



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q3 2020

„Nach dem Wissen ist das nächstebeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



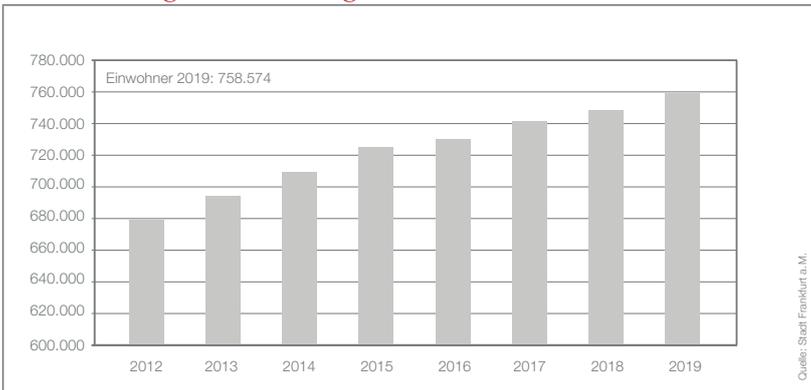
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



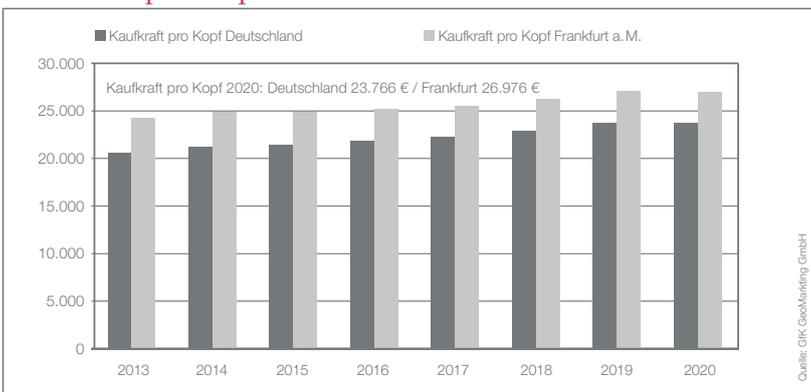
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



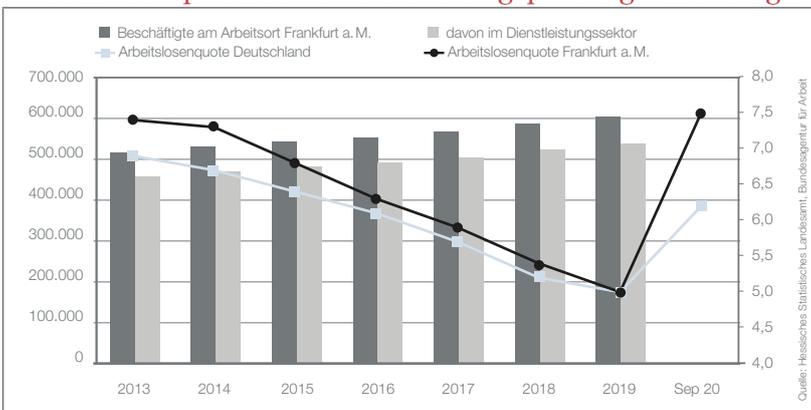
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



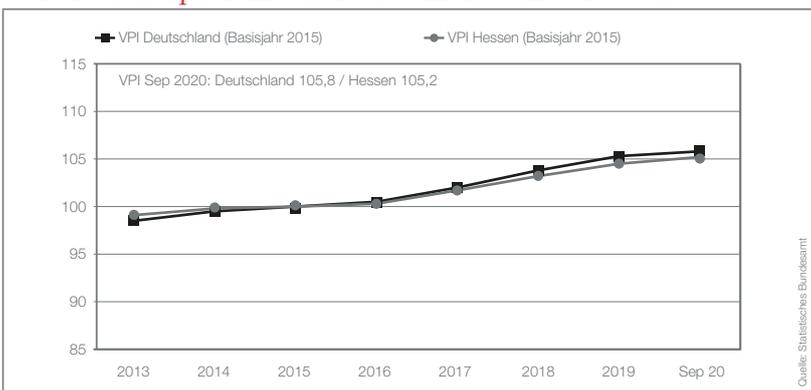
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

