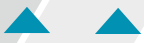


JJ Veränderung 12-Monats-Prognose

182.100 m²
Flächenumsatz (kum.)



10,1 %
Leerstandsquote



405.100 m²
Flächen im Bau



48,50 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

JJ Veränderung

95,9

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Jun. 2024)



326.300

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt
(Jun. 2024)



6,4 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt
(Jun. 2024)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Nach jüngsten Ergebnissen der Frühlummerumfrage 2024 der IHK FrankfurtRheinMain sehen die meisten Unternehmen eine leichte Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation. Die beiden Komponenten aktuelle Lage und Erwartungen, die zum Geschäftsklimaindex beitragen, entwickeln sich leicht positiv im Vergleich zur Konjunkturumfrage zum Jahresbeginn. Die größten Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung sehen die befragten Unternehmen im Fachkräftemangel und der Inlandsnachfrage. Gefolgt von wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen und Arbeitskosten.

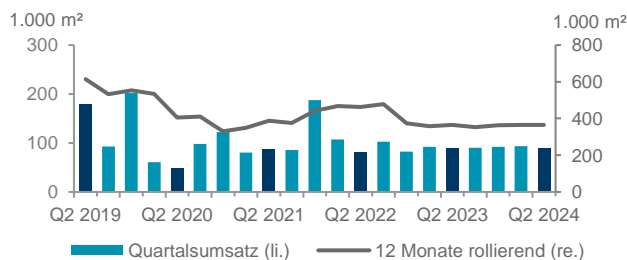
FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz aus Vermietungen und Eigennutzungen summierte sich im 1. Halbjahr 2024 auf rund 182.000 m², was dem Niveau des Vorjahres entspricht. Das Quartalsergebnis von 88.300 m² liegt rund 9 % unter dem 5-Jahresdurchschnitt und verfehlt den 10-Jahresdurchschnitt um rund 7 %. Die größte Anmietung im bisherigen Jahresverlauf bleibt mit rund 38.000 m² die Neuanmietung der Bankenaufsicht der Europäischen Zentralbank im Hochhaus „Gallileo“ im Frankfurter Bankenviertel aus dem 1. Quartal. Der zweitgrößte Abschluss mit 7.200 m² erfolgte durch die Frankfurter Sparkasse in der Projektentwicklung „Hauptwache Eins“, welche die Bank als Eigennutzerkauf vom insolventen Projektentwickler Signa im 2. Quartal erwarb. Drei Vermietungen oberhalb von 5.000 m² vereinen rund 28 % am Flächenumsatzes auf sich. Im 1. Halbjahr 2023 wurden in dieser Größenklasse fünf Abschlüsse (21 %) verzeichnet. 2019 waren es im gleichen Betrachtungszeitraum noch acht Anmietungen (41 %). Der Anteil der Vermietungen im Größensegment zwischen 1.000 m² und 5.000 m² beträgt zum Ende des 1. Halbjahres 2024 wie im Vorjahreszeitraum rund 36 % am Gesamtflächenumsatz. Im Jahr 2019 waren es nach den ersten zwei Quartalen 27 %. Diese Zahlen spiegeln deutlich den anhaltenden Trend zur Flächenverkleinerung zugunsten hochwertiger Büroflächen in zentralen Lagen wider.

