



BÜROVERMIETUNG

FRANKFURT Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2023

Colliers

Der Markt im Überblick

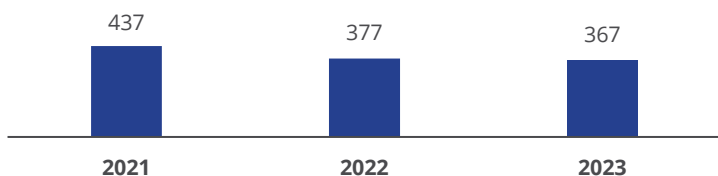
Der Flächenumsatz auf dem Bürovermietungsmarkt in Frankfurt betrug im Jahr 2023 etwa 366.800 m², was lediglich einem leichten Rückgang von 3 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht, jedoch einem Rückgang von rund 23 % im Vergleich zum zehnjährigen Mittelwert. Während die CBD-Lagen Bankenviertel, Westend und City erneut die bevorzugten Standorte darstellten und insgesamt 40 % aller Abschlüsse vereinten, fanden acht der neuen Großabschlüsse über 5.000 m² in City-Rand- und peripheren Lagen statt. Dabei lag der Fokus auf hochwertiger Flächenqualität in Neubauten oder kernsanierten Gebäuden, wobei die größte Anmietung des

Jahres, die DWP-Bank mit ca. 12.500 m² in einer Kernsanierung in Eschborn, als Beispiel dient. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Durchschnittsmiete wider, welche auf Gesamtmarktebene um 3 % auf 22,80 €/m² gesunken ist. Die Spitzenmiete hingegen verzeichnete einen Anstieg auf 47,00 €/m². Der Leerstand erhöhte sich im Jahresvergleich um ca. 70.000 m² auf über 1,1 Mio. m², was zu einer Leerstandsquote von 9,6 % führte. Im 1. Halbjahr 2024 wird auf dem Büromarkt eine Zurückhaltung erwartet, gefolgt von einer steigenden Dynamik im 2. Halbjahr. Insgesamt wird mit einer Bestätigung des diesjährigen Flächenumsatzes gerechnet.

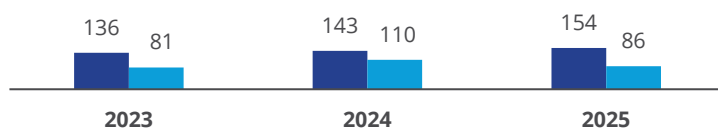
Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	366.800 m ²	- 2,7 %
Vermietungsumsatz	359.900 m ²	+ 8,8 %
Leerstand	1.109.650 m ²	+ 6,6 %
Leerstandsquote	9,6 %	+ 60 bp
Spitzenmiete	47,00 €/m ²	+ 2,2 %
Durchschnittsmiete	22,80 €/m ²	- 3,0 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



