



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
H1 2020

„Zwar weiß ich viel, doch möchte ich alles wissen.“

Zitat von Johann Wolfgang von Goethe

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



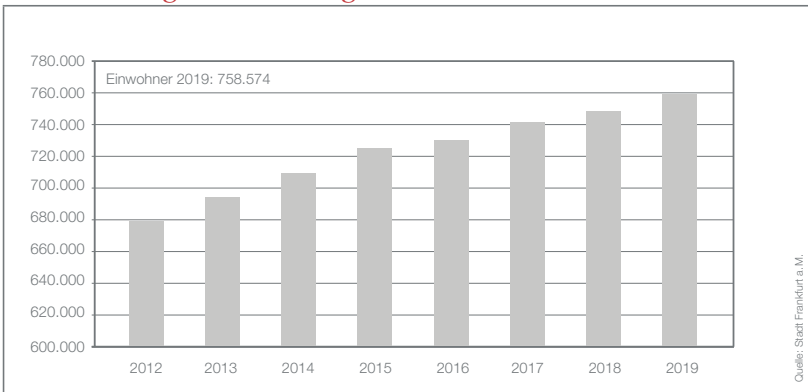
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



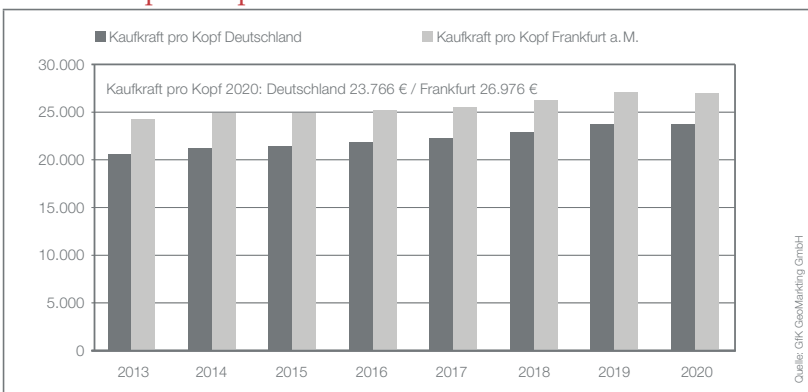
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



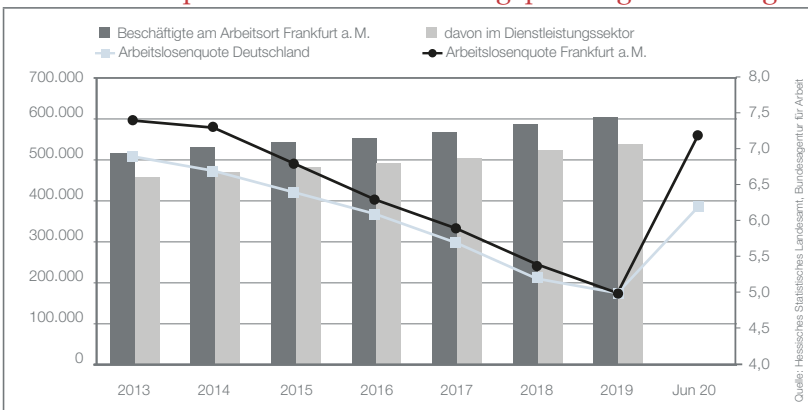
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



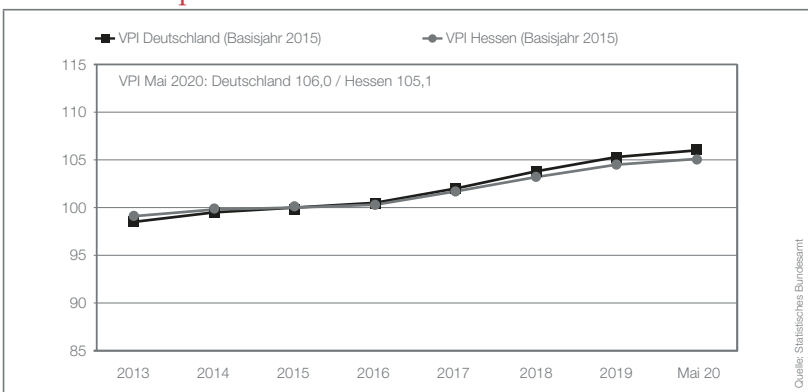
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

