



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q3 2019

„Um die Dinge ganz zu kennen,
muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns
begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen
unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+49 (0) 69 - 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



Andreas Wende
Managing Partner
+49 (0) 69 - 970 505-171
andreas.wende@nai-apollo.de



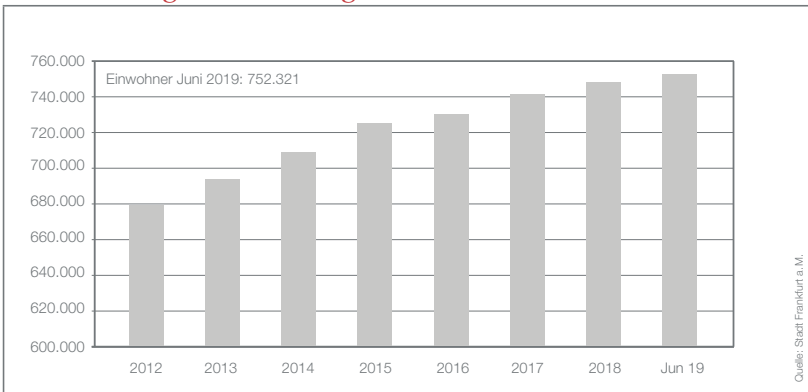
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



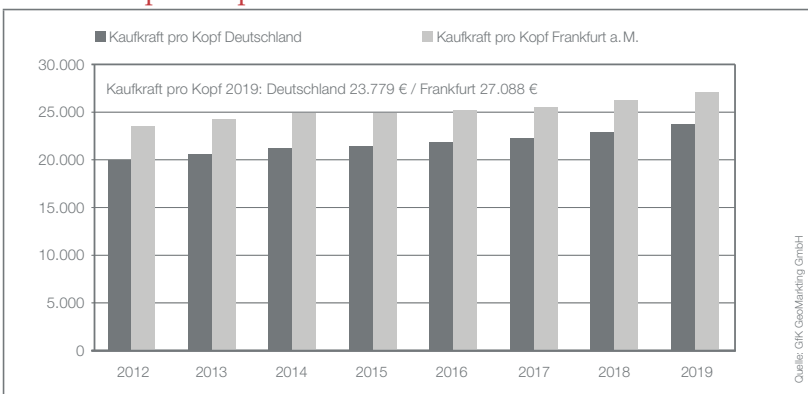
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



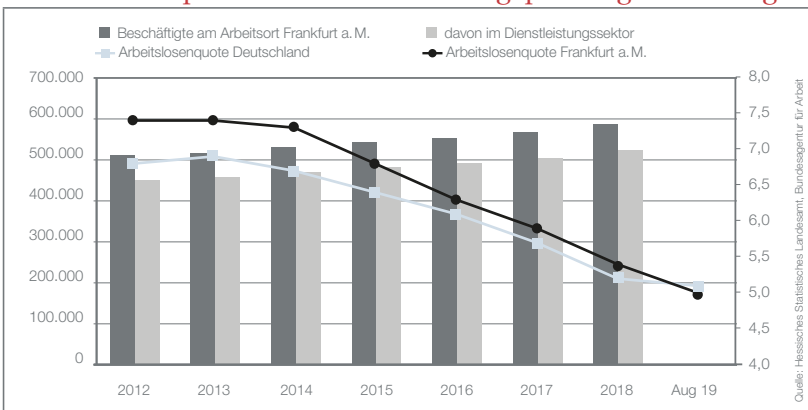
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



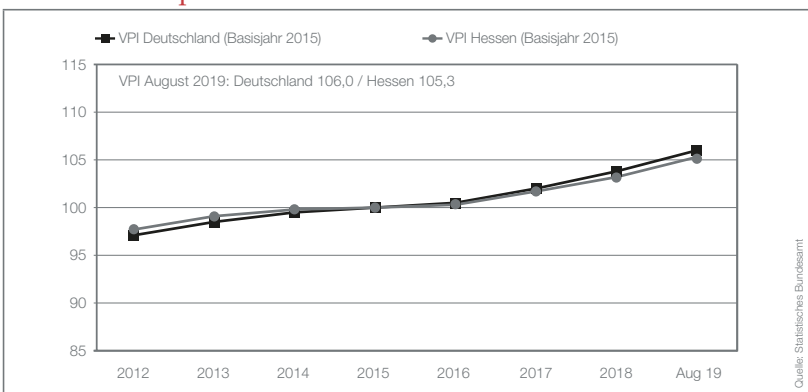
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

