

RESEARCH



FRANKFURT OFFICE

ANNUAL 2022



FLÄCHENUMSATZ

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt ist 2022 von den Auswirkungen der Pandemie, des Ukrainekrieges und der Inflation nicht verschont geblieben. Das vierte Quartal, in der Regel ein wesentlicher Treiber für das Jahresendresultat, war besonders schwach, da kein einziger größerer Abschluss zustande kam. Der Büroflächenumsatz zum Jahresende lag mit ca. 387.000 m² um 14 % unter dem Wert von 2021 (ca. 450.000 m²). Im GIF-Gebiet sind somit im Gesamtjahr ca. 11,7 % weniger Abschlüsse registriert worden (2022: ca. 453; 2021: ca. 513). Die Rangfolge der Top-Abschlüsse wird von der GIZ angeführt (Eschborn, ca. 28.000 m², Q1), der BHF-Bank (Bankenviertel, ca. 18.700 m², Q3) und der Citigroup (Innenstadt, ca.10.100 m², Q2).

Mit ca. 88.000 m² abgenommener Fläche hat sich der Sektor der Banken und Finanzdienstleister im abgelaufenen Jahr wieder an die Spitze des Branchen-Rankings gekämpft (2021: ca. 67.000 m²). Beratungsgesellschaften kommen auf ca. 68.500 m² (2021: ca. 62.000) und Bau & Immobilien auf ca. 45.000 m² (2021: ca. 35.500 m²).

Mit Blick auf die Teilmärkte dominiert das Bankenviertel (ca. 62.000 m²), Eschborn kommt auf ca. 56.700 m² und die Innenstadt auf ca. 44.000 m². Niederrad, 2021 mit ca. 62.500 m² Sieger, verzeichnete mit ca. 10.500 m² einen herben Verlust.

Das Fertigstellungsvolumen reduzierte sich mit ca.125.000 m² deutlich (2021: ca. 210.000 m²), wobei das 2. Halbjahr mehr als ca. 105.000 m² beitrug.

TAKE-UP

Frankfurt's office market has not been spared from the effects of the pandemic, the Ukraine war or inflation in 2022. The fourth quarter, typically a major driver of the year-end result, was particularly weak without a single major deal taking place. The year-end office take-up result of approx. 387,000 sq m was down 14% in 2021 (approx. 450,000 sq m). Around 11.7% fewer completions were registered in the gif area over the year as a whole (2022: approx. 453; 2021: approx. 513). The ranking of top deals was led by GIZ (Eschborn, approx. 28,000 sq m, Q1), BHF-Bank (Banking District, approx. 18,700 sq m, Q3) and Citigroup (city centre, approx. 10,100 sq m, Q2).

With a take-up of approx. 88,000 sq m, Banking & Financial Services fought its way back to the top of the sector league table last year (2021: approx. 67,000 sq m). Take-up by Consultants was registered with approx. 68,500 sq m (2021: approx. 62,000 sq m), followed by Construction & Real Estate with approx. 45,000 sq m (2021: approx. 35,500 sq m).

With regard to the submarkets, the Banking District was the dominant location with approx. 62,000 sq m of take-up, followed by Eschborn with approx. 56,700 sq m and the city centre with approx. 44,000 sq m. Niederrad, in 2021 winner with approx. 62.500 sq m, recorded a bitter loss with approx. 10.500 sq m.

There was also a considerable reduction in the volume of completions to approx.125,000 sq m (2021: approx. 210,000 sq m), with the second half of the year contributing more than 105,000 sq m to this figure.

TABELLE 1 · TABLE 1
Büromarktdaten
Office market data

	2019	2020	2021	2022
Umsatz (kumulativ) in m ² Take-up (cumulative) sq m	570.400	331.100	450.000	387.000
Bestand (kumulativ) in m ² Stock (cumulative) sq m	11.749.400	11.703.500	11.781.000	11.641.000
Leerstand in m ² Vacancy sq m	780.000	877.700	997.000	919.800
Leerstandsrate in % Vacancy rate in %	6,6	7,5	8,5	7,9
Spitzenmiete in € in m ² / Monat Prime rent in € / sq m / month	45,00	46,00	46,00	46,50

Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2023 · All indications are subject to correction. January 2023

Mieten/Leerstand/Angebot

Im Betrachtungszeitraum konnte ein leichter Anstieg der Spitzenmiete auf ca. 46,50 € (2021: ca. 46,00) und ein deutlicher Anstieg der Durchschnittsmiete auf ca. 23,00 € registriert werden (2021: ca. 22,00 €).

