



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
2016

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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



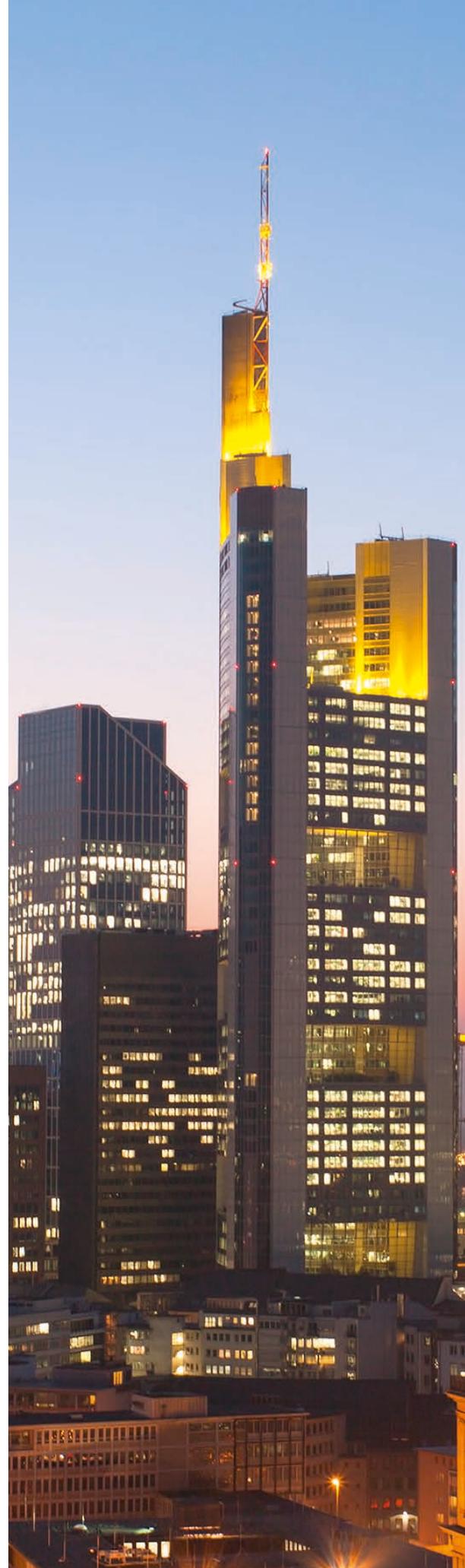
Radomir Vasilijevic
Head of Office & Retail Letting
+49 (0) 69 - 970 505-106
radomir.vasilijevic@nai-apollo.de



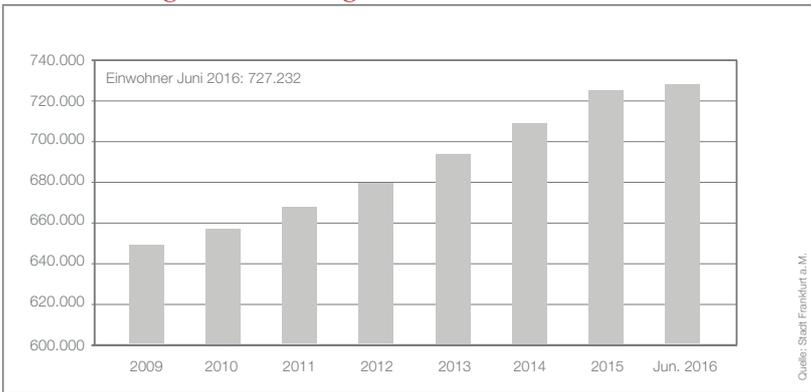
Martin Angersbach
Head of Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



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

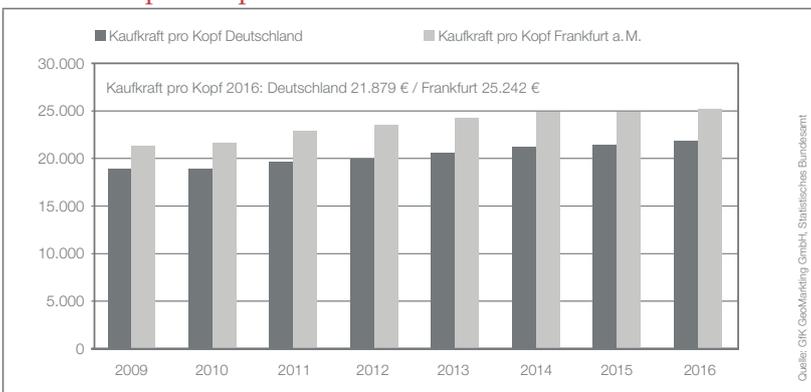


Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



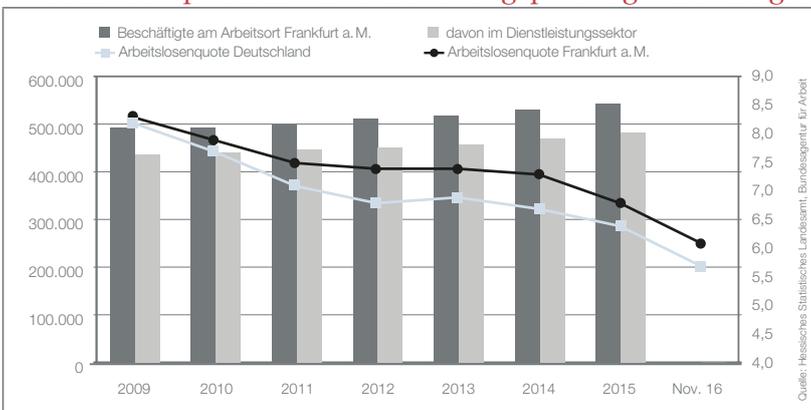
Die Metropole Frankfurt am Main ist auch zur Jahresmitte 2016 durch einen spürbaren Bevölkerungsanstieg geprägt. Nach den neuesten Zahlen der Stadt Frankfurt lag die Einwohnerzahl zum 30.06.2016 bei 727.232, womit diese in den ersten sechs Monaten 2016 um 2.746 Einwohner bzw. 0,4 % zugelegt hat. Hierbei berücksichtigt sind bereits Registerbereinigungen, die sich in den statistischen Werten des Halbjahres deutlich niederschlagen.

Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



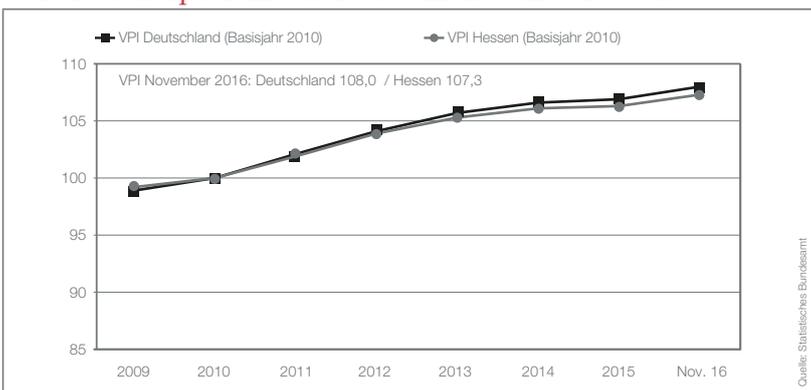
Hand in Hand mit der steigenden Bevölkerungsentwicklung setzt sich auch der anhaltend positive Trend der Arbeitsmarktentwicklung in Frankfurt fort. Zum aktuellsten Stand, dem 31.03.2016, verzeichnet die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein Plus von 1,9 % gegenüber dem Vorjahr auf nun 549.593. Die Arbeitslosenquote ist im November 2016 um 0,3 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahresmonat auf 6,1 % gesunken.

Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



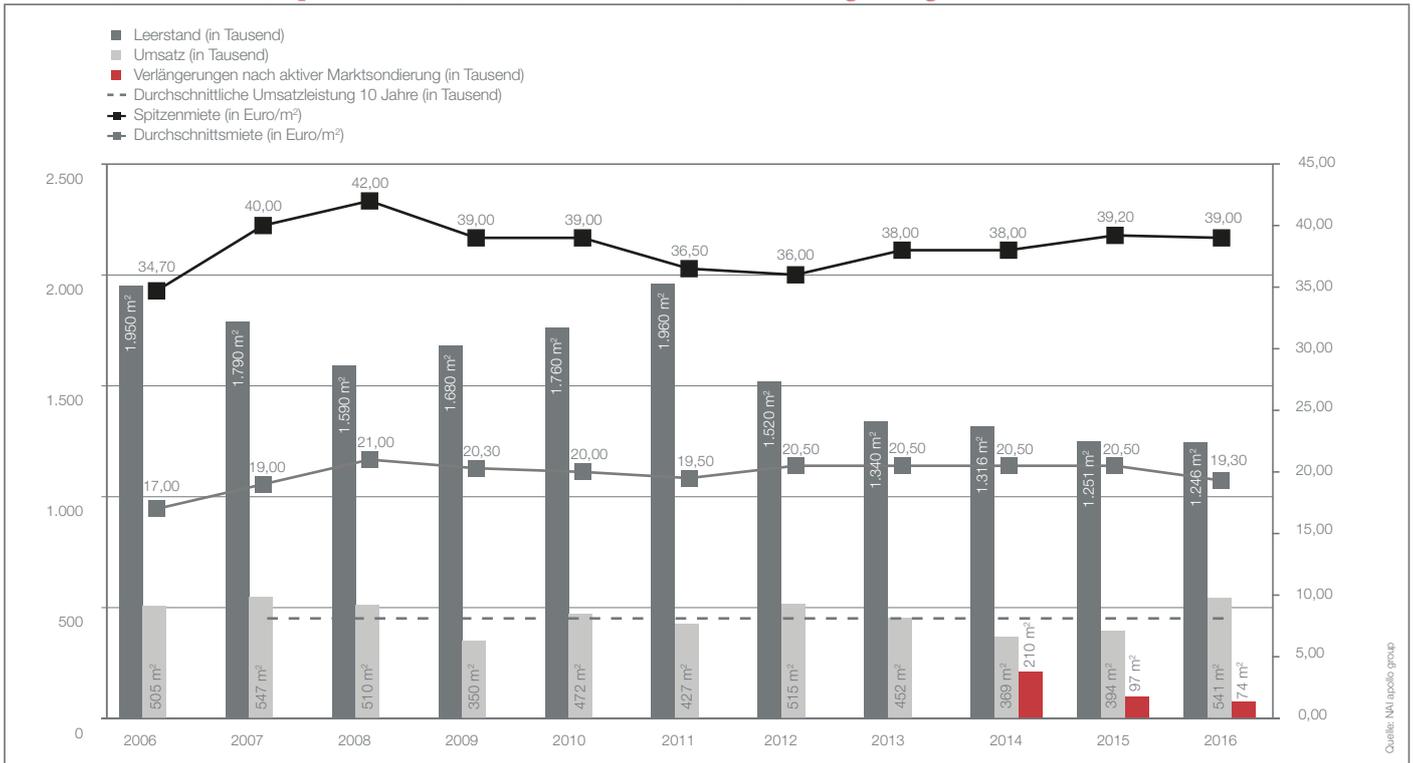
Die weiterhin optimistische Stimmung der Wirtschaft wird auch durch die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturumfrage der IHK Frankfurt am Main vom Herbst 2016 bestätigt. So beurteilen 93 % aller befragten Unternehmen ihre Geschäftslage positiv (befriedigend oder besser). Weiterhin hoch sind auch die Beschäftigungs- sowie Geschäftserwartung, die mit 86 % bzw. 89 % mit gleichbleibend oder gut für die Rhein-Main-Region eingestuft werden.

Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



Gemäß der „Beschäftigungs- und Konjunkturprognose FrankfurtRheinMain 2017“ wird seitens des IHK Forums Rhein-Main für die Region ferner mit einem BIP-Wachstum von 1,8 % in 2016 sowie von 1,5 % in 2017 gerechnet. Die Beschäftigung soll dabei um 1,8 % (40.000 Stellen) bzw. 1,6 % (35.000 Stellen) anwachsen.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



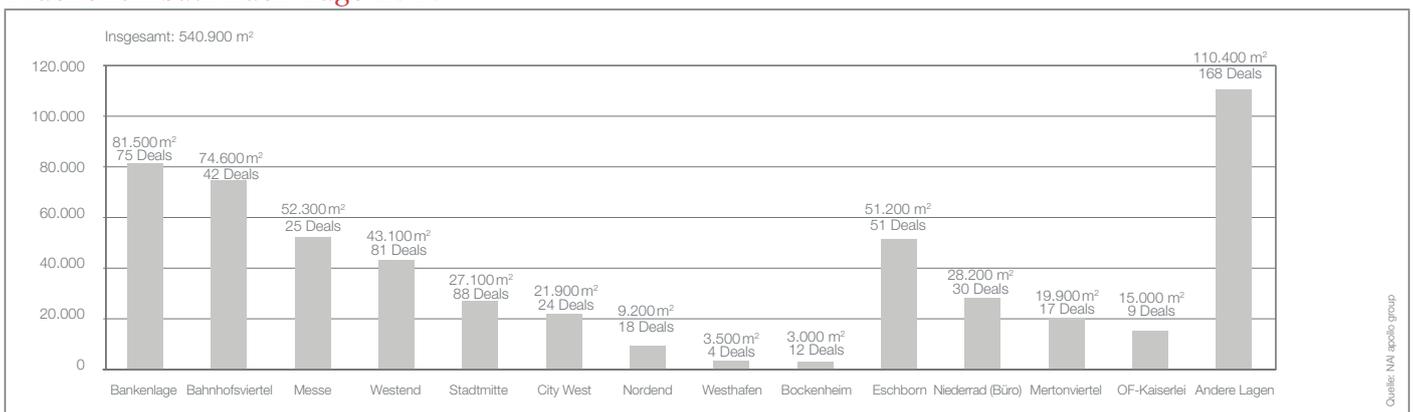
Mit 540.900 m² höchster Flächenumsatz seit 2007

Der Frankfurter Büroflächenvermietungsmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) kann im finalen Quartal eine Vielzahl an Abschlüssen vorweisen. Damit werden die positiven Vorquartale nochmals deutlich übertroffen. Ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 193.700 m² in den letzten drei Monaten des Jahres 2016 spiegelt im Vergleich zum Vorjahresquartal einen Zuwachs von 79.200 m² bzw. 69,2 % wider. In Summe verzeichnet das Gesamtjahr 2016 einen Büroflächenumsatz von 540.900 m², womit es nicht nur 37,3 % über dem Vorjahr liegt, sondern auch das beste Ergebnis seit dem Jahr 2007 darstellt.

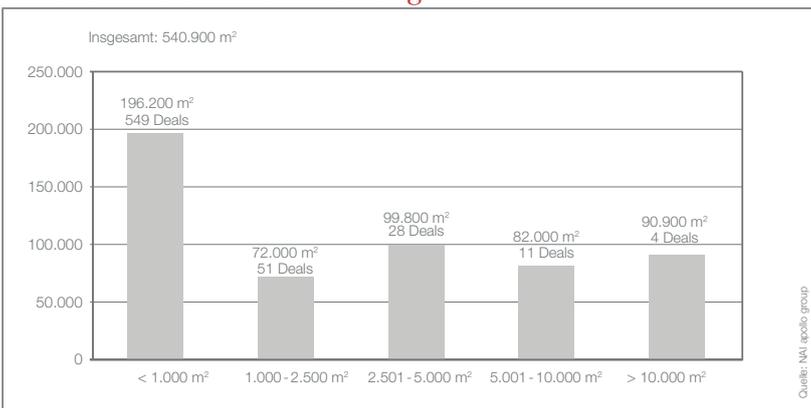
Dem Umsatzgeschehen entging durch Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung ein Volumen von 73.700 m², das dementsprechend nicht im Flächenumsatz berücksichtigt wird. Gegenüber den letzten beiden Jahren ist dieser Wert kontinuierlich gesunken, was u.a. die gestiegene Umzugsbereitschaft der Unternehmen zeigt.

Die positive Umsatzentwicklung des Frankfurter Büromarktes ist maßgeblich durch das Zurückkehren von Großdeals geprägt. So wurde in 2016 bei Deals ab 5.000 m² im Vergleich zu 2015 eine Umsatzverdoppelung auf 172.900 m² erfasst.

Flächenumsatz nach Lage 2016

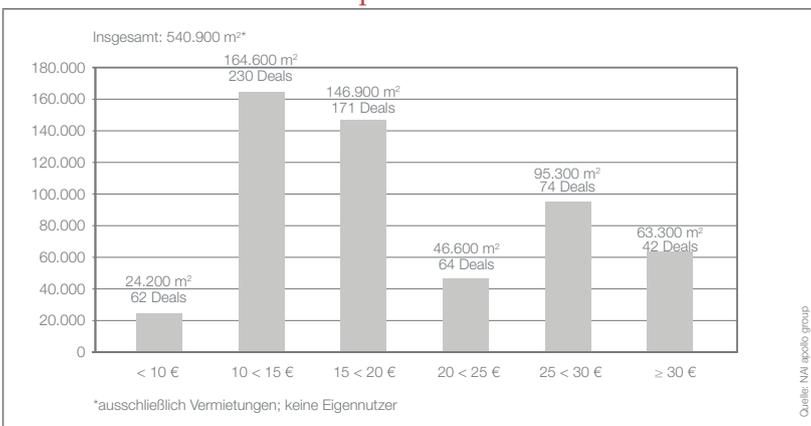


Flächenumsatz nach Flächengröße 2016



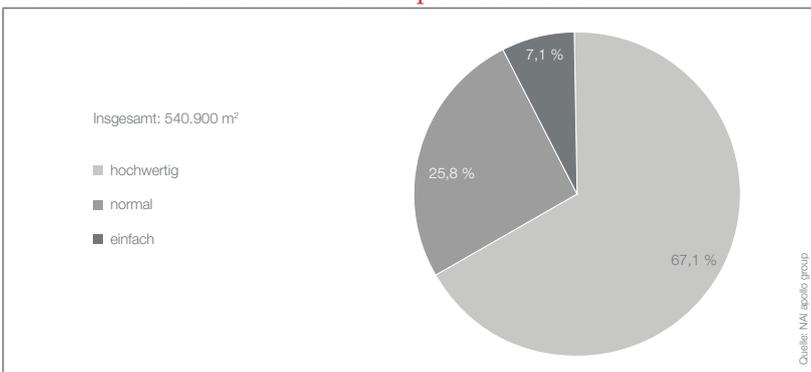
Beim größten Deal des vierten Quartals handelt es sich um den Abschluss der Deutschen Bahn AG im Projekt „Grand Central“ über 45.000 m² Bürofläche. Mit zusätzlichen fünf Vermietungen ab 5.000 m² summiert sich das Volumen in diesem Segment allein in den letzten drei Monaten auf 89.400 m².

