

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

93.800 m²
Flächenumsatz (kum.)

9,6 %
Leerstandsquote

416.300 m²
Flächen im Bau

48,50 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat

ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

96,3
Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Mär. 2024)

327.000
Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Mär. 2024)

6,4 %
Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Mär. 2024)

Quellen: ifo-Institut, Moody's Analytics, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Nach jüngsten Ergebnissen der Konjunkturumfrage der IHK FrankfurtRheinMain zum Jahresbeginn 2024 ist die Situation für die meisten Unternehmen nach wie vor angespannt. Folgende Risikofaktoren werden von über der Hälfte der befragten Unternehmen als größte Herausforderungen genannt: Wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Inlandsnachfrage und Fachkräftemangel. Die prognostizierte Bruttowertschöpfung 2024 fällt für den Wirtschaftsstandort Frankfurt am Main mit 0,29 % leicht positiv, im Vergleich zu 2023 (0,46 %) jedoch niedriger aus.

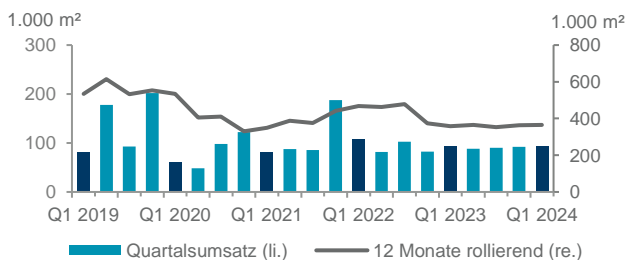
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz aus Vermietungen und Eigennutzungen summierte sich im 1. Quartal 2024 auf rund 93.800 m². Das Ergebnis liegt rund 2 % über dem Wert des Vorjahres (Q1 2023: 92.200 m²) und 11 % über dem 5-Jahresdurchschnitt, verfehlt jedoch den 10-Jahresdurchschnitt um 7 %. Die größte Anmietung des 1. Quartals erfolgte mit rund 38.100 m² durch die Bankenaufsicht der Europäischen Zentralbank im Hochhaus „Galileo“ im Frankfurter Bankenviertel. Gleichzeitig handelt es sich dabei um den größten Mietvertragsabschluss am Frankfurter Markt seit dem Jahr 2019 und den einzigen oberhalb der 10.000-m²-Marke in den ersten drei Monaten des aktuellen Jahres. Der zweitgrößte Abschluss mit rund 5.100 m² erfolgte durch ein Unternehmen aus der Industriebranche im „The Move Blue“ am Frankfurter Flughafen, gefolgt von einer Anmietung eines weiteren Industrieunternehmens von rund 2.900 m² im „Horizon Tower“ im Teilmarkt Eschborn. Das Bankenviertel bildet – nicht zuletzt durch die Anmietung der EZB – mit einem Anteil von 47 % beziehungsweise einem Umsatz von 43.800 m² den umsatzstärksten Teilmarkt. Danach folgt mit 10 % bzw. einem Umsatz von 9.600 m² der Teilmarkt Eschborn.

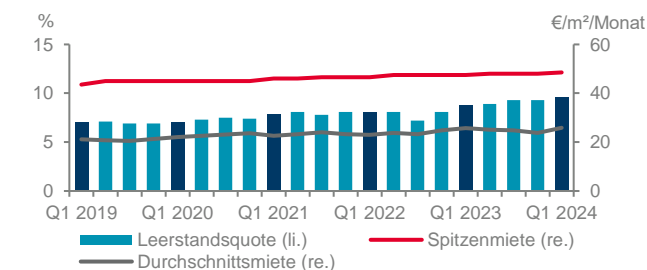
LEERSTAND

Rund 1,12 Mio. m² Bürofläche standen Ende März 2024 für eine Anmietung mit kurzfristigem Bezug zur Verfügung. Das entspricht einer Leerstandsquote von 9,6 % und liegt 0,9 Prozentpunkte über dem Wert aus dem 1. Quartal 2023. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhte sich die Leerstandsquote um 0,3 Prozentpunkte. Mit rund 137.000 m² ist das Angebot von Untermietflächen verglichen zum Vorjahr um rund 63.000 m² gestiegen und trägt aktuell rund 12 % zum Leerstand bei.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Quartal 2024 wurden rund 14.200 m² Bürofläche fertiggestellt. Dazu zählen die Neubau-Projektentwicklung „Matchbox“ in Eschborn sowie das Sanierungsprojekt „Liebig 19“ im Frankfurter Westend. Nur 8 % der Büroflächen standen zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung für eine Anmietung zur Verfügung. Für das Jahr 2024 ist von einem Fertigstellungsvolumen von rund 205.000 m² auszugehen. 77 % dieser Flächen sind bereits vorvermietet. Besonderer Treiber für die hohe Fertigstellungsprognose im Jahr 2024 ist die Fertigstellung des „Four T1“ mit rund 72.000 m² Bürofläche.

