

JJ  
Veränderung
 12-Monats-  
Prognose
**374.000 m<sup>2</sup>**  
Flächenumsatz (kum.)
 ▼ ▲
**8,1 %**  
Leerstandsquote
 — ▲
**468.600 m<sup>2</sup>**  
Flächen im Bau
 ▲ ▲
**47,50 €**  
Spitzenmiete, €/m<sup>2</sup>/Monat
 ▲ ▲

## ARBEITSMARKT

 JJ  
Veränderung

**99,5**  
Ifo-Beschäftigungsbarometer  
Deutschland (Dez. 2022)
 ▼
**323.600**  
Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt  
(Dez. 2022)
 ▲
**5,7 %**  
Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt  
(Dez. 2022)
 ▼

 Quellen: ifo-Institut, Moody's Analytics,  
Bundesagentur für Arbeit

## WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Die Wirtschaftsregion FrankfurtRheinMain beendete das Jahr 2022 nach vorläufigen Berechnungen der IHK Frankfurt am Main mit einer Steigerung des Bruttoinlandproduktes von +1,3 %. Die Prognose vom Januar 2022 hatte noch bei 5,2 % gelegen. Der Krieg in der Ukraine und die daraus entstandenen Auswirkungen haben diesen Wachstumspfad zerstört. Nach einer Umfrage der IHK erwarten mehr als 50 % der befragten regional ansässigen Unternehmen eine Verschlechterung ihrer Geschäftslage in 2023. Das größte Risiko sehen 76 % der Unternehmen in den aktuell hohen Energie- und Rohstoffpreisen. An zweiter Stelle (55 %) wird die aufgrund der hohen Inflation abnehmende Konsumentennachfrage genannt.

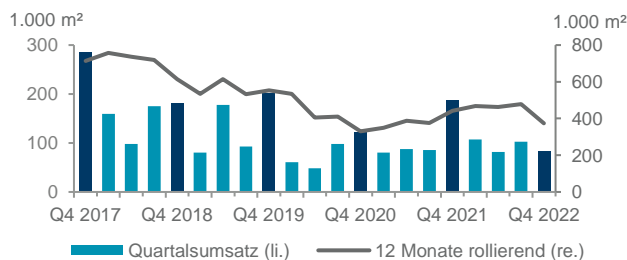
## FLÄCHENUMSATZ

Vermietungen und Eigennutzungen im Volumen von rund 374.000 m<sup>2</sup> wurden innerhalb des Jahres 2022 registriert. Gegenüber dem Vorjahresergebnis ist das ein Rückgang um etwa 14 %. Das Volumen des 4. Quartals beläuft sich auf rund 82.400 m<sup>2</sup> Bürofläche. Damit stellt das Schlussquartal das zweitschwächste innerhalb des Jahresverlaufs dar. Nicht zuletzt deswegen, weil kein einziger Abschluss über 5.000 m<sup>2</sup> oder mehr unterzeichnet wurde. Die größte Anmietung im 4. Quartal war mit knapp 4.500 m<sup>2</sup> die von Mayer Brown im „Global Tower“. Der nächstgrößere Abschluss erfolgte durch Ardian Germany mit rund 4.000 m<sup>2</sup> im „Opernturm“, gefolgt von der Eigennutzung der Ziraat Bank in der Friedrich-Ebert-Anlage 54 mit circa 3.600 m<sup>2</sup>. Im gesamten Jahresverlauf gab es nur drei Abschlüsse im Größensegment ab 10.000 m<sup>2</sup>, die zusammen mit 15 % zum Gesamtjahresergebnis beitrugen. Im Jahr 2021 konnten in dieser Größenklasse noch sieben Vermietungen mit einem Anteil von 25 % vereinbart werden.

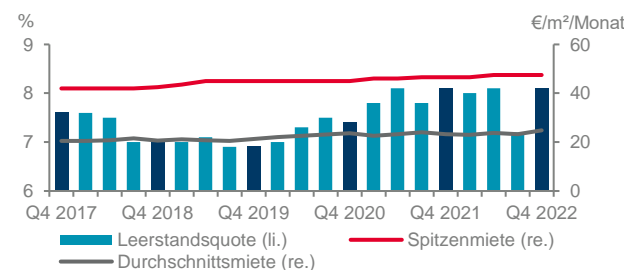
## LEERSTAND

Die Leerstandsquote beläuft sich Ende des Jahres 2022 auf 8,1 %. Insgesamt wurden zu dem Zeitpunkt 954.500 m<sup>2</sup> Bürofläche für eine Anmietung mit kurzfristigem Bezug angeboten. Damit ist die Leerstandsquote gegenüber dem Vorquartal um 0,9 Prozentpunkte gestiegen und stabil im Vergleich zum Vorjahreswert. Periphere Teilmärkte wie Offenbach-Kaiserlei, der Flughafen oder Eschborn stehen mit Leerstandsquoten zwischen 10 und 25 % hervor, wohingegen zentrumsnahe Teilmärkte wie das Bankenviertel, die City oder das Westend Leerstandsquoten unter 5 % aufweisen.

