facts

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

Flächenumsatz in 1.000 m²



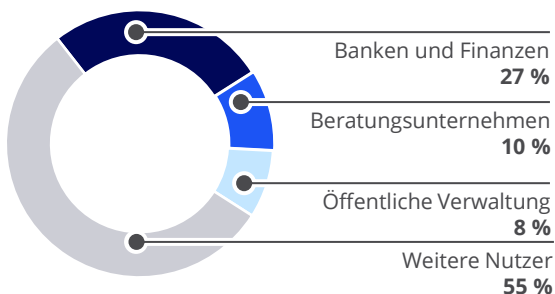
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

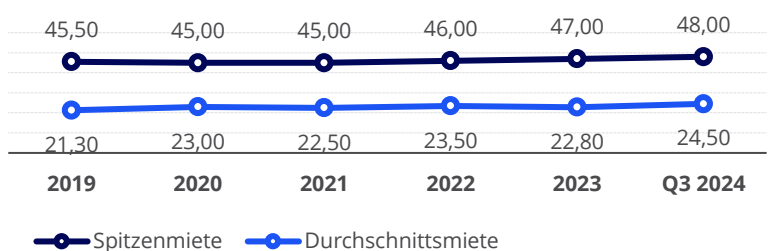


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



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 aber im 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 Vorjahr. Die Spitzenrendite für Büroimmobilien in 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 für mehr Planungssicherheit. Es zeichnet sich ab, dass der Leverage-Effekt wieder leicht positiv wird, was die Nutzung von Fremdkapital attraktiver macht und das Investitionspotenzial weiter stärkt.

Fast Facts

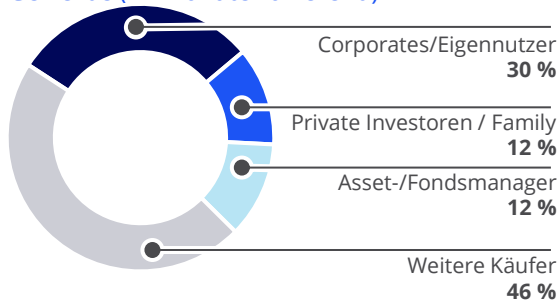
	Q1-3 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1,06 Mrd. €	+ 111,0 %
Transaktionsvolumen Wohnen	35,2 Mio. €	- 77,7 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,95 %	+ 30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	

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



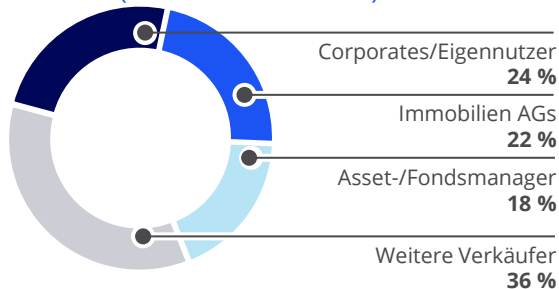
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

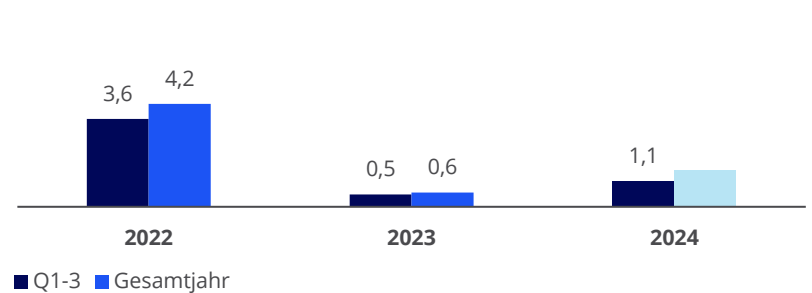


TOP 3 Verkäuferegruppen

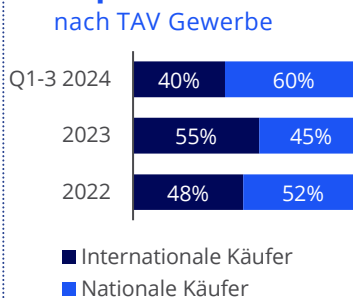
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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