



BÜROVERMIETUNG

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

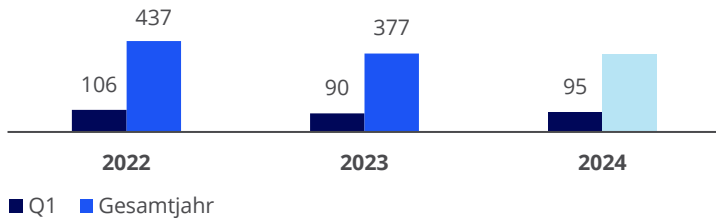
Auf dem Bürovermietungsmarkt wurde im 1. Quartal 2024 ein Flächenumsatz von rund 94.900 m² registriert. Damit liegt das Ergebnis rund 5 % unter dem 10-Jahres-Durchschnitt, jedoch gute 13 % über dem fünfjährigen Mittelwert. Das Jahresauftaktquartal war maßgeblich von der Anmietung der Europäischen Zentralbank im Gallileo im Bankenviertel geprägt. Der Abschluss über rund 36.800 m² markiert die größte Anmietung seit 2019. Für die zweitgrößte Vermietung des jungen Jahres war ein Industrieunternehmen verantwortlich, welches seinen Standort mit rund 5.100 m² in den Neubau The Move in Gateway Gardens verlegen wird. Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete konnten im

Vergleich zum Vorjahr Anstiege auf 48,00 €/m² bzw. 24,50 €/m² verzeichnen. Der nun seit 2018 bestehende Trend des kontinuierlichen Leerstandsanstiegs setzte sich auch zum Anfang des Jahres fort. Nach weiteren erwartbaren Anstiegen in den kommenden Monaten wird voraussichtlich zum Jahresende der Höhepunkt erreicht sein und unter anderem aufgrund der nachlassenden Bautätigkeit eine leichte Rückläufigkeit einsetzen. Die aktuellen Entwicklungen signalisieren weder eine deutliche Belebung noch einen Einbruch des Marktes, sodass unter Berücksichtigung der aktuellen Flächengesuche ein Flächenumsatz zwischen 350.000 und 380.000 m² in diesem Jahr realistisch erscheint.

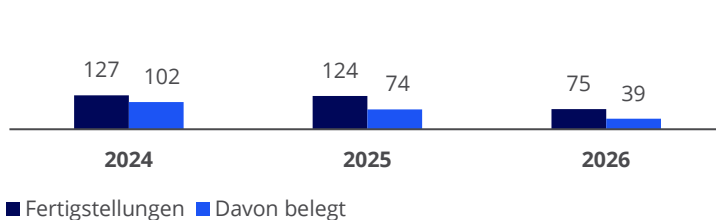
Fast Facts

	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	94.900 m ²	+ 5,4 %
Vermietungsumsatz	94.900 m ²	+ 6,5 %
Leerstand	1.121.800 m ²	+ 5,4 %
Leerstandsquote	9,8 %	+ 60 bp
Spitzenmiete	48,00 €/m ²	+ 4,3 %
Durchschnittsmiete	24,50 €/m ²	+ 2,1 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



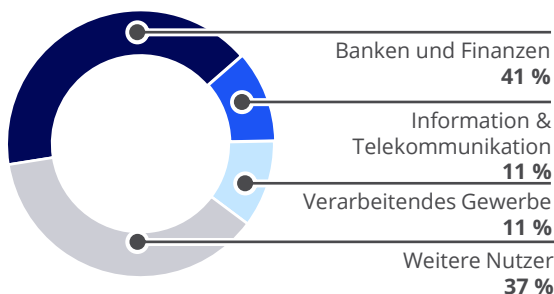
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

