

JJ
Veränderung

12-Monats-
Prognose

92.200 m²

Flächenumsatz (kum.)



8,7 %

Leerstandsquote



543.000 m²

Flächen im Bau



47,50 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

JJ
Veränderung

99,9

Ifo-Beschäftigungsbarometer
Deutschland (Mär. 2023)



324.700

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt
(Mär. 2023)



5,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt
(Mär. 2023)



Quellen: ifo-Institut, Moody's Analytics,
Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Konjunkturumfrage der IHK FrankfurtRheinMain zum Jahresbeginn 2023 signalisiert eine leichte Entspannung, jedoch noch keine Entwarnung der aktuell angespannten Situation auf dem regionalen Wirtschaftsmarkt. In nahezu jeder der befragten Branchen, wie zum Beispiel der Industrie und dem Baugewerbe, hat sich die Stimmung verbessert und leichte Umsatzzuwächse im Gegensatz zum Zeitpunkt der vorherigen Umfrage werden erwartet. Nach wie vor haben die befragten Unternehmen der Wirtschaftsregion FrankfurtRheinMain jedoch noch mit dem akuten Fachkräftemangel sowie hohen Energie- und Rohstoffpreisen zu kämpfen. Rund 63 % wollen in Bezug auf die Energiepreise in Zukunft vor allem auf Einsparung achten, ein Drittel plant, die Kosten weiterzugeben und rund 20 % möchten in Energieeffizienzmaßnahmen investieren.

FLÄCHENUMSATZ

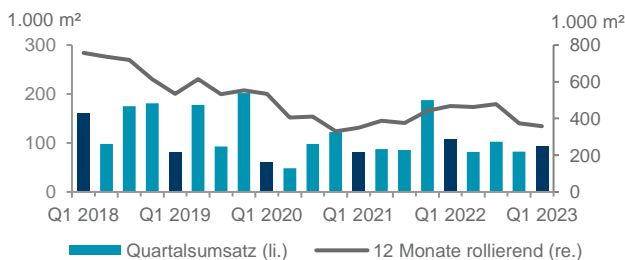
Das Jahr 2023 startete am Frankfurter Büromarkt mit einem moderaten Quartalsumsatz. Vermietungen und Eigennutzungen im Volumen von rund 92.200 m² wurden im 1. Quartal erzielt. Damit konnte der Flächenumsatz zwar im Vergleich zum schwachen 4. Quartal 2022 um 12 % gesteigert werden, im Jahresvergleich fällt das Ergebnis jedoch 14 % schwächer aus. Trotz eines im Jahresvergleich niedrigeren Flächenumsatzes erhöhte sich die Zahl der Vermietungen um rund 13 %. Während im 1. Quartal 2022 114 Abschlüsse gezählt wurden, gab es im 1. Quartal 2023 insgesamt 129 Neuabschlüsse. Dieser Trend gilt vor allem für das Großensegment bis 500 m².

Die größte Anmietung des 1. Quartals wurde mit knapp 9.600 m² durch Universal Investment in der Projektentwicklung „Timber Pioneer“ im Frankfurter Europaviertel getätigt. Der nächstgrößere Abschluss erfolgte durch einen Mieter der öffentlichen Verwaltung, der in der Breitlacher Straße 92 in Frankfurt Rödelheim rund 9.100 m² anmietete. Weitere 5.800 m² wurden von Massif Central im Bethmannhof in der Innenstadt abgenommen.

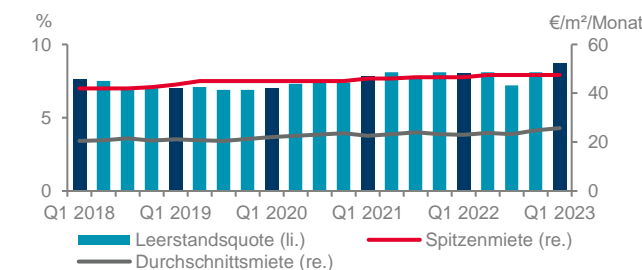
LEERSTAND

Die Leerstandsquote beläuft sich zum Ende des 1. Quartals 2023 auf 8,7 %. Rund 1 Mio. m² Bürofläche standen Ende März für eine Anmietung mit kurzfristigem Bezug zur Verfügung. Damit ist die Leerstandsquote gegenüber dem Vorquartal um 0,6 %-Punkte gestiegen, und im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 0,7 %-Punkte.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Im 1. Quartal wurden rund 24.000 m² neue Bürofläche im Frankfurter Marktgebiet fertiggestellt. Hierzu zählen das „The Move Orange“ am Flughafen mit 12.000 m² Bürofläche sowie der zweite Bauabschnitt des „Oststern“ im Teilmarkt Ostend mit 9.400 m² Bürofläche. Im Gesamtjahr 2023 wird ein Fertigstellungsvolumen von rund 170.000 m² erwartet. Hier liegt die aktuelle Vermietungsquote bei knapp 44 %. 2024 sollen circa 258.000 m² Bürofläche fertiggestellt werden. Davon sind bereits 56 % vorvermietet.