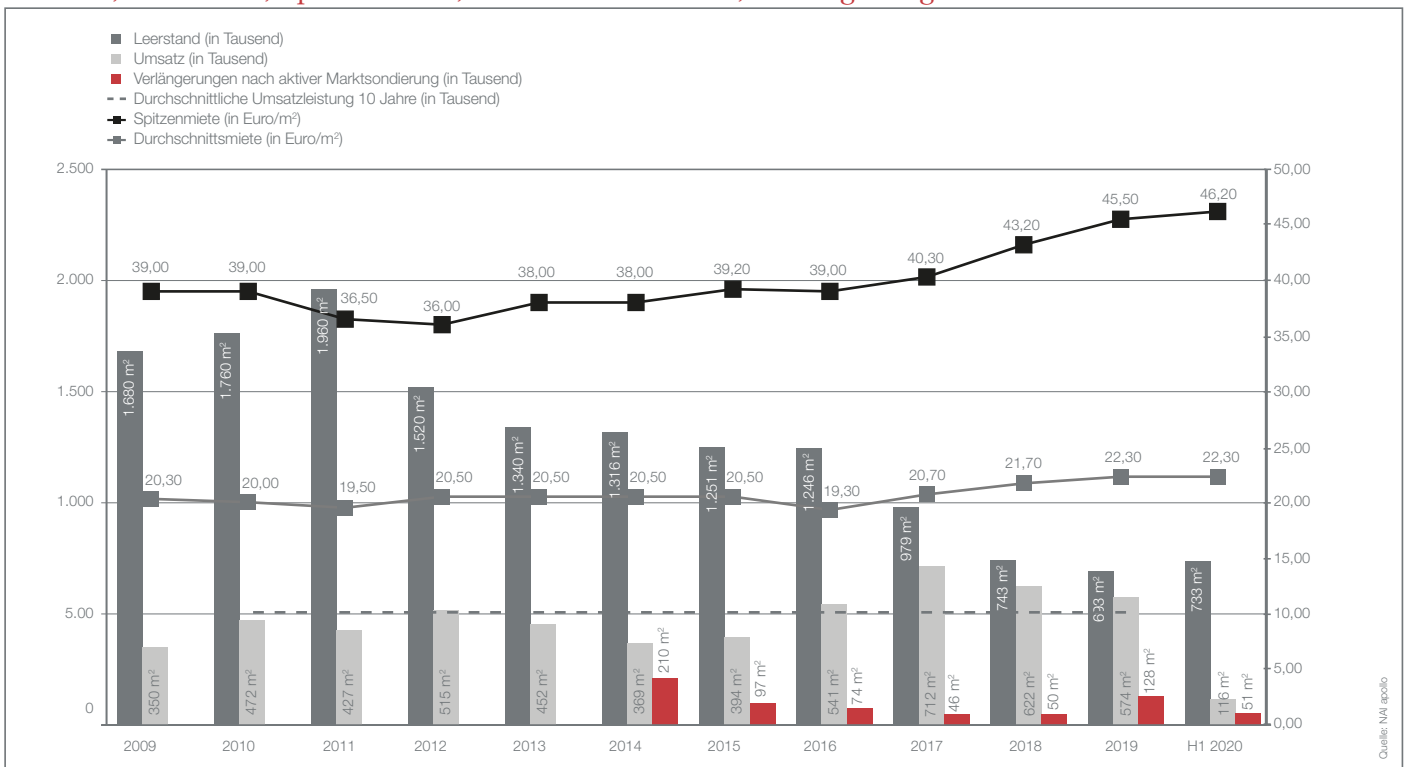


Die Metropole Frankfurt am Main hat sich im zweiten Quartal den deutschlandweiten Folgen des Wirtschaftseinbruchs im Zuge der COVID-19-Pandemie und des damit verbundenen Shutdowns nicht entziehen können. Dementsprechend hat auf dem Frankfurter Arbeitsmarkt zum Stand Juni 2020 die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahresmonat um 2,3 %-Punkte auf 7,2 % zugenommen. Dies entspricht einer absoluten Zunahme von rund 10.000 zusätzlichen Arbeitslosen. Mit hoher Wahrscheinlichkeit ist hiermit der Negativpunkt auf dem Arbeitsmarkt noch nicht erreicht worden.

Dies lässt sich u. a. auch aus der aktuellen Konjunkturumfrage im IHK-Bezirk Frankfurt vom Frühsommer 2020 ableiten. So sind die Bewertungen sowohl der derzeitigen wirtschaftlichen Lage als auch der zukünftigen Erwartungen der befragten Unternehmen und infolgedessen auch der gesamte Geschäftsklimaindex auf den jeweils tiefsten Wert seit Beginn der Befragung im Jahr 2005 gefallen. Sowohl das Investitions- als auch das Beschäftigtenbarometer weisen einen deutlich negativen Saldo auf. Die büroflächenaffinen Branchen der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft sowie die unternehmensbezogenen Dienstleistungen bilden hier keine Ausnahme, wenngleich für die erstgenannte Branche weiterhin von einem sehr leichten Beschäftigtenaufbau ausgegangen wird.

Erste Lichtblicke deuten aktuelle Konjunkturprognosen an. So rechnet das Münchener ifo Institut für die Bundesrepublik nach den deutlich spürbaren Wirtschaftseinbrüchen im ersten und zweiten Quartal 2020 ab dem dritten Quartal wieder mit einem BIP-Wachstum. Unter dem Strich dürfte für das Gesamtjahr 2020 ein Minus von 6,7 % der Wirtschaftsleistung stehen. Jedoch sollte die Entwicklung des Jahres 2021 mit einem Plus von 6,4 % den Einbruch nahezu wieder aufholen.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

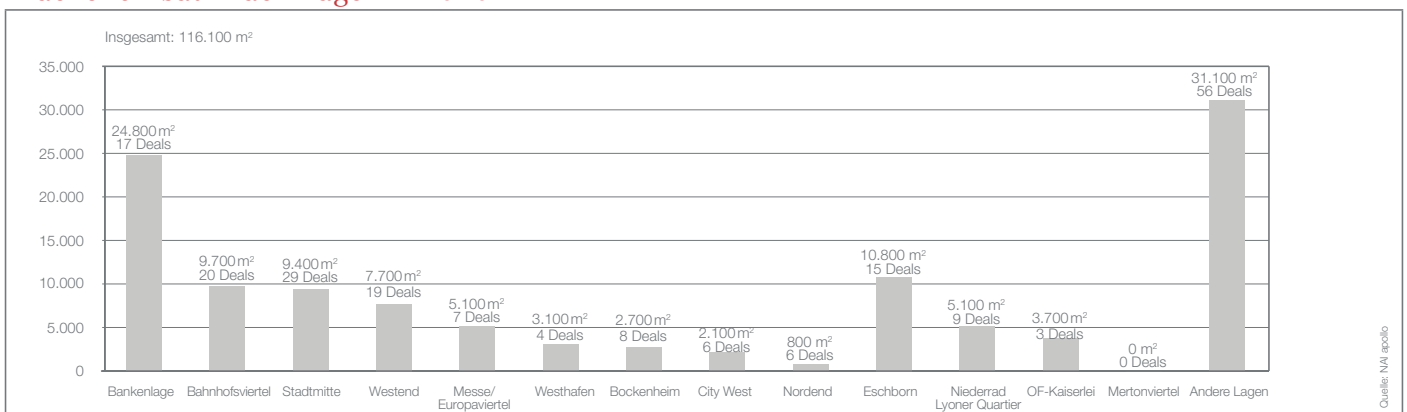


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei spürt zum Ende des zweiten Quartals 2020 deutlich die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und die Folgen des Wirtschaftseinbruchs im Zuge des Shutdowns. Der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer belief sich in den Monaten April bis Juni 2020 auf lediglich 46.900 m². Damit liegt das Ergebnis nicht nur spürbar unter dem bereits schwachen Vorquartal, sondern auch 73 % unter dem Vorjahresquartal. Die vergangenen drei Monate zählen zu den schlechtesten jemals erfassten Quartalen in Frankfurt. Maßgeblichen Anteil an dem dennoch erzielten Volumen haben Deals, die zum Großteil bereits vor Beginn der Krise angestoßen wurden.

