



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
2022

„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



Michael Preuße
Head of Office and Retail Letting
+49 (0) 69 - 970 505-144
michael.preusse@nai-apollo.de



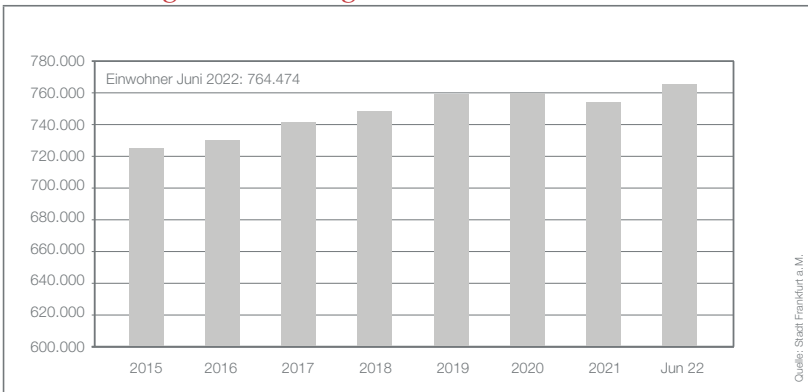
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



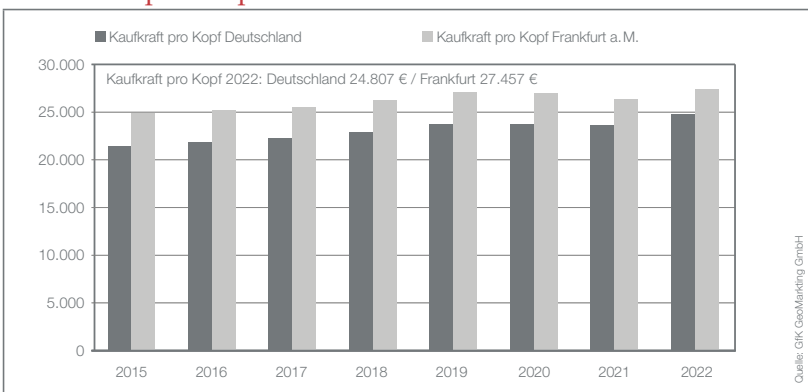
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



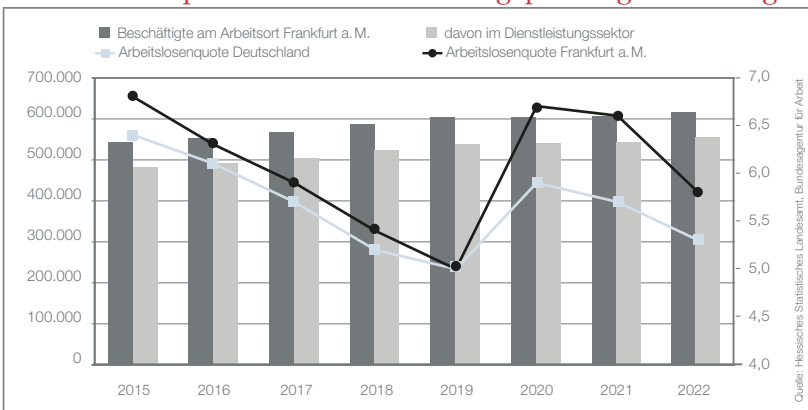
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



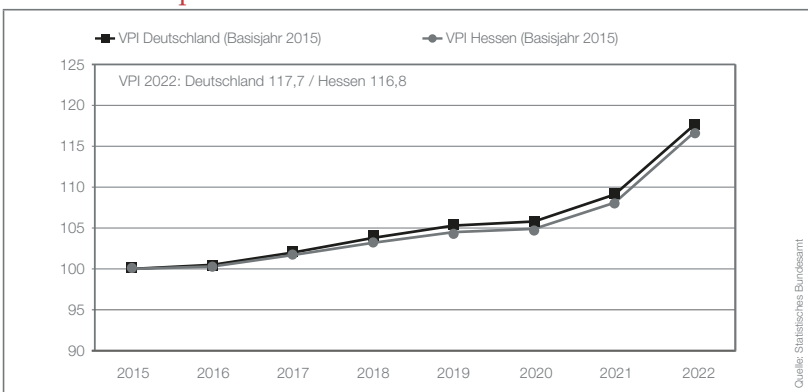
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



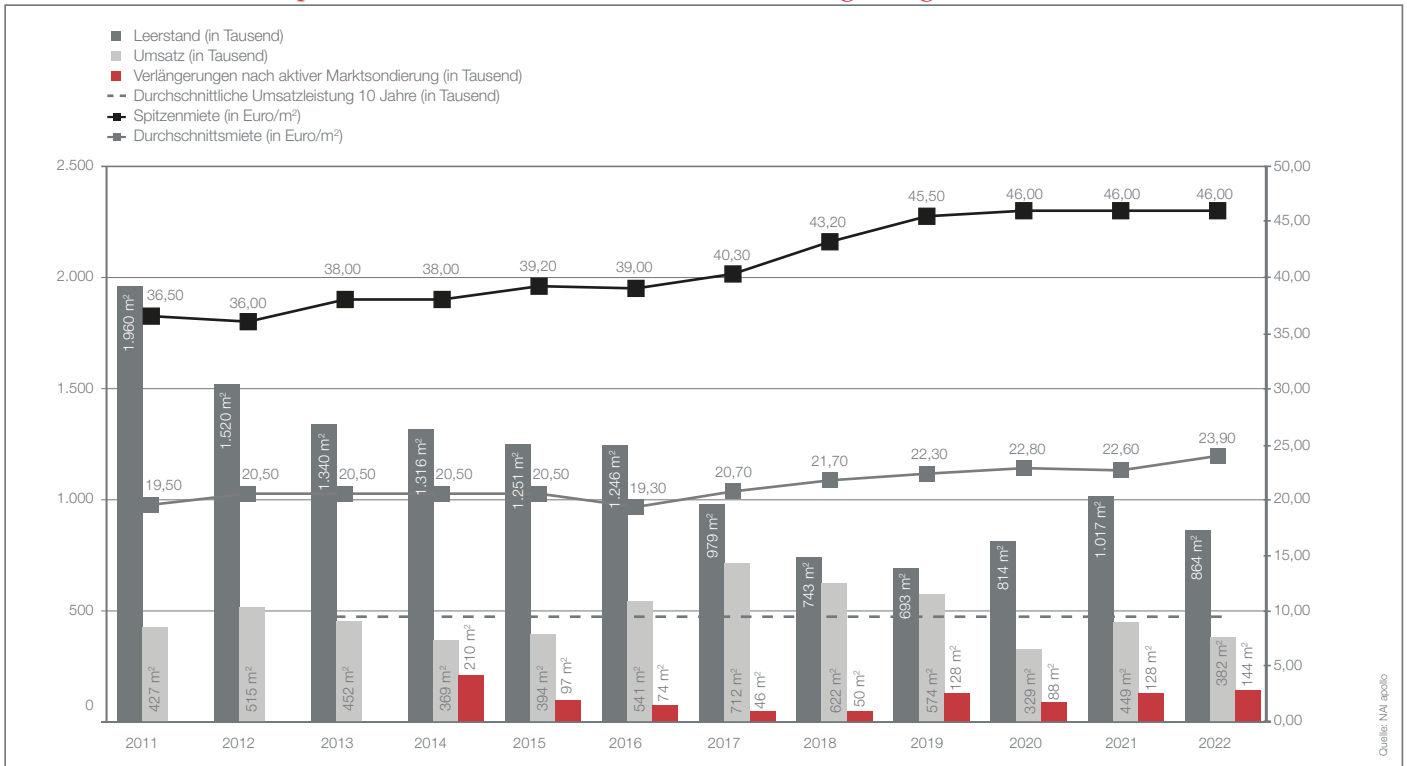
Der aktuellen Gemengelage aus wirtschaftlichen sowie geopolitischen Themen kann sich die Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main weiterhin nicht entziehen. So hat die Inflation in Hessen im Oktober 2022 mit einem Plus von 9,9 % im Vergleich zum Vorjahr ihren vorläufigen Höhepunkt erreicht. Seitdem nimmt diese aber ab (November 9,7 %, Dezember 8,1 %), wobei der deutliche Rückgang im Dezember größtenteils auf die „Dezember-Soforthilfe“ zurückzuführen ist und daher nur einen temporären Effekt erzielen dürfte. Für das Gesamtjahr 2022 liegt die Inflationsrate in Hessen bei 8,0 %, während diese für Deutschland bei 7,9 % notiert.

