



# Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main  
2021

# „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



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



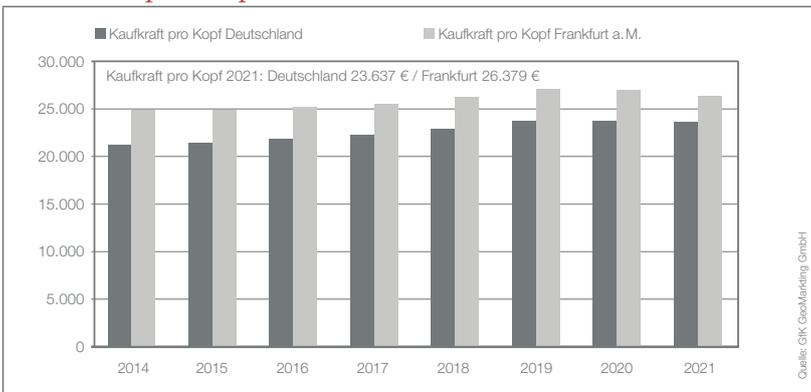
Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



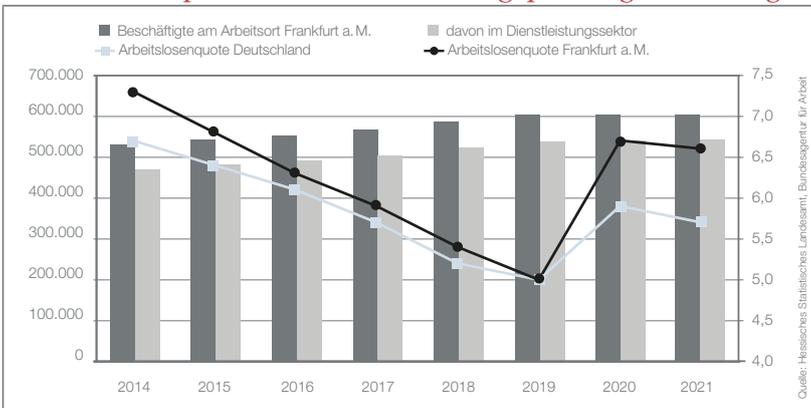
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



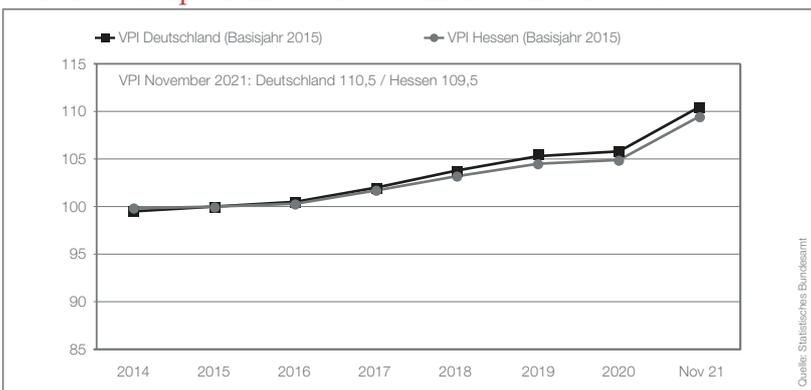
## Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



## Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



## Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

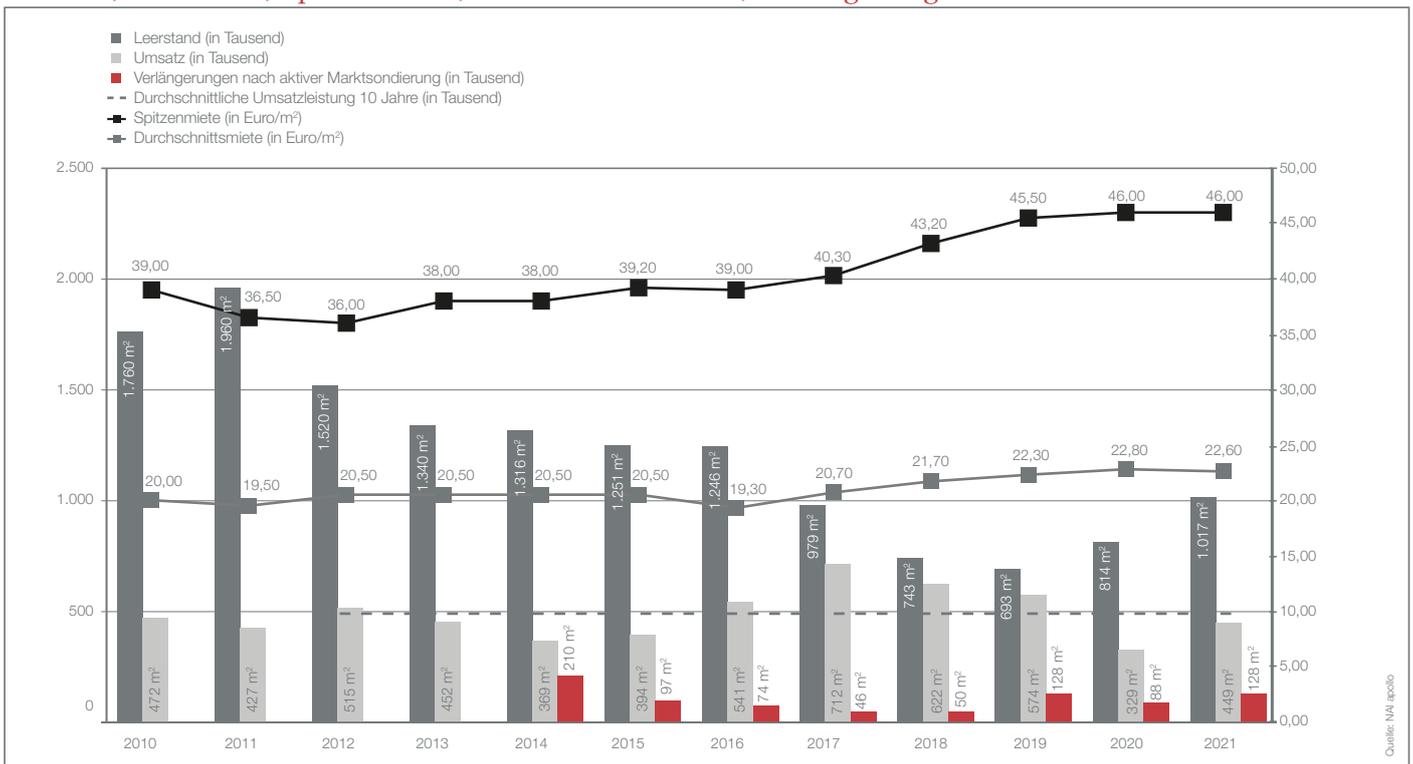


Die Corona-Pandemie hat in 2021 Spuren in Frankfurt hinterlassen. Die Bevölkerung verzeichnet voraussichtlich erstmals seit dem Jahr 2001 keine Zuwächse und auch die Wirtschaft hat lernen müssen, mit den Coronaauswirkungen und den Maßnahmen zur Bekämpfung zu leben. Im Verlauf des Jahres mehrten sich aber die Anzeichen einer Entspannung und Überwindung. So hat zuletzt eine Vielzahl der Unternehmen in der Rhein-Main-Metropole ihre aktuelle Lage deutlich positiver gesehen als noch vor einigen Monaten. Auch der Blick in die Zukunft fiel optimistischer aus. Infolgedessen ist in der letzten IHK-Konjunkturumfrage vom Herbst 2021 der Geschäftsklimaindex auf 116 gestiegen, womit das Vorkrisenniveau sogar um einen Zähler übertroffen wurde. Positiv zu werten ist hier, dass die Stimmungsaufhellung in allen Branchen stattfand. Erneut stach die büroflächenaffine Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft besonders positiv hervor. Einschränkend muss allerdings erwähnt werden, dass bei diesen Einschätzungen die aktuelle pandemische Lage infolge der sich rasch ausbreitenden Omikron-Variante noch keine Rolle spielte.

Einhergehend mit der positiven Stimmung der Unternehmen hat sich der Arbeitsmarkt in Frankfurt am Main ebenfalls erfreulich entwickelt. Zum Stand Dezember 2021 lag die Arbeitslosenquote bei 5,8% und hat damit 1,2 %-Punkte abgenommen. Dies stellt gleichzeitig den niedrigsten Monatswert seit April 2020 dar, als die Corona-Pandemie erstmalig auf den Arbeitsmarkt durchschlug.

Für das Jahr 2022 wird seitens der „Beschäftigungs- und Konjunkturprognose FrankfurtRheinMain 2022“ der Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain für die Metropolregion ein Zuwachs von rund 54.000 Beschäftigten erwartet, womit sogar das Vorkrisenniveau überschritten wird. Ähnlich zeigt sich die Prognose des BIP in der Metropolregion, bei der ein Plus von 2,5 % in 2021 sowie von 5,2 % in 2022 errechnet wurde.

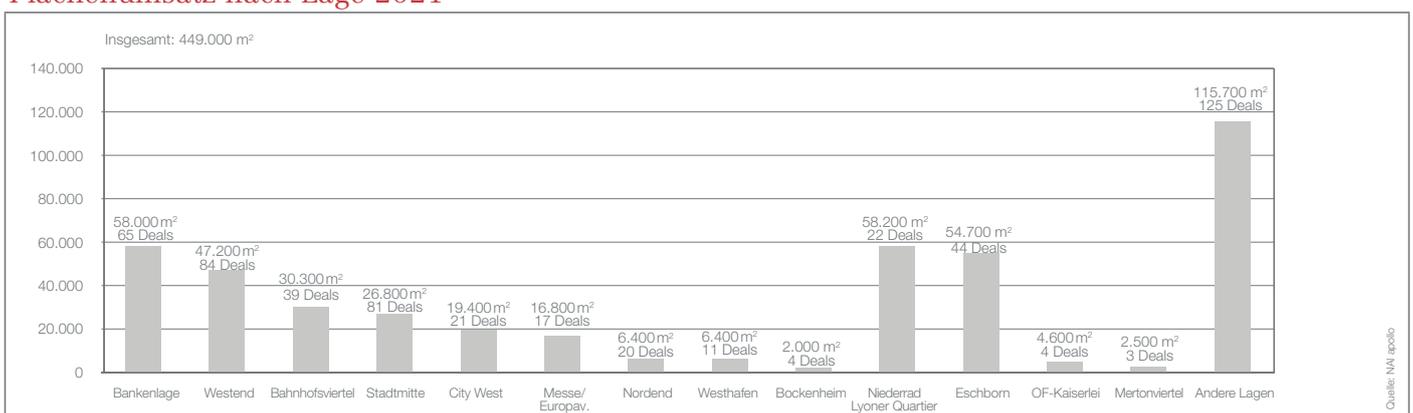
## Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



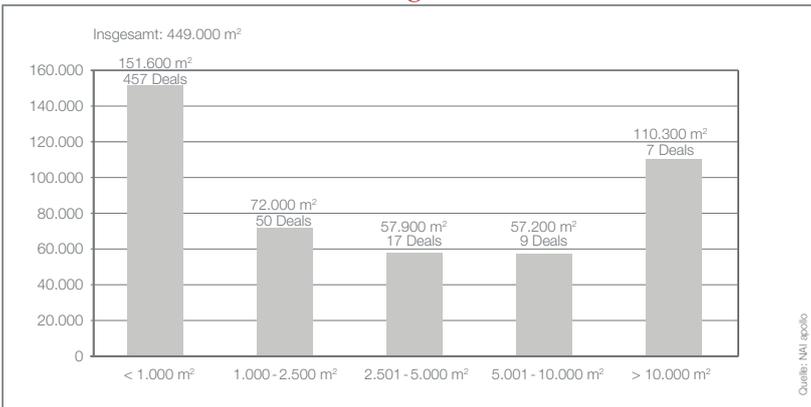
Der Frankfurter Büroflächenmarkt inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im finalen Quartal 2021 durch einen regelrechten Jahresendspurt gekennzeichnet, wodurch die bereits positive Entwicklung der Vorquartale nochmals übertrumpft werden konnte. Damit zeigt sich einmal mehr, dass trotz der aktuellen Corona-Welle, der Ausbreitung der Omikron-Variante, der Inflationssorgen oder auch der derzeitigen Lieferengpässe die Unternehmen in Frankfurt bisher zuversichtlich in die Zukunft geschaut haben. So ist in den Monaten Oktober bis Dezember 2021 ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 184.500 m² verzeichnet worden. Damit ist es das mit Abstand beste Quartal seit Beginn der Corona-Pandemie. Im Vergleich zum Vorjahresquartal hat das registrierte Volumen um rund 50 % zugenommen, das Vorquartalsergebnis ist nahezu verdoppelt worden.