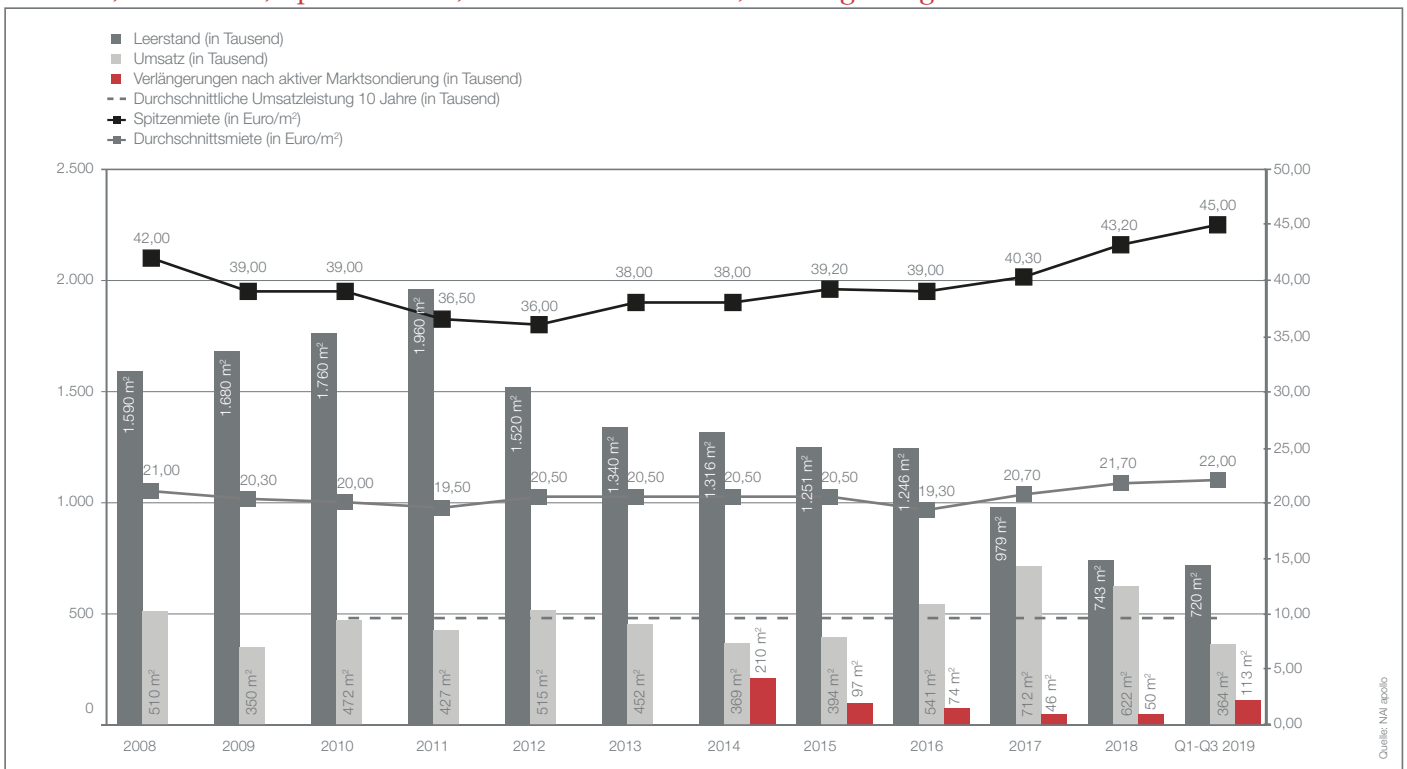


Frankfurt am Main verzeichnet auch in den ersten sechs Monaten des Jahres 2019 ein ungebrochenes Bevölkerungswachstum. Gemäß der kommunalen Statistik ist die Stadt im laufenden Jahr täglich um rund 25 Neubürger gewachsen und erreicht zum Stand 30.06.2019 mit 752.321 Einwohner einen neuen Höchstwert. Damit ist die Frankfurter Bevölkerung in den letzten 12 Monaten um rund 8.200 Einwohner bzw. 1,1 % gewachsen. Ein absehbares Ende dieser Entwicklung ist vorerst nicht in Sicht.

Wenngleich sich die wirtschaftliche Entwicklung auch in Frankfurt etwas abzukühlen scheint, ist auf dem Arbeitsmarkt eine weitere Reduzierung der Arbeitslosigkeit zu verzeichnen. Zum Stand August 2019 liegt die Arbeitslosenquote in der Mainmetropole bei 5,0 %. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beträgt zum aktuellen Stand, dem 31.12.2018, 596.722. Die Zunahme von über 21.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht einem Plus von 3,7 %. Mit diesem Ergebnis lässt Frankfurt sowohl das Wachstum Hessens (2,3 %) als auch Deutschlands (2,1 %) weit hinter sich.

Die aktuelle wirtschaftliche Situation der Frankfurter Unternehmen scheint weiterhin positiv zu sein, obwohl Themen, wie der Brexit oder auch aktuelle internationale Handelskonflikte, sich langsam in der hiesigen Wirtschaft bemerkbar machen. So sind die zukünftigen Geschäftserwartungen im Vergleich zu den Vorumfragen zwar gefallen, dennoch beurteilen im aktuellen Mittelstandsbericht 2019 der IHK Frankfurt 87,5 % der Unternehmen die zukünftige Geschäftslage in den nächsten Monaten als gleichbleibend bzw. positiv. Im Saldo planen derzeit 12 % der mittelständischen Unternehmen einen Beschäftigtenaufbau, womit sich der positive Trend gemäßigt fortsetzt.

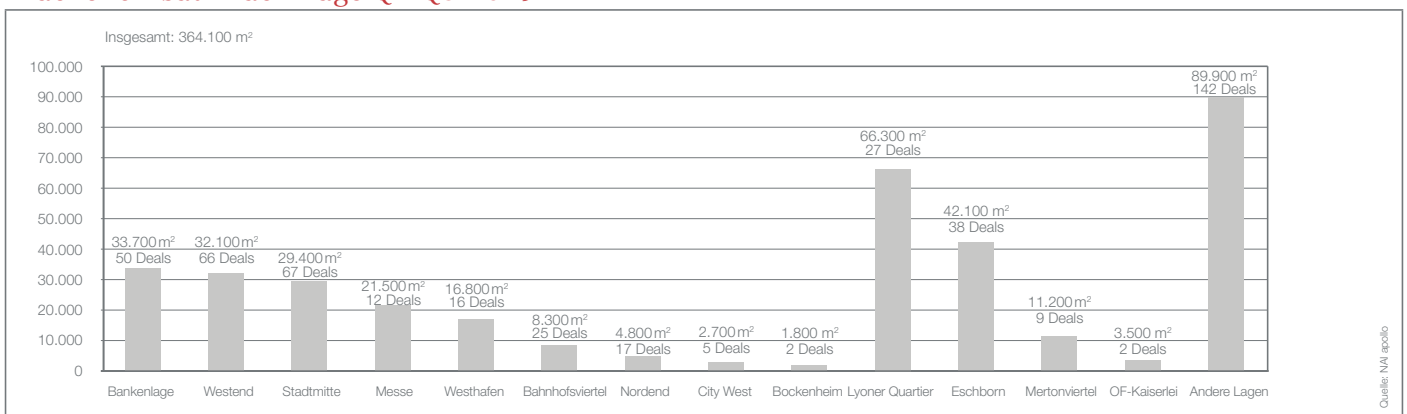
Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



