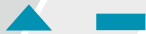
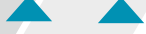


J/J Veränderung 12-Monats-Prognose

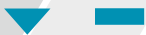
441.700 m²
Flächenumsatz (kum.)



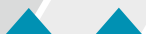
8,1 %
Leerstandsquote



429.100 m²
Flächen im Bau



46,50 €
Spitzenmiete, €/m²/Monat



ARBEITSMARKT

J/J Veränderung

102,9

Ifo-Beschäftigungsbarometer Deutschland (Dez. 2021)



317.000

Bürobeschäftigte Stadt Frankfurt (Dez. 2021)



5,8 %

Arbeitslosenquote Stadt Frankfurt (Dez. 2021)



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

WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

2021 stand im Zeichen einer deutlichen Erholung des Frankfurter Arbeitsmarktes. Nach pandemiebedingten Anstiegen fiel die Arbeitslosenquote im Dezember wieder unter die 6 %-Marke und lag mit 5,8 % nur 50 Basispunkte oberhalb des Vorkrisenwertes vom Februar 2020. Auch die Bruttowertschöpfung konnte einen Anstieg verzeichnen, wengleich die ökonomische Entwicklung angesichts der weiterhin andauernden pandemischen Situation weiterhin schwankungsanfällig bleiben dürfte.

FLÄCHENUMSATZ

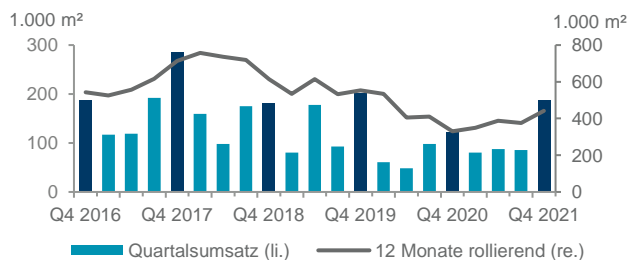
Mit einem Flächenumsatz von 441.700 m² wurde das Vorjahresergebnis auf dem Frankfurter Büovermietungsmarkt um 34 % übertroffen. Dazu hat vor allem ein starkes 4. Quartal beigetragen, das mit 188.000 m² mehr als doppelt so viel Umsatz registrierte wie das Vorquartal. Auch im zweiten Pandemiejahr wurde der 10-Jahresdurchschnitt verfehlt, jedoch nur um moderate 10 %.

Zum positiven Ergebnis haben insbesondere einige Großabschlüsse außerhalb des Stadtzentrums beigetragen. Mit 59.200 m² war Eschborn wie bereits 2020 der aktivste Teilmarkt. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle sorgte mit seiner Anmietung von mehr als 21.000 m² im Projekt Börsenplatz Eschborn auch für den größten Abschluss des Jahres. Auf Platz 2 folgt der Teilmarkt Niederrad mit einem Flächenumsatz von rund 57.000 m², der durch Großanmietungen wie beispielsweise von 15.000 m² durch Worldline im Atricom ein ebenfalls starkes Ergebnis erzielte.

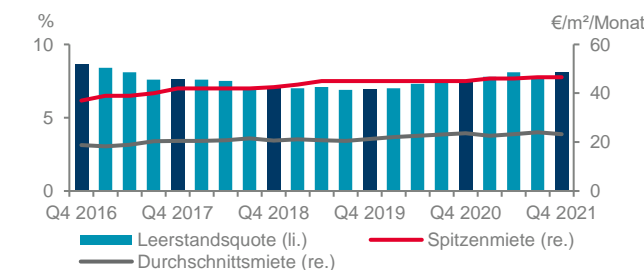
LEERSTAND

Trotz zahlreicher Anmietungen in Bestandsgebäuden stieg der Leerstand im 4. Quartal leicht an. Grund hierfür sind vor allem großflächige Untermietflächen, die durch Finanzinstitute angeboten werden. Insgesamt betrug der Leerstand (inklusive Untermietflächen) zum Jahresende rund 952.000 m², was einer Quote von 8,1 % entspricht. Ende 2020 lag die Quote bei 7,4 %. Auf Untermietflächen entfielen mit fast 155.000 m² rund 16 % der kurzfristig verfügbaren Flächen. Deutliche Leerstandsanstiege im Vergleich zum Vorquartal verzeichneten die Teilmärkte City West und Europaviertel/Messe, wo auch 2022 weitere Flächen durch Umzüge oder Projektfertigstellungen auf den Markt kommen werden.

