

RESEARCH



# FRANKFURT OFFICE

BI-ANNUAL 2021

MESSETURM

# FLÄCHENUMSATZ

Der Frankfurter Büromarkt erholt sich. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum sind im ersten Halbjahr 2021 mit 211 abgeschlossenen Mietverträgen im gif-Gebiet ca. 13 % mehr Abschlüsse (H1 2020: 188) getätigt worden und dabei mit 170.000 qm ca. 36 % mehr Fläche umgesetzt worden (H1 2020: 125.000 qm). Nach einem schwächerem Q1 mit 77.000 m<sup>2</sup> hat das Q2 mit 93.000 m<sup>2</sup> rund ein Viertel mehr Umsatz beigetragen. Wir erwarten, dass der Markt weiter Fahrt aufnimmt und bis Jahresende das vorzeigbare Gesamtergebnis von 450.000 m<sup>2</sup> erzielt werden kann.

Zu den Top-Deals zählen Nestlé mit ca. 20.000 m<sup>2</sup> im Neubau „Kreisler“ in der Baseler Straße und die Siemens AG mit ca. 15.000 m<sup>2</sup> im Gateway Gardens (The Move). Hinzu kommen das Stadt Frankfurt Jobcenter mit 7.700 m<sup>2</sup> in Sachsenhausen (Palazzo Fiorentino), die Mainova AG mit ca. 7.000 m<sup>2</sup> in der City-West (Neubau, Solmsstraße 16) und Schaeffler Deutschland mit ca. 5.640 m<sup>2</sup> im Gateway Gardens (De-Saint-Exupery-Straße 8).

Während die Branchen Handel und Info- und Kommunikationstechnologien zu den größten Flächenabnehmern zählen, gab es wenig größere Impulse im Sektor Banken und Finanzdienstleister.

Das Fertigstellungsvolumen lag bis Juni bei 92.500 m<sup>2</sup>, insgesamt erwarten wir knapp 180.000 m<sup>2</sup> bis Ende 2021.

# SPACE TAKE-UP

The Frankfurt office market is recovering with 211 leases for 170,000 sq m (in the gif area) concluded during the first half of 2021, corresponding to 13% more deals than the year before (H1 2020: 188) and 36% more space (H1 2020: 125,000 sq m). The first quarter was weaker with a take-up of 77,000 sq m, but the situation improved in the second quarter with 93,000 sq m (+25%). We expect momentum to continue to build in the market with take-up reaching a respectable 450,000 sq m by the end of the year.

The top deals were concluded with Nestlé for approx. 20,000 sq m in the new Kreisler development on Baseler Strasse and Siemens AG for approx. 15,000 sq m in the Gateway Gardens (The Move). Leases were also signed by the City of Frankfurt for approx. 7,700 sq m in Sachsenhausen (Palazzo Fiorentino) for the local Job Center, Mainova AG for approx. 7,000 sq m in City-West (new development at Solmsstrasse 16) and Schaeffler Germany for approx. 5,640 sq m in the Gateway Gardens (De-Saint-Exupery-Strasse 8).

While the trade and ITC branches were partly responsible for the highest volume of take up, there was little activity identified in the banking and financial services sector.

By June, the volume of completions was 92,500 sq m and this is expected to rise to approx. 180,000 sq m by the end of the year.

TABELLE 1 · TABLE 1  
**Büromarktdaten**  
**Office market data**

	2018	2019	2020	2021
Umsatz (kumulativ) in m <sup>2</sup> Take-up (cumulative) sq m	222.800	277.400	125.000	170.000
Bestand (kumulativ) in m <sup>2</sup> Stock (cumulative) sq m	11.737.000	11.769.000	11.685.000	11.733.000
Leerstand in m <sup>2</sup> Vacancy sq m	845.200	853.800	836.344	970.000
Leerstandsrate in % Vacancy rate in %	7,2%	7,3%	7,2%	8,3%
Spitzenmiete in € in m <sup>2</sup> / Monat Prime rent in € / sq m / month	43,00 €	45,00 €	45,00 €	45,00 €

Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Juli 2021 · All indications are subject to correction. July 2021

## Mieten/Leerstand/Angebot

Die Spitzenmiete verharrt bei 45,00 Euro/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete ist aufgrund von mehreren Abschlüssen in hochwertigen Projektentwicklungen auf 22,45 Euro/m<sup>2</sup> geklettert (+2%), was zeigt, dass qualitativ hochwertige Flächen auch in Krisenzeiten weiterhin gefragt sind.

