

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

269.400 m²
Flächenumsatz (kum.)



9,7 %
Leerstandsquote



347.000 m²
Flächen im Bau



48,50 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

94,0

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Sep. 2024)



330.700

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt
(Sep. 2024)



6,5 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt
(Sep. 2024)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die am 9. Oktober 2024 jüngst bekannt gegebene Konjunkturprognose der Bundesregierung rechnet mit einem Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung um 0,2 % für das Jahr 2024. Zum Anfang des Jahres wurde noch ein leichtes Wirtschaftswachstum um 0,3 % bis zum Jahresende im Vergleich zum Vorjahr prognostiziert. Auch der Geschäftsklimaindex als Ergebnis der Herbstbefragung der IHK Frankfurt RheinMain ist auf 94 Punkte gesunken, nachdem er nach der Sommerbefragung auf 102 Punkte gestiegen war. Sowohl auf unternehmerischer Seite als auch bei den Bürgern ist die Unsicherheit aufgrund des nach wie vor hohen Zinsniveaus und der unbeständigen wirtschaftlichen sowie geopolitischen Lage hoch und bremst die Investitionsbereitschaft.

FLÄCHENUMSATZ

Der Büroflächenumsatz aus Vermietungen und Eigennutzungen summierte sich für das Berichtsjahr 2024 zum Ende des dritten Quartals auf rund 269.400 m², was dem Niveau des Vorjahres entspricht. Davon wurden 87.300 m² im 3. Quartal erzielt. Der 5-Jahresdurchschnitt wird um circa 2 % verfehlt und der 10-Jahresdurchschnitt um rund 14 %. 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. Das Bankenviertel zeichnet sich im bisherigen Jahresverlauf als der Teilmarkt mit dem sowohl höchsten Flächenumsatz (76.000 m²) als auch der höchsten Anzahl an Vermietungen (43) aus.

Aufgrund des anhaltend angespannten wirtschaftlichen Marktumfelds und der sinkenden Verfügbarkeit kurzfristig bezugsfertiger Neubauflächen entscheiden sich viele Unternehmen für Verlängerungen bestehender Mietverträge: Bis Ende des 3. Quartals des laufenden Jahres beliefen sich diese auf rund 130.000 m². Der im gleichen Zeitraum erzielte Flächenumsatz durch Neuvermietungen und Eigennutzungen ist gerade einmal doppelt so hoch. Vor einem Jahr stellte er gerundet gut das Dreifache dar.

LEERSTAND

Rund 1,15 Mio. m² Bürofläche standen Ende September 2024 für eine Anmietung mit kurzfristigem Bezug zur Verfügung. Das entspricht einer Leerstandsquote von 9,7 % und liegt 0,4 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Mit rund 113.000 m² ist das Angebot von Untermietflächen verglichen zum Vorjahr um rund 7.000 m² gesunken und trägt aktuell rund 10 % zum Leerstand bei.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im Frankfurter Marktgebiet wurden in den ersten drei Quartalen 2024 rund 160.900 m² Bürofläche fertiggestellt, davon rund 95.000 m² im 3. Quartal. Einen großen Anteil daran hat die Neubau-Projektentwicklung „Four T1“ mit rund 72.200 m² im Frankfurter Bankenviertel beigetragen. Hinzukommend konnte das „Kreisler“ (23.100 m²) im Frankfurter Bahnhofsviertel fertiggestellt werden. Davon standen lediglich 18 % der Büroflächen zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung für eine Anmietung zur Verfügung.

Für das Gesamtjahr 2024 rechnet Cushman & Wakefield mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 184.200 m². Zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung sind 83 % dieser Flächen bereits vorvermietet. Ende September 2024 befanden sich 347.000 m² Bürofläche im Bau. Verglichen mit September 2023 entspricht das einem Rückgang des Bauvolumens um 33 % (Q3 2023: 517.600 m²).

MIETEN

Die Spitzenmiete in Frankfurt lag im aktuellen Berichtsquartal unverändert bei 48,50 Euro/m²/Monat. Im Vergleich zum 3. 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 25,10 Euro/m²/Monat. Gegenüber dem Vorquartal entspricht das einem leichten Anstieg von 0,10 Euro/m² bzw. 0,4 %. Gegenüber dem Vorjahresquartal ist dies ein Rückgang um 0,30 Euro/m² bzw. 1,2 %.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

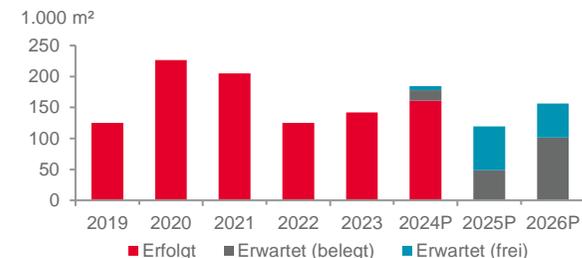
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Four T1	Bankenviertel	Fertiggestellt	2024	72.200	Allianz Real Estate & BVK
Kreisler	Bahnhofsviertel	Fertiggestellt	2024	23.100	Quest / Competo
Taurus	City	Im Bau	2024	10.100	AXA
Fifty Five Westend	Westend	Im Bau	2025	8.800	Cresco

