



## Der Markt im Überblick

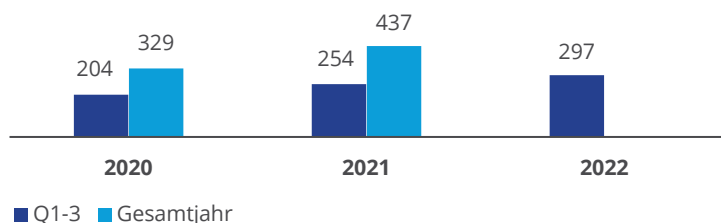
Auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt konnte in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 ein Flächenumsatz von rund 297.400 m<sup>2</sup> registriert werden. Das Vorjahresniveau wurde mit diesem Ergebnis um etwa 17 % übertroffen, wengleich der 10-Jahres-Durchschnitt um knapp 7 % unterschritten wurde. Die größte Vermietung im 3. Quartal und gleichzeitig bis dato größte Anmietung des Jahres wurde von der Bank Oddo BHF getätigt, die rund 18.600 m<sup>2</sup> Bürofläche in der Gallusanlage 8 im Bankenviertel belegen wird. Sowohl die Spitzen- als auch Durchschnittsmiete bleiben aktuell auf einem stabilen Niveau. In den kommenden Quartalen ist aufgrund des

allgemein steigenden Preisniveaus von einem Aufwärtstrend der Mietpreise auszugehen. Der Leerstand ist im Quartalsverlauf aufgrund einer Reduzierung der Untermietflächen, welche nicht in Absorption begründet liegt, zurückgegangen. Da der Vermietungsmarkt in der Regel 3-4 Quartale zeitversetzt auf die allgemeine Wirtschaftsentwicklung reagiert, ist in den kommenden Quartalen eine etwas gedämpftere Stimmung zu erwarten. Dennoch ist angesichts der Vielzahl bekannter Gesuche über alle Größenklassen hinweg, von einem dynamischen Schlussquartal und einem Jahresendergebnis über dem Vorjahresniveau auszugehen.

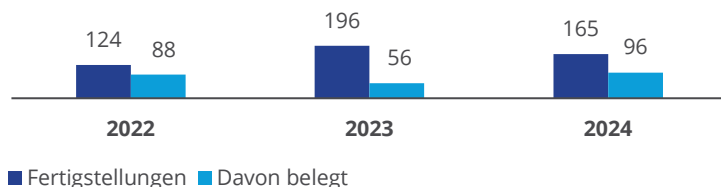
## Fast Facts

	Q1-3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	297.400 m <sup>2</sup>	+ 17,1 %
Vermietungsumsatz	256.100 m <sup>2</sup>	+ 10,8 %
Leerstand	962.000 m <sup>2</sup>	+ 8,5 %
Leerstandsquote	8,3 %	+ 60 bp
Spitzenmiete	46,00 €/m <sup>2</sup>	+ 2,2 %
Durchschnittsmiete	22,80 €/m <sup>2</sup>	- 3,0 %

## Flächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



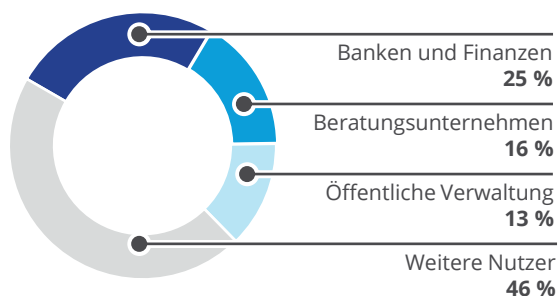
## Fertigstellungen in 1.000 m<sup>2</sup>