Der Arbeitsmarkt erweist sich auch zum Jahresende 2022 als stützender Faktor für die hiesige Wirtschaft. Ende Dezember 2022 liegt die Arbeitslosenquote bei 5,7 %, was einen Rückgang von 0,1 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahresmonat und eine stabile Entwicklung zum Vormonat darstellt. Die gemeldeten Arbeitsstellen in Frankfurt befinden sich weiterhin oberhalb der 10.000-Marke, was im 12-Monatsvergleich einem Plus von rund 2.000 gemeldeten offenen Stellen entspricht. Damit einhergehend steigt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum zuletzt verfügbaren Stand (Juni 2022) auf den Rekordwert von 616.293.

Dass die gesamte wirtschaftliche Lage zwischenzeitlich deutlich angespannter war, zeigt die letzte IHK-Konjunkturumfrage im Bezirk Frankfurt, die jedoch bereits im Herbst 2022 stattfand. Hiernach sank der IHK-Geschäftsklimaindex um 16 auf 85 Punkte und damit deutlich unter die 100 Schwelle, die die Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung darstellt. Während die aktuelle Geschäftslage dabei in Summe noch leicht positiv beurteilt wurde, sind die zukünftigen Geschäftserwartungen deutlich in den negativen Bereich gerutscht.

In den Wintermonaten hat sich die deutsche Wirtschaft widerstandsfähiger präsentiert als zunächst angenommen. Auch gehen mittlerweile einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute für das Jahr 2023 nicht mehr von einem Einbruch aus. Beispielsweise hat das Institut für Weltwirtschaft (IfW) jüngst sogar ein Plus von 0,3 % prognostiziert.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

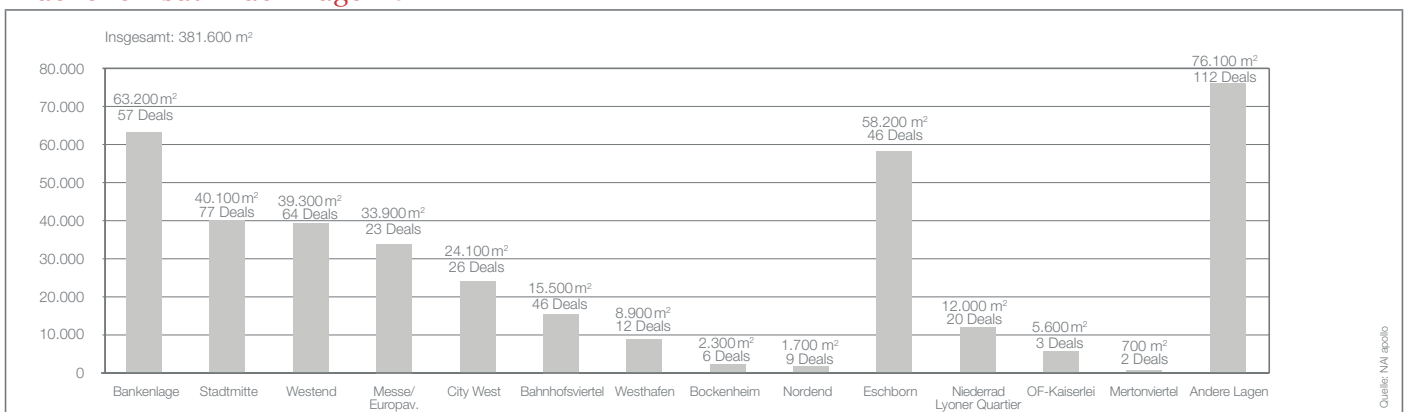


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im vierten Quartal 2022 durch sehr zurückhaltende Marktaktivitäten geprägt gewesen. Die letzten drei Monaten bilden mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 84.500 m² das schwächste Quartal des Jahres 2022. Dieses Resultat bewegt sich nicht nur 54,2 % unter dem Vorjahreswert, sondern auch 49,8 % unter dem Schnitt der Jahresendergebnisse der letzten zehn Jahre. Ein schwächeres Quartal gab es zuletzt zum Jahresbeginn 2021.