Auf Jahressicht verbucht der Frankfurter Büroflächenmarkt mit 449.000 m² ein Resultat, das sich nur rund 9 % unter dem Zehnjahresschnitt einordnet (2011-2020: ca. 494.000 m²) und gleichzeitig 36 % über dem Niveau von 2020 liegt (329.200 m²). Im Einklang damit hat die Anzahl der erfassten Deals von 455 im Jahr 2020 auf nun 540 zugelegt. Hand in Hand mit der Umsatzzunahme hat auch die Dynamik bei Mietvertragsverlängerungen zugenommen.

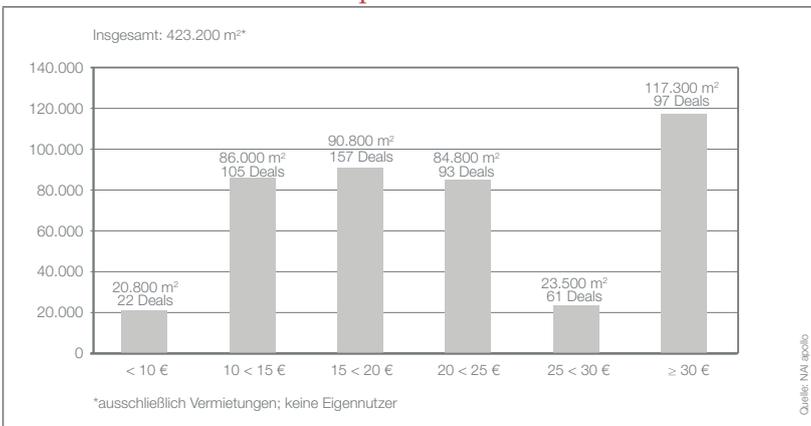
## Flächenumsatz nach Lage 2021



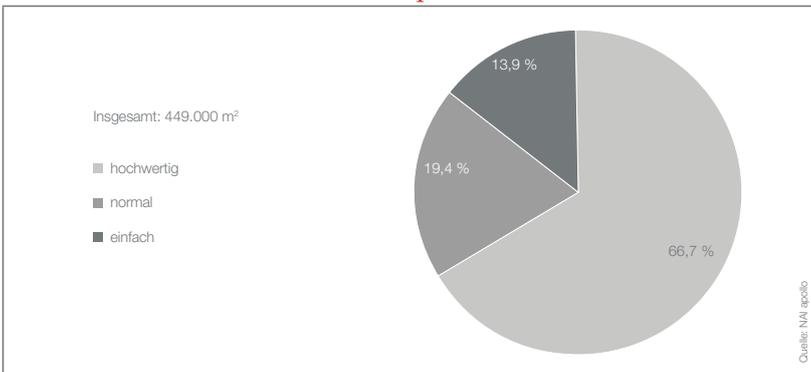
## Flächenumsatz nach Flächengröße 2021



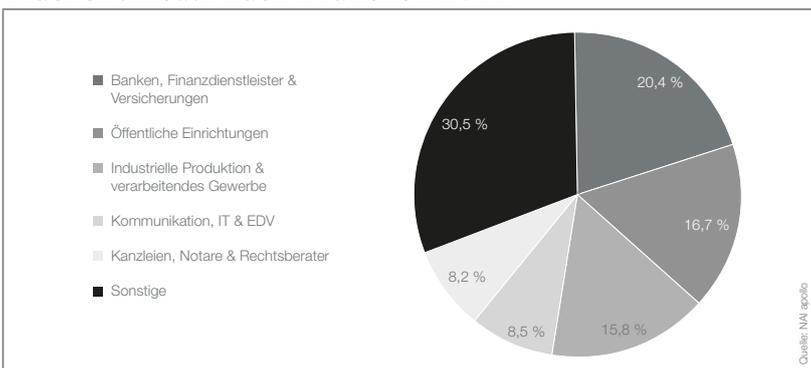
## Flächenumsatz nach Mietpreisen 2021



## Flächenumsatz nach Flächenqualität 2021



## Flächenumsatz nach Branchen 2021



Das positive Jahresendresultat des Frankfurter Büromarktes ist auf das Comeback von Großabschlüssen zurückzuführen. So haben im Cluster oberhalb von 10.000 m² insgesamt sieben Abschlüsse für ein Volumen von ca. 110.000 m² gesorgt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Anstieg um 46 %. Sogar verdoppelt hat sich der Flächenumsatz in der Größenklasse „5.001 – 10.000 m²“.

Zu den größten Deals des Jahres 2021 zählen die Anmietung der BlmA für das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle mit 21.400 m² Bürofläche im ersten Bauabschnitt des „Börsenplatz Eschborn“, der Abschluss von Nestlé im Projekt „Kreisler“ über rund 20.000 m² sowie die Vermietung von ca. 15.400 m² an Worldline Global im Atricom in der Lyoner Straße 15.

Im finalen Quartal haben sich neben den „Banken, Finanzdienstleistern & Versicherungen“ vor allem „öffentliche Einrichtungen“ besonders viele Flächen gesichert. Dementsprechend belegen diese beiden Gruppen in der Branchenbetrachtung im Gesamtjahr 2021 mit Anteilen von 20,4 % bzw. 16,7 % den ersten und zweiten Rang. Es folgen „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“, „Kommunikation, IT & EDV“ sowie „Kanzleien, Notare & Rechtsberater“. Dabei haben 2021 sowohl die Finanzindustrie als auch die Industrieunternehmen das Umsatzvolumen gegenüber dem Vorjahr verdoppeln können. Die öffentlichen Einrichtungen haben die Vermietungsleistung sogar um über 160 % gesteigert.

