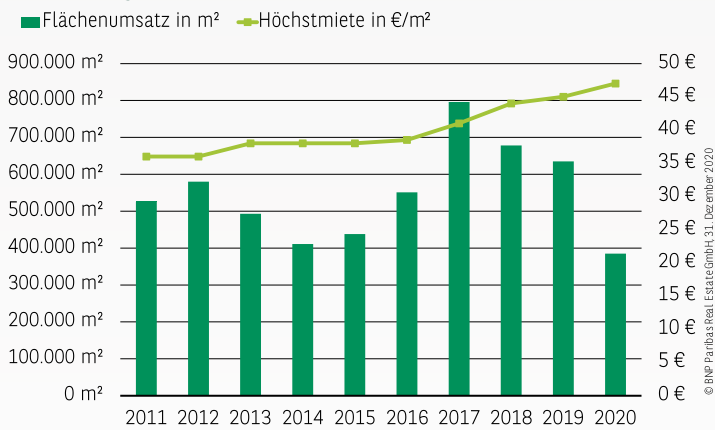




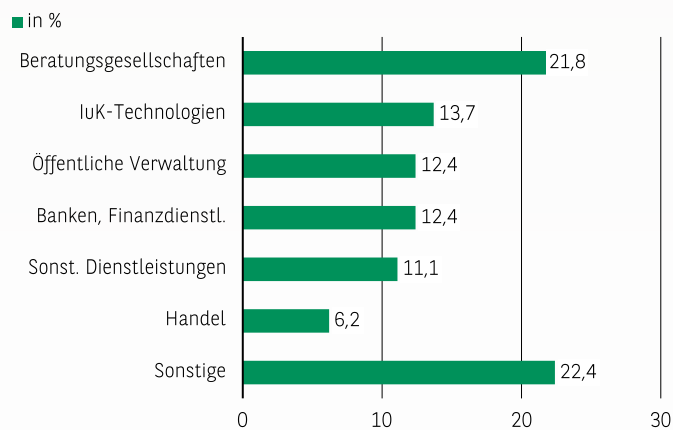
At a Glance **Q4 2020**

BÜROMARKT FRANKFURT

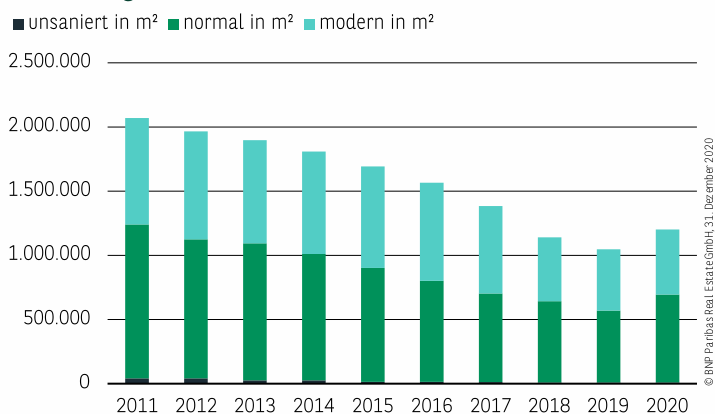
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2020



Entwicklung des Leerstands



➤ SCHWÄCHSTE ANMIETUNGSAKTIVITÄT SEIT JAHREN

Die Corona-Pandemie hat auch auf dem Frankfurter Büromarkt Spuren hinterlassen. Mit einem Ergebnis von 385.000 m² im gesamten Marktgebiet wird der geringste Flächenumsatz seit Jahren registriert. Auf das enger gefasste gif-Gebiet entfallen hiervon 339.000 m². Mit einem Rückgang des Resultats um gut 39 % gegenüber 2019 ist Frankfurt nach Düsseldorf (-49 %) der Top-Standort, der mit am stärksten von der aktuellen Krise betroffen ist. Neben den gesamtwirtschaftlichen Problemen, die den Flächenumsatz in allen Städten spürbar belastet haben, kamen in Frankfurt zusätzlich noch Entwicklungen im Bankensektor zum Tragen. Neben Umstrukturierungen in dieser Branche kam darüber hinaus der bis zum Ende des Jahres offene Brexit-Ausgang hinzu. Auch wenn der Brexit für die Bankenmetropole mittelfristig durchaus Chancen bietet, bestand für Banken und Finanzdienstleister gerade in 2020 keine wirkliche Planungssicherheit. Da ist es nicht überraschend, dass sich gerade diese Branchengruppe im vergangenen Jahr mit weiteren Anmietungsplänen vorläufig zurückgehalten hat. Entsprechend gering fiel der Flächenumsatz dieser Branche gerade im langfristigen Vergleich aus, sodass sie für einen erheblichen Teil des geringeren Resultats in Frankfurt verantwortlich ist.

➤ BERATUNGSGESELLSCHAFTEN MIT GUTEM ERGEBNIS

Mit einem Flächenumsatz von rund 84.000 m² haben sich Beratungsgesellschaften stark präsentiert. Sie haben ihr Vorjahresergebnis eingestellt und das Resultat liegt im langjährigen Durchschnitt (10-Jahresdurchschnitt: 86.000 m²). Mit einem Anteil von knapp 22 % waren sie eine tragende Säule des Marktes, gefolgt von den wichtigen LuK-Technologie-Firmen. Mit knapp 53.000 m² (-13 % gegenüber 2019) ist ihr Umsatz in Reichweite des 10-Jahresdurchschnitts von rund 57.000 m². Marktprägend war jedoch das für Frankfurter Verhältnisse schwache Abschneiden der Banken und Finanzdienstleister. Erwartungsgemäß konnte das fulminante Vorjahresergebnis nicht wiederholt werden (-71 %), aber mit rund 48.000 m² Flächenumsatz 2020 blieb auch der Zehnjahresdurchschnitt von 113.000 m² deutlich außerhalb der Reichweite.

