

Pressemitteilung

NAI apollo: Frankfurter Bürovermietungsmarkt im zweiten Quartal 2024 erneut mit schwachen Umsatzaktivitäten

- **Flächenumsatz von 181.500 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2024 leicht über schwachem Vorjahresniveau**
- **Anmietung der EZB im Gallileo und Eigennutzerkauf der Frankfurter Sparkasse stützen Umsatzergebnis**
- **Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen marktprägend**
- **Bankenlage, Eschborn sowie Stadtmitte umsatzstärkste Teilmärkte**
- **Leerstand bei 9,4 Prozent**
- **Über 40 Prozent des Gesamtumsatzes durch Projekte, Neubauten und Revitalisierungen**
- **Spitzenmiete stabil bei 47,50 Euro pro Quadratmeter; Durchschnittsmiete sinkt auf 24,60 Euro pro Quadratmeter**
- **Ausblick auf zweites Halbjahr 2024: weiterhin unterdurchschnittliche Umsatzperformance bei gleichzeitiger Leerstandszunahme**

Frankfurt am Main, 1. Juli 2024 – Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im zweiten Quartal 2024 unverändert von Zurückhaltung geprägt. So hat NAI apollo, Mitglied von NAI Partners Germany, für die Monate April bis Juni 2024 einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 88.400 Quadratmetern verzeichnet. Damit wurden nicht nur das bereits schwache Vorjahresquartal um weitere 3,2 Prozent und der langfristige Schnitt der zweiten Quartale um 13,3 Prozent unterschritten, sondern diese Zahl stellt gleichzeitig das drittschlechteste Zwischenergebnis der letzten zehn Jahre dar.

Für die ersten sechs Monate 2024 summiert sich der Flächenumsatz auf 181.500 Quadratmeter, womit er leicht über dem Vorjahr notiert (H1 2023: 174.100 Quadratmeter). „Die größten Abschlüsse im bisherigen Jahresverlauf – die Anmietung der EZB im Gallileo in der Gallusanlage 7 mit 36.800 Quadratmetern aus dem ersten Quartal sowie der zuletzt getätigte Eigennutzerkauf der Projektentwicklung Hauptwache 1 durch die Frankfurter Sparkasse mit rund 7.200 Quadratmetern Bürofläche – machen rund ein Viertel des Umsatzes aus. Ohne diese beiden Deals wäre das erste Halbjahr 2024 nach den ersten sechs Monaten 2020 die zweitschwächste erste Jahreshälfte der letzten 20 Jahre gewesen, so Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo.

Die sehr zurückhaltende Umsatzdynamik zeigt sich gleichfalls in der geringen Anzahl an erfassten Abschlüssen. Mit registrierten 207 Deals ist der zehnjährige Schnitt der ersten Halbjahre um 25 Prozent beziehungsweise 71 Deals verfehlt worden (H1 2014 – H1 2023: 278 Abschlüsse). Damit bewegt sich

das erste Halbjahr 2024 nahezu auf dem Niveau des ersten Corona-Halbjahres 2020 mit 199 Abschlüssen.

Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung sind in den ersten sechs Monaten für rund 74.000 Quadratmeter Bürofläche erfasst worden. „Es deutet sich für das Gesamtjahr bei den Verlängerungen ein überdurchschnittliches Volumen an. Hierbei zeigt sich, dass neben den fehlenden Alternativen, die den Nutzeranforderungen entsprechen, insbesondere die wirtschaftliche Entwicklung zu einem Verbleib in den aktuellen Flächen führt. Nicht erfasst und somit auch nicht berücksichtigt sind Prolongationen, bei denen vorab keine aktive Suche nach Alternativflächen erfolgte. Die Relevanz von Mietvertragsverlängerungen insgesamt dürfte somit noch weitaus größer sein und die Bedeutung vergangener Jahre übertreffen“, so Michael Preuße, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo.

Gesunkene Nachfrage in verschiedenen Größenklassen

Die gesunkenen Umsatzaktivitäten zeigen sich im ersten Halbjahr 2024 unverändert in den Größenclustern unterhalb der 1.000-Quadratmeter-Marke sowie im Bereich zwischen 2.501 und 10.000 Quadratmetern. „Im Vorjahresvergleich hat sich insbesondere im Segment von 5.001 bis 10.000 Quadratmetern das Volumen um mehr als zwei Drittel reduziert. Die Größenklasse 1.001 bis 2.500 Quadratmeter bewegt sich leicht über Vorjahresniveau. Oberhalb der 10.000-Quadratmeter-Marke ist der Großabschlusses der EZB erfasst worden, während in den ersten sechs Monaten 2023 in diesem Segment gar kein Abschluss stattfand“, erläutert Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen weiterhin wichtigste Nachfragegruppe

Die größten Deals des Jahres bis Ende Juni tragen signifikant dazu bei, dass die Gruppe der „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ mit 65.600 Quadratmetern beziehungsweise 36,2 Prozent Marktanteil den höchsten Umsatz in diesem Zeitraum verzeichnet. Dahinter reihen sich „industrielle Produktion und verarbeitendes Gewerbe“ mit 19.500 Quadratmetern sowie das „Bau- und Immobiliengewerbe“ mit 16.400 Quadratmetern ein, dicht gefolgt von „Unternehmensberatung, Marketing und Marktforschung“ mit 15.400 Quadratmetern.

