



## Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main  
H1 2017

# „Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



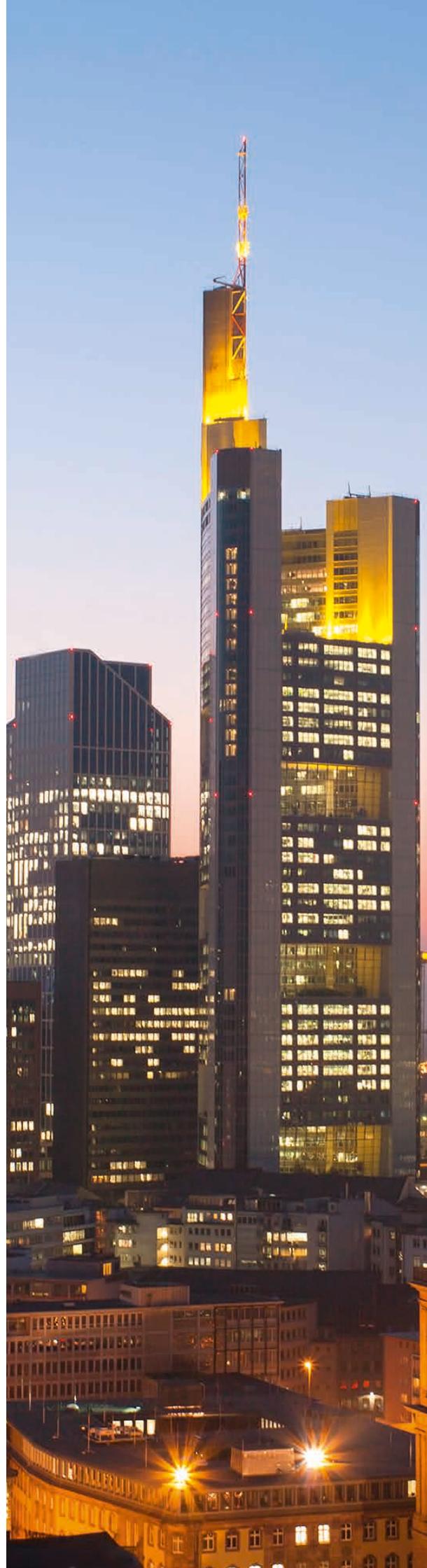
Radomir Vasilijevic  
Head of Office & Retail Letting  
+49 (0) 69 - 970 505-106  
radomir.vasilijevic@nai-apollo.de



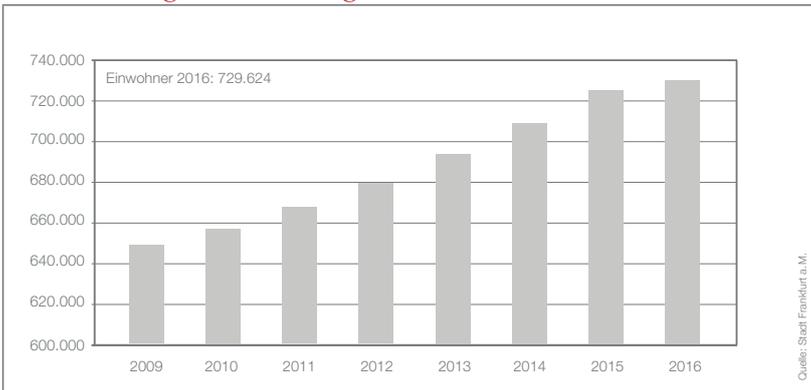
Martin Angersbach  
Head of Business Development Office Germany  
+49 (0) 69 - 970 505-122  
martin.angersbach@nai-apollo.de



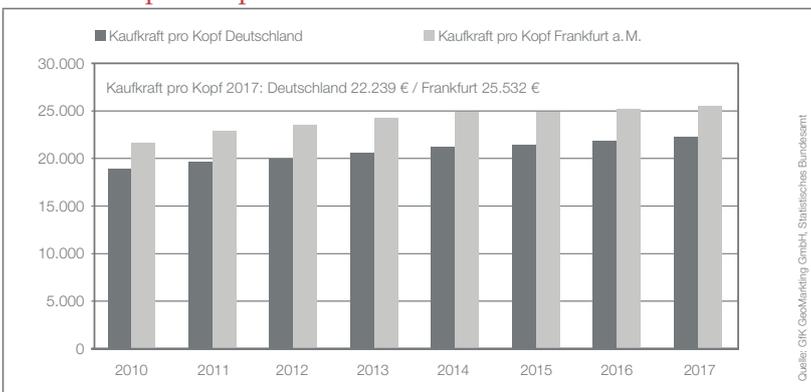
Lenny Lemler  
Co-Head of Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



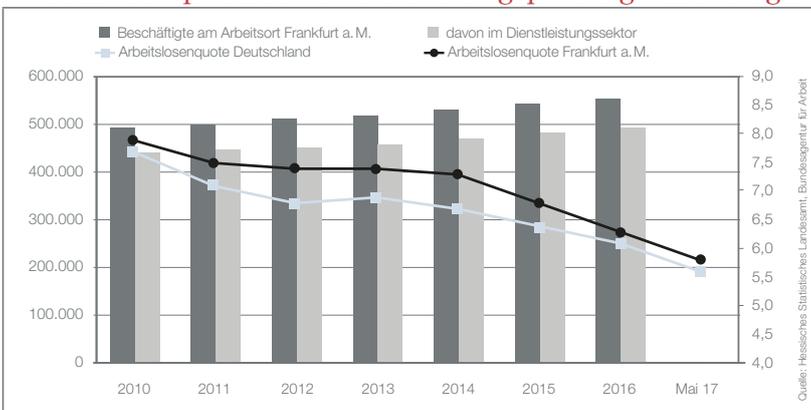
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



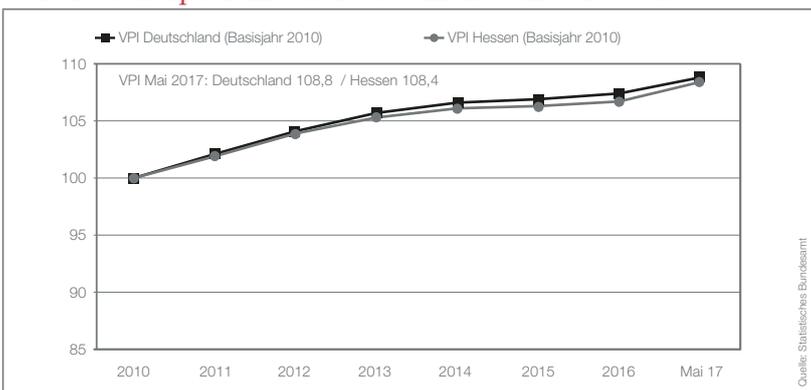
## Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



## Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



## Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

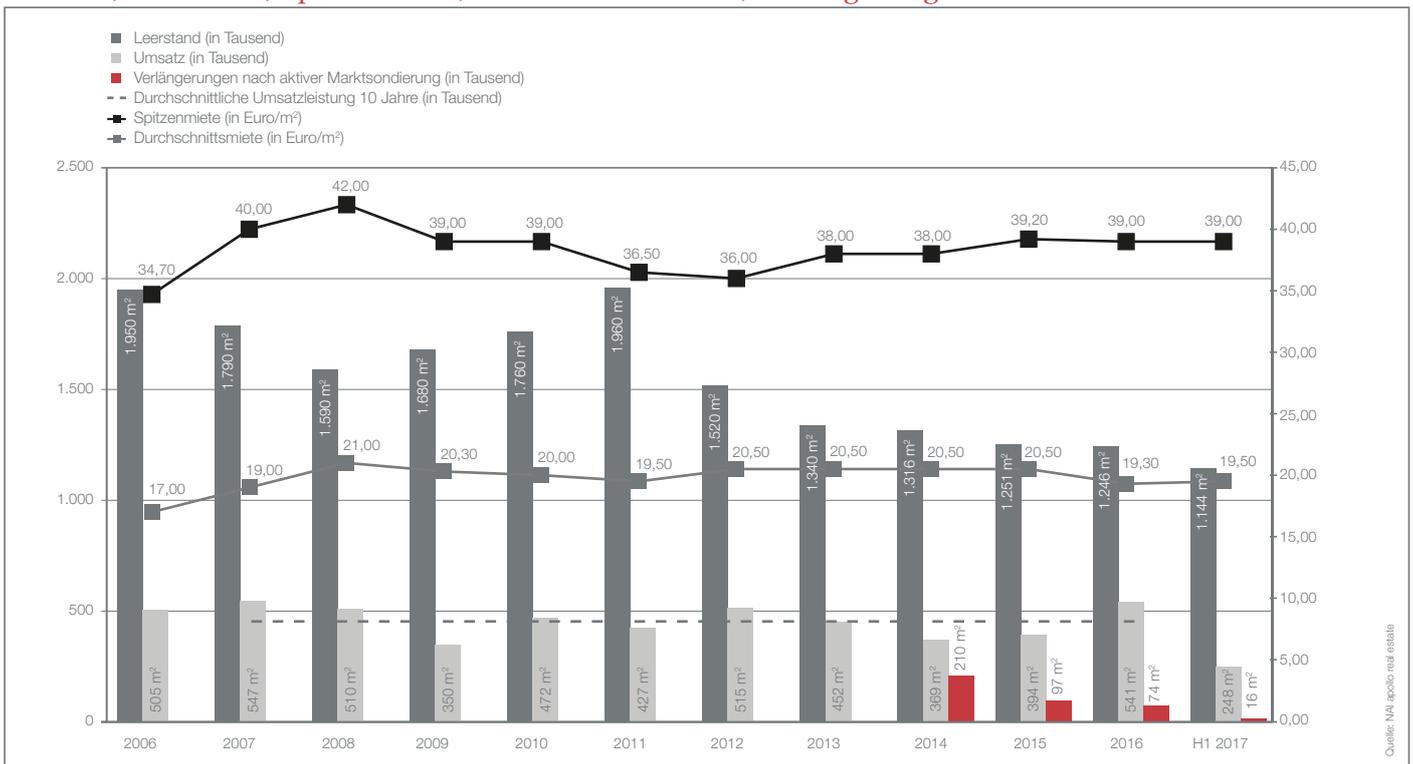


Die positive Wirtschaftsentwicklung der Rhein-Main Metropole Frankfurt am Main setzt sich im Jahresverlauf 2017 ungebrochen fort. So hält der Trend einer sinkenden Arbeitslosenquote sowie von steigenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigtenzahlen an. Die Arbeitslosenquote für den Monat Mai 2017 liegt bei 5,8 % und hat damit im Vorjahresvergleich um weitere 0,5 %-Punkte abgenommen. Daneben ist zum aktuellsten Datenstand, dem 30.09.2016, die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt am Main um 2,2 % auf 559.563 angestiegen.

Entsprechend weist auch das Landesamt für Statistik Hessen für das Bundesland ein BIP-Wachstum von 1,5 % (preisbereinigt) für das Jahr 2016 aus. Wesentliche Impulse kamen aus dem „Baugewerbe“ mit einem Plus von 8,1 % sowie dem Bereich „Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation“ mit einem Zuwachs von 2,9 % gegenüber dem Vorjahr.

Positiv stellen sich auch die büroflächenaffinen Wirtschaftszweige dar. In der Konjunkturumfrage im IHK-Bezirk Frankfurt vom Frühsommer beurteilen 95 % aller Unternehmen innerhalb der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft die Geschäftslage als gut oder befriedigend. Die Geschäftserwartungen werden mit 91 % zunehmend bzw. gleichbleibend ebenfalls deutlich positiv eingeschätzt. Bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen spiegeln sich mit einer 93 %-igen zufriedenstellenden bis guten Lageeinschätzung bzw. 92 %-igen gleichbleibenden bis zunehmenden Erwartungshaltung ähnlich gute Werte wider.

## Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

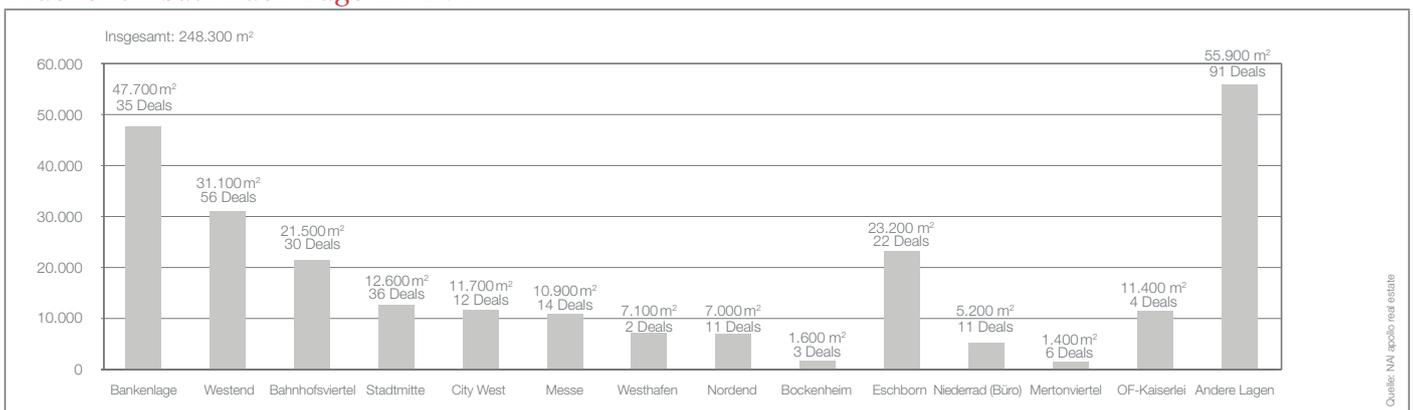


## Büromarkt Frankfurt mit 248.300 m² auf Wachstumskurs

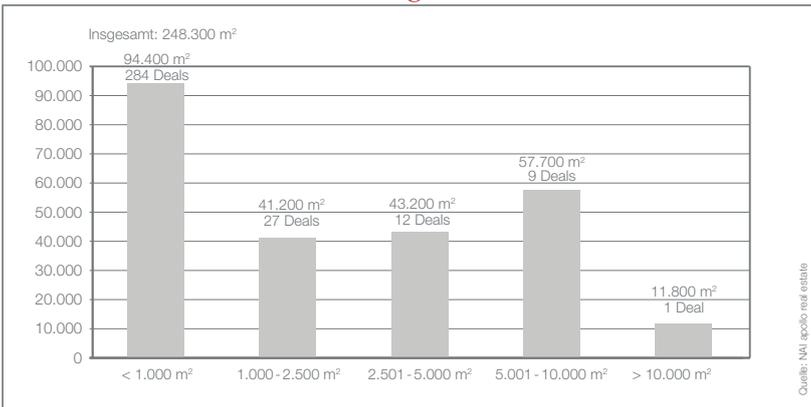
Der Frankfurter Büroflächenvermietungsmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei kann nach einem bereits umsatzstarken Jahresstart auch im zweiten Quartal 2017 an der positiven Umsatzdynamik festhalten. In den Monaten April bis Juni ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 123.800 m² erfasst worden. Damit wurde das Vorjahresniveau um 22,8 % übertroffen. Für das erste Halbjahr 2017 summiert sich der Flächenumsatz auf insgesamt 248.300 m². Damit überflügelt diese Jahreshälfte nicht nur den Zeitraum des Jahres 2016 um 12,6 %, sondern auch den Durchschnitt der letzten zehn Jahre um 15,7 %.

Die hohe Umsatzdynamik spiegelt sich zum Großteil in den Größenklassen wider. Lediglich die Cluster „2.501–5.000 m²“ sowie „größer 10.000 m²“ sind durch Abnahmen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gekennzeichnet. Die restlichen Größenklassen sind durch Zuwächse von 2,8 % bis 91,3 % geprägt. Zusätzlich hat sich die Anzahl der Deals erhöht. Besonders stark ist die Zunahme in der Größenklasse „5.001–10.000 m²“ mit mehr als einer Verdoppelung von vier in 2016 auf nun neun.

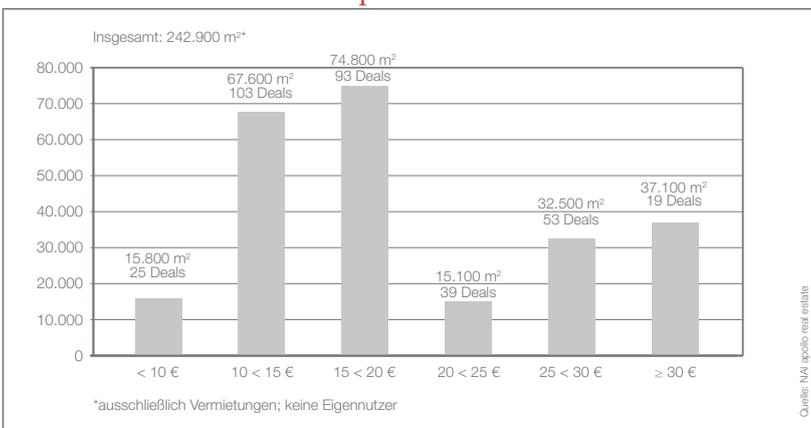
## Flächenumsatz nach Lage H1 2017



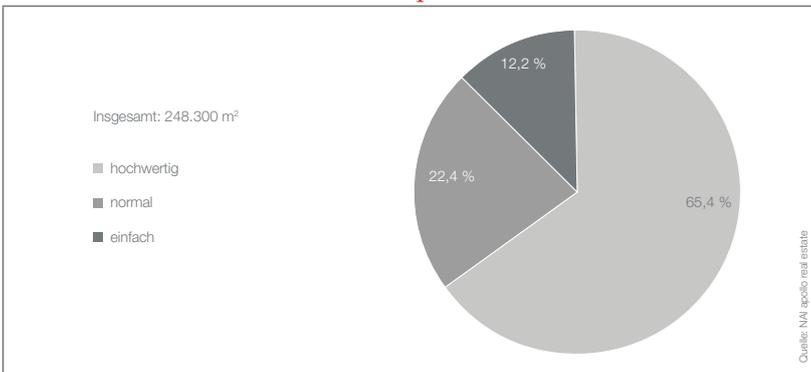
### Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2017



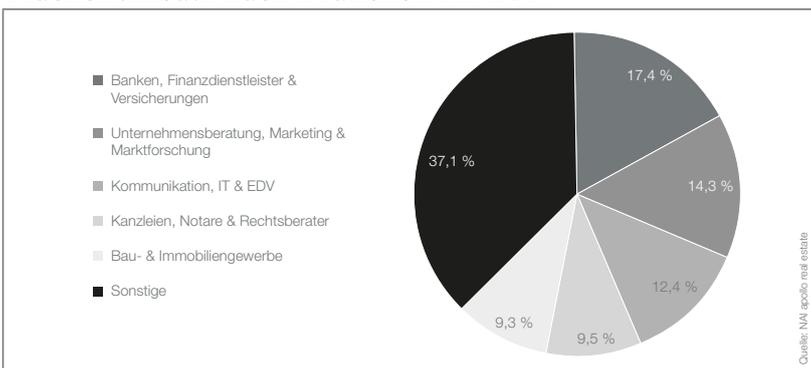
### Flächenumsatz nach Mietpreisen H1 2017



