

Pressemitteilung

NAI apollo: Bürovermietungsmarkt Frankfurt 2023 trotz Besserung im finalen Quartal insgesamt unterdurchschnittlich

- **Jahresumsatz 2023 in Höhe von 357.800 Quadratmetern ein Viertel unter mittel- und langfristigem Durchschnitt**
- **Gruppe der Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen festigt Pole-Position**
- **Bankenlage sowie Eschborn umsatzstärkste Teilmärkte**
- **Leerstand bei 9,0 Prozent**
- **Ein Drittel des Gesamtumsatzes durch Projekte, Neubauten und Revitalisierungen**
- **Schwierigkeiten auf dem Entwicklermarkt führen zu sinkendem Projektvolumen**
- **Durchschnittsmiete bei 24,30 Euro pro Quadratmeter; Spitzenmiete legt spürbar auf 47,50 Euro pro Quadratmeter zu**
- **Leichter Optimismus für 2024; weiterhin Großgesuche im Markt; moderate Marktbelegung in der zweiten Jahreshälfte 2024 prognostiziert**

Frankfurt am Main, 3. Januar 2024 – Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im finalen Quartal 2023 wie in den Vorquartalen durch ein unterdurchschnittliches Umsatzergebnis gekennzeichnet. So hat NAI apollo, Partner der NAI apollo group, für Oktober bis Dezember 2023 einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 96.700 Quadratmetern erfasst. Damit ist es zwar das beste Quartal des Jahres, im langfristigen Vergleich ordnet sich dieses Resultat aber rund 40 Prozent sowohl unter dem fünf- als auch dem zehnjährigen Durchschnitt der Schlussquartale mit jeweils rund 160.000 Quadratmetern ein.

Für das Gesamtjahr 2023 summiert sich der Flächenumsatz auf 357.800 Quadratmeter und damit rund ein Viertel unter dem langfristigen Durchschnitt (2013 - 2022: 482.000 Quadratmeter). In jüngerer Vergangenheit hat nur 2020 mit 329.200 Quadratmetern schlechter abgeschnitten. „In Anbetracht der derzeitigen Gemengelage aus wirtschaftlichem Einbruch, hoher Inflation und Zinsen, vermeintlich politischer Unsicherheit sowie des Fachkräftemangels stellt dieses Ergebnis allerdings keine Überraschung dar“, so Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo.

Zusammen mit dem niedrigen Umsatz ist auch die Anzahl der Deals gesunken. „Wurden im Vorjahr noch 503 Abschlüsse erfasst, beträgt die Anzahl nun 456. Damit liegt 2023 nahezu auf dem Niveau von 2020 mit 455 Vermietungen. Das Umsatzvolumen von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung hat sich in den letzten drei Monaten 2023 spürbar lebhafter gezeigt als im Spätsommer. Die für das Gesamtjahr erfassten 140.000 Quadratmeter bewegen sich nur leicht unter dem Vorjahresniveau und stellen gleichzeitig den dritthöchsten Wert innerhalb der letzten zehn Jahre

dar. Mit der wirtschaftlichen Unsicherheit geht die Tendenz zu Prolongationen einher“, so Michael Preuße, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo.

Die Aussichten für das nächste Jahr stimmen vorsichtig positiv. So könnte 2023 sowohl gesamtwirtschaftlich als auch immobilienwirtschaftlich die Talsohle erreicht worden sein. Für 2024 ist nicht nur für Deutschland mit einem moderaten BIP-Plus zu rechnen, auch in der Rhein-Main-Region wird nach der neuesten Beschäftigungs- und Konjunkturprognose der Initiative „PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain“ von einem leichten BIP-Plus von 0,4 Prozent ausgegangen, nach einem Rückgang von 0,2 Prozent 2023. Hierbei dürften büroflächenaffine Branchen wie beispielsweise die Frankfurter Banken positive Impulse setzen. Bei den Banken rechnet beispielsweise Helaba Research für Frankfurt entgegen dem bundesdeutschen Trend mit einer Beschäftigtenzunahme von 1,3 Prozent bis Ende 2024. „Auch befinden sich weiterhin einige Großgesuche im Markt. Insofern kann momentan eine moderate Marktbelegung prognostiziert werden, die sich voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2024 zeigen dürfte“, so die Einschätzung von Angersbach.