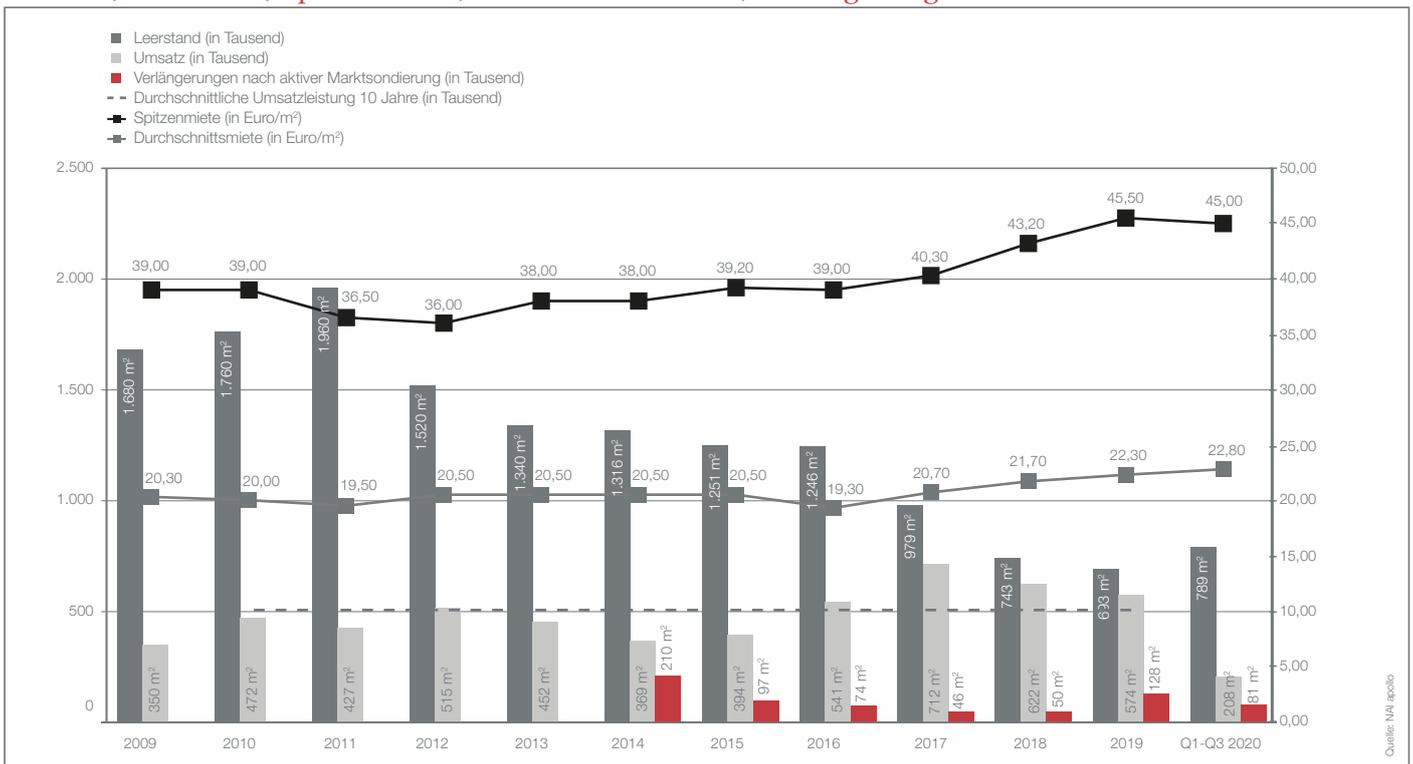


Nachdem die deutsche Wirtschaft infolge des landesweiten Shutdowns, ausgelöst durch die Corona-Pandemie, im zweiten Quartal 2020 einen historischen Rückgang des BIP von von 9,7 % verkraften musste, war im dritten Quartal wieder eine spürbare Verbesserung zu erkennen. Seit Mai 2020 zeichnete sich ein Erholungsprozess ab. So hat beispielsweise die Industrie ihre Auftragseingänge und ihren Absatz wieder deutlich steigern können. Auch der ifo Geschäftsklimaindex zeigte nach dem Tiefstand im April wieder eine kontinuierlich steigende Entwicklung und erreichte im September 93,4 Punkte. Damit schien Deutschland die Talsohle bereits durchschritten zu haben. Mit den derzeit steigenden Infektionszahlen und den entsprechenden Konsequenzen für das generelle Wirtschaftsleben, wächst jetzt aber die Gefahr einer längerfristigen Rezession und die Befürchtung, dass die fragile Entwicklung statt eines V-Verlaufes ein W-Verlauf nehmen könnte.

Damit dürfte es sich bei der Abnahme der Arbeitslosenquote in Deutschland von 6,4 % im August auf 6,2 % im September auch eher um eine Verschnaufpause und weniger um eine Trendumkehr handeln. Insbesondere der erwartete Anstieg an Insolvenzen im kommenden Jahr wird deutliche Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen. Dementsprechend ist die Arbeitslosenentwicklung in Frankfurt am Main zu bewerten. Mit einer aktuellen Quote von 7,5 % ist diese gegenüber dem Vorjahr um 2,7 %-Punkte gestiegen, zuletzt aber gemäß dem bundesdeutschen Trend im Vergleich zum Vormonat wieder um 0,2 %-Punkte gesunken.

Die Folgen der aktuellen Entwicklung für die Bürobeschäftigung werden kurzfristig zwar nicht so gravierend ausfallen wie für andere Bereiche. Dennoch wird sich eine weitere gesamtwirtschaftliche Abkühlung auch auf den Frankfurter Büromarkt auswirken, auch weil hierdurch bekannte Veränderungen, wie der Strukturwandel im Bankensektor, einen deutlichen Schub erhalten. So ist damit zu rechnen, dass ein Abbau der Bürobeschäftigten sich vor allem im Leerstand und beim Büroflächenumsatz widerspiegeln wird.

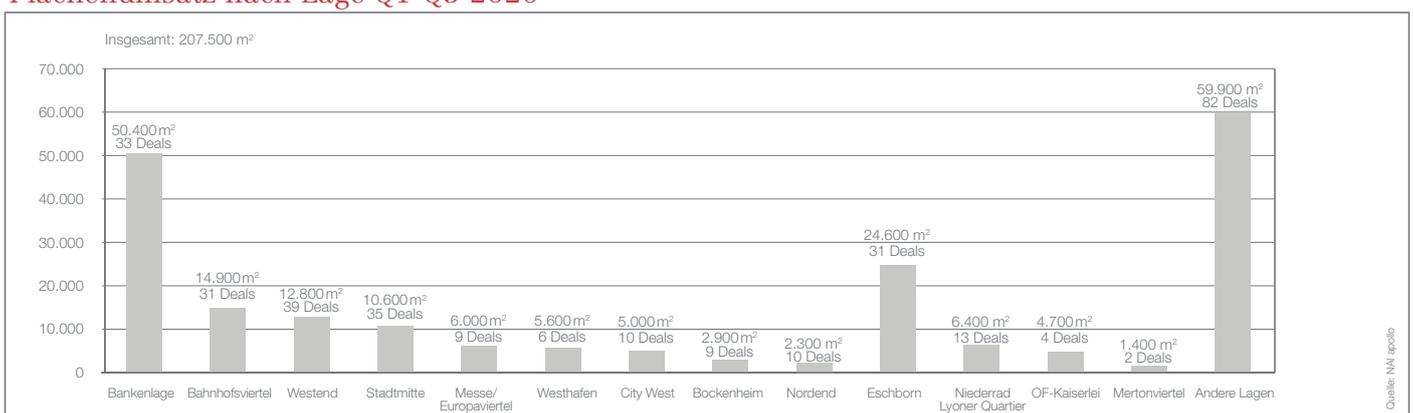
Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



