



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
H1 2021

„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



Andreas Wende
Managing Partner
+49 (0) 69 - 970 505-171
andreas.wende@nai-apollo.de



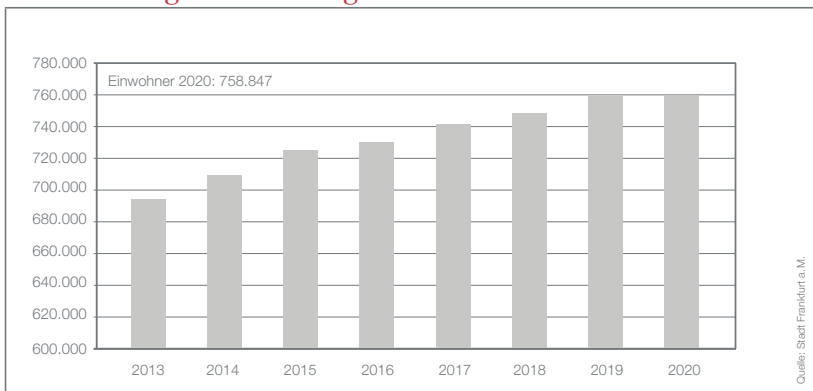
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



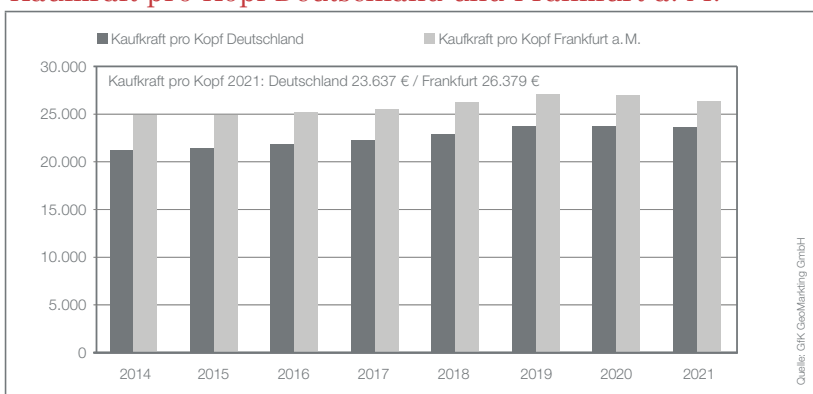
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



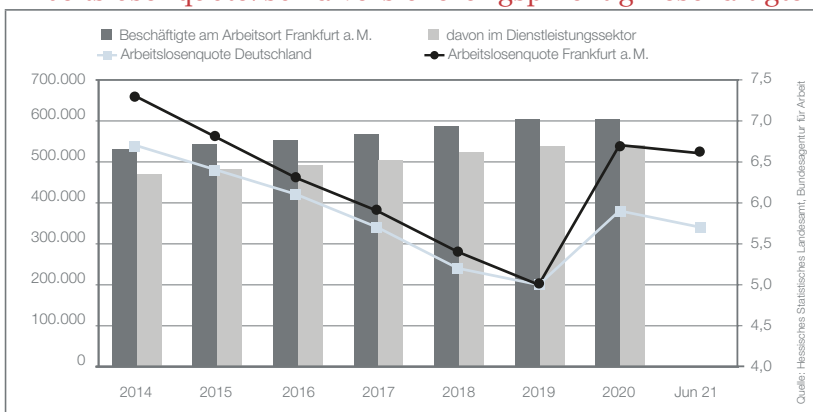
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



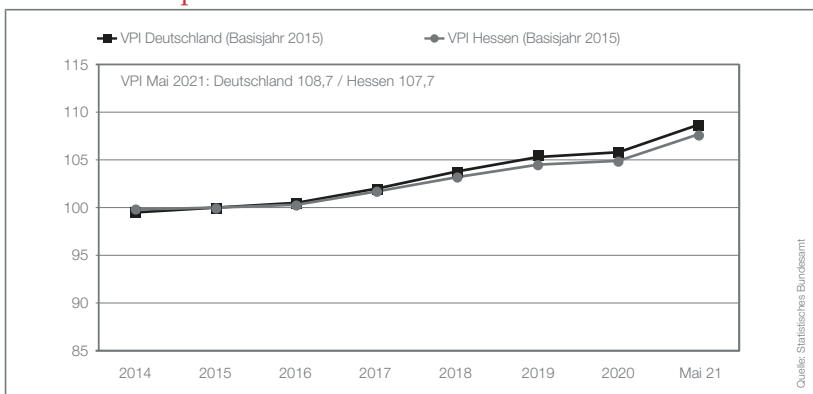
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