Flächenumsatz nach Mietpreisen 2016



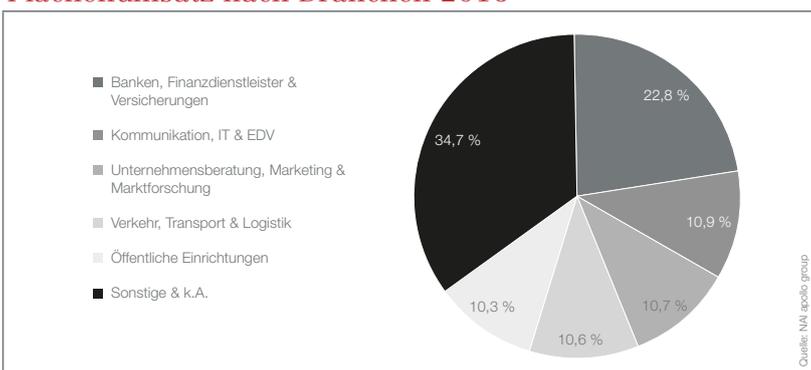
Die Branche „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ prägt mit 123.600 m² bzw. einem Marktanteil von 22,8 % weiterhin das Marktgeschehen des Jahres 2016. Damit liegt der Umsatzanteil über dem Vorjahresniveau (2015: 19,2 %). Auf dem zweiten Rang folgt die Branche „Kommunikation, IT & EDV“ mit 10,9 % bzw. 58.900 m². Den stärksten Zuwachs realisiert die Sparte „Verkehr, Transport & Logistik“, die infolge der Anmietung der Deutschen Bahn ihr Volumen gegenüber 2015 mehr als verfünffacht und das Jahr mit 57.400 m² (10,6 %-Anteil) abschließt.

Flächenumsatz nach Flächenqualität 2016



In der räumlichen Verteilung befindet sich der CBD mit einem Anteil von 58,5 % unverändert im Fokus der Nutzer. Parallel hat sich die starke Nachfrage nach den Bürozentren auch im vierten Quartal gezeigt. Auf Gesamtjahressicht verbuchen diese nun 114.300 m² (21,1 %-Anteil) und damit fast doppelt so viel wie in 2015. Unter den Teilmärkten ist das Bankenviertel mit 81.500 m² bzw. 15,1 % weiterhin die gefragteste Lage innerhalb des Marktgebietes.

Flächenumsatz nach Branchen 2016



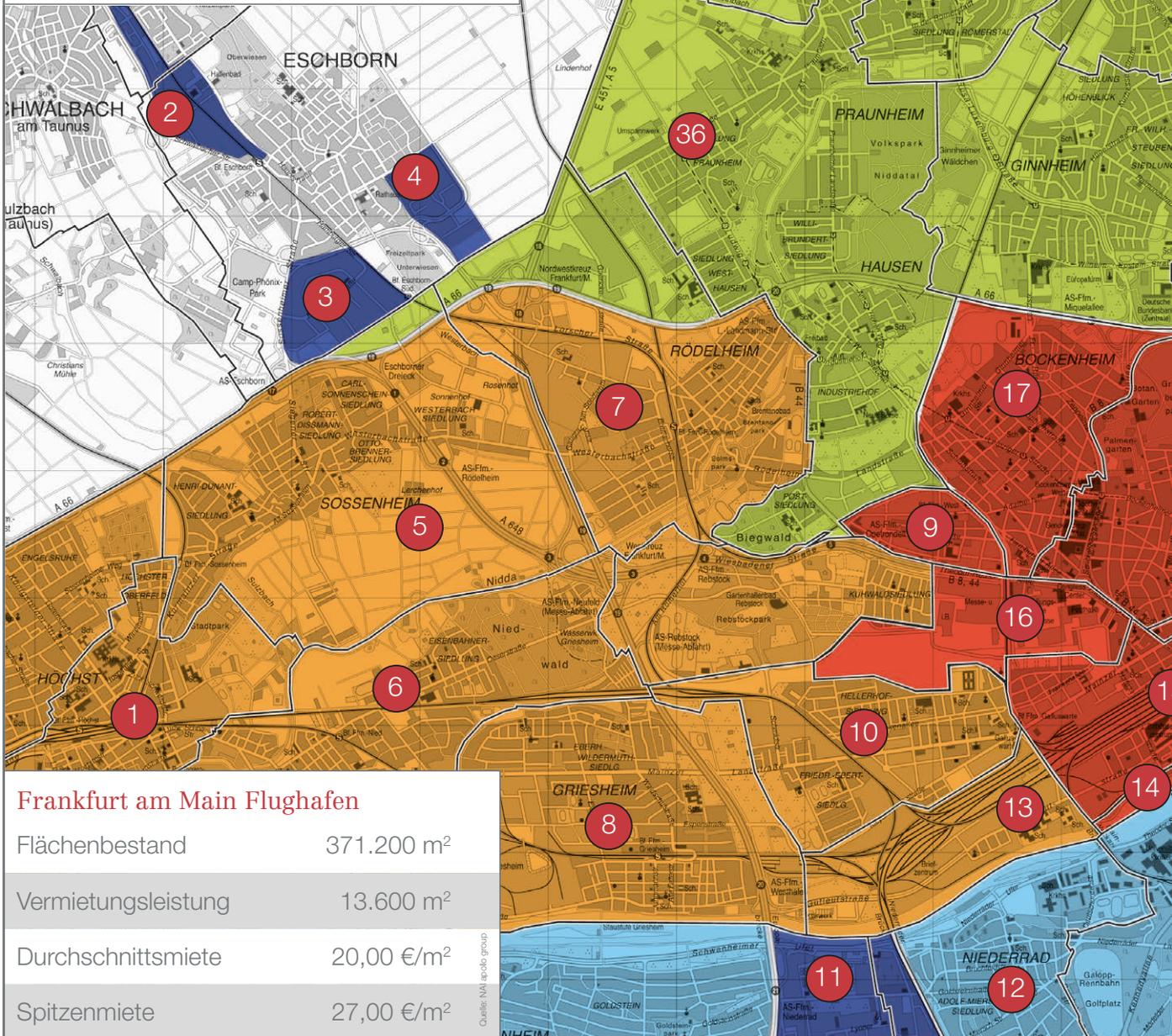
Großanmietungen in Projektentwicklungen, wie die der Deutschen Bahn, prägen das Mietniveau im vierten Quartal 2016. So steigt die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorquartal um 0,20 €/m² auf aktuell 19,30 €/m². Unverändert präsentiert sich die Spitzenmiete mit 39,00 €/m².