Der Leerstand ist zwar aufgrund einer erheblichen Zunahme an Untermietflächen im Vorjahresvergleich, kommend von 836.300 m<sup>2</sup> in H1 2020 (7,2 %) auf 970.000 m<sup>2</sup> (8,3 %) gestiegen, schwächte sich jedoch bereits im Q2 2021 leicht ab.

## Rents/Vacancy/Supply

The prime rent is unchanged at EUR 45.00/sq m p.m., but there has been a rise in the average rent to EUR 22.45/sq m p.m. (+2%) due to the conclusion of several deals in high-quality projects; this is further confirmation that high-quality space is still in demand, even at times of crisis.

Despite the rise in vacancy volume to 970,000 sq m y-o-y (8.3%) as a result of a significant increase in space available to sublet (H1 2020: 836,300 sq m; 7.2%), the vacancy rate decreased slightly in the second quarter.

## KEY FACTS

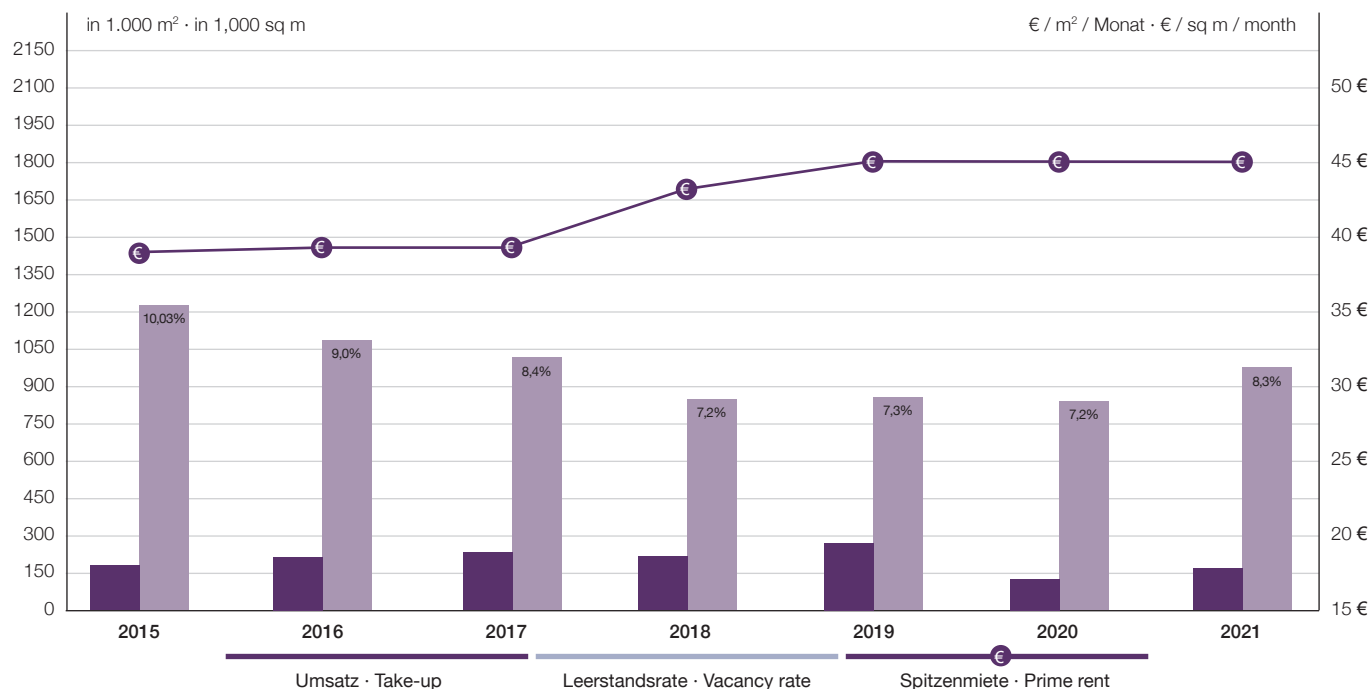
Flächenumsatz Take-up	<b>170.000 m<sup>2</sup></b>
Mietverträge < 1.000 m <sup>2</sup> Transactions < 1,000 sq m	<b>181</b>
Mietverträge > 1.000 m <sup>2</sup> Transactions > 1,000 sq m	<b>24</b>
Mietverträge > 5.000 m <sup>2</sup> Transactions > 5,000 sq m	<b>6</b>

