



# Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main  
2020

# „Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



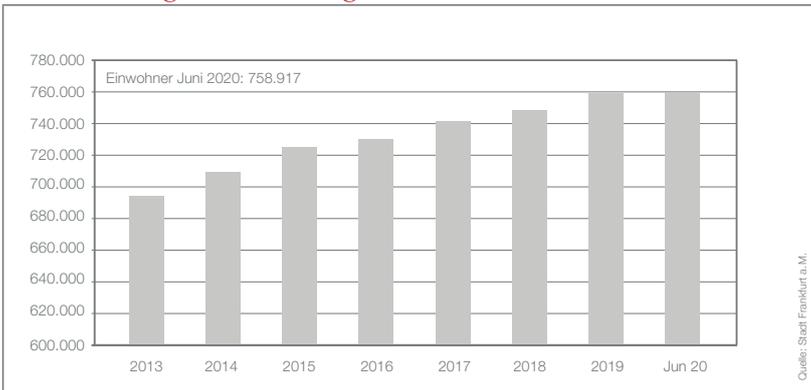
Martin Angersbach  
Director Business Development Office Germany  
+49 (0) 69 - 970 505-122  
martin.angersbach@nai-apollo.de



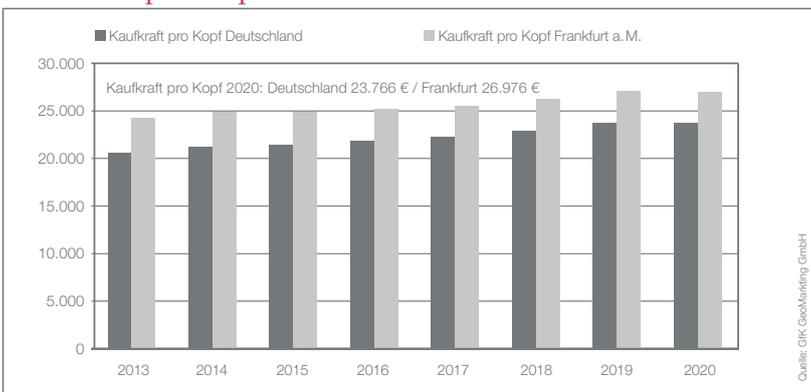
Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



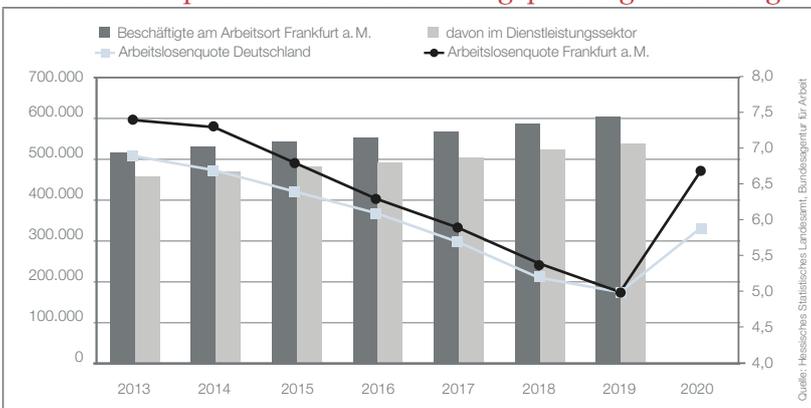
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



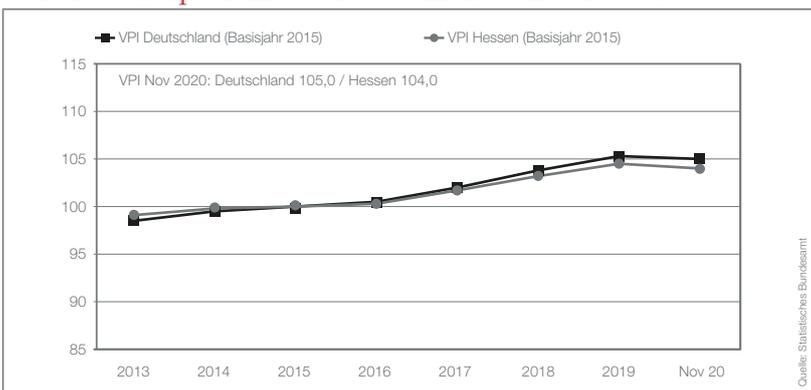
## Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



## Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



## Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

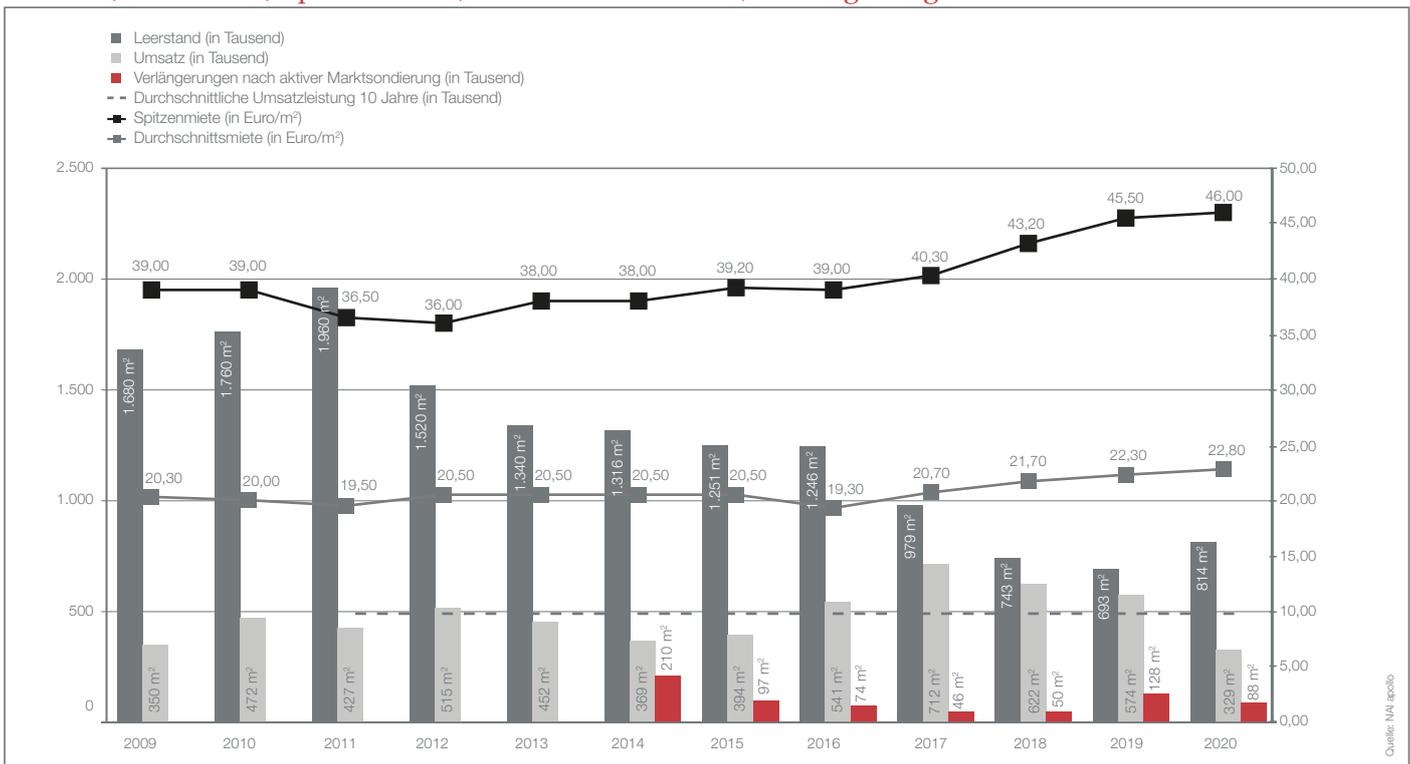


Die Coronakrise mit dem neuerlichen Lockdown, der im November als „Light-version“ gestartet wurde und im Dezember 2020 verschärft worden ist, ist aktuell das alle gesellschaftlichen Bereiche dominierende Thema. Bis dahin waren eigentlich erste Anzeichen einer Entspannung erkennbar. So konnte bei der Arbeitslosigkeit in Frankfurt am Main, nachdem im August 2020 ein Jahreshoch mit 7,7 % erreicht wurde, bis zum Dezember 2020 wieder ein Rückgang auf 7,0 % verzeichnet werden. Im Vergleich zum Vorjahresmonat ist die Quote in der Mainmetropole jedoch um 2,0 %-Punkte angewachsen. Der Jahresdurchschnitt liegt mit 6,7 % um 1,7 %-Punkte über dem Vorjahresschnitt. Mit dem derzeitigen Lockdown ist nun wieder von einem erneuten und spürbaren Zuwachs der Erwerblosen auszugehen.

Die aktuelle Situation der hiesigen Wirtschaft hatte sich auch laut der letzten Konjunkturumfrage vom Herbst 2020 im IHK-Bezirk Frankfurt im Vergleich zu den Vorumfragen etwas aufgehellt. Jedoch fand diese Umfrage vor der Umsetzung der erneuten Lockdown-Maßnahmen statt. Zum Jahreswechsel dürften sich vor dem Hintergrund verschärfter Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie diese Einschätzungen wieder verschlechtert haben. Dies wird auch für die büroflächenaffine Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft gelten, bei der in der Herbstumfrage eine deutliche Mehrheit die aktuelle Lage sowie die Geschäftserwartungen deutlich positiver als zuvor bewertete.

Positiv zeigte sich im Jahresvergleich auch die Bevölkerungsentwicklung der Bankenmetropole. Zum Stand Juni 2020 zählte Frankfurt 758.917 Einwohner, ein Plus von 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Jedoch hat die Dynamik infolge der Mobilitätseinschränkung und dem u.a. damit verbundenen Rückgang von Arbeitsplatzwechseln in der ersten Jahreshälfte 2020 spürbar abgenommen. So bewegt sich das Einwohnerplus für diesen Zeitraum auf lediglich 343.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

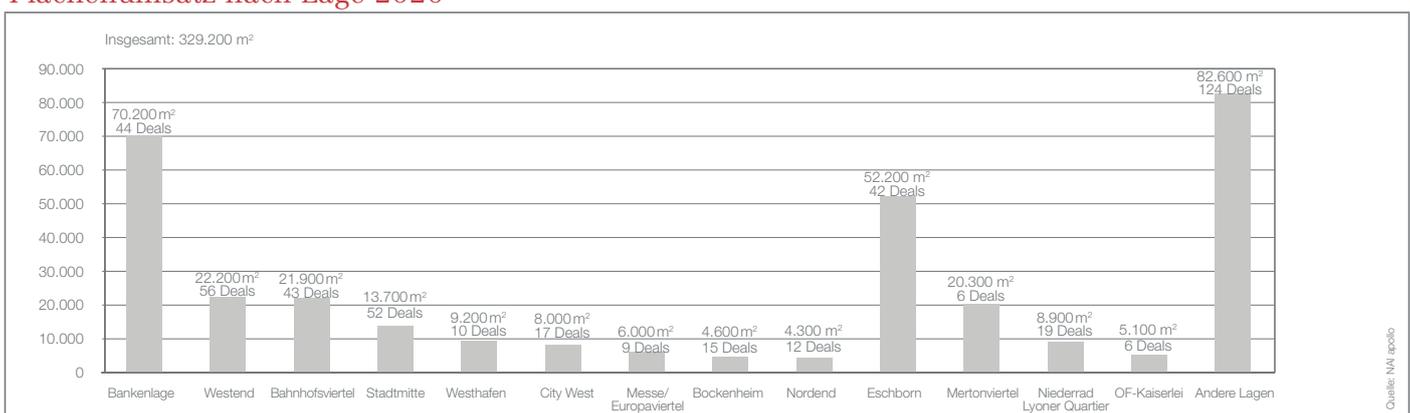


Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) präsentiert sich zum Jahresende 2020 mit dem besten Quartal des Jahres, das vom Coronavirus und den Maßnahmen zu dessen Eindämmung geprägt wurde. So ist ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 121.700 m² erfasst worden. Damit bewegt sich der Umsatz zwar erwartungsgemäß niedrig, nämlich ganze 42,0 % unter dem Vorjahreswert, jedoch gleichzeitig 33,2 % über dem Vorquartal. In Anbetracht des seit November geltenden Lockdown-Lights sowie des verschärften Lockdowns seit Mitte Dezember ist dieser Endspurt am Frankfurter Büromarkt ein beachtliches Resultat.

