



Der Markt im Überblick

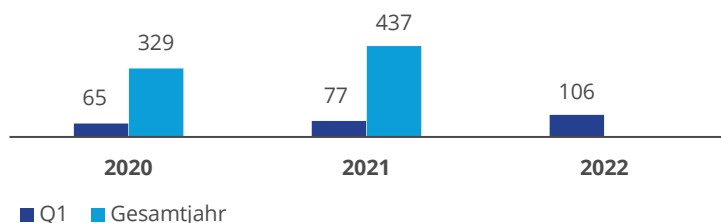
Mit einem Flächenumsatz von ca. 106.400 m² zeigte der Frankfurter Bürovermietungsmarkt ein starkes 1. Quartal 2022. Mit dem registrierten Umsatz konnte der Vorjahreswert um rund 41 % übertroffen werden. In den ersten drei Monaten waren die beiden größten Abschlüsse auf Eigennutzer zurückzuführen, die einen Umsatzanteil von 35 % ausmachten. Dabei handelte es sich um die Eigennutzungen der GIZ über 28.000 m² und der Sparda-Bank über rund 9.000 m², die aus dem Baustart der jeweiligen Büroprojekte resultierten. Im Vergleich zum Jahresende 2021 gab die Leerstandsquote von 8,8 % auf 8,7 % leicht nach. Für einen weiteren Anstieg des Leerstandes

könnten die aktuell im Bau befindlichen Büroflächen sorgen. Von den 135.700 m² mit geplanter Fertigstellung in 2022 sind zum jetzigen Zeitpunkt noch rund 46 % zur Anmietung verfügbar. Ende des 1. Quartals notierte die Spitzenmiete unverändert bei 45,00 €/m². Bei der Durchschnittsmiete war hingegen eine leichte Abwärtsbewegung zu erkennen. In den letzten drei Monaten sank diese leicht um 0,40 € auf 22,10 €/m². Ursächlich dafür war das Ausbleiben von großflächigen, hochpreisigen Abschlüssen in den CBD-Teilmärkten. Angesichts bekannter Großgesuche wird für das Gesamtjahr eine weiterhin positive Entwicklung mit Steigerung zum Vorjahr erwartet.

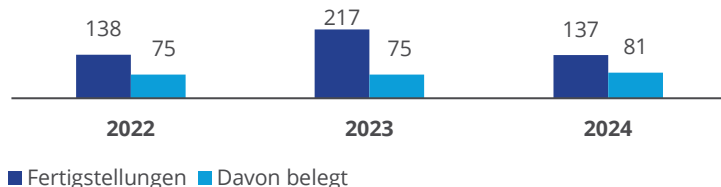
Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	106.400 m ²	+40,9 %
Vermietungsumsatz	68.200 m ²	+15,2 %
Leerstand	1.005.600 m ²	+21,0 %
Leerstandsquote	8,7 %	+150 bp
Spitzenmiete	45,00 €/m ²	0,0 %
Durchschnittsmiete	22,10 €/m ²	-1,8 %

