

RESEARCH



FRANKFURT OFFICE

ANNUAL 2021



FLÄCHENUMSATZ

Der Frankfurter Büromarkt hat sich 2021 erfolgreich merklich erholt. Trotz der Pandemie sind ca. 513 Mietverträge im gif-Gebiet (+22,5 %; 2020: 419) geschlossen und damit das von uns im Sommer prognostizierte Jahresergebnis von ca. 450.000 m² erzielt worden (+36 %; 2020: 331.100 m²). Davon haben alle Größenklassen profitiert. Allein drei Großabschlüsse im Q4 haben es ins Ranking der Top 5 geschafft. Hierzu zählen das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit ca. 21.400 m² im Businessquartier „Börsenplatz Eschborn“ (Platz 1) ebenso wie Equens Worldline mit ca. 15.400 m² im Niederrader „Atricom“ (Platz 3) und das Land Hessen mit seinem Land-und Amtsgericht in der Niederrader Hahnstraße 25 mit ca. 13.000 m² (Platz 5). Die Vorquartale prägen Nestlé Deutschland im Q2 mit ca. 20.000 m² im „Kreisler“ im Bahnhofsviertel (Platz 2) und die Siemens AG im Q1 mit ca. 15.000 m² am Flughafen im „The Move“.

Den Branchenprimus bei der Flächenabnahme stellt 2021 die Öffentliche Verwaltung mit ca. 74.200 m², gefolgt vom Banken- und Finanzdienstleistungssektor mit ca. 69.700 m² und Beratungsgesellschaften mit ca. 61.800 m². Zu den stärksten Teilmärkten zählen Niederrad (ca. 62.500 m²) und Eschborn (ca. 55.900 m²) sowie das Bankenviertel (ca. 53.900 m²), das 2021 ein eher schwaches Jahr verzeichnete. Das Fertigstellungsvolumen liegt mit ca. 205.000 m² weiterhin auf gutem Niveau und wird dies auch in den kommenden Jahren beibehalten.

TAKE-UP

The Frankfurt office market successfully fought its way back in 2021. Despite the pandemic, approximately 513 leases were concluded in the gif area (+22.5%; 2020: 419), thereby reaching the yearend result of around 450,000 sq m that we forecast in the summer (+36%; 2020: 331,100 sq m). The lettings were spread across all size categories.

Three large-scale deals in the final quarter of the year made it into the Top 5 ranking. These included the Federal Office of Economics and Export Control (BAFA) with around 21,400 sq m in the Börsenplatz Eschborn business district (1st place), Equens Worldline with around 15,400 sq m in Niederrad's Atricom (3rd place) and the Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBiH) with his regional and local court in Niederrad's Hahnstrasse 25 with around 13,000 sq m (5th place). Major lettings in the previous quarters were concluded by Nestlé Germany in the second quarter with around 20,000 sq m in the Kreisler building in the Bahnhofsviertel district (2nd place) and Siemens AG in the first quarter with around 15,000 sqm in The Move at the airport.

Analysing take-up by sector in 2021, the public sector topped the rankings with around 74,200 sq m, followed by banking and financial services with around 69,700 sq m and consultancies with around 61,800 sq m. The strongest submarkets included Niederrad (around 62,500 sq m) and Eschborn (around 55,900 sq m); 2021 was a relatively weak year in the Banking District (around 53,900 sq m). The completion volume remained at a healthy level of around 205,000 sq m and this will continue over the next few years.

TABELLE 1 · TABLE 1
Büromarktdaten
Office market data

	2018	2019	2020	2021
Umsatz (kumulativ) in m ² Take-up (cumulative) sq m	617.700	570.400	331.100	450.000
Bestand (kumulativ) in m ² Stock (cumulative) sq m	11.700.200	11.749.400	11.703.500	11.781.000
Leerstand in m ² Vacancy sq m	865.600	780.000	877.700	997.000
Leerstandsrate in % Vacancy rate in %	7,4	6,6	7,5	8,5
Spitzenmiete in € in m ² / Monat Prime rent in € / sq m / month	43,00	45,00	46,00	46,00

Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2022 · All indications are subject to correction. January 2022

Mieten/Leerstand/Angebot

Der Markt ist weiterhin von einer hohen Spitzenmiete gekennzeichnet (46,00 Euro/m²). Die Durchschnittsmiete sinkt von 22,80 €/m² aufgrund von großen Transaktionen an Backoffice-Standorten wie Niederrad auf 22,00 €/m².

Der Leerstand ist im Vorjahresvergleich von 7,5 % auf 8,5 % gestiegen. Die begehrten Teilmärkte Bankenviertel, Innenstadt sowie Westend zeigen ihre Stärke jedoch mit weit unter der durchschnittlichen Leerstandsquote liegenden Marktzahlen.

Rents/Vacancy/Supply

The prime rent remained high in the market (EUR 46.00/sq m p.m.), whereas the average rent fell from EUR 22.80/sq m p.m. to EUR 22.00/sq m p.m. due to the major lettings concluded in back-office locations such as Niederrad.

