

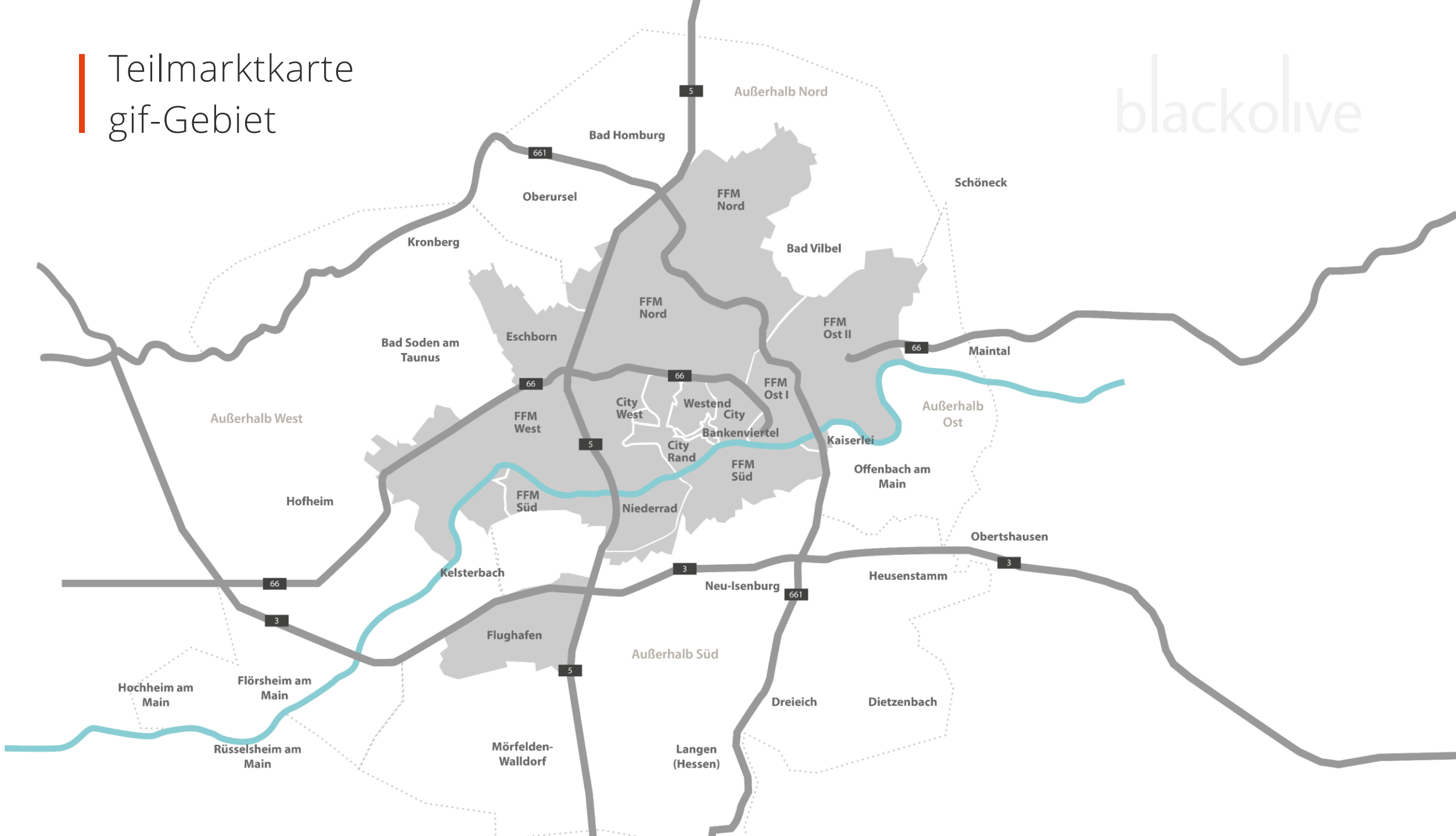


| Büromarkt Frankfurt
Marktdaten Q4 2024

blackolive

Teilmarktkarte gif-Gebiet

blackolive



Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q4 2024

blackolive

FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND	MIETEN	AUS- UND ÜBERBLICK	KONTAKT
Entwicklung				
nach Teilmärkten				
Hochhäuser / normale Gebäude				
nach Branchen				
nach Größenklassen (Flächen)				
nach Objektqualität				

Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q4 2024

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Fläche vs. Anzahl nach Qualität

Leerstand und Umnutzung

Leerstand Absolut / Quote

Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q4 2024

blackolive

FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND	MIETEN	AUS- UND ÜBERBLICK	KONTAKT
		Durchschnittsmiete nach Teilmarkt		
		Spitzenmiete nach Teilmarkt		
		Höchstmiete nach Teilmarkt		
		Mietpreisspanne nach Teilmarkt		

Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q4 2024

blackolive

FLÄCHENUMSATZ	LEERSTAND	MIETEN	AUS- UND ÜBERBLICK	KONTAKT
			Fertigstellungen 2014-2030	
			Umsatz / Leerstand / Mieten	
			Trends / Ausblick	
			Teilmarktkarte	

