

RESEARCH



FRANKFURT OFFICE

BI-ANNUAL 2022



ONE

by CA Immo
Copyright CA Immo

FLÄCHENUMSATZ

Der Frankfurter Büromarkt stabilisiert sich weiter. Mit einem erzielten Flächenumsatz von ca. 195.000 m² toppt er die Vorjahresergebnisse zum zweiten Mal (H1 2021: ca. 170.000 m²; H1 2020: ca. 148.000 m²). Neben einem Umsatzplus von aktuell ca. 15 % dokumentiert auch der Anstieg der abgeschlossenen Mietverträge im gif-Gebiet auf ca. 217 diese Entwicklung (H 2021: ca. 211). Nach einem guten Jahresauftakt mit ca. 102.000 m² neu vermieteter Büroflächen hat sich allerdings das zweite Quartal mit ca. 93.000 m² aufgrund unterschiedlichster Einflussfaktoren wie Zinsen, Rohstoffpreisen sowie Lieferengpässen etwas zurückhaltender präsentiert. Beim Branchenranking unter den Flächenabnehmern dominieren im H1 2022 Banken & Finanzdienstleister, gefolgt von der Öffentlichen Verwaltung und Beratungsgesellschaften.

Die 5 Top-Abschlüsse spiegeln auch die Ergebnisse der gefragtesten Teilmärkte wider. Es führt Eschborn, wo die GIZ ca. 28.000 m² als Eigennutzer realisiert. Den größten Abschluss im Q2 2022 mit ca. 10.050 m² hat Knight Frank an die Citi Group im Neubauprojekt Taurus in der Innenstadt vermittelt. Auf den Plätzen 3-5 liegen der Eigennutzerdeal der Sparda Bank mit ca. 9.150 m² im Europaviertel, welcher ebenfalls durch Knight Frank vermittelt wurde, die Kanzlei Noerr LLP im CENTRAL PARX im Westend (ca. 8.446 m²) und die Deutsche Bank im IBC in der City-West (Erweiterung um ca. 6.123 m²).

SPACE TAKE-UP

Frankfurt's office property market continues to stabilise. With an approx. take-up of 195,000 sq m in H1 2022, the corresponding results of the previous two years in the same period have been surpassed (H1 2021: approx. 170,000 sq m; H1 2020: approx. 148,000 sq m). In addition to a recent increase in take-up of approx. 15%, this development is also corroborated by the increase in the number of leases signed in the gif-area, totalling approx. 217 (H1 2021: approx. 211). After a good start to the year with approx. 102,000 sq m of newly-let office space, the second quarter was somewhat more reserved with approx. 93,000 sq m. This was due to various factors such as increasing interest rates, construction costs and supply chain issues. In H1 2022, the banking and financial services sector ranked highest in terms of space take-up, followed by public administration and consulting firms.

The top 5 deals are reflective of the most sought-after submarkets. In Eschborn, GIZ secured approx. 28,000 sq m as an owner-occupier. Knight Frank closed the largest deal with Citigroup in the Taurus new development in the city centre with approx. 10,050 sq m in Q2 2022. These were followed in third, fourth and fifth position by Sparda Bank's owner-occupier deal with approx. 9,150 sq m in the Europaviertel (also closed by Knight Frank), the law firm Noerr LLP in CENTRAL PARX in the Westend (approx. 8,446 sq m) and Deutsche Bank in IBC in City West (an expansion of approx. 6,123 sq m).

TABELLE 1 · TABLE 1
Büromarktdaten
Office market data

	2019	2020	2021	2022
Umsatz (kumulativ) in m ² Take-up (cumulative) sq m	277.400	125.000	170.000	195.000
Bestand (kumulativ) in m ² Stock (cumulative) sq m	11.769.000	11.685.000	11.733.000	11.785.000
Leerstand in m ² Vacancy sq m	853.800	836.344	970.000	988.000
Leerstandsrate in % Vacancy rate in %	7,3%	7,2%	8,3%	8,4%
Spitzenmiete in € in m ² / Monat Prime rent in € / sq m / month	45,00 €	45,00 €	45,00 €	46,50 €

Alle Angaben ohne Gewähr. Stand July 2022 · All indications are subject to correction. August 2022

Mieten/Leerstand/Angebot

Die Spitzenmiete hat sich leicht um 0,50 €/m² auf nunmehr 46,50 €/m² verteuert, die Durchschnittsmiete um 0,42€/m² auf 22,02 €/m².

