



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q3 2021

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



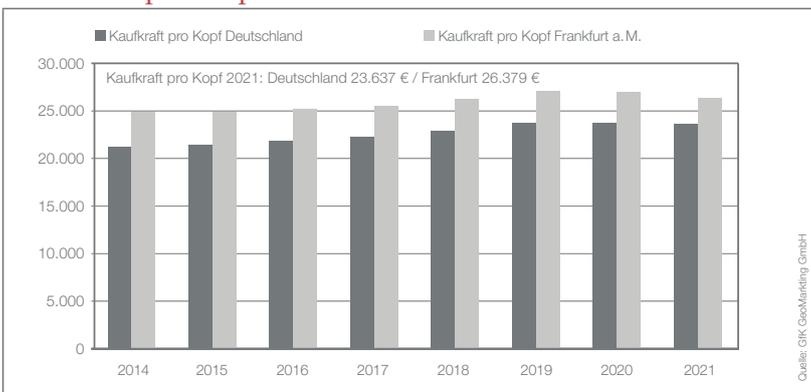
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



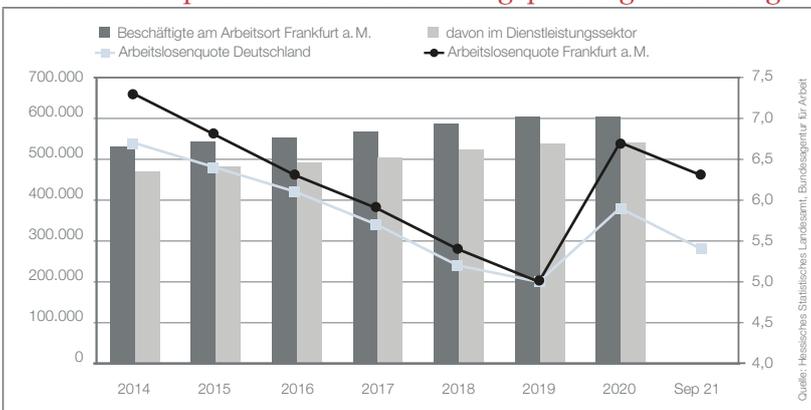
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



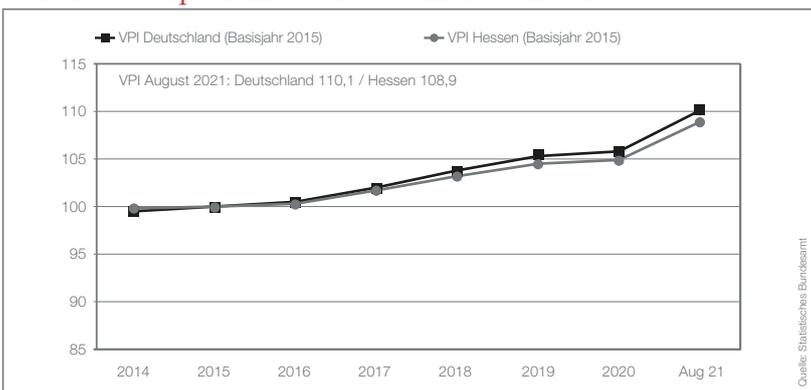
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



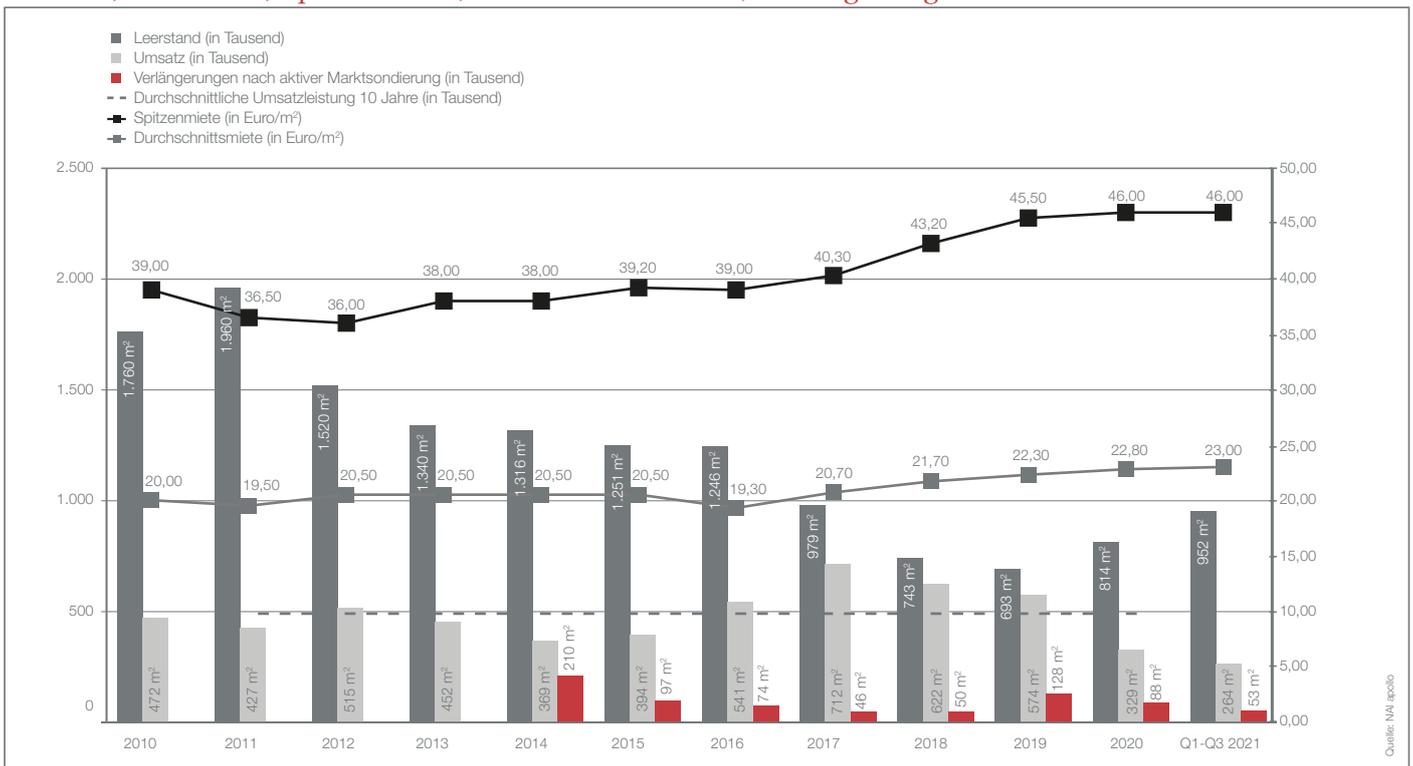
In der Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main liegt die Bevölkerungszahl zum Ende des ersten Halbjahres bei 749.421 Einwohnern. Damit ist diese erstmalig wieder unter die seit Februar 2019 gehaltene 750.000er Marke gefallen. Hauptgrund hierfür dürfte die gesunkene Zuwanderung infolge der Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie sein. Nach dem Ende der pandemischen Lage wird Frankfurt mit hoher Wahrscheinlichkeit allerdings wieder durch höhere Mobilität geprägt sein und somit Bevölkerungszuwächse erfahren.