Positiv zu werten ist der Rückgang des Leerstands auf ca. 915.000 m² (2021: ca. 997.000 m²) und der Leerstandsquote auf ca. 7,90 % (2021: ca. 8,5 %).

Rents/Vacancy/Supply

A slight rise in the prime rent to approx. EUR 46.50/sq m (2021: approx. EUR 46.00/sq m) and a significant rise in the average rent to approx. EUR 23.00/sq m (2021: approx. EUR 22.00/sq m) were registered in the period under review.

The decline in vacancy to approx. 915,000 sq m (2021: approx. 997,000 sq m) and the vacancy rate to approx. 7.9% (2021: approx. 8.5%) should be viewed positively.

Prognose

Mit unveränderten äußeren Einflussfaktoren steht der Frankfurter Büromarkt auch 2023 vor großen Herausforderungen. Dennoch verzeichnen wir eine stabile Nachfrage nach qualitativ hochwertigen und ESG-konformen Büroflächen.

Forecast

With many external influencing factors unchanged, Frankfurt's office market will continue to face major challenges in 2023. Nevertheless, we are seeing stable demand for high-quality and ESG-compliant office space.

KEY FACTS

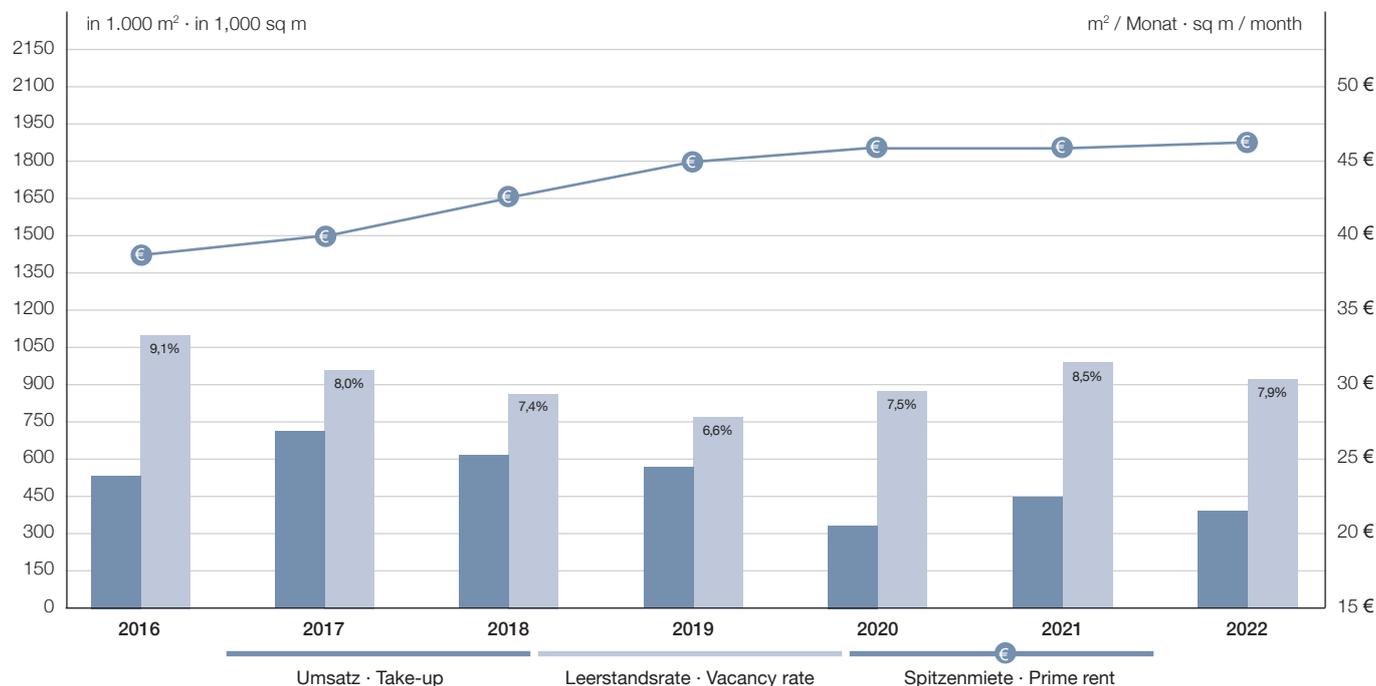
Flächenumsatz Take-up	387.000 m²
Mietverträge < 1.000 m ² Transactions < 1,000 sq m	372
Mietverträge > 1.000 m ² Transactions > 1,000 sq m	72
Mietverträge > 5.000 m ² Transactions > 5,000 sq m	9