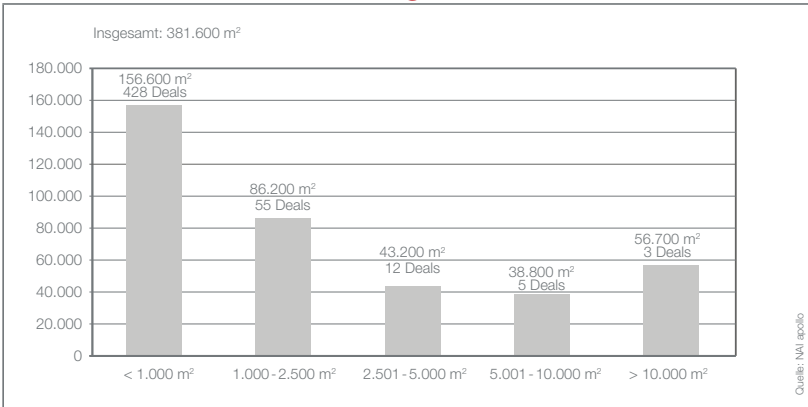
Auf Gesamtjahressicht beträgt das Ergebnis 381.600 m². Auch hier sind das Vorjahresresultat (449.000 m²), der mittelfristige Fünfjahresschnitt (537.200 m²) sowie der langfristige Zehnjahresschnitt (495.700 m²) deutlich unterschritten worden. Das Gesamtjahresresultat aus dem Coronajahr 2020, das zu den umsatzschwächsten der letzten Jahre zählt, wird mit einem Plus von 16 % allerdings klar übertroffen. Dass es nicht zu einem historischen Markteinbruch gekommen ist, ist auch an der Dealanzahl ablesbar. So bewegt sich diese mit 503 nur 6,9 % unter dem Niveau von 2021.

Das Volumen von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung hat weiter zugenommen und summiert sich im Jahresverlauf auf rund 144.000 m². In der zweiten Jahreshälfte haben die Vertragsverlängerungen dabei abgenommen, dennoch bleibt das generierte Volumen 12,5 % über dem Ergebnis des Jahres 2021.

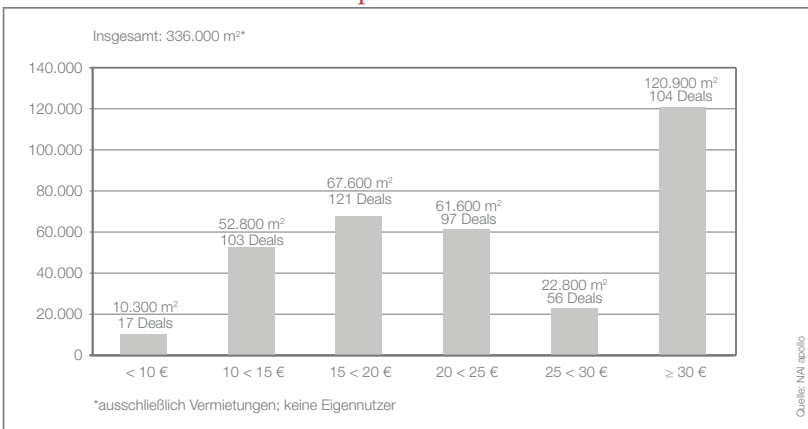
Flächenumsatz nach Lage 2022



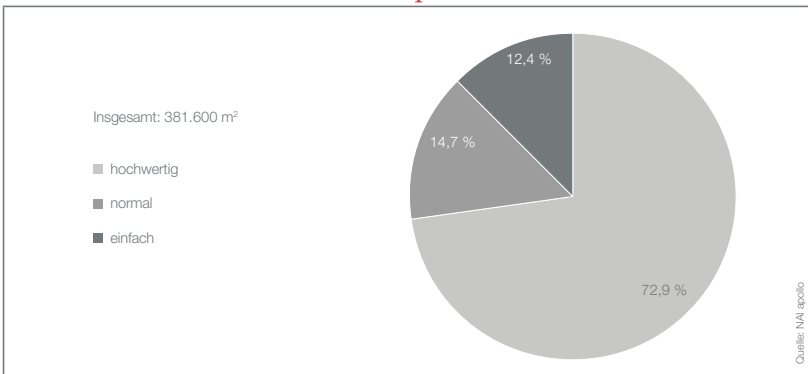
Flächenumsatz nach Flächengröße 2022



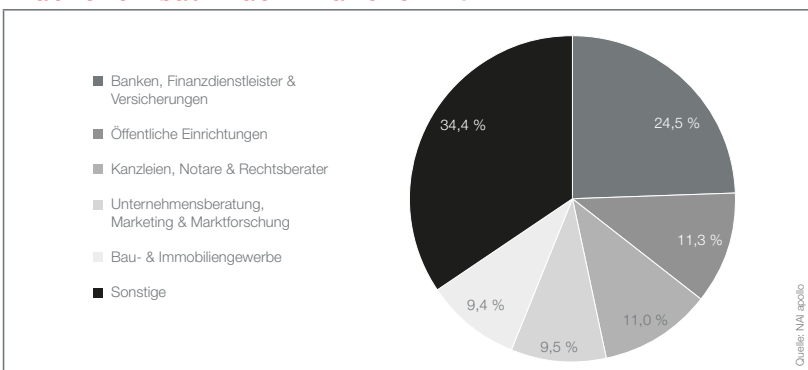
Flächenumsatz nach Mietpreisen 2022



Flächenumsatz nach Flächenqualität 2022



Flächenumsatz nach Branchen 2022



Der Frankfurter Büromarkt ist 2022 durch ein deutlich geringeres Umsatzvolumen bei größeren Deals geprägt gewesen. Während bei Abschlüssen unter der 1.000 m²-Marke mit 156.600 m² das Vorjahresergebnis leicht überschritten und im Cluster „1.001 – 2.500 m²“ mit 86.200 m² sogar ein Plus von 19,7 % erreicht wurde, sind die darüberliegenden Größenklassen durch Abnahmen gekennzeichnet. Diese bewegen sich zwischen einer Reduzierung in Höhe von 25,3 % bei „2.501 – 5.000 m²“ und 48,6 % im Cluster „> 10.000 m²“. Dies ist sicherlich auch darauf zurückzuführen, dass Unternehmen mit Großgesuchen sich intensiver mit der Flächenprüfung auseinandersetzen, wobei ESG, neue Arbeitsplatzmodelle sowie die weitere wirtschaftliche Entwicklung eine Rolle spielen.

Unverändert ist der Eigennutzerbaustart der GlZ in Eschborn mit rund 28.000 m² der größte Umsatzbringer des Jahres 2022. Hieran schließen sich die Anmietung von 18.600 m² Bürofläche durch die Bank ODDO BHF in der Gallusanlage 8 sowie die komplette Projektanmietung mit ca. 10.100 m² durch die Citigroup im „Taurus“ an.