### Flächenumsatz nach Flächenqualität H1 2017



### Flächenumsatz nach Branchen H1 2017



Zu den größten Deals im zweiten Quartal 2017 zählt der erste Abschluss des Jahres oberhalb der 10.000 m² Marke. So hat die Anwaltssozietät Clifford Chance rund 11.800 m² im JunghofPlaza im Bankenviertel angemietet. Daneben hat die Axa Versicherung in einer Projektentwicklung für ca. 8.000 m² in der Berliner Straße 316 im Teilmarkt Offenbach-Kaiserlei unterschrieben. Der drittgrößte Abschluss dieses Quartals fand ebenfalls im Bankenviertel statt, bei dem die Bundesbank zu den bereits genutzten Flächen im Trianon weitere ca. 7.000 m² gemietet hat.

Infolge der Großabschlüsse haben „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ wieder den ersten Platz innerhalb der Branchenverteilung erzielen können. Auf diese entfällt ein Umsatz von 43.200 m² bzw. ein Anteil von 17,4 %. Auf den nächsten Rängen folgen „Unternehmensberatungen, Marketing & Marktforschung“ mit 14,3 % bzw. 35.500 m² sowie „Kommunikation, IT & EDV“ mit 30.800 m² bzw. 12,4 %.

In der räumlichen Verteilung entfällt auf die gefragteste Hauptlage CBD ein Marktanteil von 60,9 %, womit dieser gegenüber dem Vorjahr mit 51,3 % deutlich ausgebaut worden ist. In den einzelnen Teilmärkten dominiert unverändert das Bankenviertel mit 47.700 m² vor dem Westend mit 31.100 m² und dem Bahnhofsviertel mit 21.500 m².

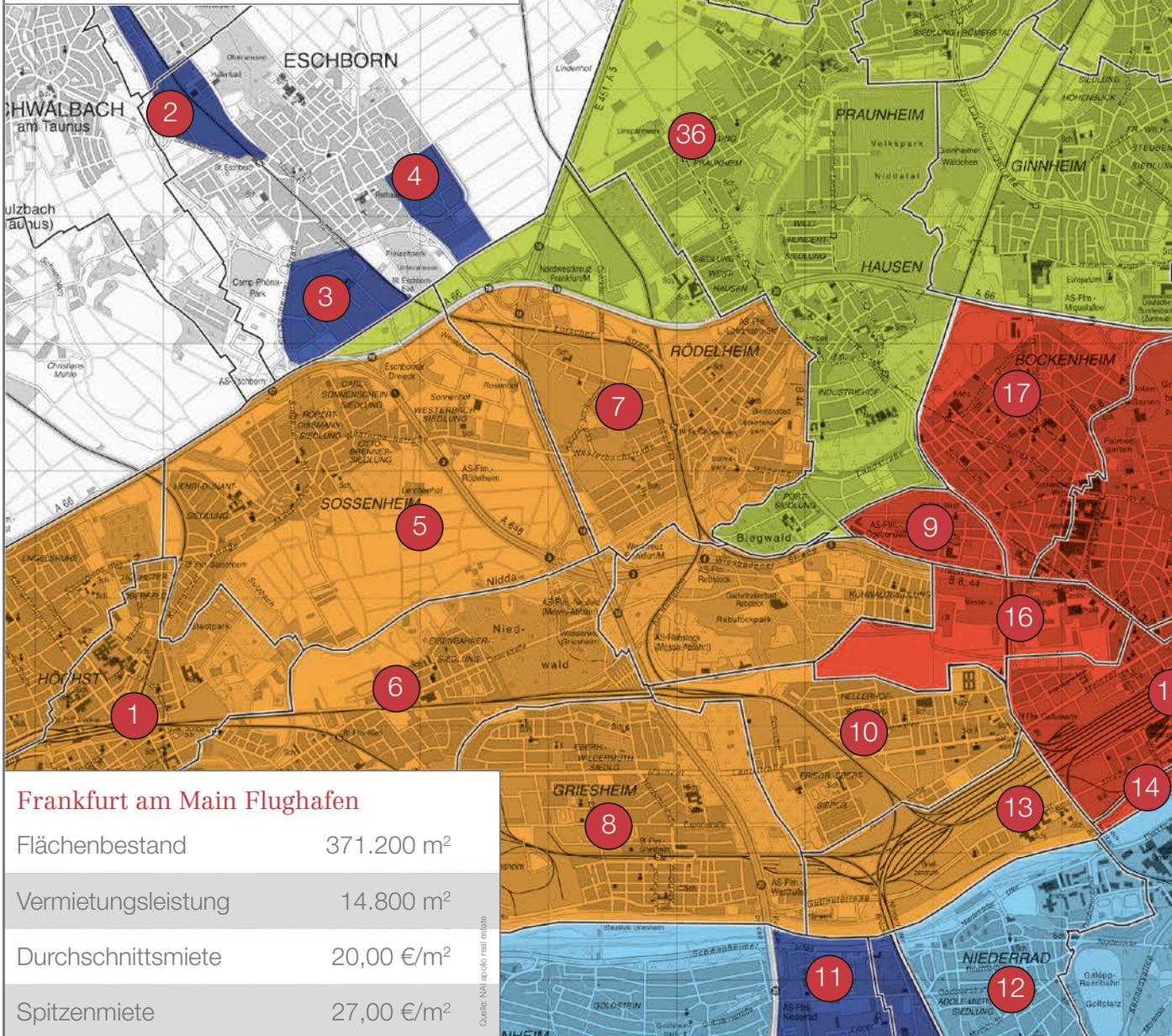
Großflächige sowie hochpreisige Anmietungen in den Teilmärkten Bankenviertel sowie Westend haben im zweiten Quartal 2017 zu einem Anstieg der flächengewichteten Durchschnittsmiete von 19,30 €/m² im Vorquartal auf nun 19,50 €/m² geführt. Die Spitzenmiete rangiert unverändert bei 39,00 €/m².