Erstmals kann im Vergleich zu Q1 2022 wieder eine leichte Reduktion des Leerstandes auf ca. 8,4 % bzw. ca. 988.000 m² verzeichnet werden (-2,4 %). Das Fertigstellungsvolumen ist mit 24.500 m² bislang sehr überschaubar (H1 2021: 92.500 m²), wir erwarten jedoch bis Jahresende einen Anstieg auf insgesamt ca. 150.000 m².

Rents/Vacancy/Supply

The prime rent increased slightly by EUR 0.50 to EUR 46.50/sq m, and the average rent by EUR 0.42 to EUR 22.02/sq m.

For the first time, when compared to Q1 2022, we can see a slight reduction in vacancies of approx. 8.4% or approx. 988,000 sq m (-2.4%). The volume of completions so far has been very manageable at 24,500 sq m (H1 2021: 92,500 sq m), but we expect this to increase to a total of approx. 150,000 sq m by the end of the year.

Mieten/Leerstand/Angebot

Wir gehen weiterhin optimistisch von einem Jahresergebnis von 400.000 – 450.000 m² vermieteter Bürofläche aus.

Outlook

We are cautiously optimistic in estimating an annual result of 400,000 - 450,000 sq m of rented office space.

KEY FACTS

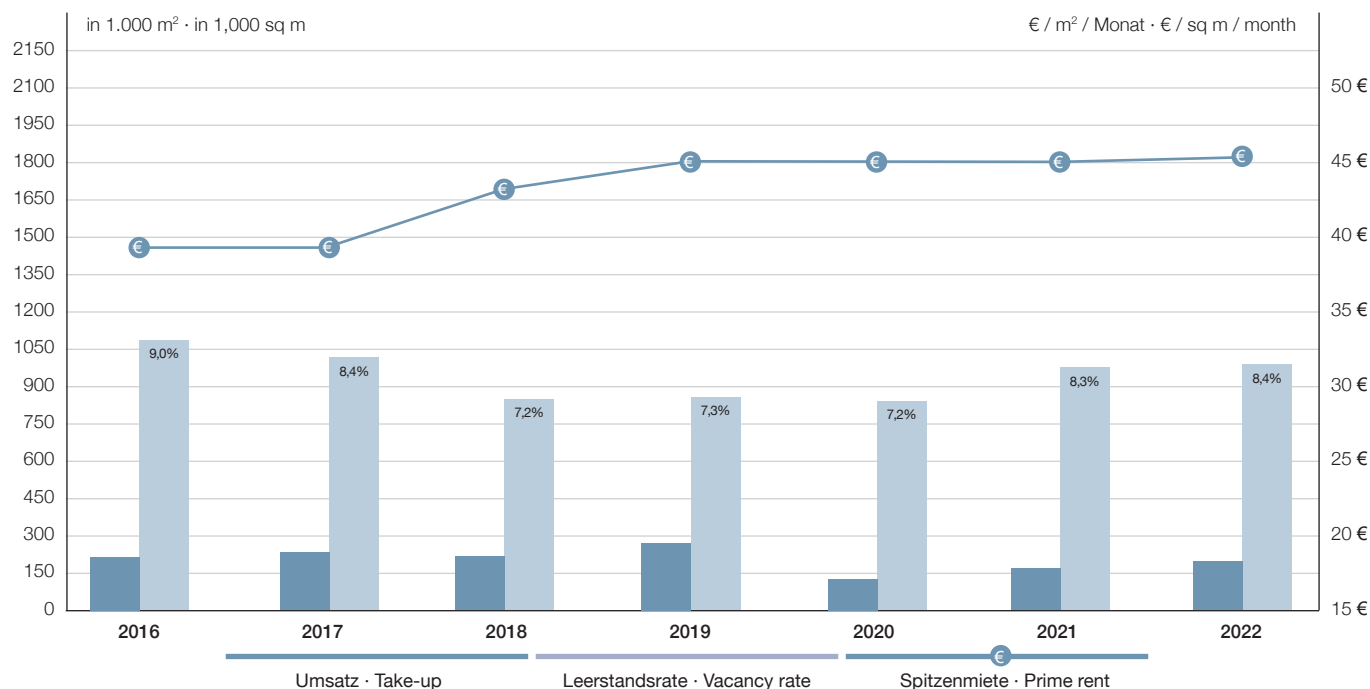
Flächenumsatz Take-up	195.000 m²
Mietverträge < 1.000 m ² Transactions < 1,000 sq m	178
Mietverträge > 1.000 m ² Transactions > 1,000 sq m	34
Mietverträge > 5.000 m ² Transactions > 5,000 sq m	5

