



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
2018

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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



Christian Dörner
Head of Office & Retail Letting
+49 (0) 69 - 970 505-121
christian.doerner@nai-apollo.de



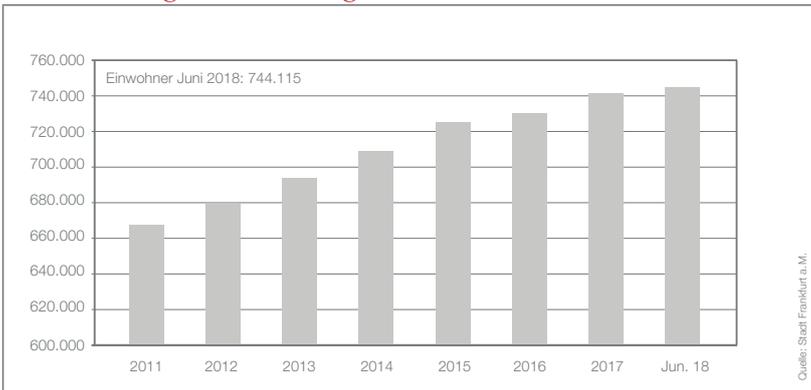
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



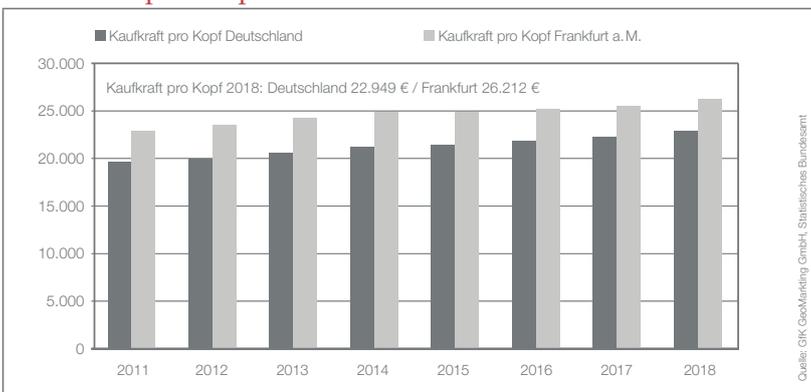
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



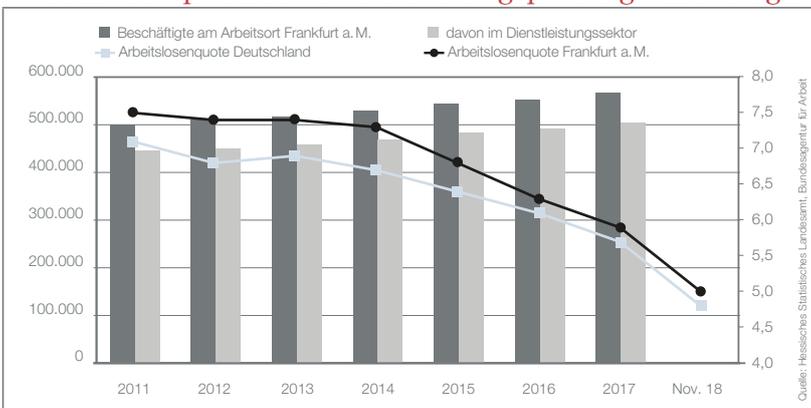
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



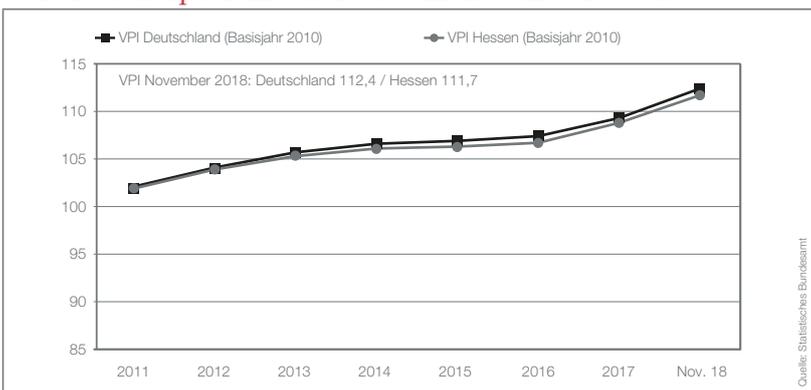
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