## Bürolagen Frankfurt a.M. Q2 2017

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	475.000 m <sup>2</sup>
 F-WEST	60.000 m <sup>2</sup>
 F-SÜD	91.000 m <sup>2</sup>
 F-NORD	63.000 m <sup>2</sup>
 F-OST	48.000 m <sup>2</sup>
 BÜROZENTREN	407.000 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>1.144.000 m<sup>2</sup></b>

Datenstand 30.06.2017  
 \* inklusive Untermietflächen  
 im Vergleich zu Vorberichten veränderte Hauptlagenzuordnung  
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008  
 im Vergleich zu Vorberichten veränderte Hauptlagenzuordnung



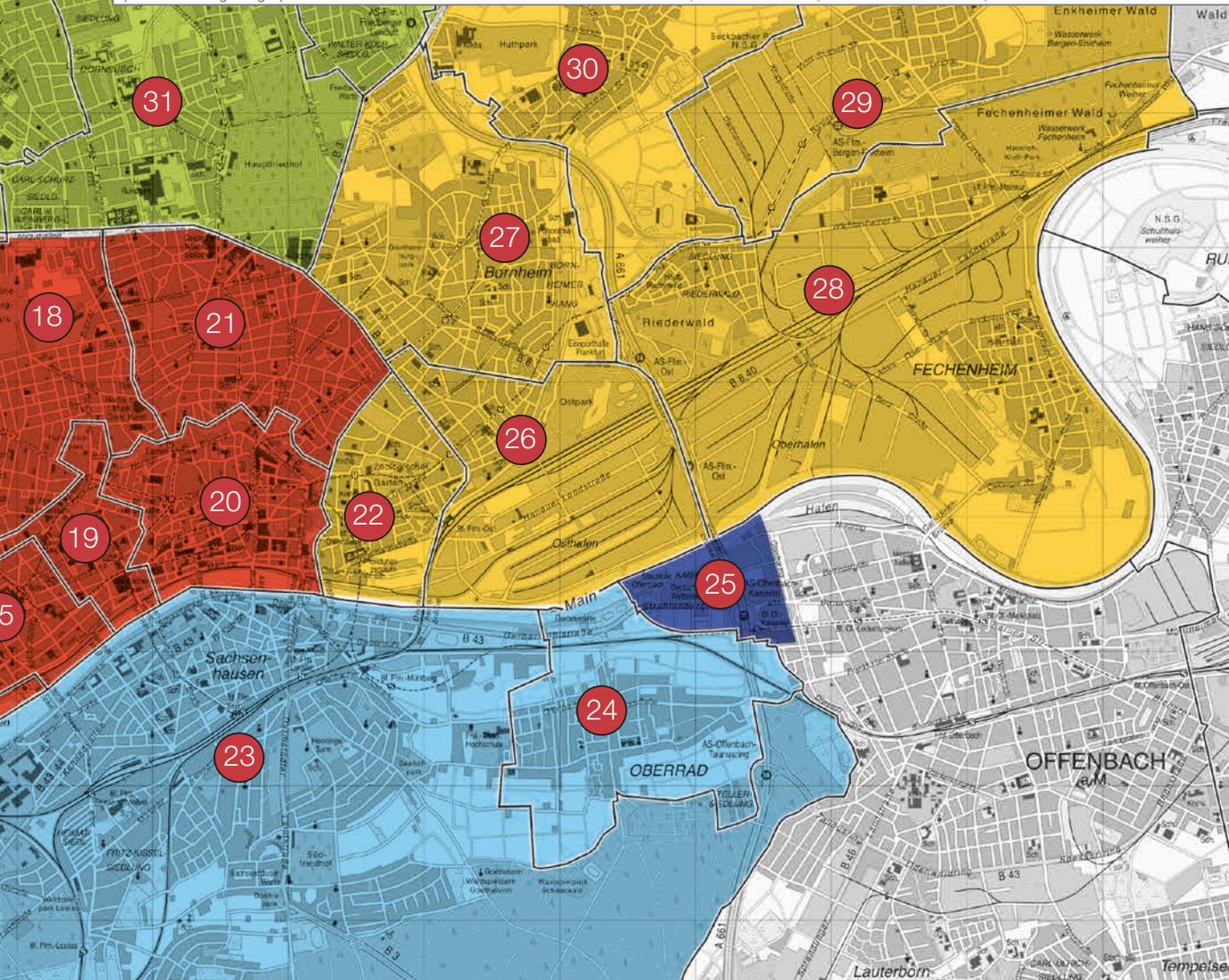
### Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	371.200 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	14.800 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	20,00 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	27,00 €/m <sup>2</sup>

