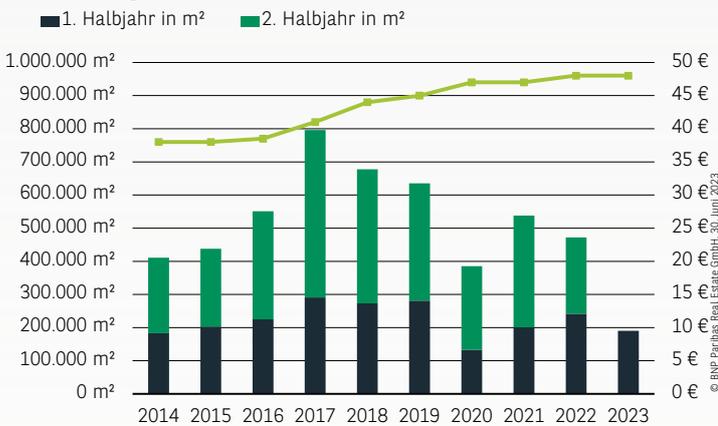




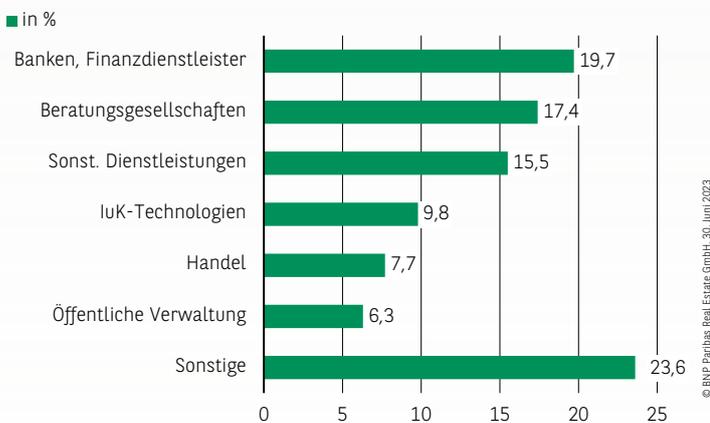
At a Glance **Q2 2023**

# BÜROMARKT FRANKFURT

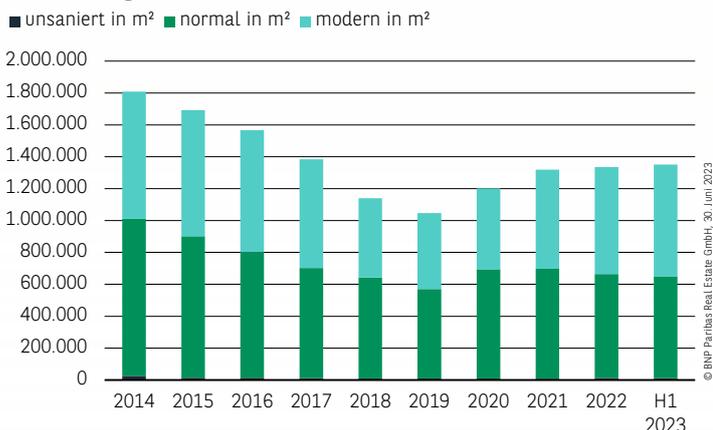
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2023



## Entwicklung des Leerstands



### FLÄCHENUMSATZ MIT MODERATEM RÜCKGANG

Der kräftige Rücksetzer der deutschen Wirtschaft im zurückliegenden Winterhalbjahr spiegelt sich aktuell bundesweit in einer spürbar gebremsten Dynamik auf den Büovermietungsmärkten wider. Der Frankfurter Büromarkt erzielt entsprechend zur Jahresmitte mit einem Flächenumsatz von 190.000 m<sup>2</sup> (im enger gefassten gif-Marktgebiet 174.000 m<sup>2</sup>) ein Ergebnis, das rund ein Fünftel niedriger als noch im Vorjahr liegt. Zwar entspricht dies auch im langjährigen Vergleich einem unterdurchschnittlichen Resultat, jedoch fällt der Rückgang mit -14 % vergleichsweise moderat aus. Unter den Big-Six-Städten verzeichnet nur Hamburg einen geringeren Rückgang als die Mainmetropole. Dass der Frankfurter Büromarkt letztlich ein durchschnittliches Resultat verpasst, lässt sich insbesondere auch darauf zurückführen, dass erstmals seit 2006 bis zum Halbjahr noch kein Großabschluss im Segment oberhalb der 10.000-m<sup>2</sup>-Marke verzeichnet werden konnte. In den übrigen Größenklassen liegen die Flächenumsätze durchweg auf dem üblichen Niveau. Der größte Deal des bisherigen Jahres ist die Anmietung von 9.600 m<sup>2</sup> durch Universal Investment im Timber Pioneer im Europaviertel.

### FINANZDIENSTLEISTER UND BERATER WIE ÜBLICH VORNE

Die Verteilung des Flächenumsatzes nach Branchen wird zur Jahresmitte von Banken und Finanzdienstleistern angeführt, die rund 20 % zum Ergebnis beitragen. Neben dem zuvor skizzierten Abschluss von Universal Investment entfallen mit den Anmietungen von American Express (5.000 m<sup>2</sup>; The Spin) sowie State Street Bank International (4.900 m<sup>2</sup>; ONE) noch zwei weitere der sechs größten Deals des Jahres auf die Branche. Mit 17 % folgen auf dem zweiten Rang Beratungsgesellschaften, was exakt ihrem langjährigen Durchschnittsanteil entspricht. Ebenfalls einen zweistelligen Beitrag leisten zudem noch Unternehmen aus der Kategorie sonstige Dienstleistungen (15,5 %). Mit der Anmietung von 8.800 m<sup>2</sup> durch Eintracht Frankfurt ist unter anderem der größte Abschluss des zweiten Quartals dieser Branche zuzurechnen.

