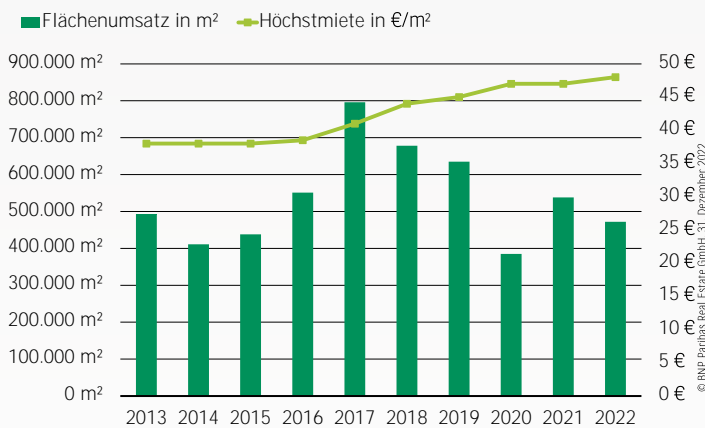




At a Glance **Q4 2022**

BÜROMARKT FRANKFURT

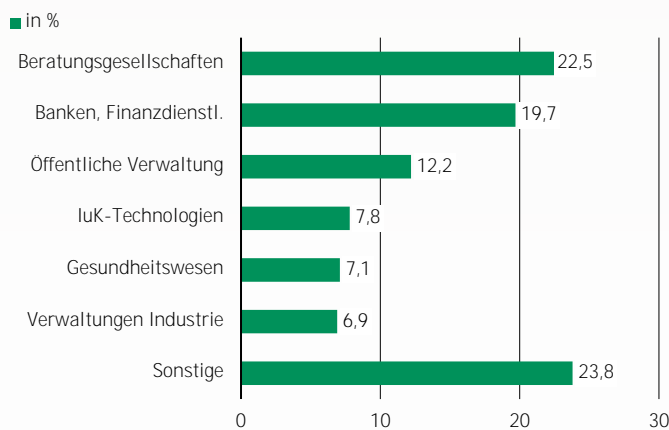
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



FRANKFURT AUCH ZUM JAHRESENDE AUF KURS

Den Frankfurter Büromarkt kennzeichnete im abgelaufenen Jahr 2022 eine insgesamt große Konstanz. Nach einem sehr gelungenen Jahresauftakt mit einem Flächenumsatz von 137.000 m² hat er sich in den Folgequartalen trotz der herausfordernden konjunkturellen Lage zwischen 105.000 m² und 120.000 m² eingependelt. Insgesamt wurden Abschlüsse über ein Volumen von 472.000 m² registriert (gif-Marktgebiet: 392.000 m²). Damit wurde sowohl das Vorjahresergebnis wie auch der 10-Jahresdurchschnitt (539.700 m²) um jeweils gut 12 % verfehlt. Positiv fällt dabei insbesondere das vierte Quartal ins Gewicht. Obwohl sich seit einigen Monaten die Zeichen einer vermutlich schwachen Rezession mehren, hat das Anmietungsgeschehen mit 110.000 m² kaum an Tempo verloren (-8 % gegenüber Q3). Im bundesweiten Vergleich der größten Standorte nimmt Frankfurt hier zwischen Berlin, München und Hamburg, wo aufgrund des schwierigen Marktumfeldes Rückgänge im zweistelligen Bereich registriert wurden, eine positive Ausnahmestellung ein.

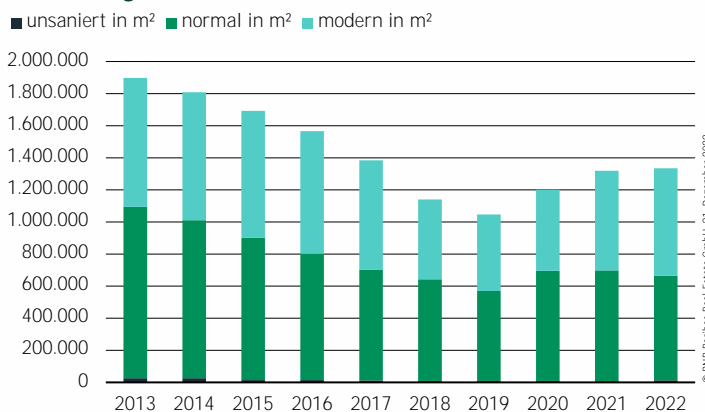
Flächenumsatz nach Branchen 2022



LEITBRANCHEN WIEDER VORN

Frankfurts Leitbranchen haben auch 2022 wieder die Spitzenpositionen im Branchenranking inne. Die Beratungsgesellschaften kommen auf einen überdurchschnittlichen Flächenumsatz von rund 106.000 m² (+23 % über 10-Jahresdurchschnitt) und erreichen damit einen Marktanteil von 22,5 %. Auf Rang zwei ordnen sich die Banken und Finanzdienstleister mit rund 93.000 m² Flächenumsatz ein. Sie haben auch drei der fünfgrößten Abschlüsse zum Jahresumsatz beigetragen. Darunter ODDO BHF im Bankenviertel (18.600 m²) sowie die Abschlüsse im Teilmarkt City von der CitiBank Europe (10.100 m²) und der Sparda-Bank Hessen (Eigennutz; 9.100 m²). Die öffentliche Verwaltung kommt auf ein durchschnittliches Ergebnis von 58.000 m², getragen u.a. vom Eigennutzer-Großabschluss der Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit (GIZ) im Teilmarkt Eschborn (28.000 m²).

