



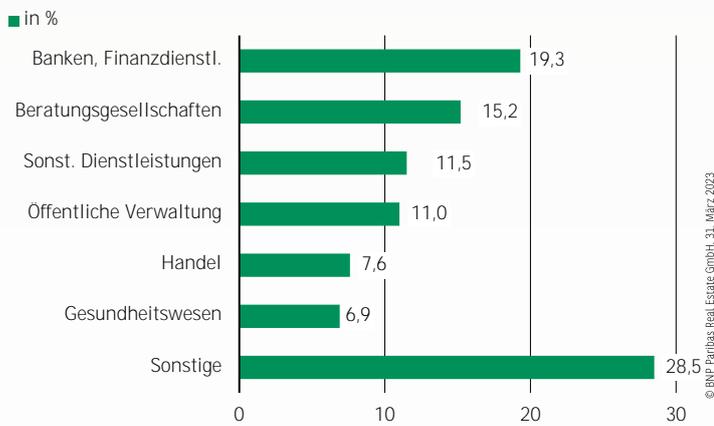
At a Glance **Q1 2023**

# BÜROMARKT FRANKFURT

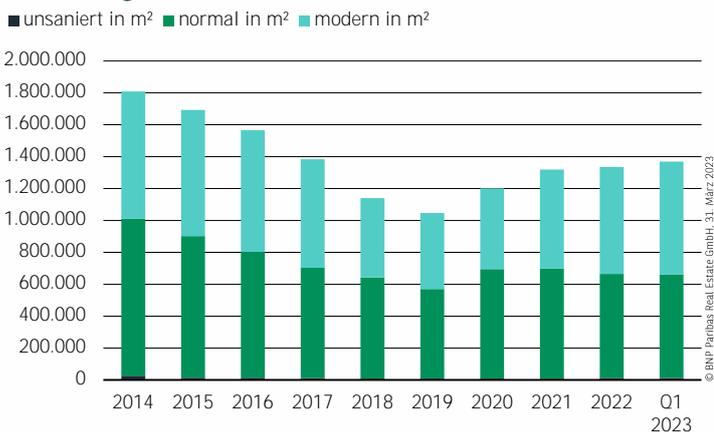
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ MODERATER FLÄCHENUMSATZ ZUM JAHRESSTART

Nachdem auf den Nutzermärkten im vergangenen Jahr teilweise noch Nachholeffekte die abflauende Wirtschaftsdynamik überdeckten, machen sich die gewachsenen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheiten zum Jahresauftakt 2023 mit Verzögerung auch im Vermietungsgeschehen bemerkbar. Der Frankfurter Büromarkt erzielt entsprechend mit einem Flächenumsatz von 93.000 m² (im enger gefassten gif-Marktgebiet 84.000 m²) zum Ende des ersten Quartals 2023 ein Resultat, das an den starken Jahresauftakt 2022 nicht heranreichen kann (-32%). Zwar wurde auch der langjährige Schnitt um rund 14% unterschritten, jedoch liegt diese Abweichung noch im Bereich der üblichen jährlichen Schwankungen. Entsprechend ist die Marktdynamik insgesamt weiterhin als solide zu bewerten. Auffallend ist, dass erstmals seit 2013 zum Jahresauftakt kein Großabschluss im Segment >10.000 m² verzeichnet werden konnte. Der größte Deal des bisherigen Jahres ist die Anmietung von 9.600 m² Bürofläche durch Universal Investment in Frankfurts erstem Bürohaus in Holz-Hybrid-Bauweise, dem Timber Pioneer im Europaviertel.

### ➤ BANKEN UND FINANZDIENSTLEISTER MIT HÖCHSTEM ANTEIL

Unter anderem getragen vom größten Abschluss des Jahres führen Banken und Finanzdienstleister die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen mit einem Umsatzanteil von gut 19% an. Sie erzielen damit, ebenso wie die Beratungsgesellschaften, die mit anteilig 15% auf dem zweiten Rang liegen, ein Resultat in etwa im langjährigen Schnitt. Ebenfalls zweistellige Umsatzanteile entfallen zudem noch auf sonstige Dienstleistungen (11,5%) und die öffentliche Verwaltung (11%). Dass im aktuellen Quartal insbesondere viele Anmietungen im kleinteiligen Segment von Unternehmen aus einer ganzen Reihe unterschiedlicher Branchen getätigt wurden, wird auch daran deutlich, dass die Sammelkategorie Sonstige rund 28,5% des Umsatzes ausmacht.