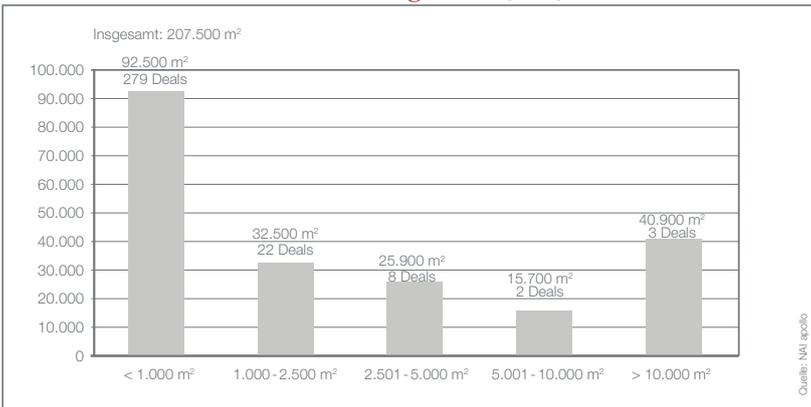
Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) zeigt im dritten Quartal 2020 leichte Erholungsanzeichen, sodass der Tiefpunkt in Folge der Corona-Pandemie und des Shutdowns zunächst überwunden scheint. Von einem Normalniveau kann aber nicht gesprochen werden. So ist in den Monaten Juli bis September ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 91.400 m² erfasst worden. Damit hat sich der Umsatz gegenüber dem zweiten Quartal nahezu verdoppelt. Im Vergleich zum Vorjahrszeitraum steht für das dritte Quartal 2020 allerdings ein Minus von rund 10 %. Für die ersten neun Monate 2020 summiert sich das Volumen auf insgesamt 207.500 m², womit sich unter dem Strich weiterhin eine deutliche Abnahme von 43 % gegenüber dem Vorjahr ergibt. Der Zehnjahresdurchschnitt wurde ebenfalls um über 40 % klar verfehlt. Auch die Anzahl der Abschlüsse bewegt sich mit 314 mehr als ein Drittel unter dem Vorjahresniveau mit 478 Deals.

An Bedeutung gewonnen haben im Zuge der wirtschaftlichen Ungewissheit abermals Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung. Nach einer weiteren Zunahme im dritten Quartal sind hier nun für die ersten neun Monate 80.500 m² erfasst worden.

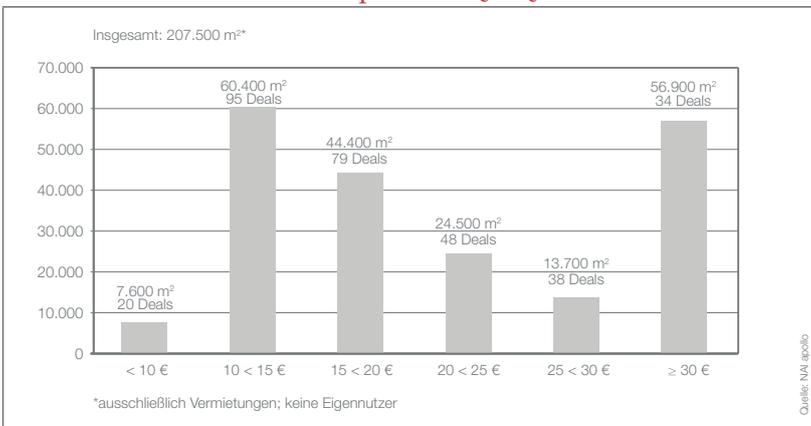
Flächenumsatz nach Lage Q1-Q3 2020



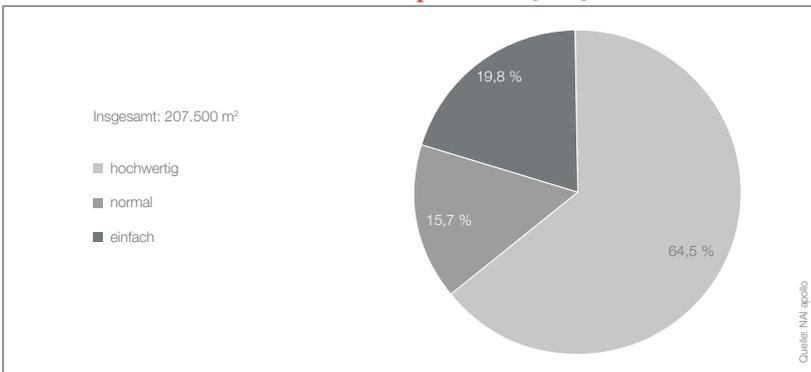
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2020



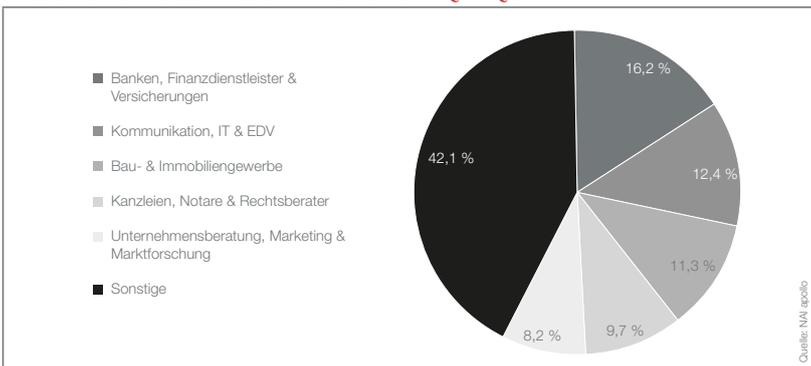
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1-Q3 2020



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1-Q3 2020



Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 2020



Bei Differenzierung nach Größenklassen zeigt sich im dritten Quartal eine spürbare Belebung sowohl im kleinflächigen Segment als auch oberhalb der 1.000 m²-Marke. Im gesamten bisherigen Jahresverlauf verbucht das Segment unterhalb der 1.000 m²-Marke mit 44,6 % bzw. über 92.000 m² den aktuell größten Marktanteil. Dahinter reihen sich Großabschlüsse oberhalb von 10.000 m² ein. Diese sind für fast 41.000 m² bzw. 19,7 % des Umsatzes verantwortlich. Auf die weiteren Größensegmente fallen Anteile zwischen 7,6 % und 15,7 %.