Entwicklung des Leerstands



LEERSTAND NAHEZU KONSTANT

Nach einem beschleunigten Anstieg des Leerstands zwischen 2019 und 2021 hat sich der Leerstand 2022 auf einem Niveau von gut 1,3 Mio. m² verfestigt. Aktuell stehen rund 1,33 Mio. m² (gif: 967.000 m²) kurzfristig zur Verfügung, rund 50 % verfügen dabei über einen modernen Ausstattungsstandard, was für den hohe Flächenqualitäten gewöhnten und auch fordernden Frankfurter Markt kein ungewöhnlich hoher Wert ist. In den Top-Lagen Bankenviertel und Westend beläuft sich der moderne Leerstand aktuell nur auf knapp 65.000 m². Die Leerstandsquote notiert im Marktgebiet bei 8,5 % (gif: 8,4 %) und im Bankenviertel bei 3,2 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.6	GIZ - Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit	28.000
1.1	ODDO BHF	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, 31. Dezember 2022

PROJEKTVOLUMEN SINKT

Es kann kaum verwundern, dass Projektentwickler im aktuell herausfordernden Umfeld von steigenden Zinsen, deutlich höheren Finanzierungskosten und einer sich abschwächenden Konjunktur zunehmend mit Umsicht agieren. Dies gilt auch für den Frankfurter Markt, wo das Volumen der projektierten Flächen im Jahresverlauf von 1,3 Mio. m² auf jetzt gut 1 Mio. m² gesunken ist. Zur Zeit befinden sich 675.000 m² im Bau, wovon der Löwenanteil (496.00 m²) allerdings erst ab 2024 fertiggestellt wird. Die Vorvermietungsquote beläuft sich aktuell insgesamt auf niedrige 29 %.

MIETNIVEAU STEIGT

Die Spitzenmiete ist seit Ende 2021 um 1 € auf 48 €/m² gestiegen. Sie präsentiert sich seit der Jahreshälfte auf diesem Niveau stabil. Einen Sprung nach oben (+13 %) hat demgegenüber die Durchschnittsmiete auf aktuell 23,20 €/m² gemacht, was die hohe Nachfrage nach sehr guten Flächen eindrucksvoll unterstreicht.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2021	2022	Trend 2023
Flächenumsatz	538.000 m ²	472.000 m ²	↘
Leerstand	1.319.000 m ²	1.335.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	619.000 m ²	675.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	388.000 m ²	482.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	47,00 €/m ²	48,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2022

PERSPEKTIVEN

Die konjunkturellen Unsicherheiten dürften vorerst marktbestimmend bleiben. Sobald die deutsche Wirtschaft jedoch wieder den Wachstumskurs eingeschlagen hat, wird sich auch das Anmietungsgeschehen in Frankfurt nachhaltig beschleunigen. Ein Flächenumsatz von 450.000 m² scheint aktuell realistisch. Aufgrund der hohen Präferenz seitens der Unternehmen nach hochwertigen Flächen ist sowohl bei der Spitzen- wie auch der Durchschnittsmiete mit weiterem Mietsteigerungspotenzial zu rechnen.

Kennzahlen 2022

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	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	48,00		53.000	39.100	38.100	11.600	183.600	120.300	159.400	32.900
1.2 Westend	46,00		45.900	52.300	26.700	500	7.700	5.200	57.500	49.000
1.3 Innenstadt	44,00		100.800	184.900	129.900	7.900	93.800	70.300	255.200	274.300
1.4 Hauptbahnhof	27,00		9.100	33.000	8.200	0	25.000	700	33.700	16.200
2 Cityrand	23,50 - 25,00		72.900	135.300	75.300	5.800	21.900	15.200	150.500	82.600
3 Stadtrand	15,00 - 20,00		24.500	131.800	47.800	1.500	72.000	72.000	203.800	18.300
4 Nebenlagen	12,50 - 26,00		113.800	489.600	270.000	26.700	238.000	189.300	678.900	303.700
Summe			420.000	1.066.000	596.000	54.000	642.000	473.000	1.539.000	777.000
5 Peripherie	14,50 - 20,00		52.000	269.000	74.000	1.000	33.000	9.000	278.000	286.000
Total			472.000	1.335.000	670.000	55.000	675.000	482.000	1.817.000	1.063.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			392.000	967.000	553.000	50.000	626.000	457.000	1.424.000	765.000

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

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2022](#)

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: 31.12.2022

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