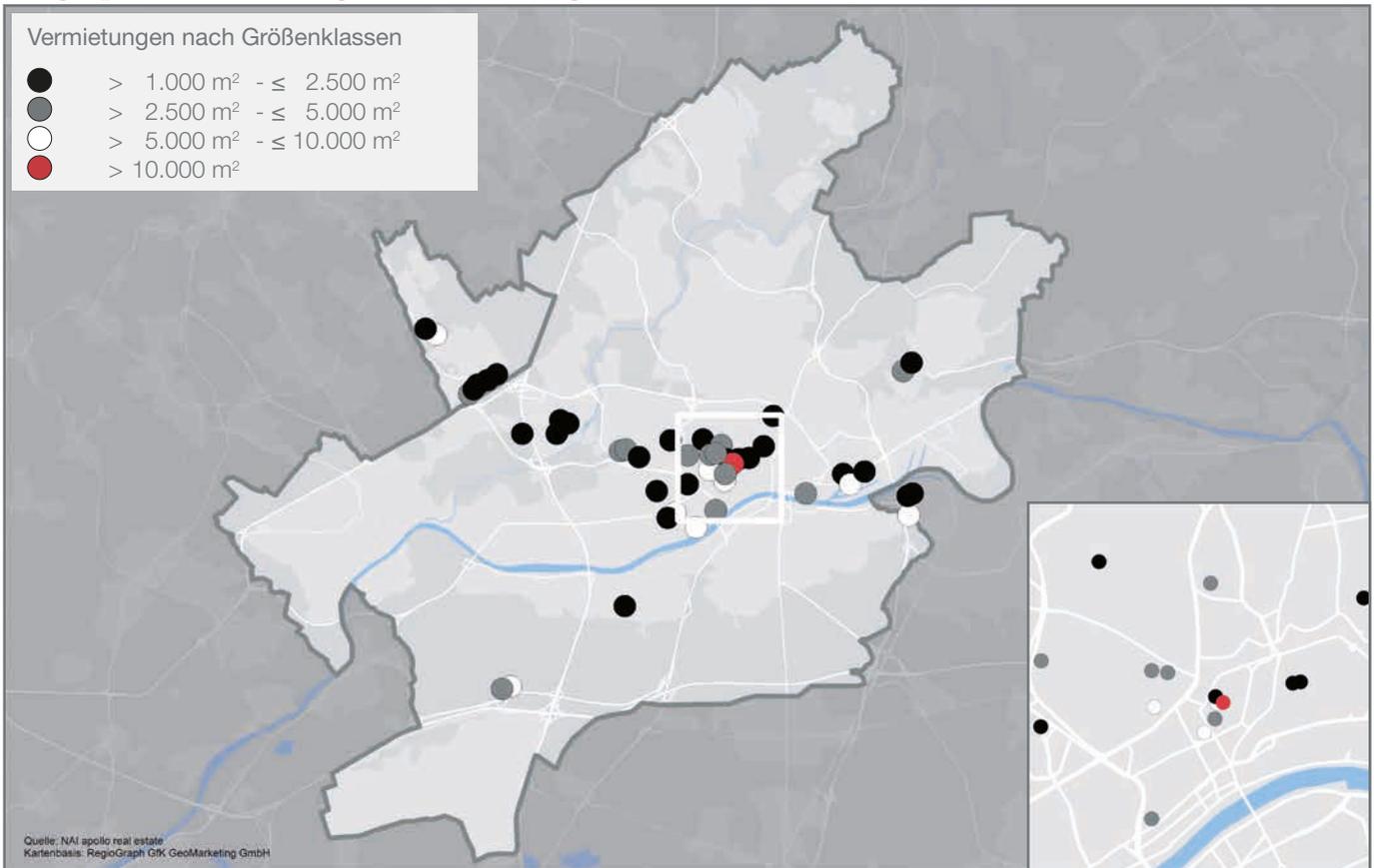
Quelle: NAI Apollo real estate

Teilmärkte	Bestand (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	189.000	9.300	4,9	7,00	16,00	7
2. Eschborn-West	168.100	35.500	21,1	11,00	12,80	11
3. Eschborn-Süd	386.300	83.900	21,7	10,50	15,30	25
4. Eschborn-Ost	123.900	8.600	6,9	11,50	15,00	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	115.500	22.200	19,2	9,00	12,50	10
8. Griesheim	16.800	0	0,0	6,00	8,50	0
9. City West	517.100	79.600	15,4	13,50	21,00	16
10. Gallus	580.800	16.600	2,9	11,00	15,00	8
11. Niederrad (Büro)	624.400	116.900	18,7	12,00	16,00	20
12. Niederrad (Stadt)	12.500	0	0,0	10,00	13,00	0
13. Gutleutviertel	138.300	400	0,3	12,00	13,00	1
14. Westhafen	88.100	13.400	15,2	22,00	27,00	5
15. Bahnhofsviertel	406.200	48.100	11,8	16,50	26,00	27
16. Messe/Europaviertel	313.400	37.700	12,0	23,00	34,50	5
17. Bockenheim	311.200	23.800	7,6	14,50	19,00	9
18. Westend	659.600	96.500	14,6	22,00	37,00	64
19. Bankanlage	1.122.300	106.800	9,5	30,00	39,00	26
20. Stadtmitte	581.700	55.600	9,6	22,50	36,00	59
21. Nordend	126.700	13.600	10,7	17,50	25,00	9
22. City Ostend	226.800	2.100	0,9	14,50	17,00	2
23. Sachsenhausen	444.600	40.500	9,1	13,00	26,00	28
24. Oberrad	4.500	700	15,6	12,20	15,50	2
25. OF-Kaiserlei	239.800	43.500	18,1	10,00	12,50	11
26. Ostend-Ost	355.300	27.100	7,6	12,00	18,50	20
27. Bornheim	36.900	300	0,8	9,00	13,50	3
28. Riederwald/Fechenheim	226.400	11.800	5,2	8,50	11,00	9
29. Bergen-Enkheim	50.600	4.900	9,7	6,50	11,00	6
30. Sockbach	15.100	1.300	8,6	7,00	9,00	1
31. Eckenheim	13.900	400	2,9	12,00	16,00	1
32. Eschersheim	33.400	200	0,6	10,00	16,50	1
33. Nieder-Eschbach	138.000	35.900	26,0	8,00	10,50	13
34. Mertonviertel	275.500	118.900	43,2	12,00	14,00	8
35. Heddenheim	10.900	700	6,4	10,00	12,00	2
36. Praunheim/Hausen	108.000	22.500	20,8	11,50	13,50	8
<b>GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)</b>	<b>11.389.000</b>	<b>1.144.000</b>	<b>10,0</b>	<b>19,50</b>	<b>39,00</b>	<b>435</b>

