

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

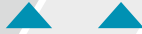
329.500

Flächenumsatz (aggr.), m²



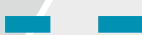
7,6 %

Leerstandsquote



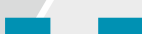
496.000

Flächen in Bau, m²



45,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

95,5

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Dez.2020)



373.200

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Dez. 2019)



7,0 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Dez. 2020)



Quelle: ifo-Institut, Riwis, Bundesagentur für Arbeit

WIRTSCHAFTLICHER 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 7,0 % Ende Dezember gestiegen. Das Bruttoinlandsprodukt wird 2020 nach Berechnungen von Oxford Economics um 5,4 % gegenüber dem Vorjahr zurückgehen. Für 2021 wird ein Wachstum von 3,9 % erwartet.

FLÄCHENUMSATZ

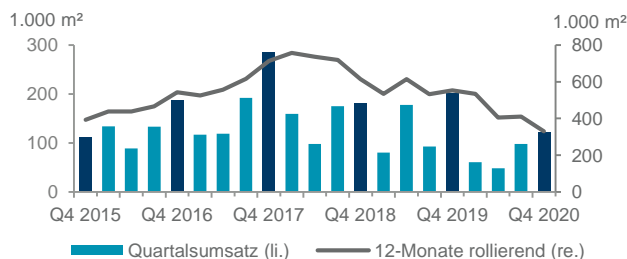
Der Büroflächenumsatz des Gesamtjahres liegt bei 329.500 m². Die COVID-19 Pandemie hat die Anmietungsaktivitäten 2020 deutlich gebremst. Der Einbruch des Umsatzes im zweiten Quartal konnte im weiteren Jahresverlauf nicht aufgeholt werden. Das Gesamtergebnis liegt 40 % unter dem Vorjahreswert. Die Durchschnittswerte der vorangegangenen fünf und zehn Jahre wurden um 42 % bzw. 35 % unterschritten. Das vierte Quartal ist mit 122.000 m² das umsatzstärkste. Nicht zuletzt 25 Abschlüsse über jeweils 1.000 m² haben den Umsatz positiv beeinflusst. Die ersten drei Quartale 2020 wiesen im Durchschnitt nur jeweils 13 Neuverträge in dieser Größenklasse auf. 2021 wird der Flächenumsatz zwar höher ausfallen als im abgelaufenen Berichtsjahr, doch wird weder der Stand von 2019 (553.000 m²) noch der Zehnjahresdurchschnitt (490.000 m²) erreicht werden können, die pandemiebedingten wirtschaftlichen Auswirkungen und Unsicherheiten werden den Umsatz auch im nächsten Jahr hemmen.

Größter Abschluss im vierten Quartal und auch im bisherigen Jahresverlauf ist die Anmietung von Samsung Electronics von rund 18.000 m² in der Projektentwicklung Eschborn Gate im gleichnamigen Teilmarkt. Insgesamt wurde in Eschborn mit rund 53.000 m² der zweithöchste Flächenumsatz im Frankfurter Markt erzielt. Umsatzstärkster Teilmarkt ist mit 80.000 m² das Bankenviertel.

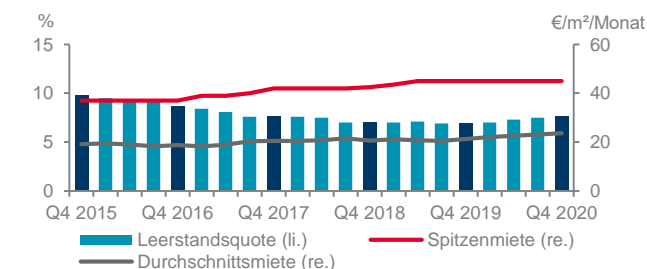
LEERSTAND

Der absolute Leerstand ist im Vergleich zum Vorjahreswert um 8 % auf rund 872.000 m² angestiegen. Die Leerstandsquote im Marktgebiet liegt nun bei 7,4 %. Die Leerstandsquote dürfte im nächsten Jahr noch weiter steigen, denn viele der nicht zuletzt durch vorangegangene Projektanmietungen freiwerdenden Bestandsflächen werden nicht sofort nachvermietet werden können.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

Insgesamt wurden 2020 226.400 m² Bürofläche fertiggestellt und damit 40 % mehr Fläche als im zehnjährigen Durchschnitt. Auch 2021 und 2022 werden die Fertigstellungszahlen voraussichtlich über dem Durchschnitt liegen. Sollte es keine Verzögerung in der Baufertigstellung geben, werden im nächsten Jahr rund 176.000 m² Bürofläche bezugsfähig. Von diesen sind aktuell bereits 66 % an Nutzer vergeben.

MIETEN

Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete im Frankfurter Markt liegt unverändert bei 45,00 €/m²/Monat. Die gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuabschlüsse der letzten zwölf Monate erreicht 23,60 €/m²/Monat. Im Vergleich zum Vorjahreswert ist sie um 2,35 € gestiegen. Zurückzuführen ist diese Steigerung vor allem auf Anmietungen im Neubauprojekt FOUR und in den Ende 2019 fertiggestellten Objekten Omniturm sowie Marienturm im Bankenviertel.