Büromarkt Frankfurt

Marktdaten Q4 2024

blackolive

FLÄCHENUMSATZ

LEERSTAND

MIETEN

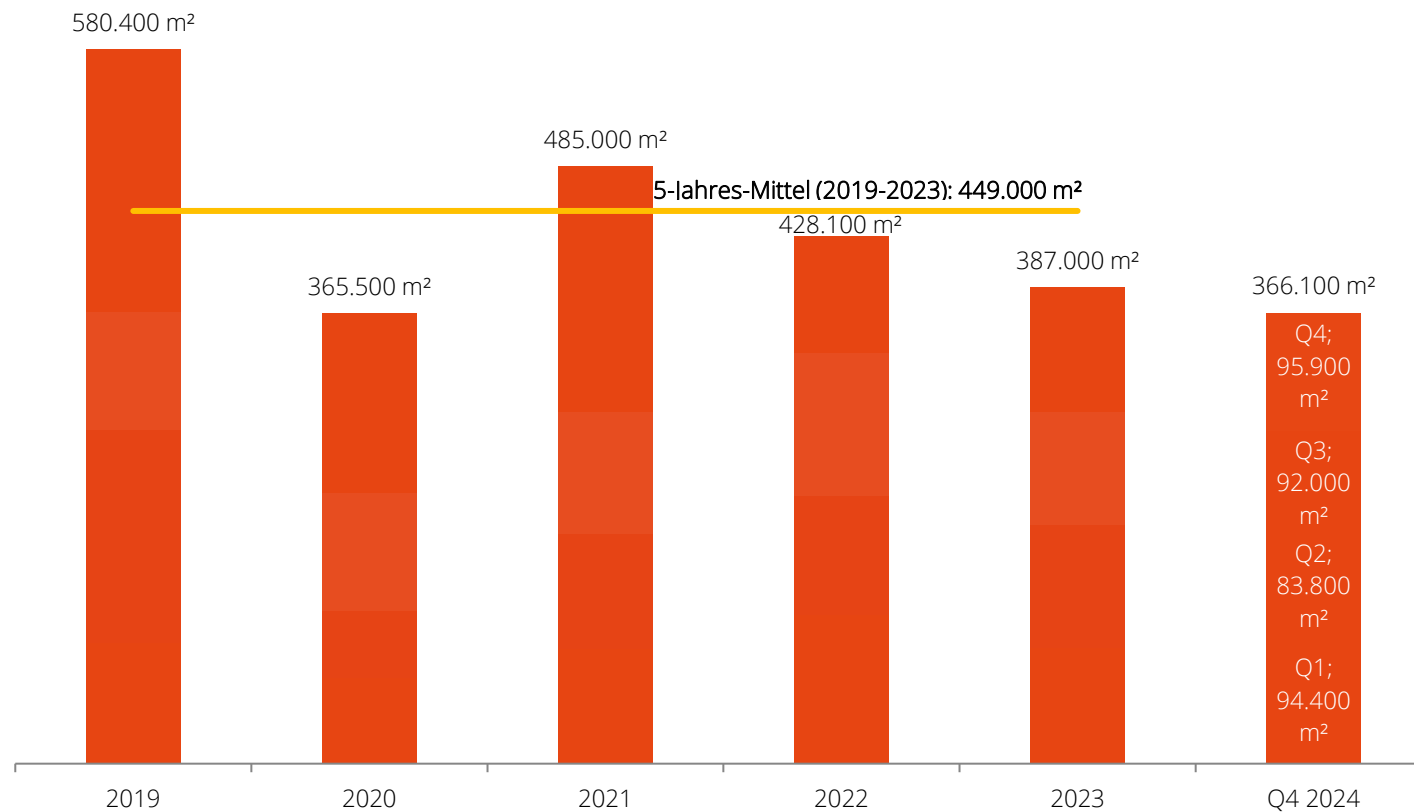
AUS- UND ÜBERBLICK

KONTAKT

Ansprechpartner

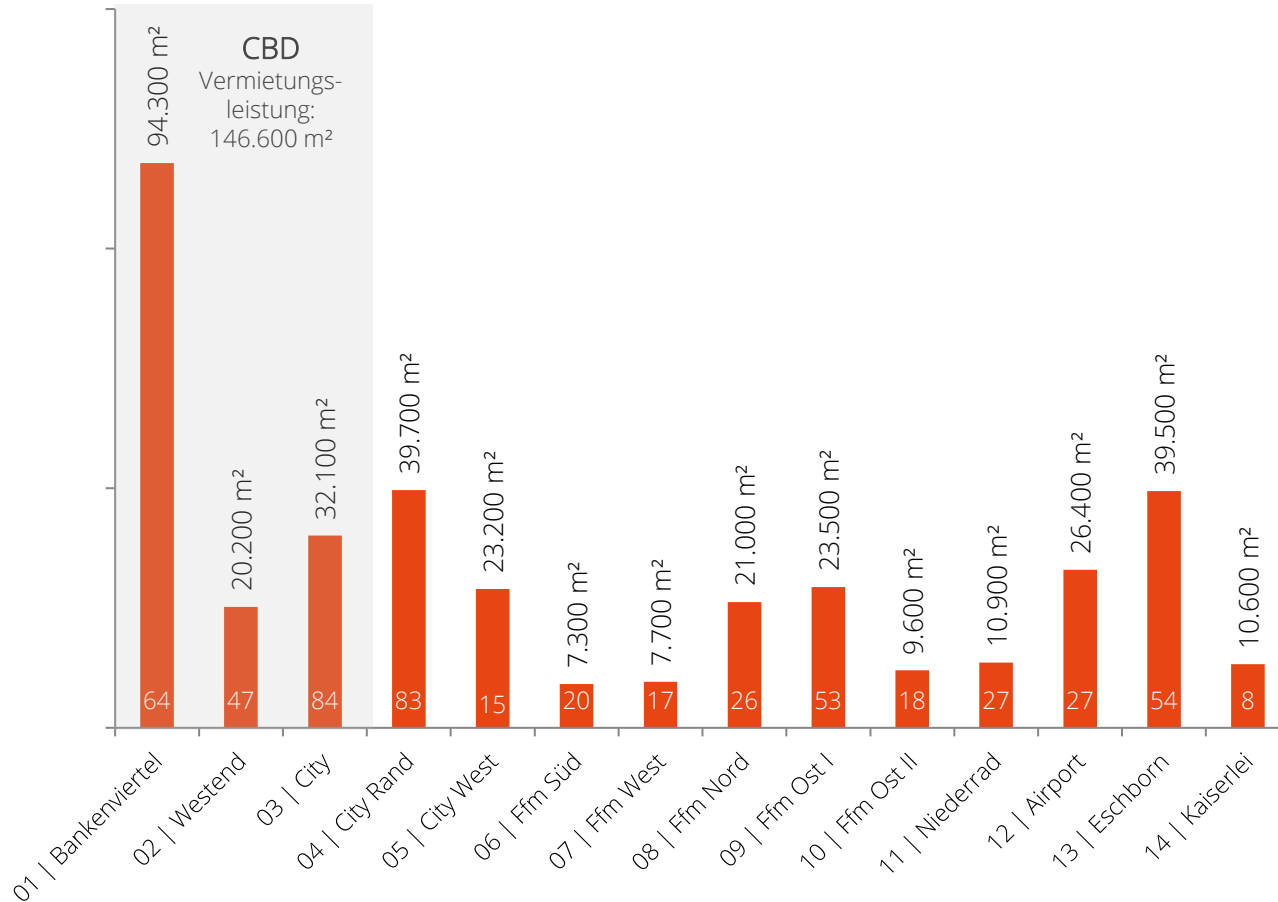
Flächenumsatz Entwicklung

blackolive



- **Flächenumsatz** unter dem Wert desselben Vorjahreszeitraums (- 5 %) und auf dem Niveau des ersten Pandemiejahres 2020, die Vermietungsleistung lag **zu Ende 2024** bei ca. 366.000 m², 543 Deals
- **Größte Vermietungs-/Eigennutzerabschlüsse:**
 - ca. 36.800 m², Bankenaufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) im Gallileo, Gallusanlage 7
 - ca. 7.200 m², Frankfurter Sparkasse in der HAUPTWACHE EINS, An der Hauptwache 1
- **Prognose für 2025:**
 - ca. 370.000 m² bis 390.000 m²

Flächenumsatz nach Teilmärkten

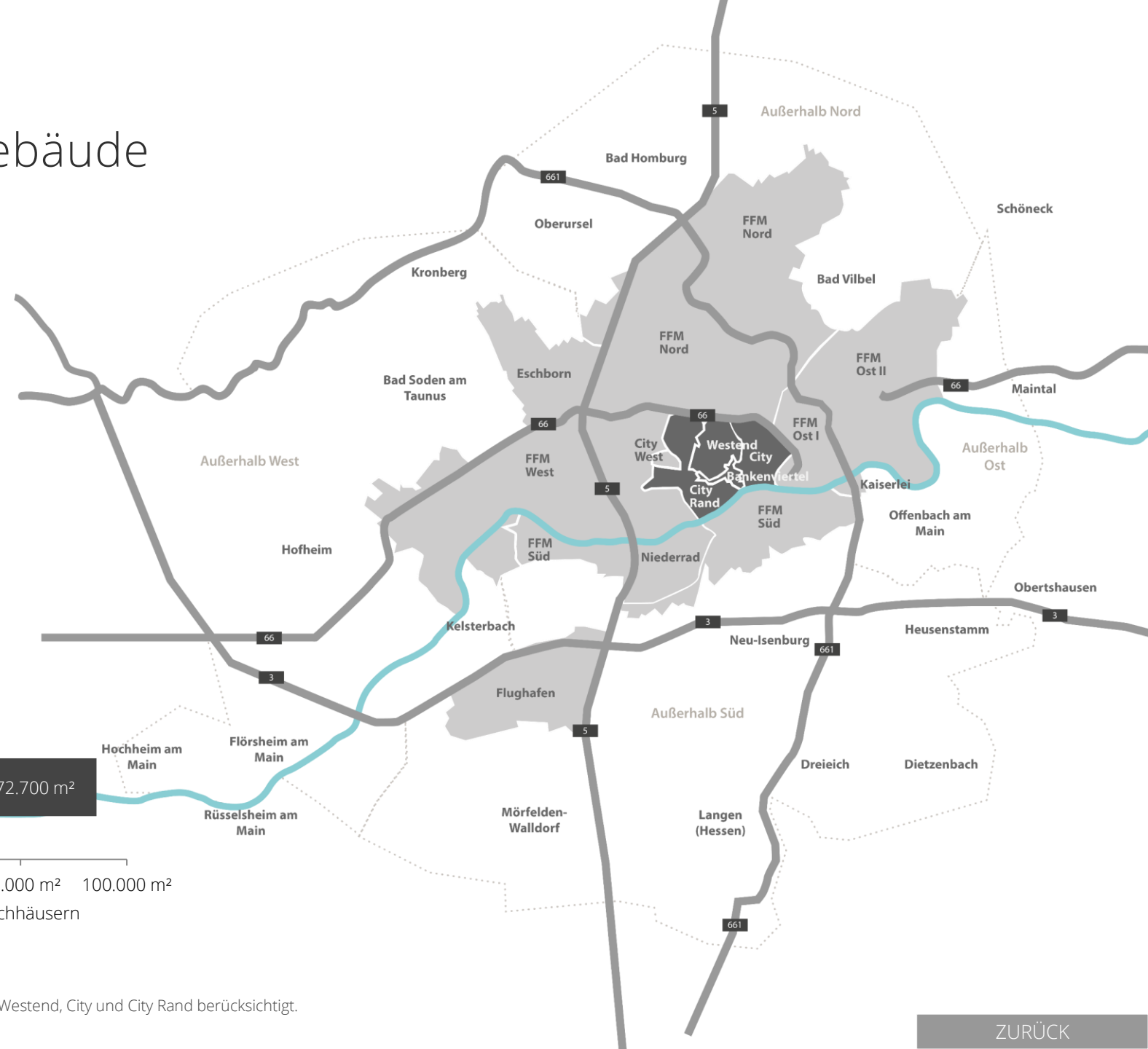
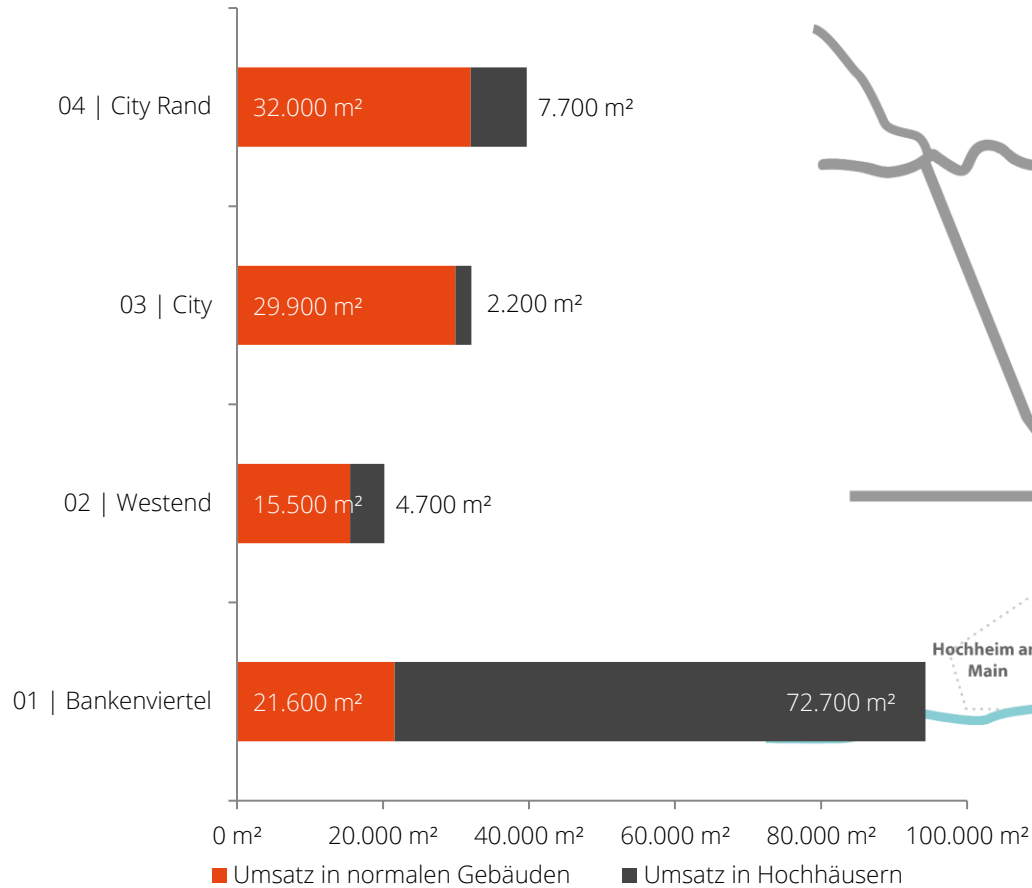


