

BÜROMARKT FRANKFURT

AT A GLANCE 2022



362.000 m²

Flächenumsatz

(Jan – Sep 2022)

- 1,0 %

ggü. 10 Jahres-
durchschnitt

**BÜROMARKT HÄLT
WEITERHIN KURS**

+ 10,0 %

2021 vs. 2022

Übersicht

362.000 m²

**Flächenumsatz
Q1-Q3 2022**

1.342.000 m²

**Leerstand
Q1-Q3 2022**

678.000 m²

**Flächen im Bau (gesamt)
Q1-Q3 2022**

416.000 m²

**Flächen im Bau (verfügbar)
Q1-Q3 2022**

48,00 €/m²

**Höchstmietpreis
Q1-Q3 2022**

Entwicklung des Büromarktes in Frankfurt

Flächenumsatz Der Aufwärtstrend des ersten Halbjahres hat sich auch im dritten Quartal fortgesetzt. Nach den ersten neun Monaten beträgt die Gesamtfläche des gesamten Frankfurter Marktgebiets 362.000 m², dies liegt fast 1 % über dem langjährigen Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Umsatz um 10 %. Auch im direkten Quartalsvergleich wird ein deutliches Plus von 14 % notiert. Allein im dritten Quartal wurde ein Flächenumsatz von 120.000 m² erzielt, darunter der Abschluss dreier Großverträge, die insgesamt rund 16 % des Flächenumsatzes generiert haben und wesentlich für das Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr verantwortlich sind.

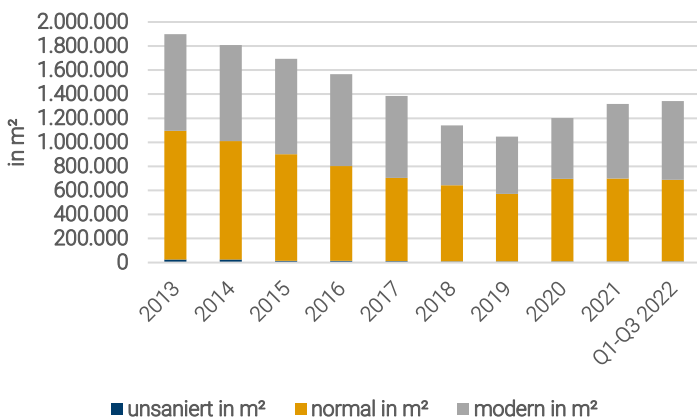
Banken und Finanzdienstleister haben sich als Frankfurter Leitbranche mit 22 % Flächenumsatz wieder auf Platz 1 gesetzt, Beratungsgesellschaften fallen mit rund 20 % auf den zweiten Platz zurück. Banken und Finanzdienstleister kommen auf einen überdurchschnittlichen Flächenumsatzanteil, zu dem neben den drei großflächigen Verträgen mit jeweils mehr als 9.000 m² Mietfläche (darunter

CitiBank Europe und Sparda-Bank Hessen) eine Vielzahl von Abschlüssen im kleinen und mittleren Größensegment beigetragen haben. Auch die öffentliche Verwaltung hat einen zweistelligen Marktanteil von 14 %. Gesundheitswesen, andere Dienstleistungen und Regierung/Industrie machen mit jeweils 7 % einen viel geringeren Anteil des Umsatzanteils aus.

Die Leerstandsquote ist im Jahresvergleich **Leerstand** moderat auf 4 % gestiegen und liegt aktuell bei rund 1.340.000 m². Das Leerstandsvolumen ist das laufende Jahr aufweisen. Angesichts der erstklassigen Lagen im Bankenviertel und im West End ist es überraschend, dass kaum Neubau-Erstbezugsflächen zur Verfügung stehen. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt bei 8,6 %, was für Frankfurt insgesamt ein moderates Niveau ist.

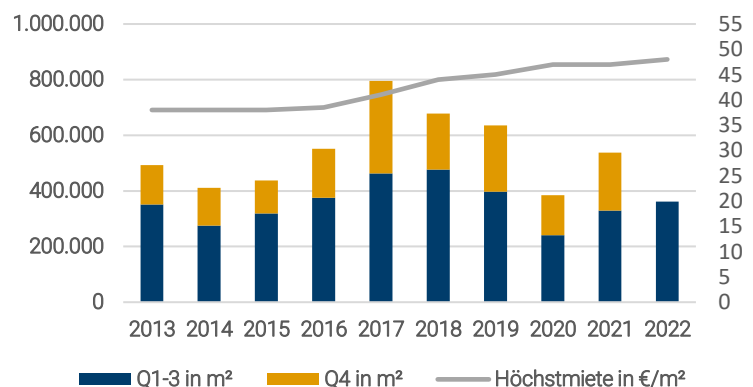
Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ging die Bautätigkeit um rund 2 % auf 678.000 m² zurück und stagniert damit im Vergleich zum zweiten Quartal. Somit bleibt die **Bauvolumen**

Entwicklung des Leerstands in Frankfurt



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: BNP Paribas Real Estate GmbH (2022)

Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Frankfurt



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: BNP Paribas Real Estate GmbH (2022)

Bautätigkeit in Frankfurt auf dem üblichen hohen Niveau. 50 % der Fläche sollen bis Ende 2023 fertiggestellt werden, weitere 339.000 m² befinden sich aktuell im Bau, deren Fertigstellungsdatum nach 2024 avisiert ist. Dies zeigt, dass Projektentwickler trotz schwieriger Rahmenbedingungen im Jahr 2022 an die Zukunftsfähigkeit der Finanzmetropolen glauben. Die zentralen Lagen, insbesondere das Bankenviertel und die Innenstadt

Perspektiven
Es befinden sich aktuell noch einige Großgesuche im Markt, die aus heutiger Sicht einen Jahresumsatz um die 500.000 m² wahrscheinlich erscheinen lassen, wobei natürlich auch für den Frankfurter Büromarkt die weitere makroökonomische Entwicklung entscheidend sein wird. Im Moment deutet vieles auf eine moderate Leerstandsausweitung hin. Ein Anstieg der Spitzenmiete bleibt durch die Flächenknappheit im Top-Segment realistisch.

Miete Während die Spitzenmiete um 2% gegenüber Q3 2021 auf 48,00 €/m² gestiegen ist, wird für die Durchschnittsmiete ein deutliches Plus von 9 % auf 23,10 €/m² registriert. Der Aufwärtstrend setzt sich damit gerade in der Breite eindrucksvoll fort und unterstreicht das große Interesse an hochwertigen Flächen.

Bedeutende Vertragsabschlüsse in Frankfurt

BMZ	Unternehmen	m ²
4.6	GIZ - Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit	28.000
1.1	Banken-/ Finanzdienstleister	18.600
1.3	CitiBank Europe	10.100
1.3	Sparda-Bank Hessen	9.100
4.5	Scientology Kirche	8.900
1.2	Noerr Partnerschaftsgesellschaft	8.500