MARKTSTATISTIK

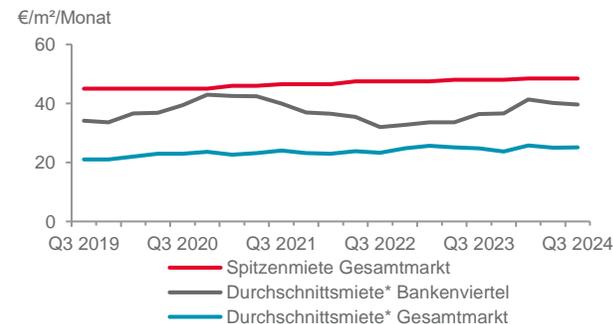
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Flächen im Bau Berichtsquartal (m ²)	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m ² /Monat)
Bankenviertel	76.000	72.200	94.000	48,50	39,70
Westend	13.700	1.400	16.700	46,50	30,90
City	23.000	1.000	40.400	40,00	24,30
Bahnhofsviertel	6.300	23.100	0	32,00	21,80
Gesamtmarkt Frankfurt	269.400	160.900	347.000	48,50	25,10

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

FERTIGSTELLUNGEN

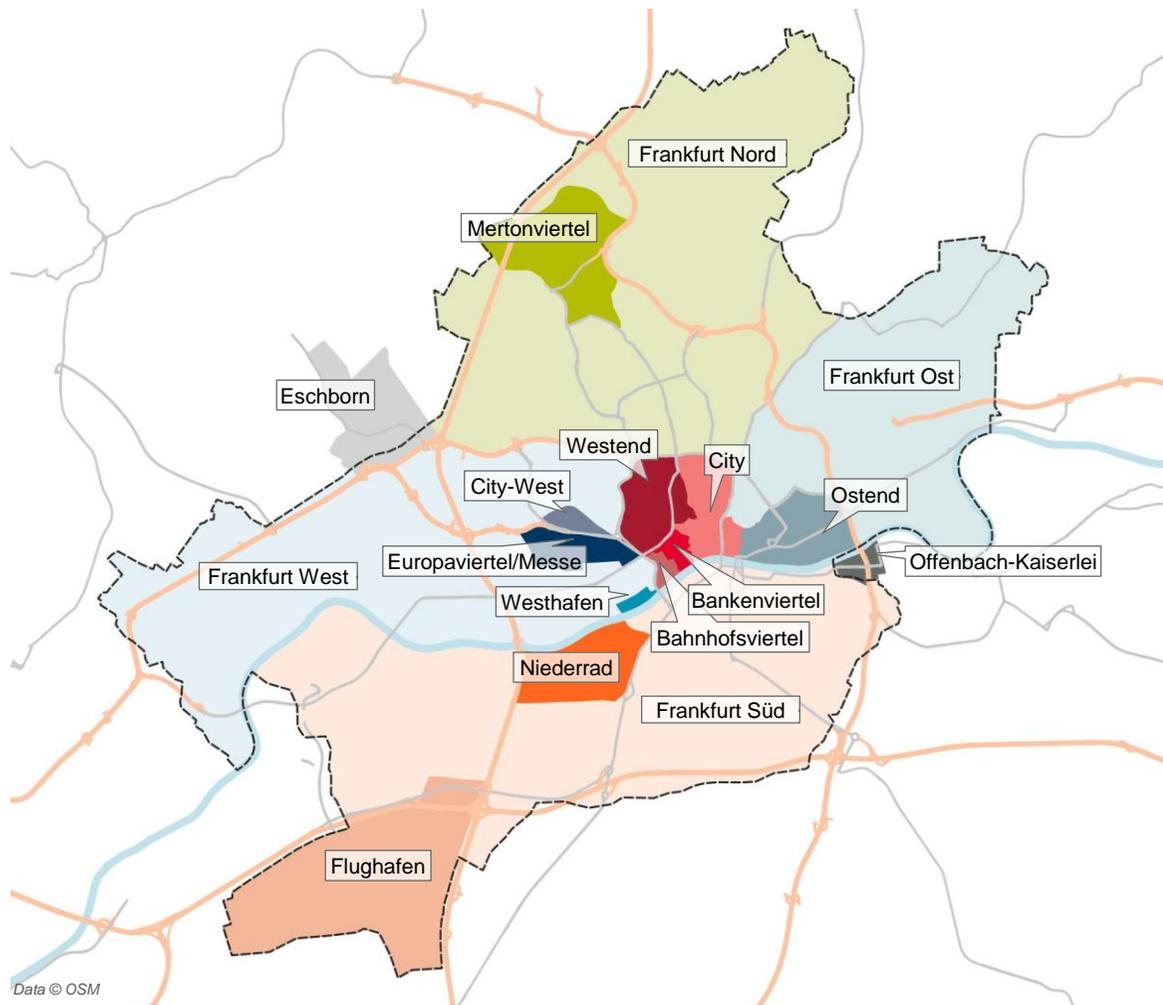


MIETEN





ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2024

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Bankenviertel	19,00 - 48,50
Westend	17,00 - 46,50
Bahnhofsviertel	14,00 - 32,00
City	15,00 - 40,00
City-West	15,00 - 24,00
Europaviertel/Messe	22,00 - 38,00
Westhafen	18,00 - 25,50
Eschborn	10,50 - 22,00
Flughafen	16,00 - 27,00
Mertonviertel	11,00 - 15,00
Niederrad	11,50 - 19,00
Offenhach-Kaiserlei	9,50 - 23,50
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 Q3 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