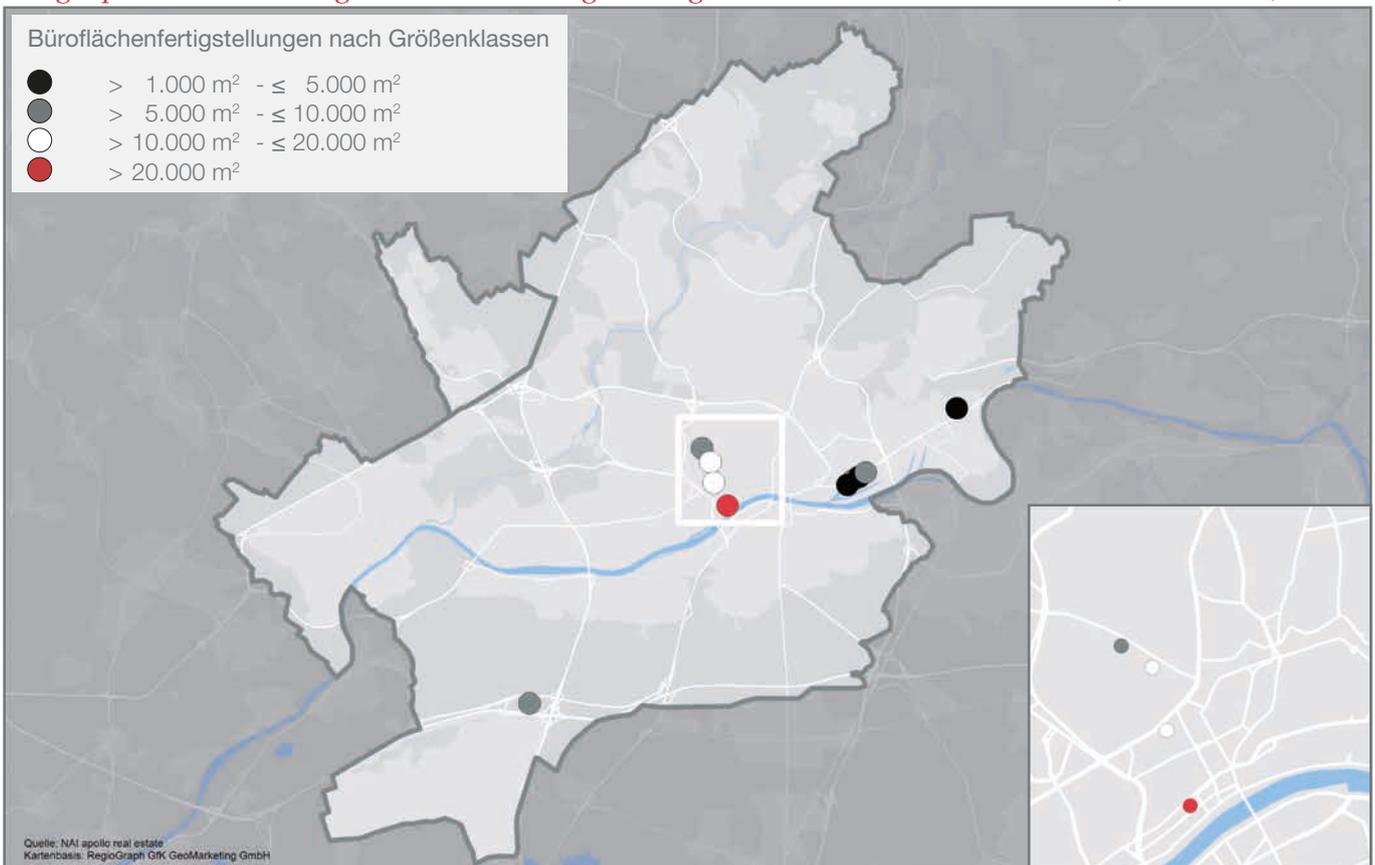
Quelle: NAI Apollo Real Estate



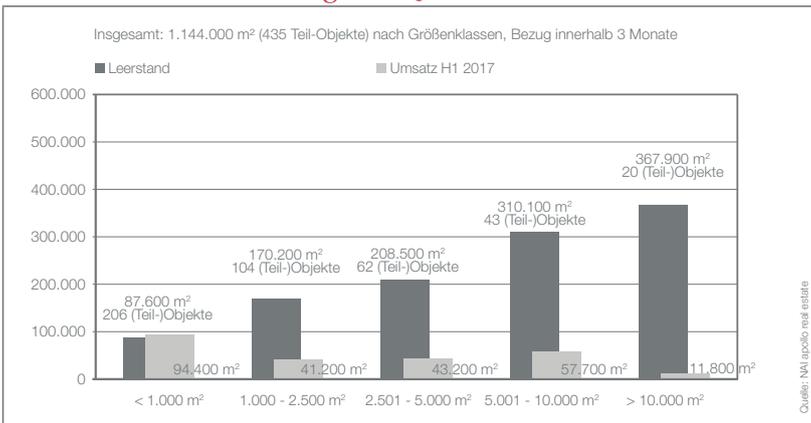
Geographische Verortung Großvermietungen H1 2017 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



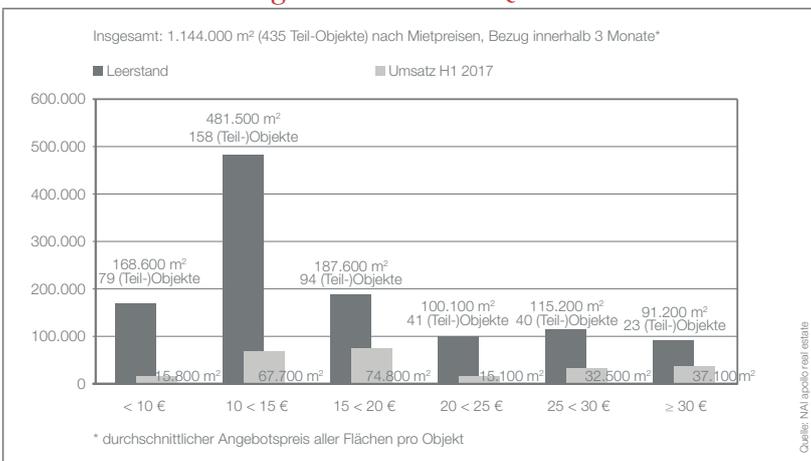
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2017 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



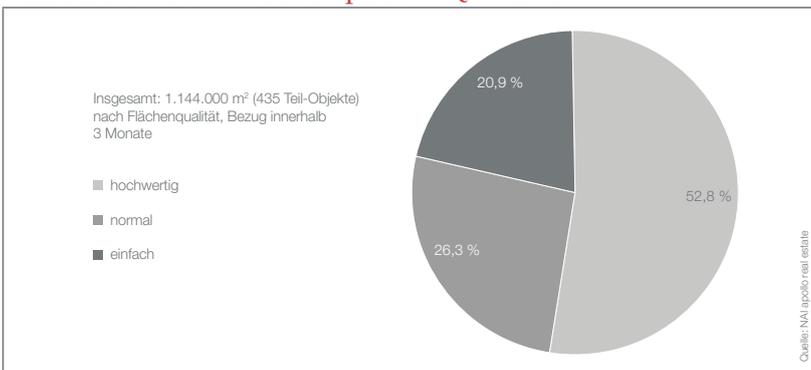
## Leerstand nach Flächengröße Q2 2017



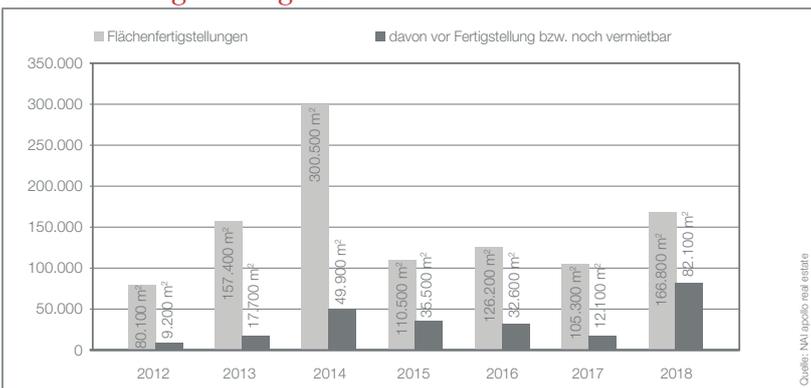
## Leerstand nach aufgerufener Miete Q2 2017