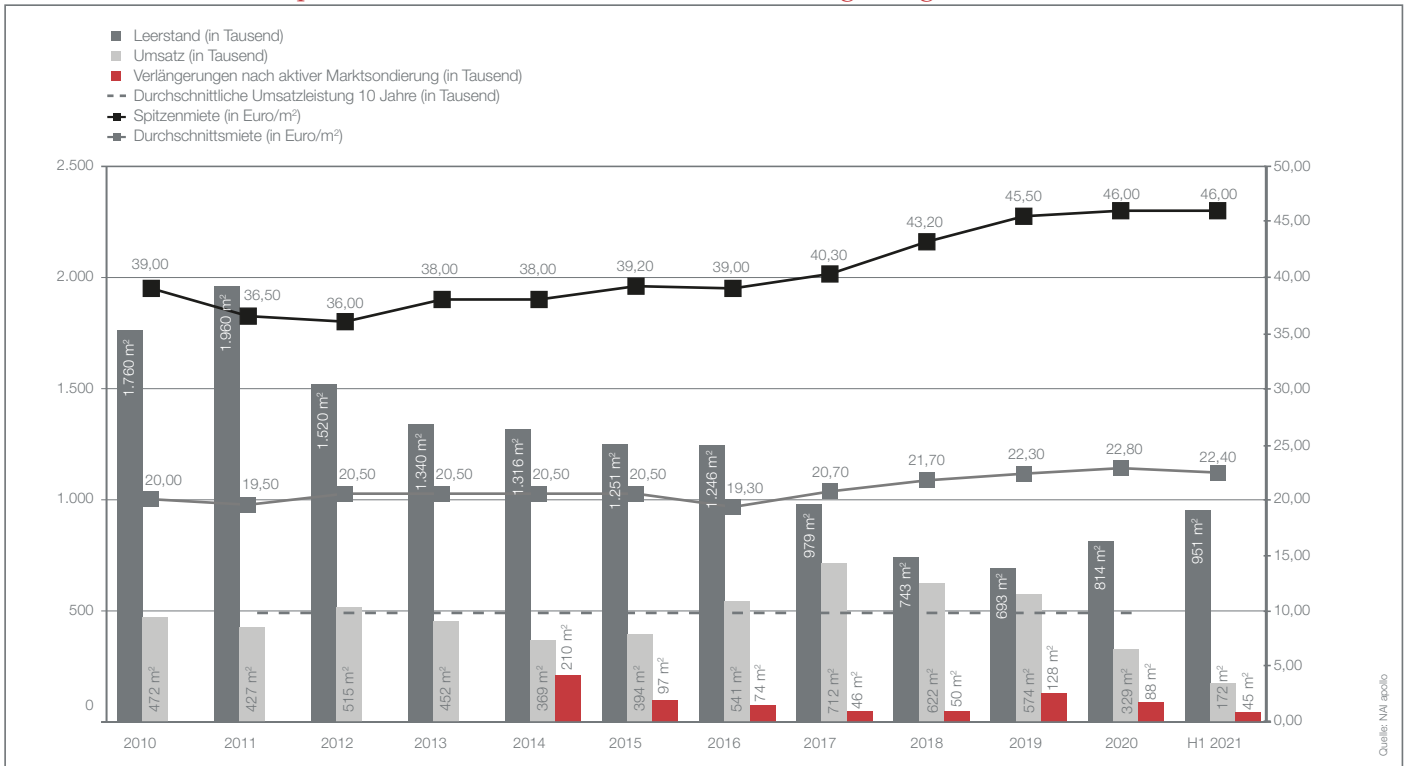


Nachdem der Arbeitsmarkt der Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main zum Jahresbeginn 2021 noch stark durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen gekennzeichnet war, zeichnet sich mittlerweile eine moderate Entspannung ab. Mit den spürbar gesunkenen Neuinfektionszahlen und den damit verbundenen Öffnungsschritten ist teilweise die Zuversicht der Unternehmen zurückgekehrt. Die Arbeitslosenquote in Frankfurt am Main beträgt zum Stand Ende Juni 2021 6,6 %. Damit liegt sie 0,6 %-Punkte unter dem Vorjahreswert und 0,7 %-Punkte unter dem diesjährigen Spitzenwert im Januar/Februar. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten verzeichnet zum zuletzt verfügbaren Stand 31.12.2020 ein Plus von ca. 2.300 gegenüber dem Tiefpunkt von Juni 2020.

Auch die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturumfrage aus dem Frühsommer 2021 weisen auf eine verbesserte wirtschaftliche Gesamtstimmung hin. Dabei bewegen sich die Bewertungen sowohl der aktuellen Geschäftslage als auch der zukünftigen Erwartung der Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt überwiegend wieder im positiven Bereich. Unter den Branchen herrscht aber eine Zweiteilung. Besonders gut präsentiert sich die Stimmung in der Industrie sowie in der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft. Hingegen waren das Gastgewerbe, Reiseveranstalter, die Veranstaltungsbranche, der stationäre Einzelhandel und die personenbezogenen Dienstleister zum Zeitpunkt der Umfrage weiterhin stark durch die Pandemie gezeichnet.

Der Geschäftsklimaindex der büroflächenaffinen Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft erreicht im Frühsommer 2021 wieder das Vorkrisenniveau. Infolgedessen steigen auch das Beschäftigungssaldo sowie die Investitionsabsichten. Etwas schlechter aber erstmals seit Beginn der Corona-Krise bewertet auch der für den Büroimmobilienmarkt relevante Sektor der unternehmensbezogenen Dienstleistungen sowohl die jetzige Lage als auch die Perspektiven wieder überwiegend positiv. Infolgedessen dominiert in dieser Branche auch ein geplanter Personalaufbau.

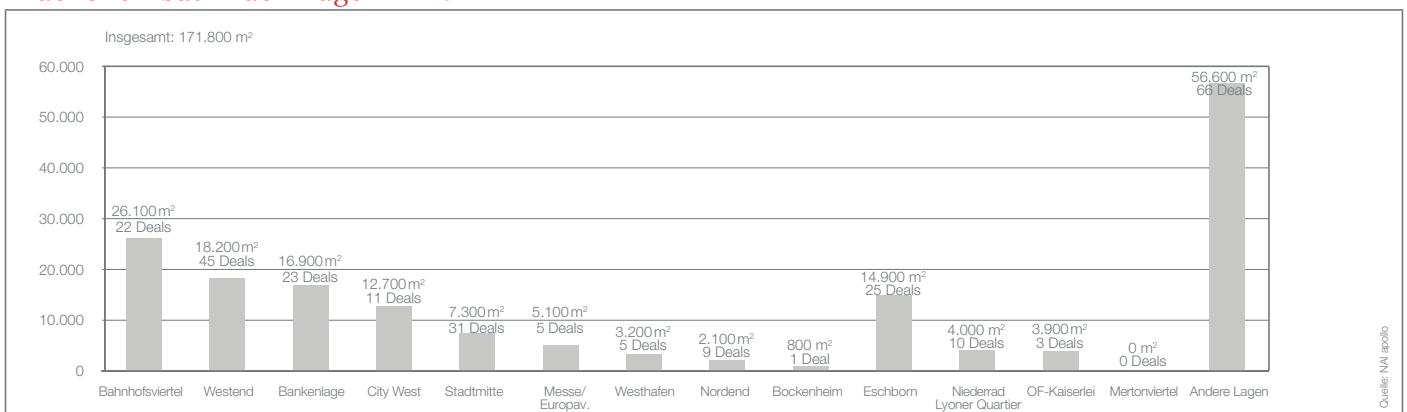
Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



