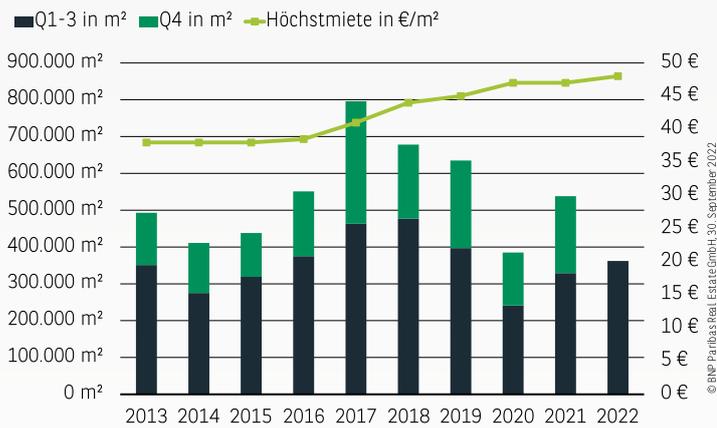




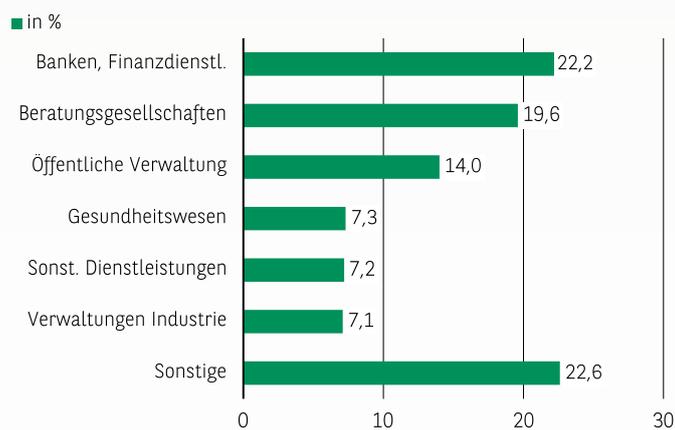
At a Glance **Q3 2022**

BÜROMARKT FRANKFURT

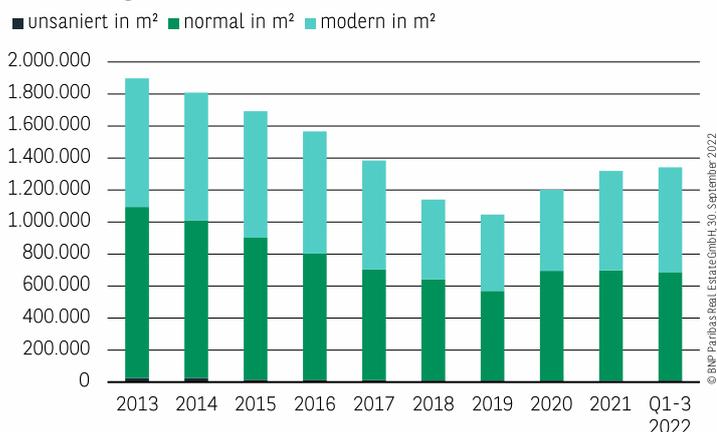
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2022



Entwicklung des Leerstands



➤ BÜROMARKT FRANKFURT HÄLT KURS

Auch im dritten Quartal hat sich der Aufwärtstrend des ersten Halbjahrs fortgesetzt. Nach den ersten 9 Monaten summiert sich der Flächenumsatz im gesamten Frankfurter Marktgebiet auf 362.000 m², von denen 304.000 m² auf das enger abgegrenzte gif-Gebiet entfallen. Damit wird der langjährige Durchschnitt um knapp um 1 % übertroffen. Im Vergleich zum Vorjahr steht eine Steigerung des Umsatzes von 10 % zu Buche. Auch im direkten Quartalsvergleich wird ein deutliches Plus von 14 % notiert. Allein im dritten Quartal wurde ein Flächenumsatz von 120.000 m² erzielt (Q2: 105.000 m²), darunter der Abschluss von rund 18.600 m² eines Banken- und Finanzdienstleisters im sogenannten Executive Building des Silberturms (Gallusanlage 8). Insgesamt wurden im laufenden Jahr bisher drei Großverträge getätigt, die insgesamt rund 16 % des Flächenumsatzes generiert haben (rund 57.000 m²) und wesentlich für das Umsatzwachstum gegenüber dem Vorjahr verantwortlich zeichnen. Insgesamt ist das Anmietungsgeschehen in allen Größenklasse aktuell recht reger.