## FLÄCHENUMSATZ



## LEERSTAND UND MIETEN



## FERTIGSTELLUNGEN

Im Jahresverlauf 2022 wurden 120.200 m<sup>2</sup> Bürofläche im Frankfurter Marktgebiet fertiggestellt, davon 32.000 m<sup>2</sup> im 4. Quartal. Hierzu zählen unter anderem das „FLOW“ (Bauteil A-B) im Teilmarkt Flughafen mit 16.700 m<sup>2</sup> sowie der erste Bauabschnitt des „Oststern“ im Teilmarkt Ostend mit 9.400 m<sup>2</sup> Bürofläche. Mit einem erwarteten Fertigstellungsvolumen von rund 163.700 m<sup>2</sup> ist für 2023 ein leichter Anstieg zu erwarten. Davon sind bereits 34 % vorvermietet. 2024 ist die Fertigstellung von circa 249.000 m<sup>2</sup> geplant. Hier liegt die Vorvermietungsquote bei knapp 57 %.

## MIETEN

Die gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuvermietungen der letzten 12 Monate liegt derzeit bei 24,80 €/m<sup>2</sup>/Monat. Innerhalb der letzten drei Monate entspricht das einem Anstieg um 1,50 € beziehungsweise 6,4 %. Verglichen mit dem Vorjahr ist die gewichtete Durchschnittsmiete um 1,60 €/m<sup>2</sup>/Monat (6,9 %) gestiegen. Die Spitzenmiete liegt zum Ende des Jahres bei 47,50 €/m<sup>2</sup>/Monat und zeigt sich gegenüber dem Vorquartal stabil. Innerhalb der letzten 12 Monate stieg sie um 1,00 € an. Für das Jahr 2023 wird ein weiterer, moderater Anstieg der Spitzenmiete erwartet. Gründe hierfür sind unter anderem die hohe Inflation und die daraus resultierenden anhaltend hohen Baukosten.

## AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

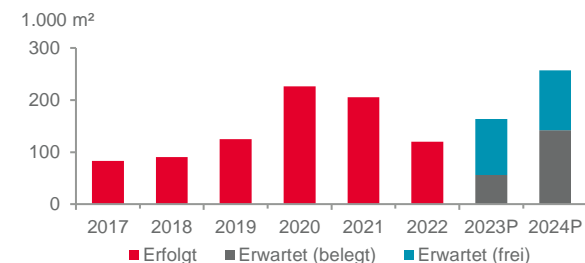
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m <sup>2</sup> )	Eigentümer
FOUR T1	Bankenviertel	Im Bau	2024	72.200	Allianz & BVK
LEIQ	Offenbach-Kaiserlei	Im Bau	2023	24.500	Hamburg Trust / Oxalis
FOUR T4	Bankenviertel	Im Bau	2023	23.900	Union Investment
The Move Blue	Flughafen	Im Bau	2024	23.300	Siemens

## MARKTSTATISTIK

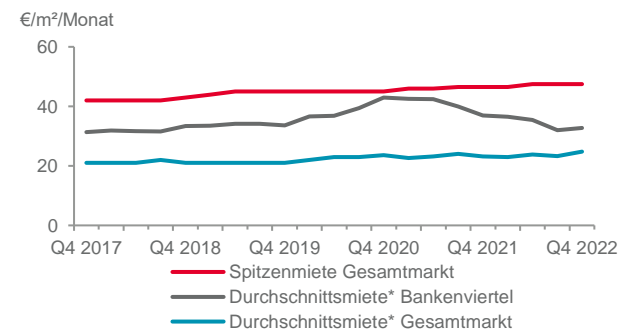
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-4 2022 (m <sup>2</sup> )	Fertigstellungen Q1-4 2022 (m <sup>2</sup> )	Flächen im Bau Q4 2022 (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete Q4 2022 (€/m <sup>2</sup> /Monat)	Durchschnittsmiete* Q4 2022 (€/m <sup>2</sup> /Monat)
Bankenviertel	58.200	0	96.100	47,50	32,80
Westend	38.900	800	14.100	45,00	36,40
City	36.900	6.400	36.700	47,50	33,00
Bahnhofsviertel	13.100	1.900	23.100	35,00	22,40
<b>Gesamtmarkt Frankfurt</b>	<b>374.000</b>	<b>120.200</b>	<b>468.600</b>	<b>47,50</b>	<b>24,80</b>

\* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

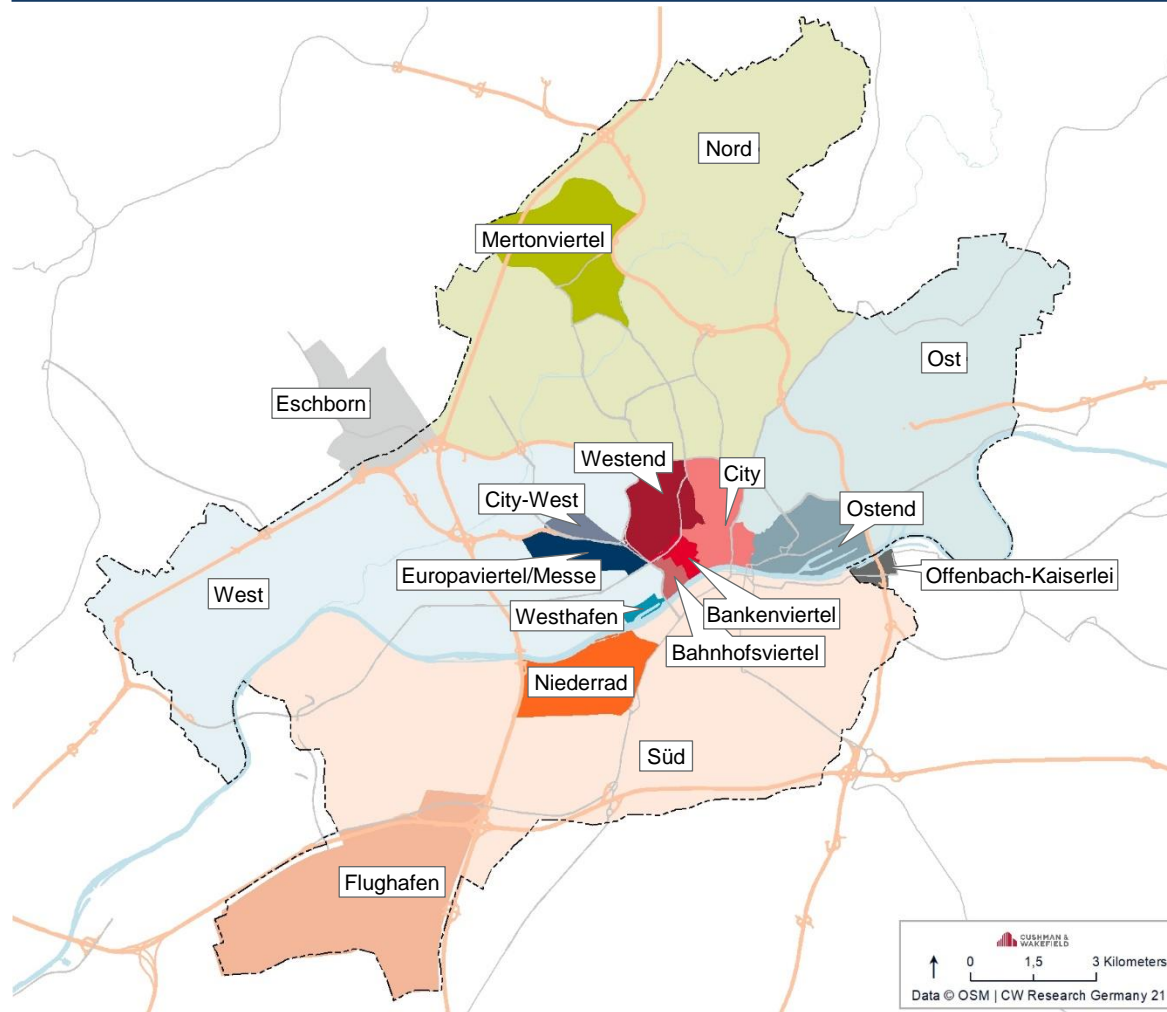
## FERTIGSTELLUNGEN



## MIETEN



## ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



## MIETPREISSPANNEN Q4 2022

Teilmarkt	€/m <sup>2</sup> /Monat
Bankenviertel	17,00 - 47,50
Westend	16,00 - 45,00
City	16,00 - 47,50
Bahnhofsviertel	13,50 - 35,00
City-West	15,00 - 24,00
Europaviertel/Messe	18,00 - 37,50
Westhafen	18,50 - 25,00
West	10,50 - 39,00
Niederrad	12,50 - 18,00
Flughafen	16,00 - 28,00
Süd	12,00 - 24,00
Ostend	12,00 - 23,00
Ost	9,50 - 15,00
Mertonviertel	11,00 - 15,00
Nord	9,00 - 16,00
Eschborn	10,00 - 22,00
Offenbach-Kaiserlei	9,00 - 17,00