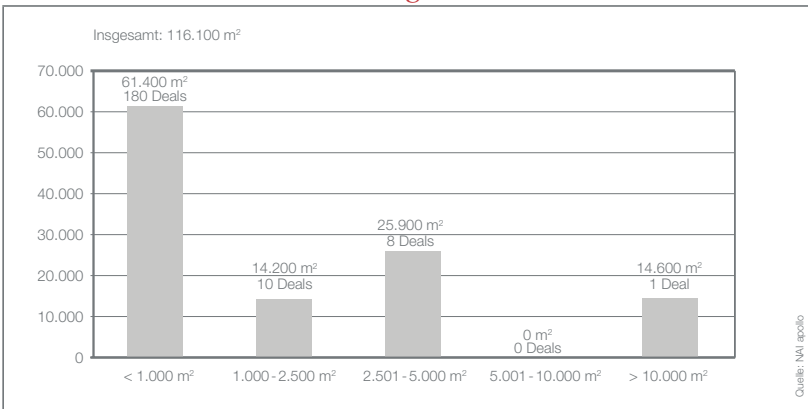
Für das erste Halbjahr steht in Summe ein Flächenumsatz von 116.100 m², der sich fast 50 % unter dem zehnjährigen Mittel in Höhe von 222.900 m² (H1 2010 – H1 2019) bewegt. Dies entspricht dem schwächsten ersten Halbjahresergebnis seit der Jahrtausendwende. Auch die Anzahl der Deals ordnet sich mit 199 Abschlüssen in den ersten sechs Monaten 2020 am unteren Ende der Skala ein.

Das nicht in die Gesamtanalyse einfließende Umsatzvolumen von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung hat sich nun auf 51.300 m² für das erste Halbjahr erhöht. Diese haben somit in der COVID-19-Krise gegenüber dem fünfjährigen Durchschnitt in Höhe von 41.800 m² deutlich zugelegt.

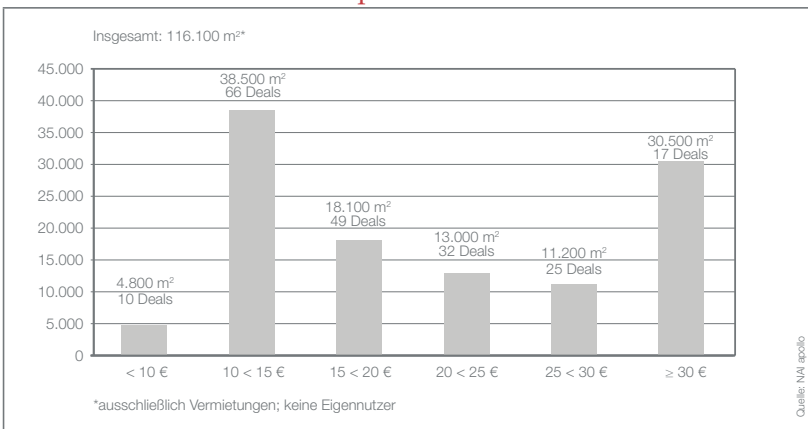
Flächenumsatz nach Lage H1 2020



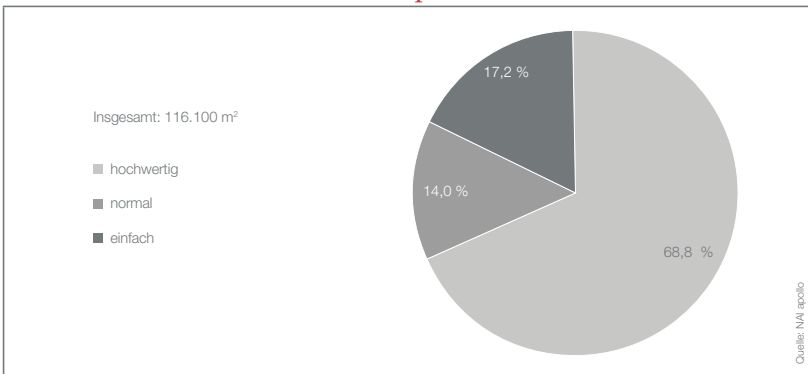
Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2020



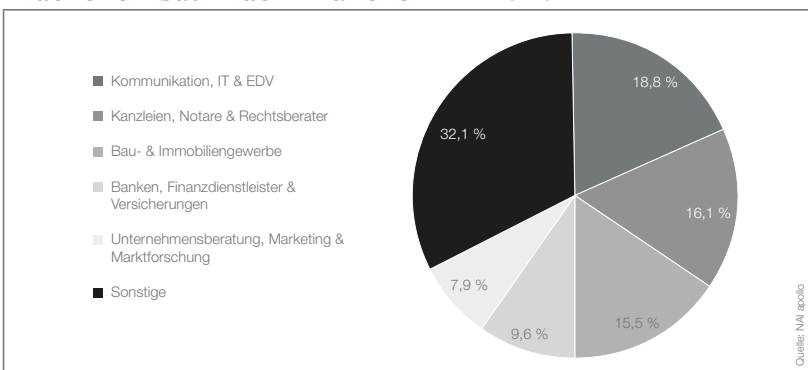
Flächenumsatz nach Mietpreisen H1 2020



Flächenumsatz nach Flächenqualität H1 2020



Flächenumsatz nach Branchen H1 2020



Infolge deutlich zurückgegangener Großabschlüsse sind Deals unterhalb der 1.000 m²-Marke zur Jahresmitte für über die Hälfte des Umsatzes verantwortlich. Gleichzeitig weist dieses Segment innerhalb der Größenklassen eine der geringsten Abnahmen gegenüber dem Vorjahreszeitraum auf. Dahinter folgt das Größencluster „2.501 – 5.000 m²“, das für über ein Fünftel des Umsatzes steht und sich mit einem moderaten Rückgang im Vergleich nur marginal unter dem Vorjahreswert bewegt.

Die beiden größten Abschlüsse des Jahres stammen weiterhin aus dem ersten Quartal 2020. Zum einen ist dies die Anmietung von 14.600 m² durch Freshfields Bruckhaus Deringer LLP im „Four“, zum anderen die 4.600 m², die durch Google im „Global Tower“ bezogen werden. Darauf folgt mit der Anmietung von rund 3.800 m² durch die Schwab Versand GmbH im „Jadehaus“ in der Hanauer Landstraße 523 der größte Abschluss des zweiten Quartals.