Fertigstellungen in 1.000 m²

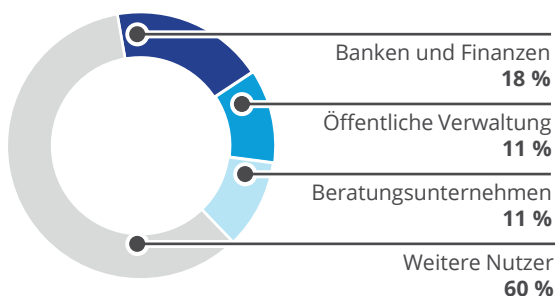


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

Teilmärkte

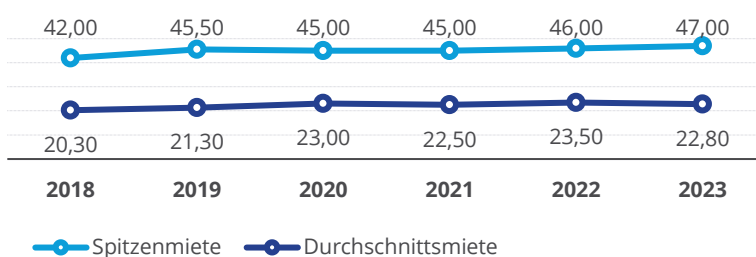


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

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

Colliers

Der Markt im Überblick

Im Jahr 2023 wurden auf dem gewerblichen Investmentmarkt in Frankfurt lediglich rund 580 Millionen Euro bei weniger als 30 Transaktionen investiert, mehr als 90 % unter den Durchschnittswerten der letzten fünf und zehn Jahre. Die größte Transaktion des Jahres war der Verkauf der Kölner Straße 10 + 12 im zweiten Quartal für etwa 70 Millionen Euro. Die Spitzenrendite für Büroobjekte in Bestlagen stieg im letzten Quartal um 30 Basispunkte auf 4,95 %, während sie für Büroobjekte in Sekundärlagen bei etwa 5,40 % lag. Eine Preisanpassung um 115 bis

130 Basispunkte in den letzten 12 Monaten deutet auf eine rechnerische Veränderung von fünf bis sechs Kaufpreiskriterien im Vergleich zum Vorjahresniveau hin. Eine Stabilisierung um die 5 % wird erwartet. Trotz des äußerst schwachen Investmentjahres deuten volkswirtschaftliche Perspektiven und erwartete Leitzinssenkungen der EZB auf eine Marktbelebung im nächsten Jahr hin. Nach Etablierung eines neuen Marktgleichgewichtes wird mit mehr Transaktionen und einer Steigerung des Investmentvolumens gerechnet.

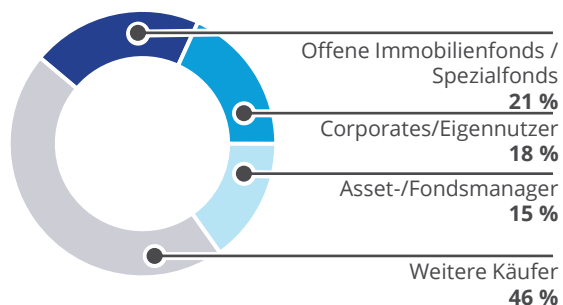
Fast Facts

	2023	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen Gewerbe	580 Mio. €	- 86,2 %
Transaktionsvolumen Wohnen	201 Mio. €	- 69,0 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	4,95 %	+ 115 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Offene Immobilienfonds/Spezialfonds	

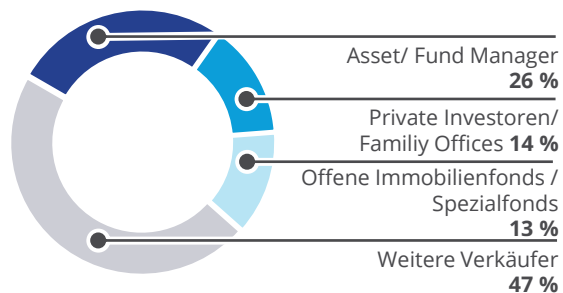
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



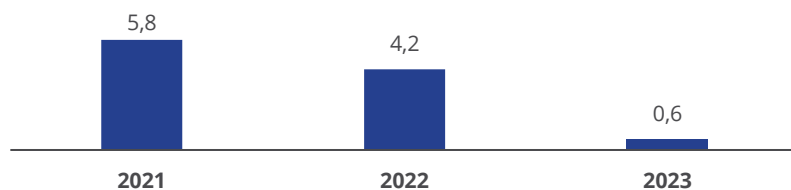
TOP 3 Käufergruppen Gewerbe



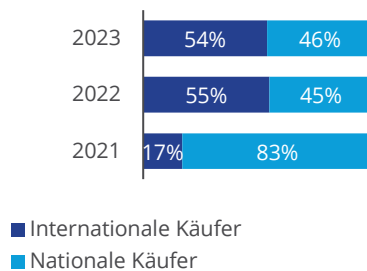
TOP 3 Verkäufergruppen Gewerbe



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