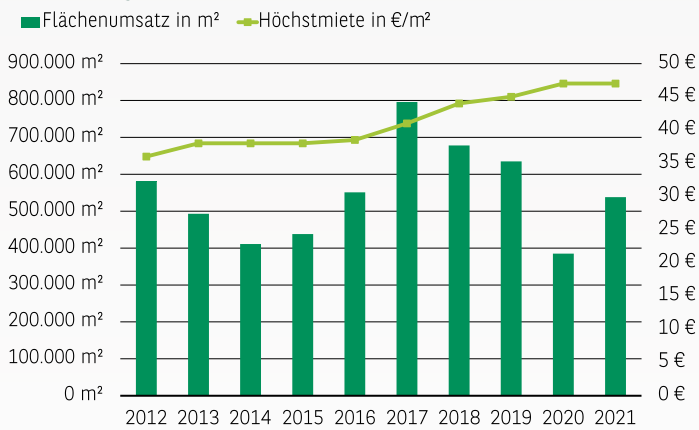




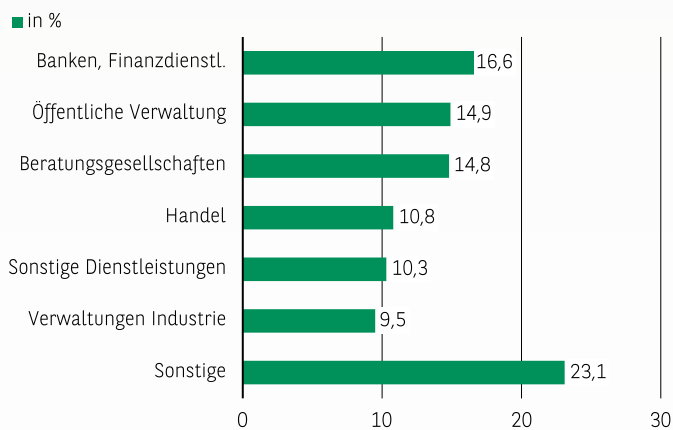
At a Glance **Q4 2021**

BÜROMARKT FRANKFURT

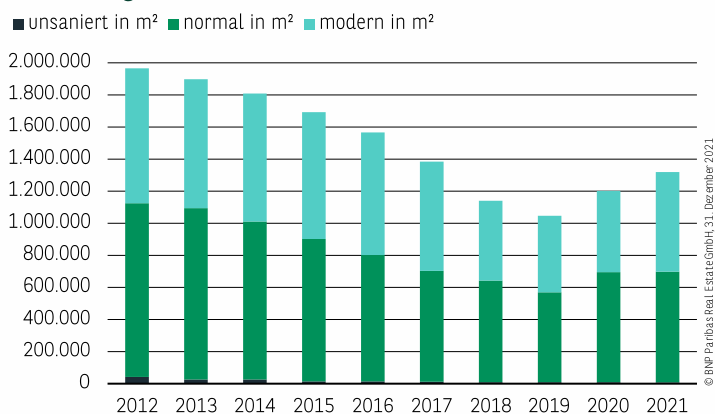
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 2021



Entwicklung des Leerstands



► FULMINANTES JAHRESENDE

Der Frankfurter Büromarkt hatte nach einem sehr stabilen ersten Halbjahr bereits im dritten Quartal deutliche Erholungstendenzen erkennen lassen, aber das Jahresschlussquartal hat noch einmal alle Erwartungen übertroffen. Mit einem Flächenumsatz (inkl. Eigennutzer) von 209.000 m² in Q4 wurde das drittstärkste Quartalsergebnis der vergangenen Jahre erzielt und der Gesamtjahresumsatz 2021 im Marktgebiet auf 538.000 m² gesteigert (davon 458.000 m² im gif-Marktgebiet). Dies entspricht einem Wachstum von fast 40 % gegenüber dem Vorjahr. Trotz des weiterhin herausfordernden Umfelds im Zuge der Corona-Pandemie konnte nun in der Bankenmetropole ein Flächenumsatz auf dem Niveau des 10-Jahresdurchschnitts erzielt werden. Über alle Größenklassen hinweg ist die Marktdynamik gestiegen, allen voran im mittleren Größensegment. Positiv fallen Verträge über 10.000 m² ins Gewicht. Mit insgesamt sieben Abschlüssen ist der Umsatz gegenüber 2020 um 46 % auf 110.000 m² gestiegen und das Ergebnis liegt damit im langjährigen Durchschnitt (111.000 m²).

► BANKEN UND FINANZDIENSTLEISTER ZURÜCK AN DER SPITZE

Banken und Finanzdienstleister sind 2021 deutlich aktiver als im Vorjahr aufgetreten. Ihr Flächenumsatz liegt 87 % über dem Vorjahresniveau, bleibt aber weiterhin mit zuletzt 89.000 m² hinter dem 10-Jahresdurchschnitt (114.000 m²) zurück. Neben verschiedenen mittel- und großflächigen Abschlüssen sendet insbesondere der größte Vertrag dieser Branche von Equensworldline (15.400 m²) positive Signale aus, bestätigt er doch die Bedeutung Frankfurts als gewichtiger Banken- und Finanzdienstleistungsstandort. Die öffentliche Verwaltung war mit rund 30 Abschlüssen sehr anmietungsstark und hat den größten Vertrag des Jahres mit 21.400 m² (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) sowie weitere Großabschlüsse um 10.000 m² beigesteuert. Handelsunternehmen haben mit rund 58.000 m² Flächenumsatz das stärkste Ergebnis der Dekade eingefahren. Auch abseits des 20.000 m² Abschlusses von Nestlé präsentieren sich Handelsunternehmen mit mehr als 60 Verträgen sehr aktiv.