2021 wird die Spitzenmiete ihr aktuelles Niveau halten, der Bedarf nach attraktiven Neubauf Flächen in guter Innenstadtlage ist stabil hoch. Da hier das Angebot schrittweise abgebaut wird, wird der Anteil der hochpreisigen Abschlüsse an allen Abschlüssen am Markt im Jahr 2021 geringer ausfallen als 2020. Die gewichtete Durchschnittsmiete dürfte sich daher wieder etwas verringern.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

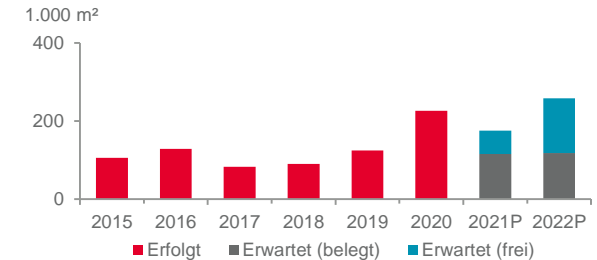
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Winx	Bankenviertel	Fertiggestellt	2020	35.500	DIC
The Twist	Eschborn	In Bau	2021	12.500	Strabag Real Estate
One	Europaviertel/Messe	In Bau	2022	38.000	CA Immo
FOUR	Bankenviertel	In Bau	2023	82.000	Groß & Partner

MARKTSTATISTIK

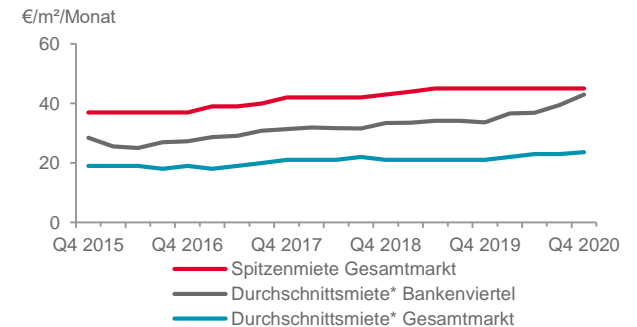
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz 2020 (m ²)	Fertigstellungen 2020 (m ²)	Flächen im Bau Q4 2020 (m ²)	Spitzenmiete Q4 2020 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* 2020 (€/m ² /Monat)
Bankenviertel	80.000	36.200	161.100	45,00	43,00
Westend	20.300	7.000	-	39,50	28,00
City	14.700	-	1.600	36,00	22,70
Bahnhofsviertel	11.700	400	6.100	22,50	19,65
Gesamtmarkt Frankfurt	329.500	226.400	496.000	45,00	23,60

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

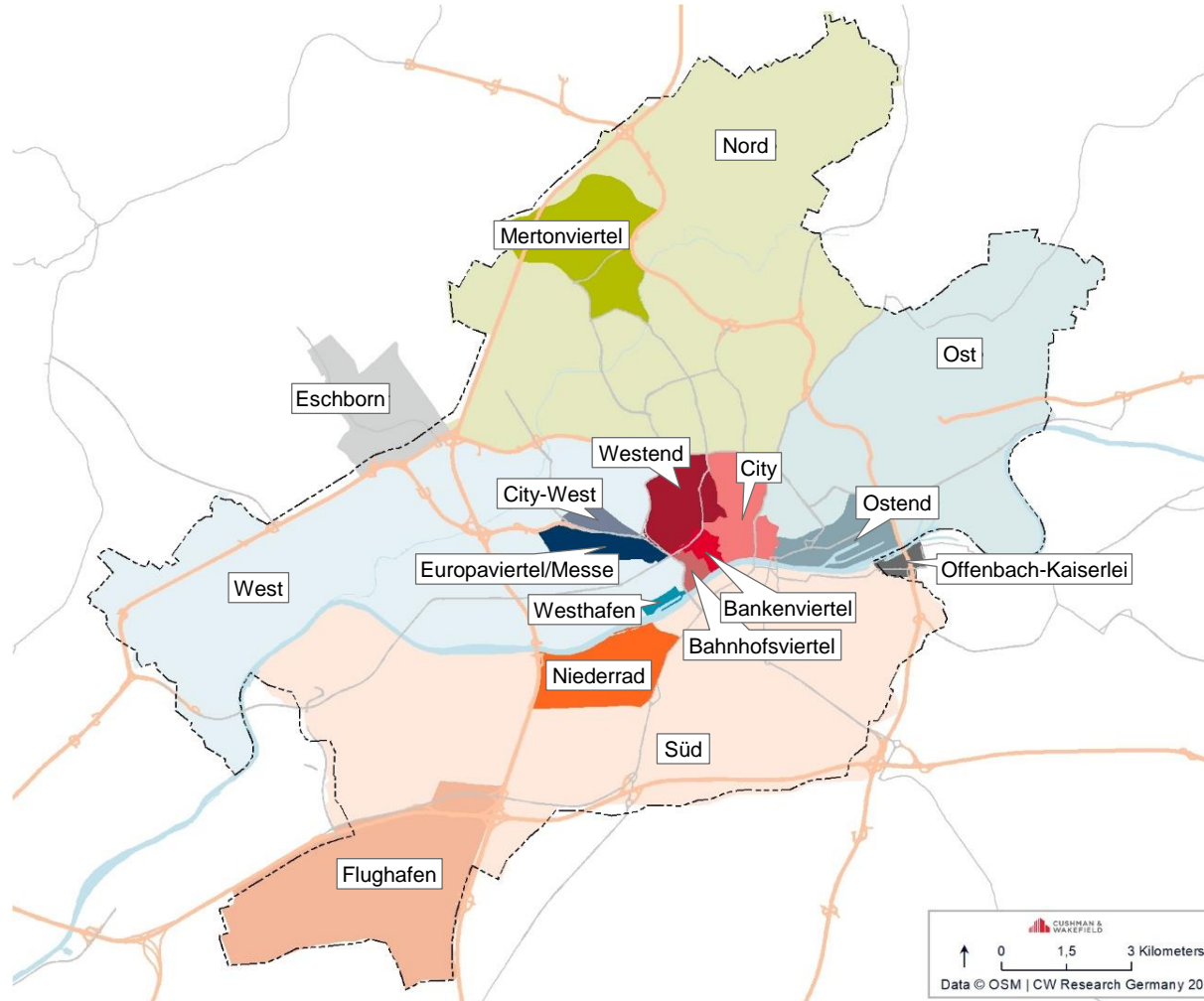
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2020