FLÄCHENUMSATZ



LEERSTAND UND MIETEN



FERTIGSTELLUNGEN

2021 kamen rund 205.000 m² Bürofläche neu auf den Markt, von denen rund 75 % zum Zeitpunkt der Fertigstellung bereits belegt waren. Damit wurde der Zehnjahresschnitt um mehr als ein Viertel übertroffen. Auch die nächsten Jahre werden durch eine hohe Bautätigkeit geprägt sein. Jedoch werden im Jahr 2022 Verzögerungen bei einigen Projekten für leichte Rückgänge des Fertigstellungsvolumens sorgen. So dürften 2022 nicht, wie zuletzt prognostiziert, 210.000 m² fertiggestellt werden, sondern vermutlich nur rund 141.000 m². Auch langfristig bleibt die Pipeline gut gefüllt: 2021 wurden im CBD und den angrenzenden Teillagen unter anderem die Bürohochhausprojekte Central Business Tower, Millennium Tower und Canyon angekündigt. Diese Projekte belegen das Vertrauen der Entwickler in den Standort Frankfurt.

MIETEN

Die erzielbare Spitzenmiete notiert im Vergleich zum Vorquartal unverändert bei monatlich 46,50 €/m²/Monat. Im Zwölfmonatszeitraum betrug der Anstieg 3,3 %. Die gewichtete Durchschnittsmiete über alle Neuabschlüsse der letzten zwölf Monate lag Ende 2021 bei monatlich 23,20 €/m²/Monat. Große Anmietungen in den günstigeren Stadtrandlagen haben für einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 0,40 €/m²/Monat bzw. 1,7 % gesorgt.

AUSGEWÄHLTE PROJEKTENTWICKLUNGEN

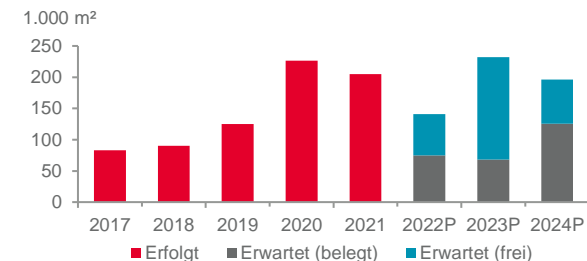
Objekt/Projekt	Teilmarkt	Status	Fertigstellungs-jahr	Bürofläche (m ²)	Eigentümer
ONE	Europaviertel/Messe	Im Bau	2022	37.700	CA Immo
Taurus	City	Im Bau	2023	10.100	Axa
Kreisler	Bahnhofsviertel	Geplant	2024	23.100	Quest
FOUR T1	Bankenviertel	Im Bau	2024	72.200	Groß & Partner

MARKTSTATISTIK

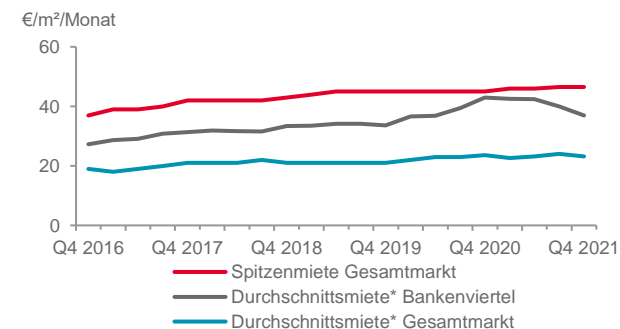
Ausgewählte Teilmärkte	Flächenumsatz Q1-4 2021 (m ²)	Fertigstellungen Q1-4 2021 (m ²)	Flächen im Bau Q4 2021 (m ²)	Spitzenmiete Q4 2021 (€/m ² /Monat)	Durchschnittsmiete* Q4 2021 (€/m ² /Monat)
Bankenviertel	52.700	54.200	96.100	46,50	37,00
Westend	40.900	0	2.200	39,50	29,70
City	32.000	0	18.100	42,50	23,00
Bahnhofsviertel	26.700	3.000	1.900	35,00	27,00
Gesamtmarkt Frankfurt	441.700	205.900	429.100	46,50	23,20

