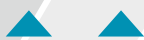


J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

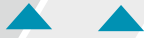
171.500

Flächenumsatz (kum.), m²



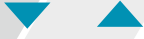
8,1 %

Leerstandsquote



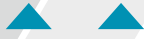
485.800

Flächen im Bau, m²



46,00 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

103,7

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Jun. 2021)



305.500

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Dez. 2020)



6,6 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Jun. 2021)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Nach über einem Jahr COVID-19 Pandemie herrscht unter den regionalen Unternehmen laut der aktuellen Umfrage der IHK Frankfurt erstmalig wieder eine positive Gesamtstimmung. Dies gilt insbesondere für die Industrie, Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft. Die Arbeitslosenquote ist von 7,3 % im Juni 2020 auf 6,6 % im Juni 2021 gefallen, liegt damit aber immer noch über dem Bundesdurchschnitt von 5,7 %.

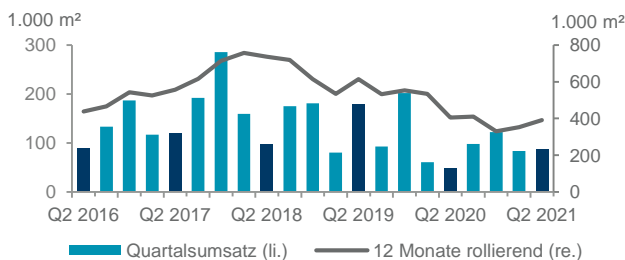
FLÄCHENUMSATZ

Das erste Halbjahr 2021 verzeichnete einen Flächenumsatz von rund 172.000 m² und lag somit 21 % unter dem fünfjährigen Durchschnitt. Dennoch liegt der Büroflächenumsatz rund 57 % über dem Vorjahreswert von 109.500 m². Der Büroflächenumsatz im zweiten Quartal liegt mit knapp 88.000 m² leicht über dem Wert des ersten Quartals von rund 84.000 m². Für die zweite Jahreshälfte ist aufgrund der sich erholenden Wirtschaft und der Umsetzung neuer Arbeitsplatzkonzepte mit einem Anstieg der Anmietungsaktivität zu rechnen. Die größten Abschlüsse waren die von Nestlé Deutschland im Projekt Kreisler im Bahnhofsviertel mit rund 20.000 m² und von Siemens in der Quartiersentwicklung Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen mit rund 15.000 m². Insgesamt sind 20 % des gesamten Flächenumsatzes auf diese Abschlüsse zurückzuführen. Die beiden Nutzer sind der Branche der Industrie- und Transportunternehmen zuzuordnen, welche mit einem Anteil von 41 % am Gesamtflächenumsatz die mit Abstand umsatzstärkste im ersten Halbjahr ist.

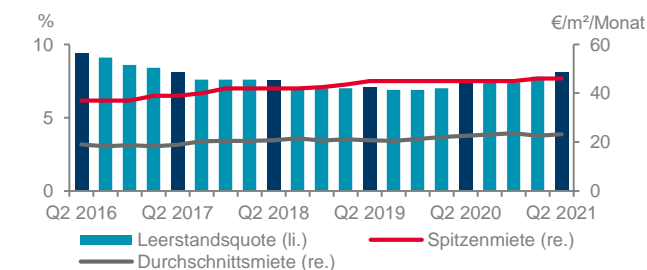
LEERSTAND

Der Leerstand ist in den letzten zwölf Monaten um rund 100.000 m² auf aktuell knapp 950.000 m² gestiegen. Die Leerstandsquote liegt nun bei 8,1 %. Gründe für den Anstieg des Leerstands sind sowohl noch freie Flächen in den fertiggestellten Neubauten der letzten Monate als auch freigewordene Flächen in älteren Beständen, die noch keinen Nachmieter gefunden haben. Besonders ausgeprägt macht sich dies in den Teilmärkten City, Europaviertel/ Messe und Frankfurt West bemerkbar, die den relativ höchsten Zuwachs an Leerstand über die letzten 12 Monate aufzeigen.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN





FERTIGSTELLUNGEN

Während im ersten Halbjahr Projektentwicklungen von rund 87.000 m² fertiggestellt wurden, werden für das zweite Halbjahr Fertigstellungen von rund 115.000 m² erwartet, wovon nur noch 23 % verfügbar sind. Damit liegt das gesamte Fertigstellungsvolumen für 2021 deutlich über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Im Verlaufe des Jahres 2022 sollten Neubauflächen von insgesamt knapp 215.000 m² bezugsfertig werden, die Vorvermietungsquote in diesen Flächen liegt aktuell bei 40 %.