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

Banken, Finanzdienstleister	53.400
Bau & Immobilien	8.400
Beratungsgesellschaften	27.300
Bildung	7.860
Co-Working & Business Center	4.400
Gesundheitswesen	3.950
Handel	2.890
Info- und Kommunikationstech.	17.000
Medien und Werbung	3.850
Öffentliche Verwaltung	36.750
Reise & Touristik	550
Transport & Verkehr	6.150
Sonstige	22.500
Gesamt total	195.000

GRAFIK 1 · CHART 1

Büromarkt Frankfurt/Main 2022 (Halbjahr) · Office market Frankfurt/Main 2022 (bi-annual)



Alle Angaben ohne Gewähr. Stand August 2022 · All indications are subject to correction. August 2022

TABELLE 3 · TABLE 3

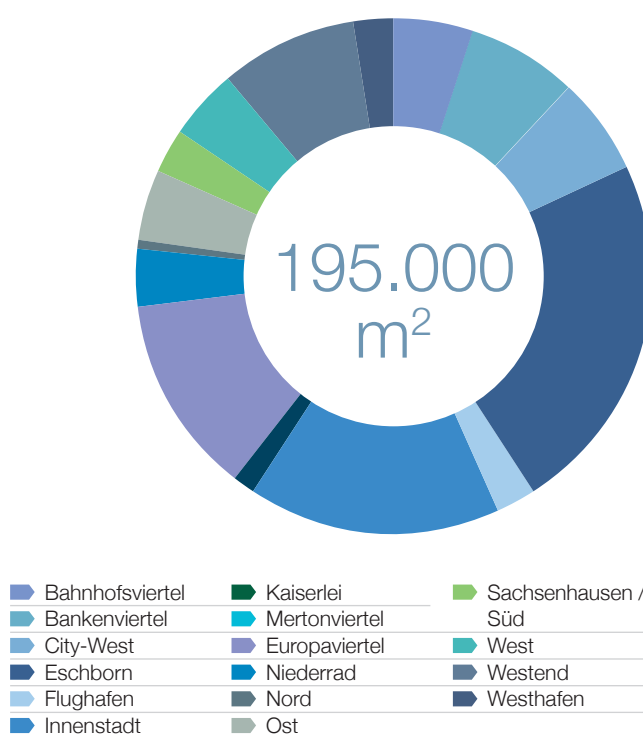
Teilmarktdaten 2022 (Halbjahr)
Data by market area 2022 (bi-annual)

Teilmarkt	Umsatz / Take-up in m² / sq m
Bahnhofsviertel	9.800
Bankenviertel	13.750
City-West	11.750
Eschborn	44.850
Flughafen	4.450
Innenstadt	31.300
Kaiserlei	2.250
Mertonviertel	400
Messe / Europaviertel	24.150
Niederrad	7.150
Nord	800
Ost	9.000
Sachsenhausen / Süd	5.450
West	8.400
Westend	16.750
Westhafen	4.750
Gesamt total	195.000