Aufgrund einer Vielzahl auch an kleinen Mietabschlüssen durch die Branche „Kommunikation, IT & EDV“ führt diese zum Halbjahresende das Branchenranking an. So ist hier ein Flächenumsatz von 21.900 m² erfasst worden. Die darauffolgenden Branchen sind „Kanzleien, Notare & Rechtsberater“ mit 18.700 m² sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 18.000 m².

Unverändert ist das Gros des Umsatzgeschehens im CBD zu verorten, in dem 56,3 % der Marktaktivitäten stattfanden. Unter den einzelnen Teilmärkten sticht neben den CBD-Märkten wie der Bankenlage (24.800 m²) auch Eschborn hervor, wo in Summe 10.800 m² umgesetzt wurden.

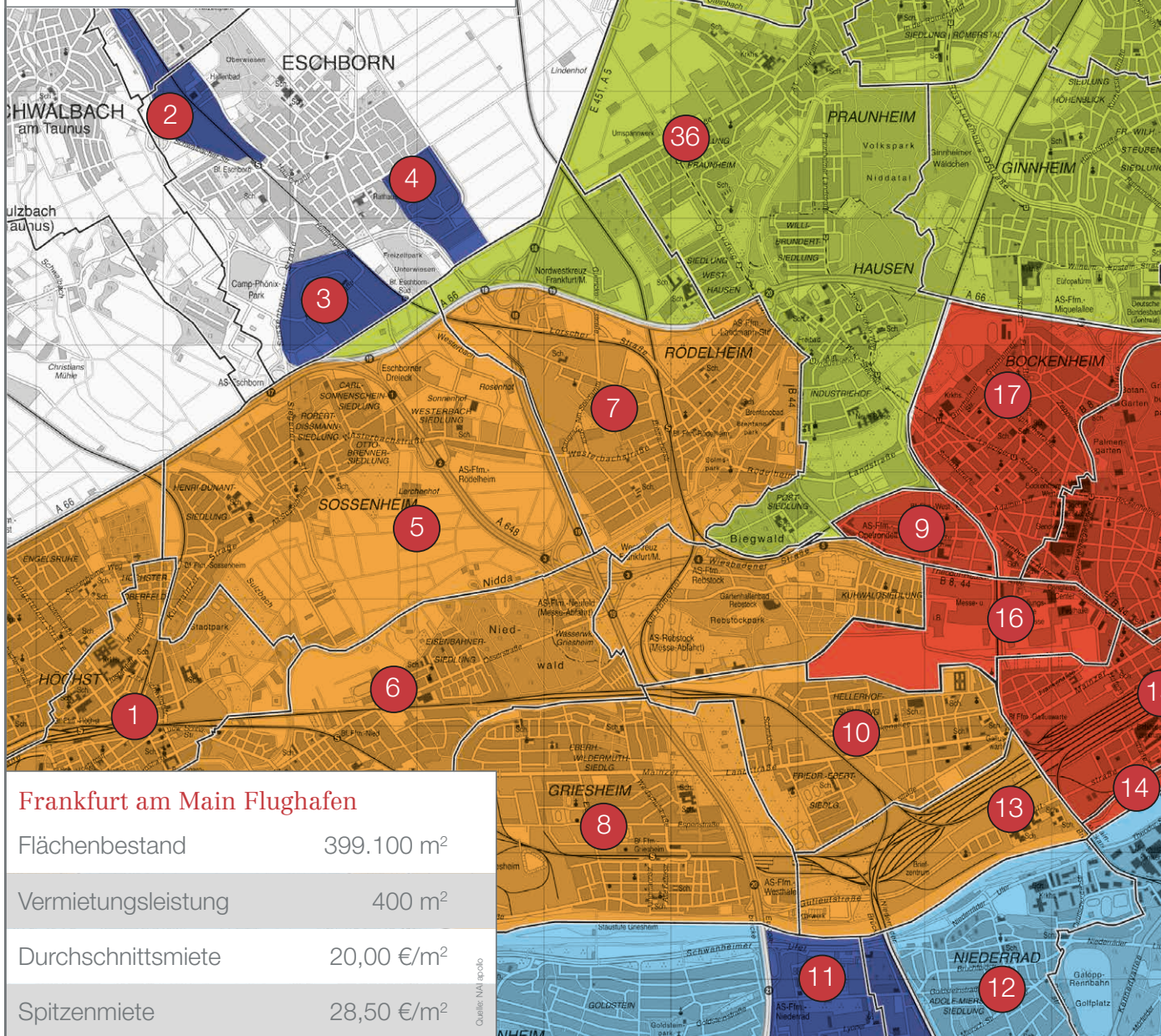
Das Mietpreinsniveau des Frankfurter Büromarktes zeigt sich bislang unbeeindruckt von der aktuellen Krise. Die Spitzenmiete liegt zur Jahresmitte 2020 mit 46,20 €/m² 5,0 % oberhalb des Vorjahresergebnisses. Für die Durchschnittsmiete mit 22,30 €/m² beträgt das entsprechende Plus 1,4 %.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q2 2020

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

Hauptlage	Leerstand*
F-CBD	240.900 m ²
F-WEST	51.400 m ²
F-SÜD	60.000 m ²
F-NORD	17.600 m ²
F-OST	54.600 m ²
BÜROZENTREN	308.500 m ²
GESAMT	733.000 m²