MIETEN

Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist seit März 2021 unverändert bei 46,00 €/m²/Monat, weist aber einen Anstieg von 2,2 % im Zwölfmonatszeitraum auf. Die gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuabschlüsse der letzten zwölf Monate liegt Ende Juni bei 23,20 €/m²/Monat. Im Vergleich zum ersten Quartal 2021 ist sie um 0,60 € gestiegen. Das Bankenviertel und Westend sahen im zweiten Quartal wieder vermehrte Anmietungen, die den Anstieg begünstigten. Die Nachfrage nach Premiumflächen in guter Lage besteht fort, das könnte den Druck auf die Spitzenmiete bis Ende des Jahres weiter erhöhen.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

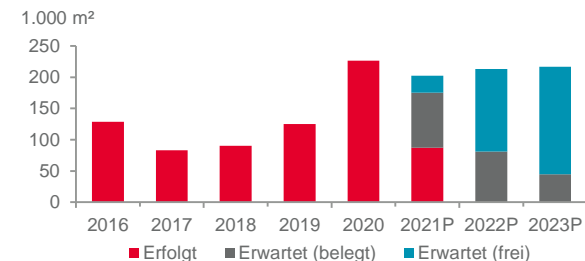
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Junghof Plaza	Bankenviertel	Fertiggestellt	2021	22.800	Versorgungswerk
Sky Eschborn	Eschborn	Fertiggestellt	2021	16.000	Cilon
One	Europaviertel/Messe	Im Bau	2022	38.000	CA Immo
FOUR	Bankenviertel	Im Bau	2023	82.000	Groß & Partner

MARKTSTATISTIK

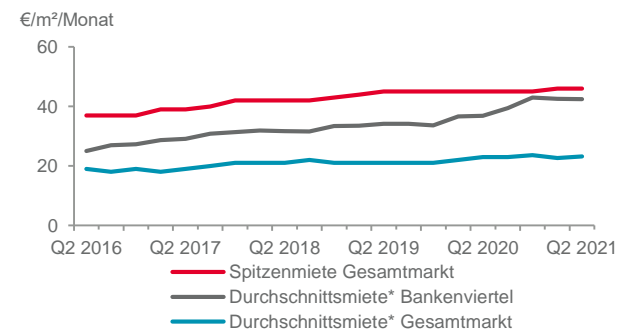
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-2 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1-2 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q2 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q2 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q2 2021 (€/m ² /Monat)
Bankenviertel	70.700	22.800	150.900	46,00	42,55
Westend	62.300	0	8.800	39,50	29,35
City	46.400	0	8.100	36,00	24,75
Bahnhofsviertel	25.200	0	3.300	23,00	19,65
Gesamtmarkt Frankfurt	171.500	87.000	485.800	46,00	23,20

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

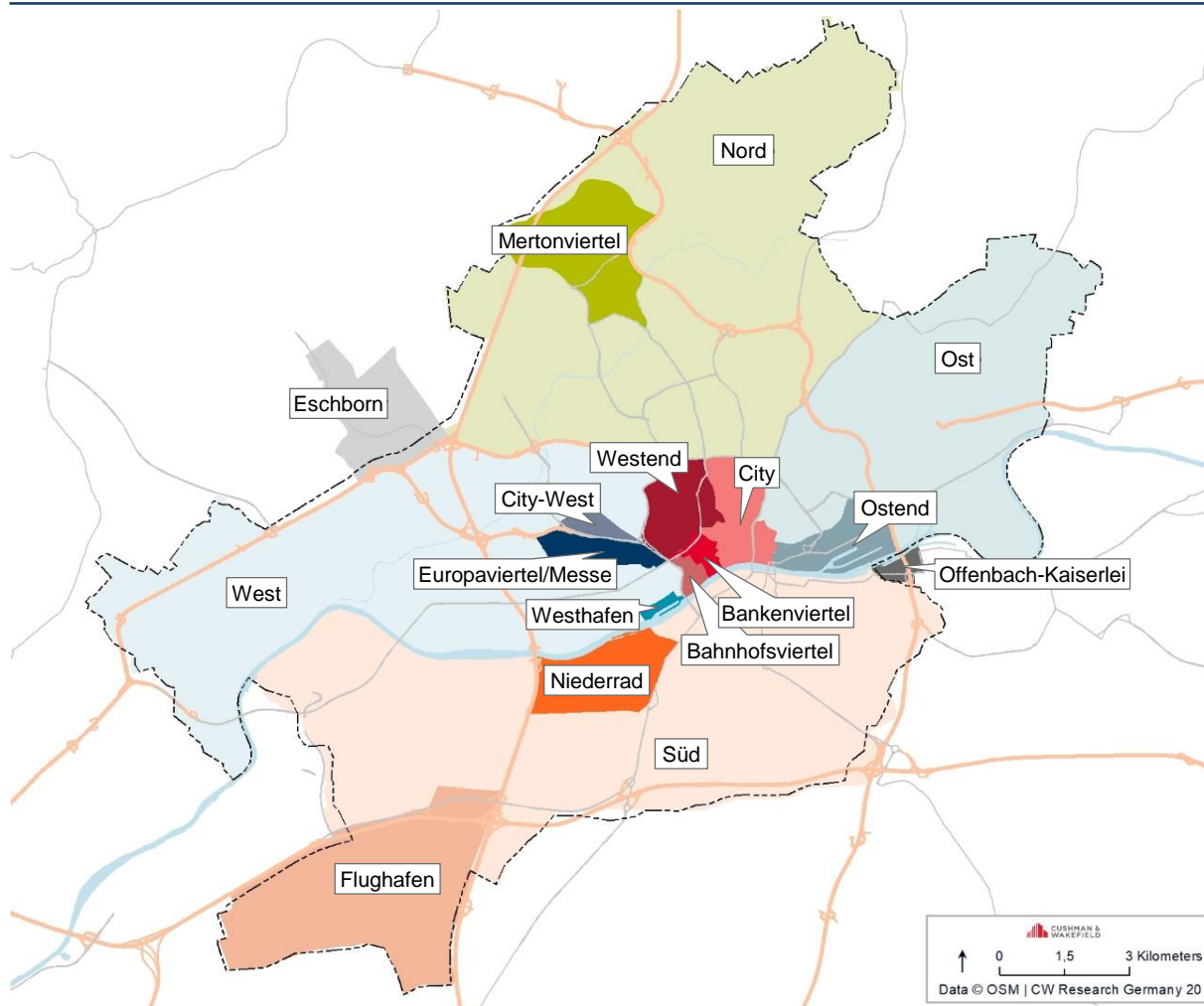
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q2 2021