### LEERSTAND IM ZWEITEN QUARTAL LEICHT RÜCKLÄUFIG

Der Leerstand hat mit einem Zuwachs von rund 16.000 m<sup>2</sup> seit Jahresbeginn eine nur moderate Aufwärtsbewegung (+1 %) vollzogen. Zum Halbjahr summieren sich die vakanten Flächen damit auf 1,35 Mio. m<sup>2</sup> (gif: 1 Mio. m<sup>2</sup>), was einer Leerstandsquote von 8,7 % entspricht. Der Anteil an modernen Flächen liegt momentan bei 52 %. Für die Top-Lagen Bankenviertel und Westend können aktuell Leerstandsquoten von 3,8 % bzw. 5,0 % angesetzt werden.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
1.3	Universal Investment	9.600
3.4	Öffentliche Verwaltung	9.100
4.4	Eintracht Frankfurt	8.800
1.3	Massif Central Projektgesellschaft	5.800
1.3	American Express	5.000
1.3	State Street Bank International	4.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

**FLÄCHEN IM BAU AUF REKORDNIVEAU**

Aktuell befinden sich in Frankfurt 753.000 m<sup>2</sup> Büroflächen im Bau, was dem höchsten Wert der vergangenen 20 Jahre entspricht. Die Vorvermietungsquote liegt derweil bei rund einem Drittel und damit deutlich unterhalb des langjährigen Schnitts (rund 50 %). Vor dem Hintergrund des konjunkturellen Rücksetzers in den zurückliegenden Wintermonaten agieren viele Projektentwickler jedoch bereits spürbar zurückhaltender. Entsprechend ist konträr zu den Flächen im Bau das projektierte Volumen mit 625.000 m<sup>2</sup> auf einen der niedrigsten je registrierten Werte gesunken.

**SPITZENMIETE UNVERÄNDERT AUF HOHEM NIVEAU**

Die Spitzenmiete notiert seit Jahresbeginn unverändert bei 48 €/m<sup>2</sup> und ist damit weiterhin unangefochten die höchste unter den großen deutschen Bürohochburgen. Die Durchschnittsmiete liegt derweil bei 23,70 €/m<sup>2</sup>, was einem Plus von 2 % gegenüber dem ersten Quartal entspricht.

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	H1 2022	H1 2023	Trend Restjahr
Flächenumsatz	242.000 m <sup>2</sup>	190.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	1.369.000 m <sup>2</sup>	1.351.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	674.000 m <sup>2</sup>	753.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	405.000 m <sup>2</sup>	495.000 m <sup>2</sup>	→
Höchstmietpreis	47,00 €/m <sup>2</sup>	48,00 €/m <sup>2</sup>	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2023

**PERSPEKTIVEN**

Wie in allen großen Büromärkten hat die konjunkturelle Abkühlung auch in Frankfurt ihre Spuren hinterlassen. Nichtsdestotrotz ist der Dämpfer in der Mainmetropole bislang insgesamt vergleichsweise moderat ausgefallen. Als positives Zeichen ist zudem zu werten, dass weiterhin gleich mehrere Großgesuche auf dem Markt unterwegs sind und voraussichtlich noch 2023 dem Flächenumsatz deutlich Auftrieb geben dürften. Das Mietpreisniveau dürfte sich in den kommenden Monaten ebenfalls weiter leicht nach oben bewegen.

**Kennzahlen 1. Halbjahr 2023**

Büromarktzonen**	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. Halbjahr 2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
1 City										
1.1 Bankenviertel	48,00		26.100	46.100	43.800	0	163.600	94.800	140.900	32.900
1.2 Westend	46,00		11.400	49.100	30.800	0	3.200	3.200	52.300	47.200
1.3 Innenstadt	43,00		53.500	231.700	154.000	4.500	83.600	37.100	268.800	101.500
1.4 Hauptbahnhof	27,00		4.300	27.200	11.100	0	25.000	0	27.200	21.200
2 Cityrand	23,00 - 25,00		19.800	143.300	85.000	2.000	78.300	71.500	214.800	0
3 Stadtrand	16,00 - 18,50		22.300	118.300	46.100	0	106.200	106.200	224.500	18.300
4 Nebenlagen	12,50 - 28,00		40.600	470.300	259.200	36.500	235.100	149.200	619.500	117.900
<b>Summe Frankfurt</b>			<b>178.000</b>	<b>1.086.000</b>	<b>630.000</b>	<b>43.000</b>	<b>695.000</b>	<b>462.000</b>	<b>1.548.000</b>	<b>339.000</b>
5 Peripherie	14,00 - 20,00		12.000	265.000	71.000	1.000	58.000	33.000	298.000	286.000
<b>Total</b>			<b>190.000</b>	<b>1.351.000</b>	<b>701.000</b>	<b>44.000</b>	<b>753.000</b>	<b>495.000</b>	<b>1.846.000</b>	<b>625.000</b>
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			174.000	999.000	595.000	43.000	679.000	446.000	1.445.000	327.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 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.