Auf dem Frankfurter Arbeitsmarkt hat die Erholung bereits spürbar eingesetzt. So bewegt sich die aktuelle Arbeitslosenquote mit 6,3 % im September 2021 1,2 %-Punkte unter dem Vorjahreswert. Eine weitere Abnahme ist sehr wahrscheinlich. So spiegeln sich Wirtschaftswachstum und eine verbesserte Stimmung der Unternehmen in einer größeren Anzahl an gemeldeten freien Arbeitsstellen wider. Diese sind gegenüber dem Vorjahr um rund 1.300 auf nun ca. 7.700 angewachsen.

Auch die Unternehmen in der Region sind wieder deutlich zuversichtlicher, wie beispielsweise aus dem aktuellen Mittelstandsbericht 2021 der IHK im Bezirk Frankfurt am Main hervorgeht. So bewerten wieder mehr Unternehmen die derzeitige Geschäftslage positiv als negativ. Ebenfalls optimistisch zeigen sich nun die Geschäftserwartungen. Allerdings besteht weiterhin eine Zweiteilung. Während Branchen wie die Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft sich nahezu wieder auf Vorkrisenniveau befinden, machen sich coronabedingte Einschränkungen vor allem bei Gastronomie oder Teilen des Einzelhandels weiterhin negativ bemerkbar.

In den kommenden Monaten dürfte sich die Erholung des Standortes Frankfurt im Zuge der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung weiter fortsetzen. So wird in der aktuellen Gemeinschaftsdiagnose im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie für 2021 ein gesamtdeutsches BIP-Wachstum von 2,4 % sowie für 2022 von 4,8 % prognostiziert.

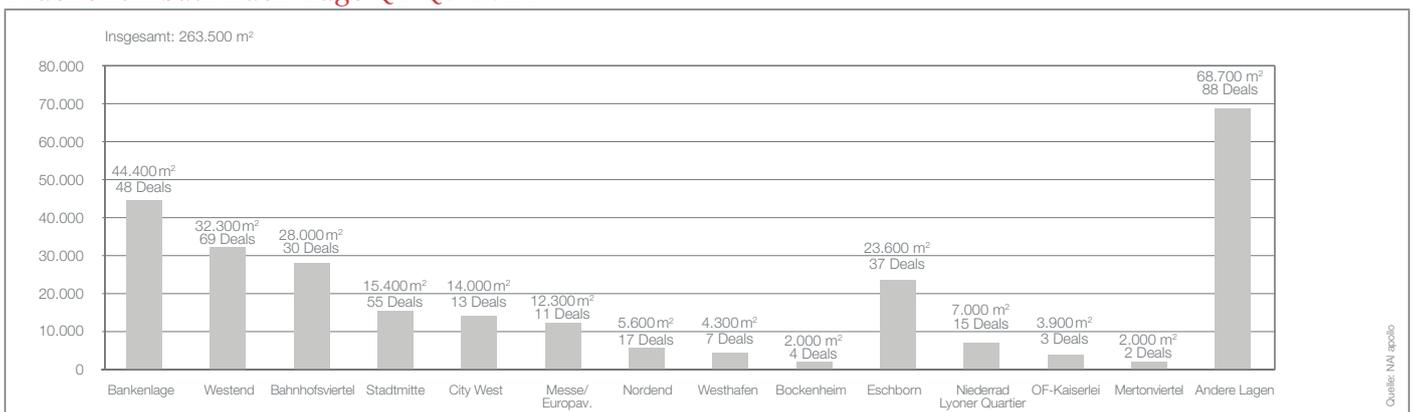
Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