Unter den Teilmärkten dominiert die Bankenlage mit 59.300 Quadratmetern und damit einem Marktanteil von 32,7 Prozent. Daneben sind vor allem Eschborn mit 18.000 Quadratmetern, die Stadtmitte mit 15.700 Quadratmetern sowie der Flughafen mit 11.000 Quadratmetern durch eine höhere Nachfrage gekennzeichnet.

Mehr als 40 Prozent des Umsatzes durch moderne Flächen in Projekten, Neubauten und Revitalisierungen

Die aktuelle Preissensitivität eines Großteils der Büronutzer drückt sich in einer wieder leicht sinkenden Durchschnittsmiete aus. Gegenüber dem Vorquartal hat diese um 0,40 Euro pro Quadratmeter und im Vergleich zum Vorjahr um 0,30 Euro pro Quadratmeter auf 24,60 Euro pro Quadratmeter abgenommen. „Die Spitzenmiete hat sich hingegen vorerst auf dem erreichten Niveau von 47,50 Euro pro Quadratmeter eingependelt, wenngleich derzeitige Angebote sowie Mietvertragsverhandlungen auf einen zusätzlichen Anstieg hindeuten. Unverändert ist eine visible Nachfrage nach hochwertigen ESG-konformen Flächen in zentralen Lagen erfassbar“, sagt Preuße. Projekte, Neubauten und Revitalisierungen bleiben gefragt und sind für über 40 Prozent des Flächenumsatzes verantwortlich. Im Segment oberhalb der 1.000-Quadratmeter-Marke entfallen 62 Prozent des Umsatzes auf neuwertige Flächen. „Als Nadelöhr wird sich jedoch die zukünftige Projektpipeline darstellen, die durch die makroökonomische Situation, die derzeitige Finanzierungslage sowie die weiterhin hohen Baukosten limitiert wird“, so Preuße weiter. Insgesamt sind für neuwertige Flächen deutlich höhere Mieten als für Bestandsobjekte erzielt worden. Im Schnitt liegt die erreichte Miete in neuwertigen Objekten im ersten Halbjahr bei 32,90 Euro pro Quadratmeter – ein Drittel über der durchschnittlichen Gesamtmarktmiete.

Leerstand bei 9,4 Prozent – Untermietflächen nehmen weiter zu

„Am Ende des zweiten Quartals 2024 beträgt der Büroflächenbestand rund 11,53 Millionen Quadratmeter. Zu den Fertigstellungen des zweiten Quartals zählen unter anderem der ‚Timber Pioneer‘ mit rund 14.000 Quadratmetern im Europaviertel sowie die Objekte ‚Tower‘ mit 17.600 Quadratmetern und ‚The Hub‘ mit rund 4.000 Quadratmetern im Projektareal ‚Eschborn Gate‘. Insgesamt ist 2024 mit der Fertigstellung von rund 109.500 Quadratmetern zu rechnen. Die Vorvermietungsquote beträgt hier mittlerweile 80 Prozent“, erläutert Kanzler.

Im Vergleich zum Vorjahrszeitraum hat der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar wären – um 60.000 Quadratmeter zugenommen. „Insgesamt stehen auf dem Markt damit 1,083 Millionen Quadratmeter zur kurzfristigen Anmietung bereit. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 9,4 Prozent. Hierbei ist eine weitere Zunahme an Untermietflächen sichtbar. Lag deren Anteil am Gesamtleerstand im Vorquartal bei 12,5 Prozent, ist dieser nun auf 13,4 Prozent angestiegen“, so Angersbach.

Kurzfristig keine Marktbelebung auf dem Frankfurter Büromarkt absehbar

Wenngleich die gesamtdeutsche BIP-Prognose teilweise angehoben wurde und sich die Stimmung der hiesigen Wirtschaft leicht aufzuhellen scheint, wird dies vorerst keinen nennenswerten Effekt auf den Frankfurter Büromarkt haben. Eine mögliche Belebung des Büromarktes dürfte sich erst mit mehreren Quartalen Verzug zeigen. „Zwar ist eine zunehmende Nachfrage vor allem im mittleren Größensegment erkennbar und mögliche Großabschlüsse stehen im Raum, dies wird jedoch die moderate Gesamtnachfrage nicht ausgleichen können. Dementsprechend sollten die Marktaktivitäten auch in den kommenden Monaten zurückhaltend bleiben und das Gesamtjahr 2024 mit einem unterdurchschnittlichen Umsatzvolumen enden. Die Zunahme an Untermietflächen, gepaart mit einer negativen Flächenabsorption, wird den Leerstand weiter steigen lassen. Die resiliente Nachfrage nach modernen, zentralen und hochpreisigen Büroflächen dürfte sich in den nächsten Quartalen allerdings erneut in einem zusätzlichen Mietpreisanstieg widerspiegeln“, fasst Preuße zusammen.

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 NAI Partners Germany

NAI Partners Germany 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), Blackbird Real Estate GmbH (Königstein), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim und Erfurt). Kunden von NAI Partners Germany erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Kontakt NAI apollo

Kathrin Schweizer
Marketing & Kommunikation
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 0
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kathrin.schweizer@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