MIETEN

Die gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuvermietungen der letzten 12 Monate liegt bei 25,70 €/m²/Monat. Im Vergleich zum 4. Quartal 2022 entspricht das einem Anstieg von 0,90 € beziehungsweise 3,6 %. Verglichen mit dem Vorjahr ist die gewichtete Durchschnittsmiete um 2,70 €/m²/Monat (11,7 %) gestiegen. Vor allem Anmietungen in modernen, energieeffizienten und damit höherpreisigen Büroflächen begründen das Wachstum. Die Spitzenmiete liegt zum Ende des 1. Quartals bei 47,50 €/m²/Monat und zeigt sich unverändert gegenüber dem Vorquartal. Innerhalb der letzten 12 Monate stieg die Spitzenmiete um 1,00 €. Die Mieten werden im Jahresverlauf weiter steigen, da die Bereitschaft vieler Nutzer zur Anmietung von hochwertigeren, ESG-konformen Flächen in zentralen Lagen ungebrochen hoch ist.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

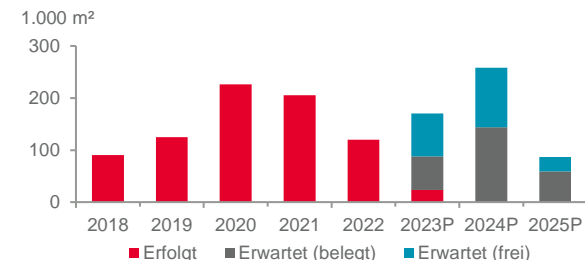
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Timber Pioneer	Europaviertel/Messe	Im Bau	2023	14.100	UBM / Paulus Immobilien
FLOW	Flughafen	Im Bau	2023	19.000	Europa-Center
Atreeum	Ostend	Im Bau	2023	14.700	OFB
Kreisler	Bahnhofsviertel	Im Bau	2024	23.100	Quest

MARKTSTATISTIK

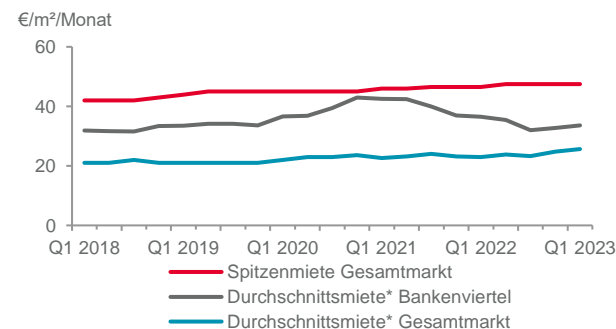
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Laufendes Jahr (m ²)	Fertigstellungen Laufendes Jahr (m ²)	Flächen im Bau Berichtsquartal (m ²)	Spitzenmiete Berichtsquartal (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Berichtsquartal (€/m ² /Monat)
Bankenviertel	14.900	0	163.100	47,50	33,60
Westend	7.100	0	14.100	45,00	36,20
City	11.800	0	37.700	47,50	32,40
Bahnhofsviertel	3.600	0	23.100	35,00	22,90
Gesamtmarkt Frankfurt	92.200	23.800	543.000	47,50	25,70

