



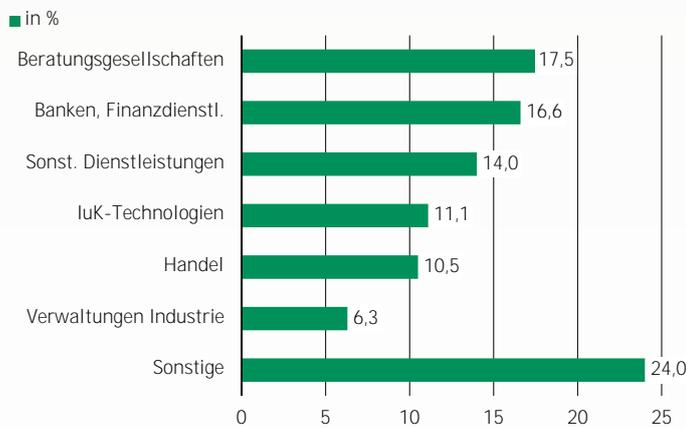
At a Glance **Q3 2023**

BÜROMARKT FRANKFURT

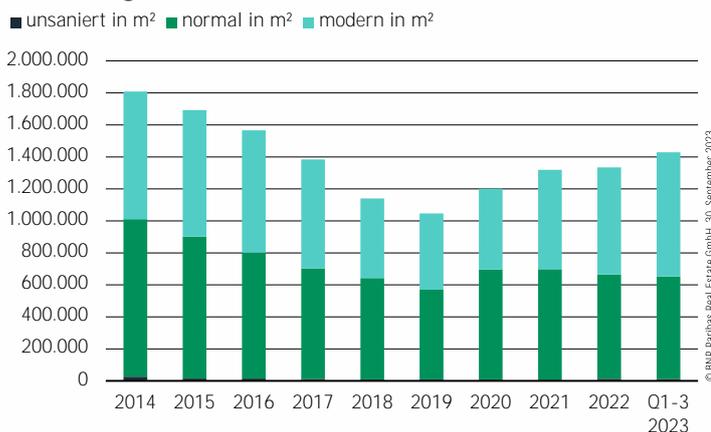
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2023



Entwicklung des Leerstands



STABILE MARKTENTWICKLUNG IM JAHRESVERLAUF

Der Frankfurter Büromarkt präsentiert sich im laufenden Jahr 2023 trotz des zunehmenden Gegenwinds aufgrund der schleppenden konjunkturellen Entwicklung sehr stabil. Für die ersten drei Quartale wird ein Flächenumsatz von 285.000 m² (259.000 m² im gif-Marktgebiet) notiert, wovon 95.000 m² auf das dritte Quartal entfallen. Wie auch in den anderen Bürohochburgen fällt die Anmietungstätigkeit jüngst unterdurchschnittlich aus, was im Wesentlichen mit dem Fehlen von Großabschlüssen >10.000 m² zusammenhängt. So wurde in dieser Größenklasse in den ersten 3 Quartalen in Frankfurt nur ein Abschluss mit ca. 12.400 m² aufgenommen. In wirtschaftlich herausfordernden Zeiten haben besonders Großnutzer, die im Regelfall einen längeren Zeithorizont überblicken müssen, längere Entscheidungswege, die zu einer entsprechenden Verzögerung führen. Der Trend nach neuen Arbeitsplatzkonzepten sowie der Kampf um die besten Arbeitskräfte bietet unverändert Gründe für eine räumliche Veränderung, weshalb derzeit einige Großgesuche im Markt sind und die Vermietungszahlen positiv beeinflussen können. Bislang wurde der 10-Jahresdurchschnitt in der Finanzmetropole um rund 19 % verfehlt und das gute Vorjahresergebnis um 21 %.

FRANKFURTS LEITBRANCHEN FÜHREND

Frankfurts Leitbranchen geben auch in diesen herausfordernden Zeiten den Takt auf dem Büromarkt vor. Auf jeweils knapp 50.000 m² Flächenumsatz kommen Beratungsgesellschaften sowie Banken und Finanzdienstleister. Ihr Anmietungsverhalten spiegelt den Trend hin zu Premium-Flächen besonders eindrucksvoll wider: 39 % der von Banken angemieteten Flächen sind Neubau-Erstbezug-Standard. IuK-Technologie-Unternehmen kommen mit einem nur wenig unterdurchschnittlichen Volumen auf einen Marktanteil von gut 11 %.

