



## Der Markt im Überblick

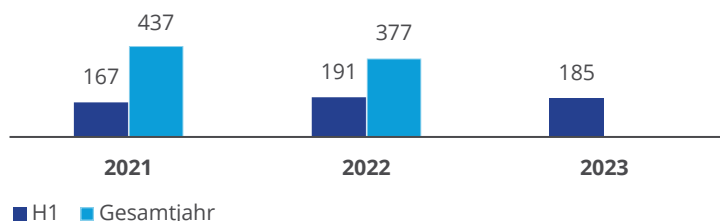
Im 1. Halbjahr 2023 wurde auf dem Bürovermietungsmarkt Frankfurt ein Flächenumsatz von rund 185.300 m<sup>2</sup> registriert. Das Ergebnis bewegt sich damit stabil auf Vorjahresniveau, liegt jedoch rund 7 % unterhalb des zehnjährigen Mittels. Die Charakteristika der vergangenen neun Monate setzten sich auch im 2. Quartal des Jahres fort. Während Abschlüsse jenseits der 10.000 m<sup>2</sup>-Marke erneut ausblieben und nur zwei weitere Verträge über 5.000 m<sup>2</sup> geschlossen wurden, war die Marktaktivität in den kleineren Flächensegmenten weiterhin rege. Der hohe Anteil von 62 % des Vermietungsvolumen in Projektentwicklungen, Neubauten und Refurbishments in der

Größenklasse ab 2.000 m<sup>2</sup> verdeutlicht die weiterhin hohe Nachfrage nach Premiumflächen. Ab dem kommenden Jahr wird es jedoch zu einem Angebotsmangel hochwertiger Flächen kommen, da die Fertigstellungspipeline angesichts des Finanzierungsumfeldes rückläufig ist. Auch der weiterhin steigende Leerstand kann dieser Entwicklung nur bedingt entgegenwirken, da die Qualitäten der Flächenvakanzen oftmals nicht den Anforderungen der Nutzer entsprechen. In der 2. Jahreshälfte ist weder von einer anziehenden Dynamik noch von einem deutlichen Einbruch auszugehen, sodass im Gesamtjahr ein Flächenumsatz von rund 380.000 m<sup>2</sup> zu erwarten ist.

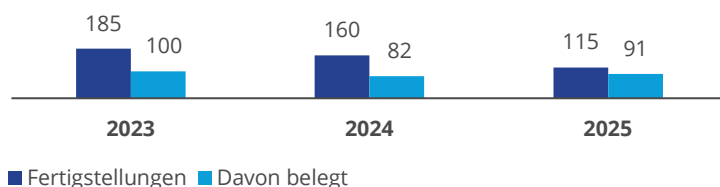
## Fast Facts

	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	185.300 m <sup>2</sup>	- 2,8 %
Vermietungsumsatz	181.900 m <sup>2</sup>	+ 19,2 %
Leerstand	1.092.950 m <sup>2</sup>	+ 5,8 %
Leerstandsquote	9,5 %	+ 60 bp
Spitzenmiete	46,00 €/m <sup>2</sup>	+/- 0 %
Durchschnittsmiete	24,00 €/m <sup>2</sup>	+ 5,3 %

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



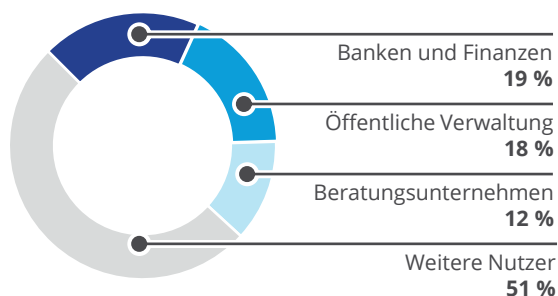
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



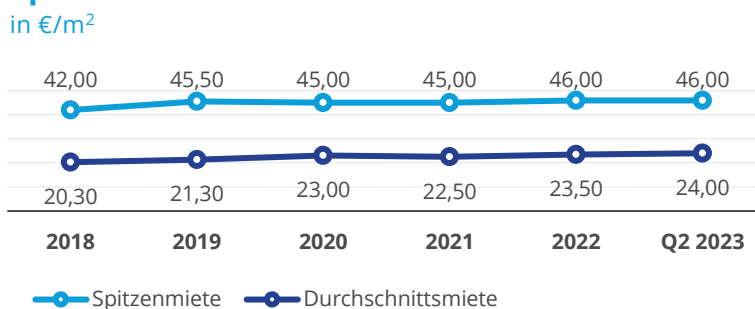
## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete





# INVESTMENT

FRANKFURT Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023



## Der Markt im Überblick

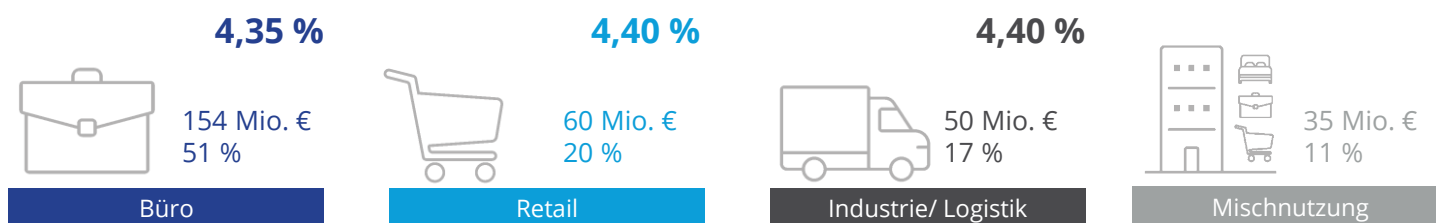
Nach einem transaktionsarmen 2. Quartal beläuft sich das Halbjahresergebnis auf rund 300 Mio. €. Dies entspricht einem Rückgang um 87 % zum zehnjährigen Mittel. Die Auswirkungen der fundamental veränderten Zinslandschaft und präsenten Unsicherheitsfaktoren hemmen weiterhin deutlich die Marktaktivitäten. Das kumulierte Transaktionsvolumen der letzten 12 Monate entspricht ungefähr dem Volumen eines mittleren Quartalsergebnisses der letzten 10 Jahre. Bei geringer Dynamik konzentrierten sich die wenigen Deals des Quartals auf die Randlagen des Marktes. Größte Transaktion war

der Verkauf der Büroobjekte Kölner Straße 10 & 12 in Eschborn an den Investmentmanager Advenis für rund 70 Mio. €. Trotz des mittlerweile einjährigen Preisanpassungsprozesses wird mit dem aktuellen Preisniveau noch nicht das neue Gleichgewicht erzielt sein. Der Verlauf sich anbahnender Verkaufsprozesse in der 2. Jahreshälfte, darunter auch Tickets im dreistelligen Millionenbereich, werden bei der Identifikation eines nachhaltigen Preisniveaus wegweisend sein. Die Prognose für das Gesamtjahr beläuft sich auf 0,8 bis 1,0 Mrd. € und somit dem schlechtesten Ergebnis seit 2009..

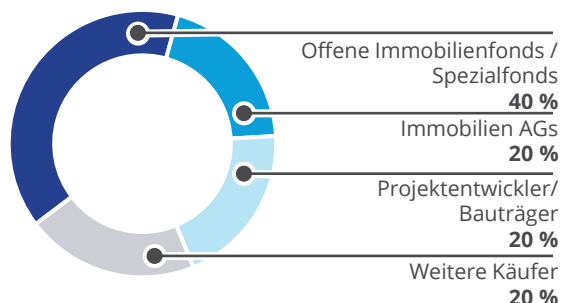
## Fast Facts

	H1 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	303 Mio. €	- 90,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,35 %	+ 135 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/ Spezialfonds	

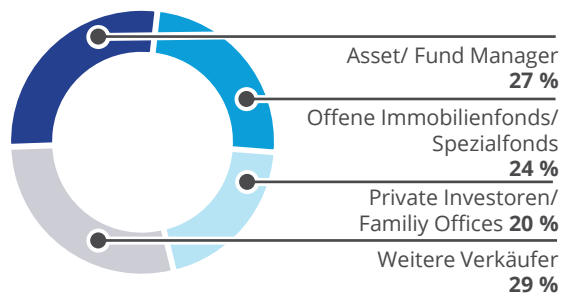
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



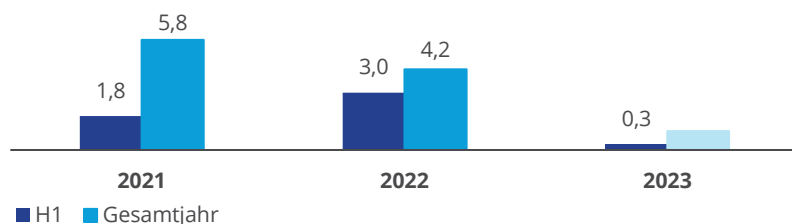
## TOP 3 Käufergruppen



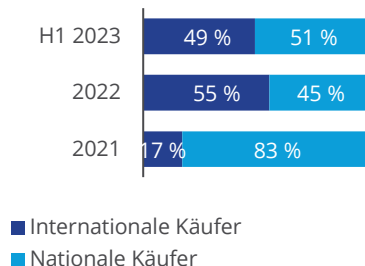
## TOP 3 Verkäufergruppen



## 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