



Der Markt im Überblick

In den ersten neun Monaten des Jahres 2023 verzeichnete der Bürovermietungsmarkt in Frankfurt einen Flächenumsatz von etwa 274.500 m², was einem Rückgang von rund 8 % zum Vorjahr und ca. 14 % zum zehnjährigen Mittel entspricht. Ein positives Zeichen konnte durch den Abschluss von rund 12.000 m² in einem Neubau in Gateway Gardens gesetzt werden, welche die erste Vermietung über 10.000 m² in den letzten 12 Monaten darstellt. Unter anderem dieser Abschluss zeigt, dass der Fokus von größeren Nutzern weiterhin auf hochwertiger Flächenqualität liegt. Im Größensegment ab 2.000 m² macht der Anteil der vermieteten Flächen in Projekt-

entwicklungen, Neubauten oder umfangreichen Kernsanierungen überdurchschnittliche 61 % aus. Bei der Leerstandsquote von 9,5 % kann im Jahresvergleich ein deutlicher Anstieg verbucht werden. Besonders vor dem Hintergrund der rückläufigen Fertigstellungspipeline gewinnen Bestandsgebäude wieder deutlich an Bedeutung. Neben den Chancen drohen jedoch auch Obsoleszenzrisiken. Insgesamt zeigt sich der Frankfurter Bürovermietungsmarkt trotz schwierigem wirtschaftlichen Umfeld vergleichsweise stabil. Bis zum Jahresende ist ein Flächenumsatz von rund 380.000 m² mit Potential nach oben zu erwarten.

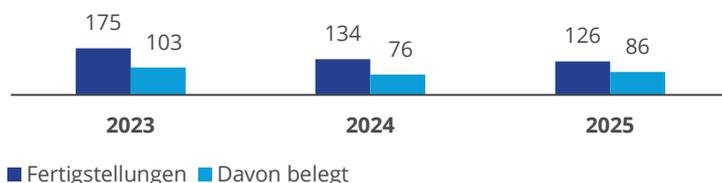
Fast Facts

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	274.500 m ²	- 7,7 %
Vermietungsumsatz	268.400 m ²	+ 4,8 %
Leerstand	1.097.350 m ²	+ 14,1 %
Leerstandsquote	9,5 %	+ 120 bp
Spitzenmiete	46,00 €/m ²	+/- 0 %
Durchschnittsmiete	23,70 €/m ²	+ 3,9 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



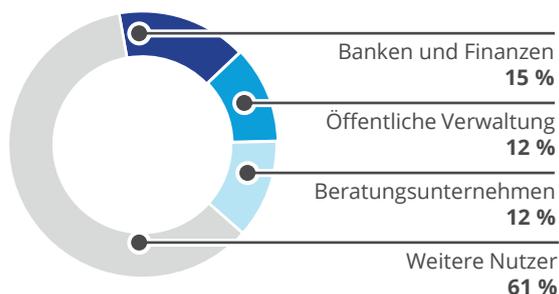
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete





INVESTMENT

FRANKFURT Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2023



Der Markt im Überblick

Entsprechend dem nationalen Gesamtbild bewegten sich die Aktivitäten zuletzt weiterhin auf niedrigem Niveau. Mit rund 500 Mio. € wurde im Verhältnis zum Zehnjahresschnitt ein rund 86 % geringeres Volumen generiert. Im 3. Quartal wurde kein Objekt jenseits der 50-Mio. €-Marke veräußert, da die Präferenz des aktiven Kapitals weiterhin auf kleinvolumige Objekte abzielt. Während in den letzten drei Monaten überwiegend Grundstückstransaktionen registriert wurden, waren Bürodeals auch zuletzt nur im niedrigen zweistelligen Millionenbereich zu beobachten. Aus Transaktionssicht überwiegt im

Käufermarkt vielmehr die Verkaufsmarkts als die Ankaufsbereitschaft. Hemmnis für erfolgreiche Transaktionen sind weiterhin der vorhandene Bid-Ask-Spread und sich deutlich verlängerte Detailprüfungen. Wenngleich bei den aktuellen Volumina von einer Bodenbildung bei der Aktivität ausgegangen werden kann, so ist die Preiskorrektur noch nicht abgeschlossen. Die geringe Pitchanzahl, die beobachteten Prozessverläufe und die Pipeline deuten darauf hin, dass auch das Schlussquartal ohne Dynamik verlaufen wird. Für das Gesamtjahr wird weiterhin ein Ergebnis zwischen 0,8 und 1,0 Mrd. € erwartet.

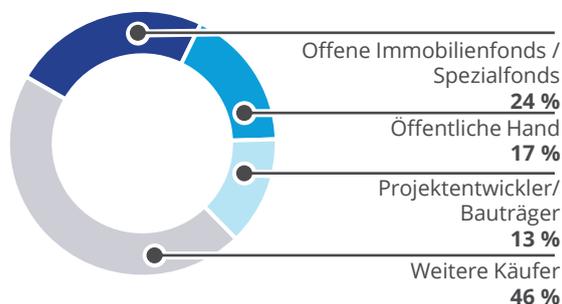
Fast Facts

	Q1-3 2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	503 Mio. €	- 85,9 %
Transaktionsvolumen Wohnen	158 Mio. €	- 69,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,65 %	+ 140 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/Spezialfonds	

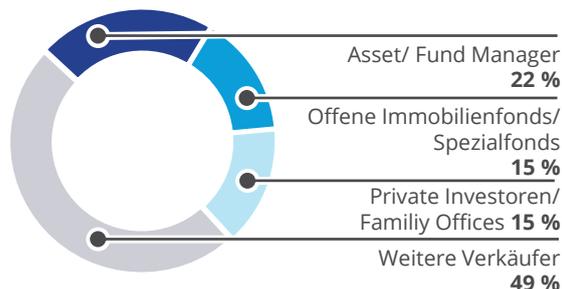
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



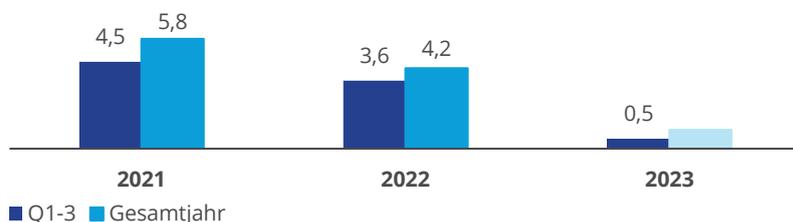
TOP 3 Käufergruppen Gewerbe



TOP 3 Verkäufergruppen Gewerbe



Transaktionsvolumen TAV Gewerbe in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV Gewerbe



Ansprechpartner



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