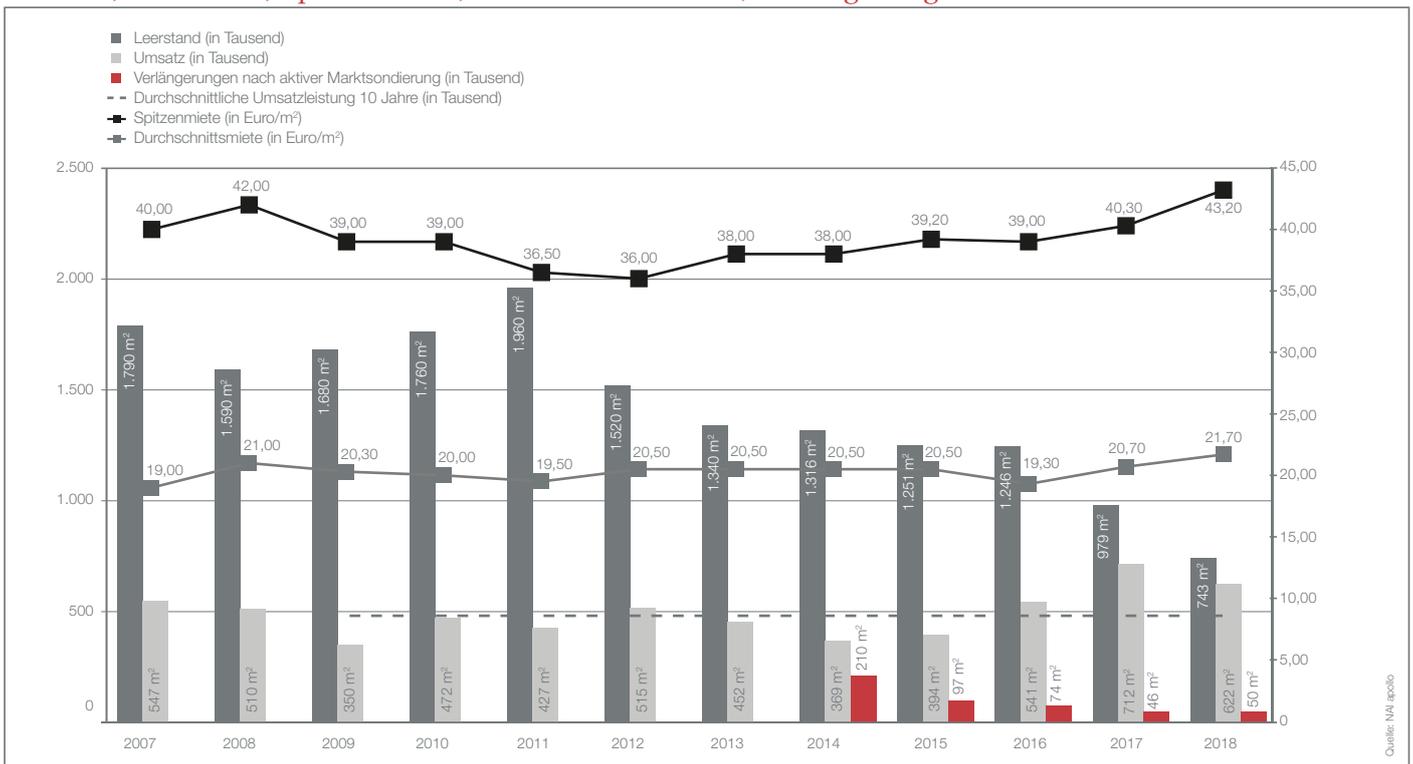


Die Metropole Frankfurt am Main zeichnet sich auch im Jahr 2018 durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung aus. So prognostiziert die Initiative PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain, eine Initiative diverser IHKs in der Rhein-Main-Region, für das Jahr 2018 ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 1,7 %. Für das Jahr 2019 wird der Zuwachs auf 1,6 % geschätzt. Infolgedessen wird auch mit einem ungebrochenen Beschäftigtenaufbau in der Region in Höhe von 2,1 % (2018) bzw. 1,7 % (2019) gerechnet. Als größtes Risiko der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung stellt sich der Fachkräftemangel dar, der von mehr als jedem zweiten Unternehmen benannt wird.

Entsprechend positiv präsentiert sich die ex post Betrachtung. Auf dem Frankfurter Arbeitsmarkt hat die Arbeitslosenquote im November 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 %-Punkte auf derzeit 5,0 % abgenommen. Analog dazu hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Mainmetropole zum Stand 31.03.2018 um 3,1 % zugelegt, womit der Landes- und Bundesdurchschnitt (2,5 % bzw. 2,3 %) deutlich übertroffen wird. Aktuell sind in Frankfurt damit 580.206 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert.

Auch die neueste Konjunkturumfrage vom Herbst 2018 im IHK-Bezirk Frankfurt deutet auf eine Fortsetzung der positiven Entwicklung hin. So bewegt sich der Gesamtgeschäftsklimaindex bei 126 Punkten und damit über dem langjährigen Durchschnitt von 114 Punkten. In der büroflächenaffinen Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft erzielt der Geschäftsklimaindex mit 139 Punkten den höchsten Stand seit sechs Jahren. Dementsprechend plant auch mehr als jedes dritte Unternehmen aus dieser Branche Personal einzustellen, was sich in der Büroflächennachfrage zeigen sollte.

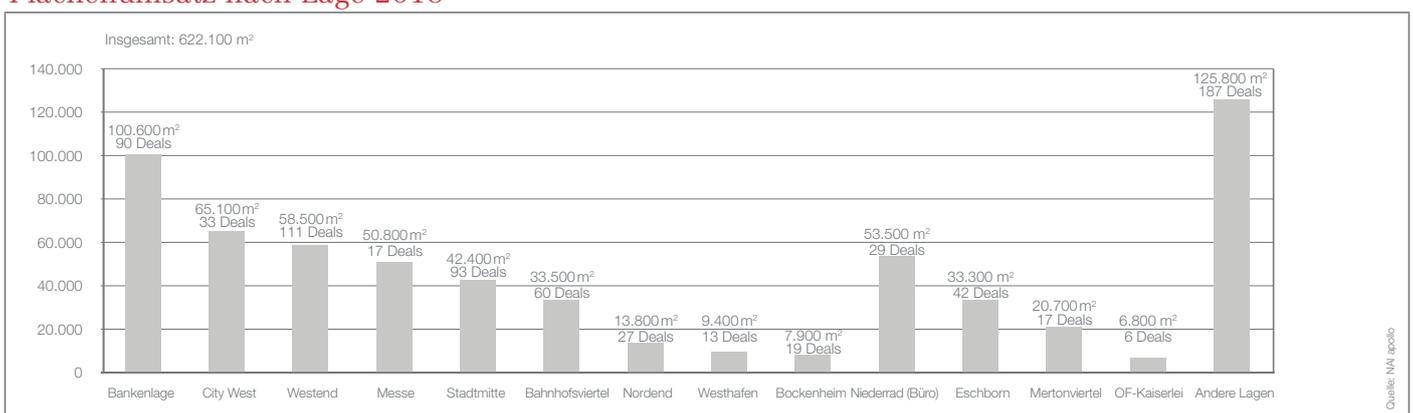
Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



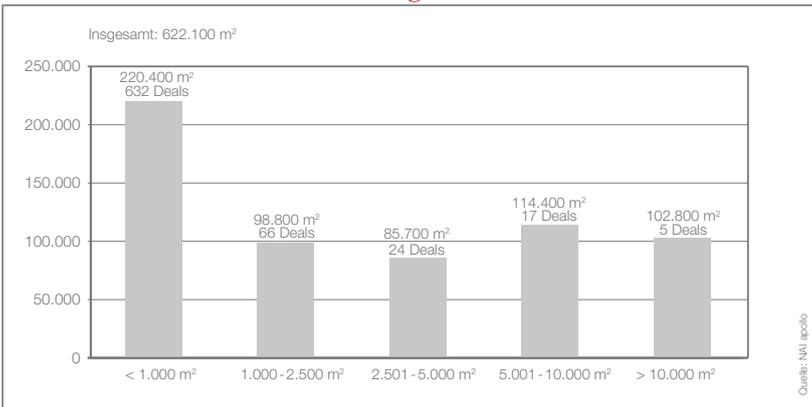
Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) beendet das Jahr 2018 mit einer historisch hohen Umsatzleistung. Der Büroflächenumsatz für das Gesamtjahr beträgt 622.100 Quadratmeter. Das ist der zweithöchste Wert innerhalb der letzten 15 Jahre nach dem Rekordjahr 2017. Gleichzeitig lag das Umsatzvolumen mehr als 30 % über dem langjährigen Durchschnitt (475.500 m²). Der Büovermietungsmarkt Frankfurt konnte somit auch im vergangenen Jahr ein sehr starkes Ergebnis erzielen und damit den deutlich positiven Trend, der im Rekord 2017 mündete, fortsetzen. In den Monaten Oktober bis Dezember 2018 ist ein Flächenumsatz in Höhe von 181.200 m² durch Vermietungen und Eigennutzer erfasst worden. Damit bewegt sich das vierte Quartal 2018 zwar unter dem Ausnahmequartal am Ende des Vorjahres in Höhe von 279.400 m², jedoch deutlich über dem Durchschnitt der Endquartale der letzten zehn Jahre in Höhe von rund 140.000 m².

