

J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

254.000

Flächenumsatz (kum.), m²



7,8 %

Leerstandsquote



495.600

Flächen im Bau, m²



46,50 €

Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

104,3

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Sep. 2021)



315.000

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Dez. 2020)



6,3 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Sep. 2021)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

Wichtige Kenndaten der Finanz- und Messestadt Frankfurt zeigten im dritten Quartal wieder eine positive Entwicklung. Der Flughafen verzeichnete beispielsweise wieder ansteigende Fluggastzahlen und erste internationale Messen fanden statt. Auch am Arbeitsmarkt dauerte der Aufschwung an: So lag die Arbeitslosenquote mit 6,3 % im September 2021 unter dem Wert des Vorjahres und nur noch leicht über dem Bundesdurchschnitt von 5,4 %.

FLÄCHENUMSATZ

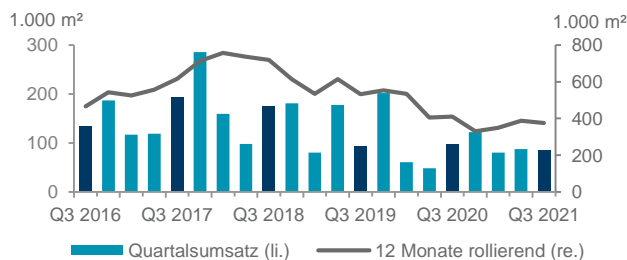
Mit einem Büroflächenumsatz von rund 86.000 m² setzte sich die Erholung des Marktes in Frankfurt im dritten Quartal fort. Das Ergebnis summiert sich in den ersten neun Monaten des Jahres 2021 auf rund 254.000 m² und liegt damit rund 22 % über dem Vorjahreswert. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 23 % unterschritten. Im Vergleich zum Vorjahr hat auch die Anzahl der Mietvertragsabschlüsse deutlich zugenommen. Während im Vorjahreszeitraum nur 242 Abschlüsse gezählt wurden, waren es bis zum Ende des dritten Quartals 2021 bereits 347.

Auch im dritten Quartal blieben moderne Hochhäuser bei den Nutzern begehrt, was sich in den Anmietungen von Herbert Smith Freehills und Corestate im Marienturm sowie dem Abschluss der Anwaltskanzlei Baker Tilly im ONE zeigt. Bis zum Jahresende sollte sich der Aufwärtstrend fortsetzen, wenngleich der prognostizierte Flächenumsatz mit rund 400.000 m² deutlich unter den Rekordwerten vor der Pandemie (2018: 613.800 m², 2019: 553.100 m²) liegen dürfte.

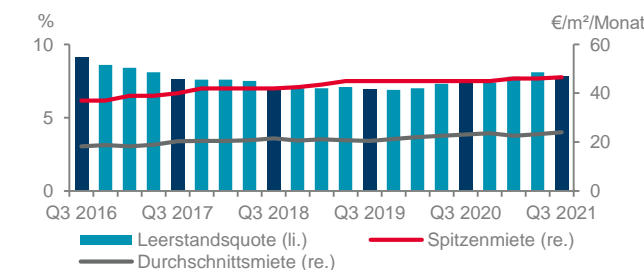
LEERSTAND

Nach deutlichen Anstiegen der Leerstände mit Beginn der Pandemie konnte der Trend im dritten Quartal vorerst gestoppt werden. Hierzu haben neben Anmietungen im Bestand auch laufende Sanierungen von Objekten wie dem Omega-Haus am Kaiserlei beigetragen, die somit nicht für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung stehen. Der Leerstand sank entsprechend von rund 950.000 m² im Vorquartal auf etwa 914.000 m². Das entspricht einer Leerstandsquote von 7,8 %. Besonders hohe Flächenreserven weisen die peripheren Teilmärkte Eschborn, Niederrad und der Frankfurter Osten auf. Ein Drittel des gesamten Leerstands befindet sich in diesen drei Teilmärkten.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

In den ersten neun Monaten des Jahres wurden 127.600 m² Bürofläche fertiggestellt, bis Jahresende folgen noch weitere 54.000 m², von denen über 80 % bereits belegt sind. Auch im kommenden Jahr bleibt die Bautätigkeit mit einem Fertigstellungsvolumen von fast 210.000 m² im Vergleich zum 10-Jahresdurchschnitt hoch. Sie trifft auf eine entsprechende Nachfrage, sodass die durchschnittlichen Belegungsquoten bereits bei fast 60 % liegen. Im Gegenzug dürfte damit der Wettbewerbsdruck auf ältere Bestandsgebäude gerade in weniger gefragten Lagen weiter steigen.

