



At a Glance **Q1 2022**

BÜROMARKT FRANKFURT

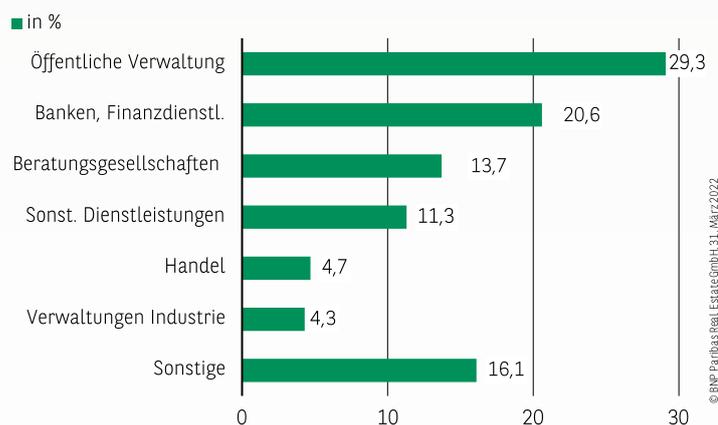
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



SEHR GELUNGENER JAHRESAUFTAKT

Der Frankfurter Büromarkt ist stark ins Jahr 2022 gestartet. Der Flächenumsatz summiert sich auf 137.000 m² (im enger gefassten GfM-Marktgebiet: 113.000 m²). Damit wurde das Top-Ergebnis aus dem Jahr 2017 quasi mit einer Punktlandung eingestellt und der 10-Jahresdurchschnitt um fast 32 % übertroffen. Gegenüber dem guten Jahresauftakt 2021 konnte eine weitere Steigerung von knapp 36 % erzielt werden. Die Marktdynamik ist mit Ausnahme der Größenklasse 5.001 bis 10.000 m² (-30 %) in allen Flächen-segmenten gestiegen. Besonders positiv fällt dabei die Belegung im Größensegment 2.001 bis 5.000 m² (+170 %) ins Gewicht. Die spürbare Steigerung bei den Großabschlüssen mit einer Mietfläche über 10.000 m² (+90 %) geht dabei komplett auf das Konto der Eigennutzertransaktion, welche die GIZ-Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit mit 28.000 m² in Eschborn tätigte.

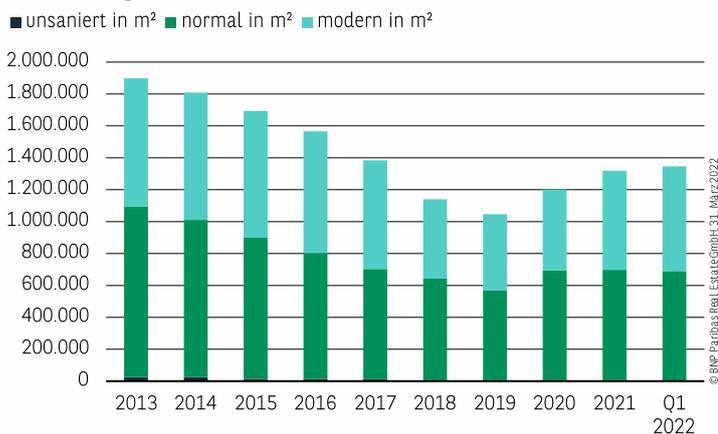
Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



ÖFFENTLICHE VERWALTUNG ÜBERDURCHSCHNITTlich STARK

Die öffentliche Verwaltung hat im ersten Quartal nicht nur den größten Abschluss mit der GIZ beigetragen, sondern ist vielmehr auch durch zahlreiche Abschlüsse im kleineren und mittleren Größensegment auffällig geworden. Mit einem Flächenumsatz von gut 40.000 m² beläuft sich ihr Marktanteil auf rund 29 % und fällt damit deutlich überdurchschnittlich aus. Frankfurts Leitbranche, die Banken und Finanzdienstleister, präsentiert sich zu Jahresbeginn im Langzeitvergleich sehr transaktionsstark. Ihr Ergebnis über gut 28.000 m² ist nicht nur der Eigennutzertransaktion der Sparda-Bank Hessen (9.100 m²) und der Anmietung der Deutschen Bank (6.100 m²) geschuldet, sondern insbesondere einer Vielzahl von kleineren Abschlüssen. Zu der drittstärksten Branche gehören bis dato die Beratungsgesellschaften, deren Umsatz von knapp 19.000 m² nahezu ausschließlich durch Verträge mit einer Mietfläche kleiner 1.000 m² zustande gekommen ist.