Auf Gesamtjahressicht beenden die „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ das Branchenranking auf dem ersten Platz. Insgesamt stehen diese für einen Umsatz von 93.400 m² bzw. einem Anteil von 24,5 %. Es schließen sich „öffentliche Einrichtungen“ mit 43.200 m² sowie „Kanzleien, Notare & Rechtsberater“ mit 42.000 m² an.

Innerhalb des Frankfurter Büromarktgebiets präsentiert sich die „Bankenlage“ auch wieder als umsatzstärkster Teilmarkt und löst damit Eschborn von der Poleposition ab. Für die Bankenlage beläuft sich der Umsatz auf 63.200 m², nun gefolgt von Eschborn mit 58.200 m², der Stadtmitte mit 40.100 m² sowie dem Westend mit 39.300 m².

Im Schlussquartal sind viele hochpreisige Anmietungen in der „Bankenlage“ sowie im Teilmarkt „Messe/Europaviertel“ erfasst worden, zum Teil auch in Projekten bzw. kürzlich fertiggestellten Objekten, was sich spürbar in der Durchschnittsmiete widerspiegelt. So ist diese in den vergangenen drei Monaten auf nun 23,90 €/m² gestiegen. Im Verlauf der letzten 12 Monate stellt dies ein Plus von 5,8 % dar. Die Spitzenmiete hingegen verbleibt konstant auf dem Vorjahresniveau von 46,00 €/m².

Bürolagen Frankfurt a.M. Q4 2022

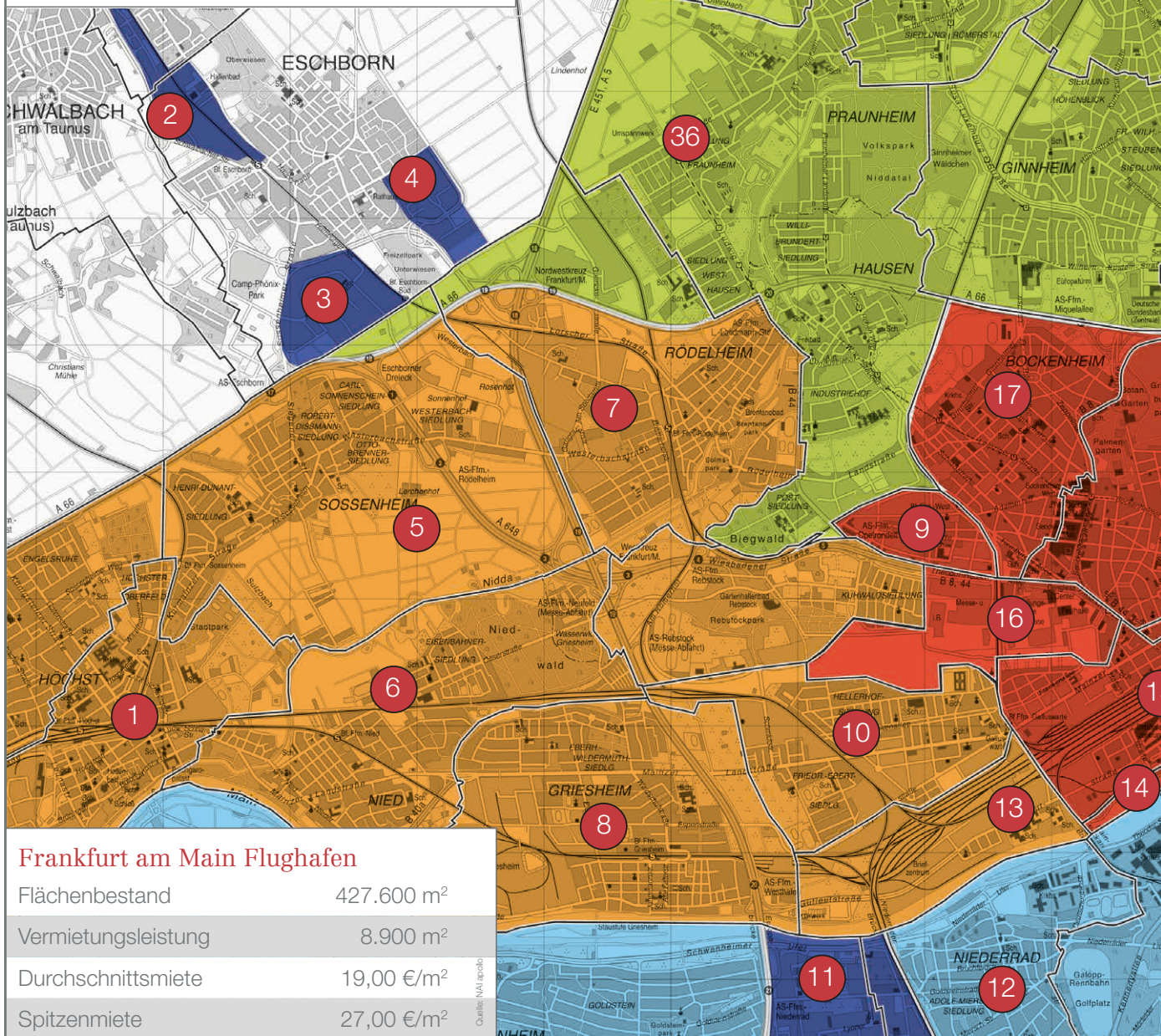
Wir haben den Büromarkt Frankfurt in die wichtigsten Hauptlagen eingeteilt und farbige gekennzeichnet. Zusätzlich ist jede Lage in die jeweiligen Stadtbezirke unterteilt und mit der entsprechenden Ortslagenbezeichnung gekennzeichnet.