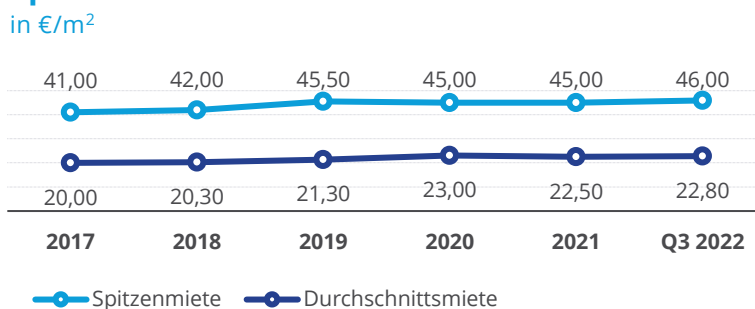
## Teilmärkte



## TOP 3 Branchen



## Spitzen- und Durchschnittsmiete





# INVESTMENT

FRANKFURT Q1 | Q2 | **Q3** | Q4 | 2022



## Der Markt im Überblick

In den ersten neun Monaten des Jahres wurden in der Mainmetropole rund 3,6 Mrd. € investiert. Nach starkem Jahresstart und bereits schwachem 2. Quartal wurden in den letzten drei Monaten nur rund 550 Mio. € und damit 45 % weniger als im Vorquartal registriert. Sich eintrübende Sentiment-Indikatoren deuteten frühzeitig darauf hin, dass Unsicherheitsfaktoren und Preisfindungsprozess weiterhin das Marktgeschehen ausbremsen werden. Ein derart transaktionsarmes 3. Quartal wurde zuletzt vor mehr als 10 Jahren verzeichnet. Immerhin wurden mit dem Sky Eschborn und Horizon To-

wer zwei Bürodeals über 100 Mio. € erfasst. Trotz zunehmender Bereitschaft zu Abschlägen scheiterten Deals weiterhin durch divergierende Preisvorstellungen und die volatile Zinsentwicklung, sodass bei geringer Aktivität nach wie vor eine Bepreisung erschwert wird. Steigende Zinsen, restriktivere Finanzierungen und gedämpfte Nachfrage sorgen insgesamt für weiteren Aufwärtsdruck der Renditen. Aufgrund des Marktumfeldes sowie dem verfügbaren Produkt im Markt ist absehbar, dass eine Jahresend-rallye ausbleiben und sich das Jahresergebnis unterhalb der 5,0 Mrd. €-Marke einpendeln wird.

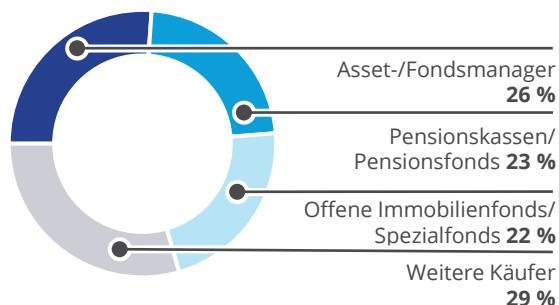
## Fast Facts

	Q1-3 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	3.575 Mio. €	- 21,4 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,25 %	+ 25 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

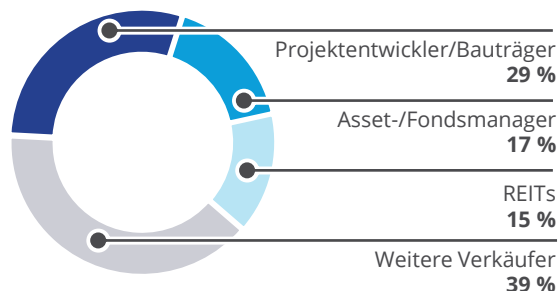
## Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



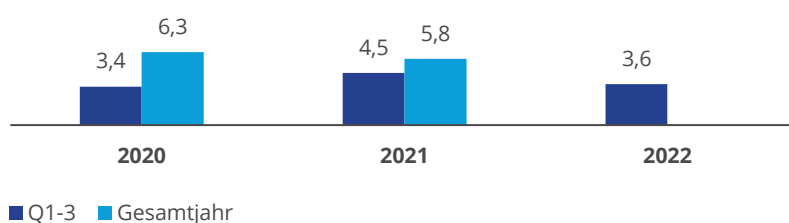
## TOP 3 Käufergruppen



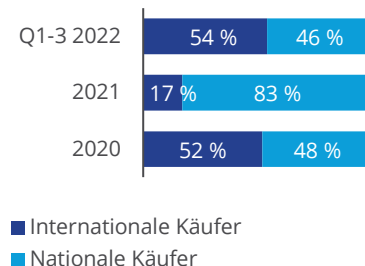
## TOP 3 Verkäufergruppen



## Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



## Kapitalherkunft nach TAV



## Ansprechpartner



**Fabian Gust**  
Senior Consultant | Research  
+49 69 719 192 5055  
fabian.gust@colliers.com