





RESEARCH



# FRANKFURT OFFICE

BI-ANNUAL 2023

## KEY FACTS

 Flächenumsatz Take-up	<b>185.500 m<sup>2</sup></b>
 Mietverträge < 1,000 m <sup>2</sup> Transactions < 1,000 sq m	<b>199</b>
 Mietverträge > 1,000 m <sup>2</sup> Transactions > 1,000 sq m	<b>31</b>
 Mietverträge > 5,000 m <sup>2</sup> Transactions > 5,000 sq m	<b>5</b>

## FLÄCHENUMSATZ

Der Frankfurter Büromarkt hat im ersten Halbjahr 2023 ein vernünftiges robustes Ergebnis eingefahren. Auch wenn es weit entfernt von den Boom-Jahren zwischen 2017 und 2019 liegt und nicht einen Großabschluss über 10.000 m<sup>2</sup> verzeichnet. Dafür war die Dynamik mit ca. 235 registrierten Vertragsabschlüssen deutlich erhöht. Das CBD bekräftigte mit knapp 30 % erneut seine Führungsrolle als umsatzstärkstes Teilmarkt.

Das zweite Quartal weist mit seinen knapp zehn Prozent Umsatzplus gegenüber dem Vorjahresquartal auf ein durchschnittliches Gesamtjahresergebnis von rund 350.000 bis 400.000 qm hin.

Herausragende Neubauprojekte mit den höchsten ESG-Kriterien erfreuten sich einer hohen Nachfrage. Zu nennen sind hier insbesondere die Wolkenkratzer One und The Spin, das erste Bürogebäude in Holzhybridbauweise Timber Pioneer und der revitalisierte Global Tower.

Nutzer setzen auch weiterhin vermehrt auf attraktive, zukunftsorientierte Arbeitswelten bei geringerem Flächenverbrauch in besseren und zentraleren Lagen. Damit kompensieren Unternehmen auch die Steigerung der Grundstücks-, Bau- und Finanzierungskosten.

Die flächenintensivste Branche waren, wie im Vorjahresvergleich, die Banken & Finanzdienstleister, gefolgt von Beratungsgesellschaften und der Öffentlichen Verwaltung.

Größere Flächenmandate Flächengesuche sind aktuell auf dem Markt, können aber auch zu Mietvertragsverlängerungen führen. Ein weiterer leichter Anstieg des Leerstands, der aktuell bei ca. 1 Mio. m<sup>2</sup> liegt, wird aber nicht aufzuhalten sein.

Nutzer werden sich aufgrund der Entwicklungen im Bereich Home Office und veränderten Arbeitszeitmodellen auch in den kommenden Jahren weiter zentralisieren und verkleinern. Gleichzeitig erwarten wir ein zusätzlich hohes Fertigstellungsvolumen für die Jahre 2023 bis 2025. Verlieren werden weniger attraktive Gebäude in Randlagen und Bestandliegenschaften, welche keinerlei ESG-Kriterien erfüllen.

Die Mietpreise präsentierten sich Ende Juni 2023 stabil auf hohem Niveau. Die Durchschnittsmiete lag Ende bei ca. 23,40 €, die Spitzenmiete verharrt weiterhin bei ca. 46,50 €. Aufgrund von hohen Bau- und Finanzierungskosten ist eine zukünftige Verteuerung jedoch nicht ausgeschlossen.

TABELLE 1 · TABLE 1

### Büromarktdaten Office market data

	2020	2021	2022	2023
Umsatz (kumulativ) in m <sup>2</sup> Take-up (cumulative) sq m	125.000	170.000	195.000	185.500
Bestand (kumulativ) in m <sup>2</sup> Stock (cumulative) sq m	11.685.000	11.733.000	11.785.000	11.706.000
Leerstand in m <sup>2</sup> Vacancy sq m	836.344	970.000	988.000	998.000
Leerstandsrate in % Vacancy rate in %	7,2%	8,3%	8,4%	8,5%
Spitzenmiete in € in m <sup>2</sup> / Monat Prime rent in € / sq m / month	45,00 €	45,00 €	46,50 €	46,50 €

Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Juli 2023 · All indications are subject to correction. July 2023

## SPACE TAKE-UP

A robust performance was observed in Frankfurt's office letting market during the first half of 2023. This is far removed from the boom years of 2017 – 2019 and there were no large-scale deals in the >10,000 sq m size category. Nonetheless, there was significantly greater momentum with around 235 new leases concluded. The CBD confirmed its position as the leading submarket with just under 30% of the transaction volume.