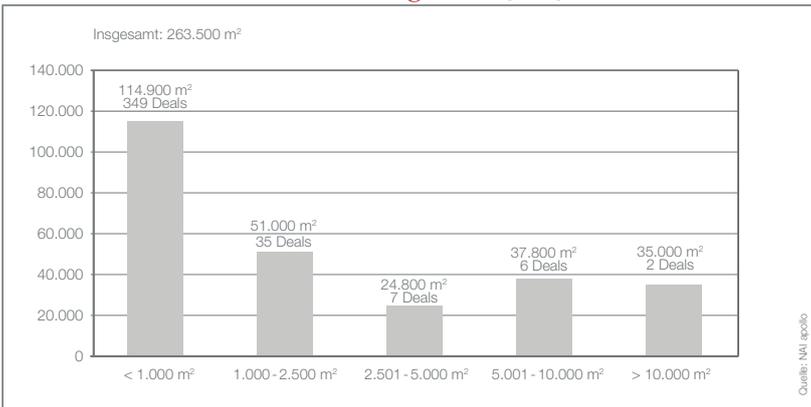
Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) zeigt nach den ersten neun Monaten 2021 eine spürbar zunehmende Erholung. Neben der Gesamtwirtschaft hat auch der Büromarkt einigermaßen zur Normalität zurückgefunden. Entsprechend hat nicht nur das erfasste Volumen, sondern auch die registrierte Anzahl an Abschlüssen zugenommen. Das dritte Quartal ist hierbei durch ein starkes Ergebnis gekennzeichnet. So entfällt auf dieses ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 93.100 m², womit es sich oberhalb des Vorjahres (Q3 2020: 91.400 m²) einordnet. Insgesamt sind innerhalb der ersten drei Quartale 2021 rund 263.500 m² erfasst worden. Damit ist das Vorjahresvolumen mit 207.500 m² um 27 % übertroffen worden. Der 10-Jahresschnitt ist jedoch erwartungsgemäß weiterhin um ein Fünftel unterschritten worden. Die Dealanzahl bewegt sich mit knapp 400 Vermietungen ebenfalls deutlich über dem Niveau des Vergleichszeitraumes (Q1-Q3 2020: 314).

Mit der Zunahme des Flächenumsatzes hat sich die Bedeutung von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung weiter reduziert. Zum Stand September 2021 sind hier rund 53.000 m² registriert worden. In den ersten drei Quartalen des Vorjahres wurden hier noch rund 81.000 m² erfasst.

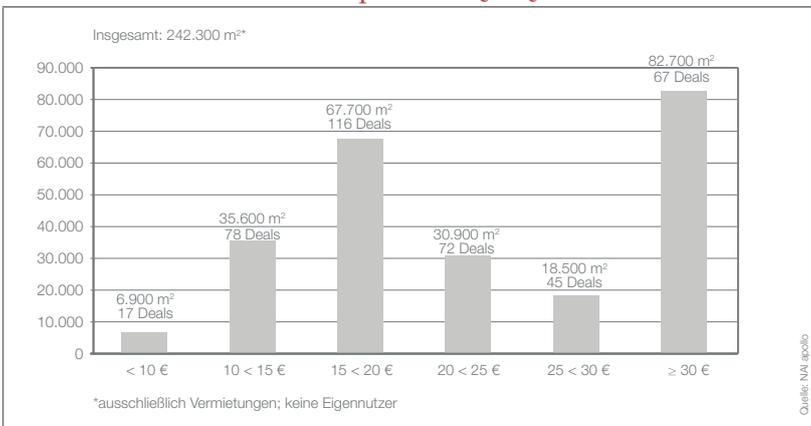
Flächenumsatz nach Lage Q1-Q3 2021



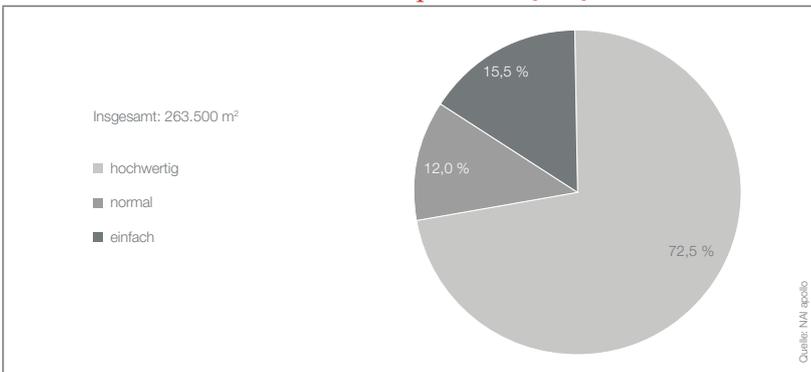
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2021



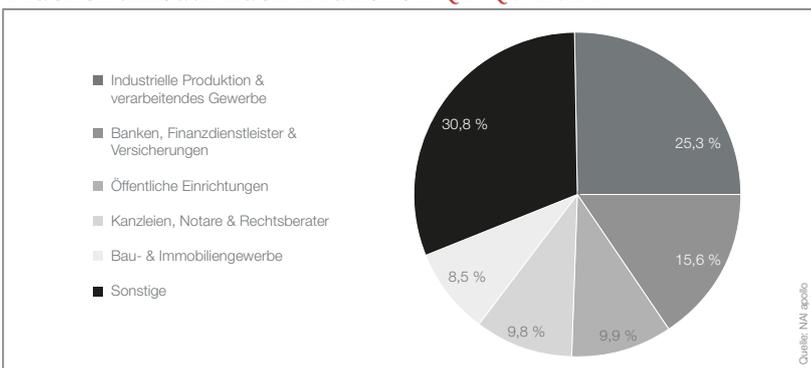
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1-Q3 2021



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1-Q3 2021



Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 2021



Die Belebung der Marktaktivitäten zeigt sich in der Mehrzahl der Größenklassen. So summiert sich das Volumen bei Abschlüssen unterhalb von 1.000 m² im Zeitraum Q1-Q3 2021 auf 114.900 m², womit es um 24 % im Vorjahresvergleich zugelegt hat. In den Clustern „1.000 – 2.500 m²“ sowie „5.001 – 10.000 m²“ belaufen sich die Zuwächse auf 57 % mit aktuell erfassten 51.000 m² bzw. 140 % mit 37.800 m².