Drei Großanmietungen oberhalb der 10.000 m²-Marke – darunter der Abschluss von Worldline Global – sowie einige Anmietungen im mittleren Größensegment haben dem Teilmarkt „Niederrad Lyoner Quartier“ mit 58.200 m² den höchsten Umsatz unter den Einzellagen beschert. Die sonst dominierende Bankenlage ordnet sich mit 58.000 m² nur knapp dahinter ein. Auf Eschborn, den drittplatzierten Teilmarkt, entfallen 54.700 m².

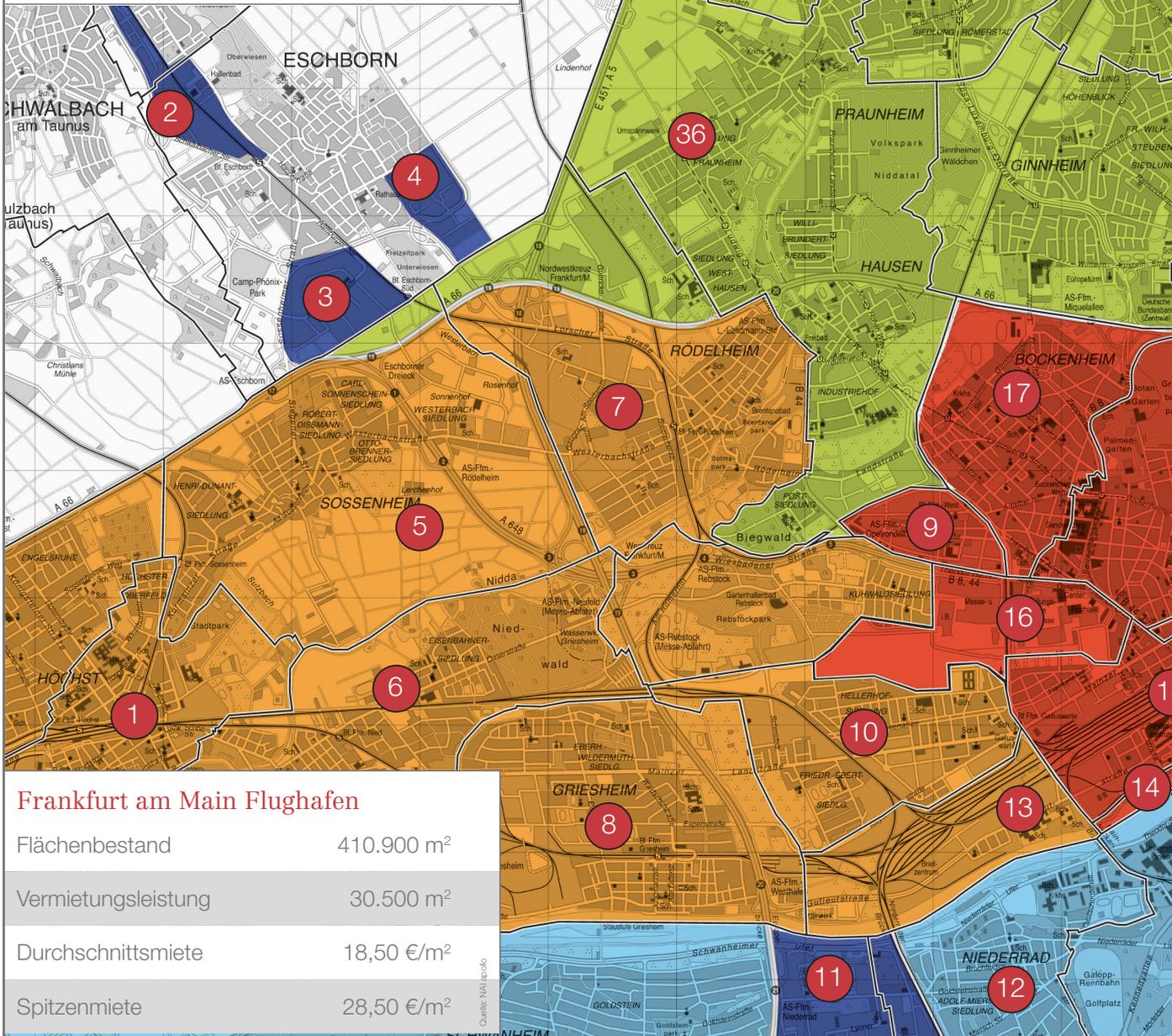
Die Durchschnittsmiete notiert zum Ende des vierten Quartals 2021 bei 22,60 €/m² und ist damit in den letzten drei Monaten u.a. infolge der Abschlüsse in den Bürozentren um 0,40 €/m² gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr liegt diese nun 0,20 €/m² niedriger. Stabil zeigt sich hingegen die Spitzenmiete, die sich weiterhin bei 46,00 €/m² befindet.

## Bürolagen Frankfurt a.M. 2021

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	378.900 m <sup>2</sup>
F-WEST	105.200 m <sup>2</sup>
F-SÜD	102.900 m <sup>2</sup>
F-NORD	63.600 m <sup>2</sup>
F-OST	66.700 m <sup>2</sup>
BÜROZENTREN	299.400 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>1.017.000 m<sup>2</sup></b>

Datenstand 31.12.2021  
 \* inklusive Untermietflächen  
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008