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

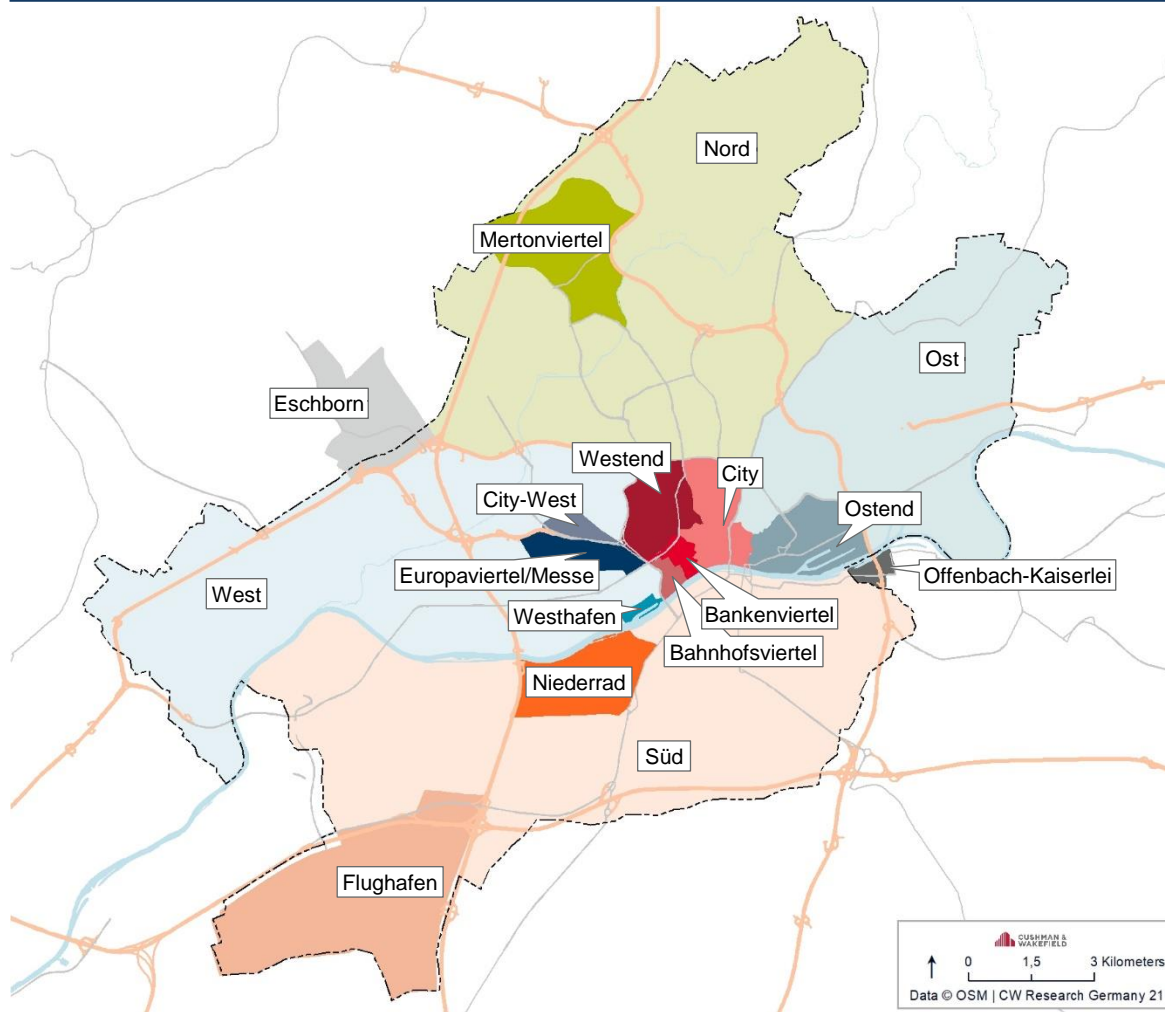
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q1 2023

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Bankenviertel	17,00 - 47,50
Westend	16,00 - 45,00
City	16,00 - 47,50
Bahnhofsviertel	14,00 - 35,00
City-West	15,00 - 24,00
Europaviertel/Messe	18,00 - 37,50
Westhafen	18,50 - 25,00
West	10,50 - 39,00
Niederrad	12,50 - 18,00
Flughafen	16,00 - 28,00
Süd	12,50 - 24,00
Ostend	12,50 - 23,00
Ost	9,50 - 15,00
Mertonviertel	11,00 - 15,00
Nord	9,00 - 16,00
Eschborn	10,50 - 22,00
Offenbach-Kaiserlei	9,00 - 17,00

MARKETBEAT

FRANKFURT

Büromarkt Q1 2023



Pierre Nolte

*Head of Office Agency Frankfurt
Head of Tenant Representation*
Tel: +49 69 50 60 73 328
pierre.nolte@cushwake.com

Nina Ranzenberger

Research Analyst
Tel: +49 69 50 60 73 072
nina.ranzenberger@cushwake.com

Ursula Neißer

Head of Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 140
ursula-beate.neisser@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany
Tel: +49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@cushwake.com

A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) zählt zu den führenden globalen Immobiliendienstleistern und bietet Unternehmen und Investoren Services rund um ihre Immobilien-Belange. Mit über 52.000 Mitarbeitern in mehr als 400 Niederlassungen und 60 Ländern zählt Cushman & Wakefield zu den Marktführern weltweit. In Deutschland ist das börsennotierte Unternehmen mit Niederlassungen in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München vertreten. Cushman & Wakefield verwirklicht Projekte über den gesamten Immobilienzyklus in den Bereichen Brokerage, Investment Services, Global Occupier Services, Project & Development Services, Integrated Facility Management, Valuation & Advisory und Asset Services. Im Jahr 2022 betrug der Umsatz 10,1 Milliarden US-Dollar. Erfahren Sie mehr auf www.cushmanwakefield.com, in [unserem Blog](#) oder folgen Sie uns über [@CushWake](#) auf Twitter oder Instagram [@cushwake.germany](#).

©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.

cushmanwakefield.com