Die darauffolgenden Jahre werden von geringeren Fertigstellungsvolumina geprägt sein. Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen und für einen Baustart benötigten Vermietungsquote werden in den kommenden Jahren kaum spekulativ gebaute Büroflächen auf den Markt kommen. Für Nutzer ist es somit wichtig, sich frühzeitig mit der Suche neuer Büroflächen auseinanderzusetzen.

MIETEN

Die Spitzenmiete in Frankfurt stieg im aktuellen Berichtsquartal um 0,50 €/m² auf 48,50 €/m²/Monat. Im Vergleich zum 1. Quartal 2023 ist das ein Anstieg von 1,00 € bzw. 2,1 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete liegt bei 25,80 €/m²/Monat. Gegenüber dem Vorquartal entspricht das einer Steigerung von 2,10 € bzw. 8,9 %. Besonders die Großanmietung der EZB trug zum Anstieg der Durchschnittsmiete bei.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

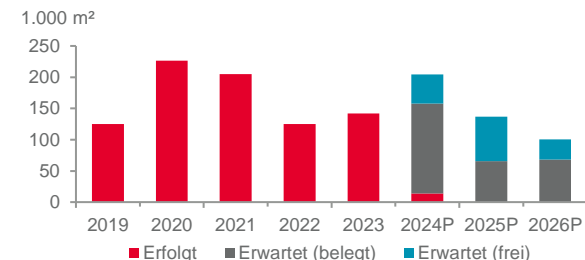
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Matchbox	Eschborn	Fertiggestellt	2024	12.800	Lang & Cie.
Eschborn Gate	Eschborn	Im Bau	2024	21.600	OFB
Taurus	City	Im Bau	2024	10.100	AXA
Fifty Five Westend	Westend	Im Bau	2025	8.800	Cresco

MARKTSTATISTIK

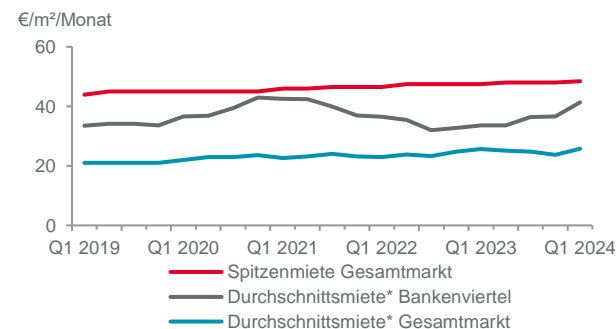
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Flächen im Bau Berichtsquartal (m ²)	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m ² /Monat)
Bankenviertel	43.800	0	142.800	48,50	41,40
Westend	2.700	1.400	10.600	47,00	30,70
City	6.400	0	28.200	41,00	25,10
Bahnhofsviertel	4.600	0	23.100	32,00	23,10
Gesamtmarkt Frankfurt	93.800	14.200	416.300	48,50	25,80