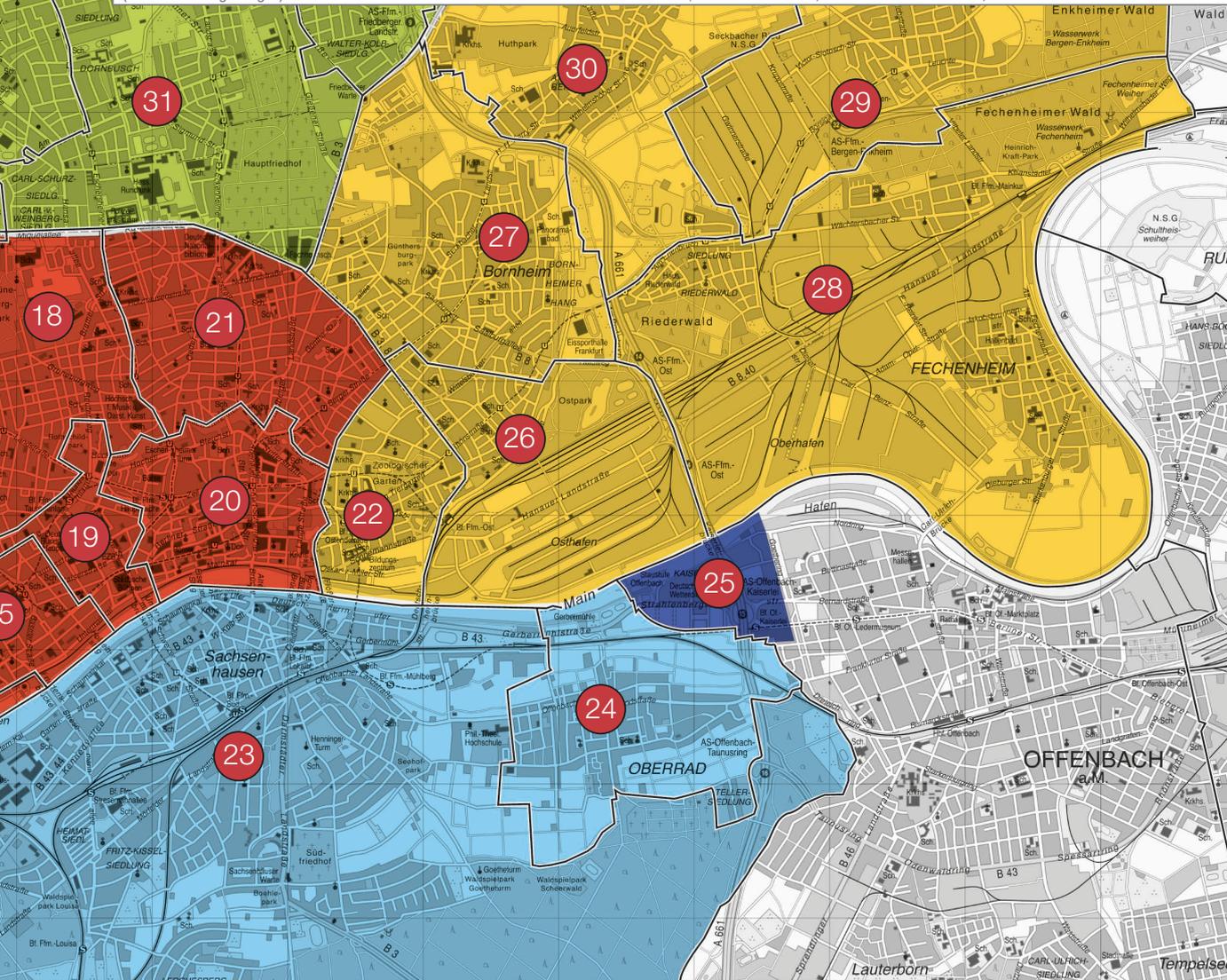


## Frankfurt am Main Flughafen

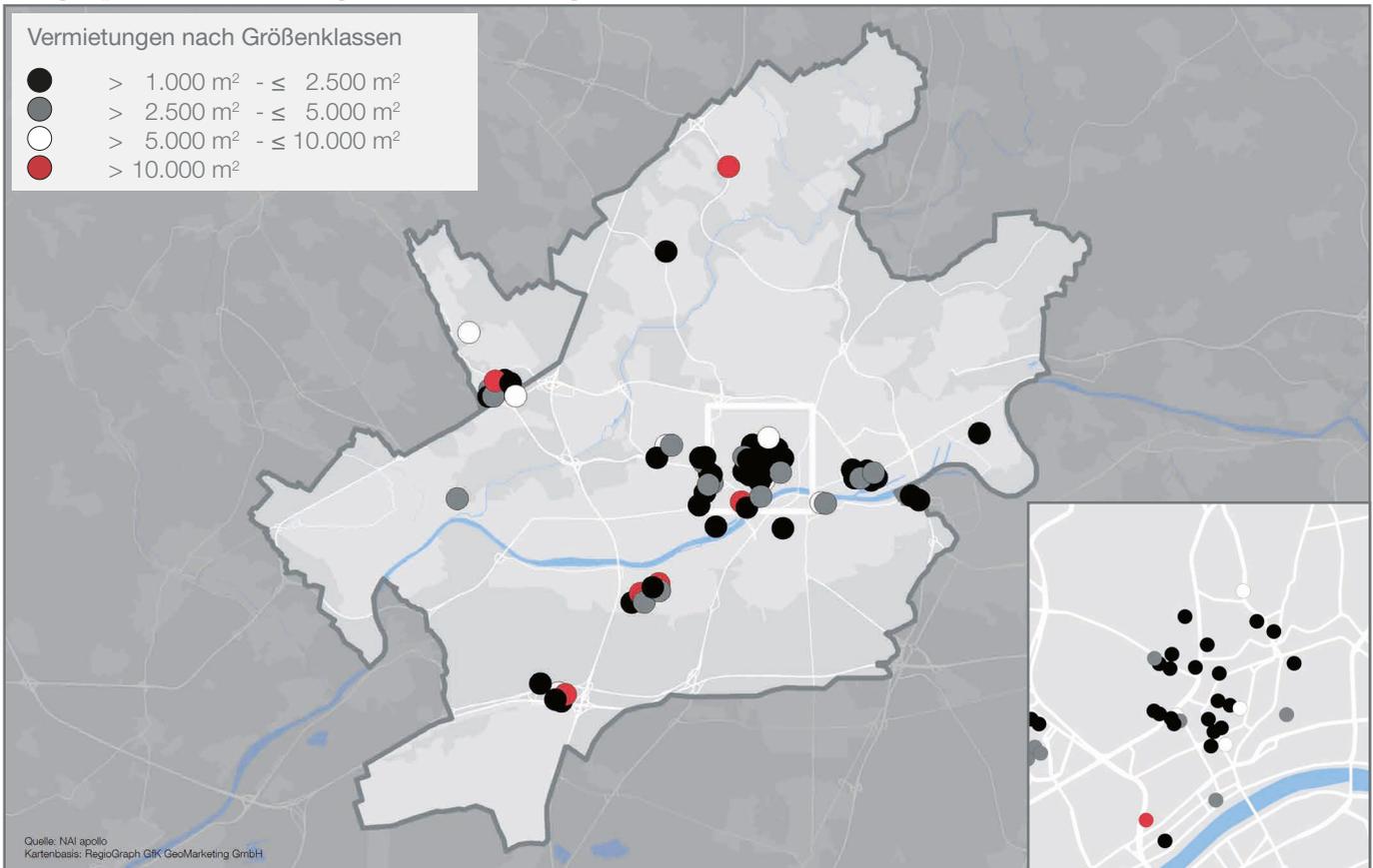
Flächenbestand	410.900 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	30.500 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	18,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	28,50 €/m <sup>2</sup>