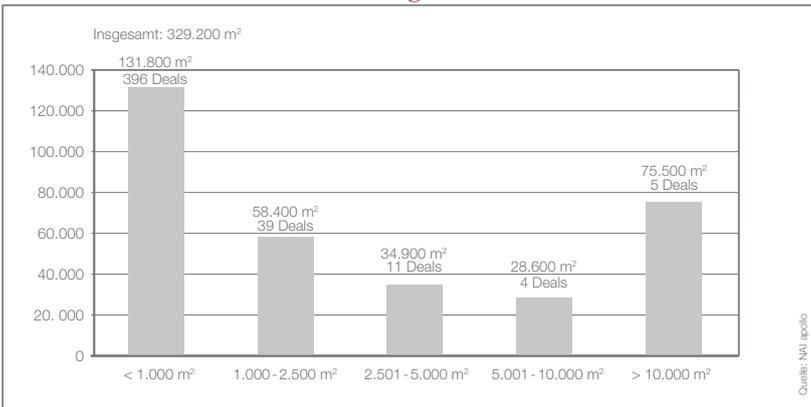
Das Gesamtjahresergebnis liegt mit insgesamt 329.200 m² deutlich oberhalb der zuletzt erwarteten 300.000 m². Dennoch geht das Jahr 2020 mit dem geringsten Umsatzvolumen seit 2004 (327.000 m²) in die jüngere Historie ein. Der Zehnjahresdurchschnitt (ca. 494.000 m²) wurde um 33,3 % unterschritten. Analog dazu ordnet sich die Anzahl der Abschlüsse mit 455 ebenfalls deutlich unter dem Vorjahr ein (2019: 646).

Der Bedeutungsgewinn von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung hat sich im finalen Quartal fortgesetzt. Entsprechend schlagen hier zum Jahresende 2020 rund 88.000 m² zu Buche.

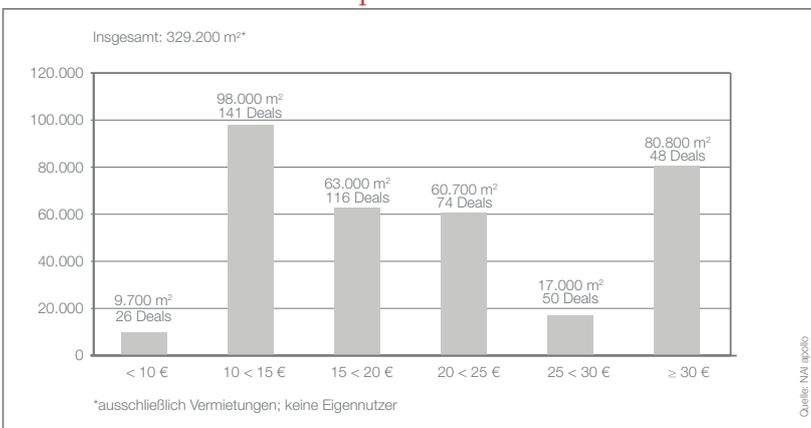
Flächenumsatz nach Lage 2020



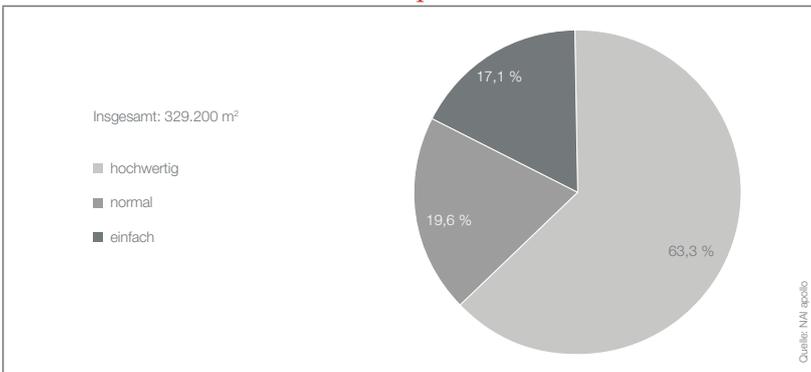
## Flächenumsatz nach Flächengröße 2020



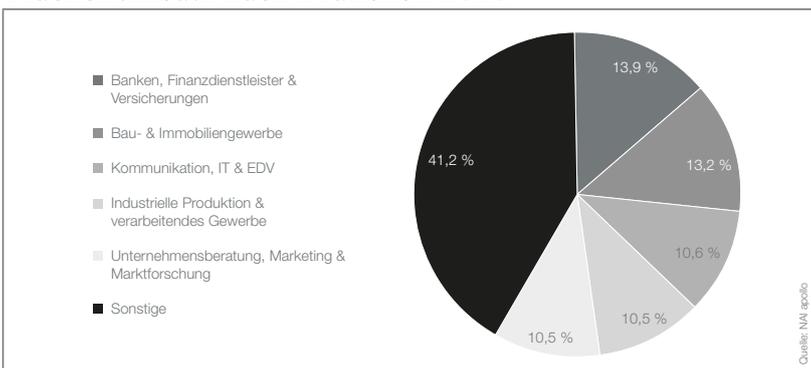
## Flächenumsatz nach Mietpreisen 2020



## Flächenumsatz nach Flächenqualität 2020



## Flächenumsatz nach Branchen 2020



Bei der Verteilung nach Größenklassen hat sich die große Bedeutung von Deals unterhalb der 1.000 m²-Marke der ersten Quartale auch in den letzten Monaten gezeigt. Gleichzeitig sind weniger Großabschlüsse registriert worden. Infolgedessen dominierten im Gesamtjahr Kleinabschlüsse mit einem Anteil in Höhe von 40,0 % das Geschehen. Mit absolut 131.800 m² entspricht dies gleichzeitig aber einer Abnahme von rund einem Drittel im Vorjahresvergleich. Auch die übrigen Größencluster sind durch Reduzierungen im Bereich von 19,9 % bis 59,4 % betroffen.