Basis: ca. 366.000 m² / 543 Deals

- **Stärkster Teilmarkt Bankenviertel**
 - u. a. durch Abschluss EZB (ca. 36.800 m²) in Q1 2024
- **Central Business District (CBD) mit rund 40 % am Umsatzgeschehen beteiligt**
 - überdurchschnittlich hoch durch Großanmietung EZB im Bankenviertel
 - Nachfrage stabil gut, aber mit Verkleinerungstendenzen
- **City Rand und Eschborn mit Flächenumsätzen von jeweils rund 40.000 m²**
 - **City Rand:** ca. 10.000 m², Seed, Pariser Straße 5, Konzerneinheiten der Strabag/Ed Züblin
 - **Eschborn:** Stadtverwaltung Eschborn, ca. 5.900 m², Ludwig-Erhard-Straße 30-34

Flächenumsatz

Hochhäuser / normale Gebäude



Hochhäuser:

Für diese Übersicht wurden Hochhäuser ab 60 Meter in den Lagen Bankenviertel, Westend, City und City Rand berücksichtigt.

ZURÜCK

Flächenumsatz nach Branchen

blackolive



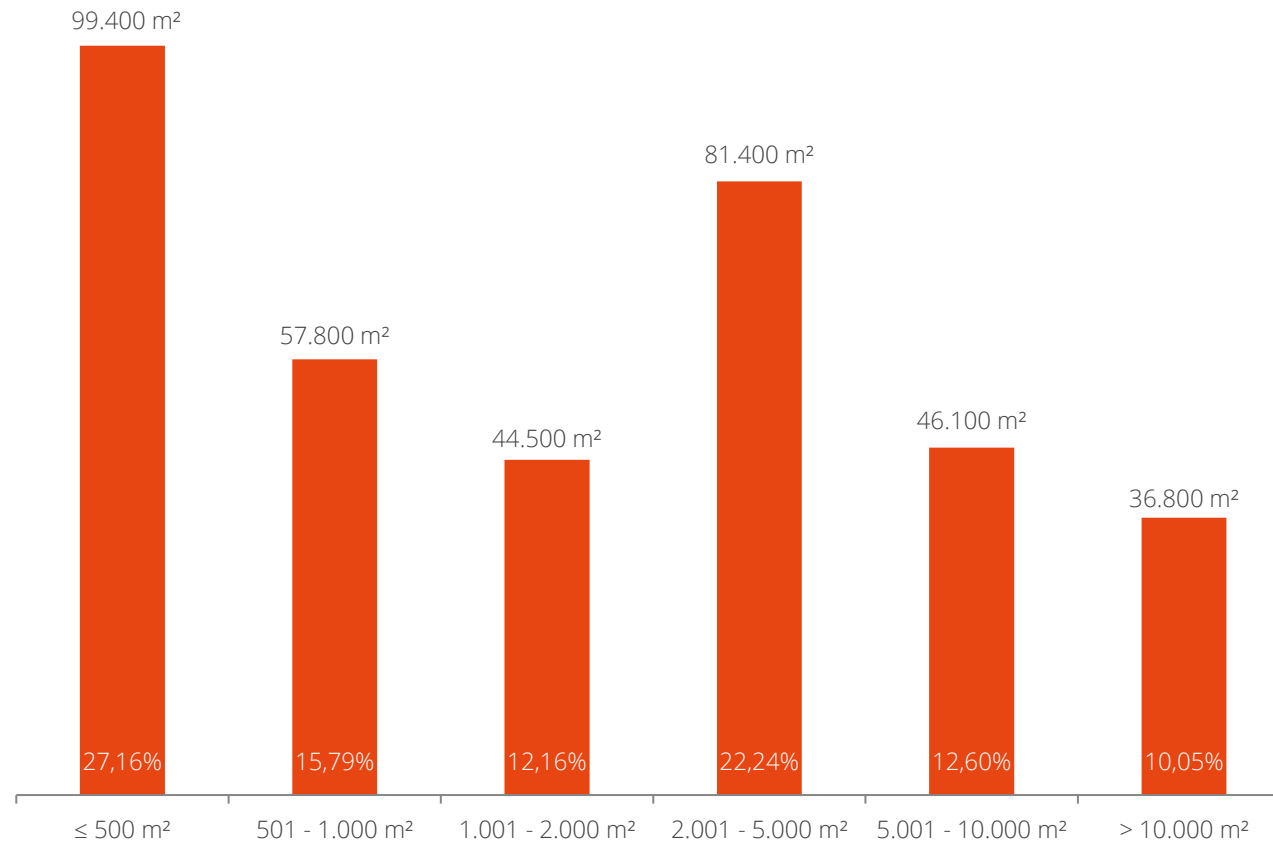
➤ Umsatz nach Branchen Top 3:

- Platz 1: **Finanzdienstleister**
(27 % des Gesamtumsatzes)
- Platz 2: **Bau und Immobilien**
(13 % des Gesamtumsatzes)
- Platz 3: **Berater**
(10 % des Gesamtumsatzes)

Anteil Sonstige: 12 % / Basis: ca. 366.000 m² / 543 Deals

Flächenumsatz nach Größenklassen (Flächen)