Quelle: NAI Apollo

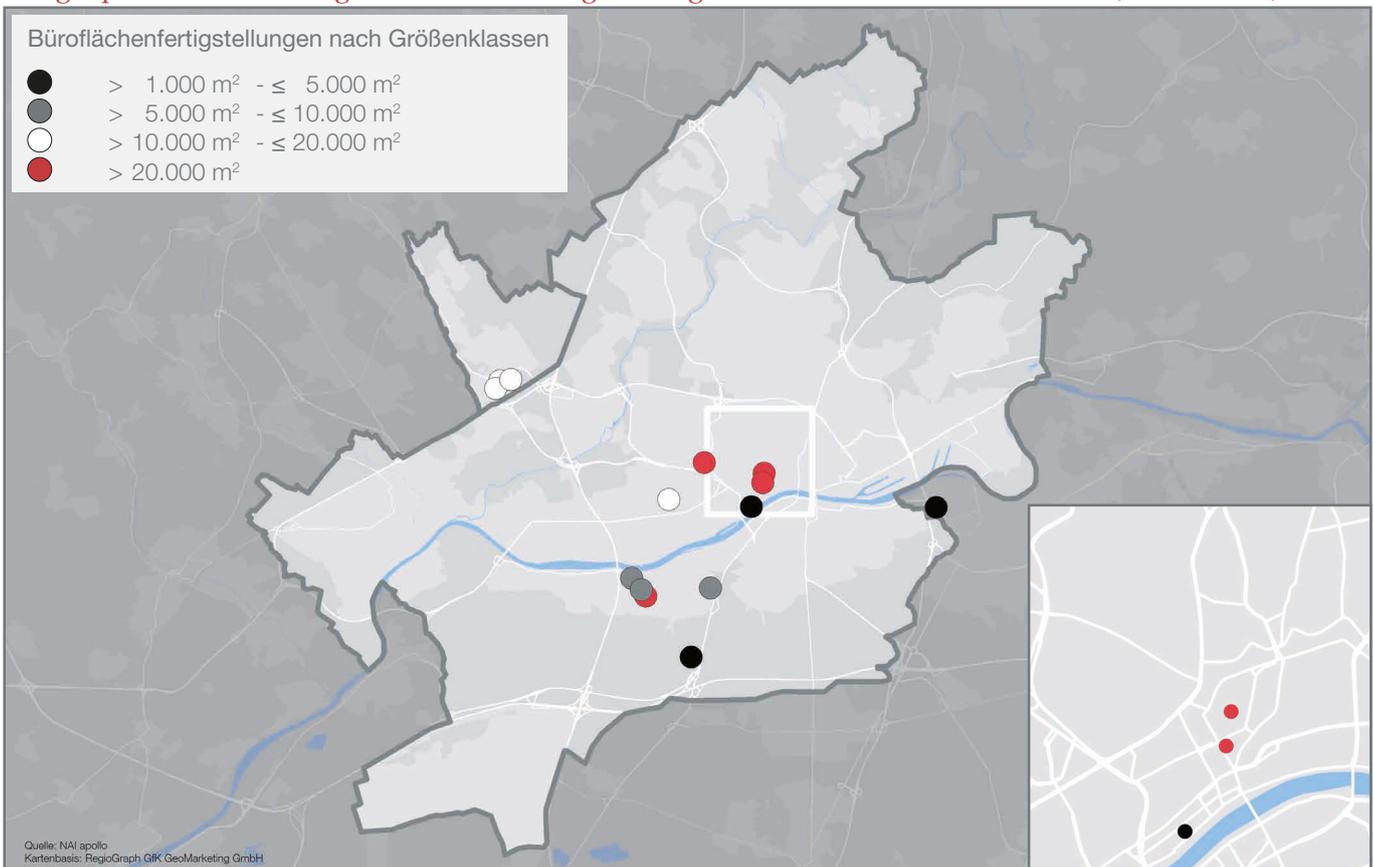
Teilmärkte	Bestand (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	193.000	5.100	2,6	9,00	15,00	6
2. Eschborn-West	161.800	25.000	15,5	11,00	13,50	3
3. Eschborn-Süd	420.000	92.700	22,1	13,50	19,00	25
4. Eschborn-Ost	123.900	32.900	26,6	12,00	15,00	6
5. Sossenheim	89.300	4.600	5,2	11,00	13,00	1
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	102.400	13.900	13,6	12,00	15,00	7
8. Griesheim	16.800	400	2,4	8,00	11,00	1
9. City West	493.000	74.200	15,1	18,00	24,00	12
10. Gallus	552.900	80.800	14,6	15,00	22,00	18
11. Niederrad Lyoner Quartier	644.300	69.100	10,7	13,50	17,00	22
12. Niederrad (Stadt)	12.500	0	0,0	10,00	13,00	0
13. Gutleutviertel	138.300	300	0,2	11,50	13,00	2
14. Westhafen	102.300	8.000	7,8	20,00	25,00	6
15. Bahnhofsviertel	386.000	33.700	8,7	23,00	33,00	37
16. Messe/Europaviertel	380.200	63.900	16,8	28,00	37,00	9
17. Bockenheim	311.200	26.100	8,4	18,00	23,00	11
18. Westend	693.200	42.400	6,1	27,00	40,00	35
19. Bankanlage	1.274.700	85.200	6,7	36,00	46,00	22
20. Stadtmitte	560.300	41.200	7,4	26,00	40,00	51
21. Nordend	126.700	4.300	3,4	19,00	22,00	7
22. City Ostend	226.300	20.200	8,9	13,00	21,00	6
23. Sachsenhausen	452.100	44.900	9,9	17,00	25,00	27
24. Oberrad	4.500	0	0,0	11,50	15,00	0
25. OF-Kaiserlei	188.900	48.100	25,5	13,50	17,00	8
26. Ostend-Ost	400.900	31.700	7,9	15,50	21,00	20
27. Bornheim	36.900	2.900	7,9	11,00	14,00	1
28. Riederwald/Fechenheim	191.300	8.200	4,3	9,00	12,50	5
29. Bergen-Enkheim	50.600	3.600	7,1	8,00	12,00	3
30. Seckbach	15.100	100	0,7	11,00	13,00	1
31. Eckenheim	13.900	600	4,3	12,50	15,00	4
32. Eschersheim	33.400	0	0,0	11,00	16,50	0
33. Nieder-Eschbach	129.500	19.800	15,3	9,50	12,50	11
34. Mertonviertel	216.300	31.600	14,6	13,00	15,00	6
35. Heddenheim	10.900	0	0,0	8,00	11,00	0
36. Praunheim/Hausen	88.500	42.300	47,8	11,50	13,50	11
<b>GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)</b>	<b>11.495.000</b>	<b>1.017.000</b>	<b>8,8</b>	<b>22,60</b>	<b>46,00</b>	<b>402</b>