Die größten Deals im Frankfurter Büromarkt erfolgten bereits in den vorherigen Quartalen. Hierzu zählt Nestlé mit fast 20.000 m² Mietfläche in der Entwicklung „Kreisler“ sowie der Eigennutzerbaustart von Siemens in Gateway Gardens, wovon 15.000 m² selbstgenutzt und somit umsatzrelevant sind. Unter den größten Vermietungen des dritten Quartals sind u.a. die Anmietung von Corestate Capital mit ca. 5.400 m² im „Marienturm“ sowie von Baker Tilly mit ca. 4.400 m² im „One“.

Unverändert spiegeln sich vor allem die beiden größten Abschlüsse des Jahres in der Branchenverteilung wider. Die Branche „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ dominiert mit 66.800 m² das Ranking, gefolgt von „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit 41.200 m². Damit zeigt sich die für Frankfurt so wichtige Finanzindustrie wieder anmietungsfreudiger.

Infolge einiger größerer Anmietungen in zentralen Bürotürmen zeigt sich die Bankenlage unter den einzelnen Teilmärkten mit einem Flächenumsatz von 44.400 m² als nachgefragteste Lage. Dicht dahinter folgen das Westend, der Flughafen sowie das Bahnhofsviertel. In Summe verbucht die Hauptlage „CBD“ mit einem Marktanteil von 60 % wieder deutlich mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes.

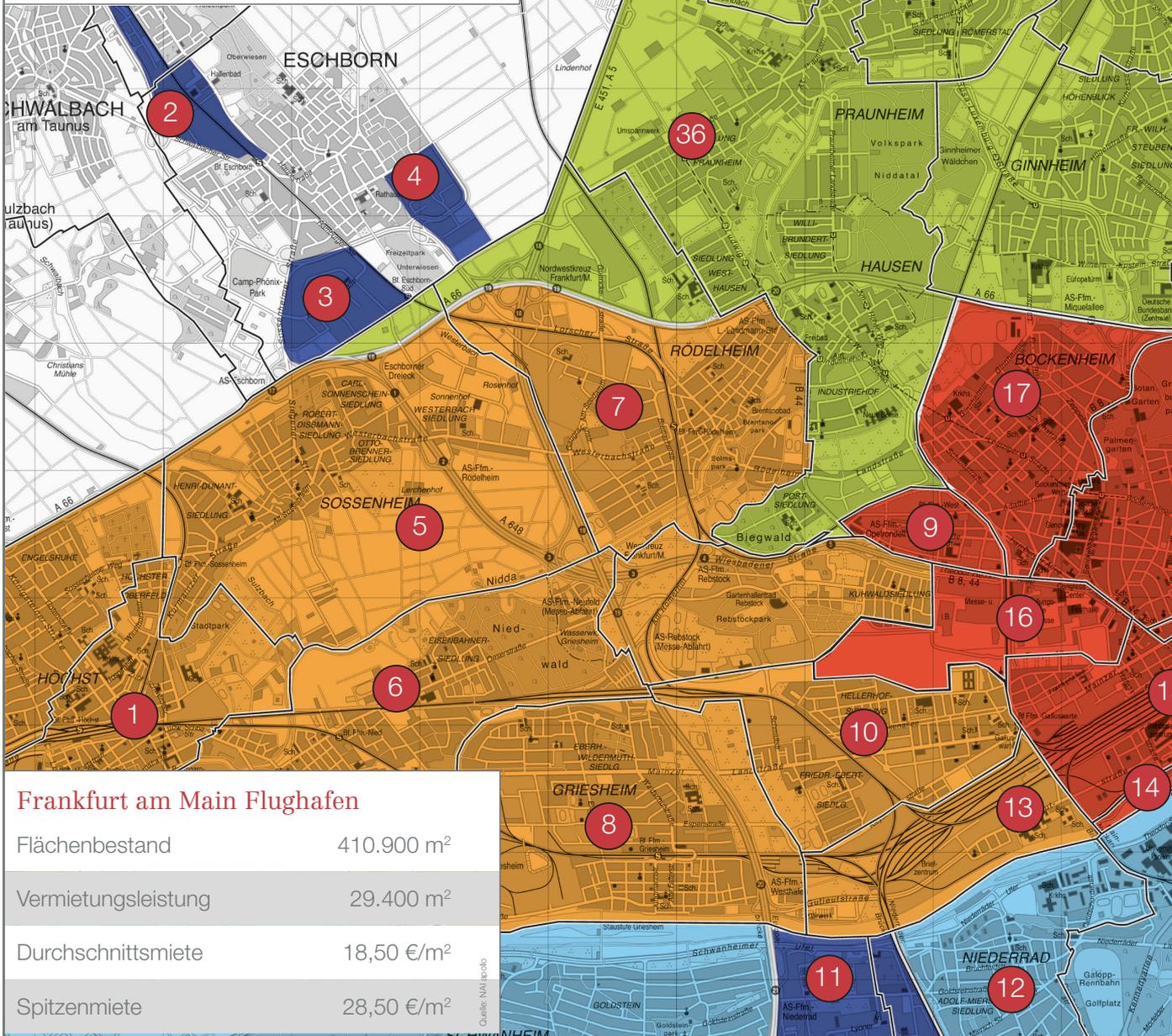
Die Abschlüsse in Premiumobjekten in der Bankenlage wirken sich positiv auf die Durchschnittsmiete aus. Diese liegt nun bei 23,00 €/m² und ist gegenüber dem Vorquartal um 0,60 €/m² angestiegen. Auch das Vorjahresniveau wird übertrumpft (Q3 2020: 22,80 €/m²). Die Spitzenmiete präsentiert sich im Vergleich zum Vorquartal stabil bei 46,00 €/m². Im Vergleich zu Q3 2020 hat diese um 1,00 €/m² zugenommen.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q3 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	348.700 m ²
■ F-WEST	108.000 m ²
■ F-SÜD	91.400 m ²
■ F-NORD	39.900 m ²
■ F-OST	75.700 m ²
■ BÜROZENTREN	288.100 m ²
GESAMT	952.000 m²