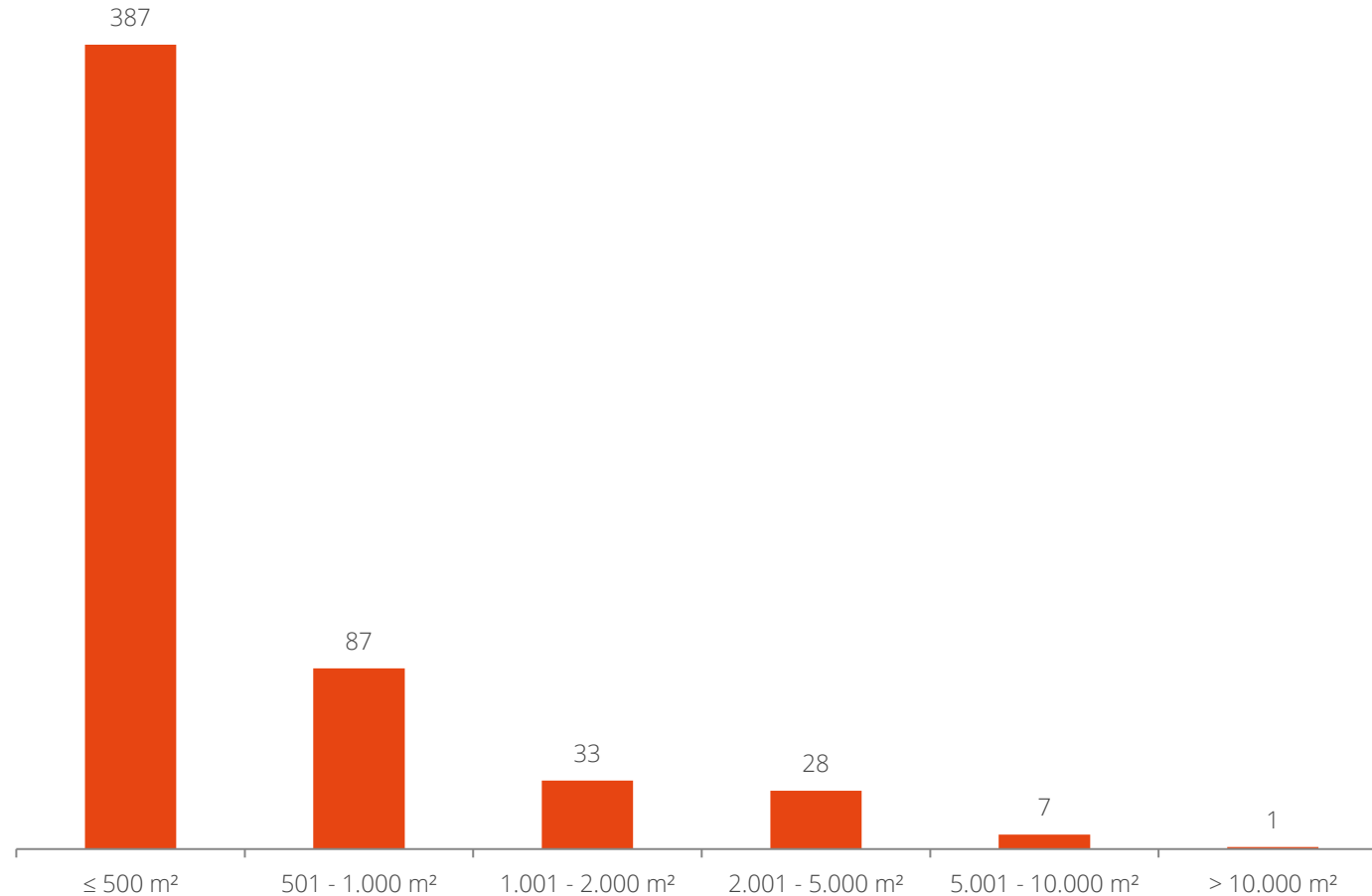
blackolive



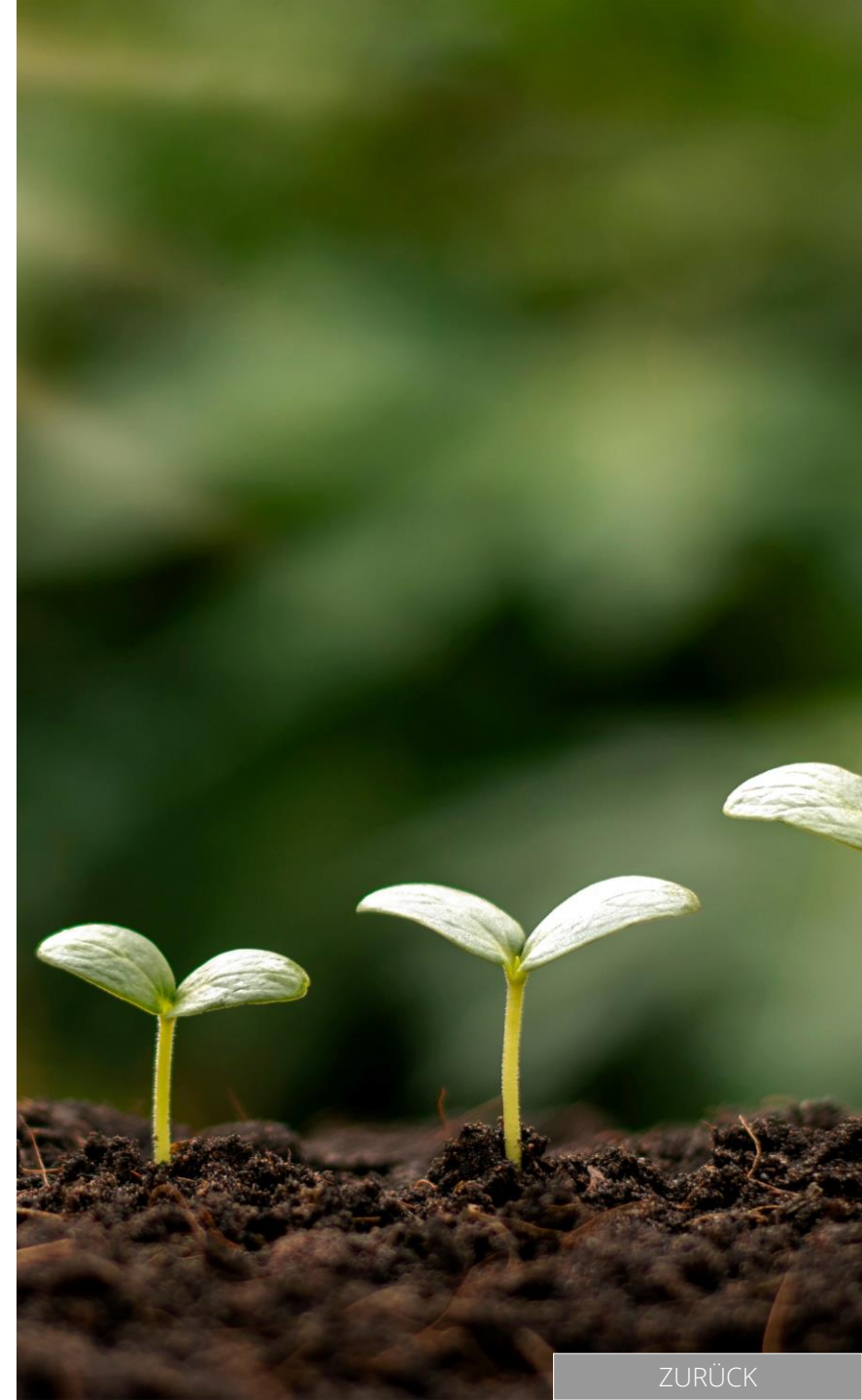
- Rückgänge in fast allen Flächenklassen
 - Ausnahme > 10.000 m² durch Großdeal EZB mit ca. 36.800 m² (+34 %)
 - Schwächste Abnahme in der Flächenklasse 5.001 m² bis 10.000 m² nur – 7 % ggü. demselben Vorjahreszeitraum
 - Stärkste Abnahme im oberen kleinteiligen Flächensegment 501 m² bis 1.000 m² (-16 %)

Basis: ca. 366.000 m² / 543 Deals

Flächenumsatz nach Größenklassen (Anzahl)



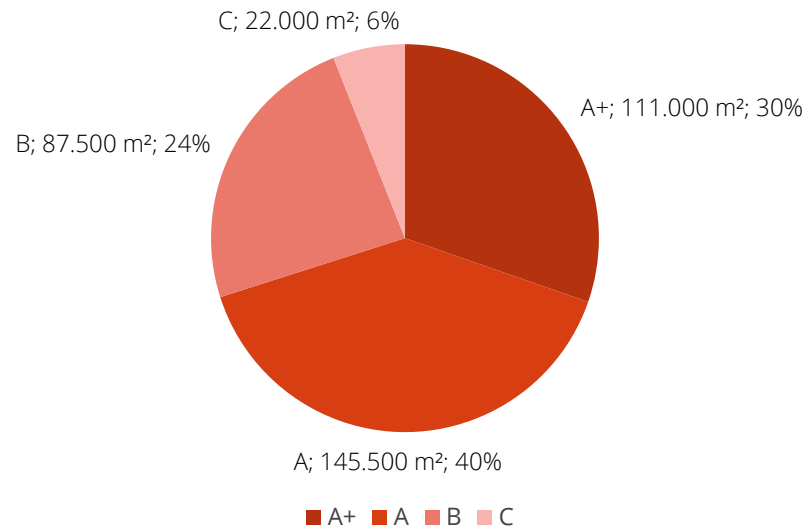
Basis: ca. 366.000 m² / 543 Deals



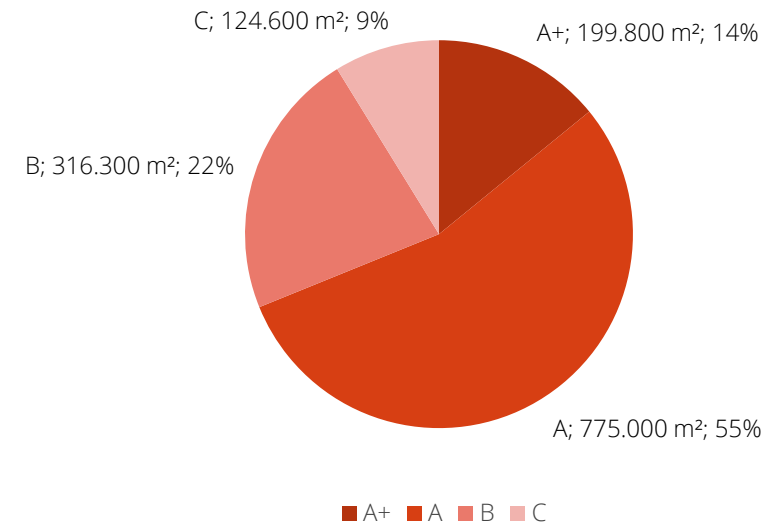
Flächenumsatz vs. Leerstand nach Objektqualität

	A+ (sehr hochwertig)	A (hochwertig)	B (durchschnittlich)	C (unterdurchschnittlich)
Voraussetzung	Alle 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Alle 3 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	2 der 3 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Weniger als 2 der 3 unten genannten Kriterien sind erfüllt
Raumhöhe	Lichte Raumhöhe 3 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher
Verkabelung	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden
Kühlung	Vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Zertifizierung	Gold- oder Platin-Zertifizierung	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig

Umsatz



Leerstand

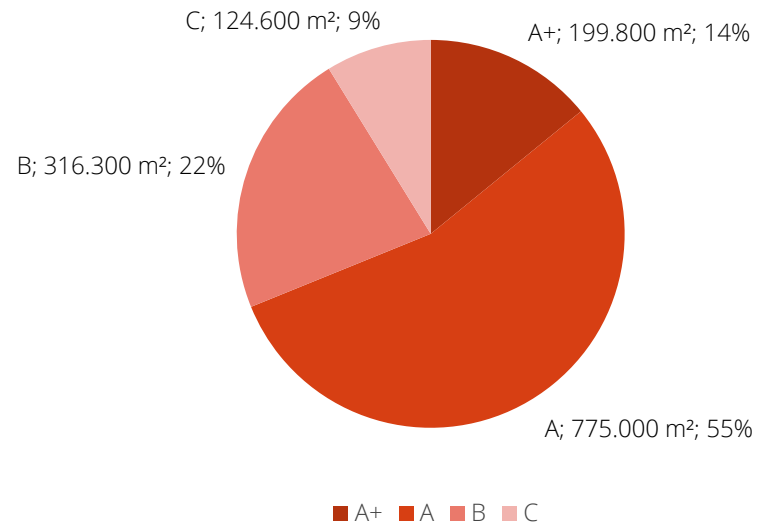


Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

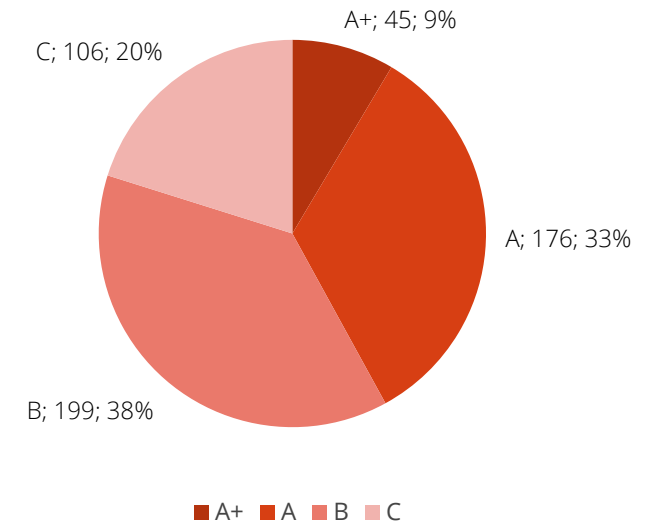
Leerstand Fläche vs. Anzahl Objekte nach Objektqualität