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Bankenviertel	20,00 - 45,00
Westend	18,00 - 39,50
City	16,00 - 36,00
Bahnhofsviertel	14,50 - 22,50
City-West	13,00 - 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
Ost	10,00 - 15,00
Mertonviertel	11,00 - 14,50
Nord	9,00 - 16,00
Eschborn	9,00 - 20,00
Offenhach-Kaiserlei	9,00 - 16,50

BÜRO-INVESTMENTMARKT

Insgesamt wurden 2020 rund 4,8 Milliarden € in Büroobjekte und -projekte neu investiert. Die größte Transaktion des Jahres ist der Off-Market-Verkauf des Silberturms von Hines im vierten Quartal für ein internationales Eigentümerkonsortium an die Family Offices Imfarr und SN Beteiligungen Holding AG von über 600 Millionen €. Dennoch konzentrierte sich das Investmentgeschehen im Berichtsjahr hauptsächlich auf die Nebenlagen. Die Nettoanfangsrendite für Primeobjekte in den zentralen Lagen liegt seit Dezember 2019 stabil bei 2,75 %, in den dezentralen Lagen bei 4,45 %.

ECKDATEN

4,8 Mrd. €

Büro-Transaktionsvolumen (YTD)



74 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

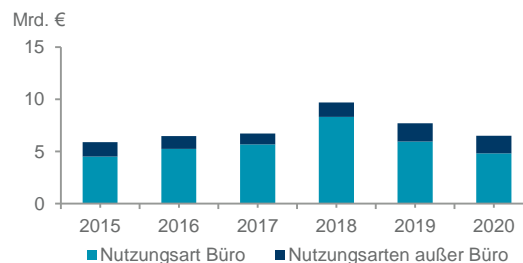


2,75 %

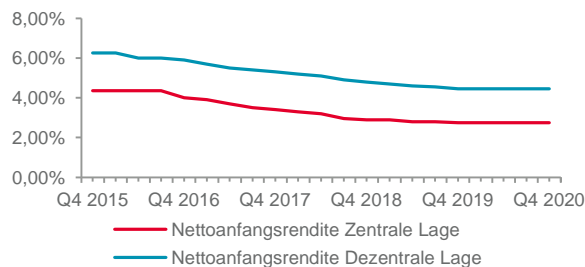
Nettoanfangsrendite



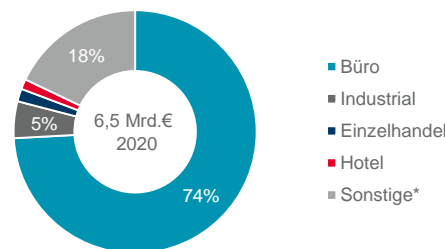
TRANSAKTIONSVOLUMEN



SPITZENRENDITEN



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

Richard Tucker

Head of Capital Markets Frankfurt
 Head of Frankfurt Branch
 Tel: +49 50 60 73 231
Richard.tucker@cushwake.com

Tamara Orth

Research Consultant
 Tel: +49 50 60 73 142
tamara.orth@cushwake.com

Ursula-Beate Neißer

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

Helge Zahrnt MRICS

Head of Research & Insight Germany
 Tel: +49 40 300 88 11 50
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 51,000 employees in 400 offices and 70 countries.

©2021 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.

cushmanwakefield.com