Datenstand 30.09.2021
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



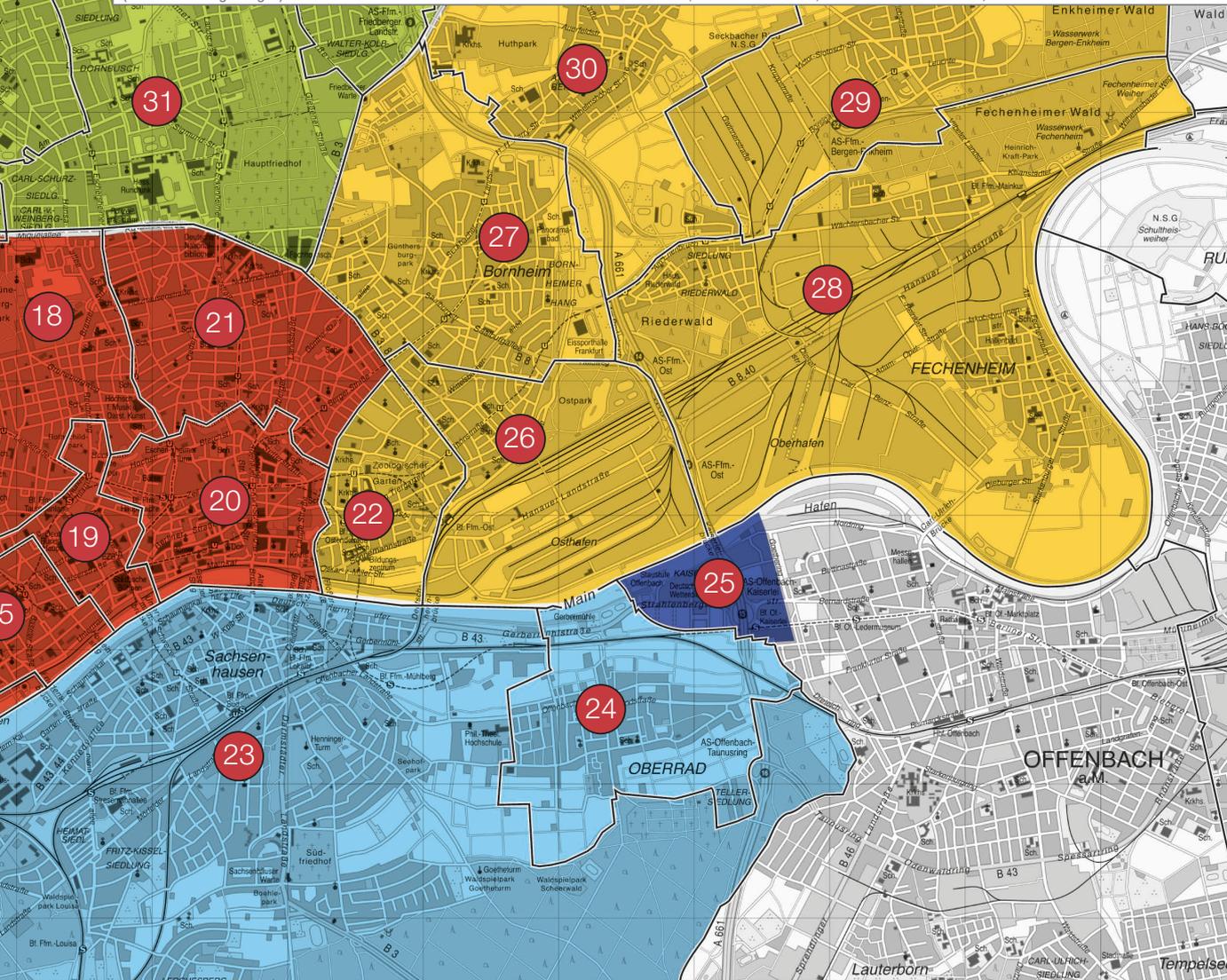
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	410.900 m ²
Vermietungsleistung	29.400 m ²
Durchschnittsmiete	18,50 €/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	193.000	4.500	2,3	10,00	15,00	7
2. Eschborn-West	159.200	22.300	14,0	10,00	13,50	4
3. Eschborn-Süd	428.400	102.000	23,8	13,50	19,00	27
4. Eschborn-Ost	123.900	16.700	13,5	12,00	15,00	5
5. Sossenheim	89.300	22.500	25,2	11,00	13,00	1
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	111.400	13.900	12,5	12,00	15,00	10
8. Griesheim	16.800	400	2,4	8,00	11,00	1
9. City West	493.000	32.700	6,6	18,00	24,00	13
10. Gallus	548.600	65.800	12,0	14,00	21,00	18
11. Niederrad Lyoner Quartier	619.300	95.800	15,5	13,50	17,00	24
12. Niederrad (Stadt)	12.500	0	0,0	10,00	13,00	0
13. Gutleutviertel	138.300	1.000	0,7	11,50	13,00	3
14. Westhafen	102.300	7.000	6,8	20,00	25,00	4
15. Bahnhofsviertel	386.000	54.900	14,2	25,00	35,00	45
16. Messe/Europaviertel	364.400	42.200	11,6	29,00	30,00	8
17. Bockenheim	311.200	9.800	3,1	17,00	25,00	12
18. Westend	666.500	71.900	10,8	27,00	40,00	44
19. Bankanlage	1.274.700	77.000	6,0	36,00	46,00	24
20. Stadtmitte	566.800	47.500	8,4	26,00	40,00	61
21. Nordend	126.700	5.600	4,4	19,00	22,00	10
22. City Ostend	226.300	20.000	8,8	13,00	21,00	5
23. Sachsenhausen	442.100	37.600	8,5	16,00	25,00	30
24. Oberrad	4.500	300	6,7	11,50	15,00	1
25. OF-Kaiserlei	188.900	28.100	14,9	13,50	17,00	7
26. Ostend-Ost	400.900	38.300	9,6	14,50	20,00	23
27. Bornheim	36.900	3.300	8,9	10,00	14,00	1
28. Riederwald/Fechenheim	191.300	11.400	6,0	9,00	12,50	10
29. Bergen-Enkheim	50.600	2.600	5,1	8,00	12,00	5
30. Seckbacher	15.100	100	0,7	11,50	13,00	1
31. Eckenheim	13.900	600	4,3	12,00	15,00	2
32. Eschersheim	33.400	0	0,0	11,00	16,50	0
33. Nieder-Eschbach	129.500	31.800	24,6	9,50	12,00	11
34. Mertonviertel	216.300	23.200	10,7	13,50	15,00	6
35. Heddenheim	10.900	300	2,8	8,00	11,00	1
36. Praunheim/Hausen	91.600	6.300	6,9	11,50	13,50	8
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.438.000	952.000	8,3	23,00	46,00	445

