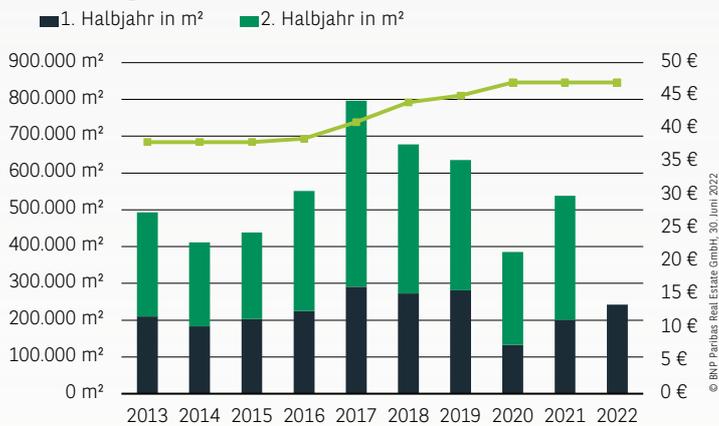




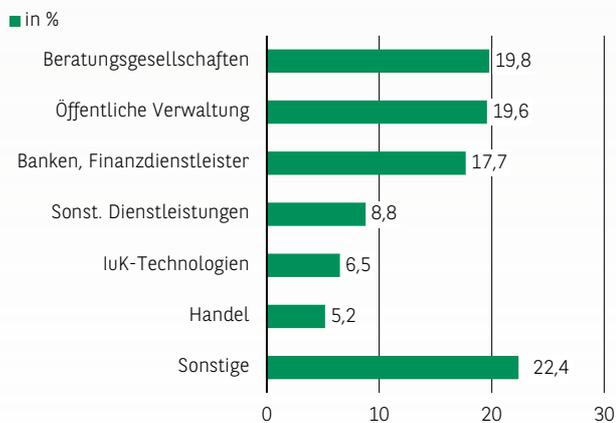
At a Glance **Q2 2022**

# BÜROMARKT FRANKFURT

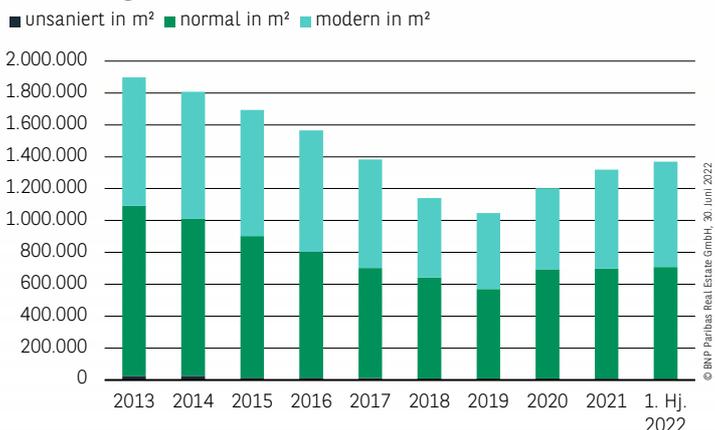
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2022



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ BÜROMARKT FRANKFURT MIT SEHR GUTER ZWISCHENBILANZ

Der Frankfurter Büromarkt konnte im zweiten Quartal nahtlos an den gelungenen Jahresstart anknüpfen und erzielt auch zur Jahresmitte ein sehr gutes Resultat. In Zahlen ausgedrückt lag der Flächenumsatz mit 242.000 m² gut 20 % über dem vergleichbaren Vorjahresergebnis und auch der langjährige Durchschnitt konnte um fast 8 % übertroffen werden. Der steigende Trend bei den Flächenumsätzen zeichnet sich zudem darin ab, dass seit dem coronabedingten Tiefpunkt zum Halbjahr 2020 (133.000 m²) mit der aktuellen Bilanz der zweite Umsatzanstieg in Folge verbucht werden konnte. Gestiegen ist die Marktdynamik hierbei insbesondere in den Größenklassen bis 5.000 m², die im Vergleich zum Vorjahr ein knapp 37 % höheres Volumen aufweisen. Aber auch im Großflächensegment jenseits der 5.000-m²-Marke konnten mehrere Deals in- und außerhalb der zentralen Lagen bzw. des Stadtgebiets registriert werden, sodass auch in dieser Kategorie der Flächenumsatz im Bereich des langjährigen Schnitts liegt. Bei der Verteilung des Flächenumsatzes über das Marktgebiet sticht in erster Linie die Innenstadt (BMZ 1.3) heraus, die u. a. durch größere Eigennutzer- und Mietabschlüsse unterschiedlicher Banken bzw. Finanzdienstleister auf 60.300 m² kommt und damit rund ein Viertel des Gesamtergebnisses generiert.

### ➤ DREI BRANCHEN AN DER SPITZE DES NACHFRAGER-RANKINGS

Die Branchenverteilung des Flächenumsatzes wird zur Jahresmitte von drei Nachfragergruppen dominiert, die zusammengenommen für gut 57 % des Ergebnisses verantwortlich zeichnen. An die Spitze schieben sich hierbei die Beratungsgesellschaften, die u. a. von der Vermietung an Noerr Partnergesellschaften (8.500 m²) im Frankfurter Westend profitieren sowie die öffentliche Verwaltung, wo der Eigennutzerdeal der GIZ-Gesellschaft in Eschborn (28.000 m²) ausschlaggebend ist (jeweils 20 % Anteil). Umsatzstark waren zudem wieder einmal die Banken/Finanzdienstleister (knapp 18 %). Neben diesen drei Branchen ordnen sich zudem sonstige Dienstleistungen (9 %), luK-Technologien (7 %) und der Handel (5 %) über der 5-%-Marke ein.

