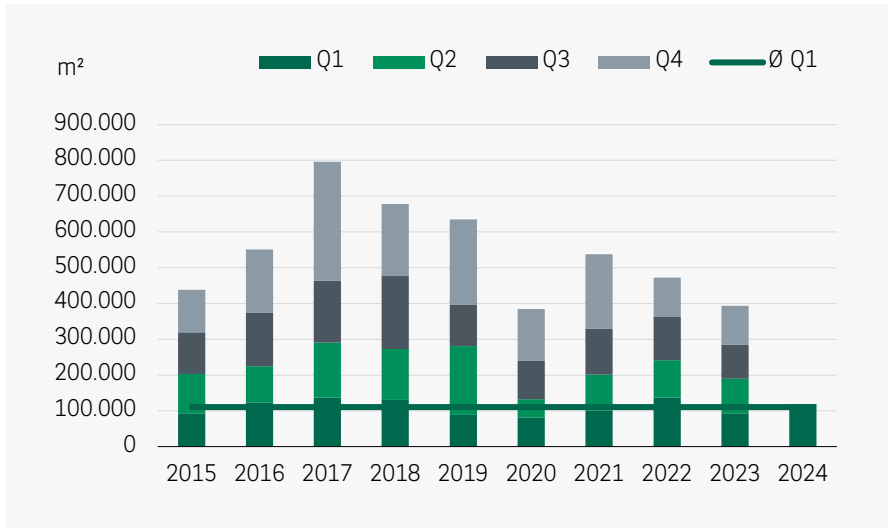


FRANKFURT

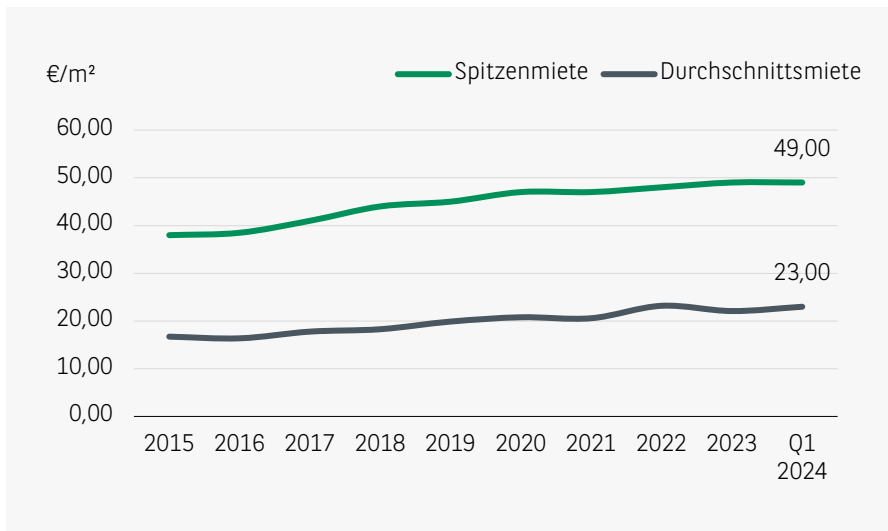
REPORT BÜROMARKT

Q1 2024

Entwicklung des Flächenumsatzes



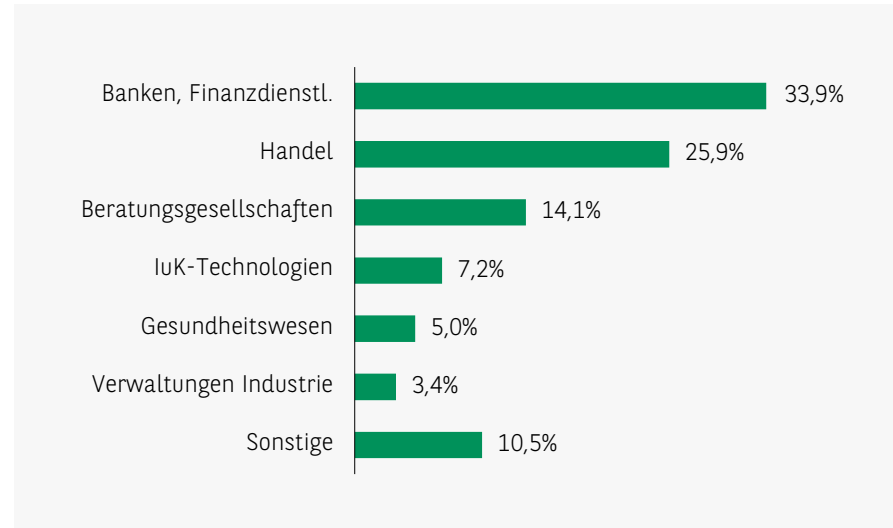
Spitzen- und Durchschnittsmieten



FLÄCHENUMSATZ ÜBER LANGJÄHRIGEM DURCHSCHNITT UND VORJAHRESQUARTAL

- Im ersten Quartal 2024 wurden in Frankfurt 119.000 m² Büroflächen vermietet (im enger gefassten gif-Marktgebiet: 94.000 m²).
- Damit wurde ein solides Ergebnis erzielt, welches rund 7 % über dem langjährigen Durchschnitt (Ø 10 Jahre: 111.000) und 28 % über dem Vorjahresquartal notiert. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum machen registrierte Großabschlüsse den entscheidenden Unterschied.
- Besonders in der City konnte in den ersten drei Monaten ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz in Höhe von 60.500 m² (Ø 10 Jahre: 52.000) verzeichnet werden. Damit ist rund die Hälfte des gesamten Frankfurter Flächenumsatzes auf die zentralen Lagen in der City zurückzuführen. Dies unterstreicht die höhere Nachfrage nach Büroflächen in Top-Lagen für Neuvermietungen im Zuge des „Flight-to-quality“ Trends.
- In den in Frankfurt traditionell starken Nebelagen (Ø 10 Jahre: 58.000) wurden hingegen mit 24.300 m² deutlich unterdurchschnittliche Flächenumsätze registriert.
- Die Spitzenmiete stagniert gegenüber dem vierten Quartal 2023 auf hohem Niveau bei 49,00 €/m² knapp unter der 50-€-Marke.
- Die Durchschnittsmiete hingegen verteuert sich um 0,90 €/m² bzw. um +4 % auf 23,00 €/m². Gegenüber dem Vorjahresquartal ist sie hingegen nahezu unverändert.