➤ LEERSTAND STEIGT, BLEIBT ABER AUF MODERATEM NIVEAU

Der Leerstand ist im Jahresverlauf 2020 um knapp 15 % auf 1,2 Mio. m² im Marktgebiet gestiegen, wovon allerdings nur 42 % über einen modernen Ausstattungsstandard verfügen. Die Leerstandsquote notiert im Gesamtmarkt aktuell bei 7,8 %, was für Frankfurt im langjährigen Vergleich immer noch ein niedriger Wert ist. In den zentralen CBD-Lagen liegt die Leerstandsquote mit 4,6 % weiterhin unter der Fluktuationsreserve.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.6	Samsung Electronics	17.500
4.1	LBIH - Land Hessen Polizeirevier	17.000
1.1	DekaBank Deutsche Girozentrale	16.000
1.1	Freshfields Bruckhaus Deringer	14.500
2.1	Frankfurt University of Applied Sciences	10.300
4.6	Mobis Parts Europe	9.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2019	2020	Trend 2021
Flächenumsatz	635,000 m ²	385,000 m ²	↗
Leerstand	1,047,000 m ²	1,202,000 m ²	↘
Flächen im Bau (gesamt)	660,000 m ²	616,000 m ²	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	282,000 m ²	285,000 m ²	↘
Höchstmietpreis	45,00 €/m ²	47,00 €/m ²	↗

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2020

BAUAKTIVITÄT MODERAT GESUNKEN

Das Bauvolumen ist im Vorjahresvergleich um knapp 7 % auf aktuell 616.000 m² gesunken. Für 2021 zeichnet sich zwar ein relativ hohes Baufertigstellungsvolumen von rund 257.000 m² ab, jedoch sind bereits jetzt rund 79 % dieser Flächen vorvermietet. Die Angebotsseite wird also nur sehr begrenzt durch auf den Markt kommende Neubauf Flächen belastet. Da der noch laufende zweite Lockdown die Nachfrage bundesweit im ersten Halbjahr noch beeinflussen dürfte, ist dies positiv zu werten. Insgesamt stehen dem Markt rund 54 % aller Flächen im Bau zur Verfügung.

SPITZEN- UND DURCHSCHNITTMIETE GESTIEGEN

Die weiterhin relative Knappheit im hochwertigen Flächensegment in Kombination mit der in Frankfurt traditionell überdurchschnittlich hohen Nachfrage nach eben solchen Flächen hat die Spitzenmiete im Jahresverlauf um 4,4 % auf 47,00 €/m² steigen lassen. Auch für die Durchschnittsmiete kann im Jahresvergleich ein Anstieg um 4,5 % auf 20,80 €/m² vermeldet werden.

PERSPEKTIVEN

Die Corona-Pandemie wird 2021 vorerst prägend bleiben. Die unverändert hohen Infektionszahlen und die Verlängerung des zweiten Lockdowns dürfte stark dämpfend auf das erste Halbjahr wirken. Die steigende Impfquote wird aber zu einer nachhaltigen Stimmungsaufhellung führen und mehr Sicherheit in die Entscheidungsprozesse bringen. Für das zweite Halbjahr erwarten wir eine spürbare Nachfragebelebung und schlussendlich einen Flächenumsatz deutlich über Vorjahresniveau.

Kennzahlen 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	2020	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)		9
1 City										
1.1 Bankenviertel	47,00		74.000	41.800	41.500	13.300	147.600	62.000	103.800	9.000
1.2 Westend	42,00		28.100	54.700	30.100	4.200	19.000	19.000	73.700	3.400
1.3 Innenstadt	37,00		46.800	108.300	69.200	3.600	172.500	82.500	190.800	173.600
1.4 Hauptbahnhof	24,50		5.400	25.100	9.800	0	0	0	25.100	38.400
2 Cityrand	20,00	- 23,00	50.800	136.200	63.900	11.300	29.200	23.600	159.800	67.700
3 Stadtrand	13,00	- 19,00	26.500	133.800	12.700	2.000	0	0	133.800	35.700
4 Nebenlagen	12,00	- 24,00	119.400	436.100	212.800	43.600	198.700	77.900	514.000	535.200
Summe			351.000	936.000	440.000	78.000	567.000	265.000	1.201.000	863.000
5 Peripherie	12,50	- 17,00	34.000	266.000	67.000	1.000	49.000	20.000	286.000	569.000
Total			385.000	1.202.000	507.000	79.000	616.000	285.000	1.487.000	1.432.000
Nachrichtlich: gjf-Marktgebiet			339.000	851.000	406.000	76.000	567.000	265.000	1.116.000	822.000

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

** Die Büromarktzonenkarte und die ausführliche Kennzahlentabelle auf Teilmarktebene finden Sie unter folgendem Link: [Büromarktzonenkarte und Kennzahlentabelle 2020](#)

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.12.2020

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | www.realestate.bnpparibas.de