

RESEARCH



FRANKFURT OFFICE

ANNUAL 2020



FLÄCHENUMSATZ

Wie prognostiziert startete der Frankfurter Büromarkt im zweiten Halbjahr 2020 eine beeindruckende Aufholjagd und steuerte so zum Gesamtjahresergebnis von 331.100 m² im gif-Gebiet rund zwei Drittel (214.200 m²) bei. Damit konnte das Ergebnis der ersten sechs Monate (116.900 m²), das durch die erste Covid-19-Welle verursacht wurde, jedoch nicht mehr ausgeglichen werden, so dass das Delta im Vergleich zum Vorjahresergebnis (570.400 m²) 42 % beträgt.

Dies bestätigt auch der Blick auf die Anzahl der Vertragsabschlüsse, die mit 419 im Vergleich zum Vorjahr (630) um 33% zurückgingen.

Zu den sechs Top-Deals 2020 zählten Boston Consulting (7.300 m²), Freshfields Bruckhaus Deringer (ca. 14.600 m²) und die DEKA Bank (16.000 m²) im renommierten Projekt Four. Für weitere positive Signale sorgten die langfristigen Großvermietungen von Samsung Electronics (17.600 m²) im Neubau Eschborn Gate und des Polizeipräsidiums Frankfurt im MC-30 (17.000 m²) im Bestandsbereich sowie der Frankfurt University of Applied Sciences (ca. 10.300 m²) im Frankfurter Norden.

Zum hohen Fertigstellungsvolumen von ca. 224.200 m² trugen die vier Projektentwicklungen Grand Central (39.600 m²), DB Tower (29.700 m²), Winx (35.500 m²) und The Brick (22.900 m²) maßgeblich bei, auch wenn vom gesamten Fertigstellungsvolumen bereits ca. 81 % vorvermietet waren.

TAKE-UP

As expected the Frankfurt office market registered a remarkable recovery in the second half of 2020 with a take-up of 214,200 sq m, which is approximately two thirds of the total year end result (331,100 sq m in the gif area). Nevertheless, the result of the first half of the year (116,900 sq m), which was heavily impacted by the first Covid-19 lockdown, could not be compensated. Consequently the gap was only 42% compared to the previous year (570,400 sq).

This is also underlined by the number of concluded deals, which marked a 33% reduction (419 compared to the previous year's figure of 630).

Amongst the top six deals in 2020 were Boston Consulting (7,000 sq m), Freshfields Bruckhaus Deringer (14,600 sq m) and DEKA Bank (16,000 sq m) in the reknown development Four. Also noteworthy were the larger, long-term deals concluded by Samsung Electronics (17,600 sq m) in the development Eschborn Gate and that of the Frankfurt Police in MC-30 (17,000 sq m) as well as the Frankfurt University of Applied Sciences (10,300 sq m) in the north of Frankfurt.

The total of around 224,200 sq m of newly completed office space were mainly due to four big office developments, Grand Central (39,600 sq m), DB Tower (29,700 sq m), Winx (35,500 sq m) and The Brick (22,900 sq m), even though more than 81% were already pre-let.

TABELLE 1 · TABLE 1
Büromarktdaten
Office market data

	2017	2018	2019	2020
Umsatz (kumulativ) in m ² Take-up (cumulative) sq m	715.100	617.700	570.400	331.100
Bestand (kumulativ) in m ² Stock (cumulative) sq m	11.823.500	11.700.200	11.749.400	11.703.500
Leerstand in m ² Vacancy sq m	950.600	865.600	780.000	877.700
Leerstandsrate in % Vacancy rate in %	8,04	7,40	6,64	7,50
Spitzenmiete in € in m ² / Monat Prime rent in € / sq m / month	40,00	43,00	45,00	46,00

Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2021 · All indications are subject to correction. January 2021

Mieten/Leerstand/Angebot

Die Spitzenmiete erzielte mit 46,00 Euro/m² (+2,2 %) einen Höchststand und die Durchschnittsmiete kletterte aufgrund von mehreren Abschlüssen im Bankenviertel (Projekt Four) auf 22,80 Euro/m² (+4,1 %).