Im Jahresendquartal wurden zwei Großdeals oberhalb von 10.000 m² erfasst. Hierzu zählt die Anmietung von 17.600 m² Bürofläche durch die Samsung Electronics Holding im „Eschborn Gate“ in der Frankfurter Straße in Eschborn. Daneben hat sich das Land Hessen in Frankfurt für die Polizei 17.000 m² im „MC 30“ in der Marie-Curie-Straße 30 gesichert.

Im Branchenvergleich haben Unternehmen aus dem Bereich „Bau- & Immobilien“ infolge einer Vielzahl an Anmietungen im finalen Quartal spürbar an Marktbedeutung hinzugewonnen und erreichen mit einem Umsatz von 43.400 m² einen Marktanteil von 13,2 %. Weiterhin liegen aber „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit einem Umsatz von 45.800 m² und einem Anteil von 13,9 % auf dem ersten Rang.

Weitere Abschlüsse in der Bankenlage unterstreichen die zentrale Bedeutung des CBD für den Frankfurter Markt. Hier ist 2020 ein Umsatz von 160.100 m² erzielt worden. Damit ist diese Hauptlage mit 48,6 % für knapp die Hälfte des gesamten Volumens verantwortlich.

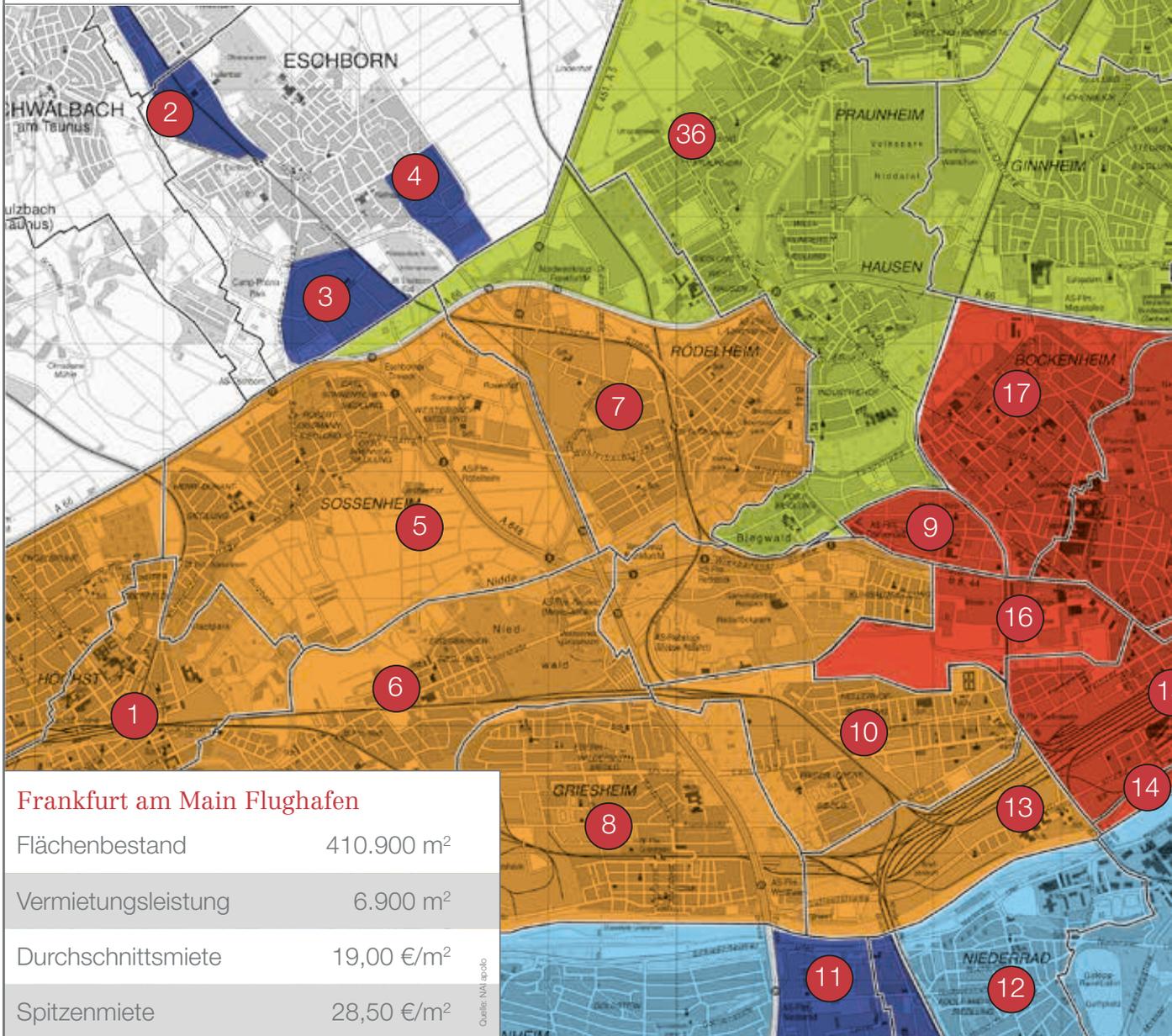
Mehrere hochpreisige Abschlüsse im „FOUR“ sowie auch im „TanusTurm“ haben beim Spitzenmietniveau für einen Sprung um 1,1 % im Vorjahresvergleich auf aktuell 46,00 €/m² gesorgt. Die Durchschnittsmiete hat sich zum Jahresende 2020 entgegen pessimistischer Erwartungen stabil bei 22,80 €/m² gehalten und erreicht damit gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 2,2 %.