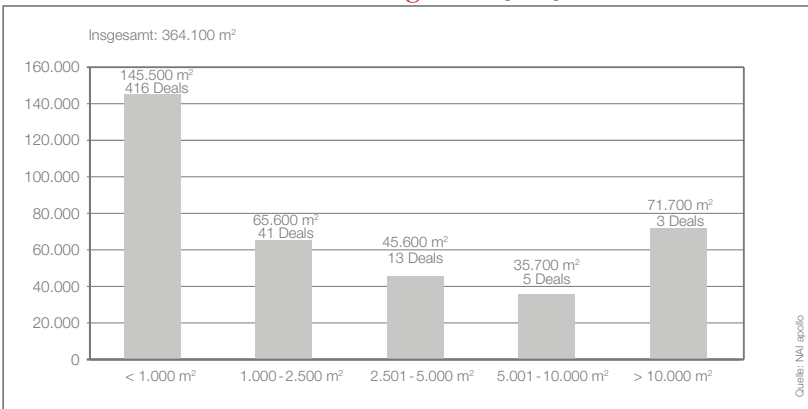
Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) legt im dritten Quartal 2019 nach einem starken ersten Halbjahr eine kleine Verschnaufpause ein. So ist in diesem Zeitraum ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 101.400 m² registriert worden. Erwartete Abschlüsse, wie beispielsweise die Anmietung der Stadt Frankfurt von mehr als 25.000 m² Bürofläche in der City West, konnten vorerst nicht finalisiert werden. Insofern bewegt sich das aktuelle Quartal rund 14 % unter dem zehnjährigen Durchschnitt der dritten Quartale.

Für die ersten neun Monate 2019 kumuliert sich der Umsatz auf 364.100 m². Hiermit liegt das Ergebnis zwar mehr als 17 % unter dem Vorjahreswert in Höhe von 440.900 m², aber dennoch fast 5 % über dem langjährigen Durchschnitt von rund 347.000 m². Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung verzeichnen einen deutlichen Zuwachs auf nun 113.100 m², womit hier das höchste Volumen seit 2014 realisiert wurde.

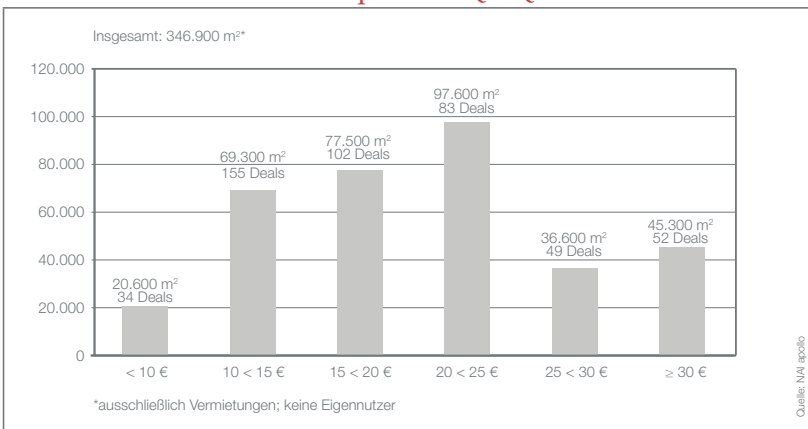
Flächenumsatz nach Lage Q1-Q3 2019



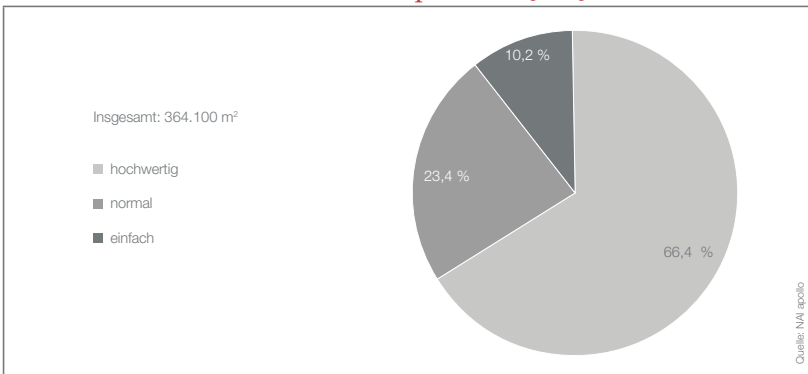
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2019



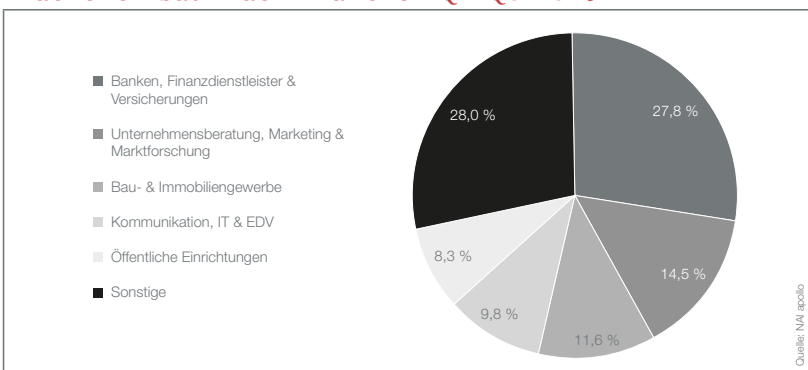
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1-Q3 2019



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1-Q3 2019



Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 2019



Die Großabschlüsse des zweiten Quartals bestimmen weiterhin die Marktsituation im bisherigen Jahresverlauf. Dementsprechend weist lediglich die Größenklasse größer 10.000 m² ein Umsatzplus von rund einem Fünftel gegenüber dem Vorjahr auf.