MIETEN

Die nachhaltig erzielbare Spitzenmiete ist im Vergleich zum Vorquartal leicht auf monatlich 46,50 €/m²/Monat angestiegen. Im Zwölfmonatszeitraum betrug der Anstieg 3,3 % bzw. 1,50 €. Die gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuabschlüsse der letzten zwölf Monate lag Ende September bei 24,00 €/m²/Monat. Vor allem dank hochpreisiger Anmietungen in Hochhäusern stieg sie im Vergleich zum zweiten Quartal 2021 um 0,80 € an. In der Bankenlage sind die Mietpreissteigerungen besonders ausgeprägt: Hier ist die Durchschnittsmiete in den letzten fünf Jahren um über 45 % auf 40,00 €/m²/Monat angestiegen.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

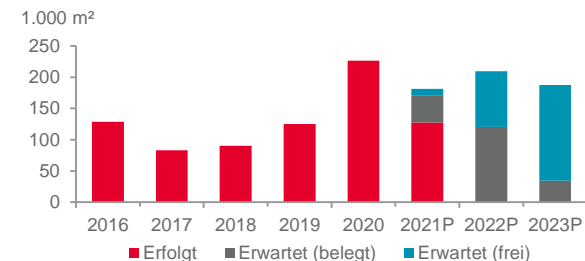
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
Senckenberg Turm	West	Im Bau	2021	26.700	NAS Invest
EUROPA-CENTER	Flughafen	Im Bau	2022	32.200	EUROPA-CENTER AG
ONE	Europaviertel/Messe	Im Bau	2022	37.700	CA Immo
FOUR T1	Bankenviertel	Im Bau	2024	72.200	Groß & Partner

MARKTSTATISTIK

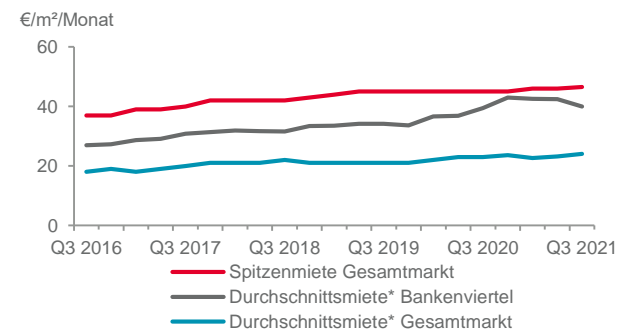
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-3 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1-3 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q3 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q3 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q3 2021 (€/m ² /Monat)
Bankenviertel	40.200	22.800	150.900	46,50	40,00
Westend	25.400	0	8.800	39,50	29,70
City	17.900	0	8.100	38,00	22,50
Bahnhofsviertel	25.000	0	3.300	29,00	22,00
Gesamtmarkt Frankfurt	254.000	87.000	495.600	46,50	24,00

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

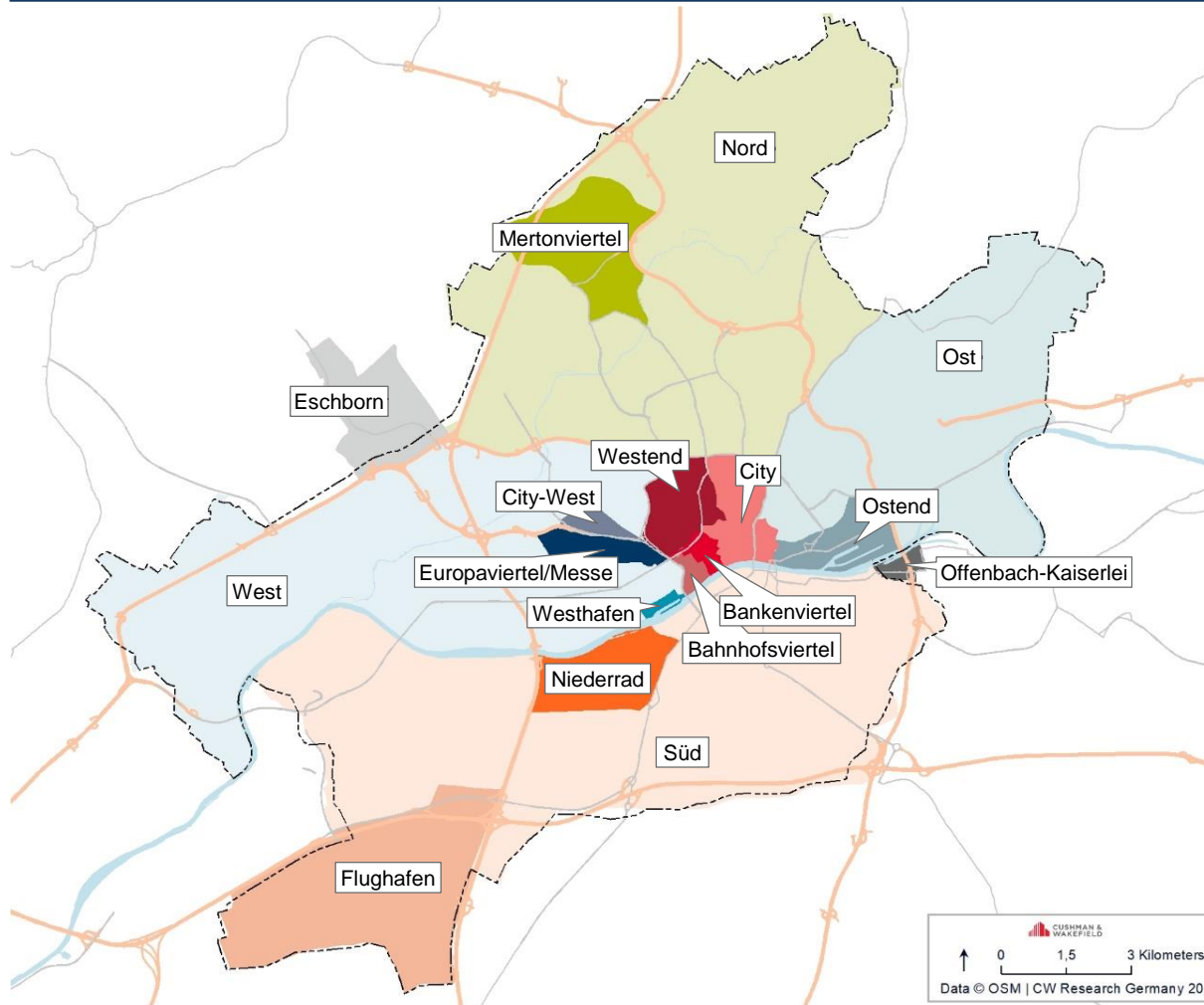
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q3 2021