Flächenumsatz nach Branchen Q1 2024



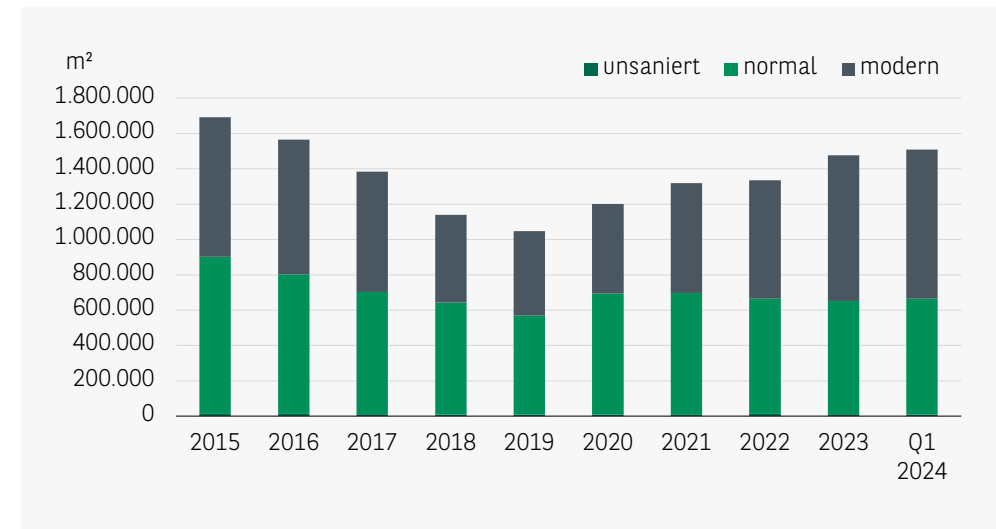
EZB MIT GRÖSSTEM VERTRAGSABSCHLUSS

- Die EZB ist mit 36.800 m² für rund 31 % des gesamten Frankfurter Flächenumsatzes verantwortlich. Durch diesen Großdeal kommen Banken und Finanzdienstleister auf einen deutlich überdurchschnittlichen Marktanteil von knapp 34 % (Ø 10 Jahre: 19 %).
- Daneben ist ein weiterer Großdeal (Eigennutz) über 15.600 m² mit dem Kosmetikunternehmen Cosnova in Sulzbach zu verzeichnen gewesen. Der Marktanteil durch Handelsunternehmen notiert mit 26 % ebenfalls auf einem hohen Niveau (Ø 10 Jahre: 6 %).
- Der gesamte Leerstand ist gegenüber dem vierten Quartal 2023 nur geringfügig um +2 % (1.510.000 m²) angestiegen, notiert allerdings +10 % gegenüber Q1 2023.
- Auch der moderne Leerstand ist zu Jahresanfang um +2 % angestiegen. Jedoch bleibt der moderne Leerstand mit Erstbezug auf einem niedrigen Niveau.

Bedeutende Vertragsabschlüsse Q1 2024

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Europäische Zentralbank (EZB)	36.800
5.1.3	Cosnova	15.600
4.7	Handelsunternehmen	5.000
4.6	Bosch Sicherheitssysteme	2.900
1.3	Wipro Limited	2.500
4.5	JOST-Werke Deutschland	2.500