Neben den bereits erfassten Großdeals, wie der DekaBank Deutsche Girozentrale über 46.200 m² im Lyoner Quartier oder auch von Randstad mit rund 14.800 m² in Eschborn, reiht sich im dritten Quartal die Anmietung von Check24 mit fast 7.500 m² in der Speicherstraße 55 unter den größten Abschlüssen in den ersten neun Monaten 2019 ein.

In der Branchenverteilung dominieren unverändert die „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit einem Marktanteil von 27,8 % bzw. einem Umsatzvolumen von 101.200 m². Mit deutlichem Abstand folgen die Branche „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ mit 14,5 % sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 11,6 %-Marktanteil.

Nach wie vor weist das Lyoner Quartier infolge des Deka-Abschlusses aus dem zweiten Quartal im Standortvergleich das höchste Umsatzvolumen mit 66.300 m² auf. Dahinter folgt Eschborn mit 42.100 m², vor der Bankenlage, dem Westend und der Stadtmitte, in denen eine ähnlich hohe Vermietungsleistung im Bereich von 29.400 m² und 33.700 m² erzielt werden konnte.

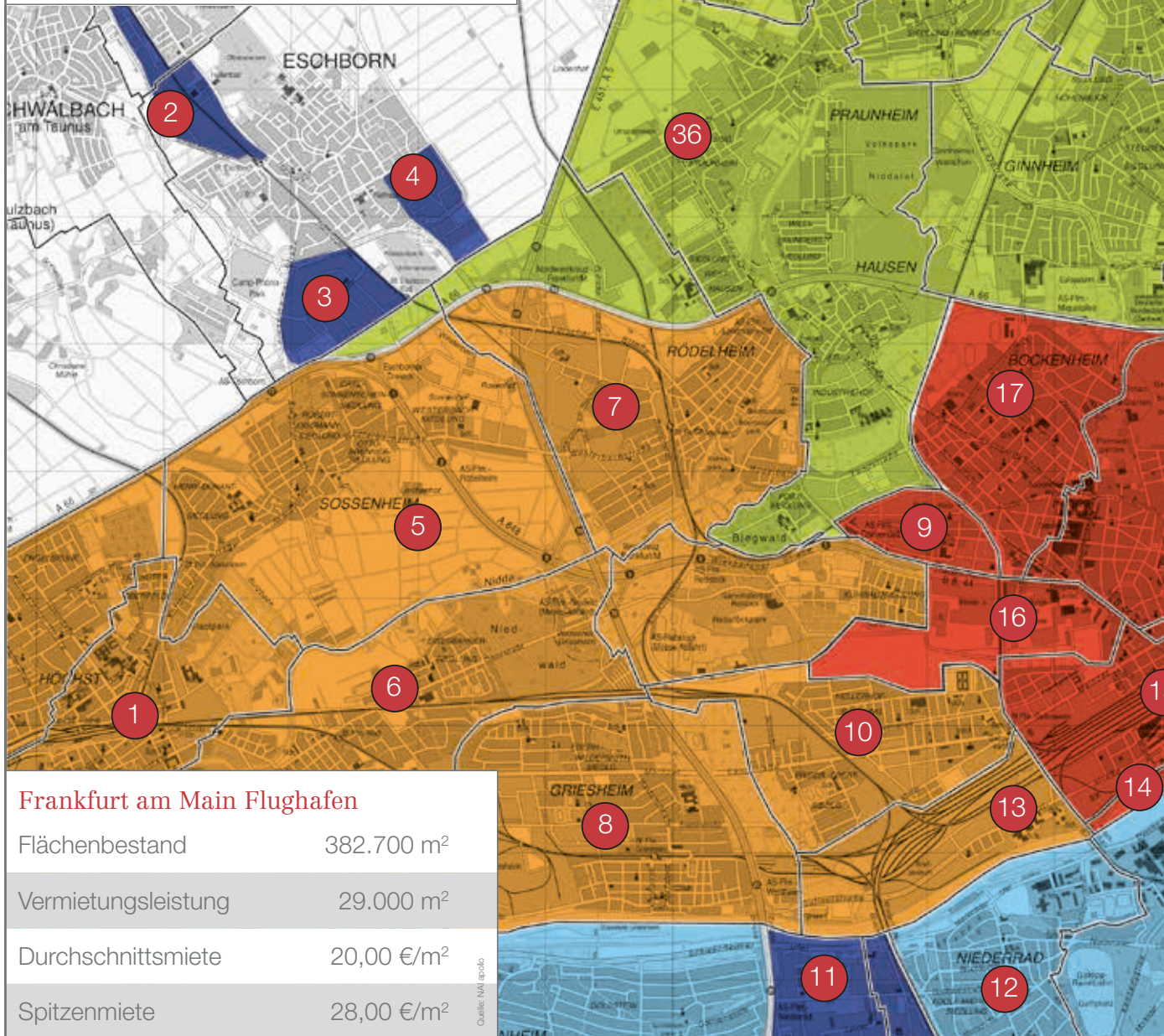
Anmietungen in jüngst fertiggestellten Büroprojekten in der Bankenlage wirken sich im dritten Quartal 2019 positiv auf die Spitzenmiete aus. So ist diese in den letzten drei Monaten um 1,00 €/m² auf nun 45,00 €/m² angestiegen. Das Plus im Vorjahresvergleich beträgt 8,4 %. Damit erreicht die Spitzenmiete im Frankfurter Büromarkt das dritthöchste jemals erfasste Niveau nach den Jahren 2001 und 2000. Die Durchschnittsmiete beträgt aktuell 22,00 €/m², womit diese zuletzt stabil geblieben ist, in den letzten 12 Monaten aber um 2,3 % zugelegt hat.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q3 2019

Wir haben den Büromarkt Frankfurt in die wichtigsten Hauptlagen eingeteilt und farblich gekennzeichnet. Zusätzlich ist jede Lage in die jeweiligen Stadtbezirke unterteilt und mit der entsprechenden Ortslagenbezeichnung gekennzeichnet.