TABELLE 2 · TABLE 2  
**Umsatz / Take-up**  
**Branchen** in m<sup>2</sup> / sq m

Banken, Finanzdienstleister	6.495
Bau & Immobilien	13.779
Beratungsgesellschaften	18.951
Bildung	1.917
Co-Working & Business Center	7.085
Gesundheitswesen	9.010
Handel	33.264
Info- und Kommunikationstech.	27.997
Medien und Werbung	2.413
Öffentliche Verwaltung	12.811
Reise & Touristik	1.899
Transport & Verkehr	10.384
Sonstige	23.995
<b>Gesamt total</b>	<b>170.000</b>

GRAFIK 1 · CHART 1

Büromarkt Frankfurt/Main 2021 (Halbjahr) · Office market Frankfurt/Main 2021 (bi-annual)



Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Juli 2021 · All indications are subject to correction. July 2021

TABELLE 3 · TABLE 3

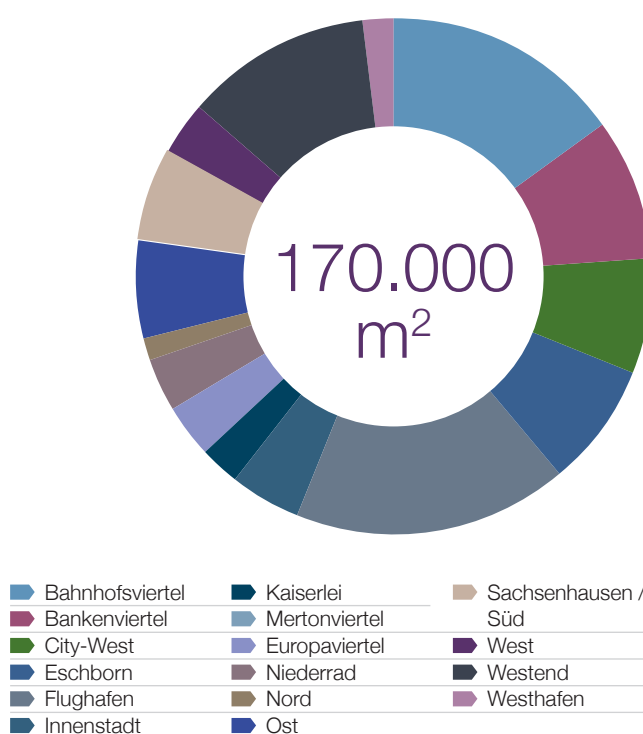
Teilmärktedaten 2021 (Halbjahr)  
Data by market area 2021 (bi-annual)

	Umsatz / Take-up in m <sup>2</sup> / sq m
Bahnhofsviertel	25.947
Bankenviertel	14.991
City-West	11.959
Eschborn	13.667
Flughafen	28.879
Innenstadt	7.873
Kaiserlei	4.113
Mertonviertel	0
Messe / Europaviertel	5.761
Niederrad	5.797
Nord	2.158
Ost	10.228
Sachsenhausen / Süd	10.168
West	5.645
Westend	19.766
Westhafen	3.048
<b>Gesamt total</b>	<b>170.000</b>