The vacancy rate increased from 7.5% to 8.5% year-on-year; nonetheless, the much sought-after Banking District, City Centre and Westend submarkets continue to prove their resilience with considerably below average vacancy rates.

Prognose

Weiterhin viel Bewegung und eine hohe Nachfrage.

Forecast

Still a lot of movement and high demand.

KEY FACTS





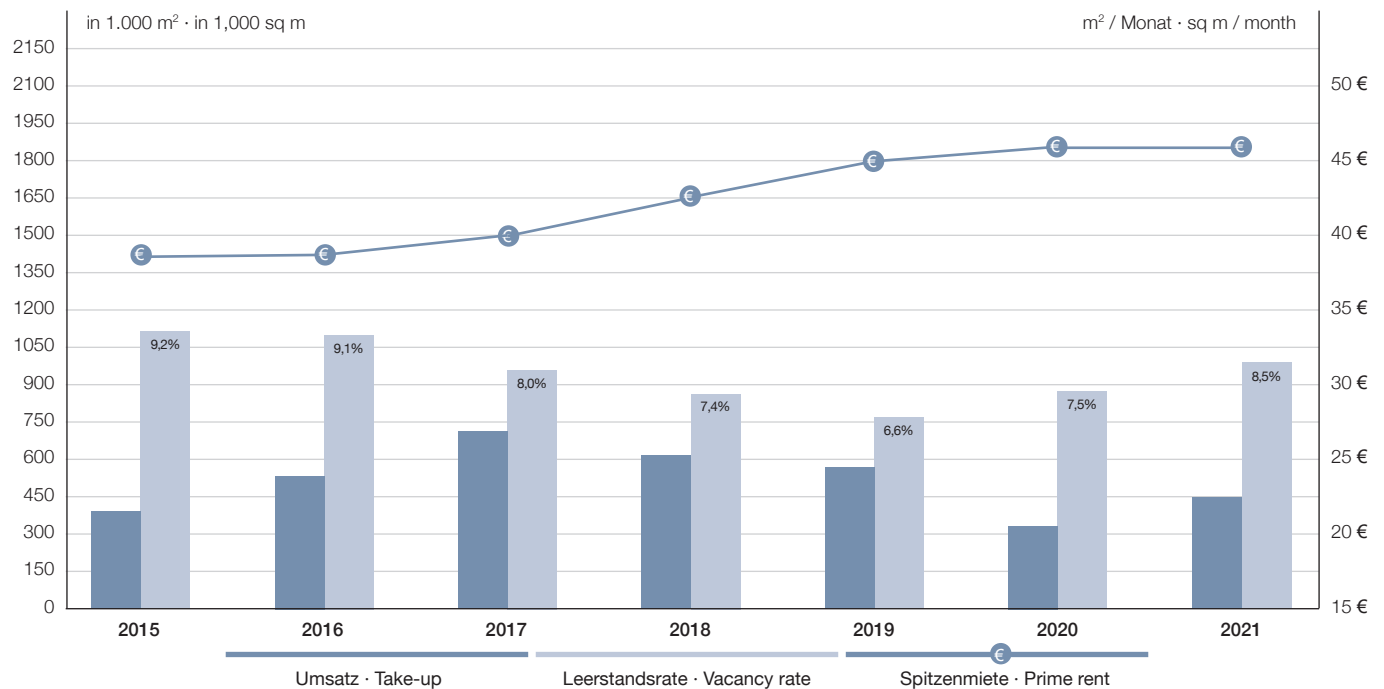
 Flächenumsatz Take-up	450.000 m²
 Mietverträge < 1.000 m ² Transactions < 1,000 sq m	412
 Mietverträge > 1.000 m ² Transactions > 1,000 sq m	85
 Mietverträge > 5.000 m ² Transactions > 5,000 sq m	16

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

Banken, Finanzdienstleister	69.657
Bau & Immobilien	35.364
Beratungsgesellschaften	61.771
Bildung	8.083
Co-Working & Business Center	13.832
Gesundheitswesen	16.888
Handel	42.105
Info- und Komm.-Technologien	43.485
Medien und Werbung	8.593
Öffentliche Verwaltung	74.235
Reise & Touristik	9.938
Transport & Verkehr	11.036
Sonstige	55.013
Gesamt	450.000

GRAFIK 1 · CHART 1

Büromarkt Frankfurt/Main 2021 · Office market Frankfurt/Main 2021



Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2022 · All indications are subject to correction. January 2022

TABELLE 3 · TABLE 3

Teilmärkte 2021
Data by market area 2021

Market Area	Umsatz / Take-up in m² / sq m
Bahnhofsviertel	30.089
Bankenviertel	53.854
City-West	20.399
Eschborn	55.263
Flughafen	31.179
Innenstadt	26.126
Kaiserlei	6.362
Mertonviertel	2.168
Messe/Europaviertel	16.511
Niederrad	62.474
Nord	17.673
Ost	35.209
Sachsenhausen / Süd	18.397
West	18.545
Westend	49.668
Westhafen	6.083
Gesamt total	450.000

Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2022
All indications are subject to correction. January 2022

GRAFIK 2 · CHART 2

Umsatz nach Teilmärkten 2021
Take-up by market area 2021