Die Anzahl der Abschlüsse hat noch einmal spürbar zugelegt. Das spricht für die hohe Dynamik des Marktes. So ist diese von 712 im Gesamtjahr 2017 auf nun 744 angewachsen. Analog zum Vorjahr bewegt sich das Volumen der Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung auf einem moderaten Niveau in Höhe von rund 50.000 m².

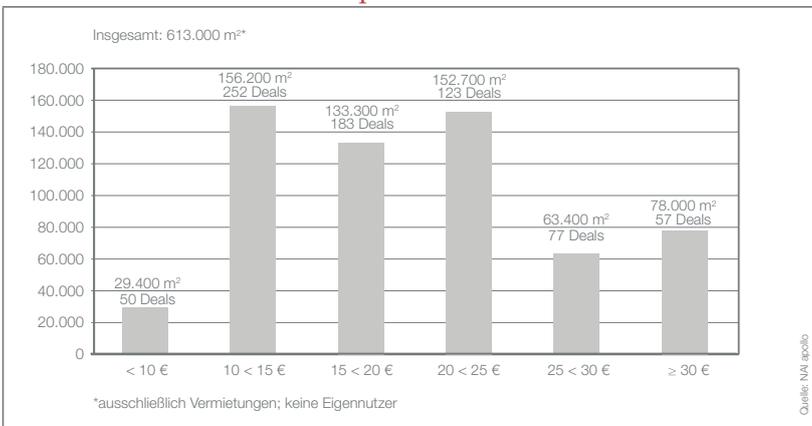
Flächenumsatz nach Lage 2018



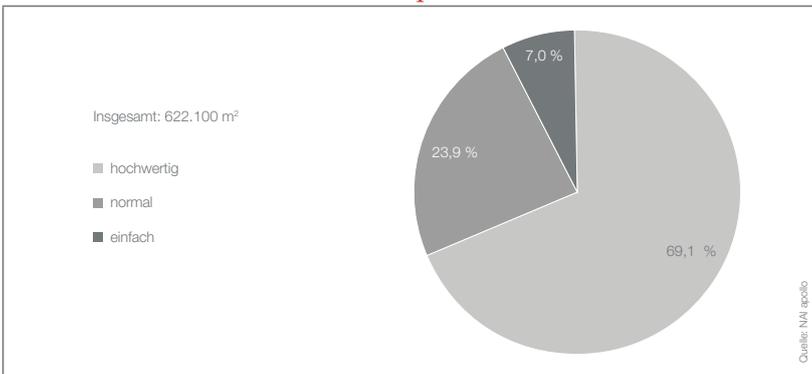
Flächenumsatz nach Flächengröße 2018



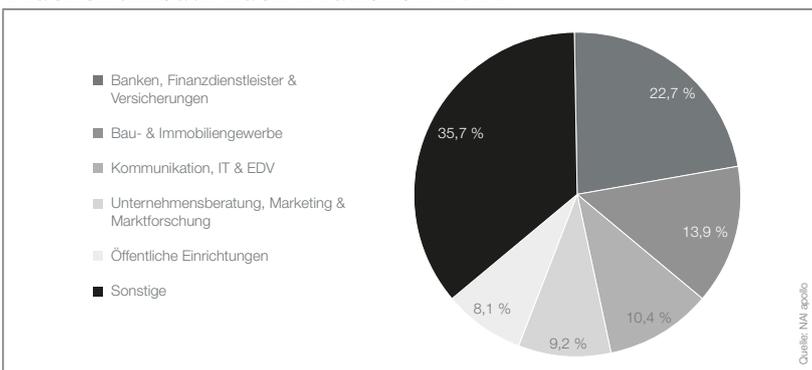
Flächenumsatz nach Mietpreisen 2018



Flächenumsatz nach Flächenqualität 2018



Flächenumsatz nach Branchen 2018



Die Vitalität des Frankfurter Büromarktes ist durch eine hohe Dynamik des Vermietungsvolumens im kleinteiligen Bereich geprägt. Das Größencluster „<1.000 m²“ hat gegenüber dem Vorjahr um 8,1 % auf 220.400 m² zulegen können. Die anderen vier Größenklassen über 1.000 m² sind durch Abnahmen gekennzeichnet. Das war angesichts des umsatzstarken Vorjahres zu erwarten.

Bei den größten Deals des Jahres 2018 handelt es sich u.a. um den Abschluss der Commerzbank im Cielo (Theodor-Heuss-Allee 100) über 36.100 m², der Frankfurter Allgemeinen Zeitung in einer Projektentwicklung in der Europa-Allee 92 über 24.000 m², von Deloitte über 15.800 m² im Projekt Zebra (Europa-Allee 91-93) sowie durch Spaces über 9.200 m² im Global Tower (Neue Mainzer Straße 32-36). Spaces wurde bei dieser Anmietung durch NAI apollo beraten.

Die Branche „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ prägt mit 141.200 m² bzw. einem Marktanteil von 22,7 % unverändert das Marktgeschehen des Jahres 2018. Dahinter folgt auf dem zweiten Rang das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 13,9 % bzw. 86.300 m², wovon mehr als die Hälfte des Umsatzes auf Co-Working-Anbieter entfällt.

In der räumlichen Verteilung befindet sich der Central Business District (CBD) als Hauptlage mit 382.000 m² bzw. einem Anteil von 61,4 % weiterhin im Fokus der Nutzer. Unter den einzelnen Teilmärkten dominieren die Bankenlage mit 16,2 % bzw. die City West mit 10,5 %.