## Bürolagen Frankfurt a.M. 2020

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	335.000 m <sup>2</sup>
 F-WEST	54.700 m <sup>2</sup>
 F-SÜD	73.200 m <sup>2</sup>
 F-NORD	26.300 m <sup>2</sup>
 F-OST	60.900 m <sup>2</sup>
 BÜROZENTREN	264.200 m <sup>2</sup>
GESAMT	814.000 m <sup>2</sup>

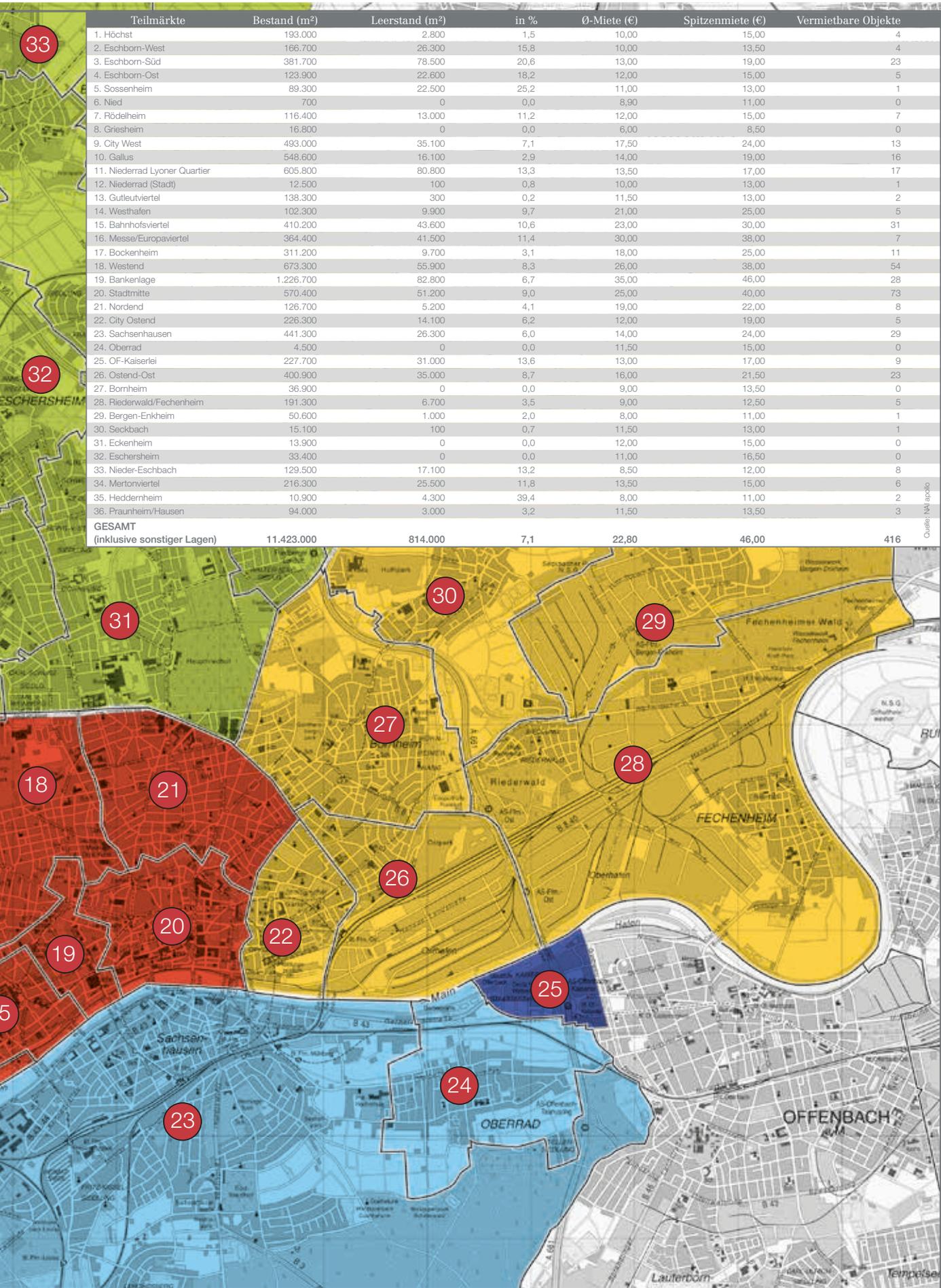
Datenstand 31.12.2020  
 \* inklusive Untermietflächen  
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