Die größten Deals des dritten Quartals 2020 stellen die Anmietung von ca. 16.000 m² Bürofläche durch die DekaBank im „T1“ der Projektentwicklung „Four“ sowie der Abschluss von 10.300 m² durch die Frankfurt University of Applied Sciences in der Hungener Straße 6 dar.

Der bisherige Top-Abschluss durch die DekaBank hinterlässt seine Spuren auch bei der Branchenverteilung der Nachfrage. Die Gruppe der „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ hat damit die Poleposition im Markt zurückerobert. So erzielt diese Branche ein Volumen in Höhe von 33.700 m² und einen Marktanteil von 16,2 %. Dahinter folgen die Branche „Kommunikation, IT & EDV“ mit 25.800 m² sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 23.400 m².

In der Lageverteilung steht die Hauptlage des CBD unverändert im Fokus der Mietergunst. 53,3 % bzw. 110.600 m² des Gesamtumsatzes sind hier getätigt worden. Die Bankenlage, Teil des CBD, ist der gefragteste Teilmarkt. In diesem sind insgesamt 50.400 m² registriert worden. Weitere Teilmärkte, die mit hohen Umsätzen herausstechen, sind Eschborn mit 24.600 m² sowie das Bahnhofsviertel mit 14.900 m².

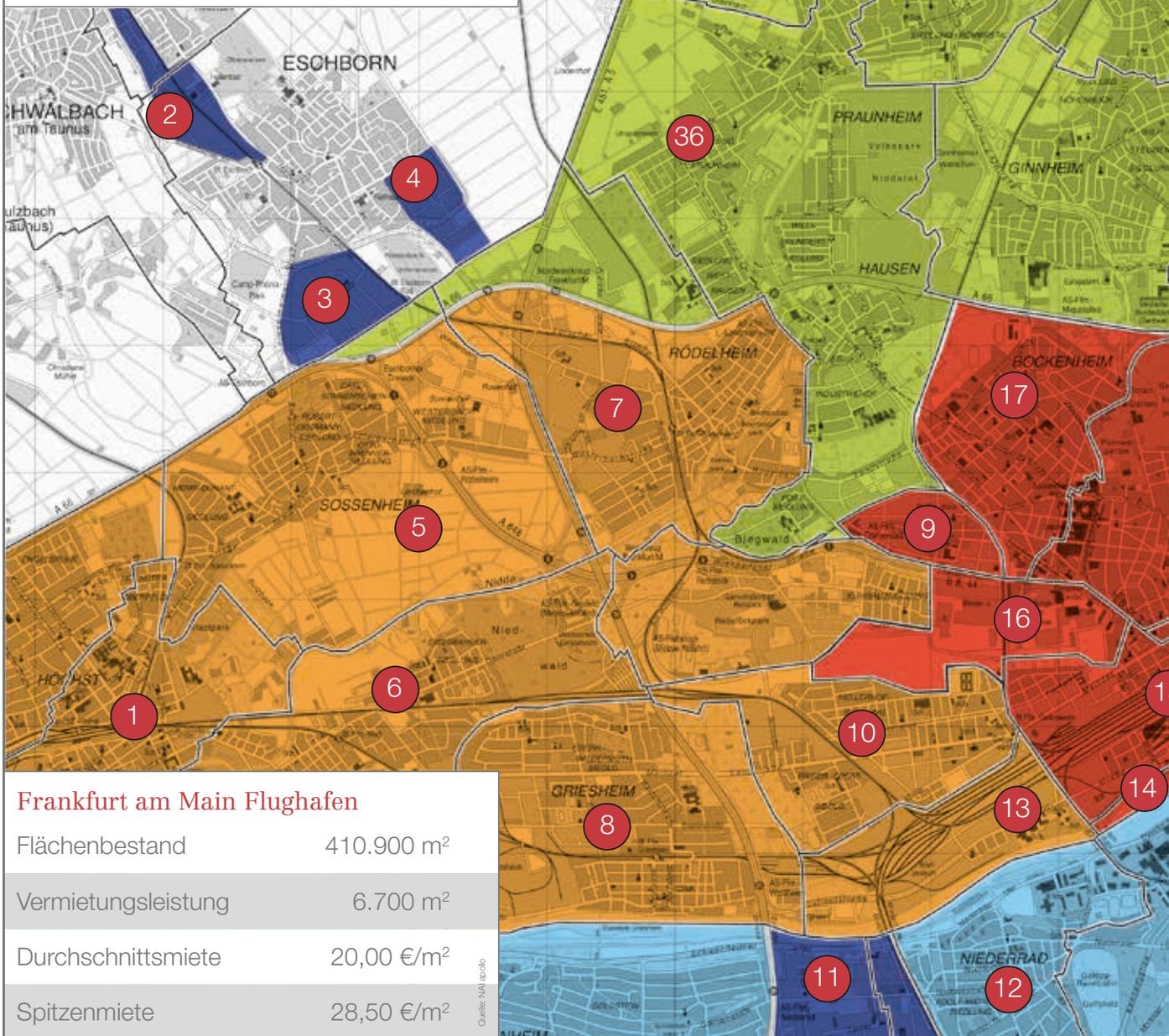
Die Mietpreisentwicklung des Frankfurter Büromarktes präsentiert sich im dritten Quartal zweigeteilt. Die Durchschnittsmiete ist im Jahresvergleich infolge von höherpreisigen Projektanmietungen um 3,6 % auf nun 22,80 €/m² angestiegen, während sich die Spitzenmiete mit 45,00 €/m² wieder auf dem Vorjahreswert einpendelt.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q3 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	282.700 m ²
 F-WEST	43.700 m ²
 F-SÜD	61.200 m ²
 F-NORD	25.400 m ²
 F-OST	57.300 m ²
 BÜROZENTREN	318.800 m ²
GESAMT	789.000 m ²