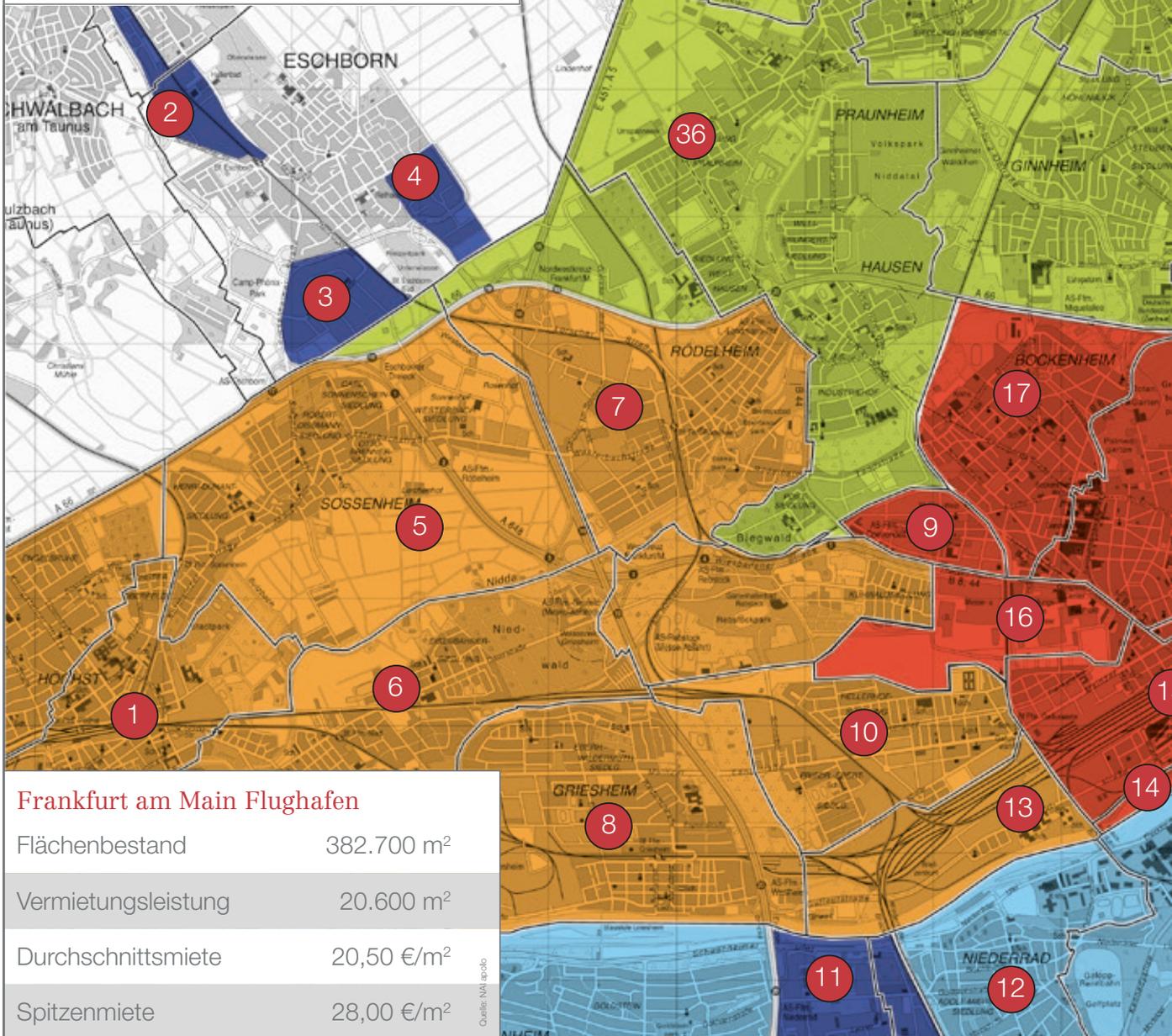
Weitere hochpreisige Anmietungen in Projektentwicklungen haben das Mietniveau auch im Schlussquartal spürbar ansteigen lassen. Infolgedessen rangiert die Spitzenmiete nun bei 43,20 €/m² und erzielt damit den Höchstwert seit dem Jahr 2001. Im Vorjahresvergleich hat diese noch einmal um 7,2 % zugelegt. Die Durchschnittsmiete verzeichnet im selben Zeitraum ein Plus von 4,8 % auf aktuell 21,70 €/m².

Bürolagen Frankfurt a.M. Q4 2018

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	256.000 m ²
 F-WEST	49.900 m ²
 F-SÜD	72.500 m ²
 F-NORD	31.100 m ²
 F-OST	30.600 m ²
 BÜROZENTREN	302.800 m ²
GESAMT	743.000 m ²

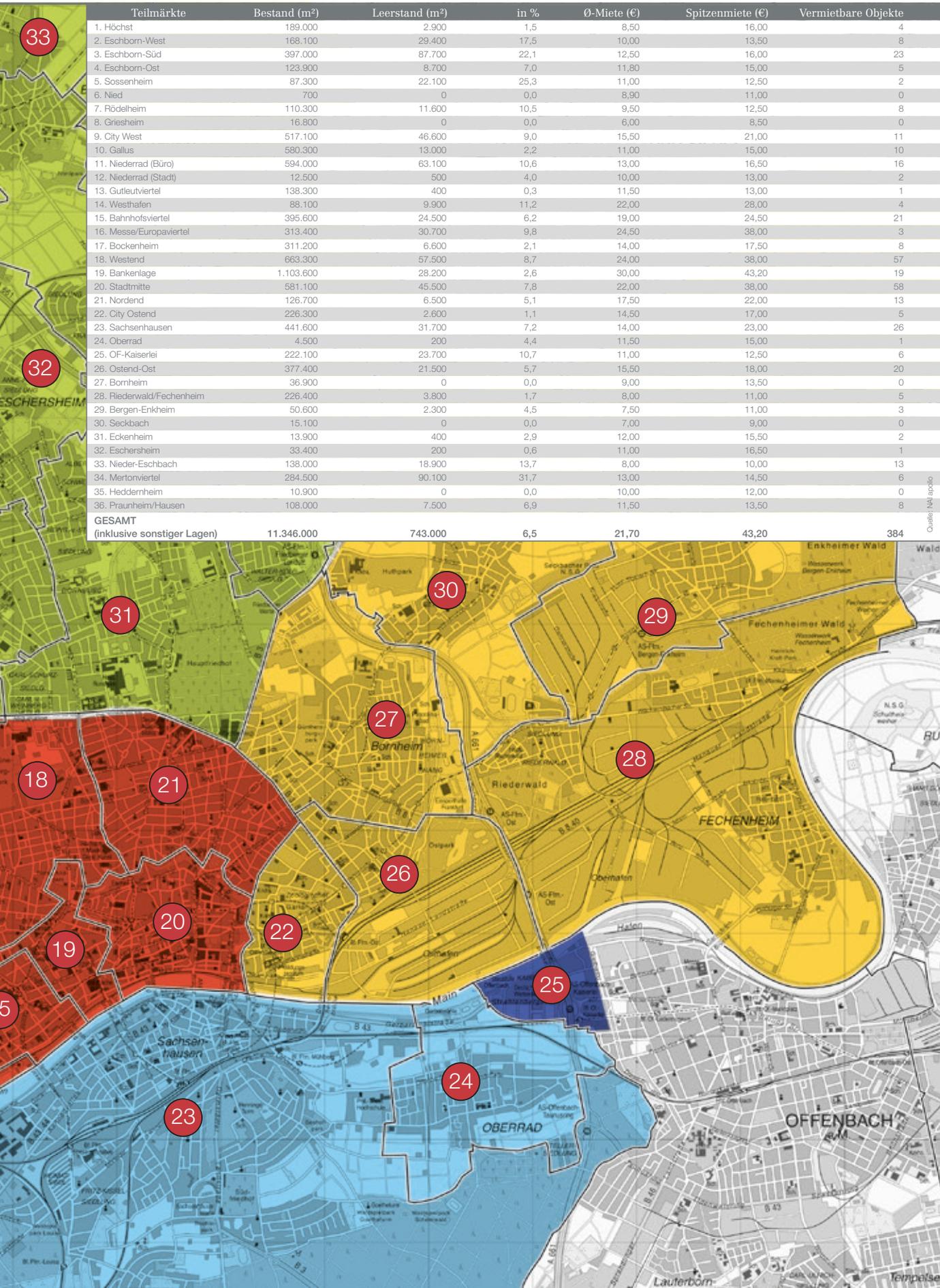
Datenstand 31.12.2018
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