* Gewichtete Durchschnittsmiete (12 Monate)

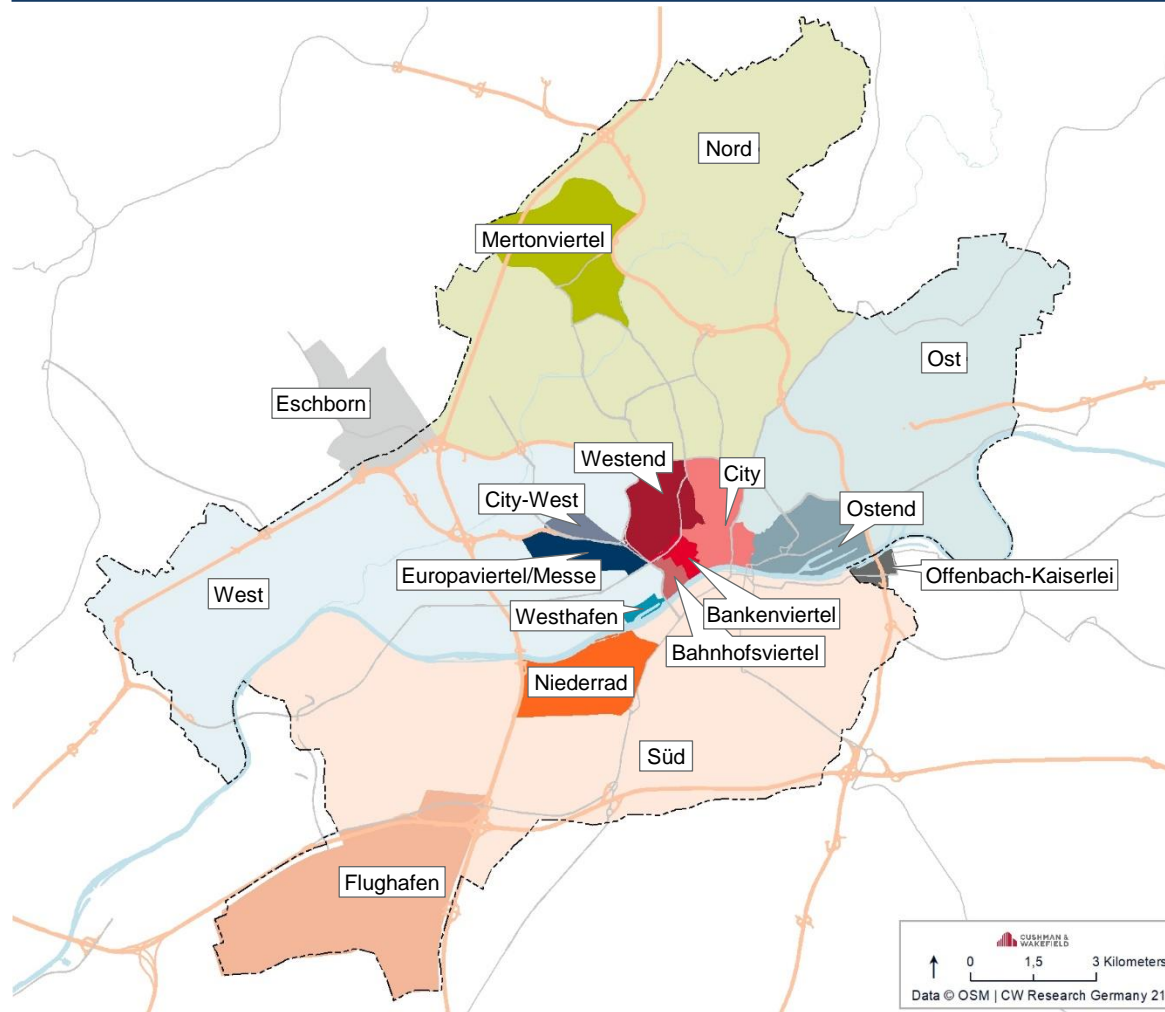
FERTIGSTELLUNGEN



MIETEN



ÜBERSICHT DER TEILMÄRKTE



MIETPREISSPANNEN Q4 2021

Teilmarkt	€/m ² /Monat
Bankenviertel	17,00 - 46,50
Westend	17,00 - 39,50
City	15,00 - 42,50
Bahnhofsviertel	16,00 - 35,00
City-West	12,00 - 21,00
Europaviertel/Messe	18,00 - 35,00
Westhafen	18,50 - 27,00
West	9,50 - 35,00
Niederrad	12,50 - 18,00
Flughafen	18,50 - 28,00
Süd	13,00 - 20,00
Ostend	10,00 - 23,00
Ost	8,00 - 15,00
Mertonviertel	11,00 - 16,00
Nord	8,00 - 16,00
Eschborn	9,50 - 20,00
Offenbach-Kaiserlei	9,00 - 17,00

BÜROINVESTMENTMARKT

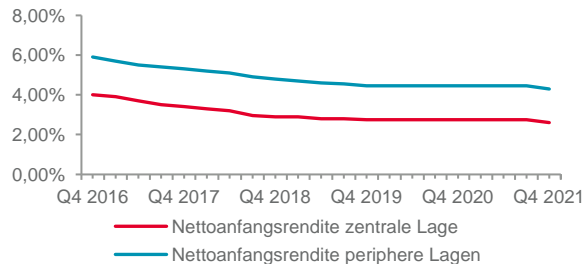
2021 wurden in Frankfurt 4,8 Mrd. € in Büroimmobilien investiert. Damit wurde das Vorjahresergebnis nur knapp um 0,4 % bzw. 20 Mio. € unterschritten. Gerade Portfoliodeals und Plattformübernahmen