TABELLE 2 · TABLE 2
Branchen
Umsatz / Take-up
in m² / sq m

Banken, Finanzdienstleister	88.000
Bau & Immobilien	45.000
Beratungsgesellschaften	68.500
Bildung	12.400
Co-Working & Business Center	7.600
Gesundheitswesen	23.000
Handel	8.000
Info- und Kommunikationstechn.	32.000
Medien und Werbung	9.100
Öffentliche Verwaltung	42.500
Reise & Touristik	3.700
Transport & Verkehr	9.200
Sonstige	38.000
Gesamt	387.000

GRAFIK 1 · CHART 1

Büromarkt Frankfurt/Main 2022 · Office market Frankfurt/Main 2022



Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2023 · All indications are subject to correction. January 2023

TABELLE 3 · TABLE 3

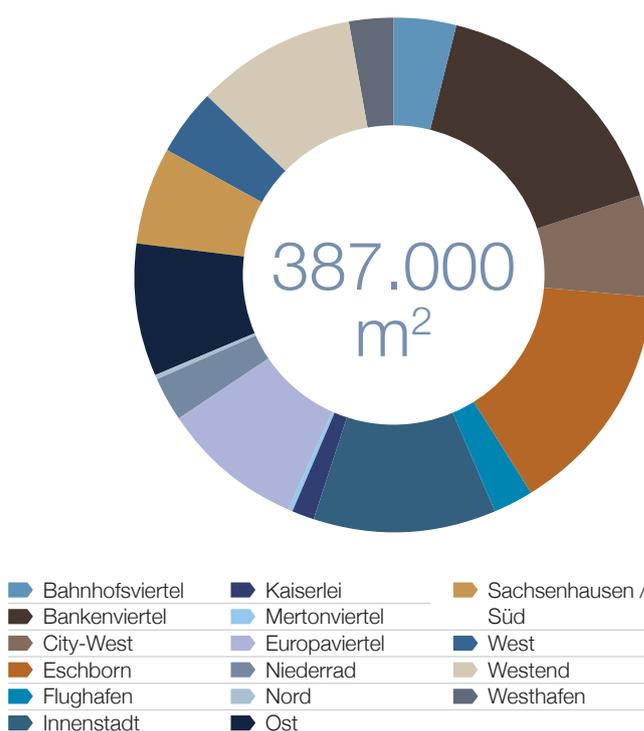
Teilmärktedaten 2022
Data by market area 2022

Market Area	Umsatz / Take-up in m² / sq m
Bahnhofsviertel	15.800
Bankenviertel	62.000
City-West	24.700
Eschborn	56.700
Flughafen	9.800
Innenstadt	44.000
Kaiserlei	5.800
Mertonviertel	700
Messe/Europaviertel	35.000
Niederrad	10.300
Nord	1.400
Ost	32.400
Sachsenhausen / Süd	23.000
West	16.700
Westend	38.700
Westhafen	10.000
Gesamt total	387.000