Hauptlage	Leerstand*
F-CBD	369.000 m ²
F-WEST	66.000 m ²
F-SÜD	105.000 m ²
F-NORD	30.000 m ²
F-OST	77.000 m ²
BÜROZENTREN	217.000 m ²
GESAMT	864.000 m ²

Datenstand 31.12.2022

* inklusive Untermietflächen

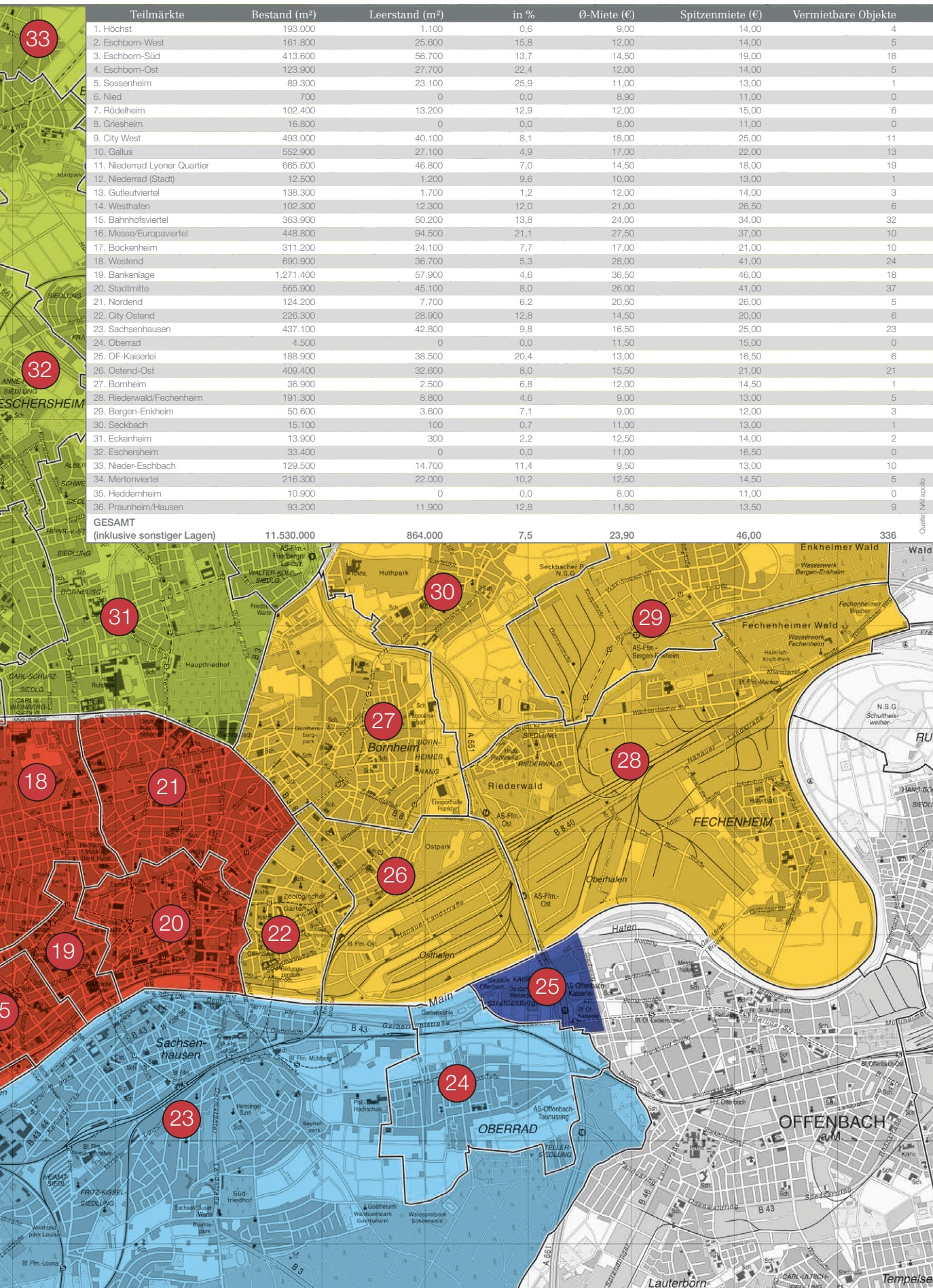
Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



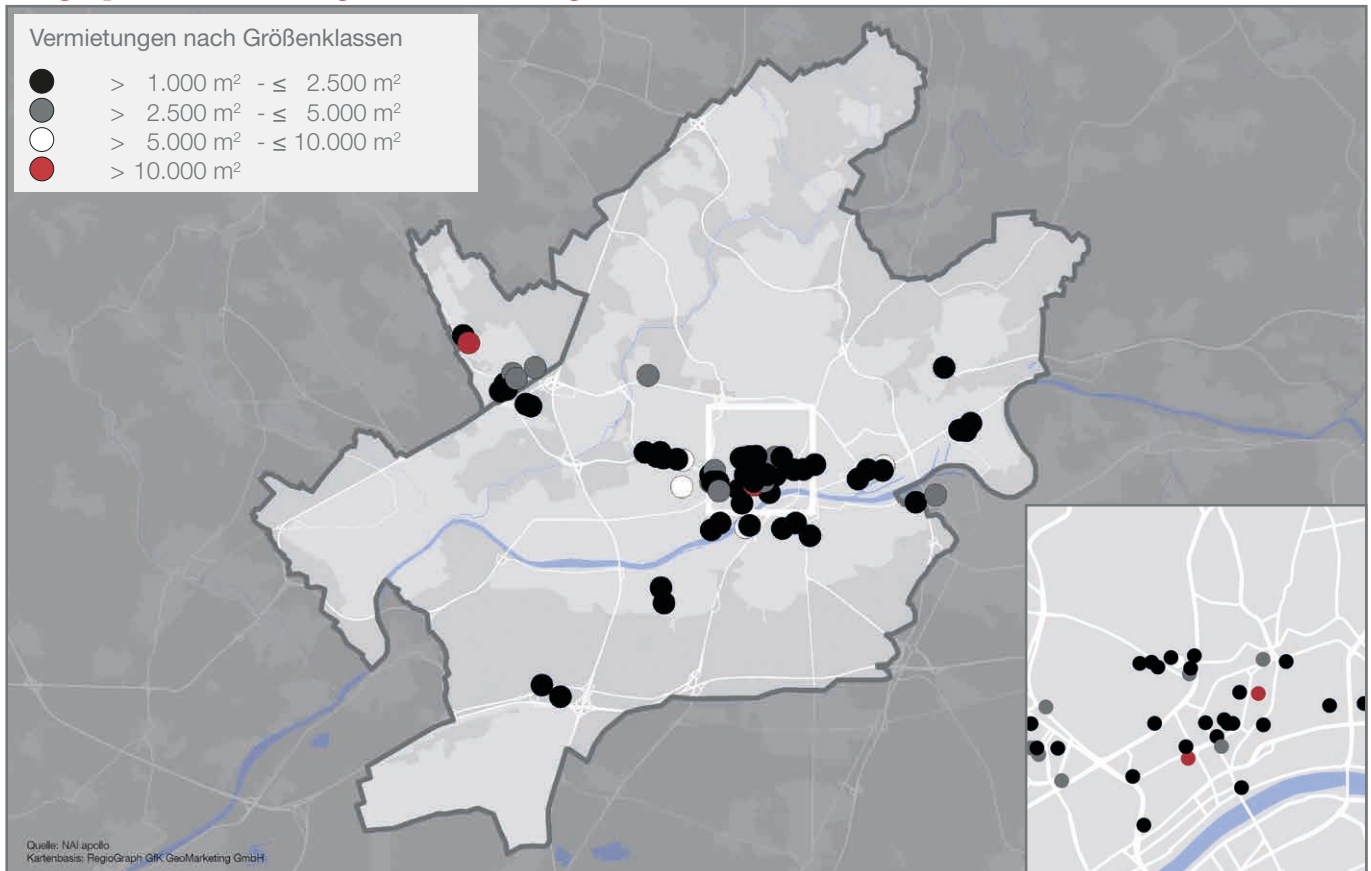
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	427.600 m ²
Vermietungsleistung	8.900 m ²
Durchschnittsmiete	19,00 €/m ²
Spitzenmiete	27,00 €/m ²