Bürolagen Frankfurt a.M. Q4 2016

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

Hauptlage	Leerstand*
 F-CBD	544.800 m ²
 F-WEST	73.900 m ²
 F-SÜD	97.300 m ²
 F-NORD	65.800 m ²
 F-OST	60.800 m ²
 BÜROZENTREN	403.100 m ²
GESAMT	1.246.000 m²

Datenstand 31.12.2016
 * inklusive Untermietflächen
 im Vergleich zu Vorberichten veränderte Hauptlagenzuordnung
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008
 im Vergleich zu Vorberichten veränderte Hauptlagenzuordnung



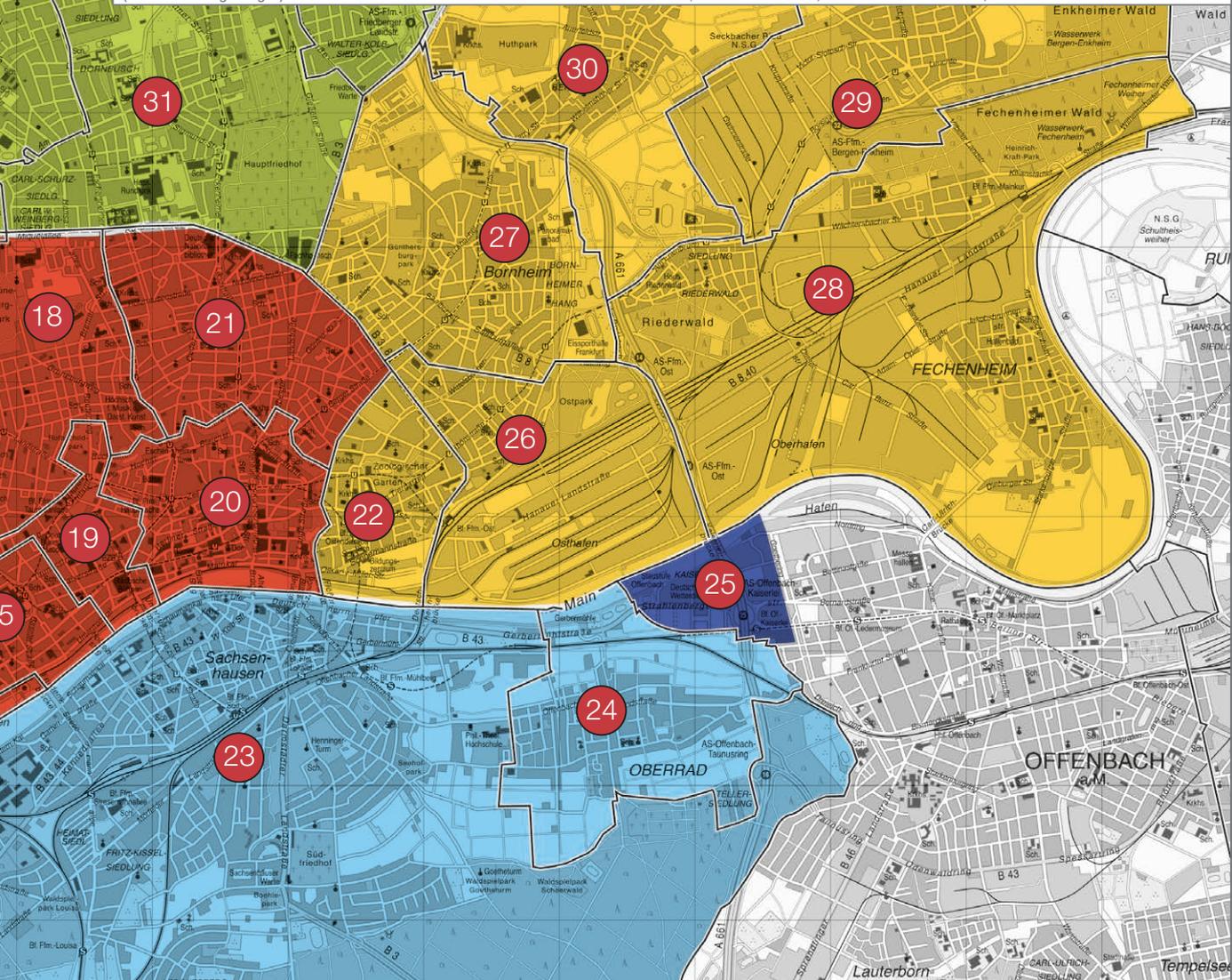
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	371.200 m ²
Vermietungsleistung	13.600 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	27,00 €/m ²