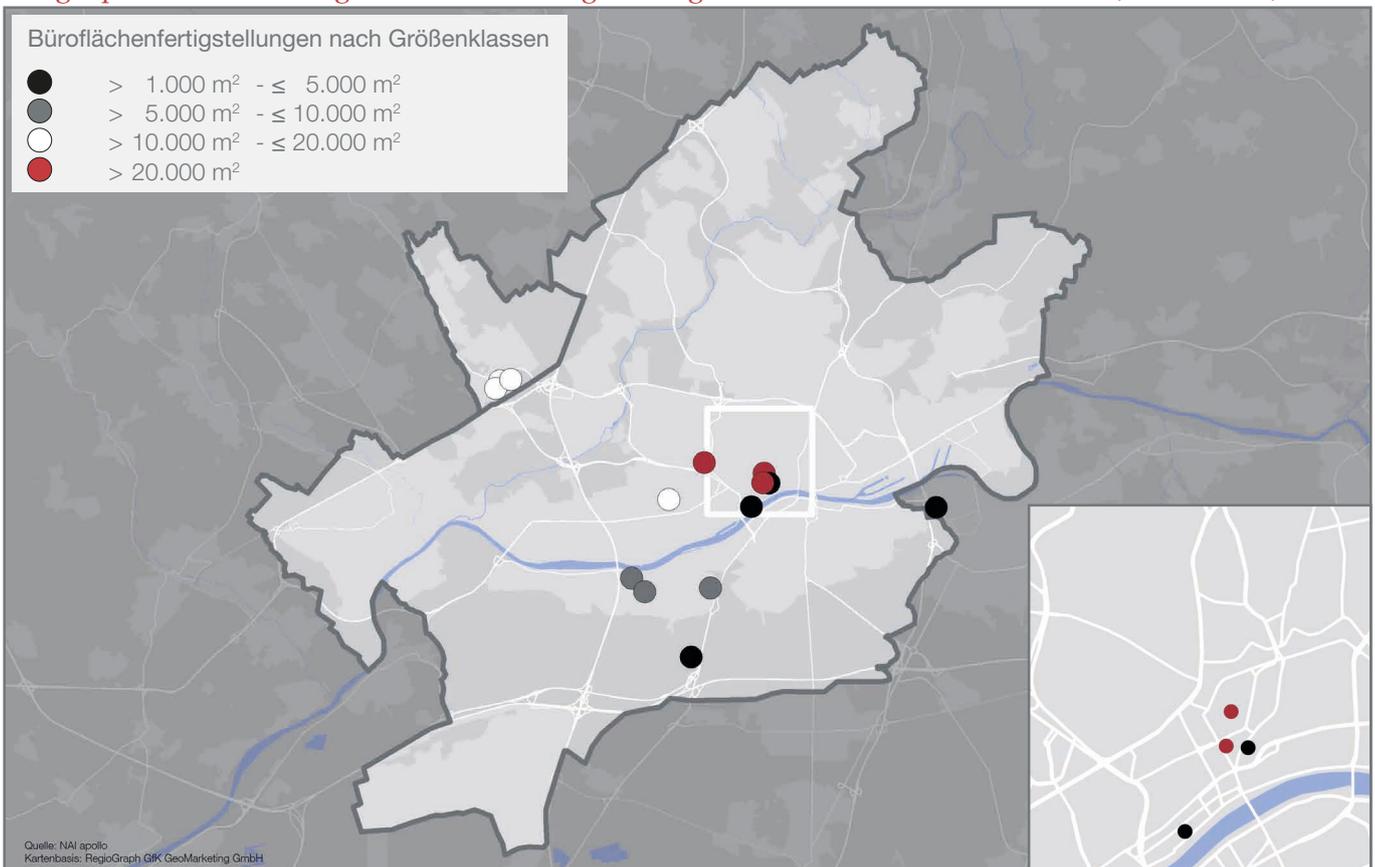
Quelle: NAI Apollo



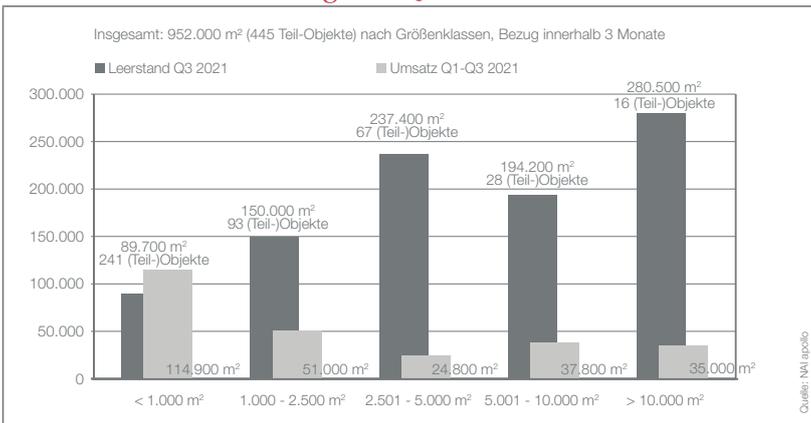
Geographische Verortung Großvermietungen Q1-Q3 2021 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



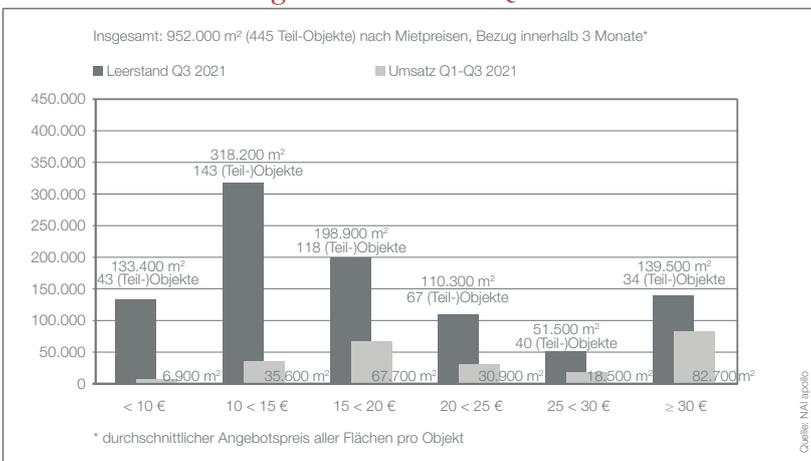
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2021 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



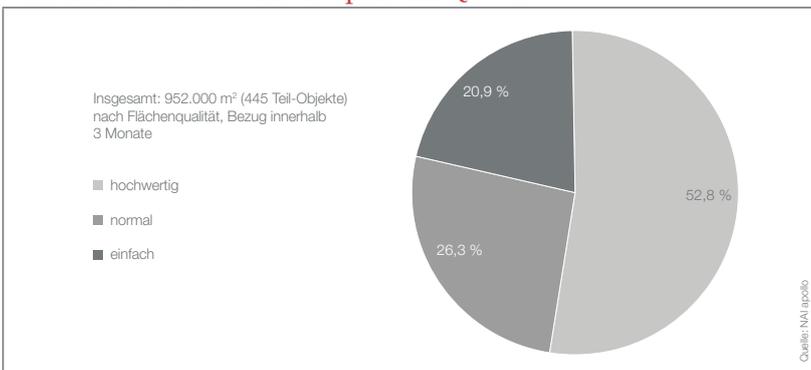
Leerstand nach Flächengröße Q3 2021



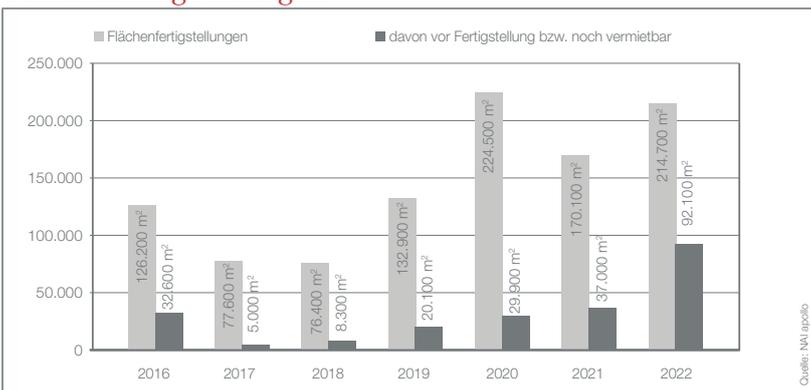
Leerstand nach aufgerufener Miete Q3 2021



Leerstand nach Flächenqualität Q3 2021



Flächenfertigstellungen



Im dritten Quartal 2021 sind im Frankfurter Marktgebiet Bürogebäude mit insgesamt 35.600 m² fertig gestellt worden. Zu den prominentesten Objekten zählt hierbei der „Global Tower“ mit rund 30.000 m² Bürofläche. Die Flächenabgänge summieren sich auf ca. 47.200 m². Dementsprechend sinkt der Büroflächenbestand im Frankfurter Marktgebiet zum Stand Ende September 2021 auf 11,44 Mio. m².