## Leerstand nach Flächenqualität Q2 2017



## Flächenfertigstellungen



Das Fertigstellungsvolumen im Frankfurter Marktgebiet beläuft sich im zweiten Quartal 2017 auf insgesamt 40.800 m<sup>2</sup>, die sich auf zwei Projekte verteilen. Hingegen überwiegen die Flächenabgänge mit 78.800 m<sup>2</sup>, wovon fast 60 % einer Wohnnutzung zugeführt werden. Infolge dessen nimmt der Büroflächenbestand auf 11,39 Mio. m<sup>2</sup> ab.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – hat sich auch in den Monaten April bis Juni nun zum vierten Mal in Folge deutlich reduziert. Zum Ende des zweiten Quartals stehen dem Markt 1,144 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Die hieraus resultierende Leerstandsquote von 10,0 % ist damit innerhalb der letzten drei Monate um weitere 0,4 %-Punkte gesunken.

Der positive Verlauf des ersten Halbjahres 2017 in Verbindung mit der anstehenden Vermietungspipeline lässt auf ein ebenfalls sehr gutes zweites Halbjahr 2017 schließen. Erste Brexit-Abschlüsse, die noch für dieses Jahr zu erwarten sind, werden das Umsatzgeschehen zusätzlich beleben. So hat sich bereits eine zweistellige Anzahl an Banken für Frankfurt als zukünftigen Standort ausgesprochen. Für das Gesamtjahr kann mit einem Umsatz oberhalb von 550.000 m<sup>2</sup> gerechnet werden. Insofern werden auch der Leerstandsabbau sowie die positive Mietpreisentwicklung anhalten.

## Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	➔
Leerstand	⬇️
Umsatzleistung	➔
Spitzenmiete	➔
Durchschnittsmiete	➔

Quelle: NA Apollo real estate



## Städte

### Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete H1 2017

	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	18,60	395.000	2,5	29,60	17,00
Düsseldorf	9,12	220.000	8,0	26,50	14,70
Frankfurt a. M.	11,39	248.300	10,0	39,00	19,50
Hamburg	13,65	297.000	4,9	26,00	15,00
München	20,15	411.000	3,8	35,50	16,50

### Spitzenrenditen Q2 2017

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,20 %	3,30 %	4,80 %
Düsseldorf	3,90 %	3,45 %	4,80 %
Frankfurt a. M.	3,50 %	3,50 %	4,80 %
Hamburg	3,25 %	3,35 %	4,80 %
München	3,15 %	3,00 %	4,75 %
Gesamt	Ø = 3,40 %	Ø = 3,30 %	Ø = 4,80 %

## Frankfurt a. M.

### Größte Umsätze H1 2017

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m <sup>2</sup>
Junghof Plaza, Junghofstraße 18-26 / Bankenlage	Clifford Chance	11.800
Berliner Straße 316 / Offenbach-Kaiserlei	Axa Versicherung	8.000
Mainzer Landstraße 185 / Bahnhofsviertel	Deutsche Bahn AG	7.200
Trianon, Mainzer Landstraße 16-24 / Bankenlage	Deutsche Bundesbank	7.000
Japan Center, Taunustor 2 / Bankenlage	Europäische Zentralbank	6.700

### Größte Investments H1 2017

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €
T8, Taunusanlage 8	Mirae Asset Global Investments Co.	ca. 300.000.000 €
WestendCarree, Grüneburgweg 14-18	Infrared Capital Partners	ca. 136.000.000 €
Frankfurt Airport Center 1 (FAC 1), Hugo-Eckener-Ring 1	Madison International Realty / Peakside	ca. 120.000.000 €
Colosseo, Walther-von-Cronberg-Platz 2-18	Patrizia	ca. > 90.000.000 € (geschätzt)
Signaris, Mainzer Landstraße 35-37	LBBW Immobilien	ca. 80.000.000 € (geschätzt)

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

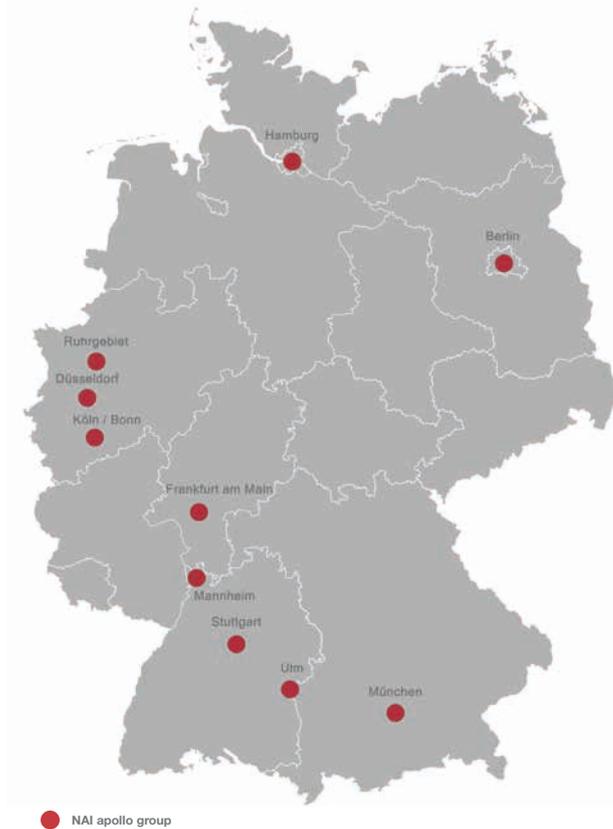
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

PROPERTY MANAGEMENT

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



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

INHABERGEFÜHRT

PARNTER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo real estate, 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 real estate 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 real estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.