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Bankenviertel	20,00 - 46,00
Westend	18,00 - 39,50
City	13,00 - 36,00
Bahnhofsviertel	15,00 - 23,00
City-West	13,00 - 20,00
Europaviertel/Messe	18,00 - 34,00
Westhafen	19,00 - 27,00
West	10,00 - 22,00
Niederrad	12,00 - 16,50
Flughafen	17,50 - 28,00
Süd	13,00 - 20,00
Ostend	14,00 - 23,00
Ost	10,00 - 15,00
Mertonviertel	11,00 - 14,50
Nord	9,00 - 16,00
Eschborn	9,50 - 20,00
Offenhach-Kaiserlei	9,00 - 16,50

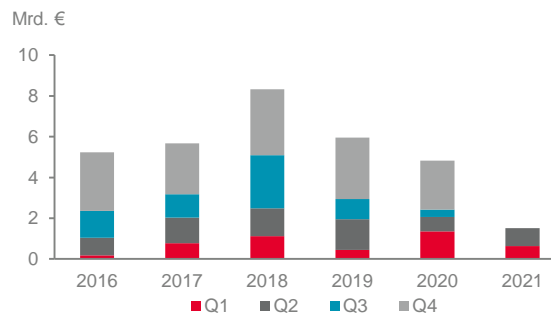
BÜROINVESTMENTMARKT

Am Frankfurter Markt wurde im ersten Halbjahr 2021 ein Bürotransaktionsvolumen von 887 Mio. € registriert, es liegt damit knapp 57 % unter dem Niveau der ersten Jahreshälfte 2020. Auf der Nachfrageseite ist genügend Kapital vorhanden, jedoch mangelt es auf der Angebotsseite an fertigen Investmentprodukten, da bisher ein signifikanter Anteil der Mietvertragsabschlüsse aufgeschoben wurde. Im Jahresverlauf gab es bislang nur drei Bürotransaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich, so im zweiten Quartal der Erwerb des Bürogebäudes Westend Carree durch Ardian Real Estate von der Pubity-Tochter Preos für über 200 Mio. €. Die Nettoanfangsrendite für Primeobjekte in sehr guten innerstädtischen Lagen liegt seit Dezember 2019 unverändert bei 2,75 % und in den peripheren Lagen bei 4,45 %.

ECKDATEN



BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



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

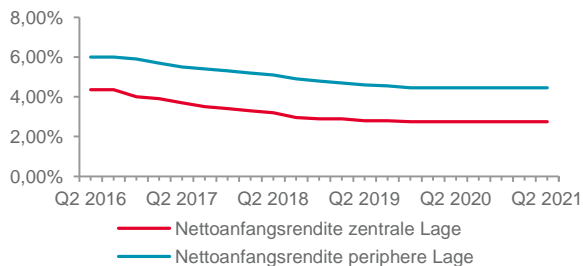
Ursula-Beate Neißer

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

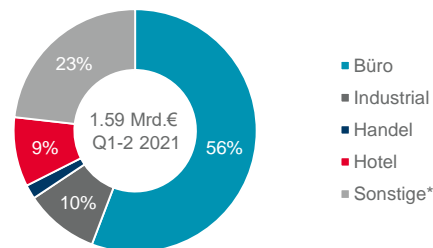
Helge Zahrnt MRICS

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

BÜROSPITZENRENDITE



TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH NUTZUNGSARTEN



* Mischgenutzte Objekte, Entwicklungsgrundstücke, Pflegeimmobilien u.a.

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.