Im Gesamtjahr 2021 beträgt das Projektentwicklungsvolumen nach aktuellem Kenntnisstand 170.100 m², wovon nahezu 80 % bereits vorvermietet sind. Im nächsten Jahr ist aktuell mit der Fertigstellung von nun 214.700 m² zu rechnen. Die Vorvermietungsquote für das Jahr 2022 liegt bei 57 %.

Die in den coronageprägten Quartalen erlebte Leerstandszunahme auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt scheint sich vorerst abgeschwächt zu haben. So beträgt der marktaktive Leerstand – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – zum Stand 30.09.2021 rund 952.000 m². Damit ist dieser gegenüber dem Vorquartal um nur noch 1.000 m² angestiegen, nachdem im letzten Quartal das Plus bei 6.000 m² lag. Die Leerstandsquote bewegt sich entsprechend weiterhin bei 8,3 %.

Der Frankfurter Büromarkt befindet sich in einer erfreulichen Erholungsphase. Das Vermietungsgeschehen der letzten Monate kann als ein deutliches Zeichen der Marktbelebung gewertet werden – eine zusätzliche Nachfragerhöhung ist zu erwarten. NAI Apollo erwartet für das finale Quartal weitere große Anmietungen. Insofern wird ein Umsatz deutlich oberhalb des Vorjahres von rund 329.000 m² für das Gesamtjahr 2021 prognostiziert.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	↗
Spitzenmiete	→
Durchschnittsmiete	→

Quelle: NAI Apollo

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q3 2021

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	19,30	531.000	3,1	40,00	27,10
Düsseldorf	7,42	195.200	7,4	28,50	15,79
Frankfurt a. M.	11,44	263.500	8,3	46,00	23,00
Hamburg	14,10	358.000	3,8	31,40	18,00
München	20,85	434.000	4,3	40,20	22,20

Spitzenrenditen (netto) Q3 2021

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,45 %	2,90 %	3,20 %
Düsseldorf	2,90 %	3,25 %	3,20 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,20 %
Hamburg	2,65 %	3,10 %	3,20 %
München	2,55 %	2,90 %	3,20 %
Gesamt	Ø = 2,65 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,20 %

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze Q1-Q3 2021

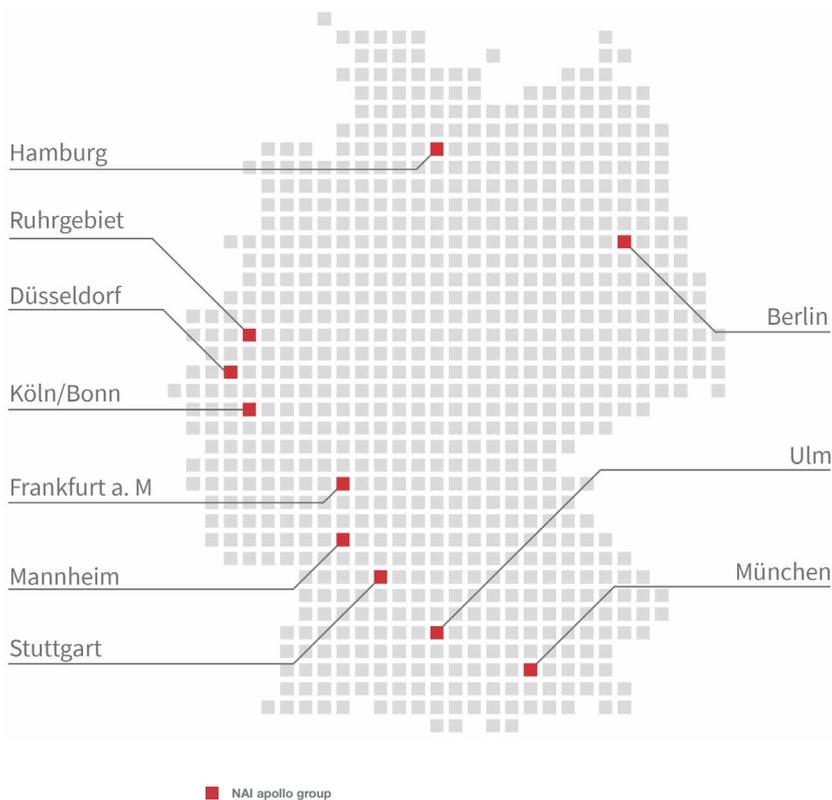
Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Kreiskler, Baseler Straße 46-48 / Gutleutstraße 80-82 / Bahnhofsviertel	Nestlé	20.000
The Move Blue, De-Saint-Exupéry-Straße 3-5 / Flughafen	Siemens	15.000
Palazzo Fiorentino, Gerbermühlstraße 3-5 / Sachsenhausen	Stadt Frankfurt (Jobcenter Frankfurt)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

Größte Investments Q1-Q3 2021

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *
Four - T1, Neue Schlesingergasse, Große Gallusstraße 10-14	AllianzGruppe / Bayerische Versorgungskammer	ca. 1.400.000.000 €
Skyper, Taunusanlage 1	Ampega Asset Management	ca. 550.000.000 €
Sparda-Bank Tower, Europa-Allee 68	Sparda-Bank	vertraulich
GIZ-Campus Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße, Eschborn	Deutsche Gesellschaft für Internat. Zusammenarbeit	ca. 220.000.000 €
Westend Carree, Grüneburgweg 14-18	Ardian Real Estate	> 200.000.000 €

**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.