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Bankenviertel	20,00 - 46,50
Westend	18,00 - 39,50
City	13,00 - 38,00
Bahnhofsviertel	16,00 - 29,00
City-West	13,00 - 20,00
Europaviertel/Messe	18,00 - 35,00
Westhafen	19,00 - 27,00
West	9,50 - 35,00
Niederrad	12,50 - 18,00
Flughafen	18,50 - 28,00
Süd	13,00 - 20,00
Ostend	12,50 - 23,00
Ost	8,00 - 15,00
Mertonviertel	11,00 - 16,00
Nord	9,00 - 16,00
Eschborn	9,50 - 20,00
Offenbach-Kaiserlei	9,00 - 17,00

BÜROINVESTMENTMARKT

Nach einem verhaltenen ersten Halbjahr nahm das Büroinvestmentvolumen in Frankfurt im 3. Quartal mit einem Volumen von 2,4 Mrd. € deutlich zu. Maßgeblich zu diesem Ergebnis hat der Verkauf des T1 im Hochhausquartier FOUR an die Allianz und die Bayerische Versorgungskammer für 1,4 Mrd. € beigetragen. Zusammen mit der zweitgrößten Transaktion, der Veräußerung des Skyper für rund 550 Mio. € deckt sie über 80 % des Transaktionsvolumens aus dem 3. Quartal ab. Abgesehen von diesen Landmark-Deals blieb die Marktaktivität verglichen zu den Rekordjahren 2018 und 2019 jedoch verhalten, was vor allem in der Produktknappheit für gefragte Core Immobilien begründet liegt. Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in sehr guten innerstädtischen Lagen liegt bei 2,75 % und in den peripheren Lagen bei 4,45 %, wobei in den Toplagen mit einem leichten Rückgang bis zum Jahresende gerechnet wird.

ECKDATEN

3.905 Mio. €

Bürotransaktionsvolumen (kum.)



79 %

Anteil Büroinvestments an Gesamt

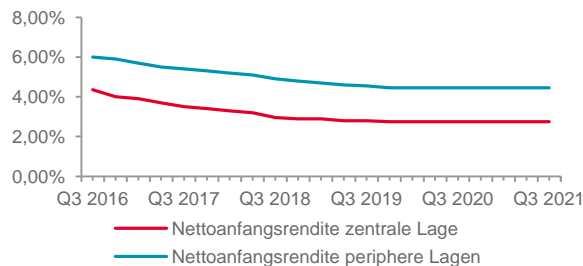


2,75 %

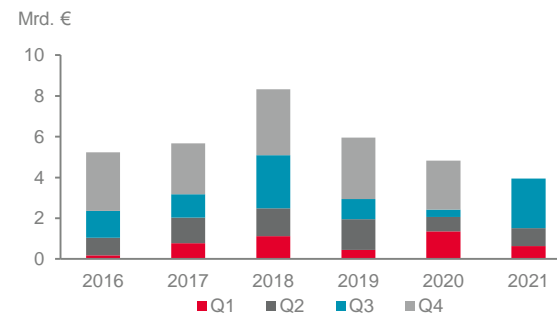
Bürospitzenrendite, netto



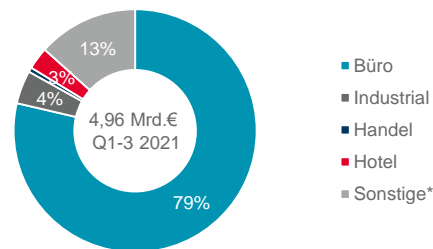
BÜROSPITZENRENDITE



BÜROTRANSAKTIONSVOLUMEN



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 69 50 60 73 231
Richard.tucker@cushwake.com

Laura Müller

Associate Director Research Germany
Tel: +49 69 50 60 73 014
laura.mueller@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 50,000 employees in 400 offices and 60 countries. In 2020, the firm had revenue of \$7.8 billion across core services of property, facilities and project management, leasing, capital markets, valuation and other services. To learn more, visit www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

©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.