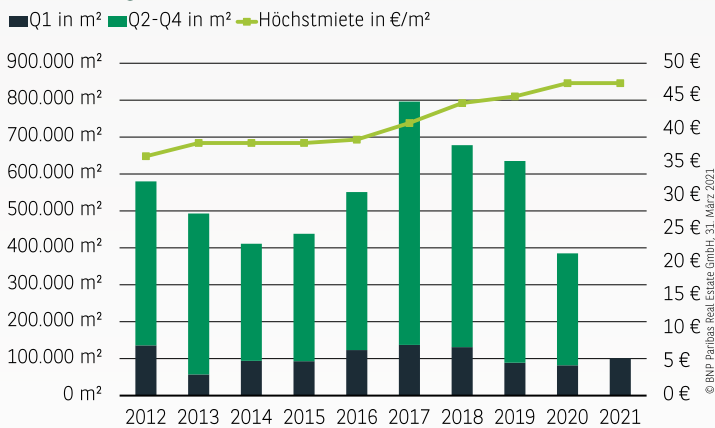




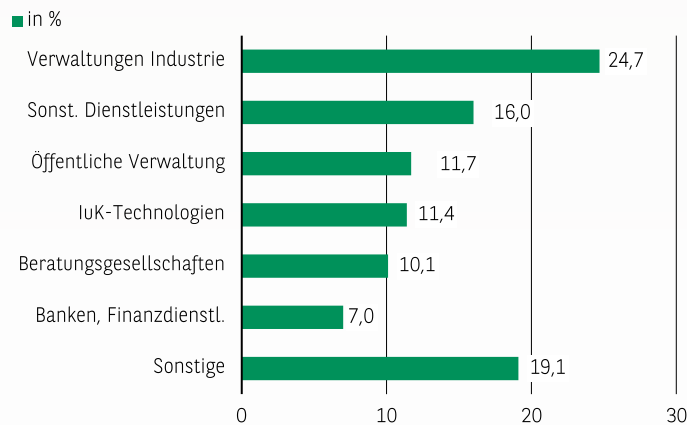
At a Glance **Q1 2021**

# BÜROMARKT FRANKFURT

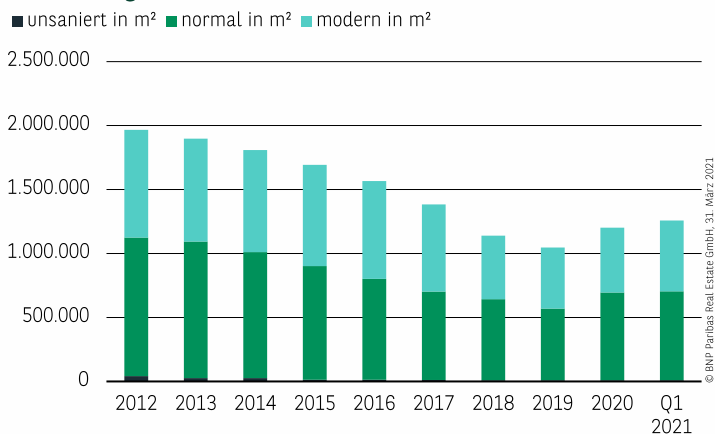
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2021



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ GELUNGENER JAHRESAUFTAKT

Mit einem Flächenumsatz von 101.000 m² (im enger gefassten gif-Marktgebiet: 80.000 m²) kann der Frankfurter Büromarkt einen gelungenen Jahresauftakt vermelden. Das Anmietungsgeschehen fiel trotz des harten Lockdowns zu Jahresbeginn und der weitreichenden Kontaktbeschränkungen im weiteren Quartalsverlauf deutlich lebhafter als noch in den Vorjahren 2019 und 2020 aus. Gegenüber dem Vorjahresquartal, das bis in den März hinein nahezu „normal“ durchgelaufen war, kann ein Plus von rund 23 % vermeldet werden. Der Zehn-Jahresdurchschnitt von 104.300 m² wurde nur knapp verfehlt. Wie bereits 2020 gab es in den ersten drei Monaten des Jahres 2021 eine Anmietung jenseits der 10.000 m² und auch dieses Mal wurde diese in einer Projektentwicklung getätigt. Die Siemens AG hat mit dem Bau eines eigenen Gebäudes am Standort Flughafen/Gateway Gardens begonnen. Deutlich mehr Bewegung wird im mittleren Flächensegment zwischen 5.000 und 10.000 m² registriert, auf das 21 % des Flächenumsatzes entfallen. Vertragsabschlüsse fehlten in dieser wichtigen mittleren Größenkategorie im Vorjahreszeitraum gänzlich.

### ➤ INDUSTRIEUNTERNEHMEN KLAR VORN

Überdurchschnittlich anmietungsstark präsentieren sich aktuell die Verwaltungen von Industrieunternehmen. Auf diese Branche entfällt nicht nur der Großabschluss der Siemens AG, vielmehr wurden in diesem Segment zehn Verträge über insgesamt rund 25.000 m² Mietfläche geschlossen (Zehn-Jahresdurchschnitt: 8.700 m²). Getragen von vielen Verträgen im klein- und mittelgroßen Segment (inkl. 7.000 m² Telc GmbH) platzieren sich die sonstigen Dienstleistungen mit einem über dem Durchschnitt liegenden Ergebnis und einem Marktanteil von 16 % auf Rang zwei. Es war insbesondere die Anmietung des Jobcenter Frankfurt über 7.600 m², die für das vergleichsweise starke Abschneiden der öffentlichen Verwaltung gesorgt hat. Frankfurts Leitbranchen IuK-Technologien, Beratungsgesellschaften sowie der Finanzsektor sind insgesamt noch verhalten ins Jahr gestartet.