The second-quarter take-up was almost 10% up in the same quarter last year and suggests an average full-year volume of 350,000 sq m to 400,000 sq m.

Outstanding new developments with top level ESG-compliance were in very high demand, most notably, The One and The Spin skyscrapers, The Timber Pioneer (the first office building in wooden hybrid construction) and the revitalised Global Tower.

Occupiers continue to focus on attractive, future-oriented working environments with smaller unit sizes in higher quality and more central locations. In this way, companies also compensate for the increase in land, construction and financial costs.

Similar to last year, the banks & financial services provider sector was the most active, followed by business consultancies and public administration.

Although there are some larger leasing enquiries in the market, these may become lease extensions or renewals, so a further slight increase in the vacancy level, currently standing at approx. 1 million sq m, will be inevitable.

Occupiers will continue to consolidate and downsize in future due to increased working from home and more flexible working hours. We also expect a high volume of additional new completions between 2023 and 2025. Less attractive buildings in peripheral locations and existing properties which do not meet ESG criteria will fall out of favour.

Rental prices were stable at a high level at the end of June 2023 with an average monthly rent of around €23.40/sq m and a prime monthly rent of around €46.50/sq m. However, the increased construction and financing costs mean that future increases in rental prices cannot be ruled out.

TABELLE 2 · TABLE 2

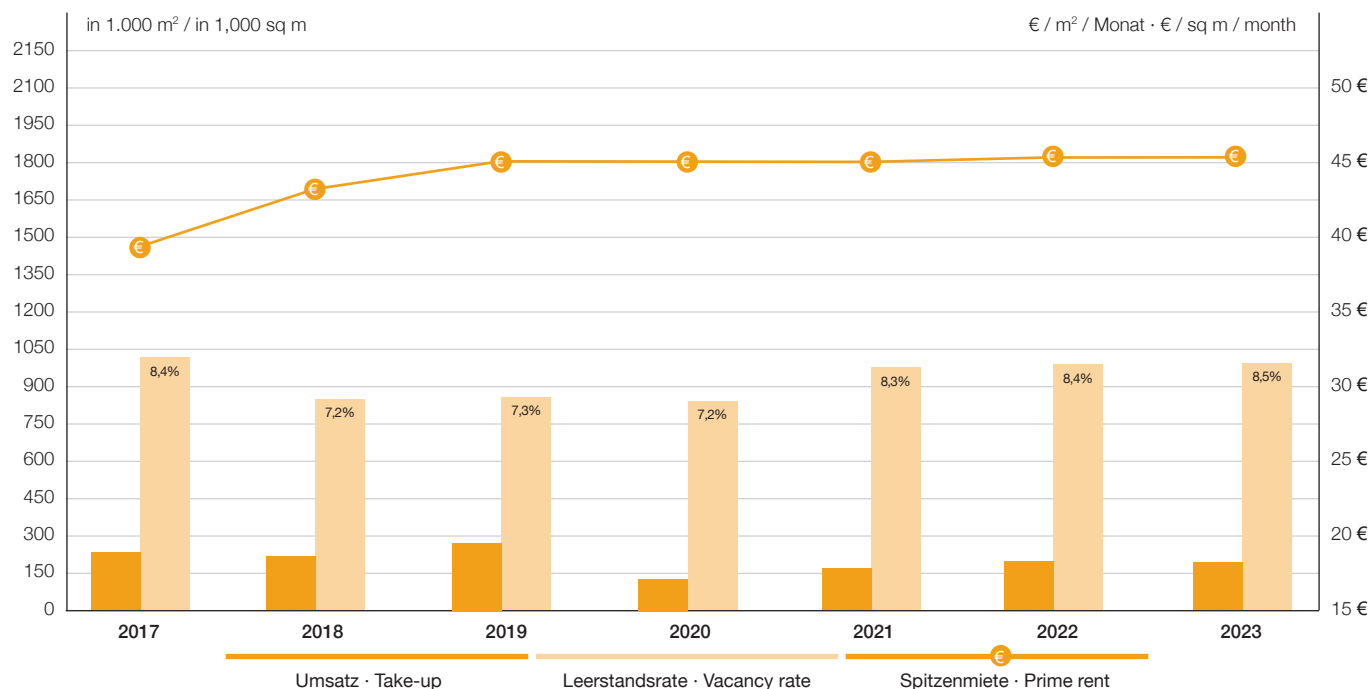
### Branchen

### Umsatz / Take-up in m<sup>2</sup> / sq m

Banken, Finanzdienstleister	39.500
Bau & Immobilien	17.500
Beratungsgesellschaften	21.400
Bildung	4.000
Co-Working & Business Center	6.800
Gesundheitswesen	9.300
Handel	4.100
Info- und Kommunikationstech.	13.500
Medien und Werbung	2.900
Öffentliche Verwaltung	18.200
Reise & Touristik	6.800
Transport & Verkehr	5.700
Sonstige	35.800
<b>Gesamt total</b>	<b>185.500</b>

GRAFIK 1 · CHART 1

Büromarkt Frankfurt/Main 2023 (Halbjahr) · Office market Frankfurt/Main 2023 (bi-annual)



Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Juli 2023 · All indications are subject to correction. July 2023

TABELLE 3 · TABLE 3

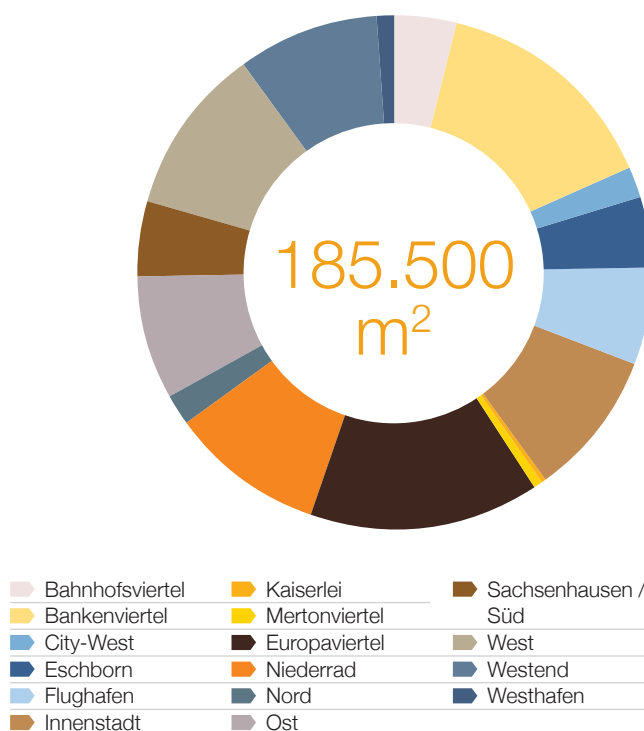
Teilmarktdaten 2023 (Halbjahr)  
Data by market area 2023 (bi-annual)

Market Area	Umsatz / Take-up in m² / sq m
Bahnhofsviertel	7.300
Bankenviertel	27.200
City-West	3.500
Eschborn	8.200
Flughafen	11.500
Innenstadt	16.900
Kaiserlei	500
Mertonviertel	1.000
Messe / Europaviertel	26.900
Niederrad	17.900
Nord	3.500
Ost	14.600
Sachsenhausen / Süd	8.400
West	19.700
Westend	16.400
Westhafen	2.000
<b>Gesamt total</b>	<b>185.500</b>