Hauptlage	Leerstand*
■ F-CBD	261.900 m ²
■ F-WEST	47.000 m ²
■ F-SÜD	55.800 m ²
■ F-NORD	25.300 m ²
■ F-OST	62.800 m ²
■ BÜROZENTREN	266.700 m ²
GESAMT	720.000 m²

Datenstand 30.09.2019
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



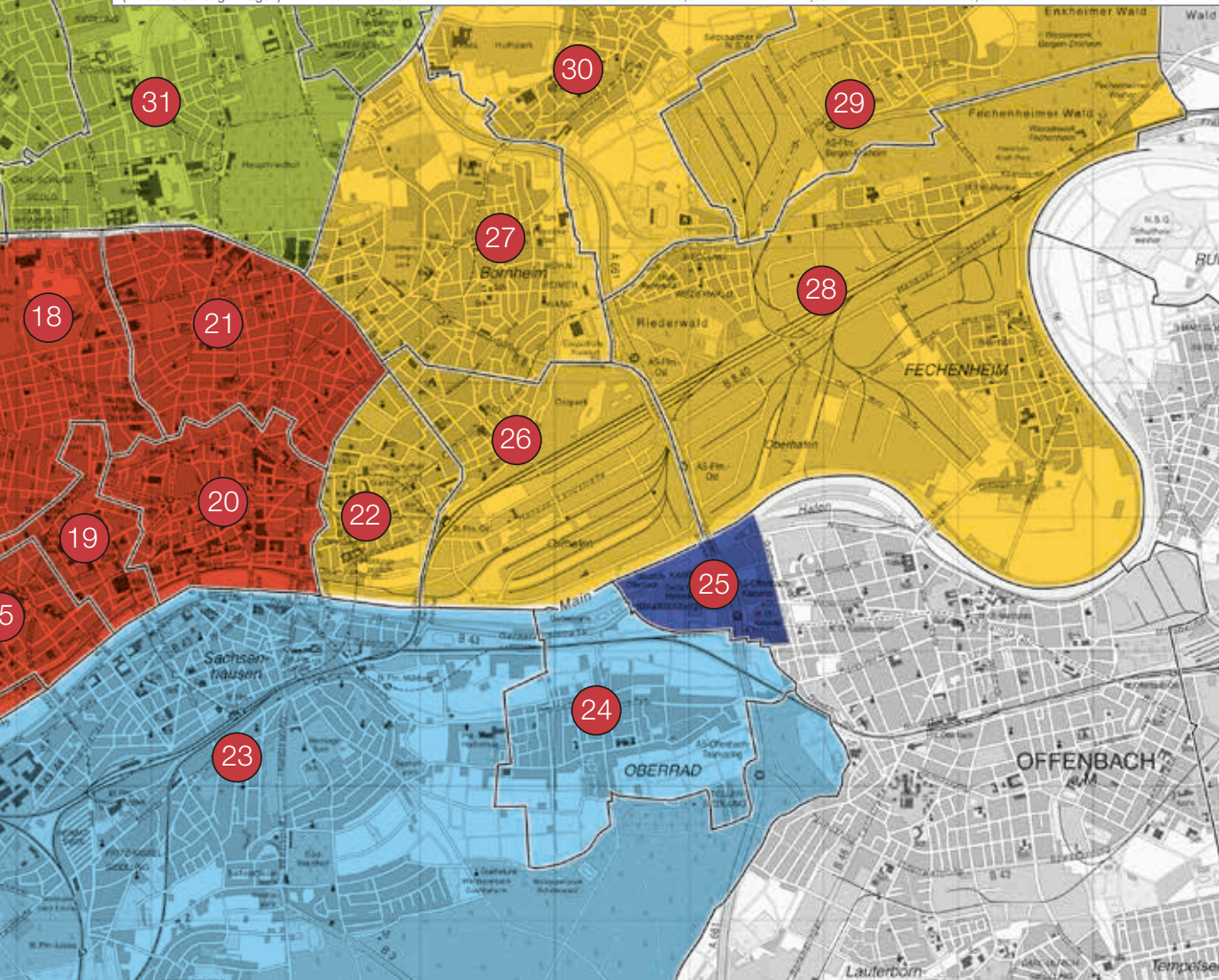
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	382.700 m ²
Vermietungsleistung	29.000 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	28,00 €/m ²