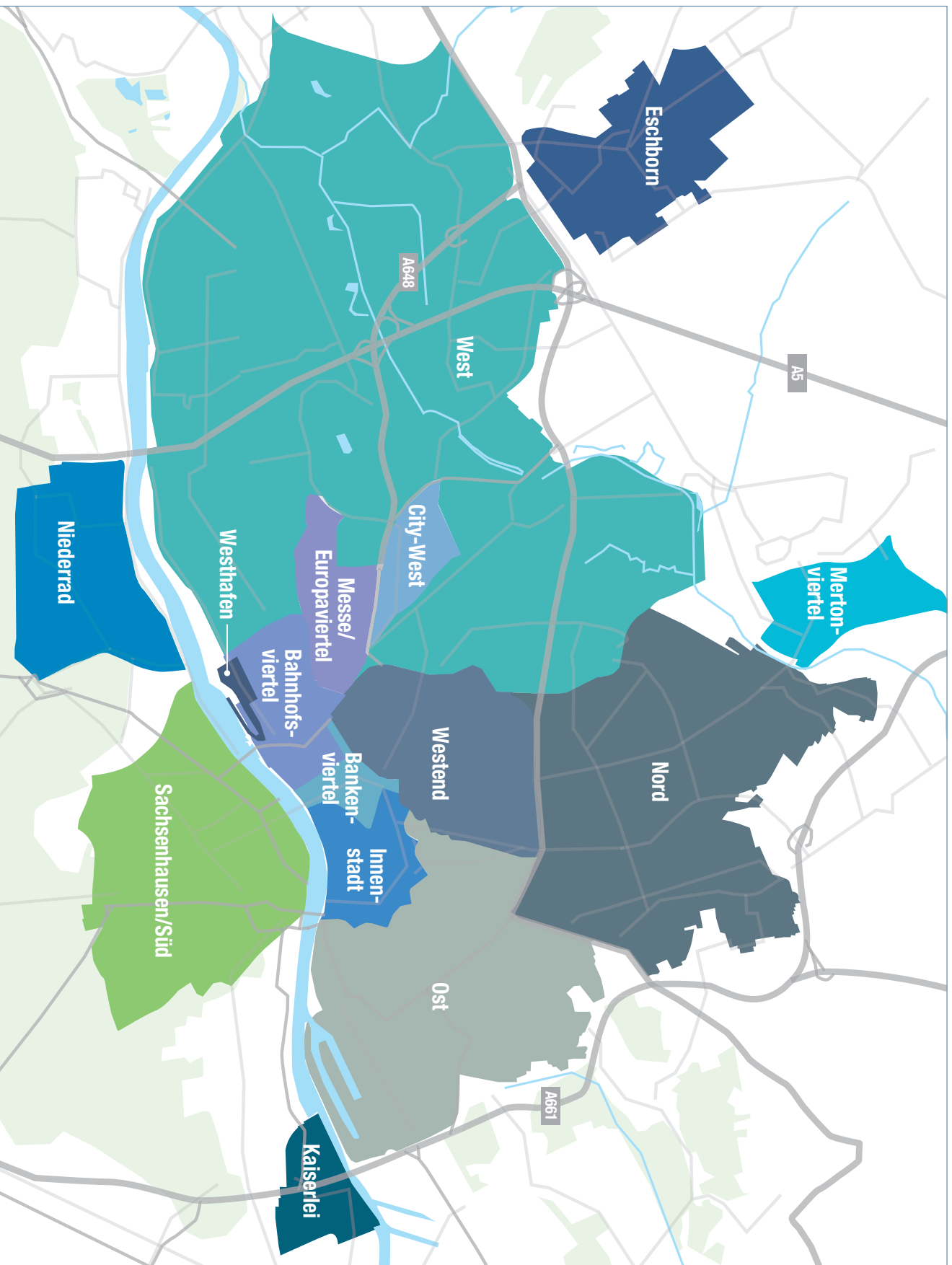
Alle Angaben ohne Gewähr. Stand August 2022
All indications are subject to correction. August 2022

GRAFIK 2 · CHART 2

Umsatz nach Teilmärkten 2022 (Halbjahr)
Take-up by market area 2022 (bi-annual)



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



Bahnhofsviertel	8,00 - 33,00
Bankenviertel	18,50 - 46,00
City-West	10,00 - 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 - 36,50
Nieder-rad	10,50 - 19,00
Nord	5,50 - 17,50
Ost	7,00 - 21,50
Sachsenhausen / Süd	12,00 - 26,00
West	7,00 - 26,00
Westend	11,00 - 45,00
Westhafen	19,50 - 23,00



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