## BÜROINVESTMENTMARKT

Der Hauptanteil der Investitionen floss im Jahr 2022 in Büroimmobilien. Diese Assetklasse vereinte rund 75 % und damit etwa 3,4 Mrd. € des investierten Kapitals auf sich. Davon entfielen 330 Mio. € auf das letzte Quartal 2022. Die größte Bürotransaktion des 4. Quartals erfolgte dabei nicht in der Innenstadt, sondern im stadtrandgelegenen Sossenheim. Das erworbene Objekt soll mittelfristig in ein Rechenzentrum umgebaut werden.

Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte mit erstklassiger Qualität in Spitzenlagen liegt Ende des Jahres 2022 bei 3,35 %. Im Vergleich zum Vorquartal entspricht das einem Anstieg von 25 Basispunkten. In den dezentralen Lagen bleibt die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte erstklassiger Qualität mit 5,00 % stabil.

### ECKDATEN

**3,4 Mrd. €**

Bürotransaktionsvolumen (kum.)

JJ Veränderung 12-Monats-Prognose



**75 %**

Anteil Büroinvestments an Gesamt

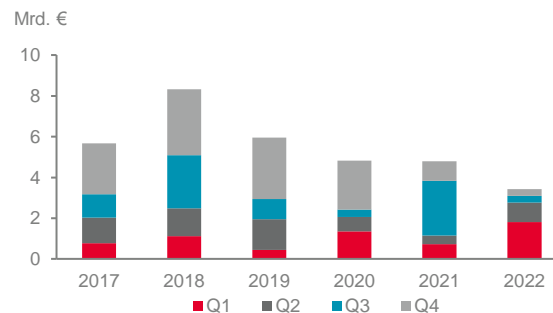


**3,35 %**

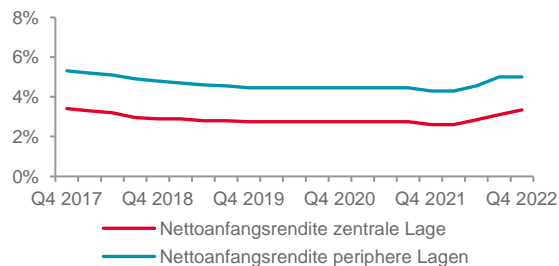
Bürospitzenrendite, netto



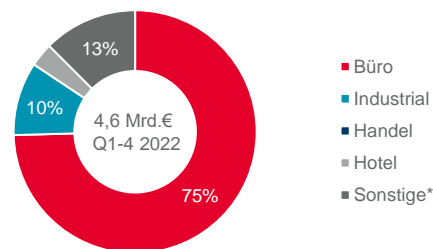
### BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



### BÜROSPITZENRENDITE



### TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



\* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

#### Pierre Nolte

Head of Office Agency Frankfurt  
 Head of Tenant Representation  
 Tel: +49 69 50 60 73 328  
[pierre.nolte@cushwake.com](mailto:pierre.nolte@cushwake.com)

#### Michael Fleck

Head of Capital Markets Frankfurt  
 Tel: +49 69 50 60 73 237  
[michael.fleck@cushwake.com](mailto:michael.fleck@cushwake.com)

#### Nina Ranzenberger

Research Analyst  
 Tel: +49 69 50 60 73 072  
[nina.ranzenberger@cushwake.com](mailto:nina.ranzenberger@cushwake.com)

#### Ursula Neißer

Head of Research Germany  
 Tel: +49 69 50 60 73 140  
[ursula-beate.neisser@cushwake.com](mailto:ursula-beate.neisser@cushwake.com)

#### Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany  
 Tel: +49 40 300 88 11 50  
[helge.zahrnt@cushwake.com](mailto:helge.zahrnt@cushwake.com)

### A CUSHMAN & WAKEFIELD RESEARCH PUBLICATION

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global real estate services firm that delivers exceptional value for real estate occupiers and owners. Cushman & Wakefield is among the largest real estate services firms with approximately 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2021, the firm had revenue of \$9.4 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) or follow @CushWake on Twitter.

©2023 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The information contained within this report is gathered from multiple sources believed to be reliable. The information may contain errors or omissions and is presented without any warranty or representations as to its accuracy.