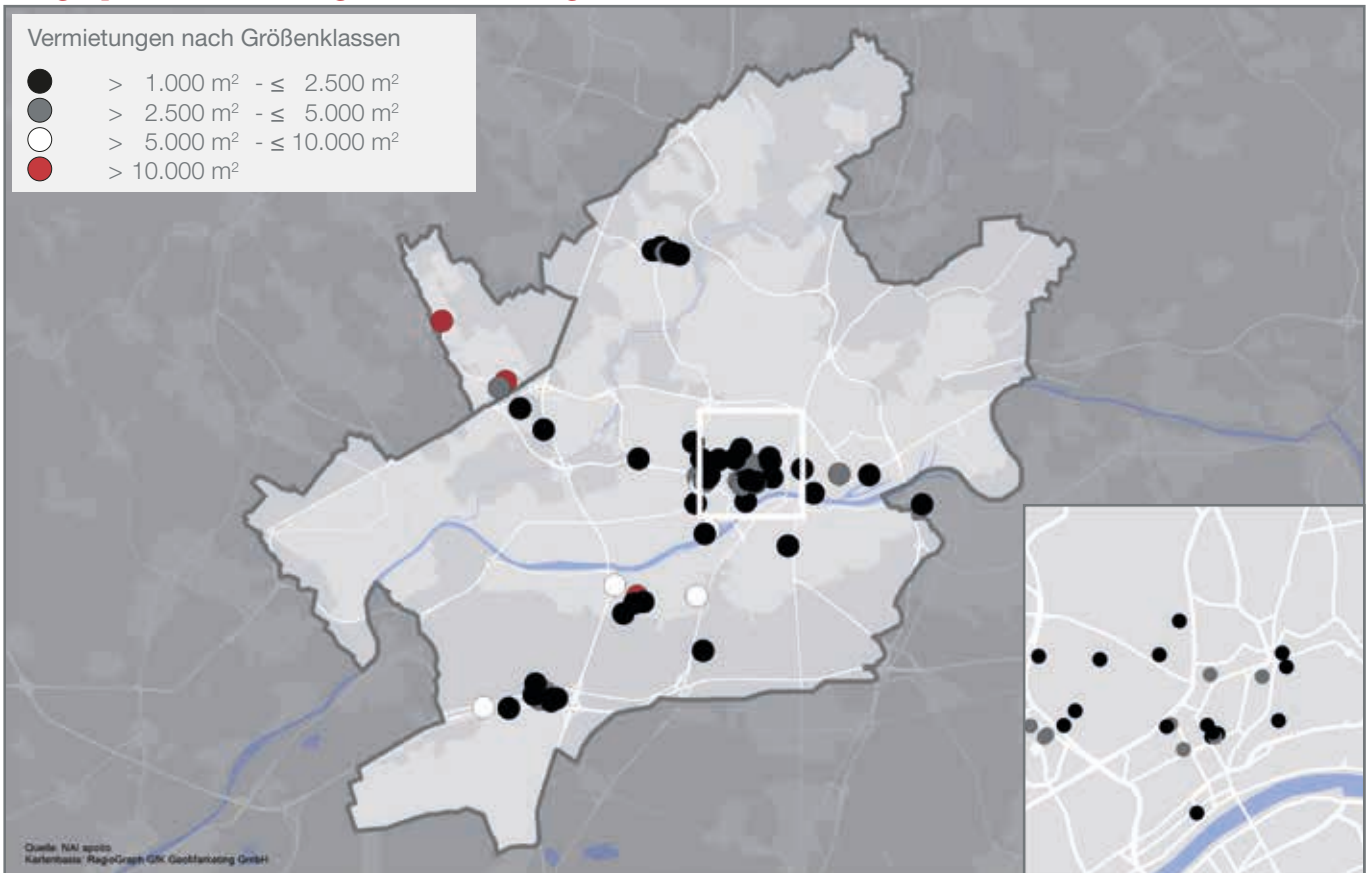
Quelle: NAI apollo

Teilmärkte	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	189.000	2.800	1,5	9,00	15,50	4
2. Eschborn-West	168.100	20.700	12,3	10,00	13,50	8
3. Eschborn-Süd	392.100	69.700	17,8	12,50	16,50	20
4. Eschborn-Ost	123.900	6.600	5,3	11,80	15,00	3
5. Sossenheim	89.300	15.500	17,4	11,00	12,50	1
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	110.300	9.800	8,9	10,50	13,00	4
8. Griesheim	16.800	0	0,0	6,00	8,50	0
9. City West	517.100	46.600	9,0	15,50	21,00	10
10. Gallus	574.600	18.000	3,1	11,00	16,00	14
11. Niederrad Lyoner Quartier	590.800	63.500	10,7	13,50	16,50	17
12. Niederrad (Stadt)	12.500	400	3,2	10,00	13,00	1
13. Gutleutviertel	138.300	700	0,5	11,50	13,00	2
14. Westhafen	102.300	13.000	12,7	22,00	28,00	6
15. Bahnhofsviertel	384.600	22.300	5,8	18,50	24,50	27
16. Messe/Europaviertel	313.400	34.300	10,9	28,00	40,00	4
17. Bockenheim	311.200	8.000	2,6	15,00	19,00	10
18. Westend	662.200	52.700	8,0	24,00	38,00	54
19. Bankanlage	1.225.900	38.600	3,1	32,00	45,00	24
20. Stadtmitte	581.100	41.000	7,1	25,00	40,00	58
21. Nordend	126.700	5.400	4,3	17,50	22,00	12
22. City Ostend	226.300	25.800	11,4	14,00	18,00	3
23. Sachsenhausen	441.300	29.100	6,6	14,00	23,50	22
24. Oberrad	4.500	200	4,4	11,50	15,00	1
25. OF-Kaiserlei	222.100	27.300	12,3	11,00	13,50	6
26. Ostend-Ost	382.800	25.100	6,6	15,50	18,00	21
27. Bornheim	36.900	0	0,0	9,00	13,50	0
28. Riederwald/Fechenheim	224.700	10.200	4,5	9,00	12,50	5
29. Bergen-Enkheim	50.600	1.700	3,4	8,00	11,00	2
30. Sockbach	15.100	100	0,7	7,00	9,00	1
31. Eckenheim	13.900	300	2,2	12,00	15,00	2
32. Eschersheim	33.400	0	0,0	11,00	16,50	0
33. Nieder-Eschbach	138.000	14.300	10,4	8,00	11,00	7
34. Mertonviertel	284.500	79.000	27,8	13,50	14,50	7
35. Heddernheim	10.900	300	2,8	10,00	12,00	1
36. Praunheim/Hausen	94.000	6.600	7,0	11,50	13,50	8
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.446.000	720.000	6,3	22,00	45,00	375