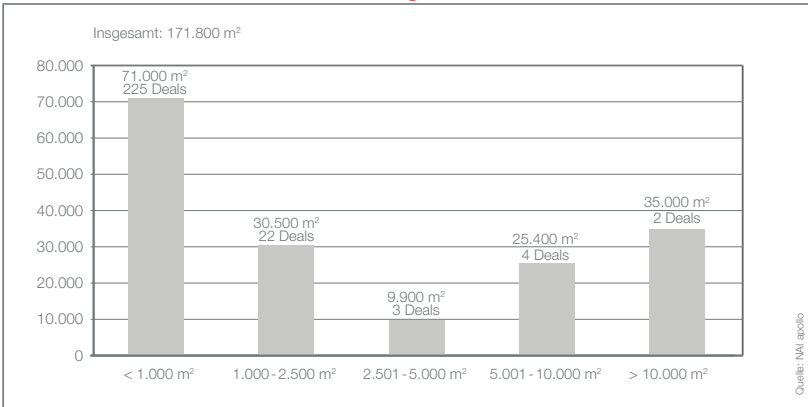
Der Frankfurter Büroflächenmarkt präsentiert sich zur Jahresmitte 2021 einhergehend mit den sinkenden Corona-Neuinfektionszahlen und der wachsenden Impfquote sowie den damit verbundenen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Öffnungsschritten mit steigenden Marktaktivitäten. Die Unternehmen agieren wieder lebhafter und blicken zuversichtlicher in die Zukunft. Dementsprechend verzeichnet der Frankfurter Büromarkt in den ersten sechs Monaten 2021 einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 171.800 m². Auf das zweite Quartal entfallen hiervon 95.600 m², nachdem in den ersten drei Monaten ein Umsatz von 76.200 m² erfasst wurde. Die Marktbelebung hat somit vor allem in den letzten Monaten eingesetzt. Infolgedessen überflügelt das Halbjahresresultat den Vorjahrestand von rund 116.000 m² um ca. 50 %. Dennoch liegt das Umsatzergebnis unverändert deutlich unter dem langfristigen Schnitt. So ist das Zehnjahresmittel um 18 % unterschritten worden. Das aktuelle Quartal ordnet sich im unteren Mittel der letzten Jahre ein (Schnitt jeweils zweites Quartal 2011 – 2020: 110.000 m²).

Mit den steigenden Neuvermietungszahlen hat die Bedeutung von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung etwas abgenommen. Innerhalb der ersten sechs Monate sind hier insgesamt rund 45.000 m² verbucht worden.

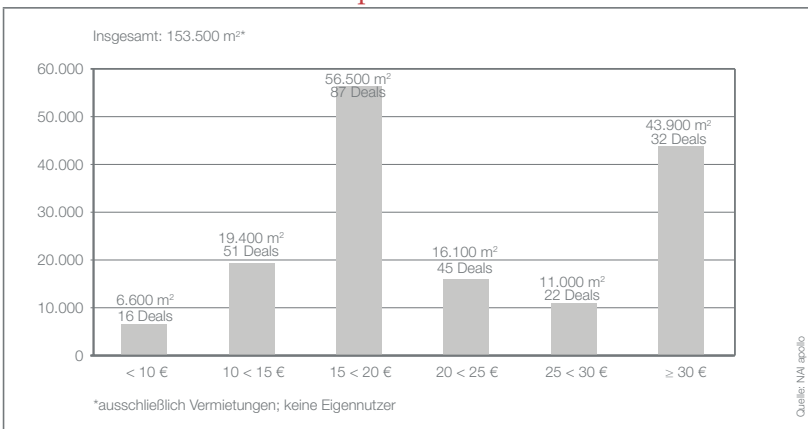
Flächenumsatz nach Lage H1 2021



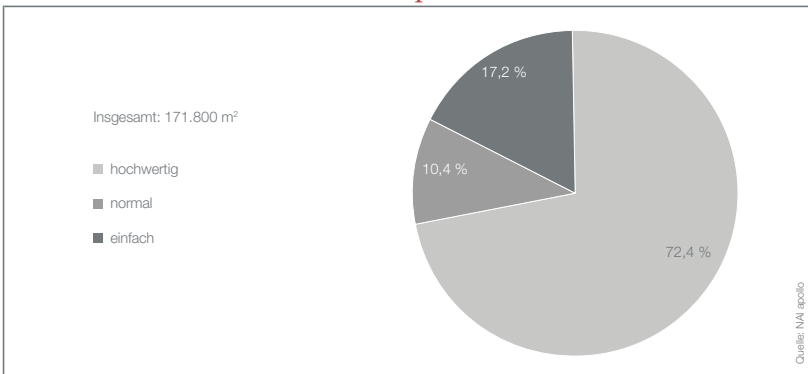
Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2021



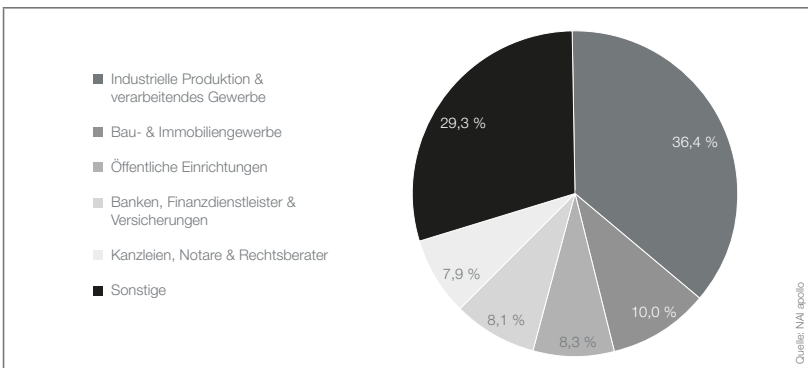
Flächenumsatz nach Mietpreisen H1 2021



Flächenumsatz nach Flächenqualität H1 2021



Flächenumsatz nach Branchen H1 2021



Eine Zunahme der Flächenumsätze im Einjahresvergleich zeigt sich in nahezu allen Größenklassen. Während Deals unterhalb von 1.000 m² ein Plus von 16 % auf 71.000 m² verzeichnen, liegen die Zuwachsraten bei Abschlüssen oberhalb der Schwelle von 1.000 m² teils noch merklich höher. So hat sich das Umsatzvolumen in den Größenklassen „1.000 – 2.500 m²“ sowie „>10.000 m²“ auf 30.500 Quadratmeter bzw. 35.000 m² mehr als verdoppelt. Im Segment „5.001 – 10.000 m²“ sind 25.400 m² registriert worden, nachdem hier im Vorjahreszeitraum kein Abschluss erfasst werden konnte.

Die größte Anmietung innerhalb der ersten sechs Monate ist im zweiten Quartal durch Nestlé getätigt worden. Das Unternehmen hat rund 20.000 m² in der Projektierung „Kreisler“ (Baseler Straße / Gutleutstraße) angemietet. Dahinter folgt der Eigennutzerbaustart durch Siemens in Gateway Gardens, der bereits im ersten Quartal in die Statistik eingeflossen ist. Von dem über 35.000 m² Fläche bietenden Gebäude wird Siemens selbst 15.000 m² beziehen.