### ➤ LEERSTANDSANSTIEG VERLIERT WEITER AN TEMPO

Der seit 2020 zu beobachtende Leerstandsanstieg hat im ersten Halbjahr weiter an Tempo verloren. Zwar ist das Leerstandsvolumen im Vorjahresvergleich um 10 % auf jetzt 1,37 Mio. m² gestiegen, allerdings kann seit Jahresbeginn ein deutlich moderateres Plus von unter 4 % registriert werden. Knapp 48 % aller Flächen verfügen dabei über einen modernen Ausstattungsstandard, was für Frankfurt kein ungewöhnlich hoher Anteil ist. Die Leerstandsquote des Gesamtmarktes notiert bei 8,8 %, im Westend und im Bankenviertel sind es nur 5,0 % bzw. 5,8 %.

### Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
4.6	GIZ	28.000
1.3	Banken, Finanzdienstleister	10.100
1.3	Sparda-Bank Hessen	9.100
4.5	Scientology Kirche	8.900
1.2	Noerr Partnerschaftsgesellschaft	8.500
2.3	Deutsche Bank	6.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

### Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2021	1. Hj. 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	201.000 m <sup>2</sup>	242.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	1.243.000 m <sup>2</sup>	1.369.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (gesamt)	629.000 m <sup>2</sup>	674.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (verfügbar)	370.000 m <sup>2</sup>	405.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	47,00 €/m <sup>2</sup>	47,00 €/m <sup>2</sup>	↔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

### Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Halbjahr 2022	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)		9
1 City										
1.1 Bankenviertel	47,00		13.500	70.400	69.600	18.000	97.600	39.500	109.900	75.000
1.2 Westend	44,00		20.300	48.700	23.000	1.500	20.400	20.400	69.100	30.100
1.3 Innenstadt	40,00		60.300	171.700	130.200	10.700	167.400	66.600	238.300	258.000
1.4 Hauptbahnhof	26,00		5.800	27.200	9.400	0	25.000	700	27.900	16.300
2 Cityrand	21,00 - 23,00		28.200	158.000	88.000	10.100	41.500	26.700	184.700	82.500
3 Stadtrand	13,00 - 20,00		12.500	164.100	27.000	1.300	5.300	5.300	169.400	35.900
4 Nebenlagen	12,00 - 24,00		75.400	452.900	240.800	35.400	264.800	221.800	674.700	467.200
<b>Summe Frankfurt</b>			<b>216.000</b>	<b>1.093.000</b>	<b>588.000</b>	<b>77.000</b>	<b>622.000</b>	<b>381.000</b>	<b>1.474.000</b>	<b>965.000</b>
5 Peripherie	14,00 - 20,00		26.000	276.000	72.000	2.000	52.000	24.000	300.000	293.000
<b>Total</b>			<b>242.000</b>	<b>1.369.000</b>	<b>660.000</b>	<b>79.000</b>	<b>674.000</b>	<b>405.000</b>	<b>1.774.000</b>	<b>1.258.000</b>
Nachrichtlich: gjf-Marktgebiet			197.000	1.005.000	551.000	73.000	606.000	365.000	1.370.000	931.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2022

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* 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: 30.06.2022

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

### BAUVOLUMEN GESTIEGEN, 40 % VORVERMIETET

Aktuell befinden sich rund 674.000 m<sup>2</sup> im Bau. Damit ist das Volumen der Flächen im Bau im Vergleich zum Vorjahr um 7 % und verglichen mit dem Vorquartal um 3 % gestiegen. 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 40 % vom Markt absorbiert, wobei deutliche Unterschiede nach Baufertigstellungsjahren festgestellt werden können. Schwerpunkte der Bautätigkeit sind weiterhin die zentralen Lagen, insbesondere Bankenviertel und Innenstadt.

### SPITZENMIETE KONSTANT, DURCHSCHNITTMIETE STEIGT

Die Spitzenmiete notiert wie im Vorjahresquartal bei 47,00 €/m<sup>2</sup> und ist damit weiterhin mit weitem Abstand die höchste in Deutschland. Die Durchschnittsmiete ist im Jahresverlauf um gut 5 % auf 21,70 €/m<sup>2</sup> gestiegen.

### PERSPEKTIVEN

Welche Auswirkungen die konjunkturellen und finanzmarktgetriebenen Unsicherheiten mittelfristig auf die Büromärkte haben werden, bleibt abzuwarten. Fakt ist jedoch, dass der Frankfurter Büromarkt auf ein sehr gutes erstes Halbjahr zurück- und angesichts der guten Nachfragesituation auch auf eine vielversprechende zweite Jahreshälfte vorausblickt. Noch weiter Luft nach oben scheint es bei den Durchschnittsmieten zu geben, während die Spitzenmiete ihr hohes Niveau zunächst bestätigen dürfte.