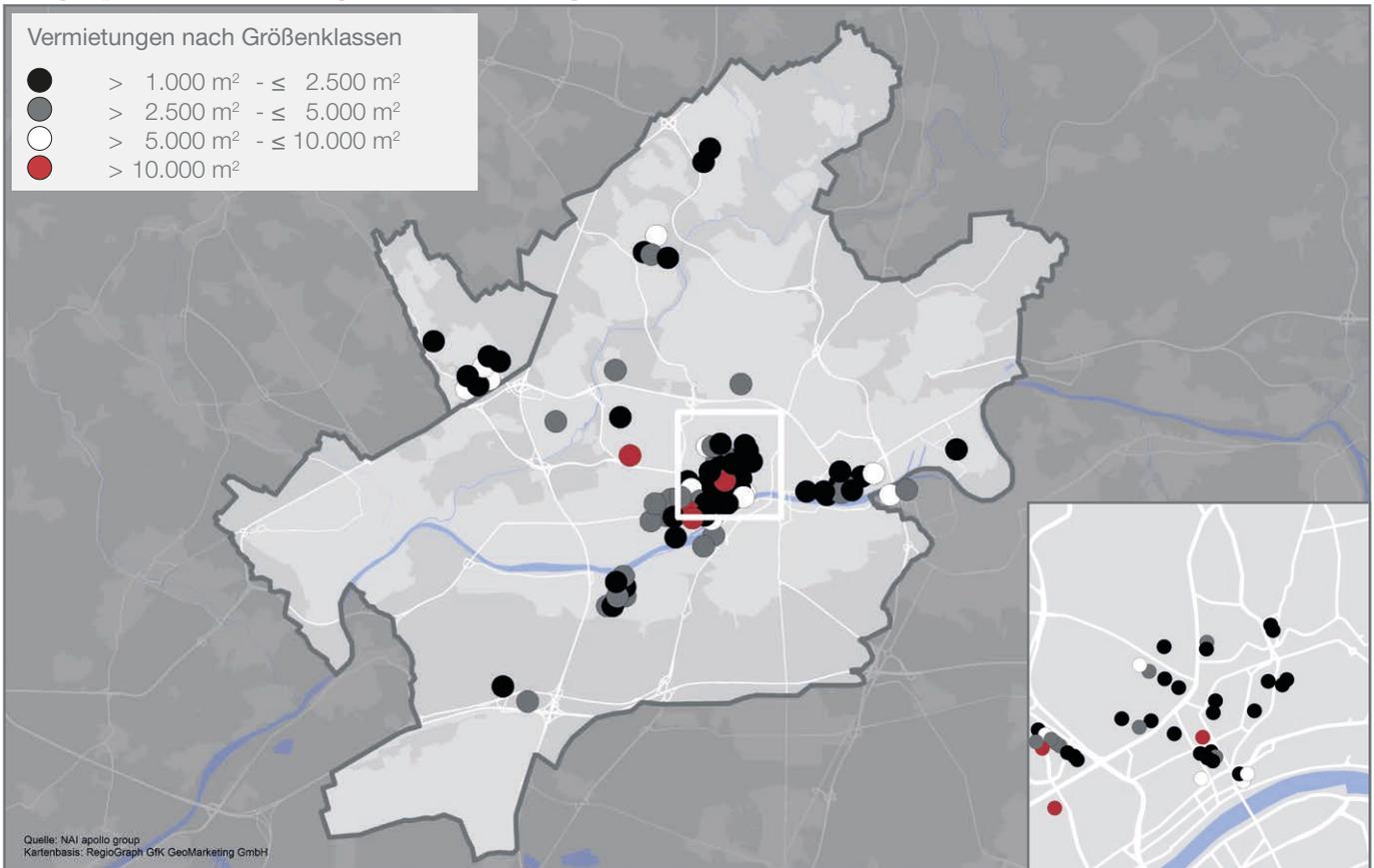
Quelle: NAI apollo group

Teilmärkte	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	189.000	9.200	4,9	8,00	16,00	6
2. Eschborn-West	168.100	40.700	24,2	9,00	12,50	11
3. Eschborn-Süd	394.400	106.700	27,1	10,50	15,00	24
4. Eschborn-Ost	123.900	8.000	6,5	11,00	14,50	4
5. Sossenheim	87.300	11.600	13,3	11,00	12,50	3
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	124.100	24.800	20,0	9,00	12,50	12
8. Griesheim	16.800	0	0,0	6,00	8,50	0
9. City West	517.100	86.000	16,6	13,50	20,00	17
10. Gallus	585.100	28.000	4,8	11,00	15,00	10
11. Niederrad (Büro)	656.600	116.500	17,7	12,00	16,00	22
12. Niederrad (Stadt)	12.500	700	5,6	10,00	13,50	1
13. Gutleutviertel	138.300	400	0,3	12,00	13,50	1
14. Westhafen	88.100	12.100	13,7	22,00	29,00	4
15. Bahnhofsviertel	377.500	73.500	19,5	16,50	25,00	36
16. Messe/Europaviertel	313.400	52.300	16,7	22,50	34,50	5
17. Bockenheim	311.200	27.000	8,7	14,50	20,00	13
18. Westend	659.000	86.900	13,2	22,00	37,00	64
19. Bankanlage	1.136.700	135.300	11,9	30,00	39,00	27
20. Stadtmitte	587.900	60.100	10,2	22,50	37,00	69
21. Nordend	126.700	11.600	9,2	18,50	29,00	12
22. City Ostend	226.300	5.100	2,3	14,50	17,00	3
23. Sachsenhausen	472.300	39.600	8,4	13,00	25,00	30
24. Oberrad	4.500	0	0,0	12,20	15,80	0
25. OF-Kaiserlei	239.800	44.400	18,5	10,50	12,50	11
26. Ostend-Ost	355.300	30.300	8,5	12,00	16,50	24
27. Bornheim	36.900	500	1,4	9,00	13,50	3
28. Riederwald/Fechenheim	222.600	16.100	7,2	8,50	11,00	10
29. Bergen-Enkheim	50.600	7.400	14,6	6,50	9,00	7
30. Seckbacher	15.100	1.300	8,6	7,00	9,00	1
31. Eckenheim	13.900	1.200	8,6	12,00	16,00	1
32. Eschersheim	33.400	100	0,3	10,00	17,00	1
33. Nieder-Eschbach	138.000	40.300	29,2	8,00	10,50	15
34. Mertonviertel	284.500	86.900	30,5	12,00	14,00	6
35. Heddenheim	10.900	700	6,4	10,00	12,00	2
36. Praunheim/Hausen	129.200	20.200	15,6	11,50	13,50	9
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.493.000	1.246.000	10,8	19,30	39,00	477