Der marktaktive Bestand sank weiter und liegt jetzt bei 11.703.500 (2019: 11.749.400). Zu den größten Flächenabgängen 2020 zählen die Teilveräußerung von ca. 50.000 m² Nutzfläche des ehemaligen Neckermann-Areals an den Rechenzentrumsbetreiber Interxion sowie die Umnutzung des Mertonhauses. Ende 2020 betrug der marktaktive Leerstand 877.700 m² betragen, womit er etwas höher als 2018 lag (865.600 m²).

Rents/Vacancy/Supply

With € 46.00/sq m per month, the prime office rental level in Frankfurt has reached its highest level yet (+2.2%). The average office rental level has also increased to €22.80/sq m per month (+4.1%), due to several new conclusions in the CBD (development Four).

The supply of marketable office space has further decreased, reaching 11,703,500 sq m (2019: 11,749,400 sq m). The largest loss of office space is on account of the transaction of around 50,000 sq m of the former Neckermann-Areal to the datacentre operator Interxion as well as the conversion of the Mertonhaus. At the end of 2020, the vacancy was at 877,700 sq m which is somewhat higher than in 2018 (865,600 sq m).

KEY FACTS





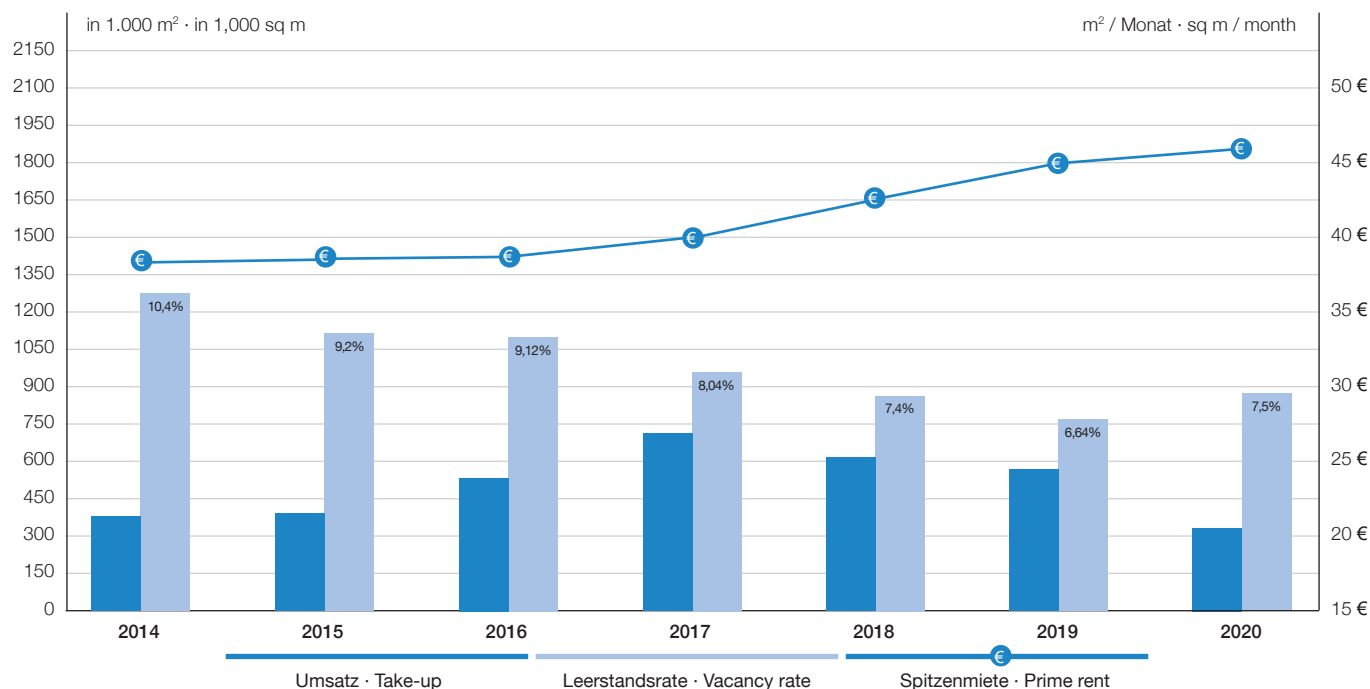
 Flächenumsatz Take-up	331.100 m²
 Mietverträge < 1.000 m ² Transactions < 1,000 sq m	358
 Mietverträge > 1.000 m ² Transactions > 1,000 sq m	51
 Mietverträge > 5.000 m ² Transactions > 5,000 sq m	10