► LEERSTAND MODERAT GESTIEGEN

Der seit 2020 zu beobachtende Anstieg des Leerstands hat sich am Jahresende deutlich verlangsamt. Gegenüber dem dritten Quartal kann nur noch ein Anstieg um 2 % auf aktuell 1,3 Mio. m² registriert werden. Damit liegt zwar im Jahresvergleich ein Plus von knapp 10 % vor, aber die Leerstandsquote von aktuell 8,5 % liegt weiter unter dem langjährigen Schnitt. Das Leerstandsvolumen ist auch im stark nachgefragten modernen Flächensegment gestiegen, bleibt aber insbesondere in den Top-Lagen Bankenviertel und Westend weiterhin moderat.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.6	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle	21.400
1.4	Nestlé Deutschland	20.000
4.4	Equenswordline / germanypayone	15.400
4.7	Siemens	15.000
4.4	Bank / Finanzdienstleister	14.000
4.4	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen	13.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

BAUTÄTIGKEIT VERHARRT AUF HOHEM NIVEAU

Trotz eines insgesamt schwierigen Pandemie-Umfeldes werden Projektentwickler nicht müde, neue und spannende Projekte im Frankfurter Marktgebiet zu realisieren. Sie kennen und schätzen die Wirtschaftskraft der Stadt und der Region. Sie setzen klare Zeichen für die Zukunft des Bürostandortes Frankfurt. Das Bauvolumen ist stabil bei 619.000 m² und insgesamt hoch. Wie schnell attraktive Projekte insbesondere in hochwertigen Lagen absorbiert werden, unterstreicht die Vorvermietungsquote im Bankenviertel, die aktuell bei 60 % notiert.

STABILE MIETPREISNIVEAUS

Sowohl bei der Spitzen- wie bei der Durchschnittsmiete präsentierte sich der Markt 2021 sehr stabil. Die Spitzenmiete ist weiterhin bundesweit die höchste und notiert mit 47,00 €/m² auf Vorjahresniveau. Die generell volatiler ausfallende Durchschnittsmiete wird bei 20,60 €/m² (2020: 20,80 €/m²) registriert.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	2020	2021	Trend 2022
Flächenumsatz	385.000 m ²	538.000 m ²	➔
Leerstand	1.202.000 m ²	1.319.000 m ²	➡
Flächen im Bau (gesamt)	616.000 m ²	619.000 m ²	➡
Flächen im Bau (verfügbar)	285.000 m ²	388.000 m ²	➡
Höchstmietpreis	47,00 €/m ²	47,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021

PERSPEKTIVEN

Der Jahresstart 2022 dürfte aufgrund der anrollenden Omikron-Welle vermutlich etwas verhaltener ausfallen, doch im Windschatten der für den weiteren Jahresverlauf prognostizierten konjunkturellen Erholung sollte der Flächenumsatz wieder nachhaltig steigen. Ein Gesamtjahresergebnis jenseits der 500.000 m² Marke ist wahrscheinlich. Der Leerstandsanstieg dürfte sich mit gedrosseltem Tempo fortsetzen, wobei die Auswirkungen auf das Mietgefüge moderat bleiben dürften. Ein weiterer Anstieg der Spitzenmiete bleibt im Rahmen der Möglichkeiten.

Kennzahlen 2021

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	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		50.400	53.600	52.600	17.900	97.600	39.300	92.900	75.000
1.2 Westend	42,00		33.600	47.000	19.200	2.200	20.400	20.400	67.400	6.900
1.3 Innenstadt	38,50		83.500	165.700	129.700	12.000	147.400	72.000	237.700	172.300
1.4 Hauptbahnhof	31,00		26.900	25.600	8.200	0	25.000	3.000	28.600	16.200
2 Cityrand	20,00 - 23,00		70.200	153.900	90.400	10.200	34.000	20.600	174.500	90.000
3 Stadtrand	13,00 - 18,00		23.400	154.400	25.500	700	5.600	5.600	160.000	35.700
4 Nebenlagen	12,00 - 24,00		189.000	454.800	232.400	39.000	233.000	191.100	645.900	495.900
Summe			477.000	1.055.000	558.000	82.000	563.000	352.000	1.407.000	892.000
5 Peripherie	13,50 - 20,00		61.000	264.000	63.000	2.000	56.000	36.000	300.000	437.000
Total			538.000	1.319.000	621.000	84.000	619.000	388.000	1.707.000	1.329.000
Nachrichtlich: gjf-Marktgebiet			458.000	969.000	524.000	78.000	547.000	336.000	1.305.000	858.000

* 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 2021](#)

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: 31.12.2021

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

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. Dezember 2021