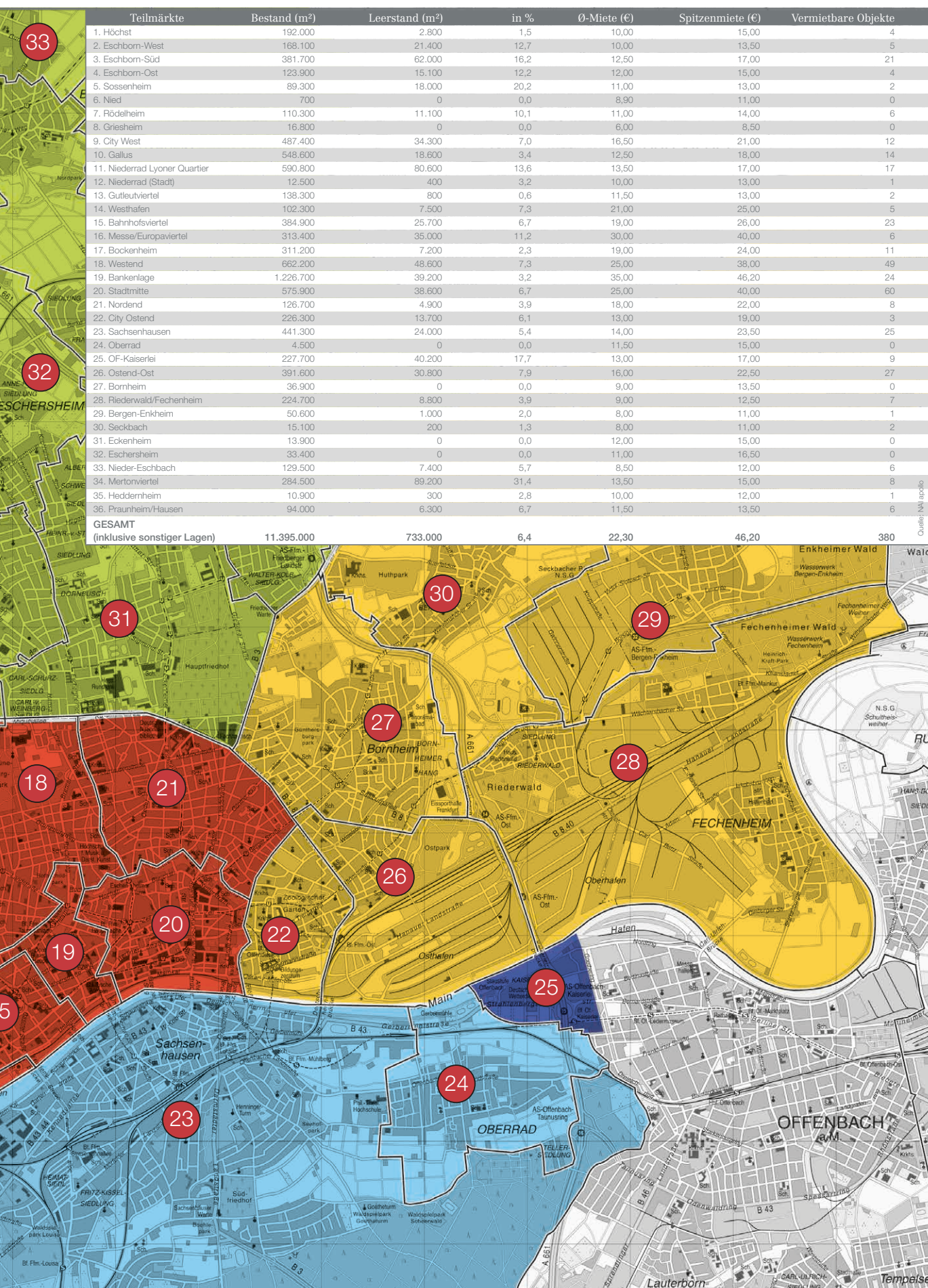
Datenstand 30.06.2020
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



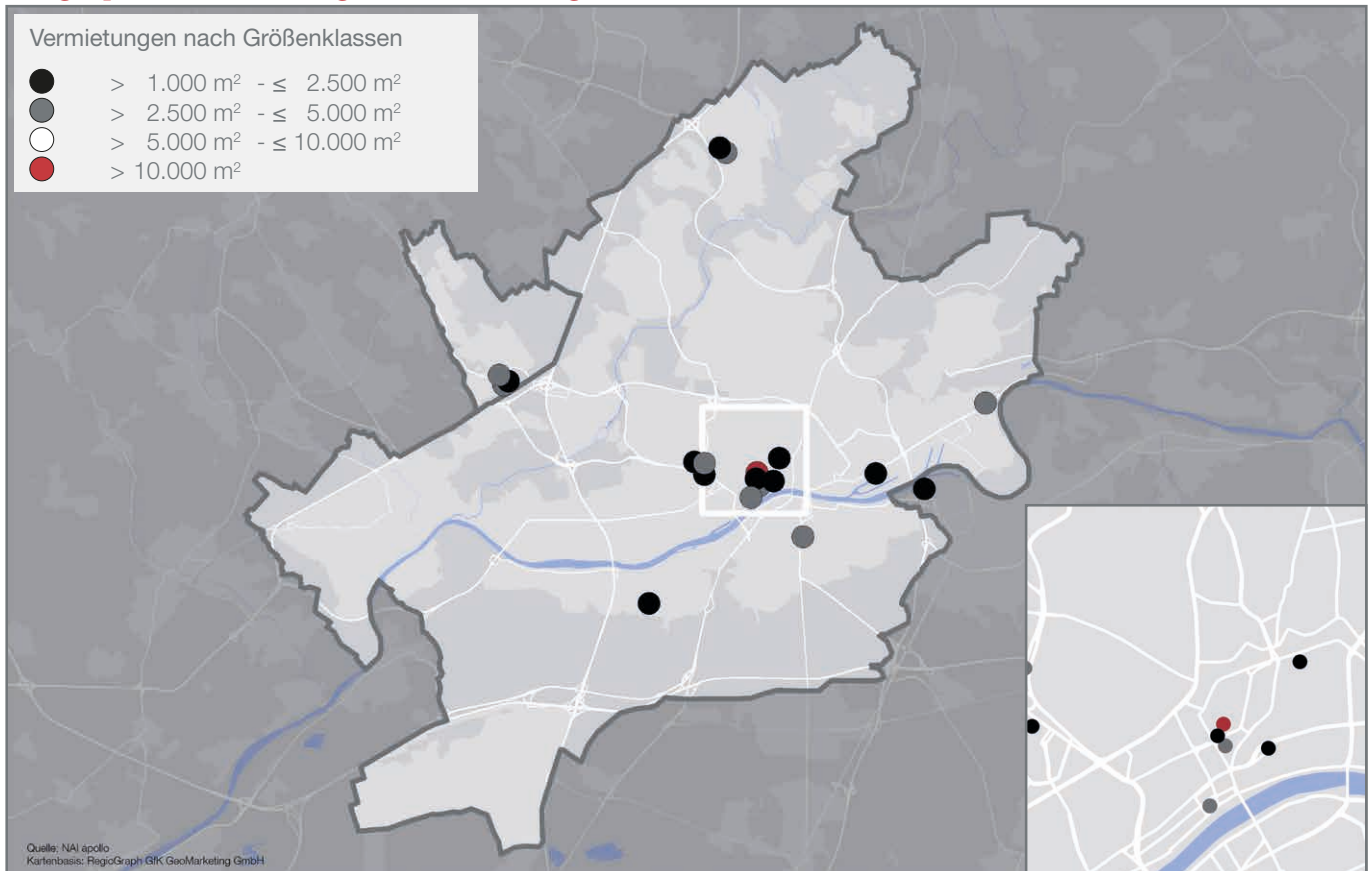
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	399.100 m ²
Vermietungsleistung	400 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	28,50 €/m ²