	A+ (sehr hochwertig)	A (hochwertig)	B (durchschnittlich)	C (unterdurchschnittlich)
Voraussetzung	Alle 4 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Alle 3 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	2 der 3 unten genannten Kriterien müssen erfüllt sein	Weniger als 2 der 3 unten genannten Kriterien sind erfüllt
Raumhöhe	Lichte Raumhöhe 3 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher	Lichte Raumhöhe 2,75 m und höher
Verkabelung	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden	Hohlraum-/Doppelboden
Kühlung	vorhanden	vorhanden	vorhanden	Vorhanden
Zertifizierung	Gold- oder Platin-Zertifizierung	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig	andere Zertifizierung oder gleichwertig

Fläche



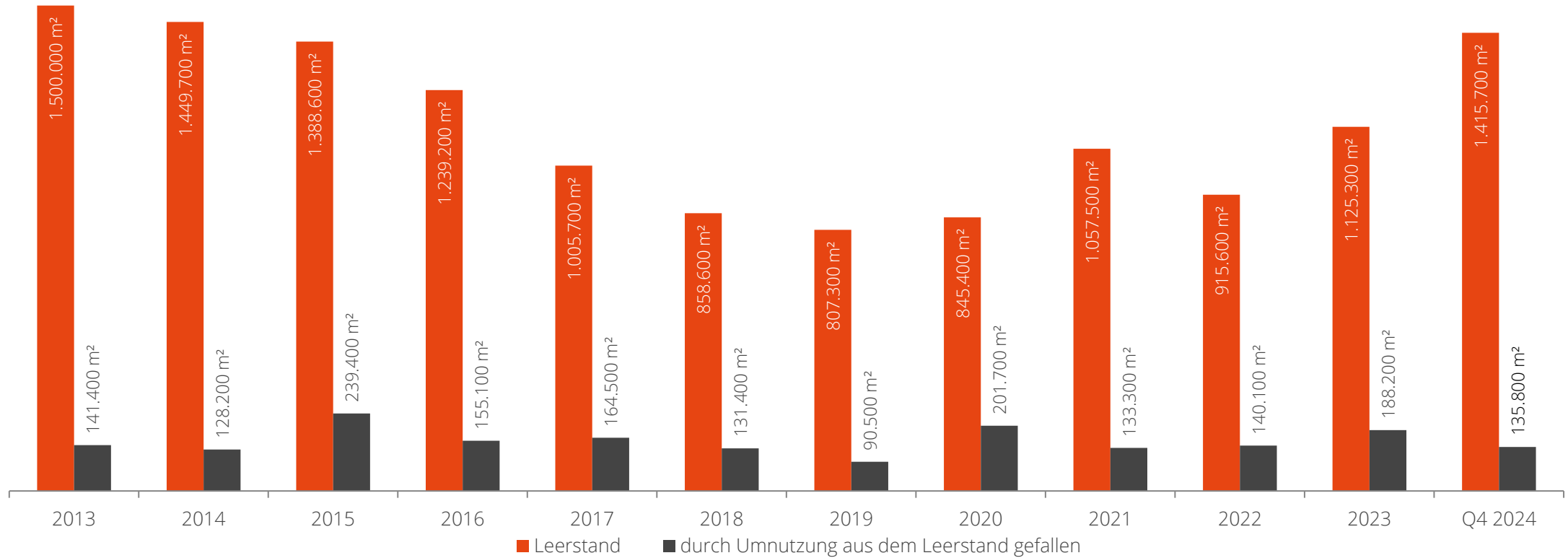
Anzahl



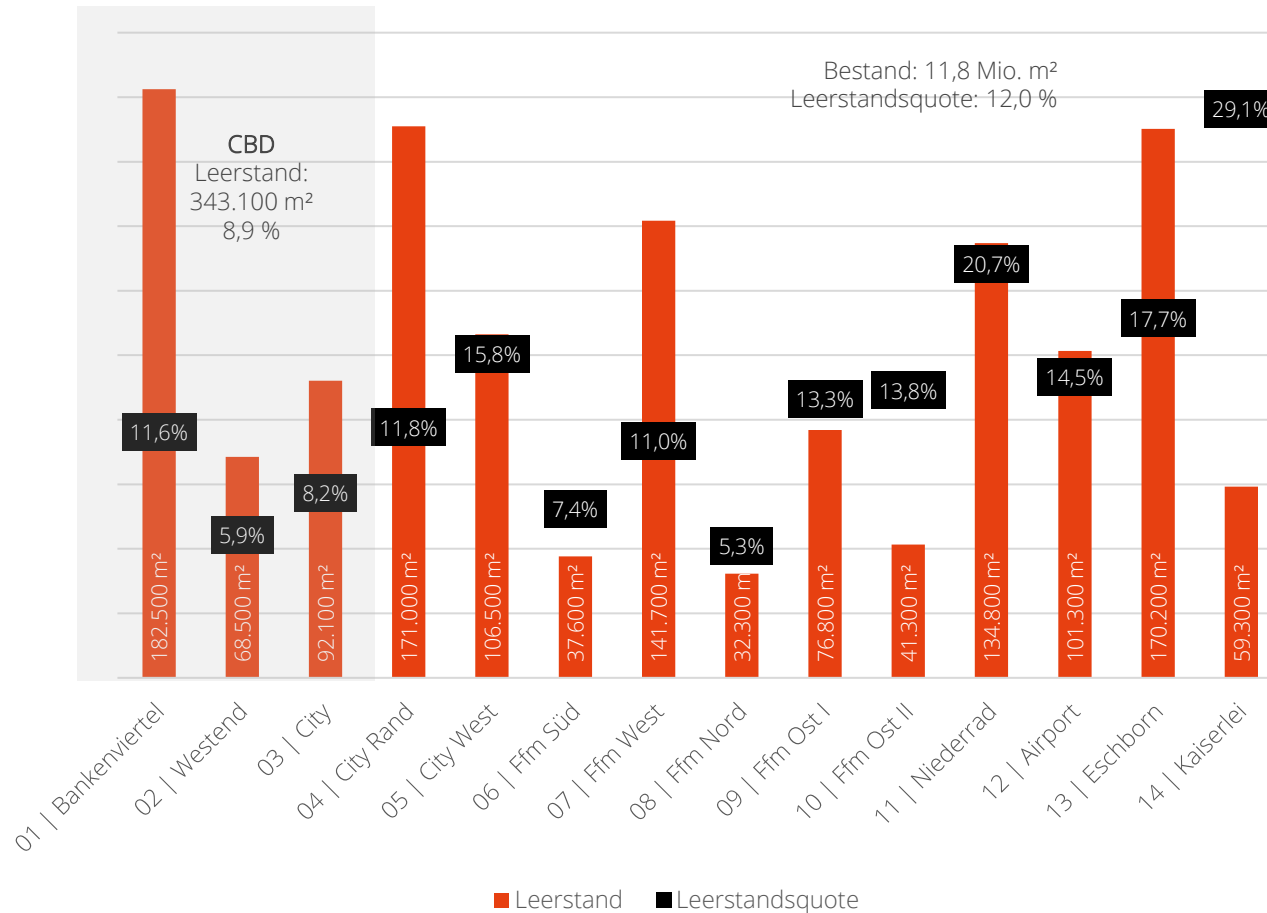
Neben den oben genannten werden weitere Kriterien zur Eingruppierung herangezogen. Diese sind u. a.: Fassade, Allgemeiner Zustand des Gebäudes, Sonnen- und Blendschutz, Repräsentative Eingangssituation