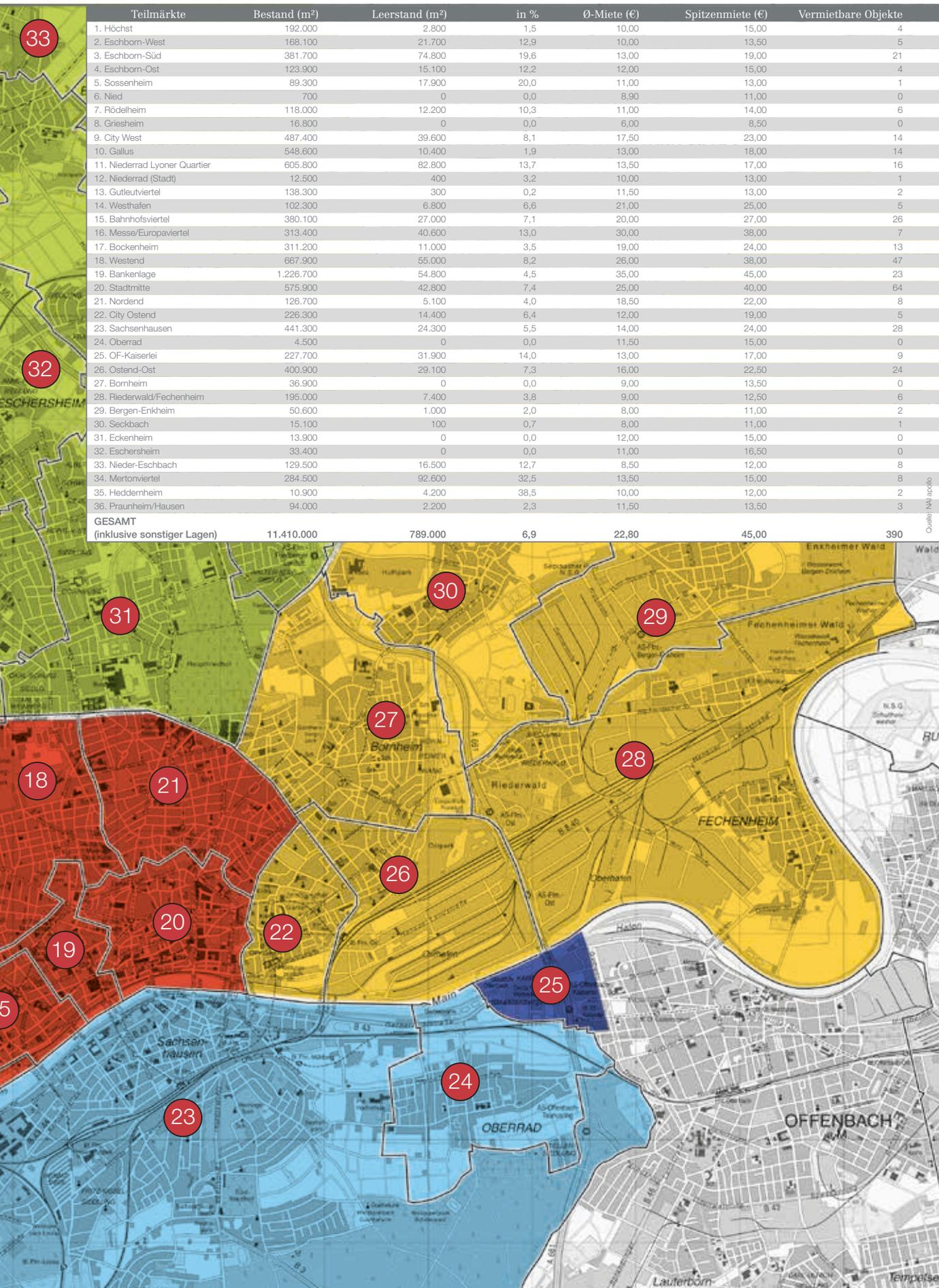
Datenstand 30.09.2020
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	410.900 m ²
Vermietungsleistung	6.700 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	28,50 €/m ²