Die größten Umsätze spiegeln sich deutlich in der Branchenverteilung wider. So führt die Branche „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ das Ranking mit 62.600 m² bzw. einem Anteil von 36,4 % an. Es folgen das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 17.200 m² sowie „öffentliche Einrichtungen“ mit 14.200 m². Die traditionell starken „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ belegen im ersten Halbjahr 2021 lediglich Rang vier mit rund 14.000 m².

Die umsatzstärkste Hauptlage in den ersten sechs Monaten 2021 ist abermals der „CBD“ mit einem Anteil von 54 %. Unter den einzelnen Teilmärkten stechen die durch die Großdeals gekennzeichneten Bereiche „Flughafen“ mit 16,5 % sowie das „Bahnhofsviertel“ mit 15,2 % Umsatzanteil heraus.

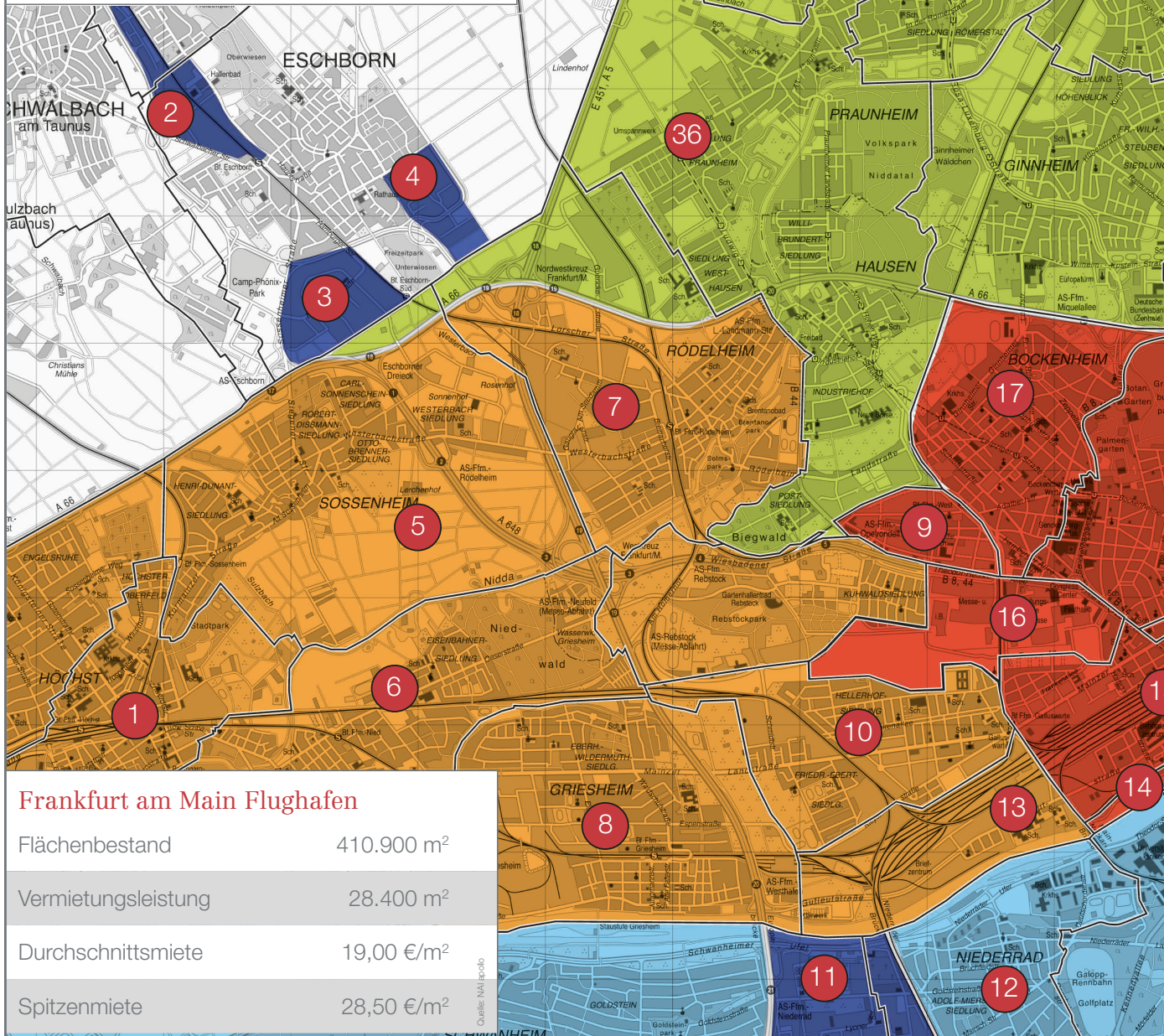
Während das Spitzenmietniveau des Frankfurter Büromarktes auch im zweiten Quartal stabil bei 46,00 €/m² verbleibt, ist bei der Durchschnittsmiete nach einem Rückgang im ersten Quartal wieder ein Plus zu verzeichnen. Vor allem großflächige Projektanmietungen lassen den Schnitt auf 22,40 €/m² nach 21,90 €/m² im Vorquartal zulegen.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q2 2021

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	333.600 m ²
F-WEST	112.700 m ²
F-SÜD	79.100 m ²
F-NORD	40.000 m ²
F-OST	69.800 m ²
BÜROZENTREN	315.700 m ²
GESAMT	951.000 m ²