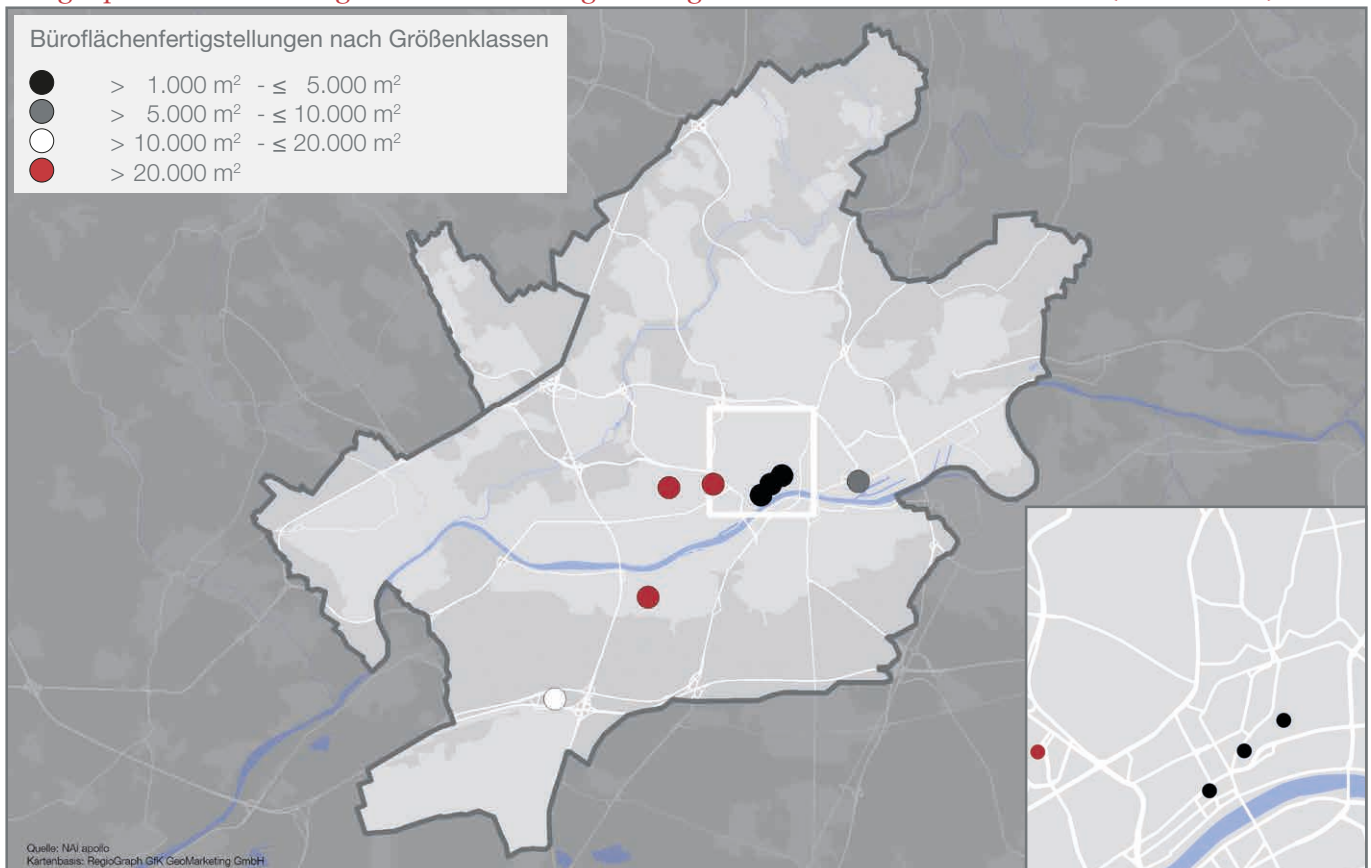
Quelle: NAI Apollo



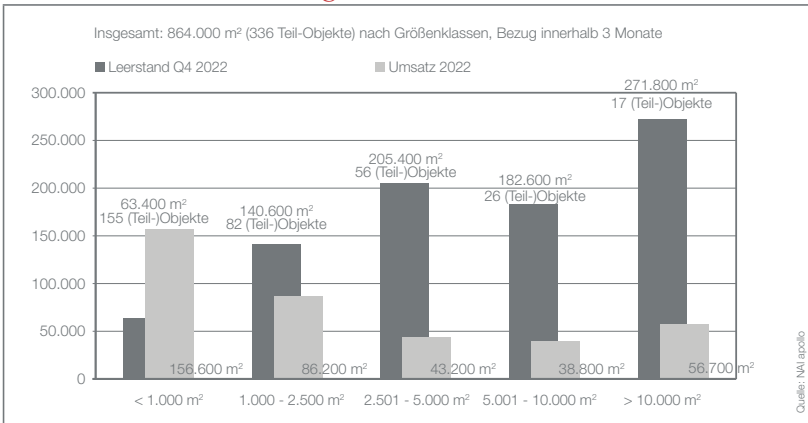
Geographische Verortung Großvermietungen 2022 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



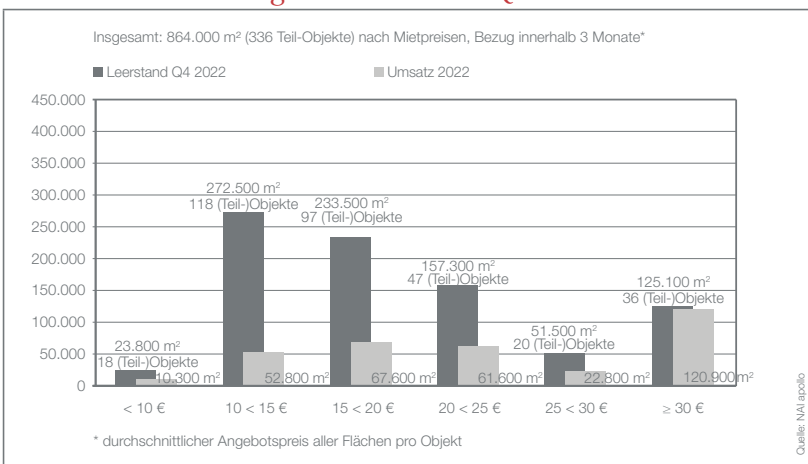
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2022 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