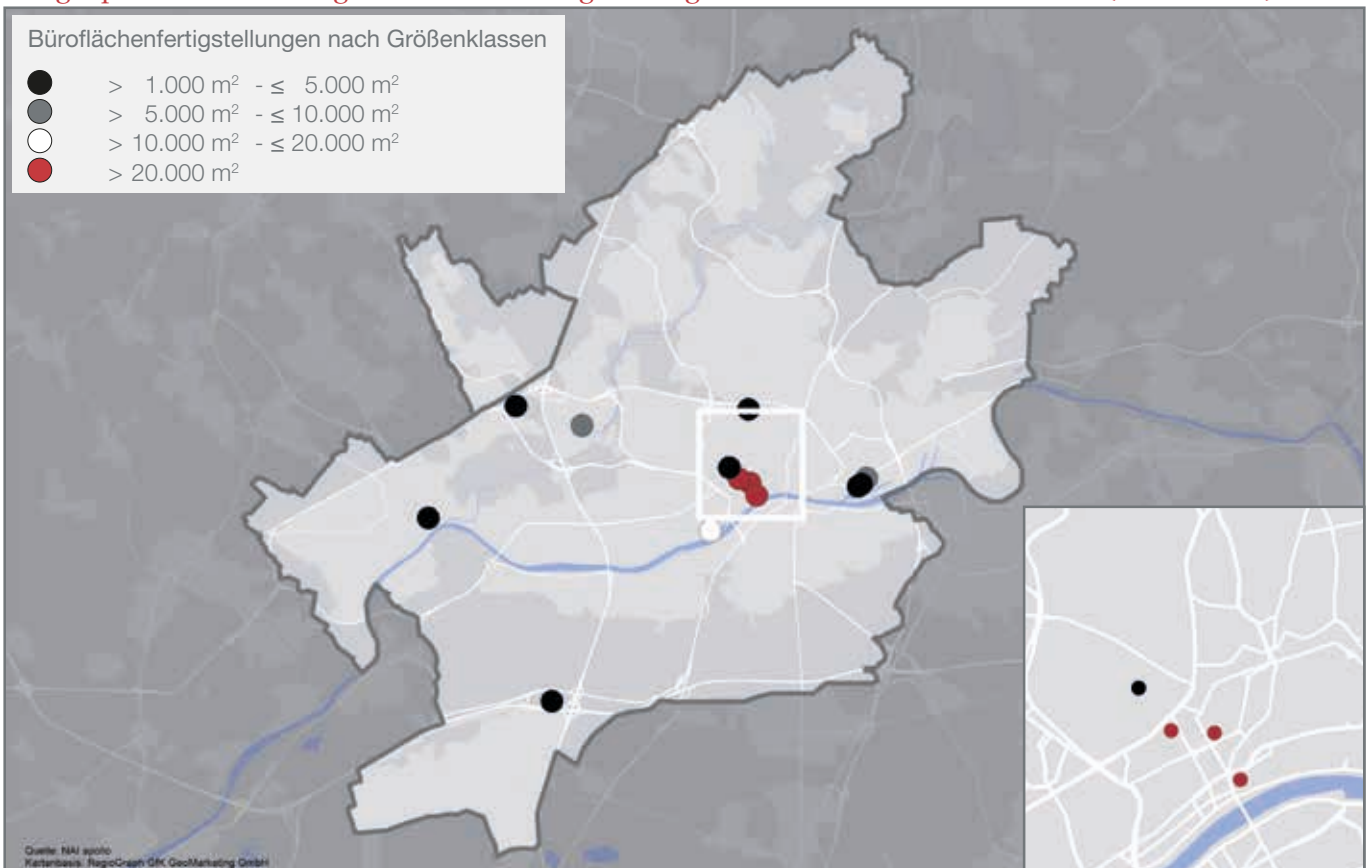
Quelle: NAI Apollo



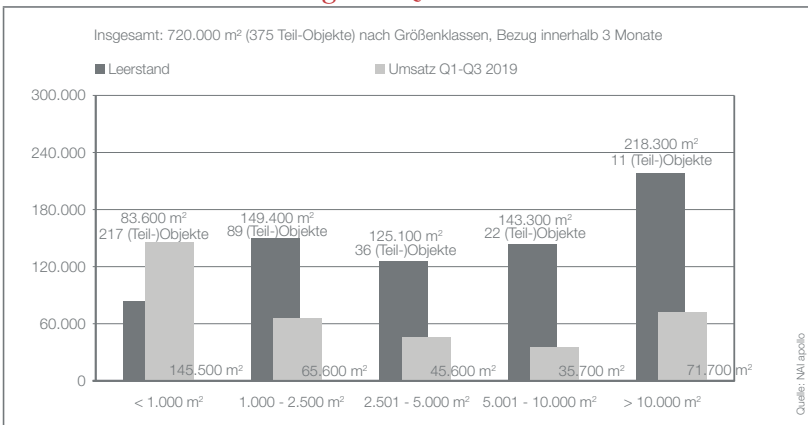
Geographische Verortung Großvermietungen Q1-Q3 2019 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



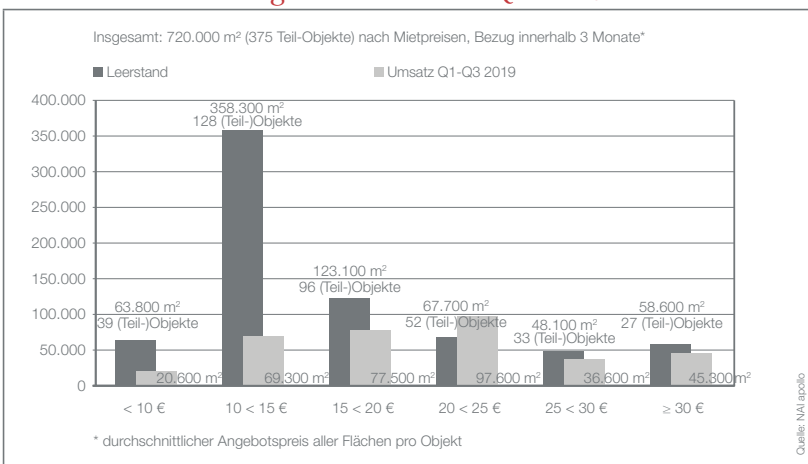
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2019 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