### ➤ MODERATER LEERSTANDSANSTIEG SETZT SICH FORT

Die im Jahr 2020 beobachtete Trendwende bei der Leerstandsentwicklung setzt sich aktuell fort. Der Leerstand ist zu Jahresbeginn moderat auf aktuell knapp 1,26 Mio. m² gestiegen, wovon nur 44 % über einen modernen Qualitätsstandard verfügen. Damit beläuft sich die Leerstandsquote aktuell auf 8,1 % bzw. 7,9 % im gif-Marktgebiet. Der Leerstand bewegt sich somit weiterhin auf einem für Frankfurt niedrigen Niveau. In den Top-Teilmärkten Bankenviertel und Westend notiert die Leerstandsquote mit 4,1 % bzw. 4,8 % weiterhin unter der Fluktuationsreserve.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
4.7	Siemens AG	15.000
2.2	Jobcenter Frankfurt	7.600
5.1.1	telc GmbH	7.000
2.3	Mainova AG	6.900
5.1.1	accadis Grund- und Hochschule	4.500
1.3	Cloud Imperium Games	2.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2020	Q1 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	82.000 m <sup>2</sup>	101.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	1.077.000 m <sup>2</sup>	1.258.000 m <sup>2</sup>	➡
Flächen im Bau (gesamt)	715.000 m <sup>2</sup>	576.000 m <sup>2</sup>	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	289.000 m <sup>2</sup>	279.000 m <sup>2</sup>	➔
Höchstmietpreis	47,00 €/m <sup>2</sup>	47,00 €/m <sup>2</sup>	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

**Kennzahlen Q1 2021**

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Quartal 2021	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
<b>Büromarktzonen**</b>										
1 City										
1.1 Bankenviertel	47,00		4.100	49.400	48.800	20.000	147.000	66.700	116.100	9.000
1.2 Westend	42,00		9.900	46.600	25.100	2.800	19.000	19.000	65.600	7.600
1.3 Innenstadt	37,00		9.600	124.500	75.000	3.500	174.800	80.900	205.400	176.300
1.4 Hauptbahnhof	24,50		1.400	24.500	9.900	0	0	0	24.500	40.800
2 Cityrand	20,00 - 21,50		23.000	122.900	59.100	11.300	17.900	11.500	134.400	93.700
3 Stadtrand	13,00 - 19,00		4.500	153.700	28.000	2.000	0	0	153.700	35.500
4 Nebenlagen	12,00 - 24,00		28.500	470.400	238.100	56.400	139.300	60.900	531.300	540.100
<b>Summe Frankfurt</b>			<b>81.000</b>	<b>992.000</b>	<b>484.000</b>	<b>96.000</b>	<b>498.000</b>	<b>239.000</b>	<b>1.231.000</b>	<b>903.000</b>
5 Peripherie	12,50 - 18,00		20.000	266.000	69.000	1.000	78.000	40.000	306.000	540.000
<b>Total</b>			<b>101.000</b>	<b>1.258.000</b>	<b>553.000</b>	<b>97.000</b>	<b>576.000</b>	<b>279.000</b>	<b>1.537.000</b>	<b>1.443.000</b>
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			80.000	904.000	448.000	94.000	498.000	239.000	1.143.000	853.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2021

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.

\*\* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

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 Einspeicherung 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: 31.03.2021

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

**➤ BAUVOLUMEN SINKT**

Das Volumen der Flächen im Bau ist in den letzten zwölf Monaten um 19 % gesunken. Die Bautätigkeit war dabei von Quartal zu Quartal rückläufig, was auch für den Jahresauftakt 2021 gilt. Aktuell befinden sich im Marktgebiet 576.000 m<sup>2</sup> im Bau, wovon bereits 52 % vom Markt absorbiert wurden. Mit einem Bauvolumen von rund 175.000 m<sup>2</sup> in der Büromarktzonen Innenstadt und weiteren 150.000 m<sup>2</sup> im Bankenviertel, liegt der Schwerpunkt der Entwicklung ganz klar in den zentralen Top-Lagen der Mainmetropole, auf die traditionell auch die stärkste Nachfrage entfällt.

**➤ MODERATE BEWEGUNGEN IM MIETPREISGEFÜGE**

Frankfurts Spitzenmiete hat im ersten Quartal 2020 einen wesentlichen Sprung von 45,00 auf dann 47,00 €/m<sup>2</sup> gemacht. Seitdem wird sie stabil auf diesem hohen Niveau notiert. Sie behauptet sich damit mit weitem Abstand an der Spitze vor Berlin und München. Die Durchschnittsmiete zeigt sich erwartungsgemäß etwas volatil. Sie notiert aktuell bei 19,10 €/m<sup>2</sup>.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Die Sicherheit bei den Entscheidungsprozessen wird auch in den Frankfurter Unternehmensetagen im Laufe des Jahres weiter steigen, wovon die Nutzermärkte profitieren sollten und auch die Auswirkungen des Brexit werden besser abschätzbar sein. Neben der skizzierten Belebung spricht vieles dafür, dass zusätzliche Nachholeffekte einsetzen dürften. Vor diesem Hintergrund ist von einem guten Flächenumsatz auszugehen und selbst ein Erreichen der 500.000-m<sup>2</sup>-Schwelle liegt im Bereich des Möglichen.