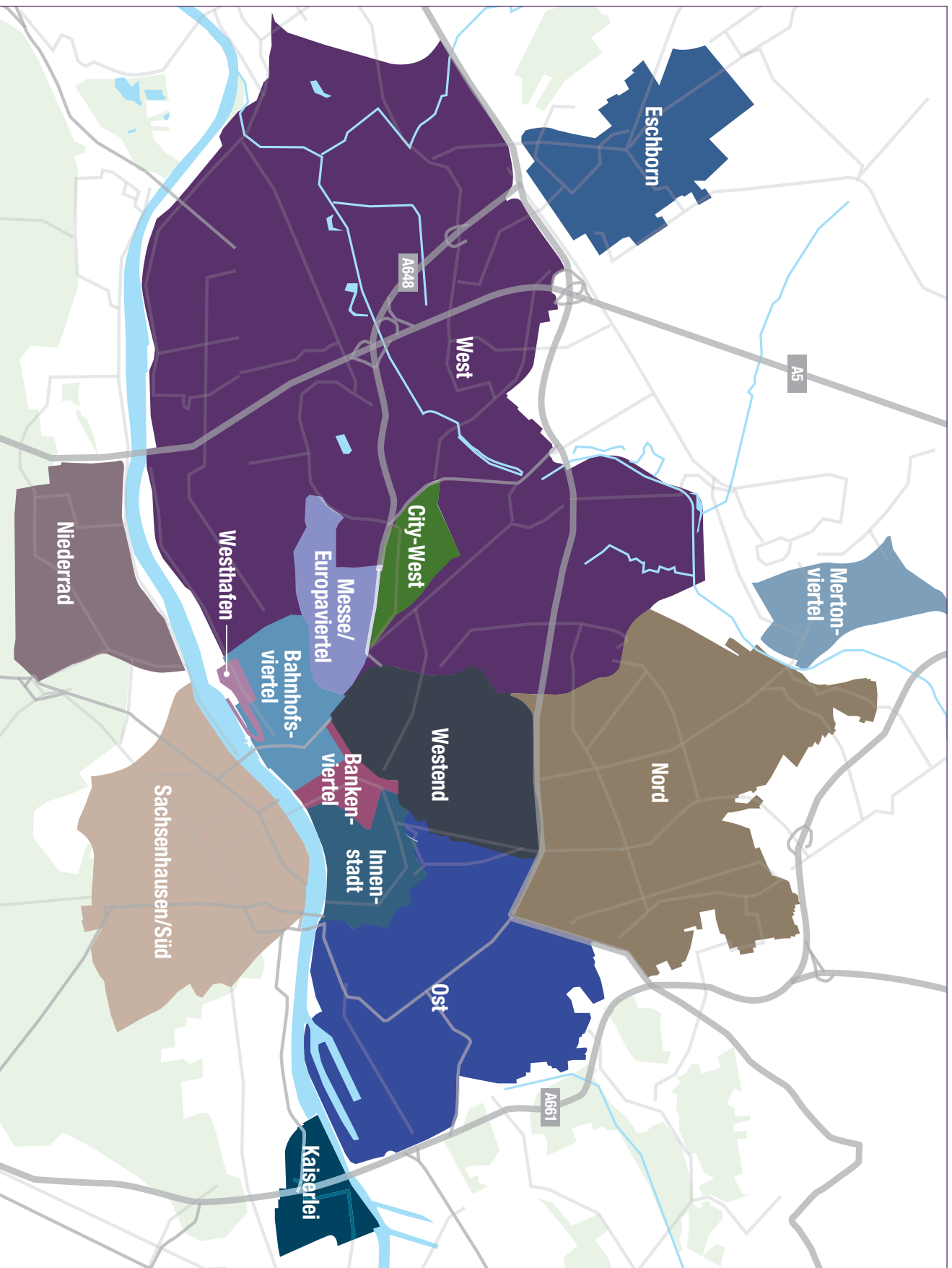
Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Juli 2021  
All indications are subject to correction. July 2021

GRAFIK 2 · CHART 2

Umsatz nach Teilmärkten 2021 (Halbjahr)  
Take-up by market area 2021 (bi-annual)



Mietpreisspanne in €/m<sup>2</sup> · Rent price level in €/sq m



Bahnhofsviertel	8,00 - 24,00
Bankenviertel	18,50 - 46,00
City-West	13,00 - 24,50
Eschborn	8,00 - 19,00
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 - 38,00
Niederrad	11,00 - 20,00
Nord	9,00 - 18,00
Ost	7,00 - 21,50
Sachsenhausen / Süd	10,50 - 25,00
West	7,00 - 22,00
Westend	14,00 - 44,00
Westhafen	18,50 - 26,00



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