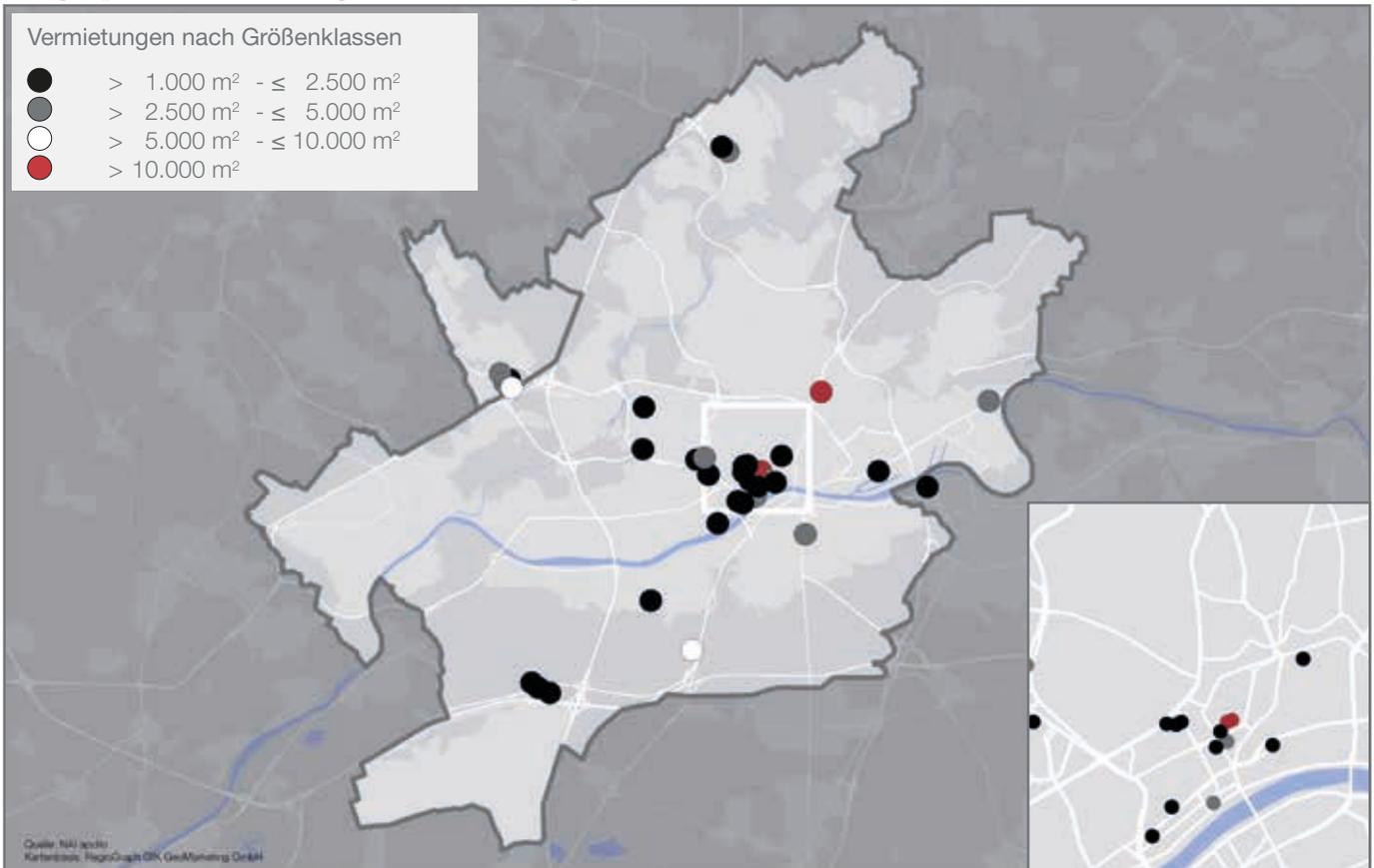
Quelle: NAI Apollo



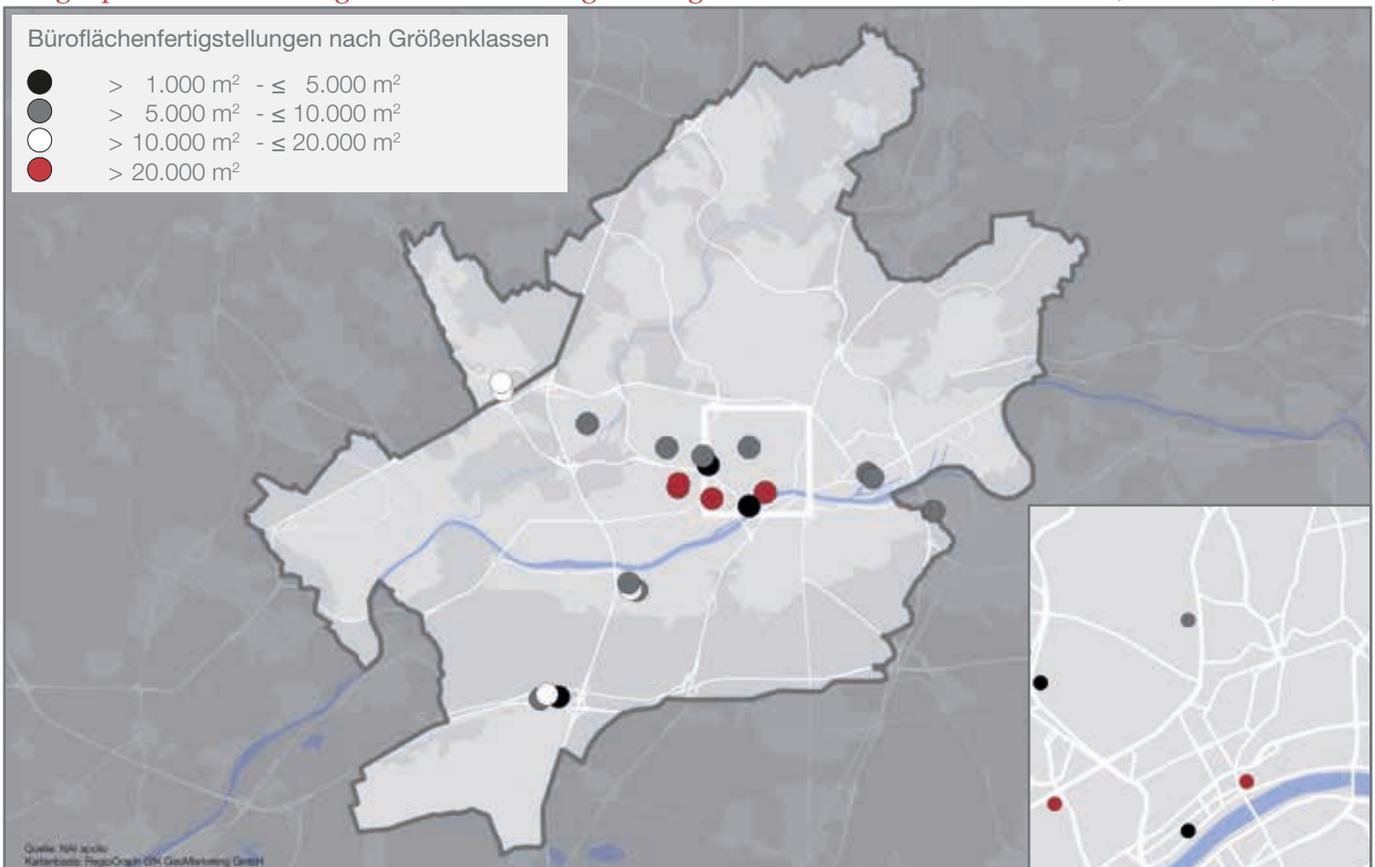
Teilmärkte	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	192.000	2.800	1,5	10,00	15,00	4
2. Eschborn-West	168.100	21.700	12,9	10,00	13,50	5
3. Eschborn-Süd	381.700	74.800	19,6	13,00	19,00	21
4. Eschborn-Ost	123.900	15.100	12,2	12,00	15,00	4
5. Sossenheim	89.300	17.900	20,0	11,00	13,00	1
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	118.000	12.200	10,3	11,00	14,00	6
8. Griesheim	16.800	0	0,0	6,00	8,50	0
9. City West	487.400	39.600	8,1	17,50	23,00	14
10. Gallus	548.600	10.400	1,9	13,00	18,00	14
11. Niederrad Lyoner Quartier	605.800	82.800	13,7	13,50	17,00	16
12. Niederrad (Stadt)	12.500	400	3,2	10,00	13,00	1
13. Gutleutviertel	138.300	300	0,2	11,50	13,00	2
14. Westhafen	102.300	6.800	6,6	21,00	25,00	5
15. Bahnhofsviertel	380.100	27.000	7,1	20,00	27,00	26
16. Messe/Europaviertel	313.400	40.600	13,0	30,00	38,00	7
17. Bockenheim	311.200	11.000	3,5	19,00	24,00	13
18. Westend	667.900	55.000	8,2	26,00	38,00	47
19. Bankenlage	1.226.700	54.800	4,5	35,00	45,00	23
20. Stadtmitte	575.900	42.800	7,4	25,00	40,00	64
21. Nordend	126.700	5.100	4,0	18,50	22,00	8
22. City Ostend	226.300	14.400	6,4	12,00	19,00	5
23. Sachsenhausen	441.300	24.300	5,5	14,00	24,00	28
24. Oberrad	4.500	0	0,0	11,50	15,00	0
25. OF-Kaiserlei	227.700	31.900	14,0	13,00	17,00	9
26. Ostend-Ost	400.900	29.100	7,3	16,00	22,50	24
27. Bornheim	36.900	0	0,0	9,00	13,50	0
28. Riederwald/Fechenheim	195.000	7.400	3,8	9,00	12,50	6
29. Bergen-Enkheim	50.600	1.000	2,0	8,00	11,00	2
30. Sockbach	15.100	100	0,7	8,00	11,00	1
31. Eckenheim	13.900	0	0,0	12,00	15,00	0
32. Eschersheim	33.400	0	0,0	11,00	16,50	0
33. Nieder-Eschbach	129.500	16.500	12,7	8,50	12,00	8
34. Mertonviertel	284.500	92.600	32,5	13,50	15,00	8
35. Heddernheim	10.900	4.200	38,5	10,00	12,00	2
36. Praunheim/Hausen	94.000	2.200	2,3	11,50	13,50	3
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.410.000	789.000	6,9	22,80	45,00	390