Leerstand und Umnutzung 2013 – Q4 2024

blackolive

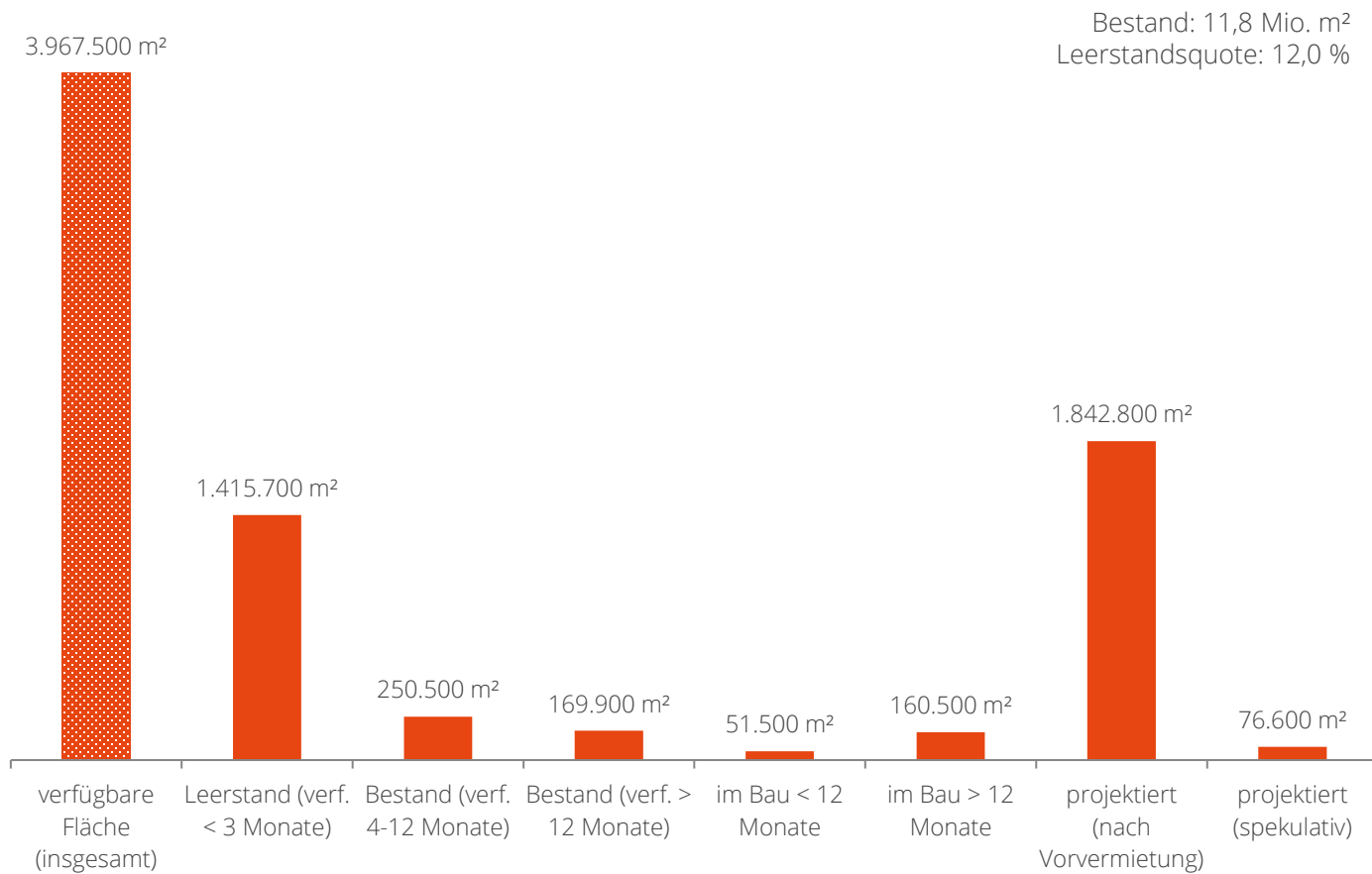


Leerstand Absolut / Quote (%) nach Teilmärkten



- **Leerstandquote** ist von 9,7 % (Q4 2023) um 2,3 Prozentpunkte **auf 12,0 %** gestiegen. **Leerstand** seit Mitte 2023 wieder bei über 1 Mio. m², aktuell ca. 1.415.700 m²
- **Stärkste Zunahme in Niederrad (+51 %) u.a.** Eurohaus, Lyoner Straße 24-26, mit ca. 27.300 m² nach geplatztem Verkauf 2023 wieder im Leerstand
- **Zunahme im Bankenviertel +39 %, u. a.** durch Fertigstellung FOUR-T1 und Umzug DEKA aus Trianon
- **Flächenzunahme um 34 %** auch in **FFM West**, ehem. Flächen der Deutschen Bahn im Galluspark 21-25
- In den **einzelnen Teilmärkten variiert die Leerstandsquote stark**, sie bewegt sich zwischen 5,3 % (FFM Nord) und 29,3 % (OF-Kaiserlei)

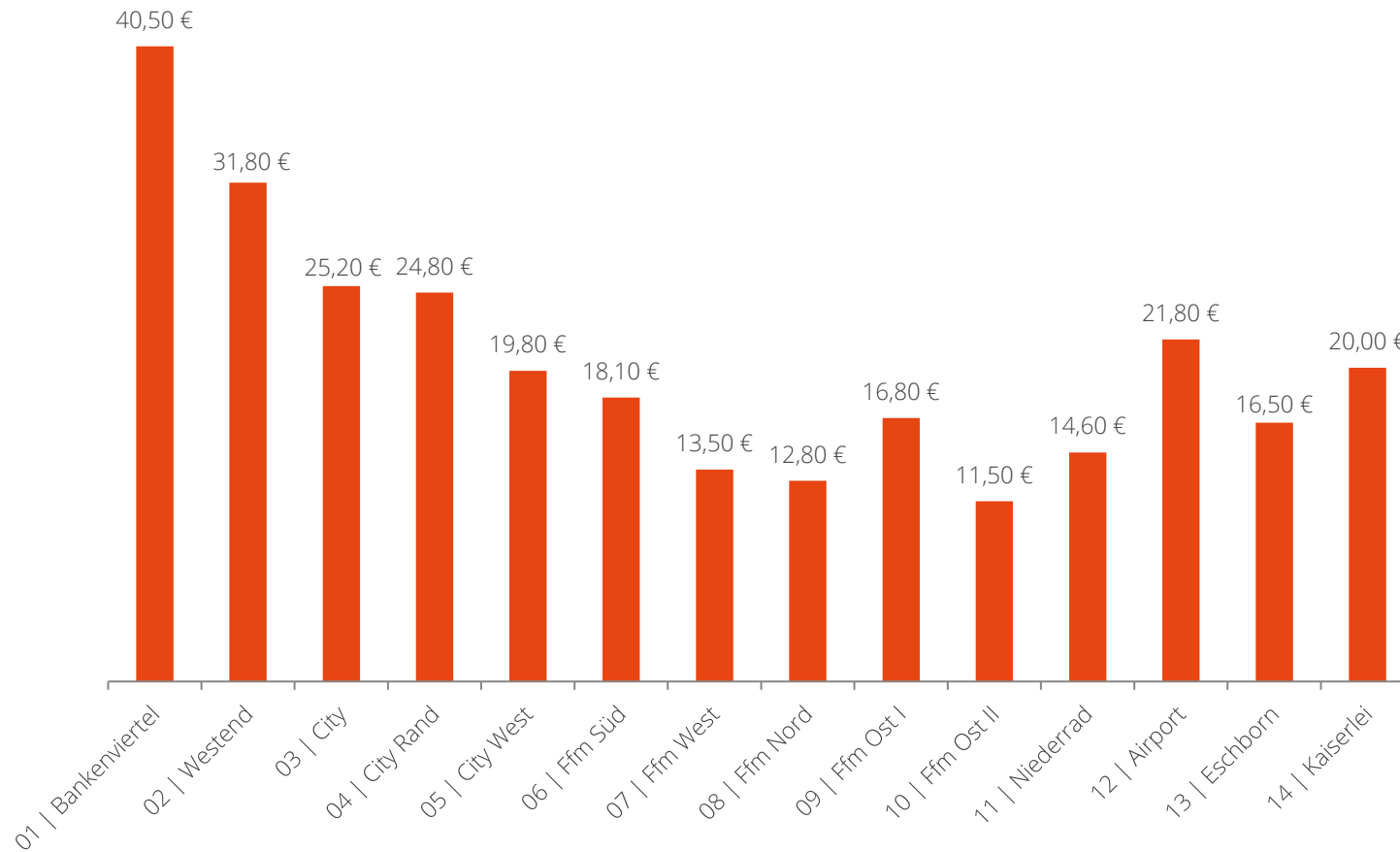
Verfügbare Fläche Q4 2024



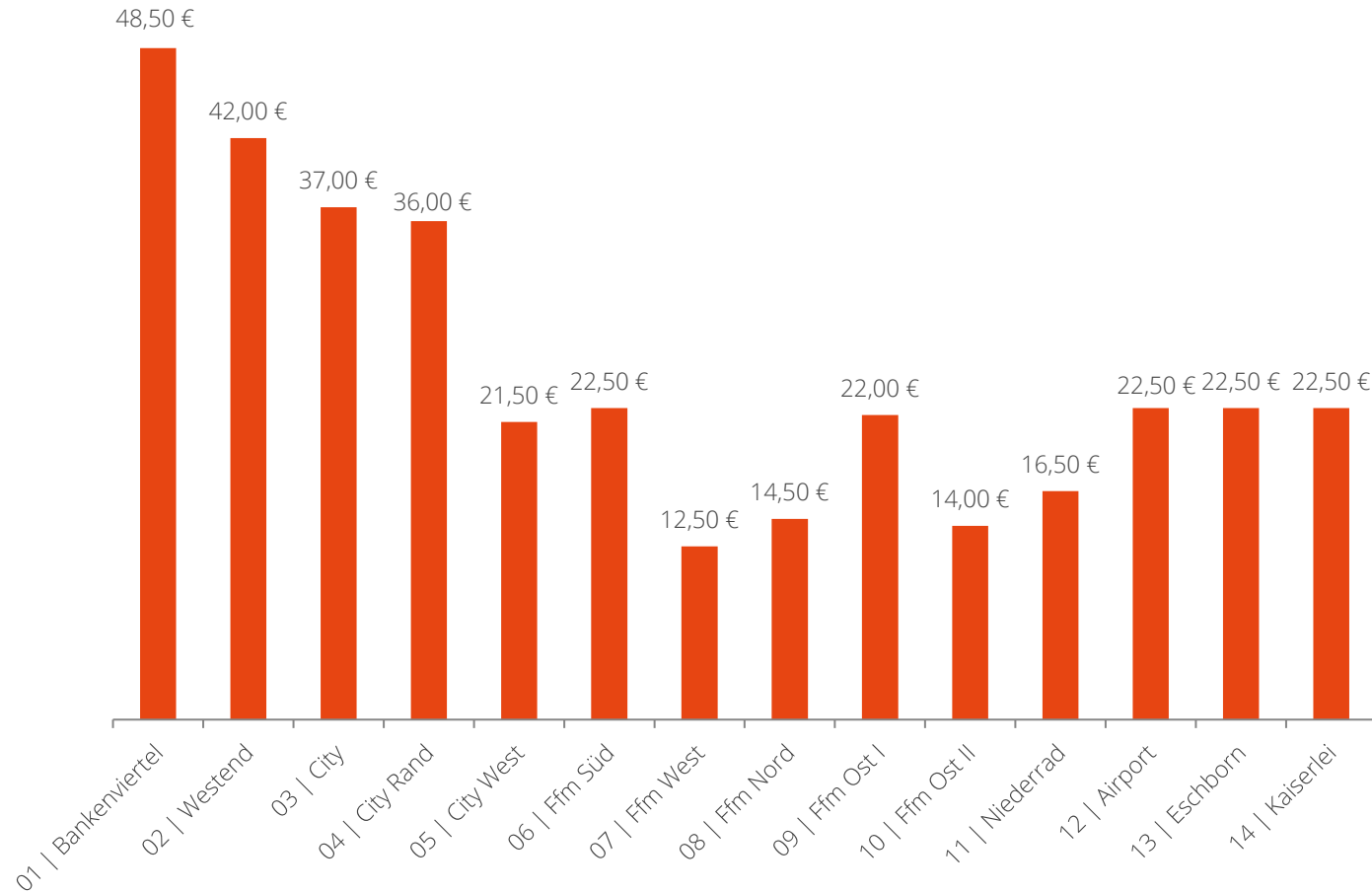
Durchschnittsmiete nach Teilmarkt

Durchschnittsmiete nach gif:

- Zur Berechnung der *Durchschnittsmiete* werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet. Da in der Regel keine vollständige Erfassung aller Verträge erfolgt, sollte ein Durchschnitt nur dann gebildet werden, wenn die (mit Fläche und Miete) in der Berechnung erfassten Verträge mindestens 50 % der Flächenumsätze (ohne Eigennutzer) in dem Markt repräsentieren.



