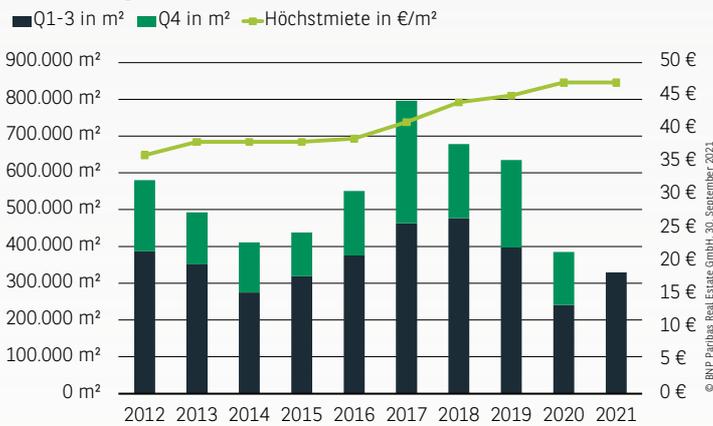




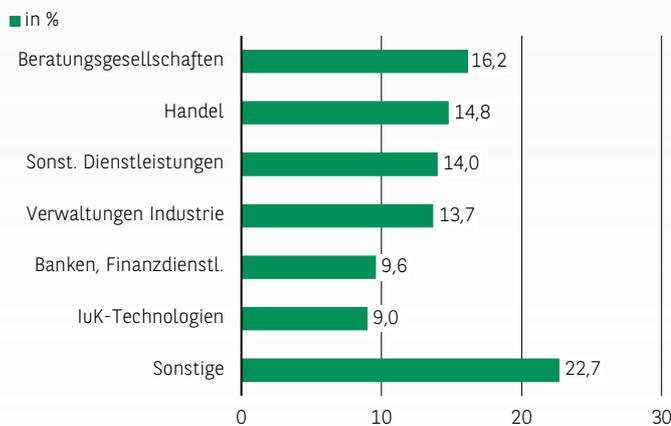
At a Glance **Q3 2021**

BÜROMARKT FRANKFURT

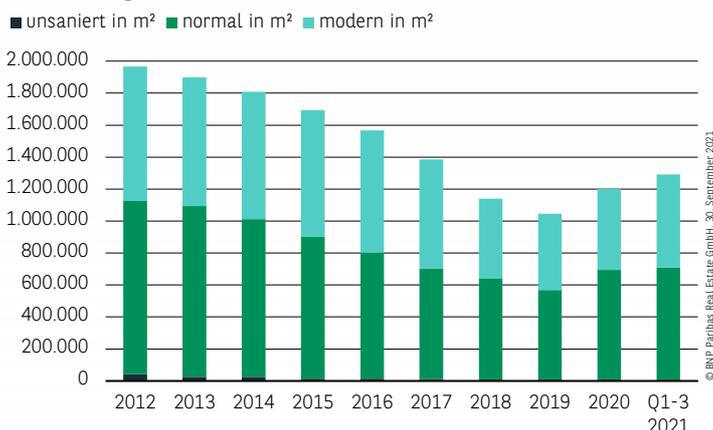
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen Q1-3 2021



Entwicklung des Leerstands



➤ AUFWÄRTSTREND SETZT SICH FORT

Der bereits im ersten Halbjahr zu beobachtende Aufwärtstrend hat sich auch im dritten Quartal fortgesetzt. Der Flächenumsatz im gesamten Frankfurter Marktgebiet beläuft sich bis Ende September auf 329.000 m², von denen 263.000 m² auf das enger gefasste gif-Gebiet entfallen. Im Vorjahresvergleich entspricht dies einer Umsatzsteigerung von knapp 37 % und auch der zehnjährige Durchschnitt wurde lediglich um 9 % verfehlt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass weite Teile des ersten Halbjahres noch durch einen Lockdown geprägt waren, kann die konstante Erholungsbewegung als Indiz dafür gewertet werden, dass sich das Marktgeschehen zunehmend normalisiert. Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund, dass die in Frankfurt wichtigen Großabschlüsse über 10.000 m² mit einem Umsatzanteil von lediglich knapp 11 % immer noch unterdurchschnittlich ausfallen. Die Basisnachfrage in den kleineren Klassen ist dagegen mittlerweile wieder sehr lebhaft. Im bundesweiten Vergleich belegt die Bankenmetropole mit diesem Ergebnis Platz vier und gehört gemeinsam mit Hamburg und Köln zu den Standorten, die den Umsatz im Vorjahresvergleich am stärksten steigern konnten.

➤ VIER BRANCHEN MIT ZWEISTELLIGEN UMSATZANTEILEN

Wie bereits im letzten Jahr fällt der Umsatzanteil der Banken und Finanzdienstleister, die oft als Frankfurter Leitbranche tituliert werden, erneut unterdurchschnittlich aus und liegt bisher lediglich bei knapp 10 %. Dafür konnten gleich vier Branchengruppen zweistellige Beiträge erzielen. An die Spitze gesetzt haben sich die traditionell starken Beratungsgesellschaften mit gut 16 %, gefolgt von Handelsunternehmen mit knapp 15 % und den sonstigen Dienstleistungen mit 14 %. Vervollständigt wird das Führungsquartett von Verwaltungen von Industrieunternehmen, die auf etwa 14 % kommen.

