



BÜROVERMIETUNG

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

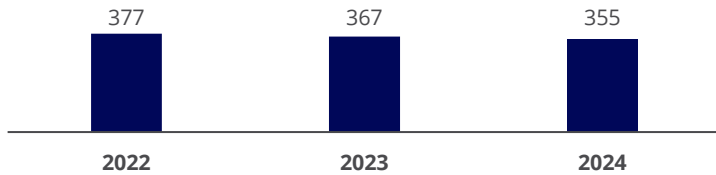
Mit einem Flächenumsatz von 355.000 m² verzeichnete der Frankfurter Bürovermietungsmarkt 2024 einen leichten Rückgang von 3 % im Vergleich zum Vorjahr und ein deutliches Minus von 22 % gegenüber dem zwanzigjährigen Durchschnitt. Politische Unsicherheiten, wirtschaftliche Herausforderungen und Megatrends wie Homeoffice und New Work führten zu zögerlichen Anmietungsentscheidungen und einem Rückgang bei Großabschlüssen – nur 8 Verträge über 5.000 m² wurden registriert (Zehnjahresdurchschnitt: 13). Besonders stark präsentierte sich das Bankenviertel mit 100.000 m² Flächenumsatz, angetrieben durch die Großanmietung der EZB im Gallileo. Die Leerstandsquote stieg auf 10,7 % (Vorjahr: 9,6 %), bedingt durch

Neubauprojekte und freigewordene Flächen. Die Fertigstellungspipeline wird ab 2025 stark zurückgehen, was die Verfügbarkeit moderner Büroflächen, insbesondere im Frankfurter Stadtgebiet, weiter einschränken dürfte. Dieser Angebotsdruck trieb die Mietpreise bereits im Jahr 2024 nach oben: Die Durchschnittsmiete stieg auf 25,00 €/m², während die Spitzenmiete 49,00 €/m² erreichte. Für 2025 wird eine stabile Marktentwicklung erwartet, jedoch könnte die knappe Neubaupipeline in Kombination mit der steigenden Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen das Mietpreisniveau weiter anheben. Mittelfristig könnte eine leichte Erholung eintreten, sofern sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stabilisieren.

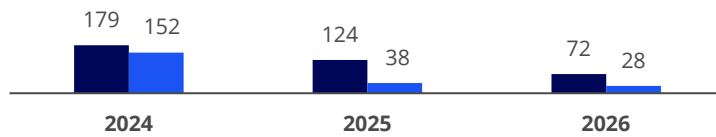
Fast Facts

	2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	355.200 m ²	- 3,1 %
Vermietungsumsatz	348.050 m ²	- 3,3 %
Leerstand	1.233.900 m ²	+ 11,2 %
Leerstandsquote	10,7 %	+ 110 bp
Spitzenmiete	49,00 €/m ²	+ 4,3 %
Durchschnittsmiete	25,00 €/m ²	+ 9,6 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²