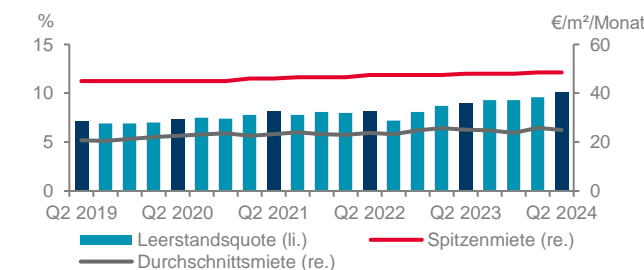
LEERSTAND

Rund 1,16 Mio. m² Bürofläche standen Ende Juni 2024 für eine Anmietung mit kurzfristigem Bezug zur Verfügung. Das entspricht einer Leerstandsquote von 10,1 % und liegt 1,2 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhte sich die Leerstandsquote um 0,5 Prozentpunkte. Mit rund 134.000 m² ist das Angebot von Untermietflächen verglichen zum Vorjahr um rund 30.000 m² gestiegen und trägt aktuell rund 12 % zum Leerstand bei.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im Frankfurter Marktgebiet wurden im 1. Halbjahr 2024 rund 66.000 m² Bürofläche fertiggestellt, davon rund 51.000 m² im 2. Quartal. Dazu zählen unter anderem die Neubau-Projektentwicklungen „Eschborn Gate – Hochhaus“ und „Eschborn Gate – The Hub“ mit zusammen rund 22.000 m² sowie das „Atreum“ (14.700 m²) im Frankfurter Ostend und das „Timber Pioneer“ (14.100 m²) im Europaviertel. Nur 12 % der Büroflächen standen zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung für eine Anmietung zur Verfügung. Für das Gesamtjahr 2024 rechnet Cushman & Wakefield mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 179.000 m². Zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung sind 80 % dieser Flächen bereits vorvermietet. Ende Juni 2024 befanden sich rund 405.000 m² Bürofläche im Bau. Verglichen mit Juni 2023 entspricht das einem Rückgang des Bauvolumens um 35 % (Q2 2023: 621.600 m²).

MIETEN

Die Spitzenmiete in Frankfurt lag im aktuellen Berichtsquartal unverändert bei 48,50 Euro/m²/Monat. Im Vergleich zum 2. Quartal 2023 ist das ein Anstieg von 0,50 Euro/m² beziehungsweise 1,1 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuvermietungen der vergangenen 12 Monate hinweg liegt bei 25,00 Euro/m²/Monat. Gegenüber dem Vorquartal entspricht das einem Rückgang um 0,80 Euro/m² bzw. 3,1 %. Gegenüber dem Vorjahresquartal ist dies ebenfalls einen leichter Rückgang um 0,10 Euro/m² bzw. 2,3 %.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

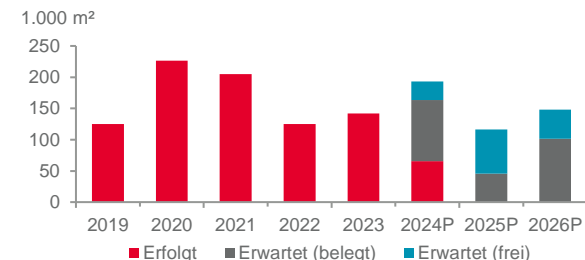
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Atreum	Ostend	Fertiggestellt	2024	14.700	OFB
Kreiser	Bahnhofsviertel	Im Bau	2024	23.100	Quest / Competo
Mergenthaler	Eschborn	Im Bau	2025	11.000	Wöhr & Bauer
Greenique	Bankenviertel	In Planung	2025	5.400	Cells

MARKTSTATISTIK

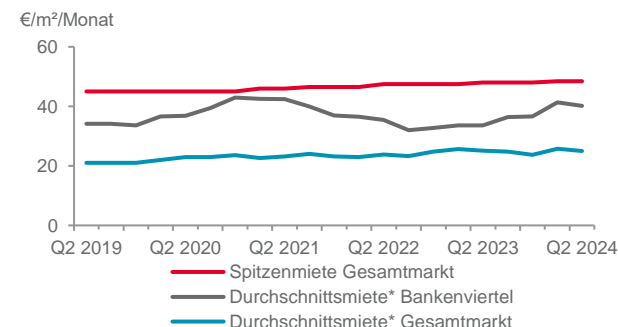
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Flächen im Bau Berichtsquartal (m ²)	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m ² /Monat)
Bankenviertel	60.100	0	142.800	48,50	40,20
Westend	8.900	1.400	10.600	47,00	31,00
City	16.900	1.000	38.100	40,00	24,40
Bahnhofsviertel	4.800	0	23.100	32,00	23,50
Gesamtmarkt Frankfurt	182.100	65.600	405.100	48,50	25,00