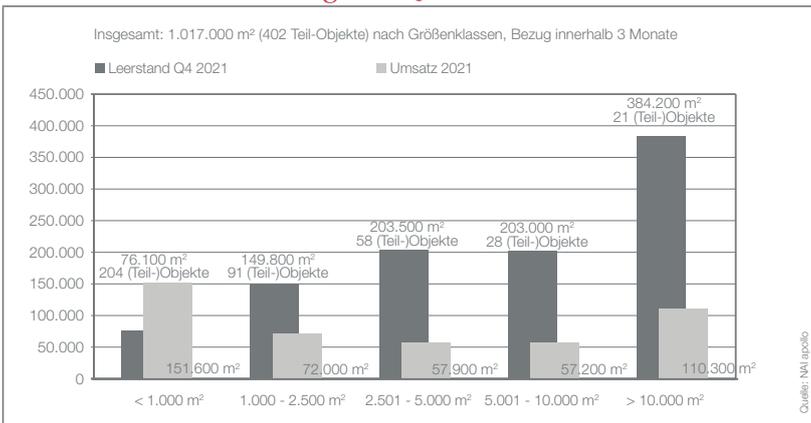
Geographische Verortung Großvermietungen 2021 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



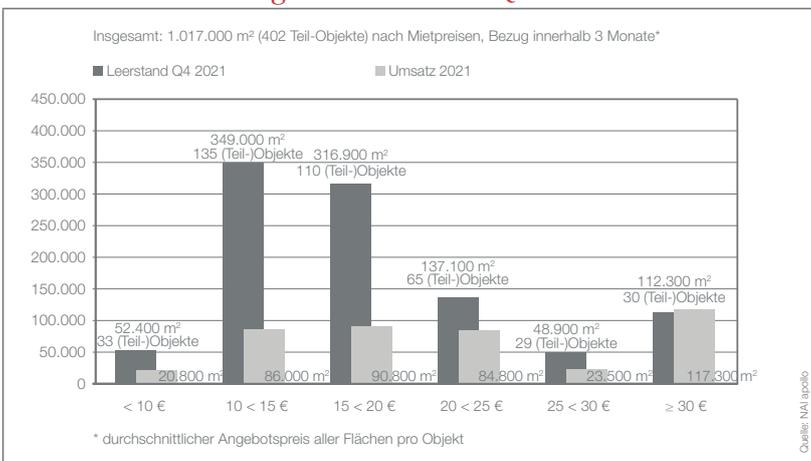
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2021 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



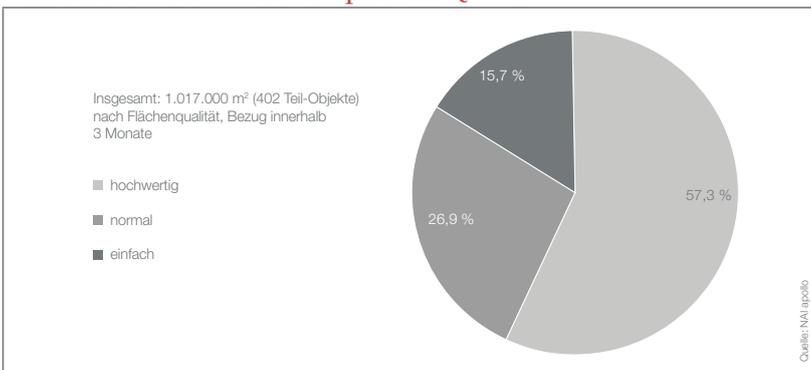
## Leerstand nach Flächengröße Q4 2021



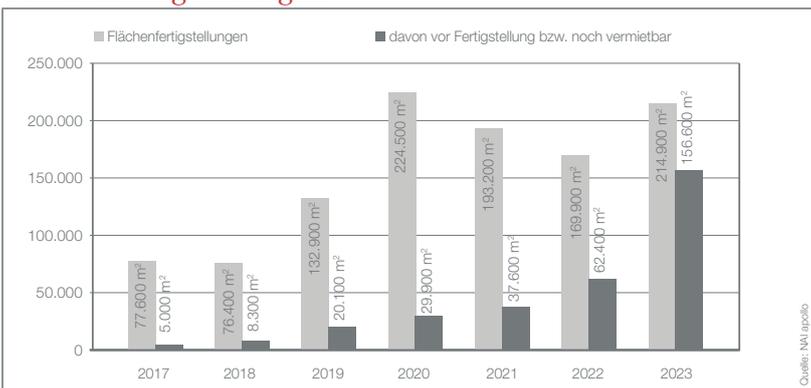
## Leerstand nach aufgerufener Miete Q4 2021



## Leerstand nach Flächenqualität Q4 2021



## Flächenfertigstellungen



Im Jahr 2021 sind im Frankfurter Marktgebiet rund 193.200 m<sup>2</sup> neue Bürofläche fertig gestellt worden, wovon bereits über 80 % einen Nutzer gefunden haben. Fertigstellungen des vierten Quartals sind beispielsweise das „Zebra“ in der Europa-Allee oder der „Senckenbergturm“ in der Senckenberganlage. In den letzten drei Monaten 2021 stehen Fertigstellungen in Höhe von 77.500 m<sup>2</sup> Flächenabgängen von rund 26.900 m<sup>2</sup> gegenüber. Entsprechend ist der Bürobestand im Marktgebiet auf nun 11,495 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen.