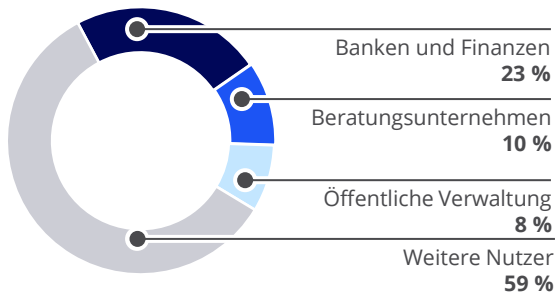


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

Teilmärkte

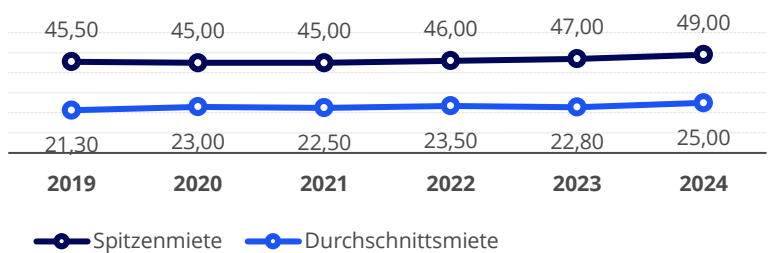


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

Der gewerbliche Investmentmarkt in Frankfurt erzielte 2024 ein Transaktionsvolumen von knapp über 1,4 Mrd. €, mehr als doppelt so viel wie im Vorjahr (+145 %), jedoch weiterhin rund 70 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt. Die Zahl der Deals stieg von 29 auf 46, was auf eine zunehmende Marktaktivität hindeutet. Besonders der Bürosektor, der traditionell eine Schlüsselrolle für Frankfurt spielt, zeigte eine deutliche Belebung: Mit sechs Transaktionen über 50 Mio. € (Vorjahr: 1) und einem gestiegenen Marktanteil auf knapp die Hälfte (Vorjahr: 35 %) konnte sich dieser klar erholen. Diese Dynamik signalisiert, dass die Talsohle erreicht ist und der Markt sich in einer Phase der Erholung befindet. Die Spitzenrenditen blieben stabil bei 4,95

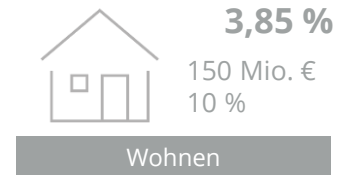
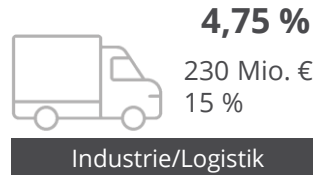
% für Premiumobjekte in Bestlage und 5,4 % in Nebenlagen, gestützt durch stabilisierte Rahmenbedingungen und ein steigendes Vertrauen der Investoren. Der leicht positive Leverage-Effekt, kombiniert mit einer wachsenden durchschnittlichen Transaktionsgröße von über 30 Mio., unterstreicht die verbesserte Marktstimmung. Für 2025 wird ein weiteres Wachstum des Transaktionsvolumens erwartet. Die Rückkehr größerer Transaktionen sowie das zunehmende Vertrauen institutioneller Investoren in die Marktentwicklung deuten auf den Beginn eines neuen Marktzyklus hin, der die Grundlage für eine nachhaltige Erholung schaffen könnte.

Fast Facts

	2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	1,42 Mrd. €	+ 145 %
Transaktionsvolumen Wohnen	150 Mio. €	- 26 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,95 %	+/- 0 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	

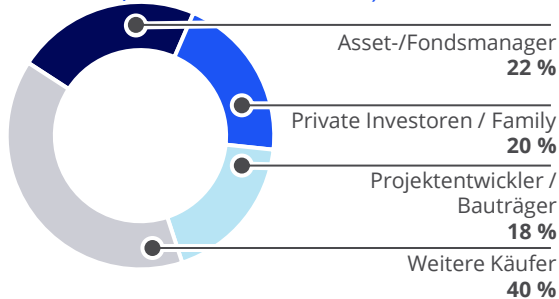
Bedeutende Assetklassen inkl. Wohnanteil Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw.

Anteil in %



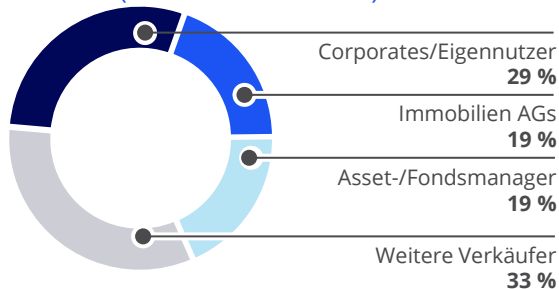
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

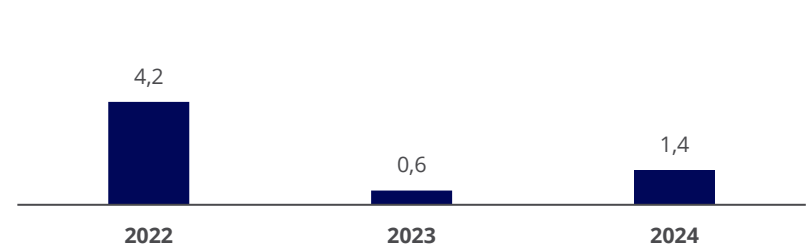


TOP 3 Verkäufersgruppen

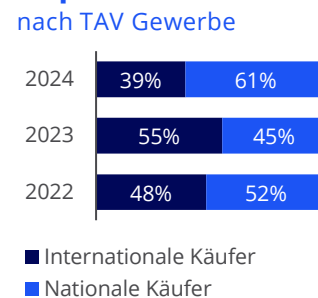
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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