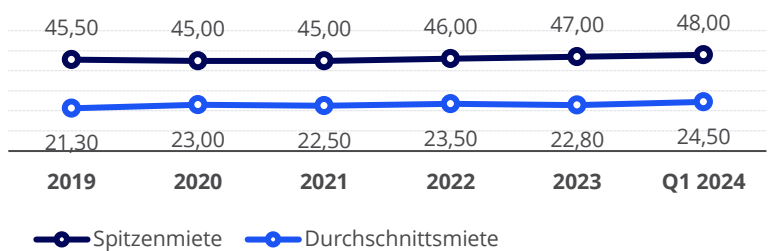


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

Frankfurt Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2024



Der Markt im Überblick

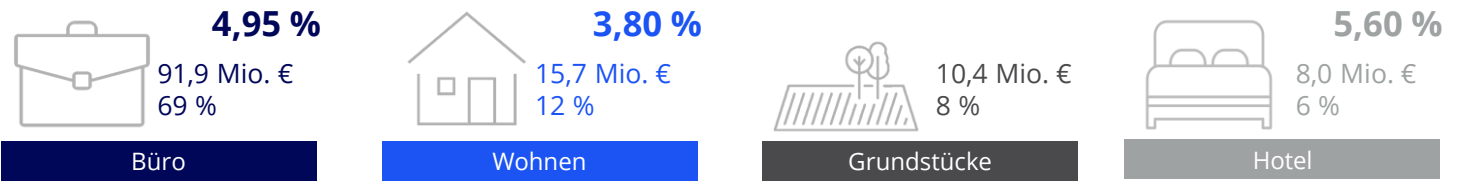
Die geringe Marktaktivität in der 2. Jahreshälfte 2023 führte erwartungsgemäß zu einem verhaltenen Start ins neue Jahr. Obwohl das Transaktionsvolumen in Höhe von rund 117 Mio. € einer Steigerung um rund 25 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht, bleibt das Ergebnis mit fast 90 % weit unter dem zehnjährigen Mittelwert. Von den insgesamt 10 registrierten Transaktionen befanden sich 9 in der Größenordnung von bis zu 15 Mio. €. Der größte Abschluss des Quartals war der Verkauf eines vollvermieteten Neubaus in Offenbach-Kaiserlei für über 50 Millionen Euro an einen Spezialfonds der HT Group, die bereits in der Entwicklungsphase mit anderem Kapital beteiligt war. Erstmals seit Anfang 2022 verzeichnet

die Brutto-Spitzenrendite für Büroimmobilien in Premiumlagen keinen Anstieg im Vergleich zum Vorquartal und stabilisiert sich bei 4,95 %. Die Annäherung der Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern, gepaart mit der Aussicht auf Zinssenkungen und kontinuierlich steigenden Mieten in gefragten Lagen, deutet auf positive Marktpulse hin, trotz einer anhaltend herausfordernden Gesamtsituation. Wengleich die hohen Transaktionsvolumina der Jahre vor 2023 zeitnah noch nicht wieder erreicht werden, dürften in diesem Jahr zumindest eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr erreicht und darüber hinaus wesentliche Weichen für das Jahr 2025 gestellt werden.

Fast Facts

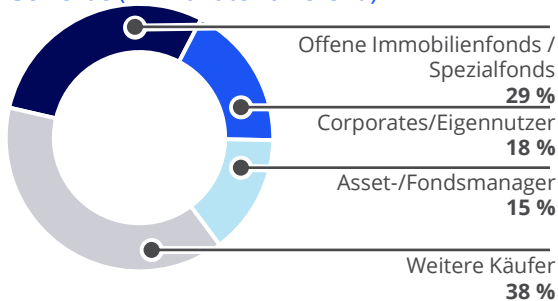
	Q1 2024	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	117 Mio. €	+ 25,0 %
Transaktionsvolumen Wohnen	15,7 Mio. €	+ 79,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,95 %	+ 75 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büroimmobilien
Größte Käufergruppe		Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds

Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



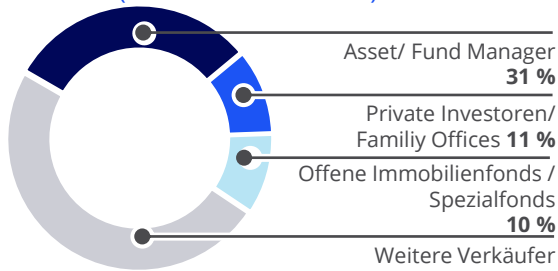
TOP 3 Käufergruppen

Gewerbe (12 Monate rollierend)

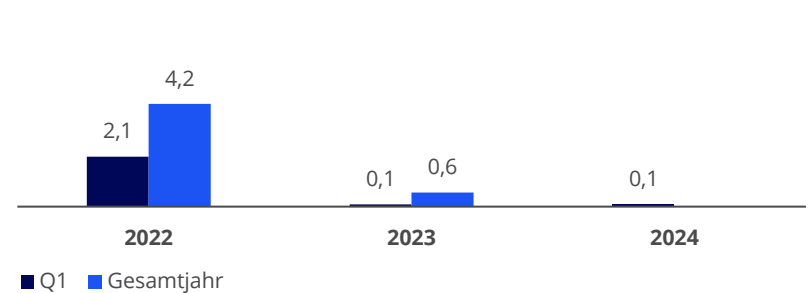


TOP 3 Verkäufergruppen

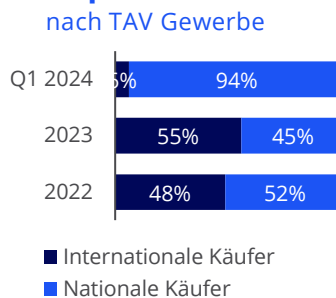
Gewerbe (12 Monate rollierend)



Transaktionsvolumen Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



Dominik Fellbaum
Consultant
Market Intelligence & Foresight
+49 69 719 192 332
dominik.fellbaum@colliers.com