

RESEARCH

# At a Glance **Q4 2023**

# BÜROMARKT FRANKFURT

#### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



#### FRANKFURTER BÜROMARKT VERGLEICHSWEISE STABIL

Der Frankfurter Büromarkt blickt auf ein Jahr mit niedrigen Vermietungsumsätzen zurück. Der Flächenumsatz verteilte sich dabei relativ gleichmäßig über das gesamte Jahr. Rund 100.000 m² wurden in jedem Quartal registriert. Mit einem Flächenumsatz von 109.000 m² konnte jedoch immerhin im Schlussquartal eine positive Tendenz ausgemacht werden. Insgesamt wurden Abschlüsse über ein Volumen von 394.000 m² (gif-Marktgebiet: 356.000 m²) notiert. Das Vorjahresergebnis wurde um rund 17 % und der 10-Jahresdurchschnitt (529.800 m²) wurde um 26 % verfehlt. Die beiden größten Vermietungen an die Deutsche WertpapierService Bank AG und ein Handelsunternehmen über jeweils 12.400 m² sind die beiden einzigen Transaktionen über 10.000 m². Die insgesamt geringen Vermietungsumsätze sind zu einem großen Teil auf das Ausbleiben großvolumiger Deals zurückzuführen.

## Flächenumsatz nach Branchen 2023



#### FRANKFURTER LEITBRANCHEN DOMINIEREN FLÄCHENUMSATZ

Die beiden Spitzenpositionen im Branchenranking nehmen 2023 die Frankfurter Leitbranchen Banken und Finanzdienstleister und die Beratungsgesellschaften mit Anteilen von 19 % beziehungsweise 16 % ein. Zwei der fünf Top-Deals gehen auf Banken und Finanzdienstleister zurück. Die Beratungsgesellschaften kommen auf einen Marktanteil, der im Bereich des langjährigen Durchschnitts liegt. Banken und Finanzdienstleister kommen auf einen leicht unterdurchschnittlichen Marktanteil (Ø 10 Jahre: 20,2 %). Auf Platz drei und vier folgen sonstige Dienstleistungen und IuK-Technologien mit überdurchschnittlichen Marktanteilen von knapp 12 % und 10 %. Der Handel folgt mit einem überdurchschnittlichen Marktanteil von 9 %. Handelsunternehmen konnten mit gut 35.000 m² ihren zweitstärksten Flächenumsatz in den letzten 10 Jahren auf sich verbuchen.

### Entwicklung des Leerstands



#### > LEERSTAND STEIGT WEITER AN

Nachdem sich 2022 der Leerstand bei rund 1,34 Mio. m² verfestigte, wurde 2023 ein erneuter Anstieg des Leerstands registriert. Aktuell stehen rund 1,48 Mio. m² (gif: 1,09 Mio. m²) kurzfristig zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von 9,5 % entspricht. Davon verfügen rund 56 % der Flächen über einen modernen Ausstattungsstandard. Vor dem Hintergrund des an hohe Flächenqualitäten gewöhnten Frankfurter Büromarkts und des herausfordernden Umfeldes stellt dies jedoch noch keinen besorgniserregenden Wert dar. In den Top-Lagen im Westend ist der Leerstand im Vorjahresvergleich mit -27 % deutlich auf 38.000 m² gesunken. Im Westend wird eine unterdurchschnittlich niedrige Leerstandsquote von 4 % (Ø 10 Jahre: 6,3 %) registriert.

#### Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m²
4.6	Deutsche WertpapierService Bank	12.400
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

#### Trend wichtiger Marktindikatoren

Trena Wieninger Markimankatoren								
	2022	2023	Trend 2024					
Flächenumsatz	472.000 m²	394.000 m²	71					
Leerstand	1.335.000 m²	1.477.000 m²	<b>→</b>					
Flächen im Bau (gesamt)	675.000 m²	650.000 m²	7					
Flächen im Bau (verfügbar)	482.000 m²	408.000 m²	7					
Höchstmietpreis	48,00 €/m²	49,00 €/m²	7					

#### PROJEKTIERTE FLÄCHEN GEHEN DEUTLICH ZURÜCK

Das Volumen der Projektentwicklungen, die kurzfristig gestartet werden können, ist in 2023 aufgrund des anspruchsvollen Finanzierungsumfeldes sowie von Insolvenzen einiger Projektgesellschaften deutlich von rund 1 Mio. m² (2022) auf gut 500.000 m² gesunken. Zwar befinden sich zurzeit noch 650.000 m² im Bau, der Großteil davon (384.00 m²) wird allerdings erst ab 2025 fertigstellt werden. Weiterhin sind aktuell einige Flächenabgänge und Umnutzungen zu beobachten, die nicht in die Bürovermietungszahlen einfließen. So hat z.B. die Stadt Frankfurt den Lateral Tower global angemietet, um das Gebäude für die Unterbringung von zwei Gymnasien umzunutzen.

#### >> SPITZENMIETE ZIEHT WEITER AN

Die Spitzenmiete ist seit Ende 2022 um 1 €/m² auf 49 €/m² leicht angestiegen. Dies unterstreicht die nach wie vor hohe Nachfrage nach hochwertigen Flächen ("flight-to-quality") deutlich.

#### PERSPEKTIVEN

2023 drückten konjunkturelle Unsicherheiten den Flächenumsatz am Frankfurt Büromarkt. 2024 dürfte der deutsche Konjunkturmotor jedoch wieder merklich anspringen, wodurch auch das Frankfurter Anmietungsgeschehen Auftrieb erhalten sollte. Vor dem Hintergrund verzögerter Baufertigstellungen und perspektivisch weiter rückläufiger Fertigstellungszahlen bei gleichzeitig einer stabilen Nachfrage seitens der Unternehmen nach hochwertigen Flächen ist insbesondere bei der Spitzenmiete mit weiterem Mietsteigerungspotenzial zu rechnen.

#### Kennzahlen 2023

	Höchstmiete* (€/m²)		Flächenumsatz (m²)	Leerstand (m²)			Flächen im Bau (m²)		Flächenangebot (m²)		
		von	bis	2023	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büro	marktzonen**	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3+7)	9
1	City										
1.1	Bankenviertel		49,00	38.500	94.600	92.300	0	175.400	125.300	219.900	20.000
1.2	Westend		47,00	28.400	38.400	20.100	0	27.200	18.400	56.800	27.600
1.3	Innenstadt		43,00	89.000	236.400	163.600	10.000	70.700	29.600	266.000	44.600
1.4	Hauptbahnhof		27,00	10.900	23.000	5.200	0	25.000	0	23.000	21.500
2	Cityrand	23,00 -	25,00	47.900	139.600	90.600	200	70.700	58.200	197.800	0
3	Stadtrand	16,00 -	19,00	36.400	136.300	67.200	0	80.700	76.700	213.000	4.500
4	Nebenlagen	13,00 -	28,00	115.900	510.700	286.000	34.800	145.300	63.800	574.500	140.800
	Summe			367.000	1.179.000	725.000	45.000	595.000	372.000	1.551.000	259.000
5	Peripherie	14,50 -	20,00	27.000	298.000	100.000	1.000	55.000	36.000	334.000	255.000
	Total			394.000	1.477.000	825.000	46.000	650.000	408.000	1.885.000	514.000
Nach	richtlich: gif-Marktgebiet			356.000	1.087.000	688.000	45.000	579.000	356.000	1.443.000	247.000

Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

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: 31.12.2023

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



<sup>\*\*</sup> Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: <u>Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2023</u>