TABELLE 2 · TABLE 2
Branchen
Umsatz / Take-up
in m² / sq m

Banken, Finanzdienstleister	42.554
Bau & Immobilien	35.591
Beratungsgesellschaften	54.985
Bildung	16.482
Co-Working & Business Center	9.803
Gesundheitswesen	13.761
Handel	17.806
Info- und Komm.-technologien	53.014
Medien und Werbung	5.057
Öffentliche Verwaltung	28.834
Reise & Touristik	2.885
Transport & Verkehr	15.833
Sonstige	34.495
Gesamt	331.100

GRAFIK 1 · CHART 1

Büromarkt Frankfurt/Main 2020 · Office market Frankfurt/Main 2020



Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2021 · All indications are subject to correction. January 2021

TABELLE 3 · TABLE 3

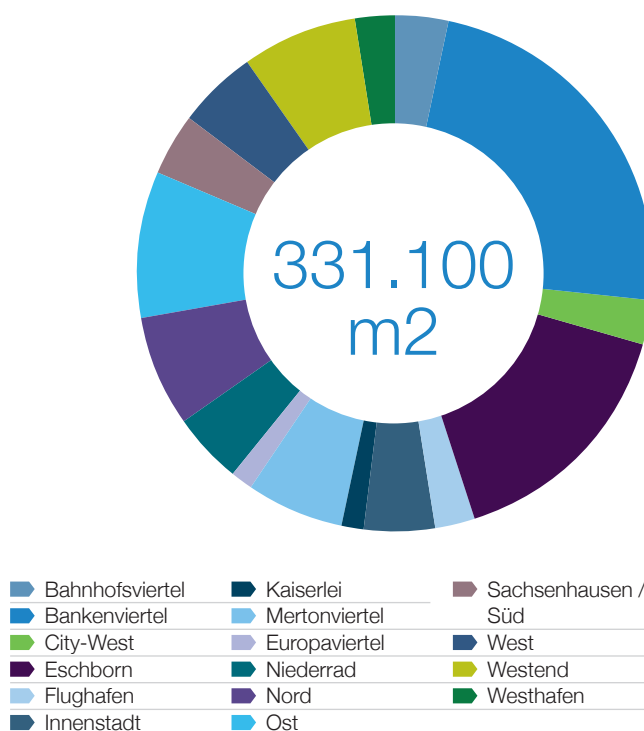
Teilmärkte 2020
Data by market area 2020

Teilmarkt	Umsatz / Take-up in m² / sq m
Bahnhofsviertel	11.944
Bankenviertel	77.209
City-West	8.499
Eschborn	51.574
Flughafen	8.461
Innenstadt	14.598
Kaiserlei	4.600
Mertonviertel	20.034
Messe/Europaviertel	4.926
Niederrad	14.813
Nord	23.202
Ost	30.441
Sachsenhausen / Süd	12.389
West	16.272
Westend	24.329
Westhafen	7.809
Gesamt total	331.100