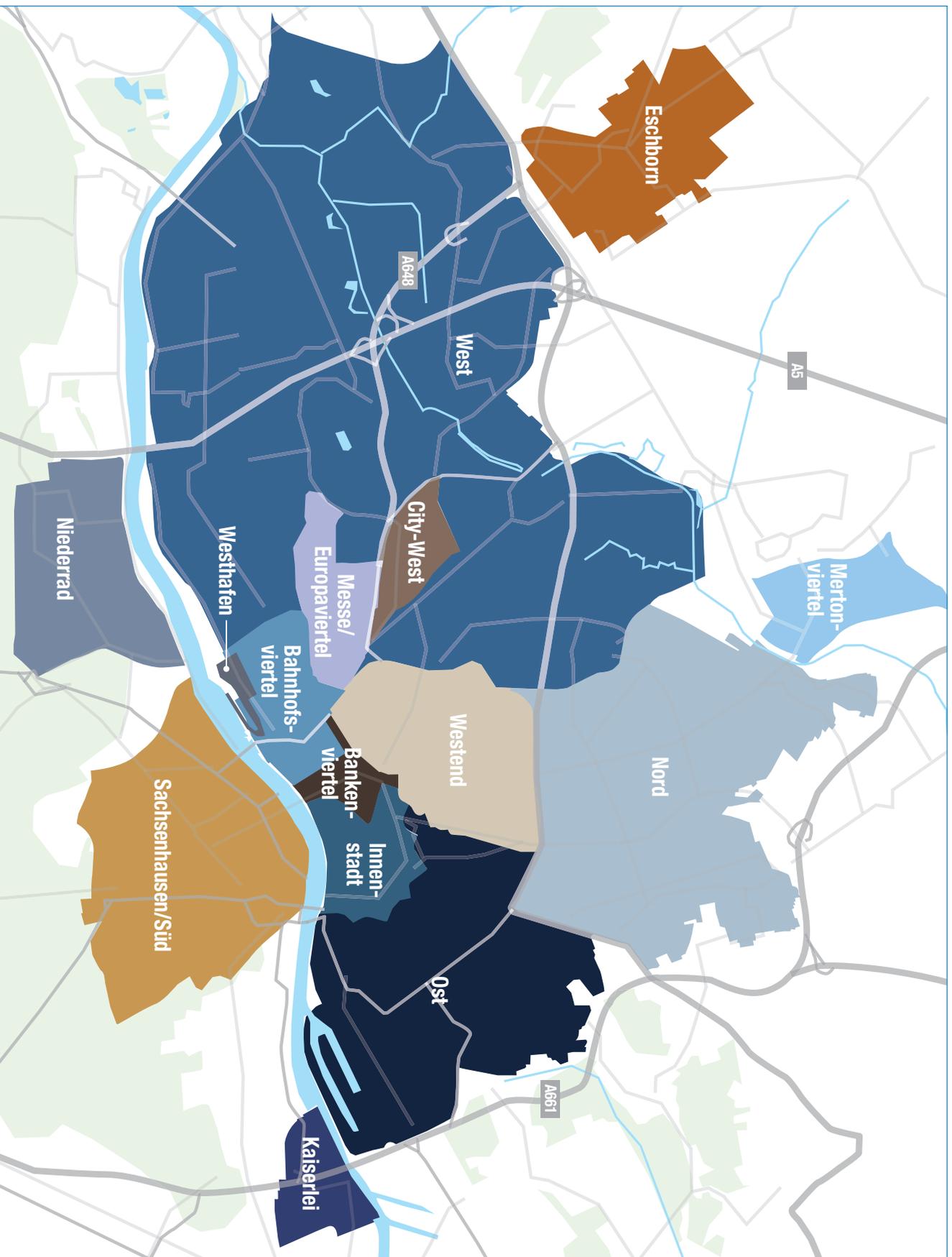
Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2023
All indications are subject to correction. January 2023

GRAFIK 2 · CHART 2

Umsatz nach Teilmärkten 2022
Take-up by market area 2022



Mietpreisspanne in €/m² · Rent price range in €/sq m



Bahnhofsviertel	8,00 - 32,00
Bankenviertel	20,00 - 46,50
City-West	13,00 - 26,50
Eschborn	8,00 - 20,00
Flughafen	13,00 - 28,00
Innenstadt	12,00 - 43,00
Offenbach (Kaiserlei)	7,50 - 15,50
Mertonviertel	7,00 - 16,00
Messe / Europaviertel	18,00 - 37,50
Niederrad	10,50 - 19,00
Nord	5,50 - 17,50
Ost	7,00 - 26,00
Sachsenhausen / Süd	12,00 - 25,00
West	10,00 - 26,50
Westend	11,00 - 46,50
Westhafen	19,00 - 23,00



+49 (0)69 55 66 33-0
www.knightfrank.de