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

FERTIGSTELLUNGEN

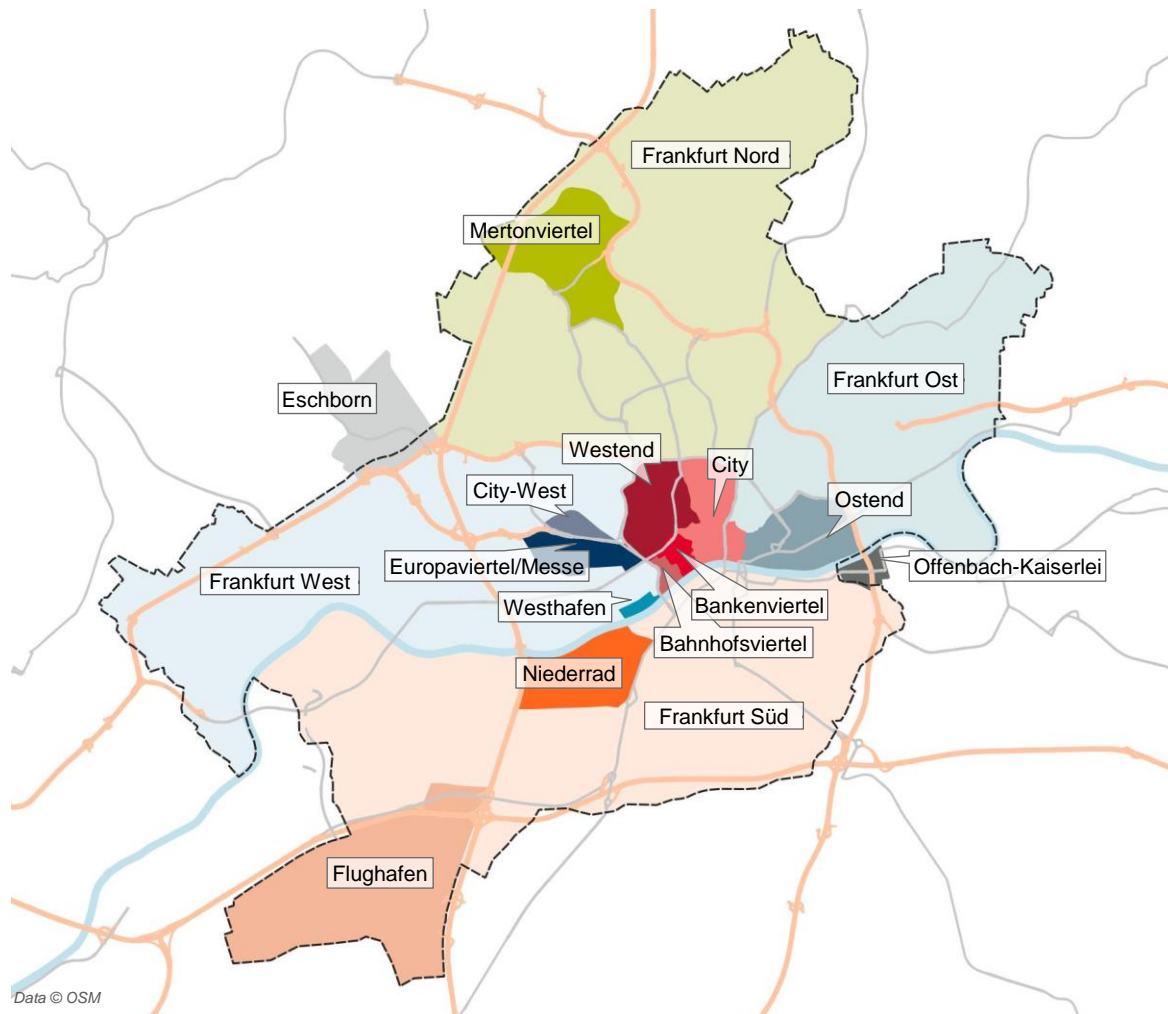


MIETEN





ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2024

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Bankenviertel	17,50 - 48,50
Westend	17,00 - 47,00
Bahnhofsviertel	14,00 - 32,00
City	15,00 - 41,00
City-West	15,00 - 24,00
Europaviertel/Messe	20,00 - 38,00
Westhafen	18,00 - 25,50
Eschborn	10,50 - 22,00
Flughafen	16,50 - 28,00
Mertonviertel	11,00 - 15,00
Niederrad	12,00 - 19,00
Offenbach-Kaiserlei	9,50 - 16,00
Ostend	12,50 - 25,00
Frankfurt Nord	9,00 - 16,00
Frankfurt Ost	10,00 - 14,50
Frankfurt Süd	13,00 - 23,00
Frankfurt West	11,00 - 25,50

MARKETBEAT

FRANKFURT

Büromarkt Q1 2024



Christian Lanfer

Head of Office Agency Germany

Tel: +49 69 50 60 73 320

christian.lanfer@cushwake.com

Nina Ranzenberger

Research Analyst

Tel: +49 69 50 60 73 072

nina.ranzenberger@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany

Tel: +49 40 300 88 11 50

helge.zahrnt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit ca. 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Darüber hinaus erhält das Unternehmen zahlreiche Auszeichnungen für seine Kultur und sein Engagement rund um Diversity, Equity & Inclusion (DEI) sowie Environmental Social Governance (ESG). Im Jahr 2023 betrug der Umsatz 9,5 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in unserem [Blog](#) oder folgen Sie uns auf [LinkedIn](#), [X](#) oder [Instagram](#).

©2024 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com