Frankfurt am Main Flughafen

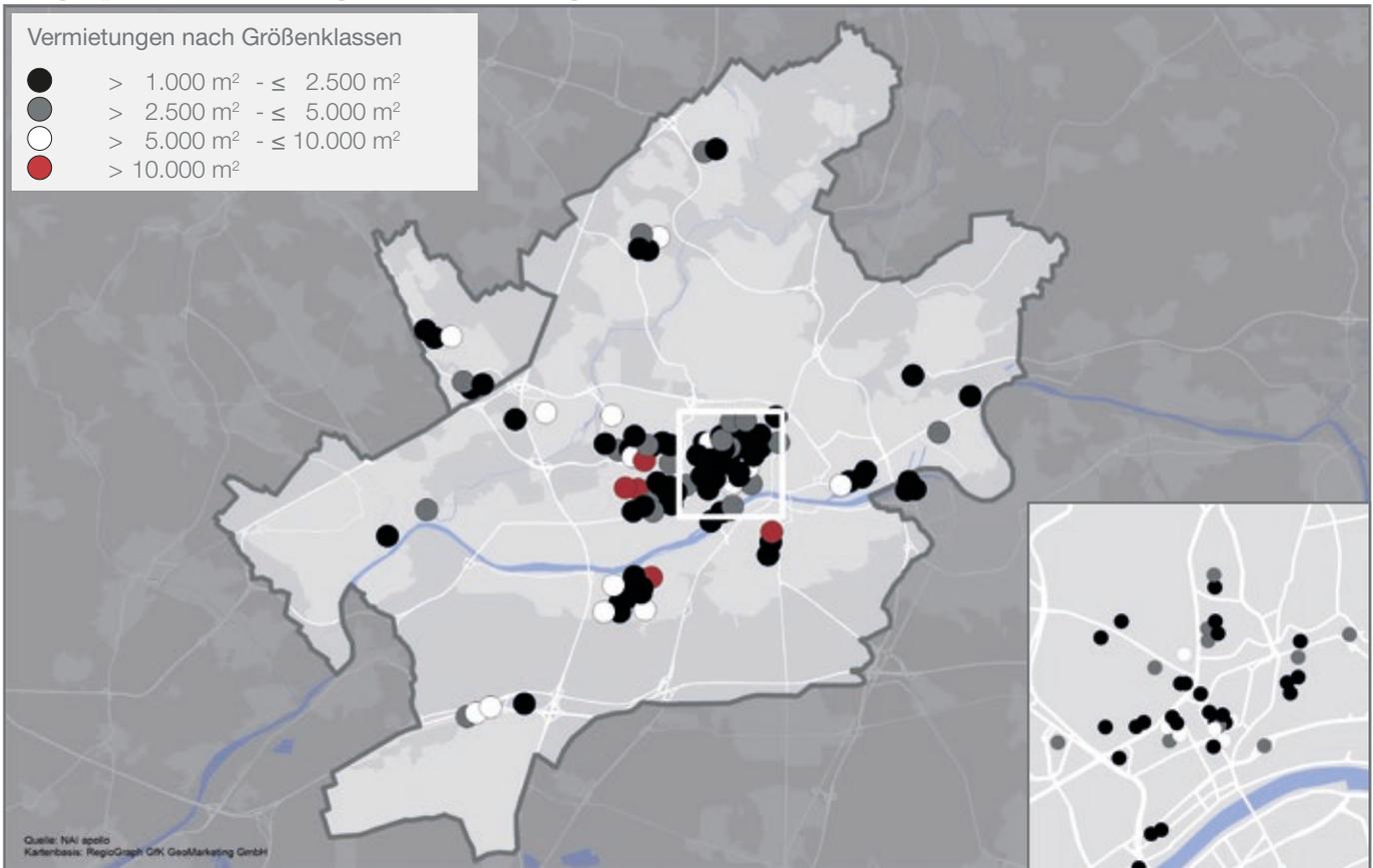
Flächenbestand	382.700 m ²
Vermietungsleistung	20.600 m ²
Durchschnittsmiete	20,50 €/m ²
Spitzenmiete	28,00 €/m ²