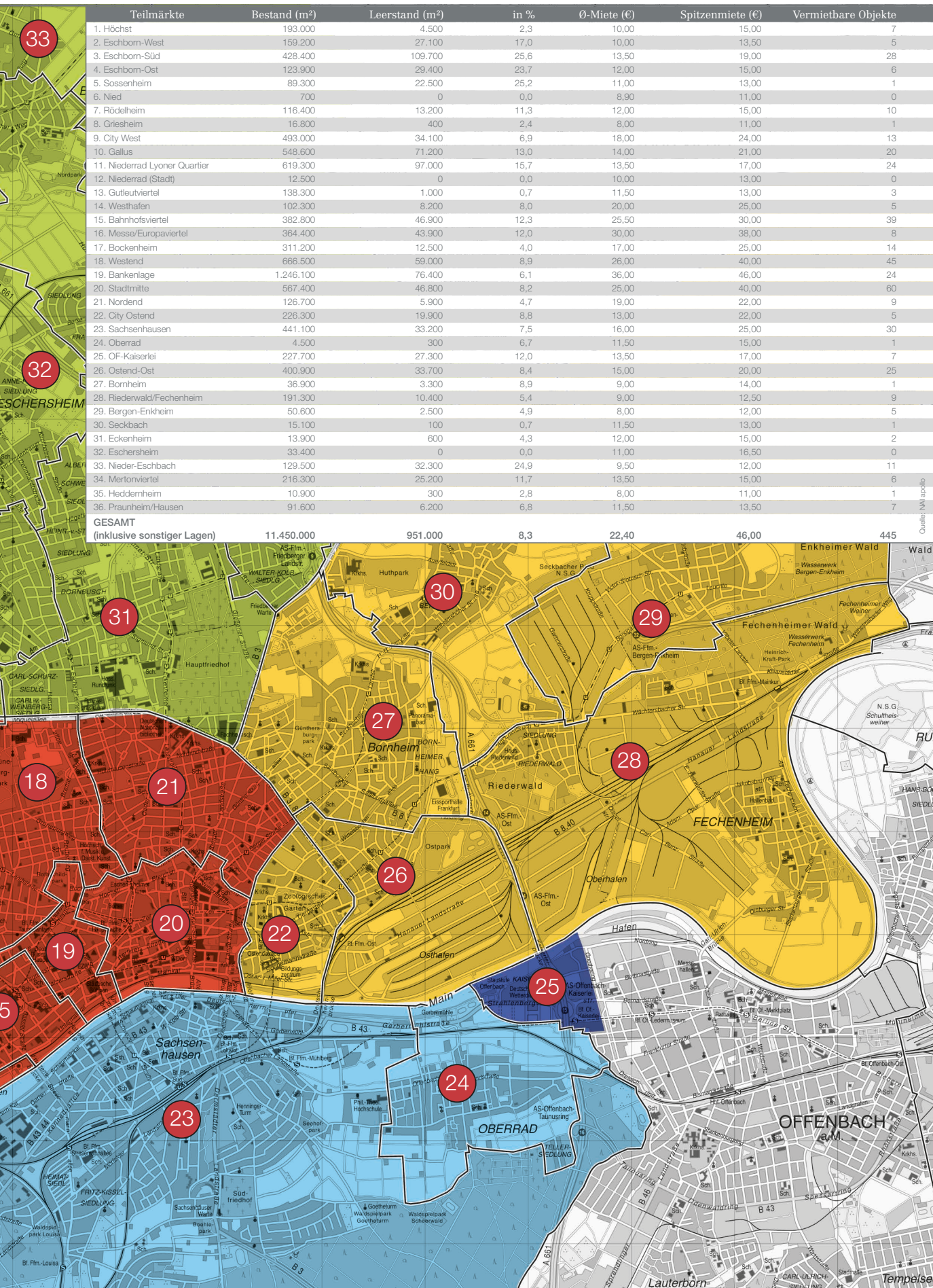
Datenstand 30.06.2021
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



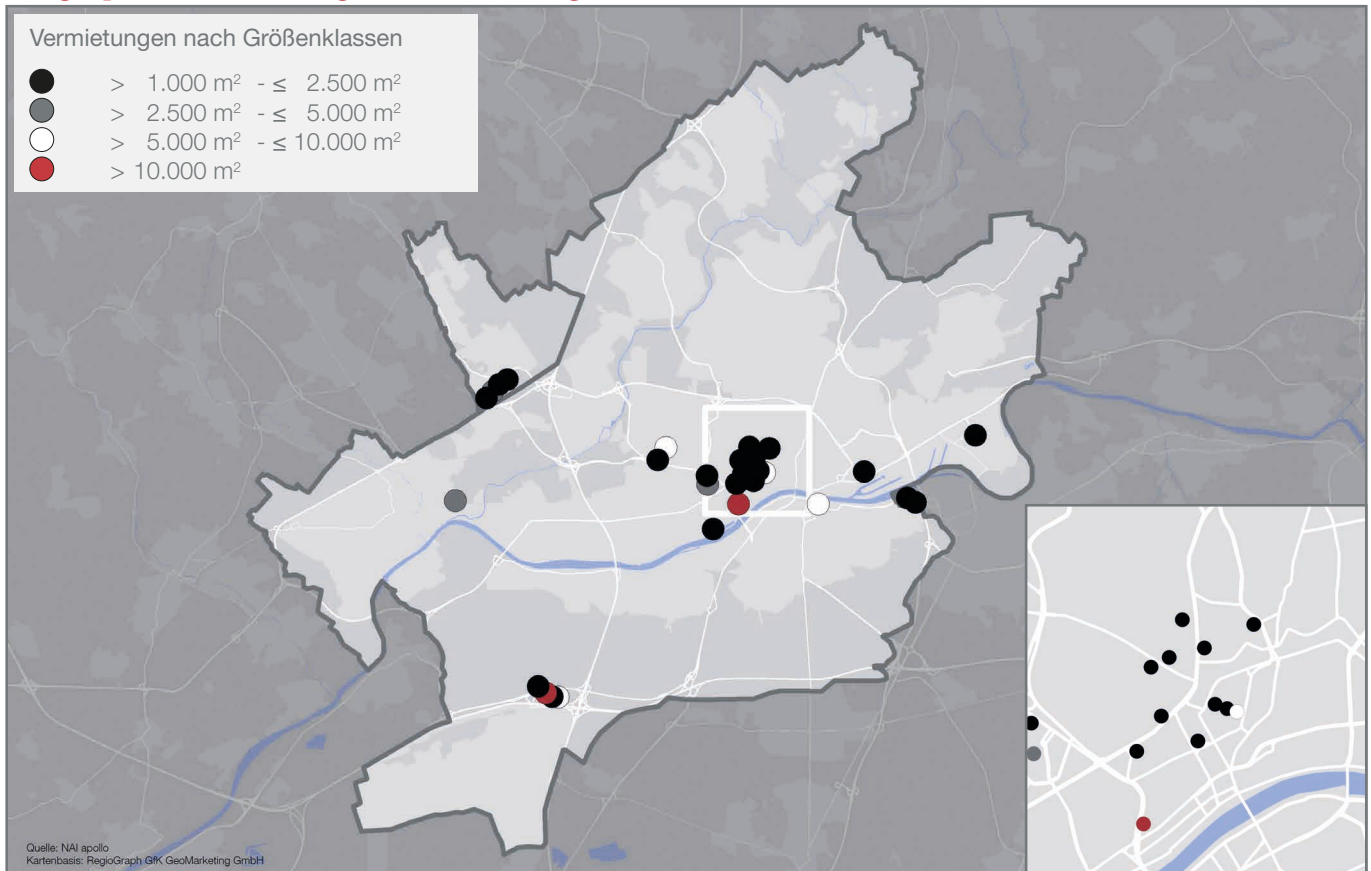
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	410.900 m ²
Vermietungsleistung	28.400 m ²
Durchschnittsmiete	19,00 €/m ²
Spitzenmiete	28,50 €/m ²