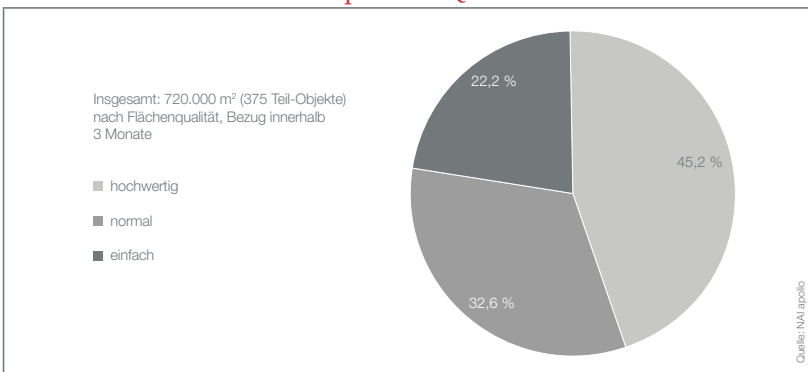
Leerstand nach Flächengröße Q3 2019



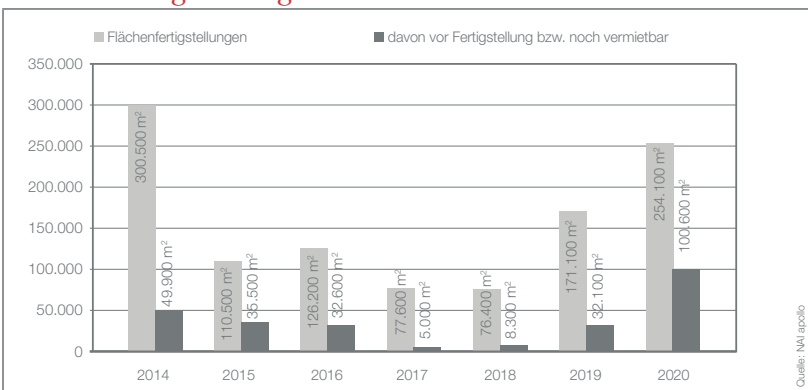
Leerstand nach aufgerufener Miete Q3 2019



Leerstand nach Flächenqualität Q3 2019



Flächenfertigstellungen



Im dritten Quartal 2019 sind im Frankfurter Marktgebiet sieben Büroprojekte mit insgesamt 146.200 m² fertiggestellt worden. Zu den prominentesten Fertigstellungen zählen der Omniturm mit über 45.600 m² Bürofläche sowie der Marienturm mit über 41.000 m² Bürofläche. Die Flächenabgänge zeigen sich vorwiegend im kleinteiligen Bereich und summieren sich auf 29.100 m². Dementsprechend verzeichnet der Frankfurter Markt einen leichten Flächenzuwachs und weist einen Bürobestand von rund 11,45 Mio. m² auf. Bis zum Jahresende 2019 ist derzeit mit der Fertigstellung von weiteren 22.900 m² Bürofläche zu rechnen. In 2020 werden nach jetzigen Entwicklungsstand 254.100 m² auf den Markt kommen, wovon bereits jetzt mehr als 60 % vergeben sind.

Noch verfügbare Büroflächen in den zuletzt fertiggestellten Projekten lassen den Leerstand im dritten Quartal leicht ansteigen. So beläuft sich der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – zum Stand Ende September 2019 auf 720.000 m². Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bedeutet dies eine Abnahme von 106.000 m². Die entsprechende Leerstandsquote liegt bei 6,3 % und damit 1,0 %-Punkte unter der des Vorjahrs.

Im finalen Quartal werden sich weiterhin im Raum stehende Großgesuche in den Marktzahlen niederschlagen. Infolgedessen wird der Leerstand nochmals sinken und hochpreisige Abschlüsse werden zu einem weiteren Mietpreisanstieg führen.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	↗

Quelle: NAI Apollo

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete



Quelle: NAI apollo
 Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH
 auf Basis von 6.213 Angeboten (03/2018-07/2019)
 der empirica-systeme Marktdatenbank

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q3 2019

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	18,74	731.000	1,3	38,00	24,90
Düsseldorf	7,50	355.000	7,0	28,00	16,45
Frankfurt a. M.	11,45	364.000	6,3	45,00	22,00
Hamburg	13,80	429.000	2,9	29,50	17,40
München	20,38	620.000	1,8	39,00	19,50

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen (netto) Q3 2019

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,75 %	2,80 %	3,85 %
Düsseldorf	3,15 %	3,10 %	3,90 %
Frankfurt a. M.	2,90 %	3,00 %	3,85 %
Hamburg	2,90 %	3,00 %	3,85 %
München	2,75 %	2,80 %	3,80 %
Gesamt	Ø = 2,90 %	Ø = 2,95 %	Ø = 3,85 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze Q1-Q3 2019

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Büroneubau, Lyoner Str. 13 / Niederrad Lyoner Quartier	DekaBank Deutsche Girozentrale	46.200
Büroneubau, Frankfurter Straße 100 / Eschborn-Süd	Randstad Deutschland	14.800
Bürocenter Eschborn I, Ludwig-Erhard-Straße 30-34 / Eschborn-West	Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)	10.700
DFB Zentrale / DFB Akademie, Schwarzwaldstr. 125 / Sachsenhausen	Deutscher Fußballbund (DFB)	10.000
Werfthaus, Speicherstraße 55 / Westhafen	Check24 GmbH	7.500

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments Q1-Q3 2019

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *teuweise geschätzt
Die Welle, Reuterweg 16-18	Invesco Real Estate	ca. 620.000.000
T8, Taunusanlage 8	Wirtgen Invest	ca. 400.000.000
Main Airport Center (MAC), Unterschweinstiege 2-14	Capitaland Commercial Trust (CCT)	ca. 265.000.000
St. Martin Tower, Franklinstraße 61-63	Publity	ca. 130.000.000
Opernplatz 2	Signa	ca. 130.000.000

Quelle: NAI Apollo
*teilweise geschätzt

**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

- ASSET MANAGEMENT
- BAUMANAGEMENT
- BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG
- BEWERTUNG UND RESEARCH
- CORPORATE FINANCE ADVISORY
- CORPORATE REAL ESTATE SERVICES
- HEALTHCARE
- TRANSAKTIONSBERATUNG
- VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

- INHABERGEFÜHRT
- PARNTER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT
- ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG
- UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT
- LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK
- FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2019.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigheiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.