Quelle: NAI Apollo

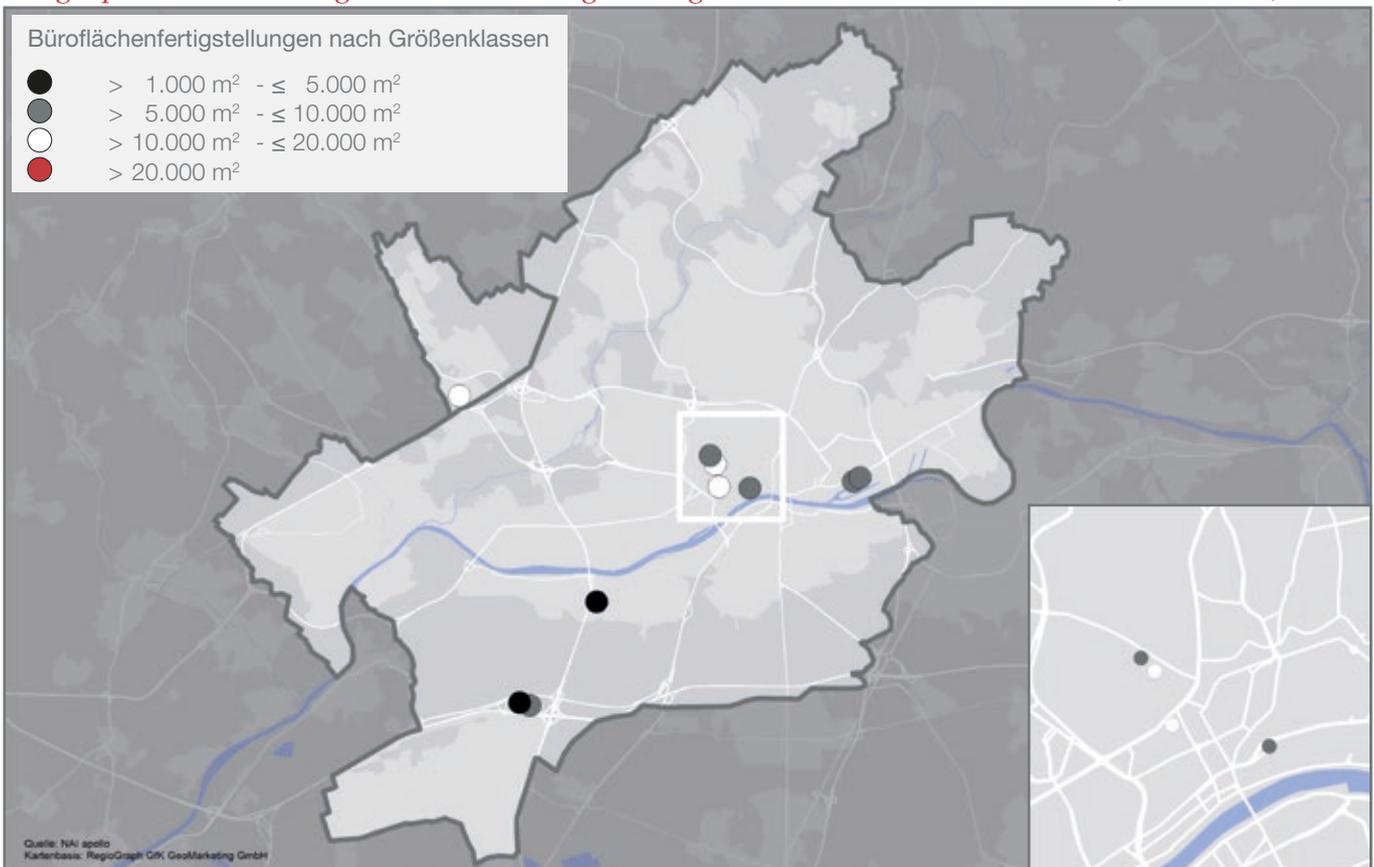


Quelle: NAI Apollo

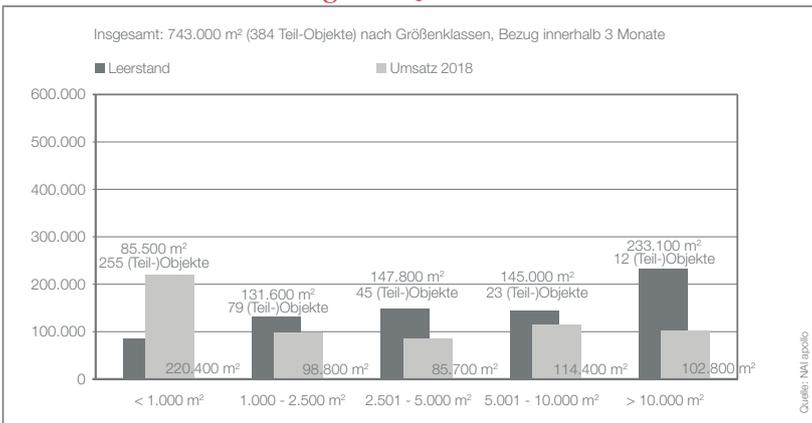
Geographische Verortung Großvermietungen 2018 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



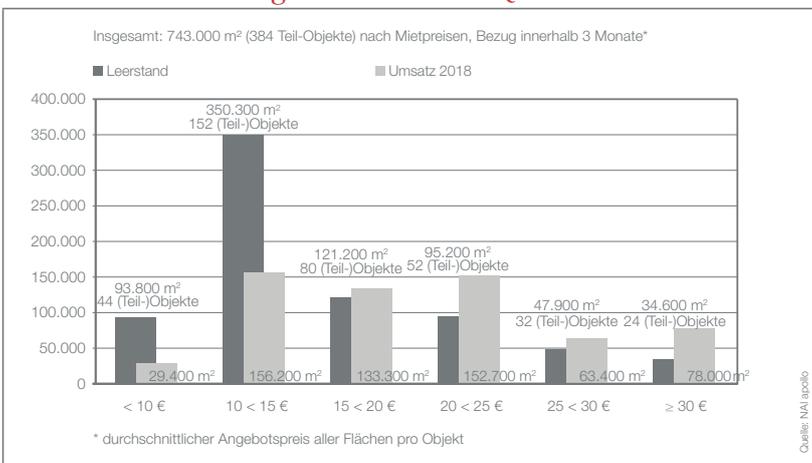
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2018 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



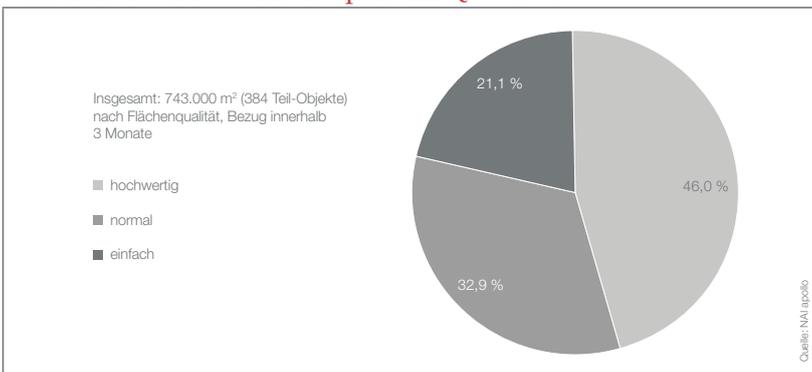
Leerstand nach Flächengröße Q4 2018



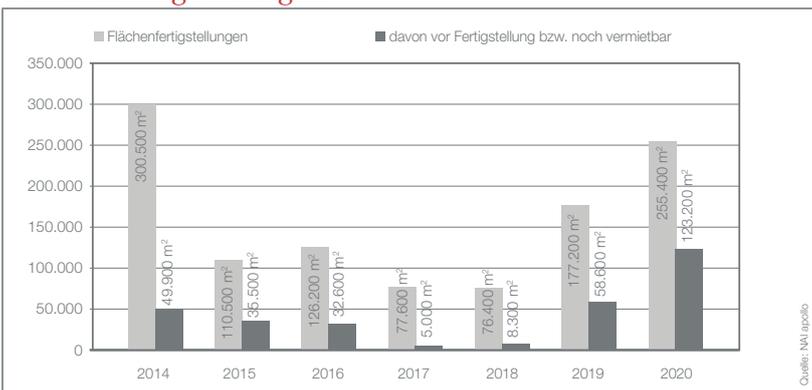
Leerstand nach aufgerufener Miete Q4 2018