Entwicklung des Leerstands



LEERSTANDSANSTIEG VERLIERT WEITER AN TEMPO

Der seit 2020 zu beobachtende Leerstandsanstieg hat im ersten Quartal weiter an Tempo verloren. Zwar ist das Leerstandsvolumen im Vorjahresvergleich um 7 % auf jetzt 1,35 Mio. m² gestiegen, allerdings kann seit Jahresbeginn ein moderates Plus von nur 2 % registriert werden. Knapp 40 % aller Flächen verfügen dabei über einen modernen Ausstattungsstandard, was für Frankfurt kein ungewöhnlich hoher Anteil ist. Die Analyse auf Teilmakroebene zeigt, dass insbesondere in den Top-Lagen Bankenviertel und Westend das Leerstandsvolumen weiterhin relativ begrenzt ist. So wird im Bankenviertel eine Leerstandsquote von 5,6 % und im Westend von nur 4,4 % registriert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.6	GIZ - Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit	28.000
1.3	Sparda-Bank Hessen	9.100
2.3	Deutsche Bank	6.100
3.4	Galileo Global Education Germany	4.700
5.1.2	LBIH für die Regionale Kriminal Inspektion	4.000
5.1.1	Stadtwerke Bad Homburg	3.700

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1 2021	Q1 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	101.000 m ²	137.000 m ²	➔
Leerstand	1.258.000 m ²	1.346.000 m ²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	576.000 m ²	653.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	279.000 m ²	404.000 m ²	➡
Höchstmietpreis	47,00 €/m ²	47,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

Kennzahlen Q1 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Quartal 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 Bankenviertel	47,00		5.400	68.100	67.400	18.000	97.600	39.500	107.600	75.000
1.2 Westend	42,00		9.300	43.000	19.300	1.600	20.400	20.400	63.400	30.900
1.3 Innenstadt	39,00		27.200	176.500	135.800	11.000	162.300	76.900	253.400	264.500
1.4 Hauptbahnhof	25,00		1.600	25.600	8.100	0	25.000	3.400	29.000	16.200
2 Cityrand	21,00 - 23,00		16.300	153.300	88.900	13.000	41.500	27.800	181.100	82.500
3 Stadtrand	13,00 - 20,00		10.400	155.100	26.100	100	5.300	5.300	160.400	35.700
4 Nebenlagen	12,00 - 24,00		48.800	448.400	237.400	37.300	234.900	192.700	641.100	517.200
Summe Frankfurt			119.000	1.070.000	583.000	81.000	587.000	366.000	1.436.000	1.022.000
5 Peripherie	13,50 - 20,00		18.000	276.000	73.000	2.000	66.000	38.000	314.000	451.000
Total			137.000	1.346.000	656.000	83.000	653.000	404.000	1.750.000	1.473.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			113.000	986.000	549.000	77.000	571.000	350.000	1.336.000	988.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2022

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de

➤ BAUAKTIVITÄT BLEIBT LEBHAFT

Aktuell befinden sich rund 653.000 m² im Bau. Damit verharrt die Bauaktivität auf dem für Frankfurt üblichen hohen Niveau (10-Jahresdurchschnitt: 655.000 m²). Gegenüber dem Vorjahr wird ein Plus um 4 % und gegenüber dem Jahreswechsel von 5 % registriert. Diese Zahlen unterstreichen, dass Projektentwickler trotz der seit 2020 herausfordernden Rahmenbedingungen an die Zukunftstauglichkeit und insbesondere langfristigen Chancen der Bankenmetropole glauben. Von den im Bau befindlichen Flächen wurden bereits 37 % vom Markt absorbiert, wobei deutliche Unterschiede nach Baufertigstellungsjahren festgestellt werden können. Schwerpunkte der Bautätigkeit sind weiterhin die zentralen Lagen, insbesondere Bankenviertel und Innenstadt.

➤ SPITZENMIETE STABIL - DURCHSCHNITTMIETE STEIGT

Die Spitzenmiete notiert wie im Vorjahresquartal bei 47,00 €/m² und ist damit weiterhin mit weitem Abstand die höchste in Deutschland. Die Durchschnittsmiete ist im Jahresverlauf um gut 2 % auf 19,50 €/m² gestiegen.

➤ PERSPEKTIVEN

Die Weichen für einen Flächenumsatz auf einem guten Durchschnittsniveau sind in Frankfurt gestellt. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob und wie sich die Unsicherheiten, die mit dem Krieg in der Ukraine verbunden sind, auf den Markt auswirken und wie stark die Aufholeffekte nach der Pandemie ausfallen werden. Vor dem Hintergrund der hohen Nachfrage nach modernen Flächen ist ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete wahrscheinlich.