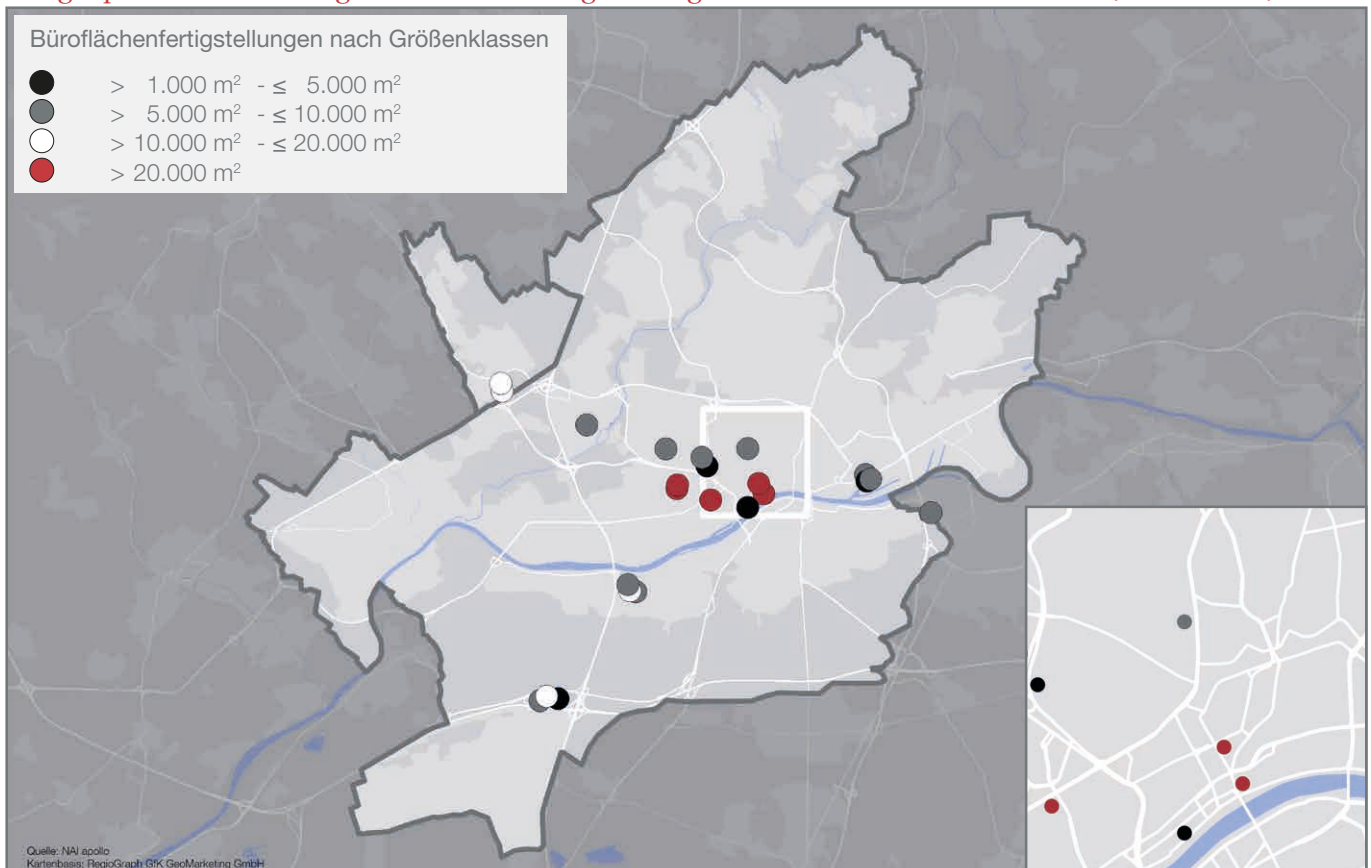
Quelle: NAI apollo



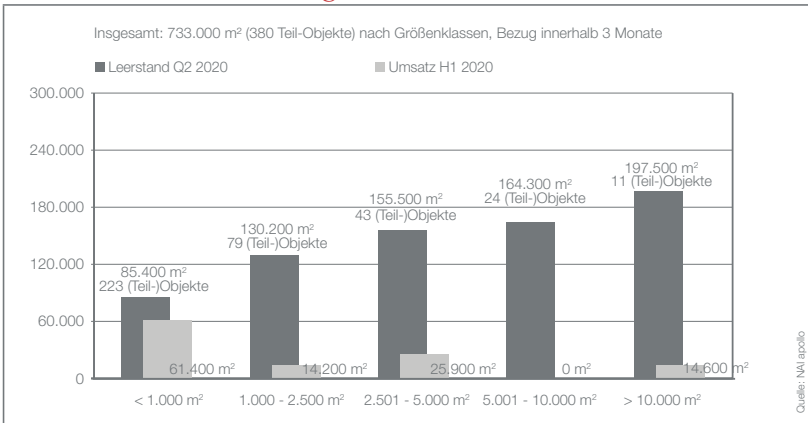
Geographische Verortung Großvermietungen H1 2020 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