Leerstand nach Flächenqualität Q4 2018



Flächenfertigstellungen



Das Fertigstellungsvolumen für das vierte Quartal 2018 beläuft sich auf insgesamt 22.900 m² Bürofläche. Aufgrund von Bauverzögerungen sind im Gesamtjahr 2018 somit letztendlich nur 76.400 m² fertiggestellt worden. Unter Berücksichtigung der Flächenabgänge, die nahezu gleichauf liegen, resultiert hieraus zum Ende des vierten Quartals 2018 ein Büroflächenbestand von 11,346 Mio. m².

Zum jetzigen Kenntnisstand kann für das Jahr 2019 mit einem Fertigstellungsvolumen von 177.200 m² Bürofläche gerechnet werden. Hiervon ist nur noch rund ein Drittel verfügbar.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – hat auch im vierten Quartal 2018 eine spürbare Reduzierung erfahren. Zum Jahresende 2018 stehen dem Markt nur noch 743.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung, womit der tiefste Stand seit 2001 mit 400.000 m² erreicht ist. Dementsprechend sinkt die Leerstandsquote im Vergleich zum Vorjahreswert um 2,1 %-Punkte auf aktuell 6,5 %.

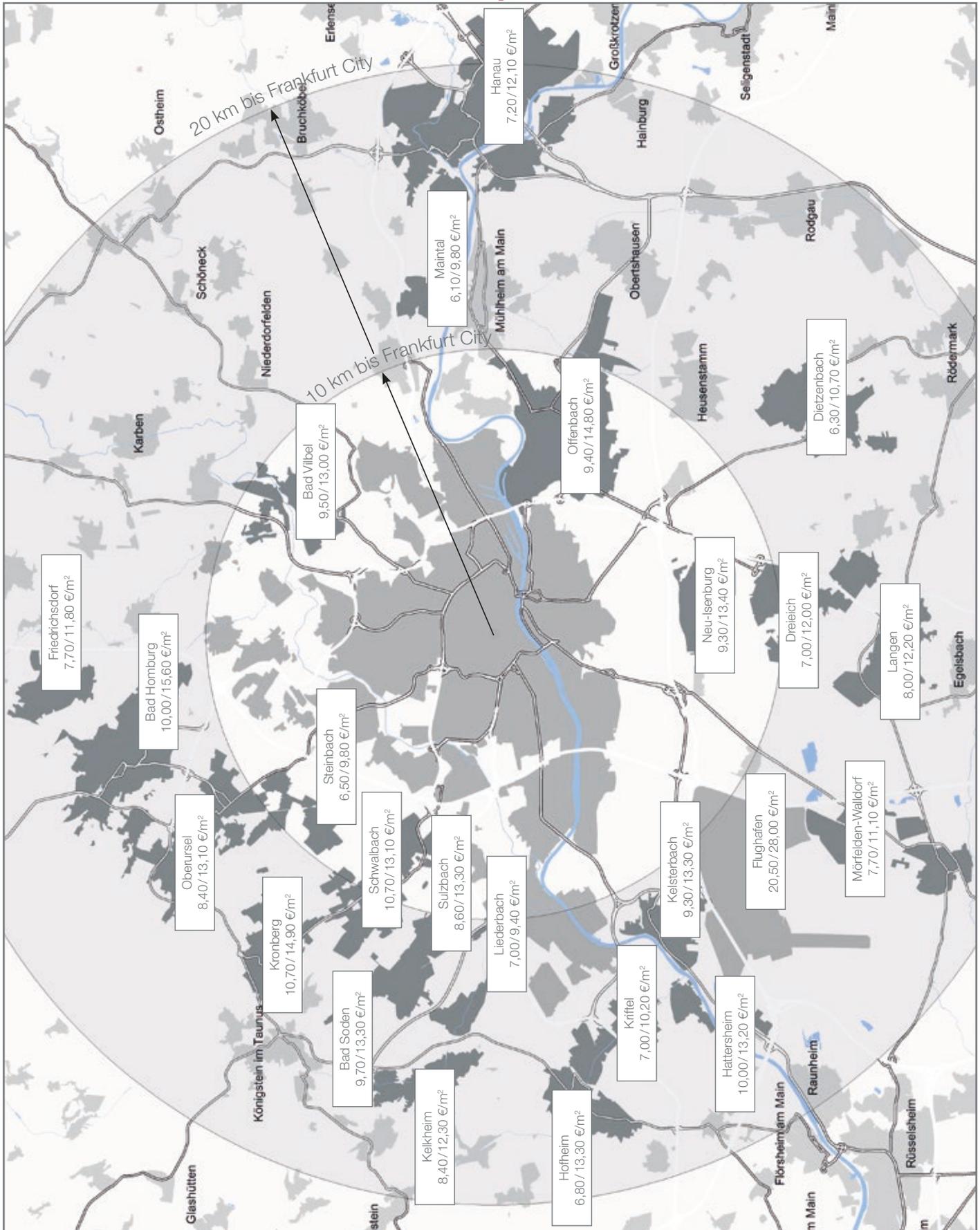
Für das Jahr 2019 deuten die Marktgegebenheiten auf eine unverändert positive Entwicklung hin. Neben einem überdurchschnittlichen Flächenumsatz wird der Büromarkt durch eine weiterhin fallende Flächenverfügbarkeit sowie ein anziehendes Mietniveau geprägt sein.