Mittelgroße Abschlüsse durch Belegung gekennzeichnet

Zum Jahresende 2023 hin hat sich der Trend bestätigt, dass mittelgroße Flächen zwischen 2.500 und 10.000 Quadratmetern an Umsatzdynamik gewinnen. Hingegen haben Abschlüsse oberhalb von 10.000 sowie unterhalb von 2.500 Quadratmetern im Jahresvergleich abgenommen. „Mit der Anmietung von über 12.400 Quadratmetern durch die Deutsche WertpapierService Bank in der Kölner Straße 5 in Eschborn konnte im finalen Quartal 2023 der größte Abschluss des Jahres erfasst werden. Zusammen mit der Anmietung eines Industrieunternehmens im ‚The Move Orange‘ in Gateway Gardens mit rund 12.400 Quadratmetern sind im Gesamtjahr jedoch lediglich zwei Vermietungen oberhalb der 10.000-Quadratmeter-Marke erfasst worden“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo. Keine Berücksichtigung in der Analyse findet die Anmietung der Lateral Towers durch die Stadt Frankfurt, da hiermit eine Umnutzung einschließlich größerer Umbauarbeiten des rund 46.000 Quadratmeter großen Bürokomplexes zu zwei Gymnasien verbunden ist.

Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen festigen Pole-Position

Mit dem größten Abschluss des Jahres haben die „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ ihre marktprägende Stellung mit einem Flächenumsatz von 78.800 Quadratmetern beziehungsweise einem Marktanteil von 22,0 Prozent behauptet. Dahinter reihen sich „industrielle Produktion und verarbeitendes Gewerbe“ mit 41.700 Quadratmetern sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 34.900 Quadratmetern ein. Unter den Teilmärkten dominiert die Bankenlage mit 46.900 Quadratmetern

Flächenumsatz den Büromarkt. Es folgen Eschborn mit 42.600 Quadratmetern, Messe/Europaviertel mit 33.700 Quadratmetern sowie das Westend mit 29.400 Quadratmetern.

Spitzenmiete legt spürbar zu

Hochpreisige Abschlüsse in innerstädtischen Projekten haben im finalen Quartal das Spitzenmietniveau auf nun 47,50 Euro pro Quadratmeter ansteigen lassen – sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch dem Vorjahr ein Plus von 3,3 Prozent beziehungsweise 1,50 Euro pro Quadratmeter. „Mit der höheren Zahlungsbereitschaft für moderne und ESG-konforme Objekte in zentralen Lagen dürfte sich die Spitzenmiete auf diesem Niveau einpendeln“, so die Prognose von Angersbach. Die Durchschnittsmiete hat hingegen infolge von Anmietungen in weniger zentralen Standorten nachgegeben und notiert zum Jahresende bei 24,30 Euro pro Quadratmeter. Dennoch stellt dies gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 1,7 Prozent dar.

Hohe Bedeutung von Projekten, Neubauten und Revitalisierungen – besonders bei Großabschlüssen

Vom Gesamtumsatz entfällt rund ein Drittel auf Flächen in Projekten, Neubauten oder Revitalisierungen. „Insbesondere bei Abschlüssen oberhalb der 1.000-Quadratmeter-Marke kommt neuen Flächen eine hohe Bedeutung zu. So sind diese für nahezu die Hälfte des Flächenumsatzes in diesem Segment verantwortlich. Räumlich stechen unter anderem die Teilmärkte Eschborn-Süd oder die Bankenlage hervor, wo die Gesamtheit beziehungsweise zwei Drittel des Umsatzes oberhalb von 1.000 Quadratmetern in neu gebauten oder revitalisierten Objekten erfolgt ist. Dass Projekte, Neubauten und Revitalisierungen mit im Schnitt 29,30 Euro pro Quadratmeter eine rund 20 Prozent höhere Durchschnittsmiete im Vergleich zum Gesamtmarkt erzielen, stellt häufig kein Ausschlusskriterium dar“, erläutert Preuße.