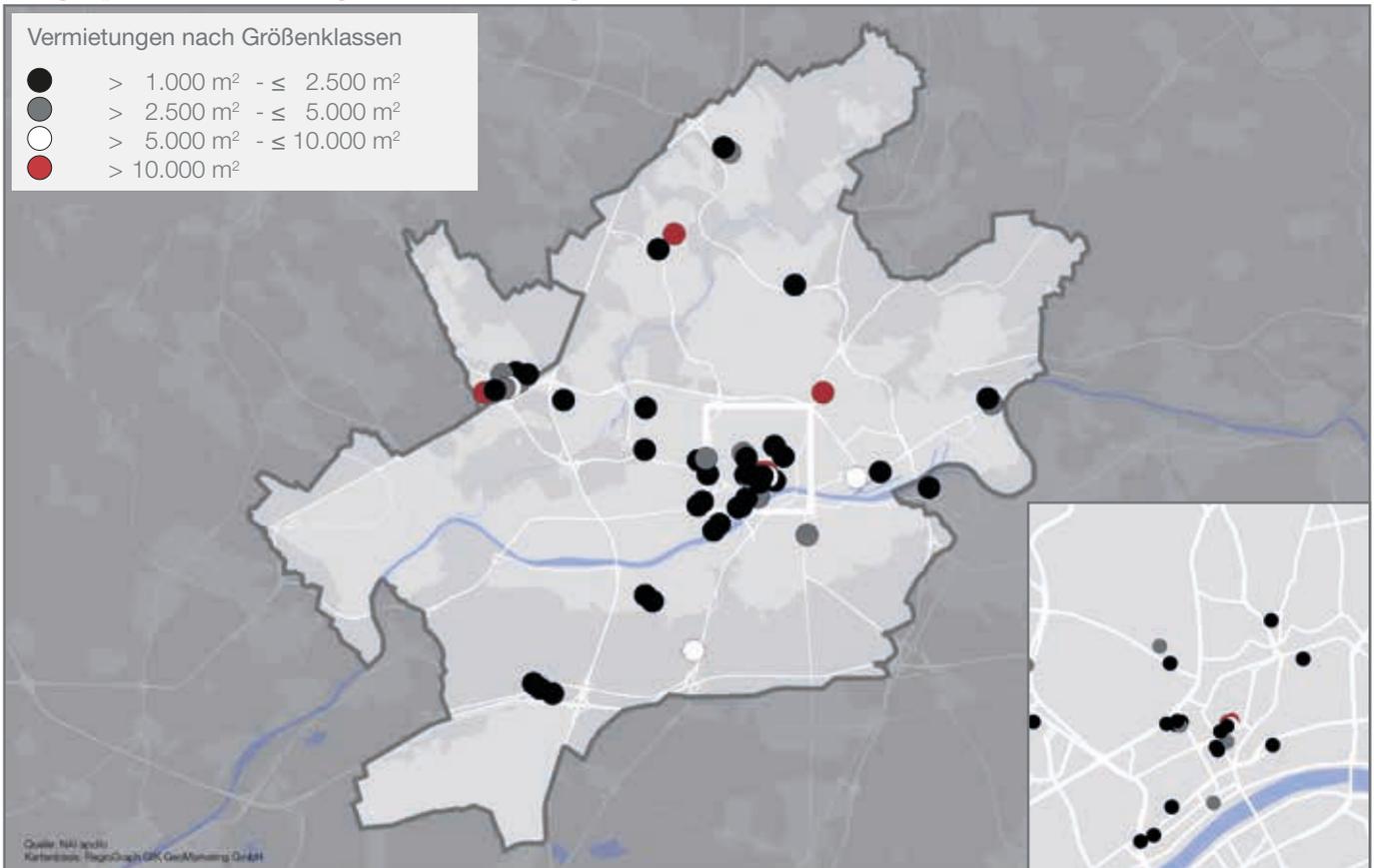
### Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	410.900 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	6.900 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	19,00 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	28,50 €/m <sup>2</sup>