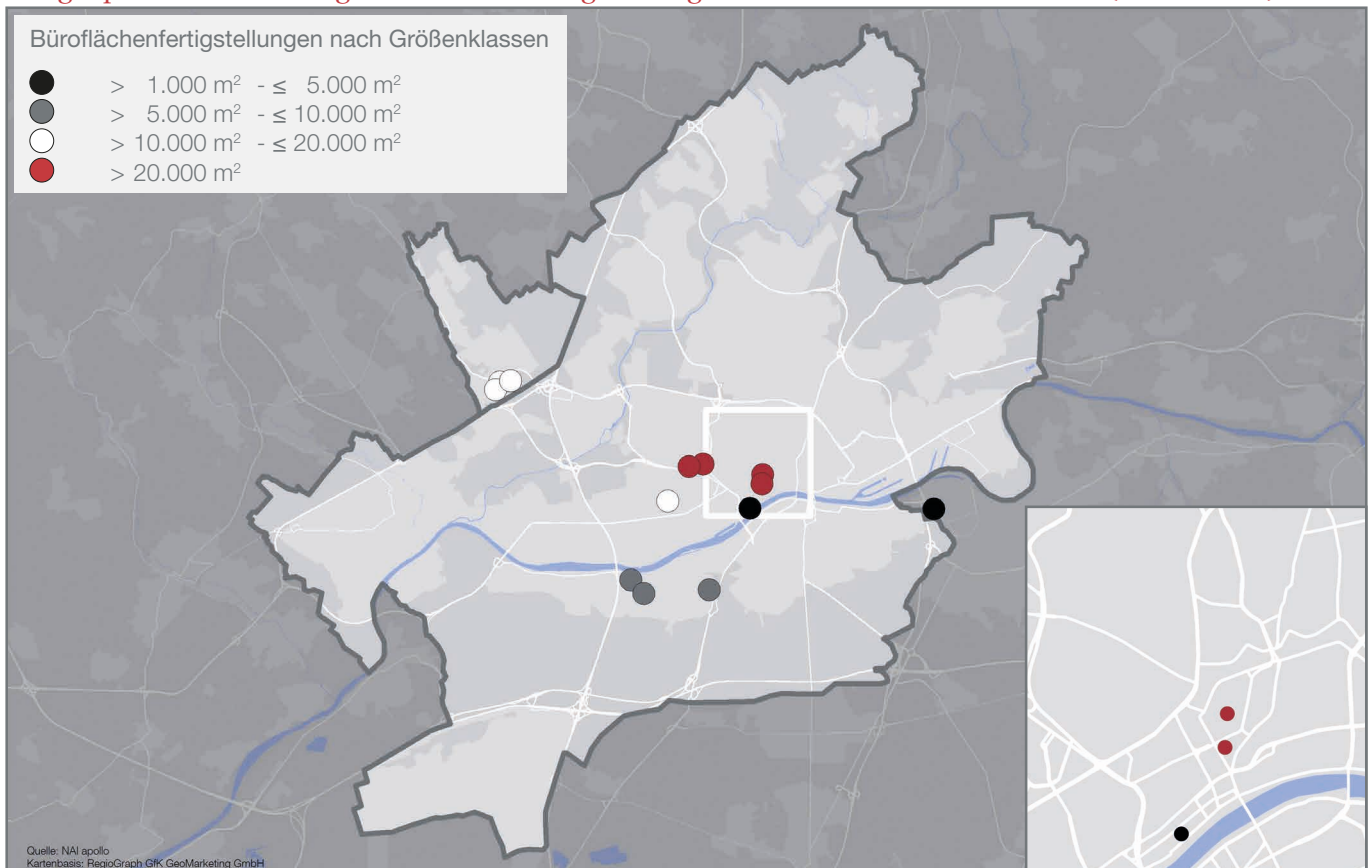
Quelle: NAI Apollo



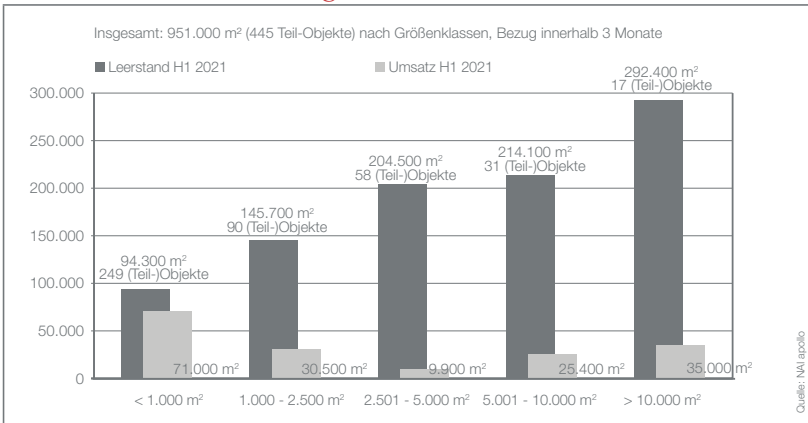
Geographische Verortung Großvermietungen H1 2021 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



