



## Der Markt im Überblick

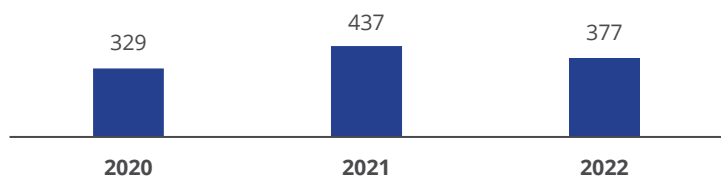
Auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt wurde im Gesamtjahr 2022 ein Flächenumsatz von rund 376.800 m<sup>2</sup> erzielt. Mit diesem Ergebnis wurde das Vorjahresniveau um etwa 14 % und der 10-Jahres-Durchschnitt um knapp 23 % verfehlt. Nachdem sich der Vermietungsmarkt die ersten drei Quartale trotz der allgemein wirtschaftlichen Entwicklung robust zeigte, waren im Schlussquartal erste Auswirkungen zu spüren und es wurde das schwächste Quartalergebnis des Jahres verzeichnet. Im Angesicht von ESG, New Work und War for Talent lässt sich eine Fokussierung der Nutzer auf hochwertige Flächen beobachten, was sich auch in der Mietpreisentwicklung widerspiegelt.

Sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete erfuhren einen Anstieg um einen Euro. Der Leerstand ist im Jahresverlauf moderat angestiegen. Die Projektpipeline ist mit einem Volumen von knapp 350.000 m<sup>2</sup> bis 2024 gut gefüllt. Ab 2025 jedoch ist infolge des veränderten Finanzierungsumfeldes und der gestiegenen Baukosten von einer rückgängigen Bautätigkeit auszugehen. Am Vermietungsmarkt ist in 2023 aufgrund der konjunkturellen Entwicklung eine verhaltene Aktivität zu erwarten. Die Megatrends ESG, Activity Based Working und Mobiles Arbeiten bleiben jedoch bestehen und werden für Nachfrage sorgen.

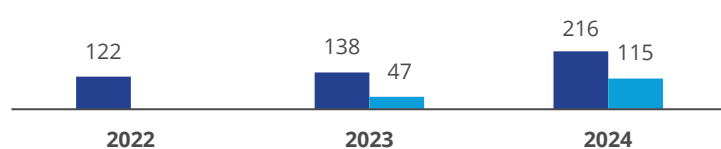
## Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	376.800 m <sup>2</sup>	- 13,9 %
Vermietungsumsatz	330.700 m <sup>2</sup>	- 19,4 %
Leerstand	1.040.800 m <sup>2</sup>	+ 3,1 %
Leerstandsquote	9,0 %	+ 20 bp
Spitzenmiete	46,00 €/m <sup>2</sup>	+ 2,2 %
Durchschnittsmiete	23,50 €/m <sup>2</sup>	+ 4,4 %

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



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

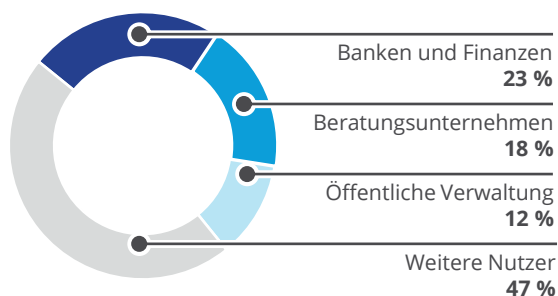


■ Fertigstellungen ■ Davon belegt

## Teilmärkte

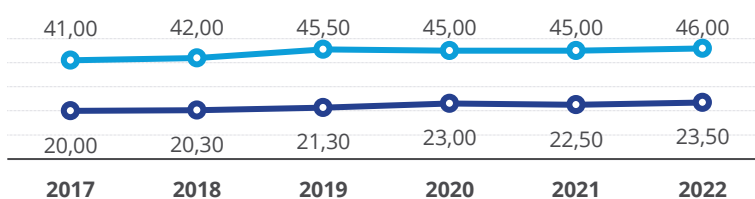


## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m<sup>2</sup>



● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete



# INVESTMENT

FRANKFURT Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

Mit einem Volumen von rund 4,2 Mrd. € beendet der Investmentmarkt 2022 mit einem schwachen Ergebnis. Bei ausbleibender Endrallye wurden im 4. Quartal nur 650 Mio. € investiert und somit das schwächste Schlussquartal seit 2009 erfasst. Die Akteure waren auch in den letzten 3 Monaten meist nicht handlungsfähig bzw. -willig und verschoben ihre Aktivitäten. Stattdessen fokussierten sich viele Investoren auf Bestandsoptimierungen sowie die Ausrichtung ihrer Strategien. Im Bürosektor vollzieht der Markt aktuell eine Neuaufstellung. Die damit einhergehende Ausdifferenzierung des Marktes

wird für mehr Angebot sorgen und Opportunitäten eröffnen. Weiterhin sind die Forderungen auf Verkäuferseite meist nicht mit den Einstiegspreisen der Investoren vereinbar. Im Zuge eines sich stabilisierenden Finanzierungsumfeldes werden erhöhte Planungssicherheit und mehr Handlungsspielräume der Investoren den Preisfindungsprozess unterstützen. Trotz der Erwartung einer Marktbelebung ab der 2. Jahreshälfte ist durch die verhaltene Aktivität zum Jahresstart und die Preisabschläge durch Faktorkorrekturen für das Jahr 2023 nochmals mit einem rückläufigen Volumen zu rechnen.

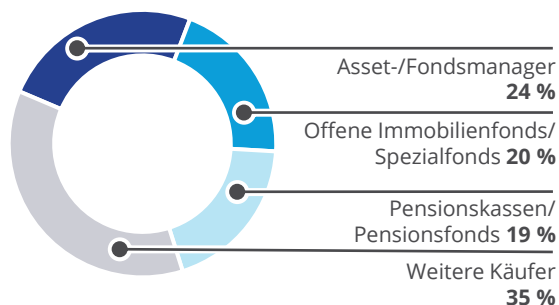
## Fast Facts

	2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	4.217 Mio. €	- 26,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,80 %	+ 105 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

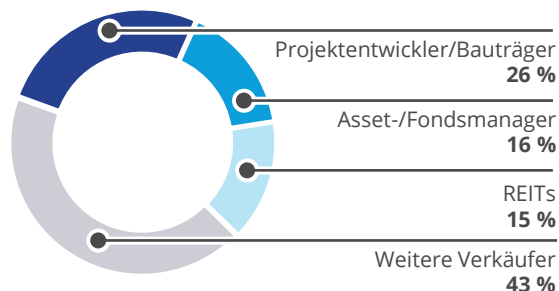
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



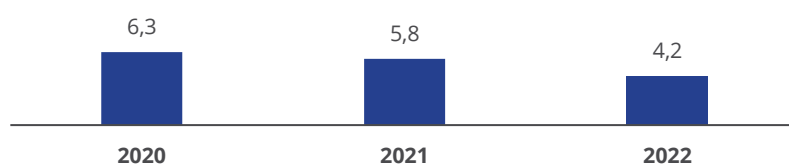
## TOP 3 Käufergruppen



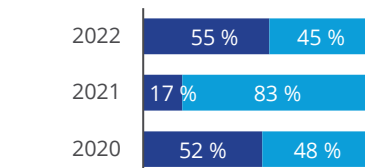
## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



■ Internationale Käufer  
■ Nationale Käufer

## Ansprechpartner



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