➤ LEERSTAND ERWARTUNGSGEMÄSS GESTIEGEN

Aufgrund der deutlich geringeren Nachfrage in 2020 sowie Anfang dieses Jahres, ist der Leerstand bedingt durch die Pandemie und die Lockdowns wie in allen anderen Städten erwartungsgemäß gestiegen. Im Vorjahresvergleich liegt er um gut 13 % höher bei jetzt 1,29 Mio. m². Bezogen auf die Leerstände mit moderner Flächenqualität beläuft sich das Plus sogar auf rund ein Viertel auf 584.000 m². Trotzdem weisen nur 45 % des Gesamtvolumens einen von den Mietern präferierten Ausstattungsstandard auf. Damit liegt das Angebot aber immer noch deutlich niedriger als in den Jahren vor 2018. Die Leerstandsrate im gesamten Marktgebiet liegt bei 8,3 % und im gif-Gebiet bei 8,4 %. Im von den Mietern besonders präferierten CBD notiert sie aktuell nur bei 5,6 %.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.4	Nestlé Deutschland	20.000
4.7	Siemens	15.000
1.1	Immobilienunternehmen	8.200
2.2	Jobcenter Frankfurt	7.600
5.1.1	telc	7.000
2.3	Mainova	6.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

FLÄCHEN IM BAU LEGEN ZU

Im Vorjahresvergleich hat die Bautätigkeit um knapp 3 % auf 694.000 m² zugenommen. Deutlich stärker verlief der Anstieg bei den hiervon dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen, die aktuell bei 412.000 m² notieren und damit fast 57 % über dem Vorjahreswert liegt. Die Vorvermietungsquote ist mit über 40 % aber weiter auf vergleichbarem Niveau und zeigt, dass neue Büroflächen stark nachgefragt sind. Außerdem werden 60 % der Flächen frühestens in 2023 fertiggestellt.

DURCHSCHNITTSMIETEN LEICHT GESTIEGEN

Die anziehenden Flächenumsätze und die im langfristigen Vergleich noch relativ ausgeglichene Angebots-/Nachfragerelation spiegeln sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. Während die Spitzenmiete unverändert bei 47 €/m² notiert, hat die Durchschnittsmiete im Laufe des Jahres um gut 2 % auf jetzt 21,20 €/m² angezogen.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	Q1-3 2020	Q1-3 2021	Trend Restjahr
Flächenumsatz	241.000 m ²	329.000 m ²	↗
Leerstand	1.139.000 m ²	1.292.000 m ²	↗
Flächen im Bau (gesamt)	676.000 m ²	694.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	263.000 m ²	412.000 m ²	→
Höchstmietpreis	47,00 €/m ²	47,00 €/m ²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2021

PERSPEKTIVEN

Die in den ersten neun Monaten zu beobachtende Nachfragebelebung dürfte sich auch im letzten Quartal fortsetzen, wobei die Geschwindigkeit der gesamtwirtschaftlichen Erholung großen Einfluss haben wird. Aus heutiger Sicht erscheint ein Jahresumsatz im Bereich um die 450.000 m², und damit deutlich über dem Vorjahresergebnis, das wahrscheinlichste Szenario. Gleichzeitig ist aber auch von einem weiteren moderaten Leerstandsanstieg auszugehen. Vor diesem Hintergrund sollten sich die aktuell erreichten Mietpreinsniveaus im weiteren Jahresverlauf stabil zeigen.

Kennzahlen Q1-3 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	Q1-3 2021	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1		2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 Bankenviertel		47,00	38.900	55.500	54.900	16.900	97.700	39.400	94.900	9.000
1.2 Westend		42,00	23.500	47.900	25.400	2.000	20.400	20.400	68.300	6.900
1.3 Innenstadt		37,50	55.000	121.700	78.700	2.600	184.900	87.900	209.600	180.800
1.4 Hauptbahnhof		31,00	24.300	26.300	8.600	0	25.000	3.000	29.300	21.000
2 Cityrand	20,00 -	22,50	39.300	144.000	80.300	8.600	31.800	25.000	169.000	72.000
3 Stadtrand	13,00 -	16,50	14.000	160.500	28.100	2.600	5.100	5.100	165.600	35.700
4 Nebenlagen	12,00 -	24,00	84.000	483.100	246.000	45.300	260.100	183.200	666.300	455.600
Summe			279.000	1.039.000	522.000	78.000	625.000	364.000	1.403.000	781.000
5 Peripherie	13,00 -	19,00	50.000	253.000	62.000	1.000	69.000	48.000	301.000	530.000
Total			329.000	1.292.000	584.000	79.000	694.000	412.000	1.704.000	1.311.000
Nachrichtlich: gjf-Marktgebiet			263.000	952.000	484.000	74.000	609.000	348.000	1.300.000	747.000

* 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: 30.09.2021

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