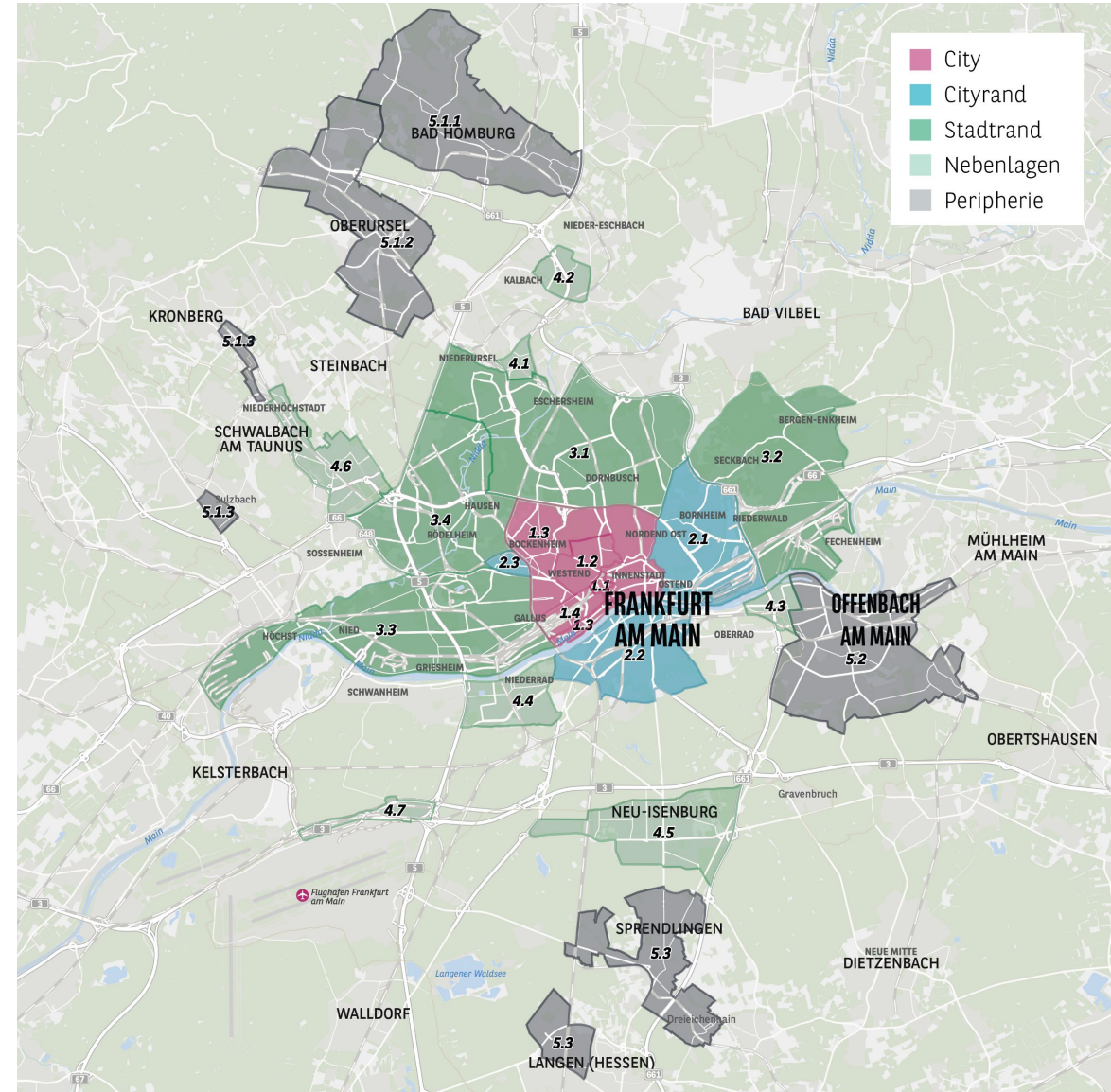
Entwicklung des Leerstands



PERSPEKTIVEN

- Der Frankfurter Büromarkt ist mit einem sehr soliden Ergebnis in das Jahr 2024 gestartet, gerade vor dem Hintergrund eines ins Stottern geratenen Konjunkturmotors und weitreichender Kostensteigerungen in vielen Bereichen.
- Das Ergebnis wird wesentlich bestimmt durch die beiden Großdeals (knapp 45 % des Flächenumsatzes). Gerade im Segment mittelgroßer Büroflächen waren hingegen bislang vergleichsweise geringe Umsätze zu verzeichnen.
- Der Druck von der Nachfrageseite, insbesondere angefeuert durch den „war for talents“ und ESG ist weiterhin groß, mündete in den ersten drei Monaten jedoch noch nicht in einem deutlichen Anstieg an Abschlüssen, was vor dem Hintergrund der schwachen konjunkturellen Lage auch nicht verwunderlich ist.
- Diese übergeordneten Nachfragetrends dürften im Laufe des Jahres jedoch wieder deutlicher erkennbar werden. Die Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in zentralen und/oder sehr gut angebundenen Lagen dürfte durch den Bedarf und Anspruch vieler Unternehmen, Arbeitskonzepte flexibler zu gestalten, weiter steigen. Derzeit befinden sich einige Großgesuche im Markt, mit deren Abschluss im Jahr 2024 zu rechnen ist.
- Dies und die Erwartung einer wieder anziehenden Konjunktur sprechen für eine weitere Belebung der Flächenumsätze im weiteren Jahresverlauf und einen ungebrochen hohen Druck, zumindest in der Spitze, auf die Mieten.

Büromarktlagen in Frankfurt



Kennzahlen Büromarkt Frankfurt