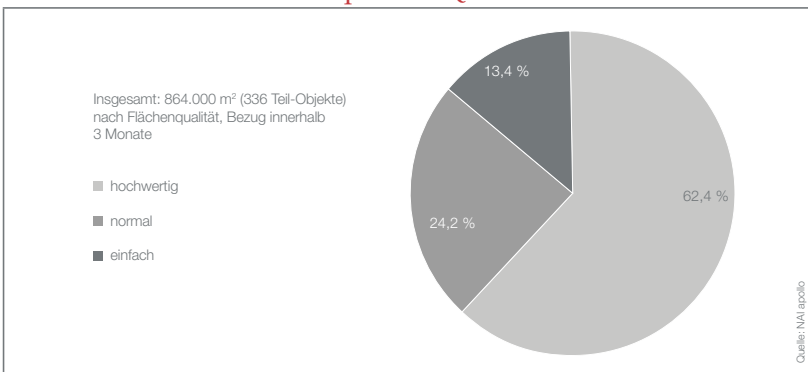
Leerstand nach Flächengröße Q4 2022



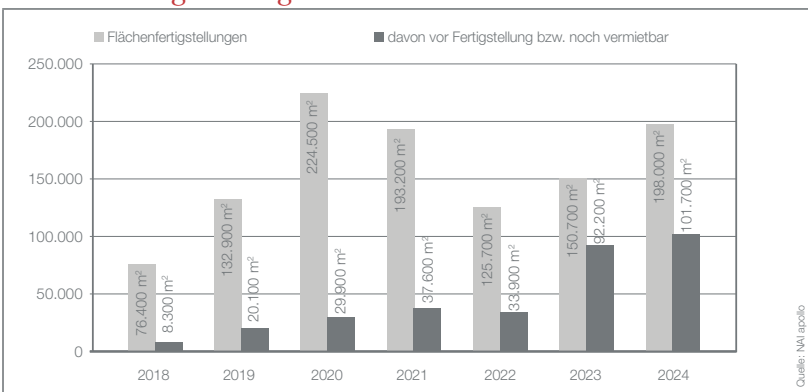
Leerstand nach aufgerufener Miete Q4 2022



Leerstand nach Flächenqualität Q4 2022



Flächenfertigstellungen



Im vierten Quartal sind im Frankfurter Marktgebiet fast 33.000 m² neue Bürofläche fertiggestellt worden, wovon noch rund 60 % anmietbar sind. Die Flächenabgänge bewegen sich leicht darüber, woraus zum Jahresende 2022 ein Büroflächenbestand von 11,53 Mio. m² resultiert. Derzeit wird für die Jahre 2023 sowie 2024 mit einem Fertigstellungsvolumen von 349.000 m² Bürofläche gerechnet. Hiervon sind bereits 44 % an Nutzer vergeben.

Der Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt hat sich auch im vierten Quartal 2022 nahezu stabil gehalten. So beträgt der marktaktive Leerstand – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – zum Stand 31.12.2022 rund 864.000 m². Die aktuelle Quote notiert nun bei 7,5 %, 0,1 %-Punkte unter dem Vorquartal.

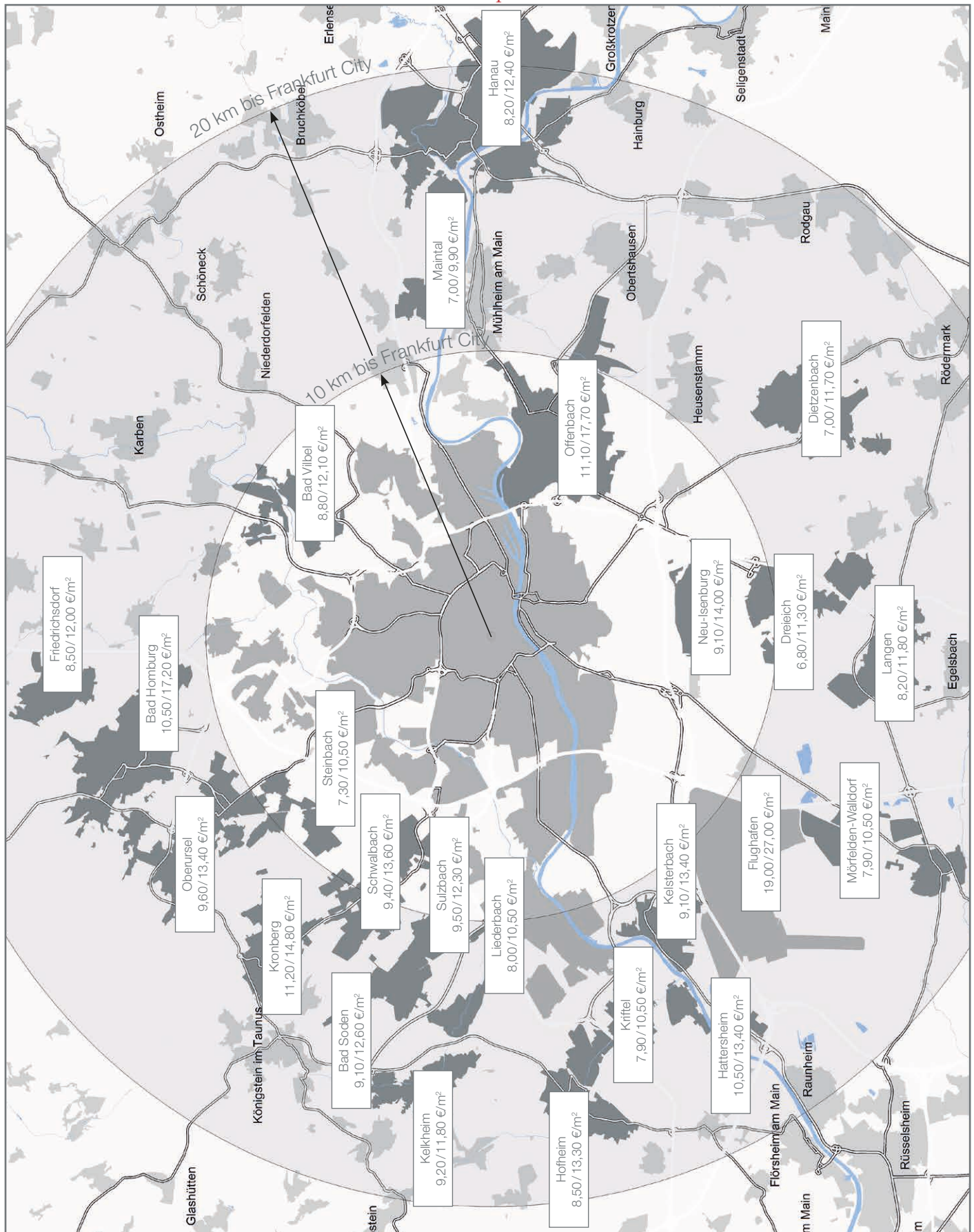
Zwar steuert Deutschland und damit auch Frankfurt auf eine Rezession zu, doch diese wird nach neuesten Prognosen nicht so tief ausfallen als noch vor wenigen Monaten angenommen. Dies wird sich voraussichtlich in einer schnelleren Nachfrageerholung auf dem Frankfurter Büromarkt widerspiegeln. Es sind weiterhin Gesuche im Markt. Parallel kann aktuell eine verbesserte Grundstimmung potenzieller Flächennachfrager vernommen werden, was sich als Stütze einer Umsatzbelebung in den nächsten Monaten zeigen könnte. Die Erfüllung der ESG-Anforderungen wird zukünftig ein Hauptkriterium bei Flächenanmietungen, was primär durch Neubauten bedient werden kann. Dementsprechend wird sich die positive Mietpreisentwicklung fortsetzen. Gleichzeitig dürfte der gesamtstädtische Leerstand infolge aktuell noch vorsichtig agierender Unternehmen, steigender Flächenneubaufertigstellungen sowie eines abnehmenden quantitativen Flächenbedarfs je Unternehmen im Zuge der Umsetzung von flexiblen, hybriden Arbeitsplatzmodellen eine zunehmende Tendenz erfahren.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	↗
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	↗