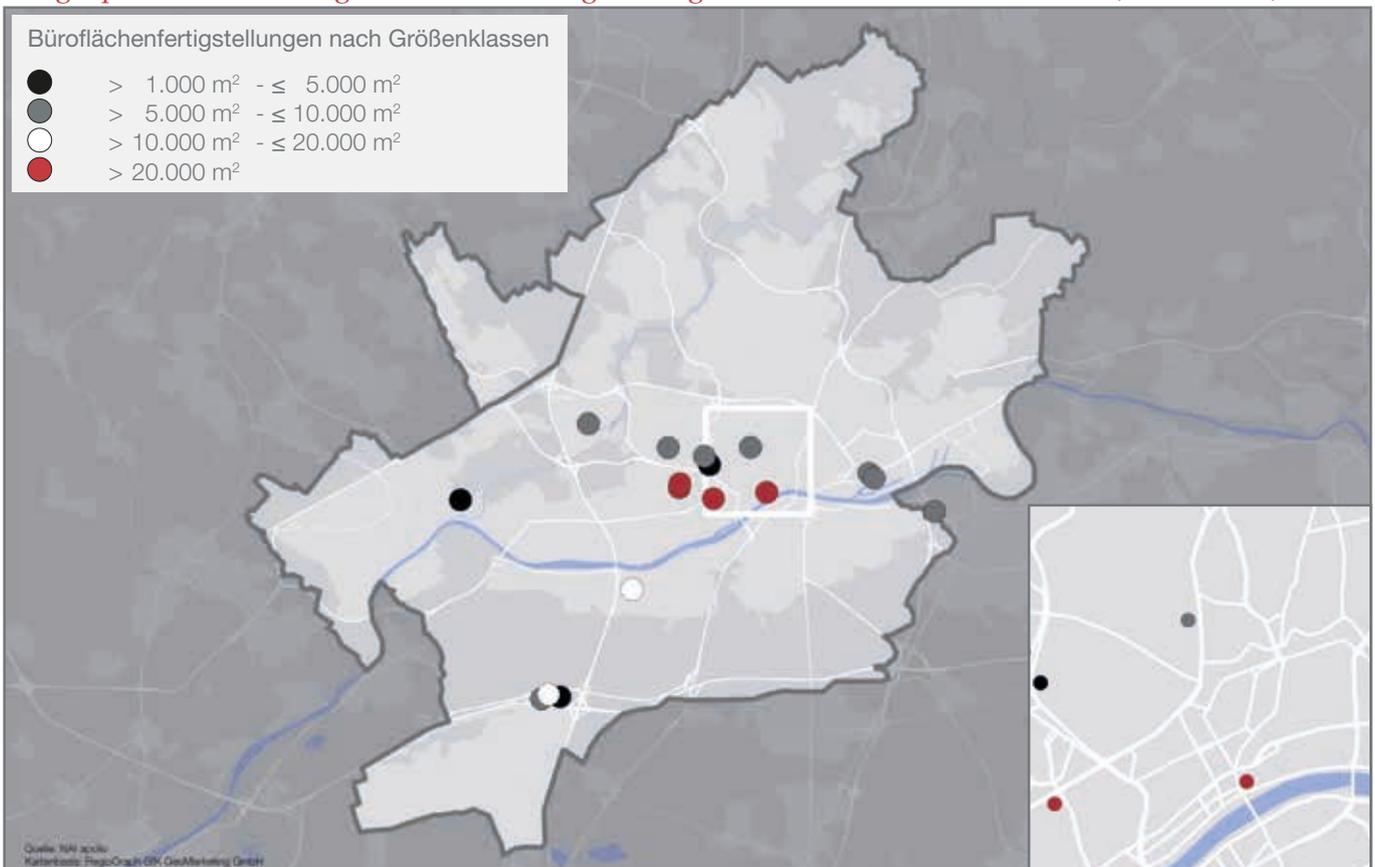
Quelle: NAI Apollo



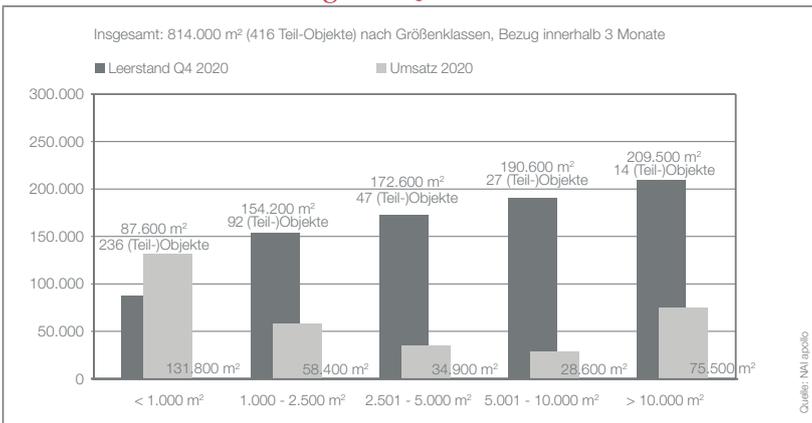
Geographische Verortung Großvermietungen 2020 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



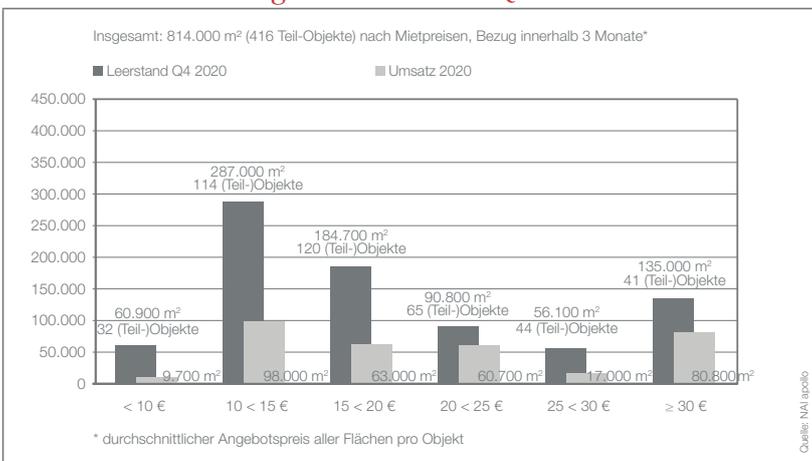
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2020 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



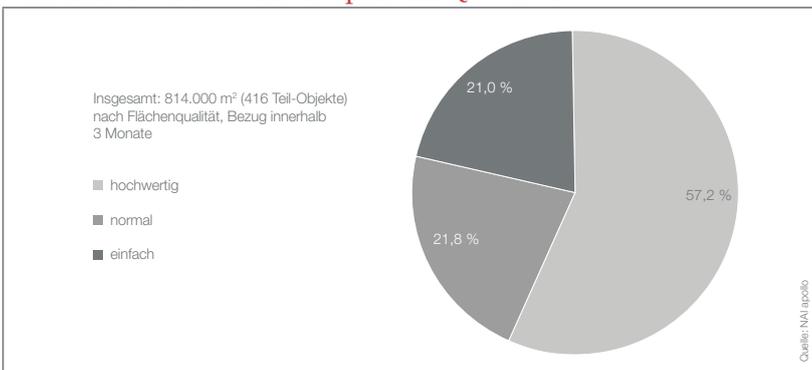
## Leerstand nach Flächengröße Q4 2020



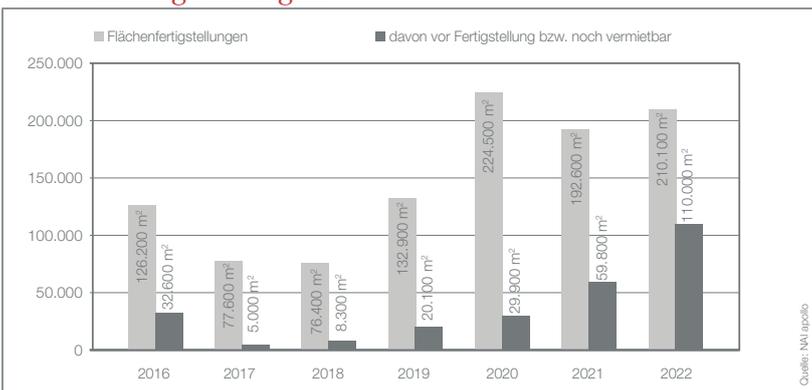
## Leerstand nach aufgerufener Miete Q4 2020