Zu einem spürbaren Anstieg ist es im Schlussquartal beim Leerstand gekommen, was unter anderem auf einen Anstieg der Untermietflächen zurückzuführen ist. Zum Stand 31.12.2021 beträgt der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – rund 1,017 Mio. m<sup>2</sup>. Somit ist dieser in den vergangenen drei Monaten um 65.000 m<sup>2</sup> bzw. 0,5 %-Punkte auf aktuell 8,8 % gestiegen. Gegenüber dem Jahresende 2020 steht ein Plus von 203.000 m<sup>2</sup> bzw. 1,7 %-Punkten.

Für das Jahr 2022 gestaltet sich eine Prognose aufgrund der erwarteten erneuten Verschärfung der Corona-Pandemie infolge der sich ausbreitenden Omikron-Variante schwierig. Vor allem in den letzten Monaten 2021 war eine deutliche Erholung am Frankfurter Büromarkt zu erkennen. Gegebenenfalls könnte sich diese weiter beschleunigen. Die derzeit aufgehellte Stimmung der Unternehmen und aktuelle Flächengesuche weisen auf eine entsprechende Entwicklung hin. Es scheint also gut möglich, dass das Umsatzvolumen 2022 nochmals zulegen wird. In diesem Zusammenhang ist auch mit einer stabilen bis leicht positiven Mietentwicklung zu rechnen.

## Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	↗
Spitzenmiete	→
Durchschnittsmiete	→

Quelle: NAI Apollo



## Städte

### Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q4 2021

	Bestand (in Mio. m <sup>2</sup> )	Umsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> )
Berlin	19,45	841.000	3,3	41,50	27,60
Düsseldorf	7,35	285.000	7,6	28,50	16,32
Frankfurt a. M.	11,50	449.000	8,8	46,00	22,60
Hamburg	14,10	482.000	3,8	32,00	18,20
München	20,90	653.000	4,3	42,00	23,30

Quelle: NAI Apollo

### Spitzenrenditen (netto) Q4 2021

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,40 %	2,90 %	3,00 %
Düsseldorf	2,80 %	3,25 %	3,10 %
Frankfurt a. M.	2,70 %	3,15 %	3,05 %
Hamburg	2,60 %	3,10 %	3,05 %
München	2,50 %	2,90 %	3,00 %
Gesamt	Ø = 2,60 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,05 %

Quelle: NAI Apollo

## Frankfurt a.M.

### Größte Umsätze 2021

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m <sup>2</sup>
1. BA Börsenplatz Eschborn, Mergenthalerallee 26-36 / Eschborn-Süd	BlmA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)	21.400
Kreisler, Baseler Straße 46-48 / Gutleutstraße 80-82 / Bahnhofsviertel	Nestlé	20.000
Atricom, Lyoner Straße 15 / Niederrad Lyoner Quartier	Worldline Global	15.400
The Move Blue, De-Saint-Exupéry-Straße 3-5 / Flughafen	Siemens	15.000
Prime Tower Frankfurt, Herriotstraße 4 / Niederrad Lyoner Quartier	vertraulich (Bank)	13.500

Quelle: NAI Apollo

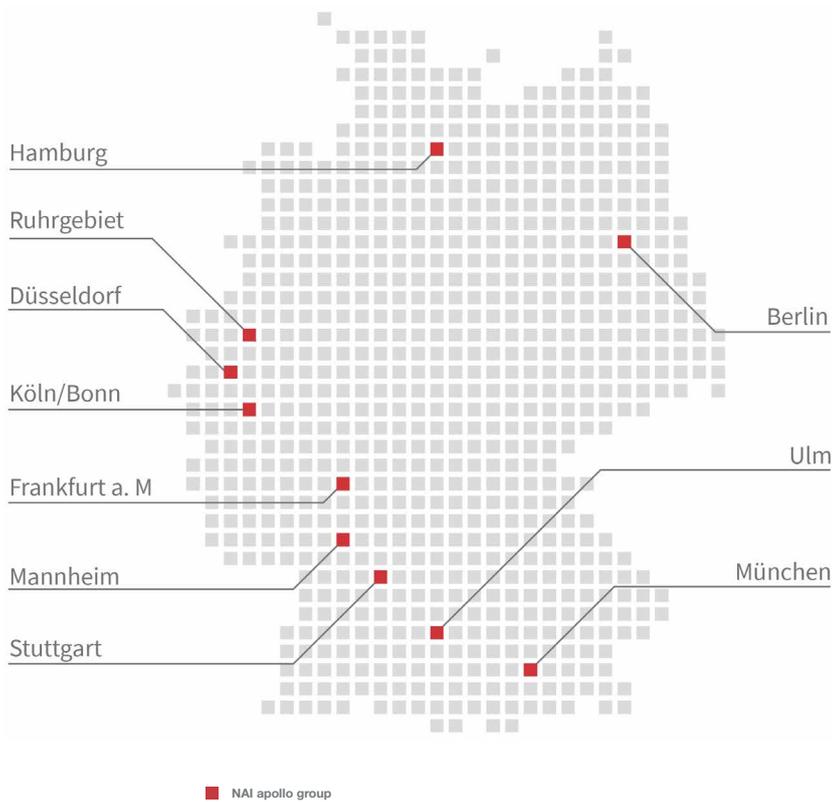
### Größte Investments 2021

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €*
Four - T1, Neue Schlesingergasse, Große Gallusstraße 10-14	Allianz / Bayerische Versorgungskammer	ca. 1.400.000.000 €
Skyper, Taunusanlage 1	Ampega Asset Management	ca. 550.000.000 €
Sparda-Bank Tower, Europa-Allee 68	Sparda-Bank	vertraulich
GI-Z-Campus Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße, Eschborn	Deutsche Gesellschaft für Internat. Zusammenarbeit	ca. 220.000.000 €
Westend Carree, Grüneburgweg 14-18	Ardian Real Estate	> 200.000.000 €

Quelle: NAI Apollo  
\*teilweise geschätzt

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

- ASSET MANAGEMENT
- 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, 2022.

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.