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 4.911 Angeboten (11/2017 - 10/2018)
 der empirica-systeme Marktdatenbank

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q4 2018

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	18,62	851.000	1,5	35,50	21,40
Düsseldorf*	7,51	329.000	7,2	27,50	16,10
Frankfurt a. M.	11,35	622.000	6,5	43,20	21,70
Hamburg	13,75	568.000	3,8	27,30	15,90
München	20,28	980.000	2,1	38,00	18,70

Quelle: NAI Apollo, für Q4 2018
verändertes Marktgebiet, keine
Vergleichbarkeit mit Vorzeiträumen

Spitzenrenditen Q4 2018

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,80%	2,85 %	4,15 %
Düsseldorf	3,20%	3,15 %	4,15 %
Frankfurt a. M.	3,05%	3,00 %	4,15 %
Hamburg	3,00%	3,00 %	4,15 %
München	2,85%	2,80 %	4,10 %
Gesamt	Ø = 3,00%	Ø = 2,95 %	Ø = 4,15 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze 2018

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Cielo, Theodor-Heuss-Allee 100 / City West	Commerzbank	36.100
Europa-Allee 92 / Messe / Europaviertel	Frankfurter Allgemeine Zeitung	24.000
Zebra, Europa-Allee 91-93 / Messe / Europaviertel	Deloitte	15.800
Goldsteinquartier, Goldsteinstraße / Niederrad (Büro)	Nintendo	14.900
The Ridge, Darmstädter Landstraße 108 / Sachsenhausen	Bankhaus Metzler	12.100

Quelle: NAI Apollo

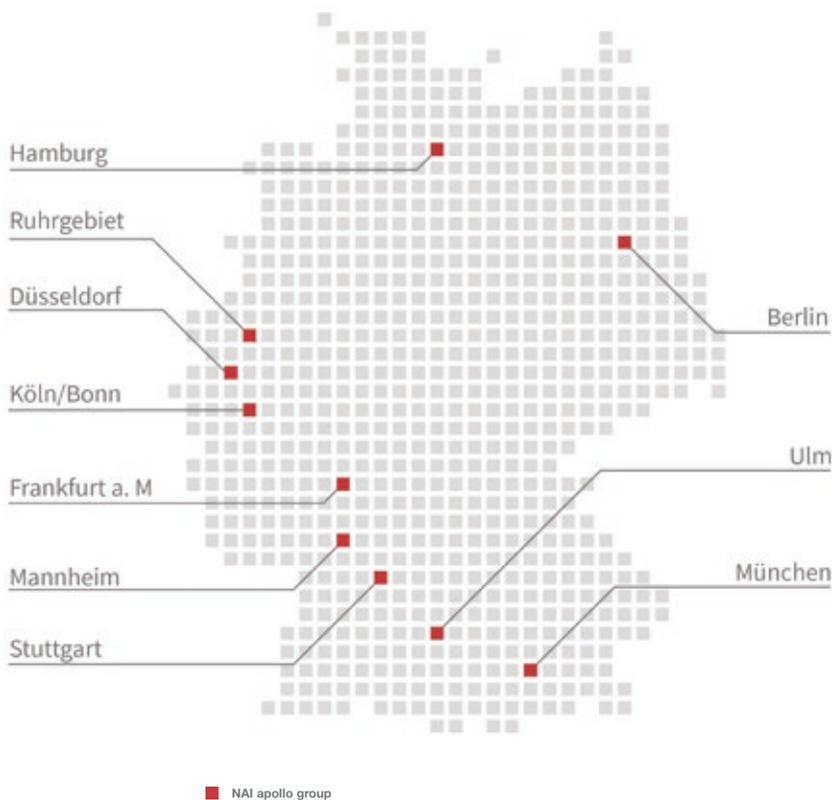
Größte Investments 2018

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €
Omniturm, Große Gallusstraße 16-18	Commerz Real	ca. 700.000.000
Trianon, Mainzer Landstraße 16	Igis Asset Management	ca. 670.000.000
Eurotower, Kaiserstraße 29	Fubon Life	ca. 530.000.000
Behördenzentrum, Gutleutstraße 116-124	Aroundtown	ca. 500.000.000
Junghof Plaza, Junghofstraße 14-16	Triuva	ca. 400.000.000

Quelle: NAI Apollo

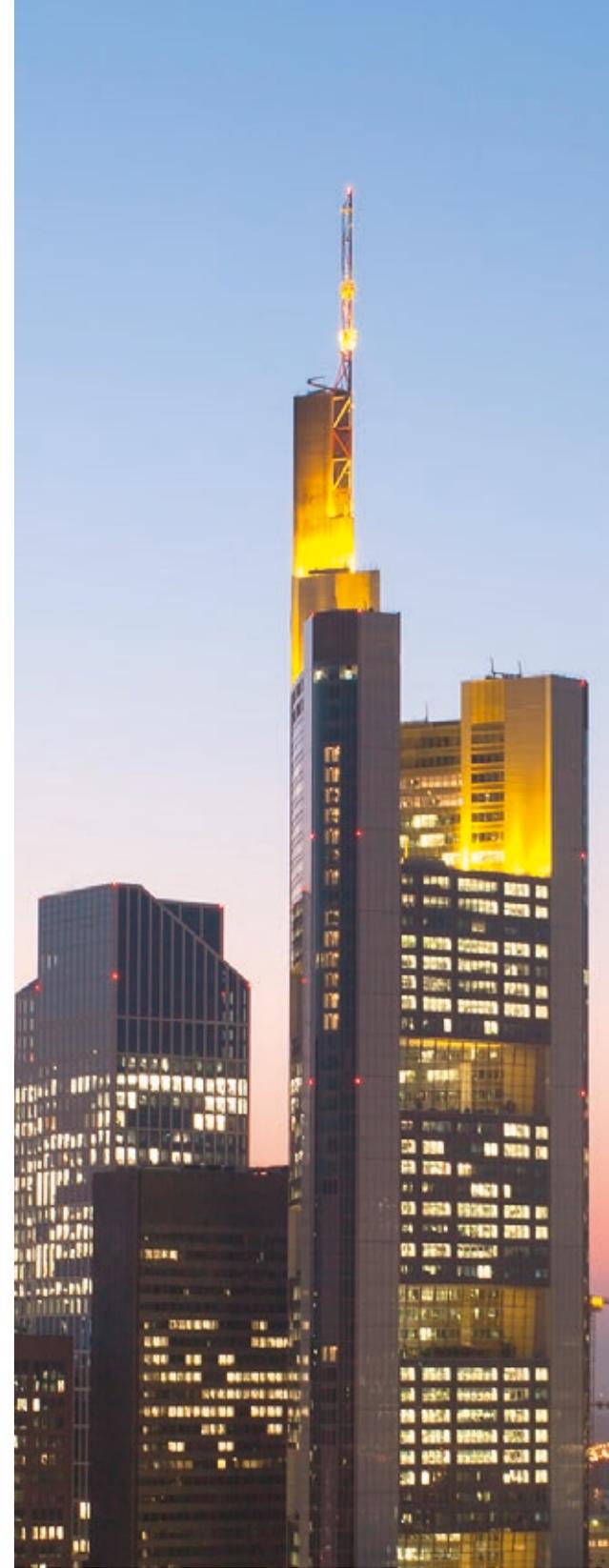
**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

- 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, 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 von NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.