## Leerstand nach Flächenqualität Q4 2020



## Flächenfertigstellungen



Im finalen Quartal 2020 wurden im Frankfurter Marktgebiet Büroobjekte mit einer Fläche von 106.700 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Hier von sind lediglich noch 7,4 % verfügbar. Für 2020 summiert sich das Fertigstellungsvolumen damit auf 224.500 m<sup>2</sup>, bei einer Vorvermietungsquote von 86,7 %. Aktuelle Fertigstellungen sind beispielsweise die Flächen der Deutschen Bahn im „DB Tower“ und im „DB Brick“ sowie das „Grand Central“. Demgegenüber belaufen sich die Flächenabgänge im vierten Quartal auf 94.000 m<sup>2</sup>. Hierbei ist etwa die Umnutzung des Mertonhauses mit einst über 68.000 m<sup>2</sup> Bürofläche zu nennen, wo nun Wohnraum entstehen soll. Unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge beträgt der Bürobestand nun 11,423 Mio. m<sup>2</sup>.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – ist in den Monaten Oktober bis Dezember erwartungsgemäß weiter gestiegen. So liegt der marktaktive Leerstand zum Jahresende 2020 bei 814.000 m<sup>2</sup>, was einer Quote von 7,1 % entspricht. Diese ist damit nicht nur gegenüber dem Vorquartal um 0,2 %-Punkte, sondern im Vorjahresvergleich sogar um 1,0 %-Punkte angewachsen. Vom derzeitigen Leerstand entfallen 59.200 m<sup>2</sup> auf Untermietflächen, die damit für 7,3 % des Gesamt leerstandes verantwortlich sind.

Für das Jahr kann mit einer teilweisen Normalisierung der Vermietungsaktivitäten, voraussichtlich ab der zweiten Jahreshälfte, gerechnet werden. Die wirtschaftlichen Folgen der Coronakrise, die sich durch den zweiten Lockdown nochmals verschärfen, werden im Marktgeschehen und hier vor allem bei der Leerstandsentwicklung weitere Spuren hinterlassen.

## Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	↗
Spitzenmiete	→
Durchschnittsmiete	→

Quelle: NAI Apollo



## Städte

### Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete 2020

	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	19,10	725.000	2,3	40,50	28,10
Düsseldorf	7,42	239.000	7,1	28,50	15,70
Frankfurt a. M.	11,42	329.000	7,1	46,00	22,80
Hamburg	13,94	338.000	3,3	30,50	17,40
München	20,72	562.000	3,4	39,50	21,40

### Spitzenrenditen (netto) Q4 2020

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,60%	2,90%	3,40%
Düsseldorf	3,00%	3,25%	3,45%
Frankfurt a. M.	2,80%	3,15%	3,40%
Hamburg	2,80%	3,10%	3,40%
München	2,65%	2,90%	3,35%
Gesamt	Ø = 2,80%	Ø = 3,05%	Ø = 3,40%

## Frankfurt a.M.

### Größte Umsätze 2020

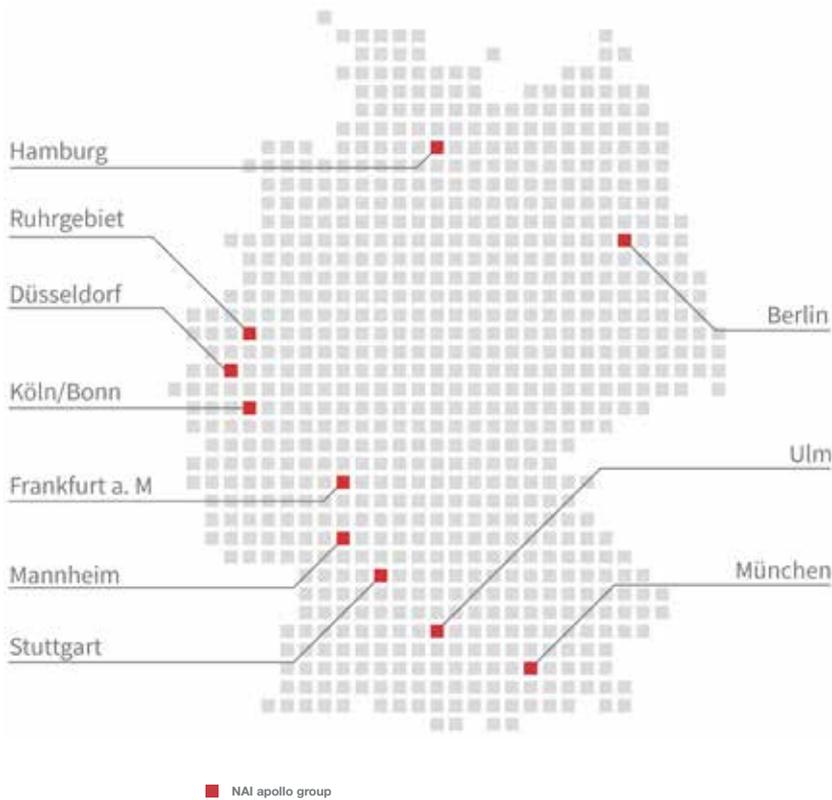
Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m <sup>2</sup>
Eschborn Gate, Frankfurter Straße 2-8 / Eschborn-Süd	Samsung Electronics Holding	17.600
MC 30, Marie-Curie-Straße 30 / Mertonviertel	LBIH / Polizei	17.000
Four - T1, Neue Schlesingergasse / Bankenlage	DekaBank	16.000
Four - T1, Neue Schlesingergasse / Bankenlage	Freshfields Bruckhaus Deringer	14.600
Hungener Straße 6 / Bornheim	Frankfurt University of Applied Sciences	10.300

### Größte Investments 2020

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *teilweise geschätzt
Silberturm, Jürgen-Ponto-Platz 1	Imfarr / SN Beteiligungen Holding AG	ca. 630.000.000
Grand Campus (Trading Center), Mainzer Landstraße 151-157	Arminius (Junson Capital)	ca. 500.000.000
Deka Office Hub, Lyoner Straße 13	DIC / GEG	ca. 390.000.000
Maro, Neue Mainzer Straße 74/80	Luwin Real Estate Managers	ca. 200.000.000
Frankfurt Airport Center (FAC), Hugo-Eckener-Ring 1	Covivio	ca. 200.000.000 (anteilig)

**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, 2021.

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.