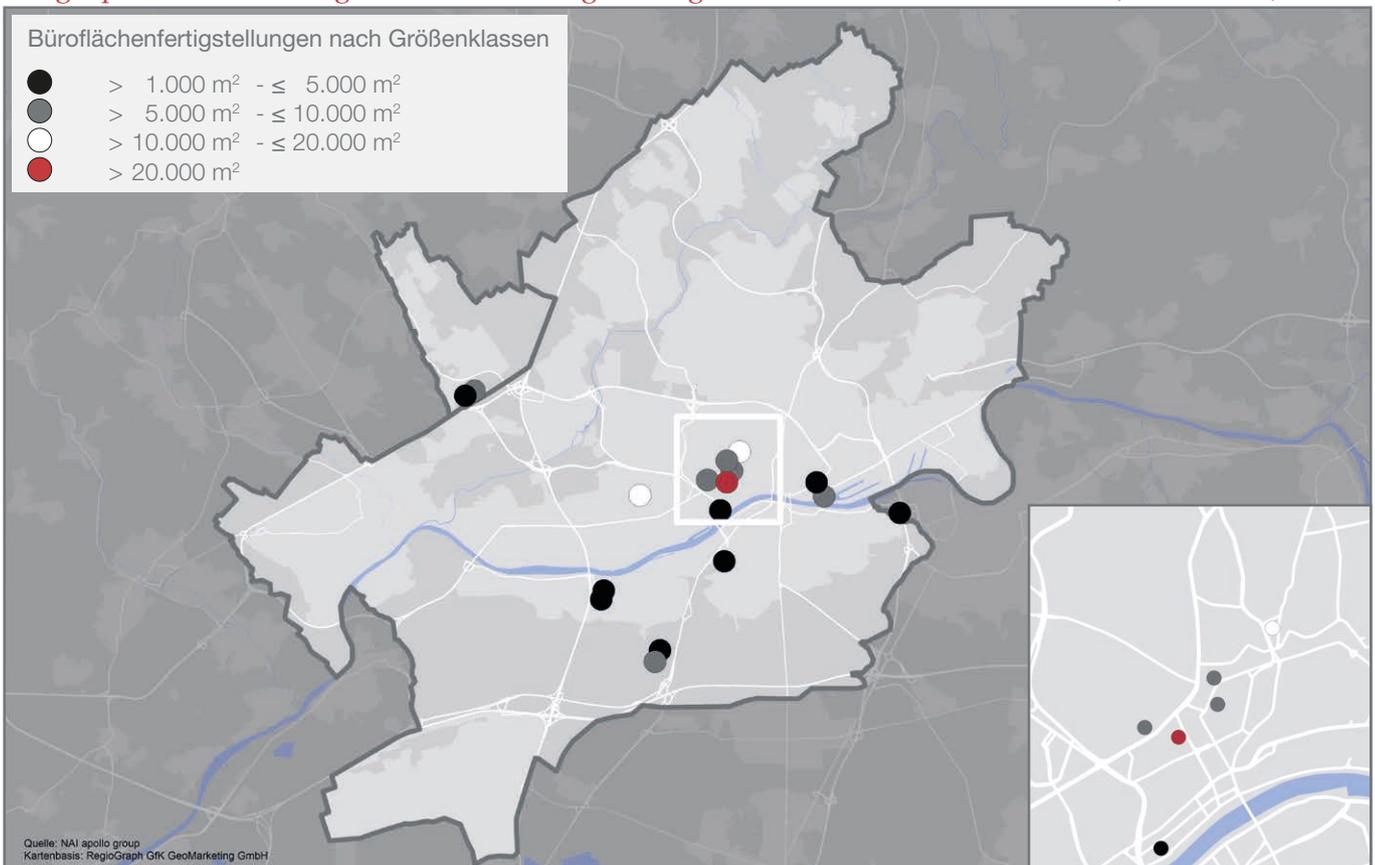
Quelle: NAI Apollo Group



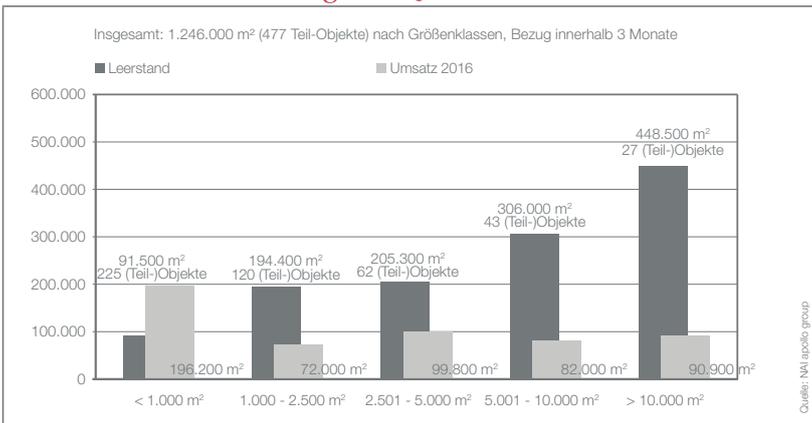
Geographische Verortung Großvermietungen 2016 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



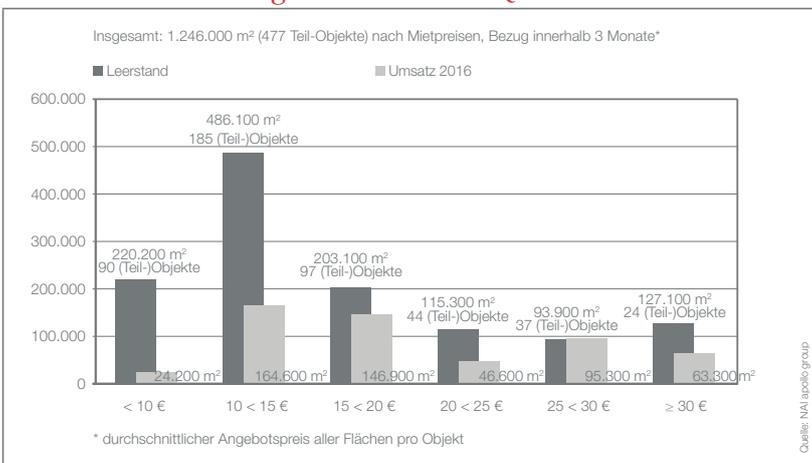
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2016 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