	HÖCHSTMIETE* (€/m²)		FLÄCHENUMSATZ (m²)		LEERSTAND (m²)		FLÄCHEN IM BAU (m²)		FLÄCHENANGEBOT (m²)	
	von	bis	Q1 2024	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
1 City										
1.1 Bankenviertel		49,00	41.800	107.300	99.500	0	175.400	125.300	232.600	20.000
1.2 Westend		47,00	2.700	45.700	24.200	0	25.900	17.200	62.900	27.600
1.3 Innenstadt		43,00	14.000	243.900	170.400	8.200	77.400	35.600	279.500	57.300
1.4 Hauptbahnhof		27,00	2.000	26.900	9.000	0	25.000	0	26.900	21.200
2 Cityrand	23,50 -	25,00	9.800	145.500	88.300	200	70.700	58.200	203.700	0
3 Stadtrand	16,00 -	18,00	3.400	143.500	72.400	0	80.700	76.700	220.200	4.300
4 Nebenlagen	13,00 -	26,00	24.300	500.200	282.200	36.600	131.900	64.000	564.200	140.600
Summe Frankfurt			98.000	1.213.000	746.000	45.000	587.000	377.000	1.590.000	271.000
5 Peripherie	15,00 -	20,00	21.000	297.000	98.000	1.000	31.000	31.000	328.000	160.000
Gesamt			119.000	1.510.000	844.000	46.000	618.000	408.000	1.918.000	431.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			94.000	1.122.000	709.000	45.000	571.000	361.000	1.483.000	259.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

KONTAKT

BNP Paribas Real Estate GmbH

Goetheplatz 4 | 60311 Frankfurt

Tel. +49 (0)69-298 99-0

Dieser Report ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Report stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum: Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH
Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2024
Weitere Informationen: BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt
Bildnachweis: © Antoine Huot

MEHR ►
ERFAHREN