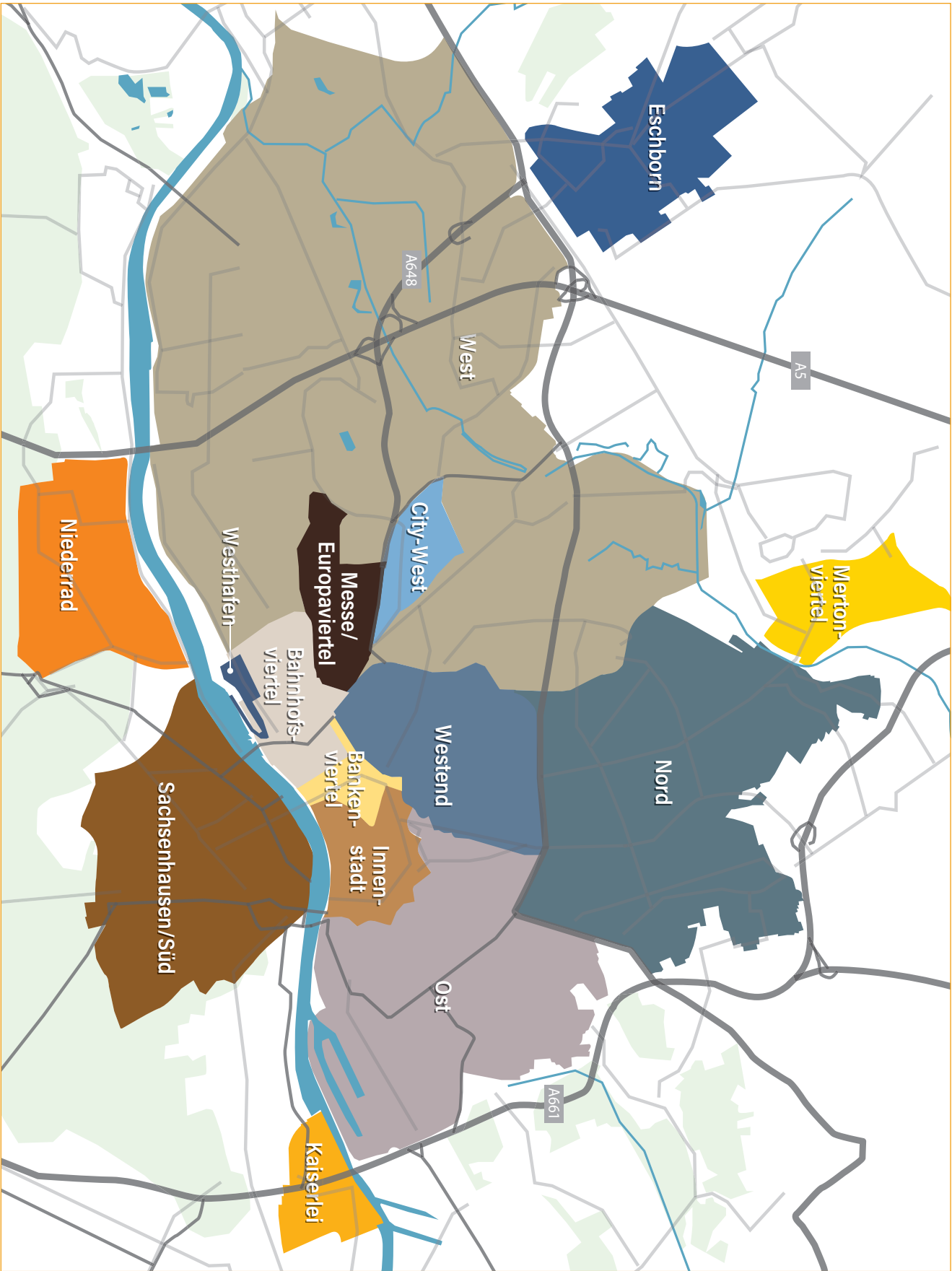
Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Juli 2023  
All indications are subject to correction. July 2023

GRAFIK 2 · CHART 2

Umsatz nach Teilmärkten 2023 (Halbjahr)  
Take-up by market area 2023 (bi-annual)



Mietpreisspanne in €/m<sup>2</sup> · Rent price level in €/sq m



Bahnhofsviertel	9,00 - 32,00
Bankenviertel	21,50 - 46,50
City-West	14,00 - 28,00
Eschborn	9,50 - 21,50
Flughafen	12,00 - 28,00
Innenstadt	12,00 - 42,00
Offenbach (Kaiserlei)	8,50 - 17,00
Mertonviertel	12,50 - 16,00
Messe / Europaviertel	20,00 - 37,00
Niederrad	12,00 - 19,00
Nord	7,50 - 17,50
Ost	9,00 - 23,00
Sachsenhausen / Süd	12,00 - 25,00
West	10,00 - 25,50
Westend	15,00 - 46,00
Westhafen	19,50 - 29,00



+49 (0)69 55 66 33-0  
www.knightfrank.de