Flächenumsatz in 1.000 m²



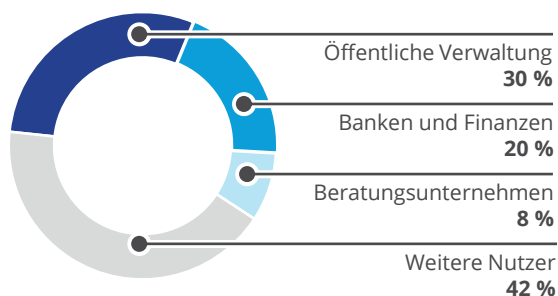
Fertigstellungen in 1.000 m²



Teilmärkte

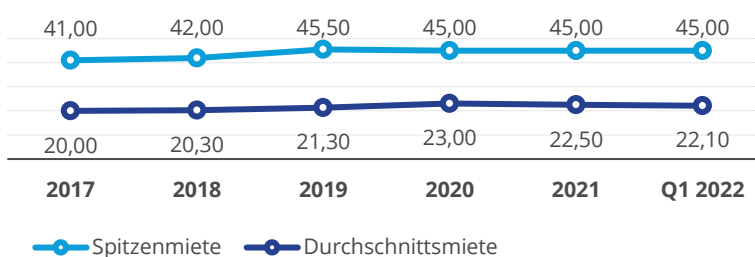


TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete

in €/m²





INVESTMENT

FRANKFURT Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | 2022



Der Markt im Überblick

Nach dem uneinheitlichen Vorjahr startete 2022 mit einem neuen Rekordquartalsergebnis, das auf zwei Großdeals zurückzuführen war: Neben der Veräußerung des Marieturmes für über 800 Mio. € fiel die Alstria-Übernahme durch Brookfield stark ins Gewicht. Feststellbar war, dass das unsichere Marktumfeld Investoren bei der Fortsetzung ihrer Core-Strategien bekräftigte. Dies verursachte, gepaart mit dem vorherrschenden Anlagedruck, ein weiterhin hohes Preisniveau für Top-Büroprodukt, was auch in guten Nebenlagen zu marktprägenden Verteuerungen führte. Trotz des Ukraine-Krieges

wurden die Transaktionen fortgesetzt, jedoch wurde die Entscheidungsfindung verlangsamt und anbahnende Deals durch das veränderte Marktumfeld nochmals validiert. Während die Preiswartungen auf Verkäuferseite unverändert sind, werden Investoren durch Zinsrisiken und das Inflationsniveau bei der marktgerechten Bepreisung gefordert. Wenngleich durch die geopolitischen Unwägbarkeiten keine Prognose für das Gesamtjahr zu treffen ist, konnte registriert werden, dass sich bezogen auf Quantität und Volumen, im Vergleich zum Vorjahr, mehr Produkt im Markt befindet.

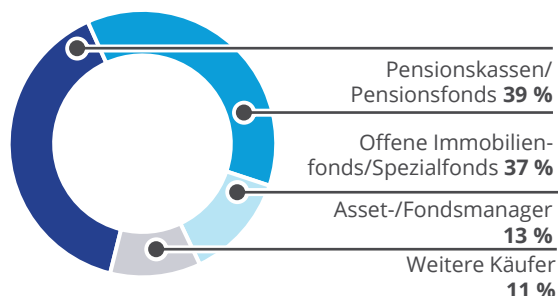
Fast Facts

	Q1 2022	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	2.056 Mio. €	+139,8 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	2,75 %	-25 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Pensionskassen /Pensionsfonds	

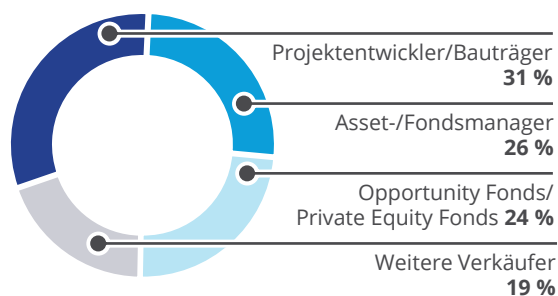
Bedeutende Assetklassen Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



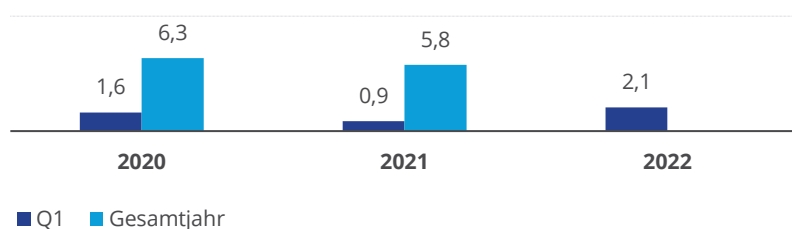
TOP 3 Käufergruppen



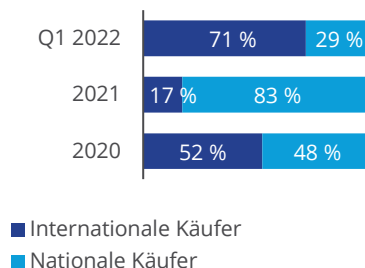
TOP 3 Verkäufergruppen



Transaktionsvolumen TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft nach TAV



Ansprechpartner



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