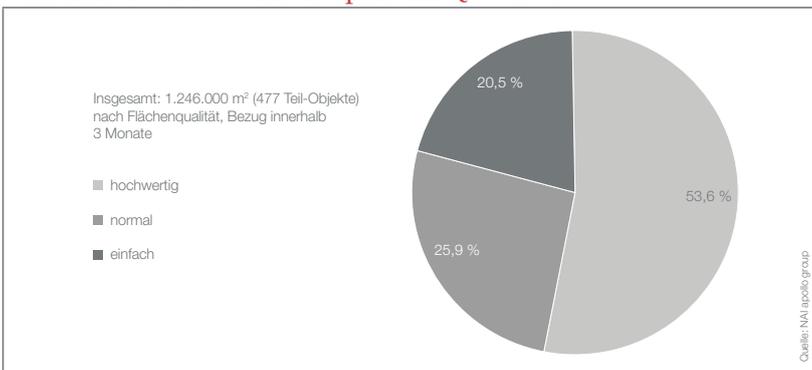
Leerstand nach Flächengröße Q4 2016



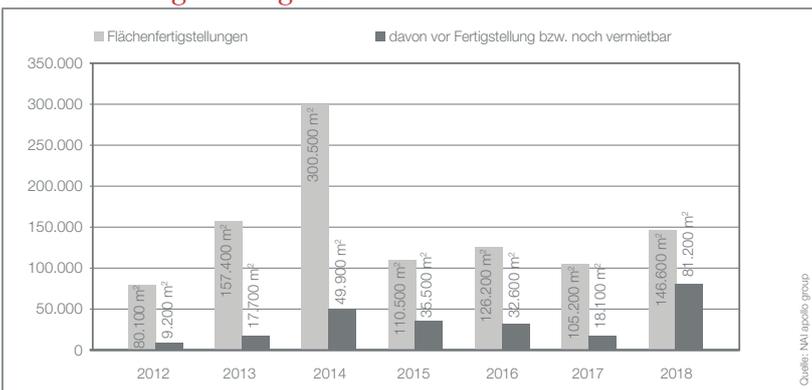
Leerstand nach aufgerufener Miete Q4 2016



Leerstand nach Flächenqualität Q4 2016



Flächenfertigstellungen

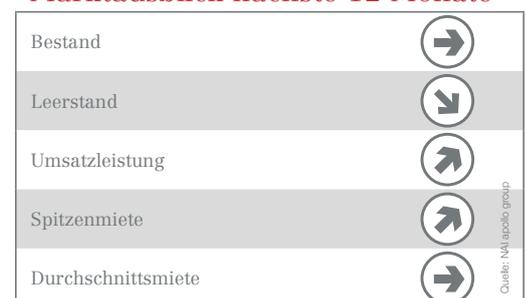


Für das vierte Quartal 2016 summiert sich das Fertigstellungsvolumen in vier Projekten auf 17.500 m² Bürofläche. Die Flächenabgänge überwiegen mit 46.600 m², wovon fast 70 % einer Wohn- bzw. Hotelnutzung zugeführt werden. Auch auf Jahressicht ist die Summe der Abgänge mit 155.000 m² deutlich oberhalb der Fertigstellungen mit 126.200 m² Bürofläche. Aus den Nettoflächenverlusten resultiert ein Büroflächenbestand von 11,493 Mio. m². Für das Jahr 2017 ist ein Fertigstellungsvolumen in Höhe von 105.200 m² Bürofläche bei einer Vorvermietungsquote von 82,8 % bekannt.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt - also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind - hat auch im vierten Quartal 2016 eine spürbare Reduktion erfahren. Ende 2016 stehen dem Markt 1,246 Mio. m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Daraus resultiert eine Quote von 10,8 %, die innerhalb der letzten drei Monate um 0,5 %-Punkte gesunken ist.

Nachdem das Jahr 2016 fulminant abgeschlossen hat, ist für 2017 mit einer weiterhin positiven Vermietungsentwicklung zu rechnen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird diese erneut über dem langjährigen Mittel liegen. Folglich sollte sich ebenso der Leerstandsabbau fortsetzen, womit sich auch Anstiegspotenziale für das Mietniveau ergeben.

Marktausblick nächste 12 Monate



Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q4 2016

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin*	18,52	895.000	2,9	28,20	15,90
Düsseldorf	9,12	401.000	8,4	26,50	14,70
Frankfurt a. M.	11,49	541.000	10,8	39,00	19,30
Hamburg	13,62	557.000	5,2	26,00	15,30
München	20,14	784.000	4,2	35,50	16,50

Spitzenrenditen Q4 2016

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,50 %	3,40 %	5,05 %
Düsseldorf	3,95 %	3,45 %	5,00 %
Frankfurt a. M.	3,75 %	3,55 %	4,95 %
Hamburg	3,40 %	3,45 %	4,95 %
München	3,35 %	3,20 %	4,90 %
Gesamt	Ø = 3,60 %	Ø = 3,40 %	Ø = 5,00 %

Frankfurt a. M.

Größte Umsätze 2016

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Grand Central, Adam-Riese-Str. / Hafenstr. / Bahnhofsviertel	Deutsche Bahn AG	45.000
Japan Center, Taunustor 2 / Bankenlage	Europäische Zentralbank	17.800
Pollux, Platz der Einheit 2 / Messe/Europaviertel	Zürich Versicherung	17.500
THEO106, Theodor-Heuss-Allee 106 / City West	Commerzbank AG	10.600
Frankfurter Straße 1-5 / Eschborn-Süd	SAP SE	10.000

Größte Investments 2016

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €
The Squire, Am Flughafen Frankfurt	Blackstone	ca. 680.000.000 (anteilig geschätzt)
Commerzbank-Tower, Große Gallusstraße 17	Samsung SRA Asset Management	ca. 675.000.000
Taunusturm, Taunustor 1-3	Tishman Sp. / Qatar Invest. A. / Varma Mutual P. Insur. / Elo Mutual P. Insur.	ca. 650.000.000
IBC (International Business Campus), Theodor-Heuss-Allee 70-74	GEG German Estate Group	ca. 400.000.000
Allianz-Kai, Theodor-Stern-Kai 1	Blackstone	ca. >275.000.000 (anteilig 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
- PROPERTY MANAGEMENT
- TRANSAKTIONSBERATUNG
- VERKAUF UND VERMIETUNG



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

- INHABERGEFÜHRT
- PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT
- ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG
- UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT
- LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK
- FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo group, 2017.

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. Die NAI apollo group übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten 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 der NAI apollo group publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.