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

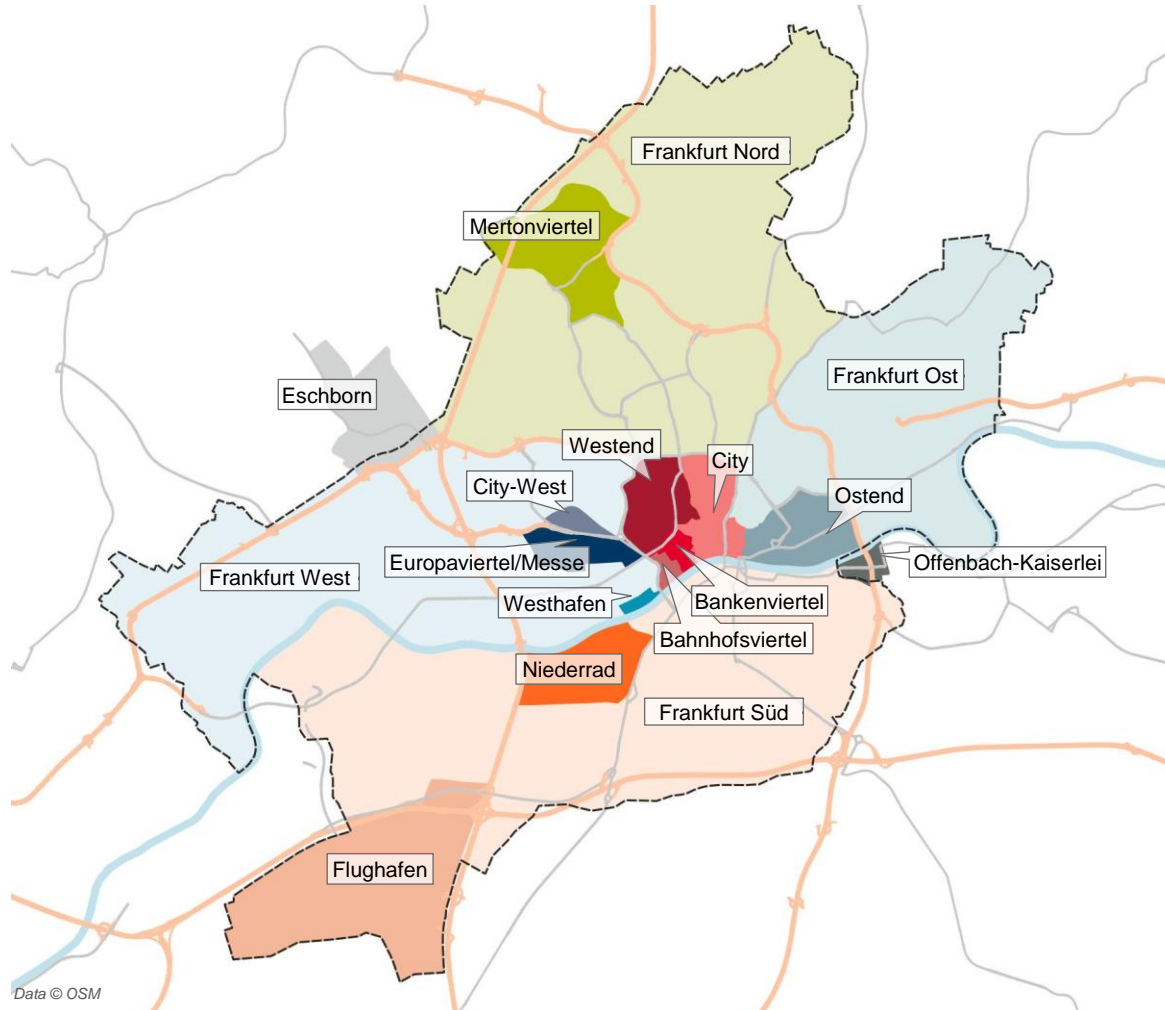
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2024

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Bankenviertel	18,00 - 48,50
Westend	17,00 - 47,00
Bahnhofsviertel	14,00 - 32,00
City	15,00 - 40,00
City-West	15,00 - 24,00
Europaviertel/Messe	21,00 - 38,00
Westhafen	18,00 - 25,50
Eschborn	10,50 - 22,00
Flughafen	16,50 - 27,00
Mertonviertel	11,00 - 15,00
Niederrad	11,50 - 19,00
Offenbach-Kaiserlei	9,50 - 16,50
Ostend	12,50 - 25,00
Frankfurt Nord	9,00 - 16,00
Frankfurt Ost	10,00 - 14,00
Frankfurt Süd	13,00 - 23,00
Frankfurt West	11,00 - 25,50

MARKETBEAT

FRANKFURT

Büromarkt Q2 2024



CUSHMAN &
WAKEFIELD

Hanjo Theiss

Head of Office Agency Frankfurt

Tel: +49 69 50 60 73 246

hanjo.theiss@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