KEIN NEUBAU-ERSTBEZUG-LEERSTAND IN DEN TOP-LAGEN

Der Leerstandsanstieg hat im dritten Quartal seine Fortsetzung gefunden. Aktuell stehen rund 1,4 Mio. m² Büroflächen kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 9,2 % entspricht. Ein Niveau, das für den Frankfurter Markt nicht ungewöhnlich hoch ist. Bemerkenswert ist aktuell das Fehlen von Neubau-Erstbezugs-Flächen in Frankfurts Top-Lagen Bankenviertel und Westend und darüber hinaus der generelle Mangel an diesen Flächen im gesamten Marktgebiet. Nur 51.000 m² stehen in diesem Qualitätssegment kurzfristig zur Verfügung. Auch in Frankfurts dezentralen Lagen, wo sich ein Großteil des Leerstands mit insgesamt rund 900.000 m² konzentriert, sind hochwertige Leerstandsflächen rar (nur 4 % des Leerstandsvolumens in Stadtrand, Nebenlagen und Peripherie).

Bedeutende Vertragsabschlüsse

| BMZ | Unternehmen | m ² |
|-----|--|----------------|
| 4.7 | Handelsunternehmen | 12.400 |
| 1.3 | Universal Investment | 9.600 |
| 3.4 | LBIH Wiesbaden | 9.100 |
| 4.4 | Eintracht Frankfurt | 8.800 |
| 1.3 | Massif Central Projektgesellschaft | 5.800 |
| 4.6 | LG ELECTRONICS Vehicle Components Europe | 5.500 |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Trend wichtiger Marktindikatoren

| | Q1-3 2022 | Q1-3 2023 | Trend Restjahr |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------|
| Flächenumsatz | 362.000 m ² | 285.000 m ² | ↗ |
| Leerstand | 1.342.000 m ² | 1.429.000 m ² | → |
| Flächen im Bau (gesamt) | 678.000 m ² | 723.000 m ² | ↘ |
| Flächen im Bau (verfügbar) | 416.000 m ² | 478.000 m ² | ↘ |
| Höchstmietpreis | 48,00 €/m ² | 49,00 €/m ² | ↗ |

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2023

Kennzahlen Q1-3 2023

| | Höchstmiete* (€/m ²) | | Flächenumsatz (m ²) | | Leerstand (m ²) | | | Flächen im Bau (m ²) | | Flächenangebot (m ²) | |
|--------------------------------|----------------------------------|-----|---------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------------|---------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|--|
| | von | bis | Q1-3 2023 | gesamt | modern | davon Erstbezug | gesamt | verfügbar | verfügbar | projektiert | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 = (3 + 7) | 9 | | |
| Büromarktzonen** | | | | | | | | | | | |
| 1 City | | | | | | | | | | | |
| 1.1 Bankenviertel | 49,00 | | 32.000 | 85.100 | 82.800 | 0 | 164.600 | 95.800 | 180.900 | 52.900 | |
| 1.2 Westend | 46,00 | | 16.300 | 45.900 | 28.700 | 0 | 3.200 | 3.200 | 49.100 | 50.600 | |
| 1.3 Innenstadt | 43,00 | | 73.200 | 240.000 | 165.100 | 13.400 | 72.100 | 29.500 | 269.500 | 101.500 | |
| 1.4 Hauptbahnhof | 27,00 | | 10.300 | 21.900 | 5.800 | 0 | 25.000 | 0 | 21.900 | 21.200 | |
| 2 Cityrand | 23,00 - 25,00 | | 31.900 | 135.600 | 84.600 | 1.500 | 78.200 | 71.400 | 207.000 | 0 | |
| 3 Stadtrand | 16,00 - 19,00 | | 24.800 | 127.800 | 57.700 | 0 | 120.200 | 116.200 | 244.000 | 4.300 | |
| 4 Nebenlagen | 12,50 - 28,00 | | 79.500 | 492.700 | 269.300 | 35.100 | 201.700 | 122.900 | 615.600 | 93.500 | |
| Summe | | | 268.000 | 1.149.000 | 694.000 | 50.000 | 665.000 | 439.000 | 1.588.000 | 324.000 | |
| 5 Peripherie | 14,50 - 20,00 | | 17.000 | 280.000 | 82.000 | 1.000 | 58.000 | 39.000 | 319.000 | 262.000 | |
| Total | | | 285.000 | 1.429.000 | 776.000 | 51.000 | 723.000 | 478.000 | 1.907.000 | 586.000 | |
| Nachrichtlich: gif-Marktgebiet | | | 258.000 | 1.062.000 | 659.000 | 50.000 | 649.000 | 423.000 | 1.485.000 | 312.000 | |

* 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.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 30.09.2023

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de