Quelle: NAI Apollo

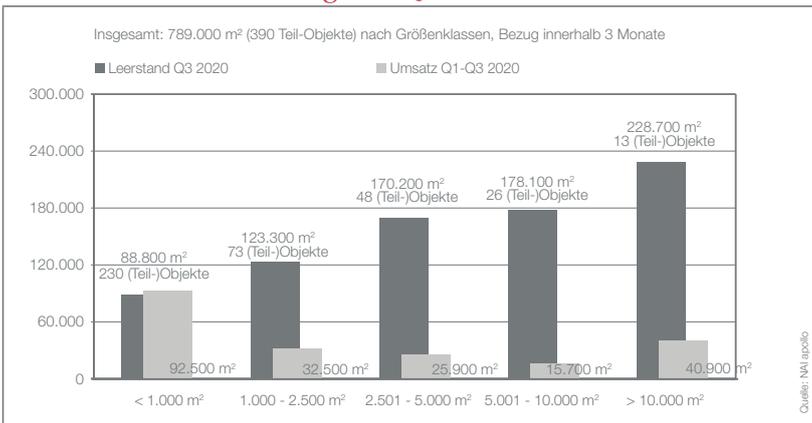
Geographische Verortung Großvermietungen Q1-Q3 2020 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



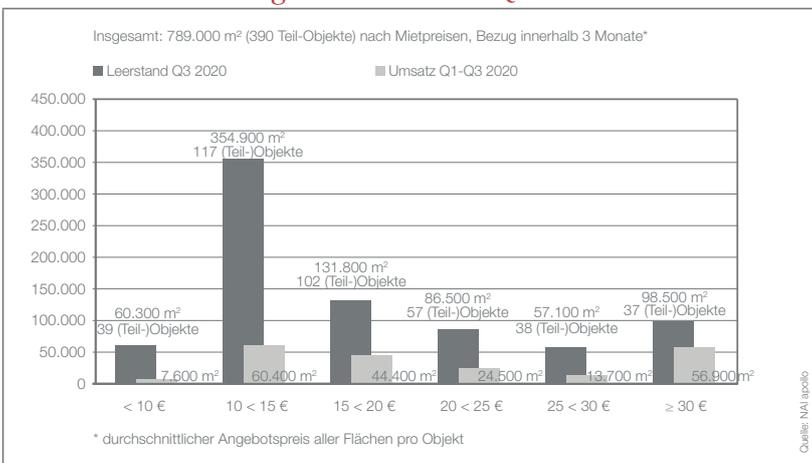
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2020 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



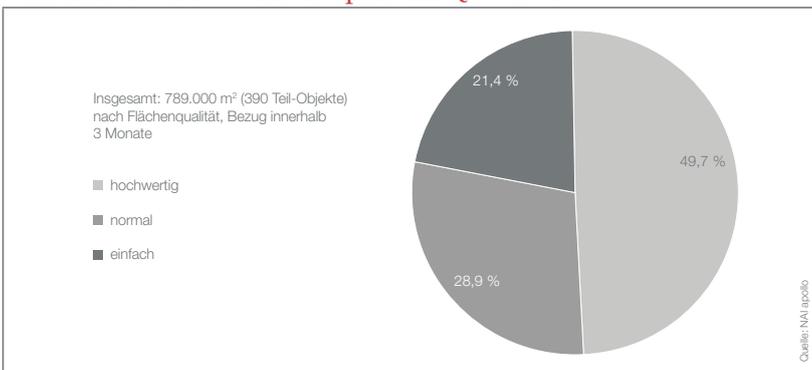
Leerstand nach Flächengröße Q3 2020



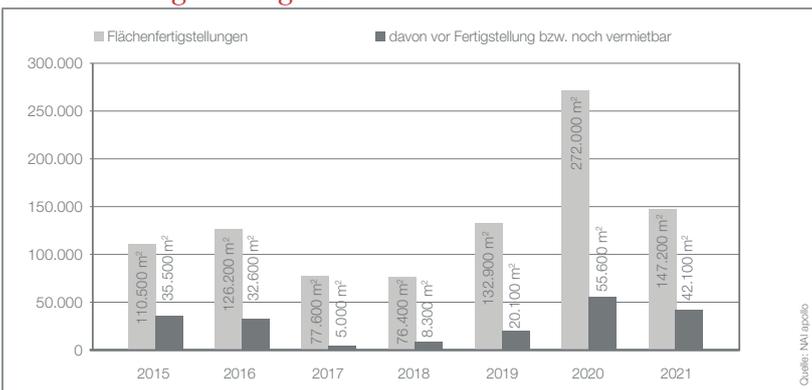
Leerstand nach aufgerufener Miete Q3 2020