spielten in den vergangenen zwölf Monaten eine nur untergeordnete Rolle, sodass Einzeltransaktionen wieder an Bedeutung gewannen. Hier waren vor allem die Hochhausdeals von T1 und Skyper aus dem 3. Quartal mit einem Volumen von 1,4 Mrd. € bzw. 550 Mio. € marktprägend. Größter Abschluss des 4. Quartals war der Kauf des Fürstenhofs durch Momeni für mehr als 170 Mio. €.

Die Nettoanfangsrendite für Büroobjekte in sehr guten innerstädtischen Lagen gab zum Jahresende um 15 Basispunkte auf 2,60 % nach. Auch in peripheren Lagen wurden Preisansteige verzeichnet, sodass die Rendite dort zum Jahresende bei 4,30 % lag.

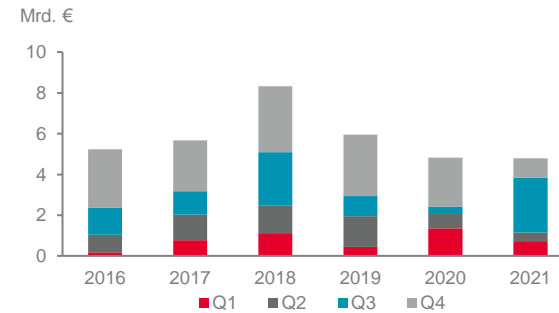
ECKDATEN



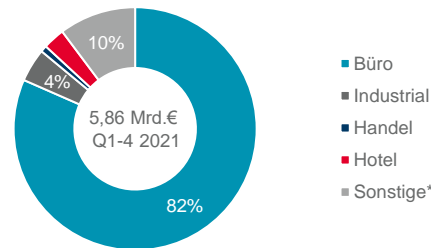
BÜROSPITZENRENDITE



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.

©2022 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.