



## Der Markt im Überblick

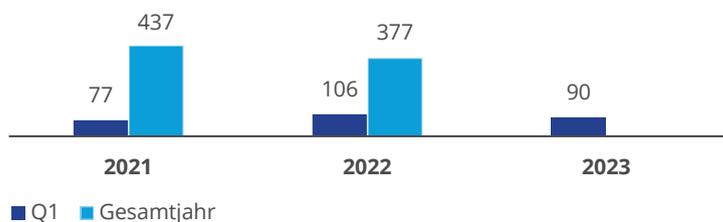
Auf dem Bürovermietungsmarkt wurde im 1. Quartal 2023 ein Flächenumsatz von rund 90.000 m<sup>2</sup> registriert. Im Vergleich zum zehnjährigen Mittel entspricht dies einem Rückgang um 8 %. Trotz des weiterhin angespannten wirtschaftlichen Umfeldes bewegte sich das Marktgeschehen stabil auf dem gedämpften Niveau der 2. Jahreshälfte 2022. Eine wesentliche Rolle spielte dabei die rege Aktivität von Nutzern über 2.000 m<sup>2</sup>, auf die rund die Hälfte des Flächenumsatzes entfiel. Insbesondere Großnutzer sorgten weiterhin für einen Nachfrageüberhang nach modernen Büroflächen, was zu einem weiteren Anstieg der Durchschnittsmiete führte.

Exemplarisch dafür steht der größte Abschluss des Jahres durch Universal Investment, die rund 9.600 m<sup>2</sup> im Holz-Hybrid Projekt ‚Timber Pioneer‘ im Europaviertel anmieteten. Trotz sinkender Vakanzen im Premiumsegment wurden im Gesamtmarkt weitere Leerstandsanstiege verzeichnet. Die reduzierte Neubaupipeline bietet für Bestandseigentümer die Chance durch umfangreiche und ESG-konforme Revitalisierungen auf die gewandelten Nutzeranforderungen einzugehen. Perspektivisch lässt sich ein positives Momentum für das Jahresende erhoffen, da der ifo-Geschäftsklimaindex zuletzt mehrere Anstiege in Folge verzeichnete.

## Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	90.000 m <sup>2</sup>	- 15,4 %
Vermietungsumsatz	89.150 m <sup>2</sup>	+ 30,6 %
Leerstand	1.064.000 m <sup>2</sup>	+ 5,8 %
Leerstandsquote	9,2 %	+ 50 bp
Spitzenmiete	46,00 €/m <sup>2</sup>	+ 2,2 %
Durchschnittsmiete	24,00 €/m <sup>2</sup>	+ 8,6 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



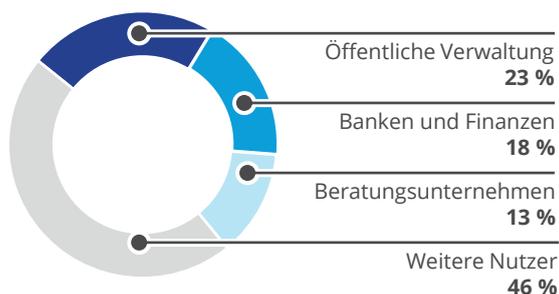
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>





# INVESTMENT

FRANKFURT Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



## Der Markt im Überblick

Der Negativtrend setzte sich zum Jahresstart mit einem Volumen von rund 100 Mio. € fort. Die Tragweite der Marktberuhigung zeigt sich bei der rollierenden Betrachtung der letzten zwölf Monate, wonach sich das Volumen auf rund 2,3 Mrd. € belief. Ein geringeres Volumen wurde zuletzt im 3. Quartal 2022 erzielt. Insbesondere die Aktivitäten bei den für den Standort prägenden ‚Big-Tickets‘ werden durch die gestiegenen Margen und restriktiveren Vergaben auf der Kreditgeberseite beeinträchtigt. Während in den letzten fünf Jahren im Schnitt rund 4,4 Mrd. € p.a. auf Deals über 100 Mio. € entfiel, so

konzentrierten sich diesjährige Aktivitäten auf kleinere Büro- und Mixed-Use-Assets. In Gegenwart des Preisfindungsprozesses geben anziehende Pitchaktivitäten und Kaufpreiseinschätzungen Indikationen darüber, wo sich das aktuelle Preisniveau beim gegebenen Zinsumfeld einordnen müsste. Die mittelfristige Zinsstabilisierung und die beständige Nachfrage auf dem Vermietungsmarkt sollten begünstigen, dass sich die Transaktionsaktivität ausweitet und sich ein neues Preisgleichgewicht identifizieren lässt. Insgesamt wird jedoch ein weit unterdurchschnittliches Gesamtjahresergebnis erwartet.

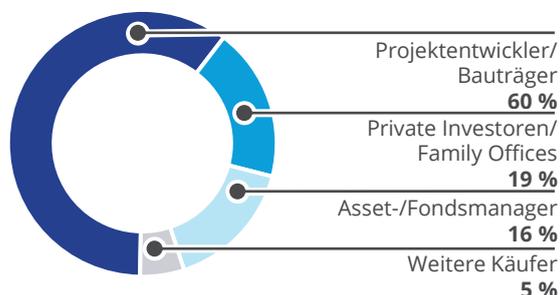
## Fast Facts

	Q1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	94 Mio. €	- 95,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,20 %	+ 145 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Projektentwickler/ Bauträger	

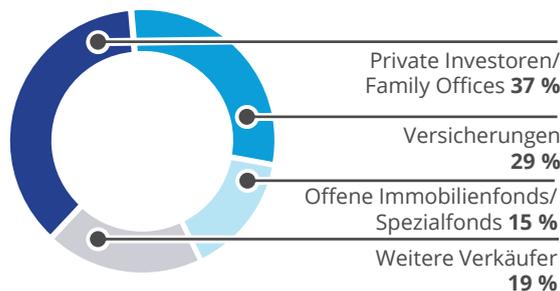
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



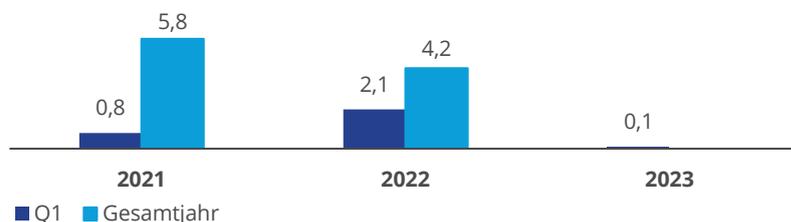
## TOP 3 Käufergruppen



## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



**Fabian Gust**  
Senior Consultant I  
Market Intelligence & Foresight  
+49 69 719 192 5055  
fabian.gust@colliers.com