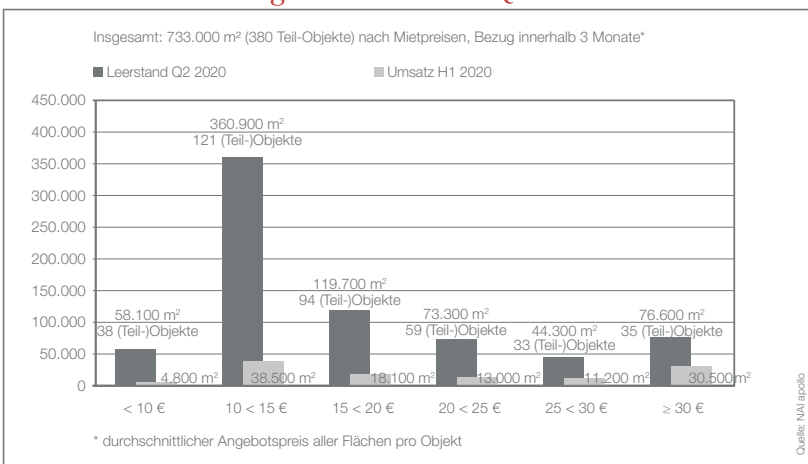
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2020 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



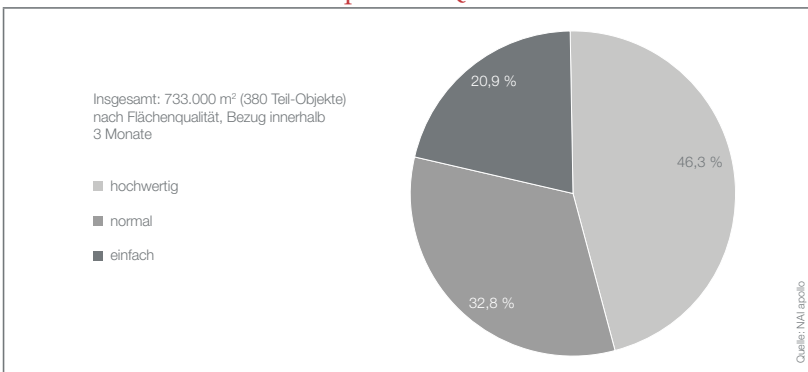
Leerstand nach Flächengröße Q2 2020



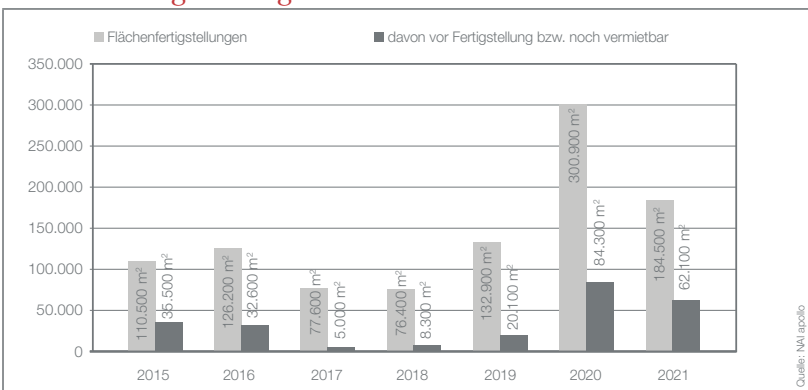
Leerstand nach aufgerufener Miete Q2 2020



Leerstand nach Flächenqualität Q2 2020



Flächenfertigstellungen



Im zweiten Quartal 2020 stehen im Frankfurter Marktgebiet rund 45.400 m² Büroflächenzugängen rund 79.800 m² Flächenabgänge gegenüber. Zu den zuletzt erfolgten Fertigstellungen zählt beispielsweise das „JACKIE & JERRIE“ mit ca. 8.700 m² im Teilmarkt Flughafen in Gateway Gardens. Infolge der höheren Flächenabgangszahl reduziert sich der Bürobestand zu Ende Juni 2020 auf nunmehr rund 11,40 Mio. m². Auf Gesamtjahressicht 2020 ist derzeit mit der Fertigstellung von über 300.000 m² Bürofläche zu rechnen. Die Vorvermietungsquote für diese Flächen liegt aktuell bei 72 %.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – beträgt zum Stand 30.06.2020 rund 733.000 m². Damit ist dieser nicht nur gegenüber dem Vorquartal, sondern auch innerhalb der letzten zwölf Monate angestiegen. Die Zunahmen bewegen sich bei 14.000 m² bzw. 24.000 m². Die derzeitige Leerstandsquote beträgt damit 6,4 % und liegt 0,1 %-Punkte über dem Vorjahr.