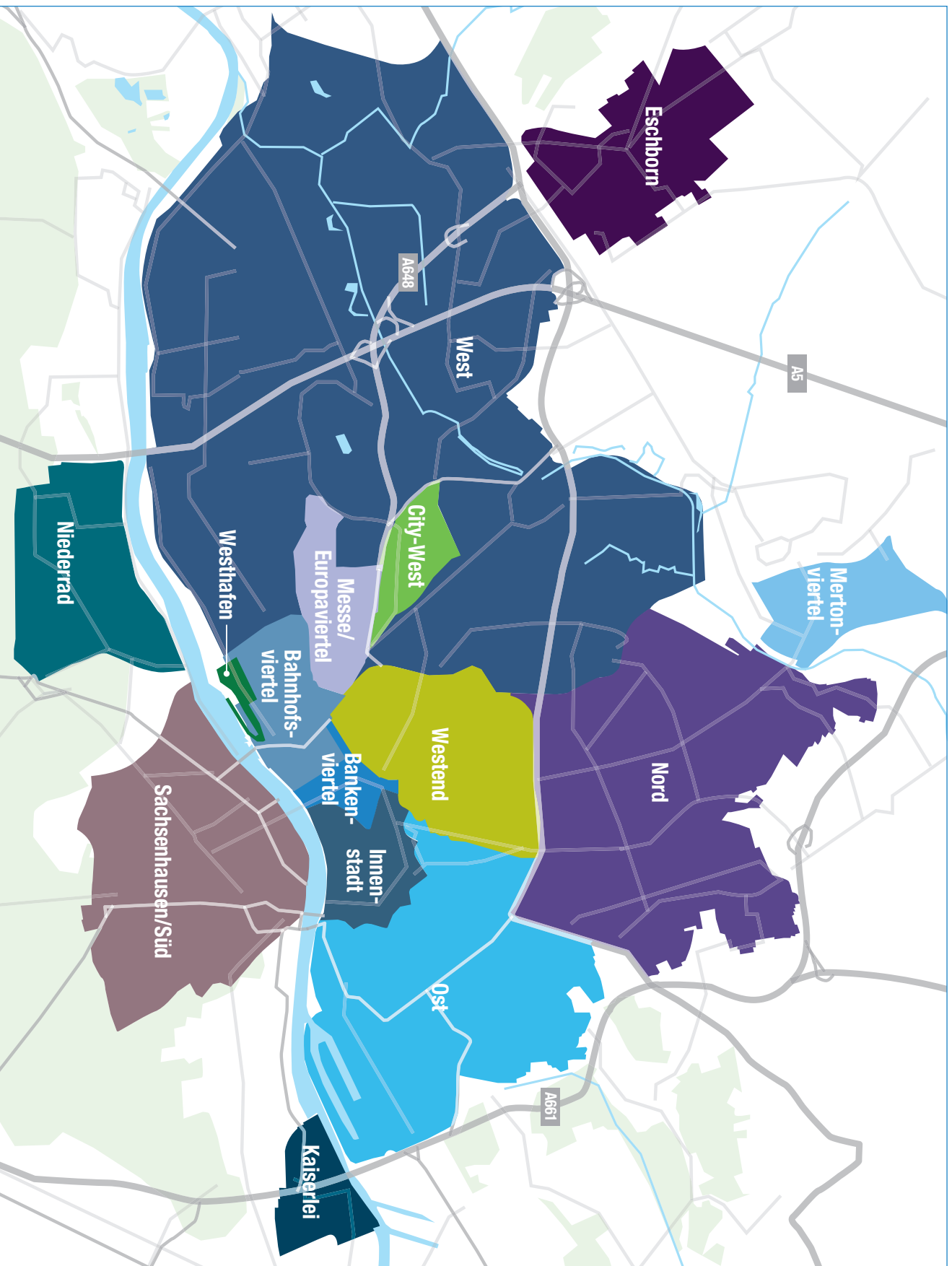
Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2021
All indications are subject to correction. January 2021

GRAFIK 2 · CHART 2

Umsatz nach Teilmärkten 2020
Take-up by market area 2020



Mietpreisspanne in €/m² · Rent price range in €/sq m



Bahnhofsviertel	12,00 - 21,50
Bankenviertel	18,50 - 46,00
City-West	13,50 - 24,50
Eschborn	8,00 - 19,50
Flughafen	17,50 - 28,00
Innenstadt	14,00 - 40,00
Offenbach (Kaiserlei)	7,50 - 19,50
Mertonviertel	12,00 - 16,00
Messe / Europaviertel	17,50 - 40,00
Niederrad	11,00 - 20,50
Nord	9,50 - 21,00
Ost	7,00 - 23,00
Sachsenhausen / Süd	11,00 - 25,00
West	8,00 - 22,00
Westend	14,00 - 44,00
Westhafen	18,50 - 26,50



+49 (0)69 55 66 33-0
www.knightfrank.de