### ➤ LEERSTAND STEIGT LEICHT AN

Nachdem in der zweiten Jahreshälfte 2022 der Leerstand noch leicht rückläufig war, ist er im Laufe des ersten Quartals um 2,5% auf jetzt 1,37 Mio. m² (gif: 1,01 Mio. m²) angestiegen. Die Leerstandsquote hat über den Gesamtmarkt entsprechend seit Jahresbeginn um 30 Basispunkte auf nun 8,8% zugelegt. Der Anteil an modernen Flächen liegt mit 52% wie für Frankfurt üblich auf einem hohen Niveau. In den Top-Lagen Bankenviertel und Westend ist das Volumen an vakanten Flächen bei Leerstandsquoten von aktuell 3,9% bzw. 4,7% weiterhin vergleichsweise begrenzt. Der moderne Leerstand summiert sich zum Ende des ersten Quartals dort auf rund 73.000 m².

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
1.3	Universal Investment	9.600
3.4	Öffentliche Verwaltung	9.100
1.3	Massif Central Projektentwicklung	5.800
4.7	Z.V.E.I	4.200
1.1	Gesundheitswesen	3.400
4.7	Lufthansa	3.300

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

**PROJEKTVOLUMEN SPÜRBAR RÜCKLÄUFIG**

Vor dem Hintergrund der Kombination aus deutlich gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten und den gewachsenen Unsicherheiten über die weiteren Entwicklungen auf den Nutzermärkten überrascht es nicht, dass Projektentwickler temporär etwas zurückhaltender agieren. Entsprechend ist das Volumen der projektierten Flächen seit Jahresbeginn um knapp ein Drittel auf rund 730.000 m<sup>2</sup> gesunken. Bei einer Vorvermietungsquote von 28 % befinden sich aktuell rund 750.000 m<sup>2</sup> im Bau. Der Großteil hiervon (470.000 m<sup>2</sup>) wird allerdings erst ab 2024 fertiggestellt.

**SPITZENMIETE STABIL AUF SEHR HOHEM NIVEAU**

Die Spitzenmiete notiert wie zu Jahresbeginn unverändert bei 48 €/m<sup>2</sup> und ist damit weiter unangefochten die höchste unter den deutschen Top-Märkten. Bei der Durchschnittsmiete ist derweil ein Plus von 10 Cent auf nun 23,30 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2022	Q1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	137.000 m <sup>2</sup>	93.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	1.346.000 m <sup>2</sup>	1.369.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	653.000 m <sup>2</sup>	712.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	404.000 m <sup>2</sup>	529.000 m <sup>2</sup>	➔
Höchstmietpreis	47,00 €/m <sup>2</sup>	48,00 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

**PERSPEKTIVEN**

Die wirtschaftlichen Unsicherheiten dürften das Vermietungsgeschehen im zweiten Quartal weiter dämpfen. Als positives Zeichen ist jedoch zu werten, dass aktuell mehrere Großgesuche auf dem Markt unterwegs sind, die noch 2023 zu signifikanten Flächenumsätzen führen dürften. Hinzu kommt, dass nach wie vor der Konjunktur übergeordnete Nachfragetrends erkennbar sind. Hierzu zählt insbesondere der Anspruch vieler Unternehmen, Arbeitskonzepte flexibler zu gestalten und in diesem Zuge auf hochwertige Büroflächen in zentralen Lagen zu setzen. Dies dürfte trotz leicht steigender Leerstände insbesondere in der Spitze den Druck auf die Mieten hochhalten.

**Kennzahlen Q1 2023**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Quartal 2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)		9
1 City										
1.1 Bankenviertel	48,00		12.000	46.800	44.500	0	183.300	115.100	161.900	32.900
1.2 Westend	46,00		4.800	46.400	28.200	0	1.400	1.400	47.800	49.000
1.3 Innenstadt	43,00		23.800	234.700	155.800	9.200	80.000	45.800	280.500	110.000
1.4 Hauptbahnhof	27,00		2.700	35.000	10.500	0	25.000	0	35.000	18.000
2 Cityrand	23,00	- 24,00	8.900	143.500	86.800	2.300	78.400	71.500	215.000	15.100
3 Stadtrand	15,00	- 18,50	12.000	117.500	46.100	0	111.500	111.500	229.000	18.300
4 Nebenlagen	12,50	- 28,00	22.800	476.100	260.100	36.500	232.400	183.700	659.800	197.700
Summe Frankfurt			87.000	1.100.000	632.000	48.000	712.000	529.000	1.629.000	441.000
5 Peripherie	14,00	- 20,00	6.000	269.000	75.000	1.000	38.000	13.000	282.000	286.000
Total			93.000	1.369.000	707.000	49.000	750.000	542.000	1.911.000	727.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			84.000	1.010.000	598.000	48.000	696.000	513.000	1.523.000	429.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2023

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.  
 \*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.