

Germany

Office Market Snapshot FRANKFURT

Q3 | 2020



ÜBERBLICK

Frankfurt ist mit rund 760.000 Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt und der größte Arbeitsmarkt im Rhein-Main-Gebiet. Der Lockdown im März 2020 hat Spuren hinterlassen. Die Arbeitslosenquote ist von 5,2 % im März 2020 auf 7,5 % Ende September gestiegen. Das Bruttoinlandsprodukt wird 2020 nach Berechnungen von Oxford Economics um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr zurückgehen. Für 2021 wird dann wieder ein Wachstum von 5,3 % erwartet.

MARKT FÜR MIETFLÄCHEN

Von Januar bis Ende September 2020 wurde am Frankfurter Büromarkt ein Flächenumsatz von 207.500 m² erfasst. Das Ergebnis liegt rund 40 % unter dem Vorjahresumsatz und den Durchschnittswerten der vorangegangenen fünf und zehn Jahre. Mit 98.000 m² ist das dritte Quartal das bislang stärkste in diesem Jahr.

LEERSTAND UND PROJEKTE

Der Leerstand ist im Vergleich zum Vorquartal um rund 10.000 m² auf 864.200 m² gestiegen. Die Leerstandsquote hat sich Ende September auf 7,4 % erhöht. Im dritten Quartal wurden sechs Objekte mit zusammen 50.500 m² fertiggestellt, somit summiert sich das Fertigstellungsvolumen von Q1 bis Q3 auf 116.500 m² und liegt 45 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Auch die aktuelle Bautätigkeit liegt mit rund 556.000 m² deutlich über dem fünfjährigen Durchschnittswert von 313.000 m².

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete liegt stabil bei 45,00 €/m²/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuabschlüsse der letzten zwölf Monate liegt nach Abschluss des dritten Quartals bei 23,15 €/m²/Monat - ein Plus von 2,70 €/m²/Monat im Vergleich zum Vorjahreswert. Ihr Anstieg ist vor allem auf die großflächigen Anmietungen in den Neubauprojekten im Bankenviertel zurückzuführen.

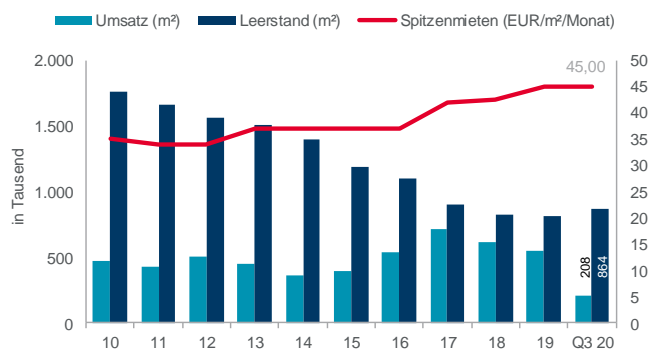
INVESTMENT FOKUS

Insgesamt wurden im laufenden Jahr bisher rund 2,4 Mrd. € in Büroobjekte und -projekte neu investiert. Größter Deal im dritten Quartal war der Ankauf des BHF-Hochhauses durch ABG und HanseMercur, die das Objekt mittelfristig revitalisieren werden. Die Nettoanfangsrendite für Primeobjekte im Bankenviertel liegt seit Dezember 2019 stabil bei 2,75 %.

WICHTIGE TRANSAKTIONEN

Größter Abschluss im dritten Quartal und auch im bisherigen Jahresverlauf ist die Anmietung der DekaBank über knapp 16.000 m² im Turm T1 der Projektentwicklung Four im Bankenviertel. Zweitgrößte Transaktion, welche ebenfalls im T1 abgeschlossen wurde, ist die Anmietung der Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer aus dem ersten Quartal über rund 15.000 m².

BÜROMARKT FRANKFURT



MIETPREISSPANNEN Q3 2020

TEILMARKT	EUR/M ² /MONAT
Bankenviertel	20,00 – 45,00
Westend	18,00 – 39,50
City	16,00 – 36,00
Bahnhofsviertel	12,50 – 22,50
City-West	13,50 – 20,00
Europaviertel/Messe	18,00 – 34,00
Westhafen	19,00 – 27,00
West	10,00 – 22,00
Niederrad	11,50 – 16,50
Flughafen	17,50 – 28,00
Süd	13,00 – 20,00
Ostend	13,00 – 20,00
Mertonviertel	11,00 – 14,50
Eschborn	9,00 – 19,00
Offenbach-Kaiserlei	9,00 – 16,50

3-MONATSAUSBLICK

- Spitzenmieten ▶
- Spitzenrenditen ▶
- Leerstand ▼
- Flächenumsatz ▼

Quelle: Cushman & Wakefield