➤ BANKEN UND FINANZDIENSTLEISTER AUF RANG 1

Banken und Finanzdienstleister haben sich als Frankfurter Leitbranche mit 22 % Flächenumsatz wieder auf Platz 1 gesetzt und Beratungsgesellschaften mit rund 20 % auf den zweiten Platz verwiesen. 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 Größen-segment beigetragen haben. Auf einen zweistelligen Marktanteil kommt auch die öffentliche Verwaltung mit 14 % (u. a. mit dem bisher größten Abschluss von 28.000 m², getätigt von der GIZ - Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit. Gesundheitswesen, sonstige Dienstleistungen und Verwaltungen/Industrie machen mit jeweils 7 % einen eher geringen Umsatzanteil aus.

➤ LEERSTAND WEITER UNTER LANGJÄHRIGEM DURCHSCHNITT

Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum moderat um 4 % gestiegen und notiert aktuell bei rund 1,34 Mio. m². Im bisherigen Jahresverlauf präsentiert sich das Leerstandsvolumen stabil und ist im dritten Quartal sogar leicht rückläufig. Diese Trendentwicklung ist auch bei den Leerstandsflächen mit modernem Ausstattungsstandard zu erkennen, deren Volumen sich auf 655.000 m² summiert. Auffällig ist, dass kaum Neubauerstbezugsflächen in den Prime Locations Bankenviertel und Westend zur Verfügung stehen. Die Leerstandsquote beläuft sich im Marktgebiet auf 8,6 %, was ein für Frankfurt insgesamt moderates Niveau ist.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2021	Q1-3 2022	Trend Restjahr
Flächenumsatz	329.000 m ²	362.000 m ²	↘
Leerstand	1.292.000 m ²	1.342.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	694.000 m ²	678.000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	412.000 m ²	416.000 m ²	→
Höchstmietpreis	47,00 €/m ²	48,00 €/m ²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2022

Kennzahlen Q1-3 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 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		48,00	36.100	53.400	52.400	18.000	183.600	104.400	157.800	9.000
1.2 Westend		44,00	29.400	50.900	21.600	500	7.800	7.100	58.000	49.900
1.3 Innenstadt		41,00	81.100	190.300	145.000	27.600	100.200	46.200	236.500	256.000
1.4 Hauptbahnhof		27,00	8.200	26.500	8.700	0	25.000	700	27.200	16.200
2 Cityrand	22,50	- 25,00	63.800	132.400	70.500	3.600	41.600	18.300	150.700	82.500
3 Stadtrand	14,00	- 20,00	15.600	155.200	36.100	1.300	5.300	5.300	160.500	35.700
4 Nebenlagen	12,00	- 24,00	92.800	450.300	241.700	35.000	267.500	221.000	671.300	466.700
Summe			327.000	1.059.000	576.000	86.000	631.000	403.000	1.462.000	916.000
5 Peripherie	14,50	- 20,00	35.000	283.000	79.000	1.000	47.000	13.000	296.000	293.000
Total			362.000	1.342.000	655.000	87.000	678.000	416.000	1.758.000	1.209.000
Nachrichtlich: gjf-Marktgebiet			304.000	963.000	531.000	82.000	615.000	387.000	1.350.000	882.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 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: 30.09.2022

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

BAUVOLUMEN BLEIBT AUF HOHEM NIVEAU

Im Vorjahresvergleich ist die Bautätigkeit mit einem Minus von rund 2 % auf 678.000 m² leicht rückläufig und stagniert im Vergleich zum zweiten Quartal. Somit bleibt die Bauaktivität auf dem für Frankfurt üblichen hohen Niveau. 50 % der Flächen 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 der herausfordernden Rahmenbedingungen im Jahr 2022 an die Zukunftsfähigkeit der Finanzmetropole glauben. Die zentralen Lagen, insbesondere das Bankenviertel und die Innenstadt, verzeichnen weiterhin eine rege Bautätigkeit. Die Vorvermietungsquote liegt bei 39 %.

DURCHSCHNITTS- UND SPITZENMIETE STEIGEN

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.

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.