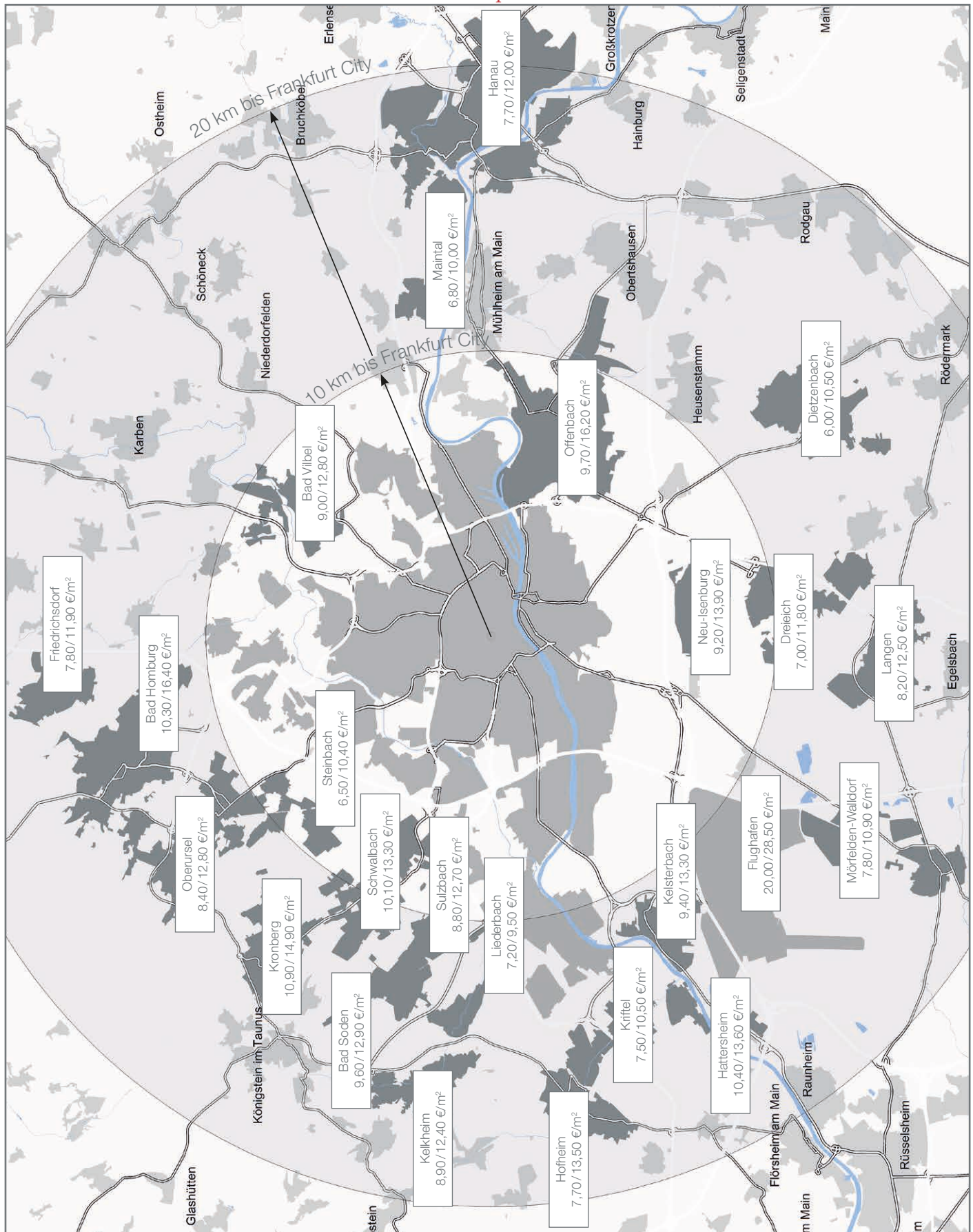
Mit dem sehr moderaten Umsatzgeschehen hat die COVID-19-Krise in den letzten Monaten Spuren auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt hinterlassen. Ein Anziehen der Flächennachfrage ist mittlerweile aber wieder erkennbar. Somit könnte beim Umsatz der Tiefpunkt bereits erreicht sein, zumal weiterhin einige Großgesuche im Raum stehen. Für das Gesamtjahr ist dementsprechend ein Erreichen der 300.000 m²-Marke durchaus möglich.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	↗
Spitzenmiete	→
Durchschnittsmiete	↘

Quelle: NAI apollo

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete



Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete H1 2020

	Bestand (in Mio. m²)	Umsatz (m²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m²)	Durchschnittsmiete (€/m²)
Berlin	18,80	330.000	1,5	39,50	27,20
Düsseldorf	7,37	132.000	7,0	28,50	16,30
Frankfurt a. M.	11,40	116.000	6,4	46,20	22,30
Hamburg	13,84	161.000	3,0	30,50	17,30
München	20,52	329.000	2,6	39,50	21,80

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen (netto) Q2 2020

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,65%	2,85 %	3,75 %
Düsseldorf	3,10%	3,15 %	3,80 %
Frankfurt a. M.	2,85%	3,05 %	3,75 %
Hamburg	2,85%	3,05 %	3,75 %
München	2,70%	2,85 %	3,70 %
Gesamt	Ø = 2,85 %	Ø = 3,00 %	Ø = 3,75 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze H1 2020

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m²
Four - T1, Neue Schlesingergasse / Bankenlage	Freshfields Bruckhaus Deringer	14.600
Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36 / Bankenlage	Google	4.600
Jadehaus, Hanauer Landstraße 523 / Riederwald/Fechenheim	Schwab Versand	3.800
Taunus Tower, Mergenthalerallee 73-75/ Eschborn-Süd	DB Energie	3.400
Untermain Eins, Untermainanlage 18 / Bahnhofsviertel	Patrizia	3.200

Quelle: NAI apollo

Größte Investments H1 2020

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *teilweise geschätzt
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)
Westend Carree, Grüneburgweg 14-18	Preos	ca. 190.000.000
FAZ-Tower, Europa-Allee 92	UBM Development	ca. 150.000.000 (anteilig)
Main Triangel, Zum Laurenburger Hof 76	Aroundtown	> 130.000.000

Quelle: NAI apollo
*teilweise geschätzt

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

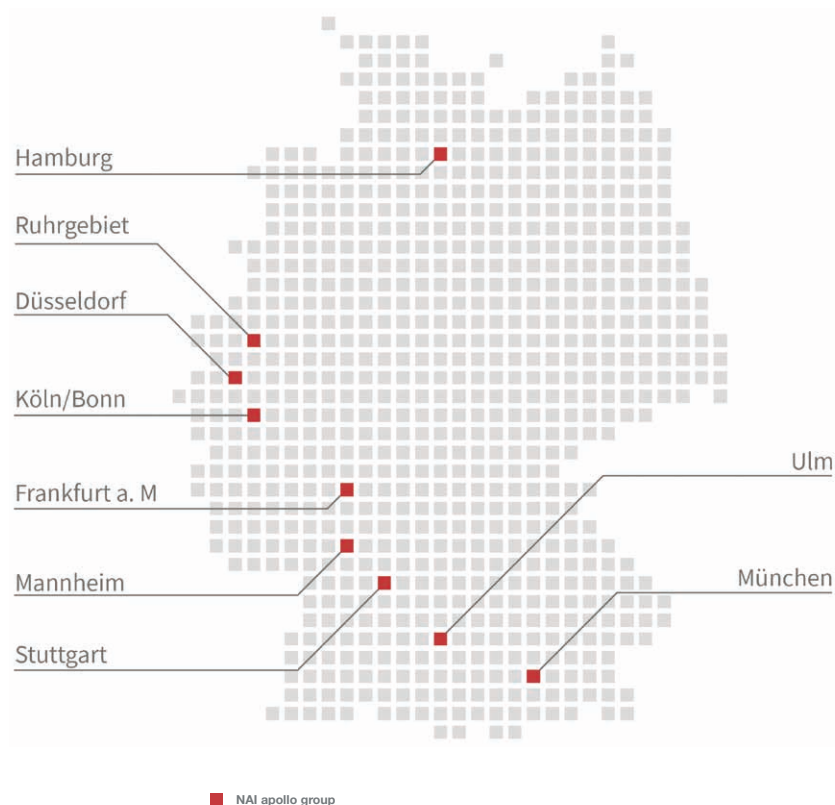
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

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, 2020.

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.