Leerstand nach Flächenqualität Q3 2020



Flächenfertigstellungen



Im dritten Quartal 2020 sind im Frankfurter Marktgebiet fünf Büroprojekte mit insgesamt 50.900 m² fertiggestellt worden. Hierzu zählen unter anderem der Hauptsitz von Nintendo of Europe in Niederrad mit 15.000 m², die Revitalisierung des „Morrow“ im Westend mit 7.000 m² oder der „AirPark“ in Gateway Gardens mit 11.800 m² Bürofläche. Unter Berücksichtigung der Flächenabgänge verzeichnet der Frankfurter Büromarkt einen leichten Bestandszuwachs auf nun rund 11,41 Mio. m². Für das Gesamtjahr erwarten wir derzeit ein Fertigstellungsvolumen von 272.000 m², wovon bereits rund 80 % vergeben sind.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – hat innerhalb der letzten drei Monate deutlich zugenommen. Zum Stand 30.09.2020 beträgt der marktaktive Leerstand 789.000 m², was einer Leerstandsquote von 6,9 % gleichkommt. Gegenüber dem Vorquartal hat der Leerstand damit um 56.000 m² zugelegt, wobei die Quote um 0,5 %-Punkte angestiegen ist.

Für das finale Quartal wird zum jetzigen Zeitpunkt mit einer weiteren Normalisierung der Marktaktivitäten gerechnet. Infolgedessen wird ein Jahresumsatz von nun deutlich über 300.000 m² prognostiziert. Von einer generellen Entwarnung bzw. Überwindung der coronabedingten Krise kann allerdings nicht gesprochen werden. So wird auch ohne eine sich derzeit abzeichnende neue Verschärfung von einer zusätzlichen Zunahme der Flächenverfügbarkeit ausgegangen. Dies wird sich auch in einer Abnahme des Mietpreinsniveaus widerspiegeln.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	↗
Spitzenmiete	↘
Durchschnittsmiete	↘

Quelle: NAI Apollo

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q1-Q3 2020

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	18,92	492.000	1,9	39,50	27,20
Düsseldorf	7,41	194.000	7,1	28,50	15,86
Frankfurt a. M.	11,41	208.000	6,9	45,00	22,80
Hamburg	13,83	243.000	3,0	30,50	17,20
München	20,63	458.000	2,8	39,50	21,50

Spitzenrenditen (netto) Q3 2020

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,60%	2,90%	3,55%
Düsseldorf	3,00%	3,25%	3,60%
Frankfurt a. M.	2,80%	3,15%	3,55%
Hamburg	2,80%	3,10%	3,55%
München	2,65%	2,90%	3,50%
Gesamt	Ø = 2,80%	Ø = 3,05%	Ø = 3,55%

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze Q1-Q3 2020

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
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
Sky Eschborn, Frankfurter Straße 60-68 / Eschborn-Süd	Mobis Parts Europe	9.500
Otto-Fleck-Schneise 7 / Sachsenhausen	Eintracht Frankfurt	6.200

Größte Investments Q1-Q3 2020

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €*
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
BHF-Turm, Bockenheimer Landstraße 10	ABG Real Estate / HanseMercur Grundvermögen	ca. 170.000.000
FAZ-Tower, Europa-Allee 92	UBM Development	ca. 150.000.000 (anteilig)

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

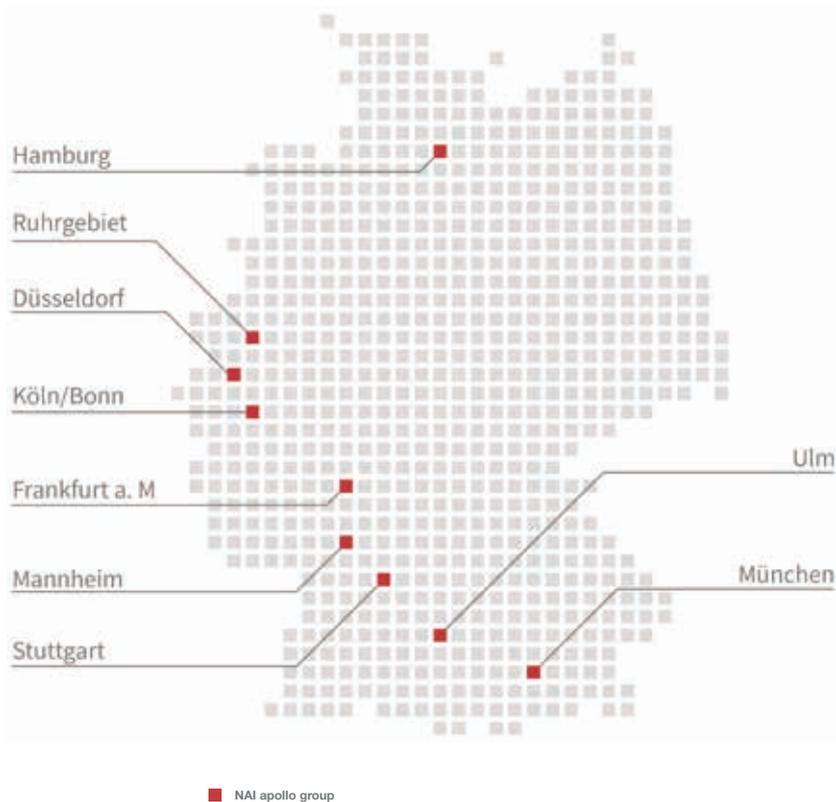
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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.