Spitzenmiete nach Teilmarkt



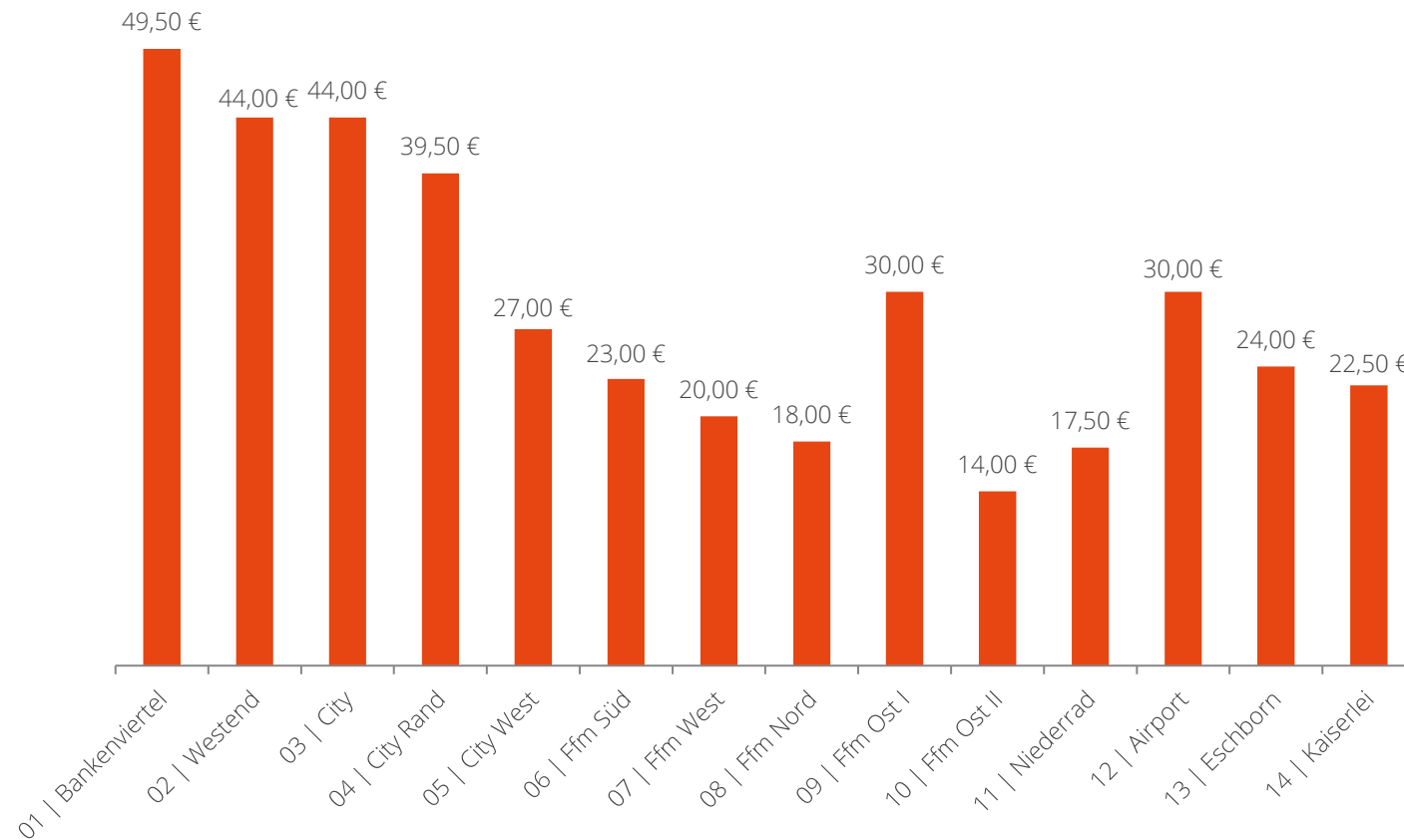
Spitzenmiete nach gif:

- Die realisierte *Spitzenmiete* umfasst das – bezogen auf das jeweilige Marktgebiet – oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median dar. Es sollten zumindest 3 Vertragsabschlüsse einbezogen werden.

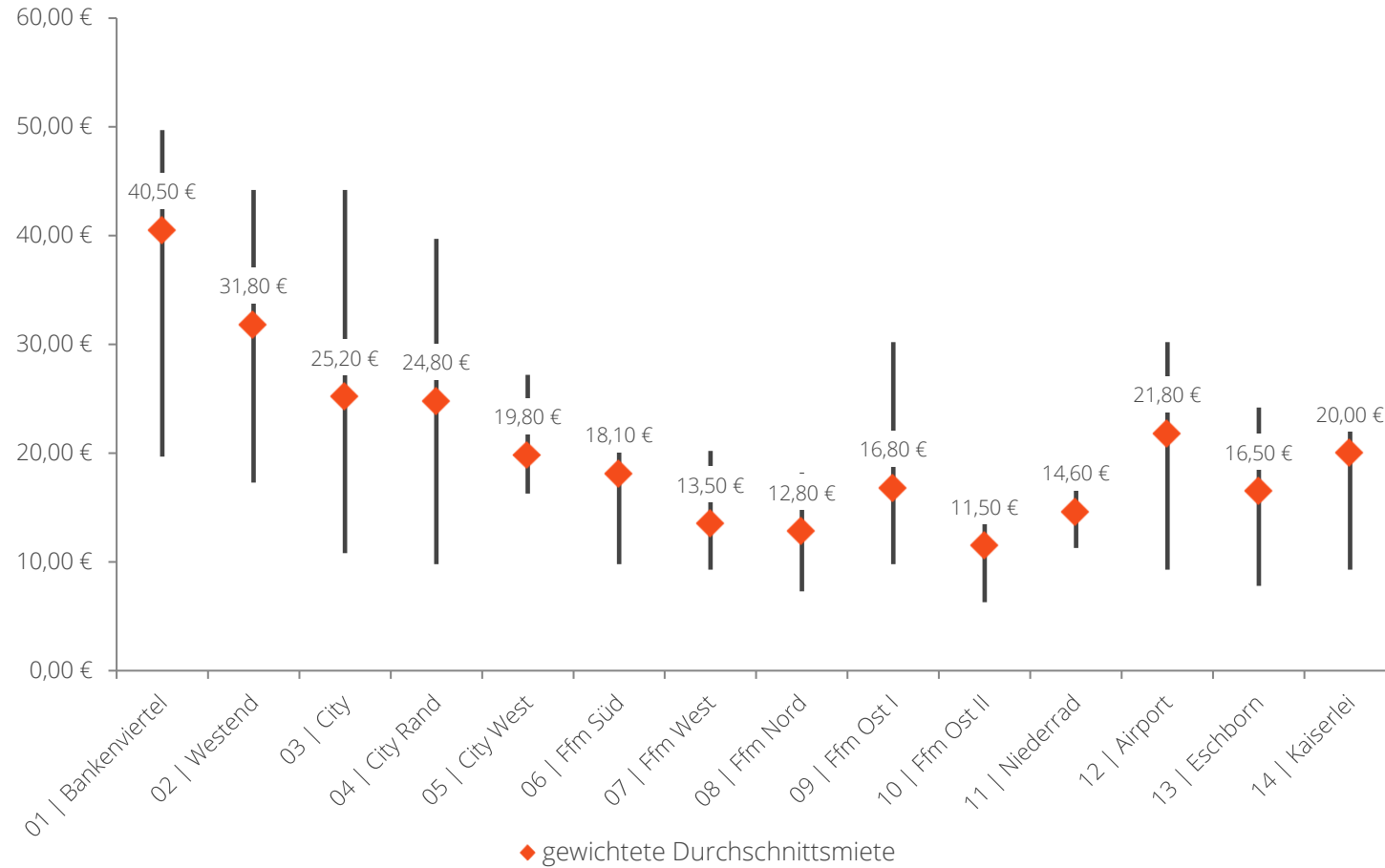
Höchstmiete nach Teilmarkt

Höchstmiete nach gif:

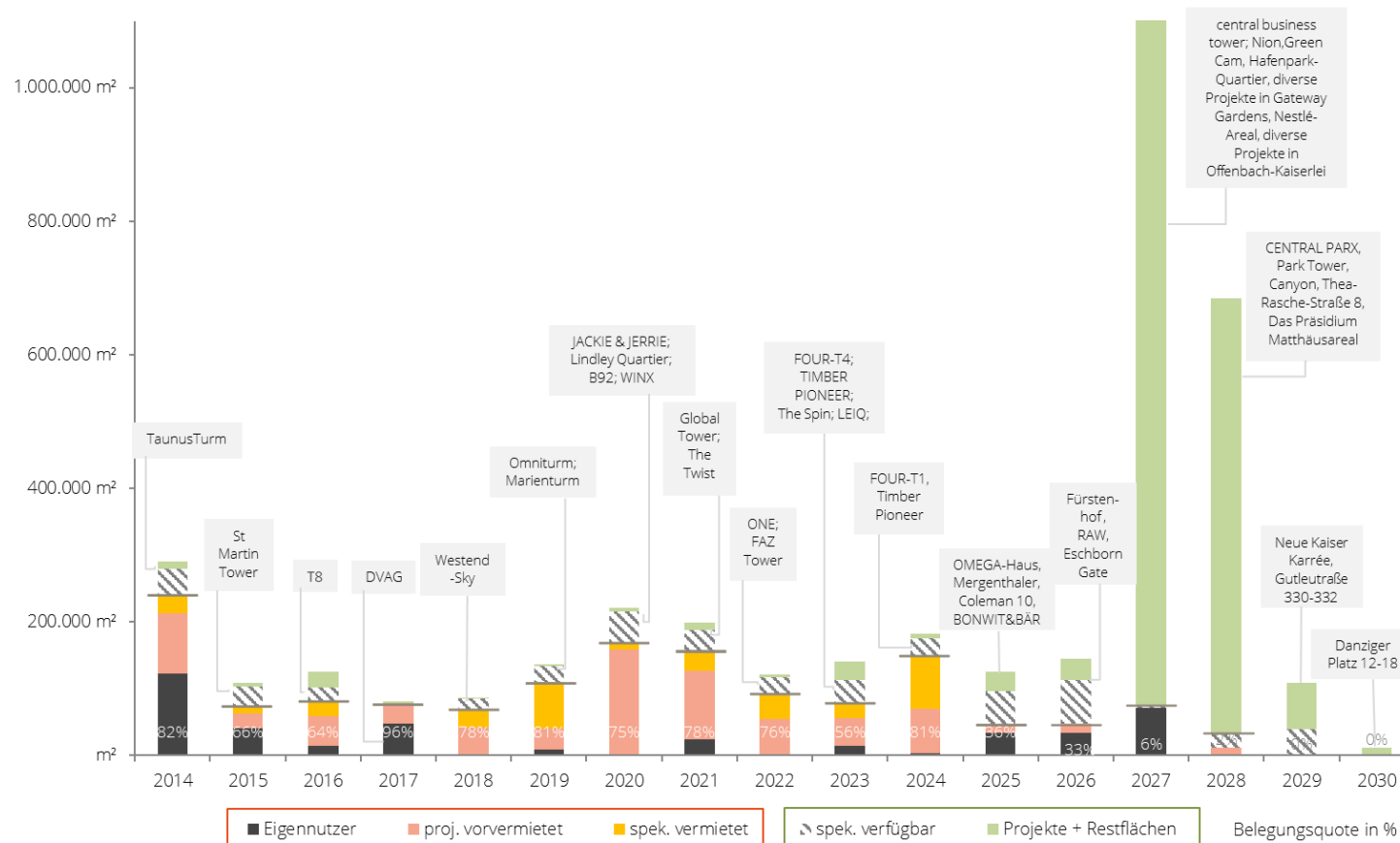
- Einzelne über den Spitzenmieten liegende Werte sollen als *Höchstwerte* bezeichnet werden.



Mietpreisspanne nach Teilmarkt



Fertigstellungen 2014 - 2030



Anmerkung: „Projekte“ sind projektierte Gebäude nach Vorvermietung mit deren Bau noch nicht begonnen wurde.
„Restflächen“ sind noch nicht vermietete Flächen in Objekten im Bau und nicht-spekulative Projekte.

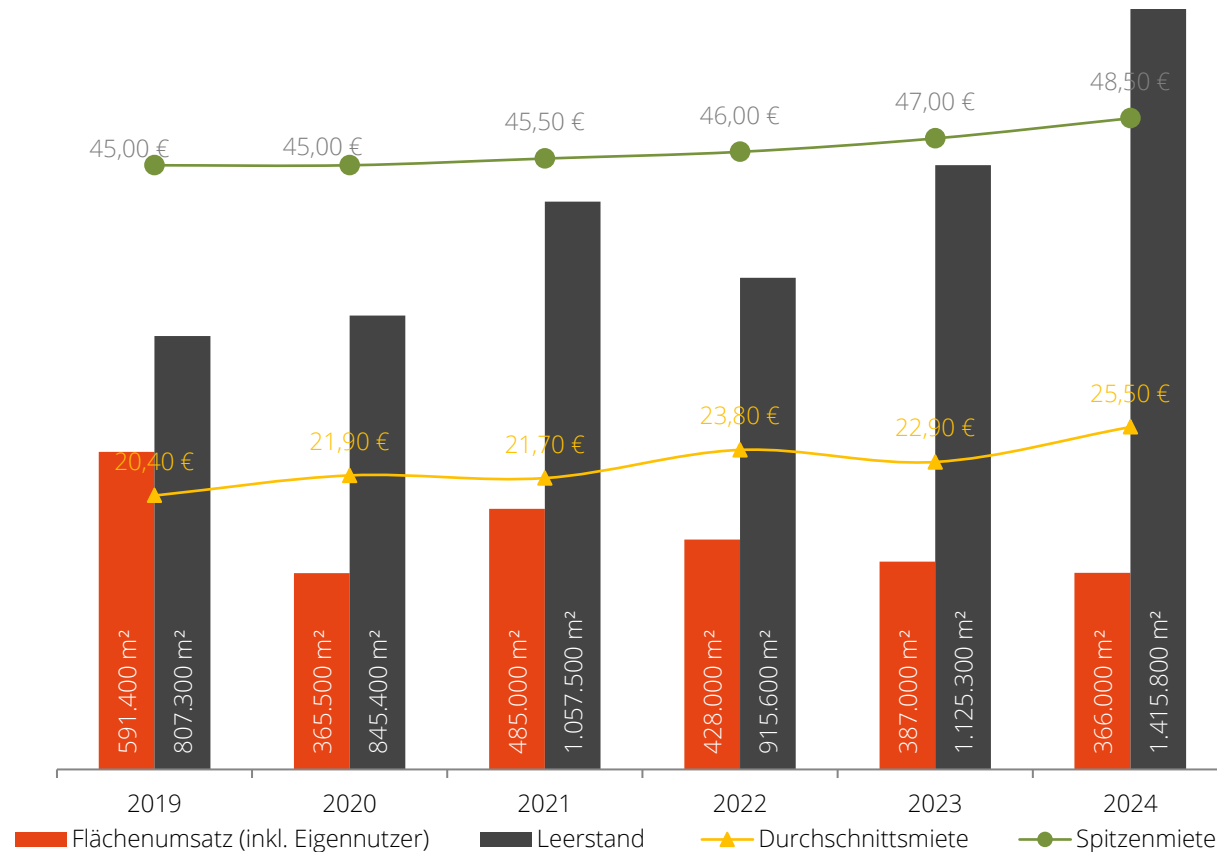
Die genannten Objekte sind exemplarische Beispiele für die hinter den Säulen liegenden Daten.



FOUR, Große Gallusstraße 10-14
Bild: Groß & Partner

Umsatz / Leerstand / Mieten 2019 – 2024

blackolive



- **Flächenumsatz Q4 2024** bei rund **366.000 m²**, etwa auf dem Niveau des ersten Pandemiejahres 2020, trotz des **Großdeals der EZB im Gallileo** aus Q1 2024 über rund **35.800 m²**.
 - Weniger Deals als im selben Vorjahreszeitraum, fast alle Flächenklassen rückläufig, Ausnahme > 10.000 m², Verkleinerungstendenzen weiterhin existent.
- **Leerstand** auf ca. **1.415.800 m² gestiegen**, u. a. durch mehrere Konsolidierungen und Flächenreduktionen; **Leerstandsquote: 12,0 %**.
- **Durchschnittsmiete** im Zuge der EZB-Anmietung und anderer größerer Anmietungen > 20,00 €/m² um mehr als 2,00 €/m² auf **25,50 €/m² gestiegen**.
- **Spitzenmiete** liegt aktuell mit **48,50 €/m²** um 1,50 €/m² höher als Q4 2023 - hochpreisiges Segment auch weiterhin nachgefragt.
- **Fertigstellungsvolumen bis Ende 2024** lag bei ca. 181.800 m² mit einer Vorbelegungsquote von 81 %. 2025 nur ca. 125.300 m², 37 % vorvermietet.

blackolive

Trends/Ausblick

- Der Büromarkt liegt trotz des Großdeals der EZB nur auf dem sehr schwachen Niveau des ersten Pandemiejahres 2020 und eine Erholung ist so schnell nicht in Sicht. Für 2025 ist mit einem ähnlichen Umsatz wie im abgelaufenen Jahr 2024 zu rechnen.
- Der **Leerstand** ist durch Konsolidierungen und den aktuellen Trend zur Flächenverkleinerung weiter gestiegen. Durch die **anhaltende Verkleinerungstendenz** sowie zunehmende Untermietflächen ist ein weiterer Anstieg des Leerstandes wahrscheinlich.
- Die **Mietpreise stabilisieren sich auf hohem Niveau** mit Potential nach oben im Prime-Segment.
- Das **Fertigstellungsvolumen 2024** war etwas höher als 2023, die Vorvermietungsquote betrug 81 %. Für 2025 ist **weniger Fläche avisiert** und bis jetzt sind nur 36 % vorvermietet. **Viele Projekte** befinden sich in der **Pipeline**, die Realisierung hängt aber fast immer von Vorvermietung ab.



Ihre Ansprechpartnerin

Tanja Zeiske

Head of Research

tanja.zeiske@blackolive.de

069 9074487-55



blackolive

blackolive

blackolive advisors GmbH
www.blackolive.de

die welle | reuterweg 18 | 60323 frankfurt

Die in diesem Bericht/Dokument bereitgestellten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und dienen als allgemeine Information und zu Marketingzwecken. blackolive advisors GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen/Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der blackolive advisors GmbH.

Bildmaterial darf nur mit Einwilligung von blackolive verbreitet, vervielfältigt oder öffentlich zur Schau gestellt werden.