Quelle: NAI apollo

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete



Quelle: NAI apollo
 Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH
 auf Basis von 2.386 Angeboten (12/2021-11/2022)
 der VALUE Marktdatenbank

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q4 2022

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	19,80	747.000	3,5	43,50	27,90
Düsseldorf	7,33	291.100	8,1	34,50	19,17
Frankfurt a. M.	11,53	381.600	7,5	46,00	23,90
Hamburg	14,24	552.000	3,9	33,50	20,80
München	21,15	739.000	4,7	44,50	24,30

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen (netto) Q4 2022

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,45 %	3,55 %	3,80 %
Düsseldorf	3,60 %	3,80 %	3,85 %
Frankfurt a. M.	3,50 %	3,75 %	3,85 %
Hamburg	3,50 %	3,75 %	3,85 %
München	3,45 %	3,55 %	3,80 %
Gesamt	Ø = 3,50 %	Ø = 3,70 %	Ø = 3,85 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze 2022

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
GIZ Campus, Ludwig-Erhard-Straße 7 / Eschborn-West	Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)	28.000
Gallusanlage 8 / Bankenlage	ODDO BHF	18.600
Taurus, Biebergasse 6-10 / Stadtmitte	Citigroup	10.100
Sparda-Bank-Tower, Europa-Allee 68 / Messe/Europaviertel	Sparda-Bank	9.100
Central Parx, Bockenheimer Landstraße 10 / Westend	Noerr Partnerschaftsgesellschaft mbB	8.500

Quelle: NAI apollo

Größte Investments 2022

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* m.w. geschätzt bzw. jmtalg
Marienturm, Taunusanlage 9+10	DWS / National Pension Service of Korea	> 800.000.000
Kastor, Platz der Einheit 1	Brookfield Asset Management (Übernahme der alstria office REIT-AG)	k. A.
Oststern, Hanauer Landstraße 121, 123	Luwin Real Estate / BVK	ca. 165.000.000
K26, Neue Mainzer Straße 28, Kaiserstraße 26	Generali	ca. 155.000.000
Athlon-Place, Solmsstraße 27-37	Brookfield Asset Management (Übernahme der alstria office REIT-AG)	k. A.

Quelle: NAI apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

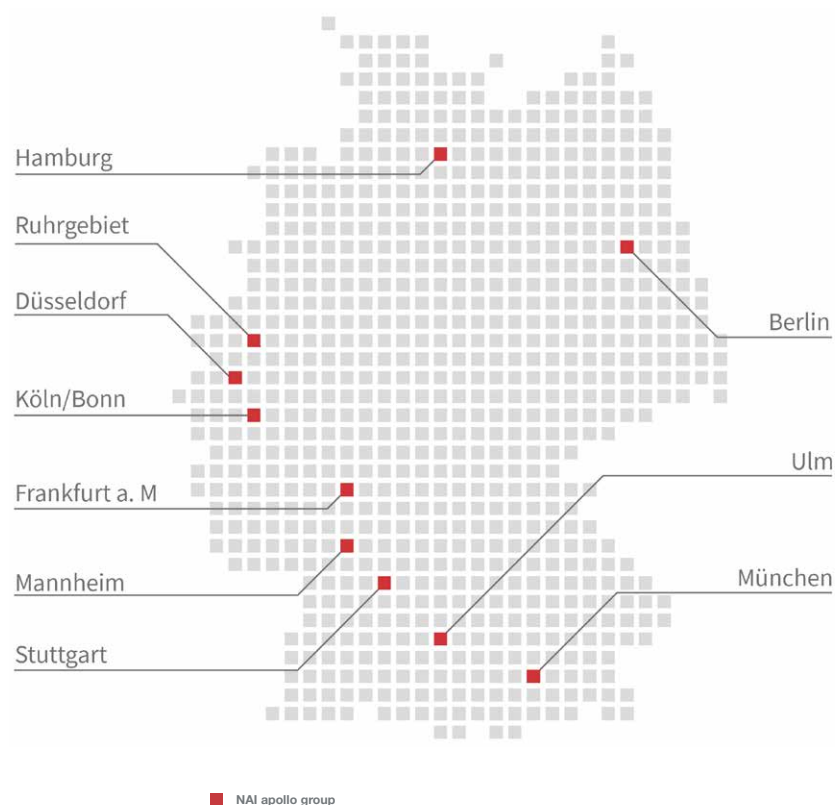
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2023.

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.