Projektvolumen sinkt – Schwierigkeiten auf dem Entwicklermarkt machen sich bemerkbar

Hohe Finanzierungs- und Baukosten stellen für aktuelle und neue Projektentwicklungen allerdings hohe Hürden dar, was sich deutlich in den Fertigstellungszahlen widerspiegelt. Projekte und Planungen im Frankfurter Marktgebiet sind „on hold“ oder auf unbestimmte Zeit verschoben. „Entsprechend wurden 2023 nur 137.500 Quadratmeter Bürofläche fertiggestellt. Hiervon stehen dem Markt noch 38 Prozent für eine Anmietung zur Verfügung. Für 2024 wird derzeit noch mit der Fertigstellung von rund 130.000 Quadratmetern mit einer Vorvermietungsquote von 68 Prozent gerechnet“, so Kanzler. Büroflächenabgänge sind in den letzten drei Monaten in Höhe von rund 55.000 Quadratmetern erfasst

worden. Der Büroflächenbestand ist im Vergleich zum Vorjahr infolgedessen mit aktuell 11,525 Millionen Quadratmetern nahezu stabil geblieben.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt scheint sich im Schlussquartal kurzfristig stabilisiert zu haben. Er beträgt zum 31. Dezember 2023 rund 1,04 Millionen Quadratmeter beziehungsweise 9,0 Prozent und bewegt sich damit im Bereich des Vorquartals. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 175.000 Quadratmetern beziehungsweise 1,5 Prozentpunkten. „Im kommenden Jahr wird der freie, kurzfristig anmietbare Büroflächenbestand aller Voraussicht nach auf hohem Niveau verbleiben. Hierzu wird unter anderem eine erneute Zunahme an angebotenen Untermietflächen beitragen, die mittlerweile für 14 Prozent des marktaktiven Leerstandes stehen“, so Kanzler.

Ausblick leicht optimistisch

Zwar ist der Frankfurter Büromarkt zum Jahreswechsel weiterhin durch Zurückhaltung seitens potenzieller Mieter geprägt, allerdings kann mit Optimismus in das neue Jahr und hier vor allem auf die zweite Jahreshälfte geblickt werden. Die ersten Monate 2024 werden sich dabei sicherlich noch schwierig gestalten, die erwartete wirtschaftliche Aufhellung sollte anschließend aber zu einer moderaten Marktbelebung führen. Es befinden sich bereits einige Gesuche in der Anbahnung, auch im großflächigen Segment. Dies stützt den Markt. Im Fokus der Nutzernachfrage stehen unverändert moderne Flächen in zentralen Lagen, die eine möglichst hohe ökologische Nachhaltigkeit aufweisen. „Für ESG-Konformität und eine hohe Standort- sowie Flächenattraktivität besteht auch die Bereitschaft, höhere Mieten zu zahlen. Dementsprechend wird sich die Tendenz zu hochpreisigen Anmietungen fortsetzen. Damit einhergehend wird ein Abbau des Leerstands in Objekten, die diese Erfordernisse nicht erfüllen, immer schwieriger“, resümiert Preußé.

Über NAI apollo

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden.

Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. Rund um den Globus hat NAI Global über 5.800 Mitarbeiter und verwaltet Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1 Mrd. m². Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Milliarden US-Dollar (Stand: Juli 2023).

Über die NAI apollo group

Die NAI apollo group ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, München), BBI Immobilien (Berlin), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), imovo GmbH (Düsseldorf), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim und Erfurt). Kunden der NAI apollo group erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Kontakt NAI apollo

Kirsten Adrian
Head of Marketing
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 0
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kirsten.adrian@nai-apollo.de

Kontakt Presse

Anke Sostmann
Executive Director
Feldhoff & Cie. Holding GmbH
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt am Main
Mobil: +49 159 04028505
Mail: as@feldhoff-cie.de