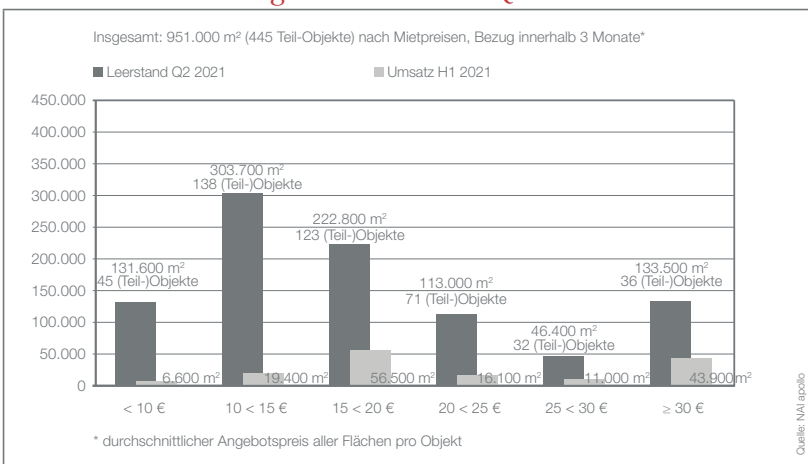
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2021 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



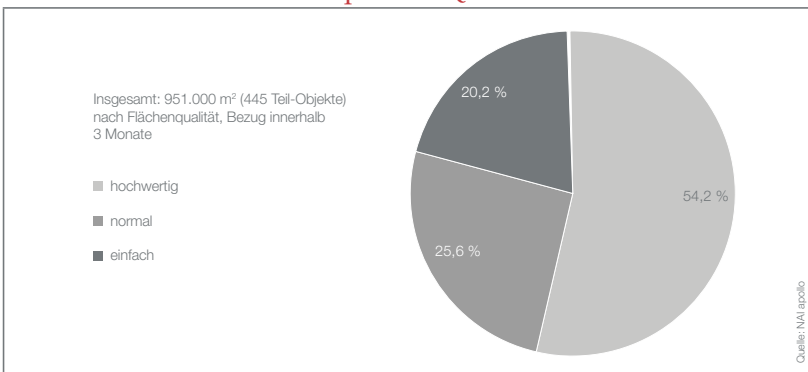
Leerstand nach Flächengröße Q2 2021



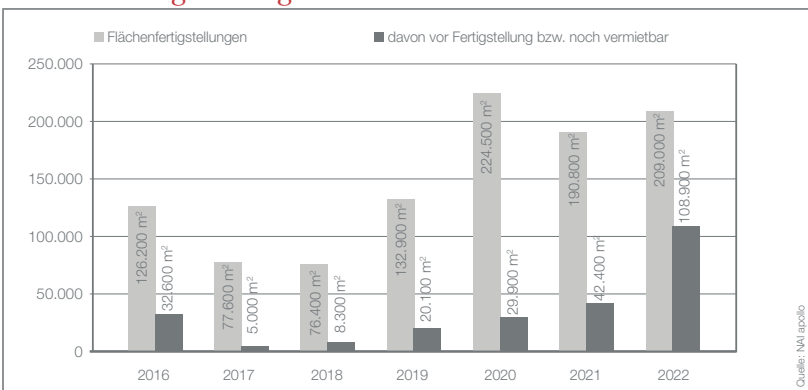
Leerstand nach aufgerufener Miete Q2 2021



Leerstand nach Flächenqualität Q2 2021



Flächenfertigstellungen



Der Flächenbestand im Frankfurter Marktgebiet beträgt zum Ende des zweiten Quartals rund 11,45 Mio. m². Hierzu haben auf der einen Seite Flächenabgänge in Höhe von 4.500 m² sowie auf der anderen Seite Fertigstellungen über 22.200 m² beigetragen. Zu den fertiggestellten Projekten der letzten drei Monate zählt beispielsweise der erste Bauabschnitt des Bürogebäudes in der Frankfurter Straße 100 in Eschborn mit 14.800 m² Bürofläche.

Für das Gesamtjahr 2021 beläuft sich das derzeit erwartete Projektvolumen auf 190.800 m² Bürofläche, wovon nur noch 22 % verfügbar sind. Im kommenden Jahr wird zum derzeitigen Zeitpunkt mit zusätzlichen 209.000 m² bei einer aktuellen Vorvermietungsquote von 48 % gerechnet.

Der Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt weist weiterhin eine zunehmende Entwicklung auf, im Vergleich zu den Vorquartalen allerdings in abgeschwächter Form. Zum Stand Ende Juni 2021 beträgt der marktaktive Leerstand – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – rund 951.000 m². Damit ist dieser im Vergleich zum Vorquartal um 6.000 m² angestiegen. Die Leerstandsquote beläuft sich unverändert auf 8,3 %.

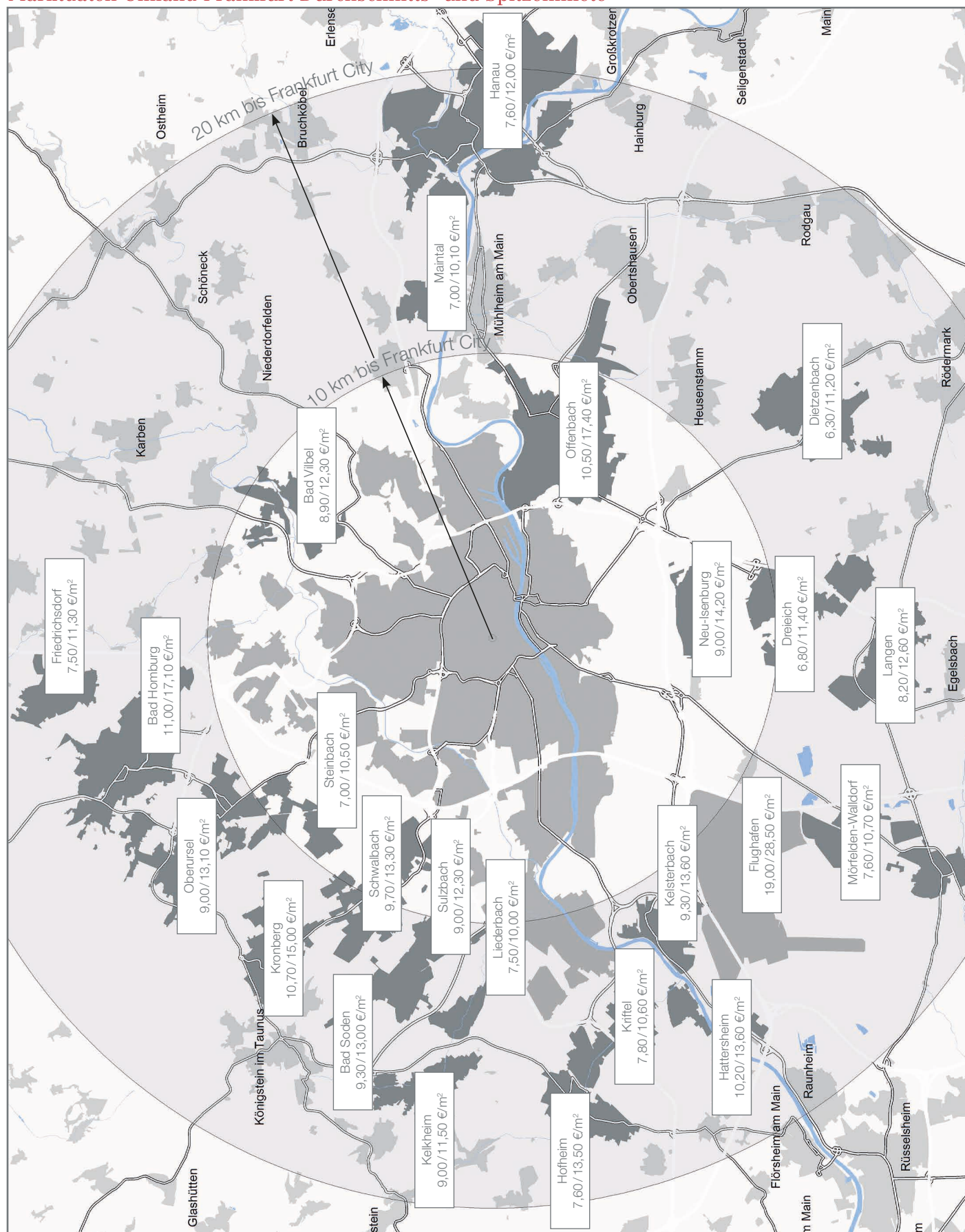
Die Anzeichen einer Markterholung auf dem Frankfurter Büromarkt werden deutlicher. Sollten der derzeitige Impferfolg sowie die niedrigen Corona-Neuinfektionszahlen gepaart mit der wirtschaftlichen Öffnung in den kommenden Monaten Bestand haben, dürfte sich der positive Trend in der zweiten Jahreshälfte festigen. Entsprechend sollte sich der Leerstand mittelfristig stabilisieren und die Umsatzentwicklung mit einem Ergebnis oberhalb des Vorjahresniveaus enden.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	↗
Spitzenmiete	→
Durchschnittsmiete	→

Quelle: NAI apollo

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete



Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q2 2021

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	19,25	342.000	3,0	39,30	26,80
Düsseldorf	7,46	99.000	7,3	28,50	16,27
Frankfurt a. M.	11,45	171.800	8,3	46,00	22,40
Hamburg	14,09	217.500	3,8	31,00	17,80
München	20,84	223.000	4,2	39,30	21,00

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen (netto) Q2 2021

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,50 %	2,90 %	3,25 %
Düsseldorf	2,95 %	3,25 %	3,25 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,25 %
Hamburg	2,70 %	3,10 %	3,25 %
München	2,55 %	2,90 %	3,25 %
Gesamt	Ø = 2,70 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,25 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze H1 2021

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Kreiskler, Baseler Straße 46-48 / Gutleutstraße 80-82 / Bahnhofsviertel	Nestlé	20.000
The Move Blue, De-Saint-Exupéry-Straße 3-5 / Flughafen	Siemens	15.000
Palazzo Fiorentino, Gerbermühlstraße 3-5 / Sachsenhausen	Stadt Frankfurt (Jobcenter Frankfurt)	7.600
Neubau Solmsstraße 20-22 / City West	Mainova	6.900
De-Saint-Exupéry-Straße 8 / Flughafen	Schaeffler	5.600

Quelle: NAI apollo

Größte Investments H1 2021

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *
Sparda-Bank Tower, Europa-Allee 68	Sparda-Bank	vertraulich
GlZ-Campus Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße, Eschborn	GlZ	ca. 220.000.000 €
Westend Carree, Grüneburgweg 14-18	Ardian Real Estate	> 200.000.000 €
MC 30, Marie-Curie-Straße 30	vertraulich	ca. 165.000.000 €
Cielo (50 %-Anteil), Theodor-Heuss-Allee 100-104	Demire	ca. 138.000.000 €

Quelle: NAI apollo
*teilweise geschätzt

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

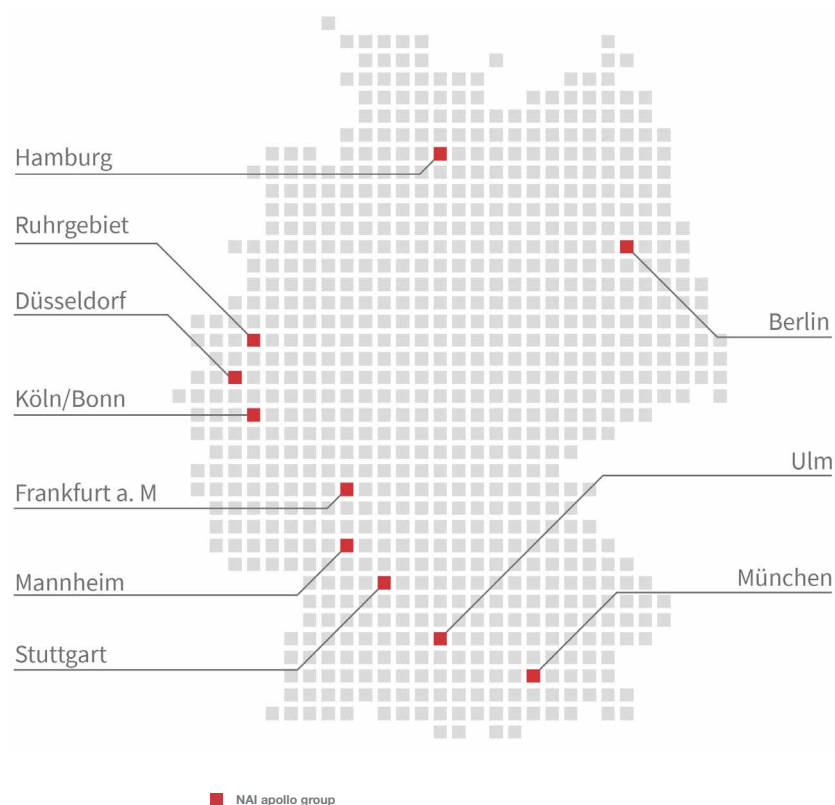
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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.