



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
H1 2022

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



Dr. Marcel Crommen
Managing Partner
+ 49 (0) 69 - 970 505-143
marcel.crommen@nai-apollo.de



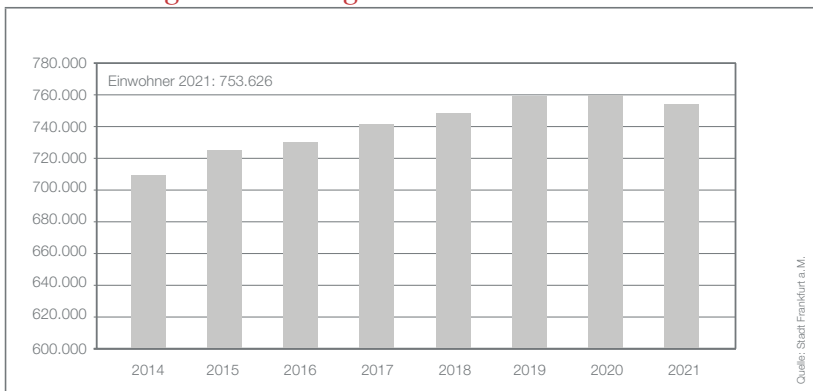
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



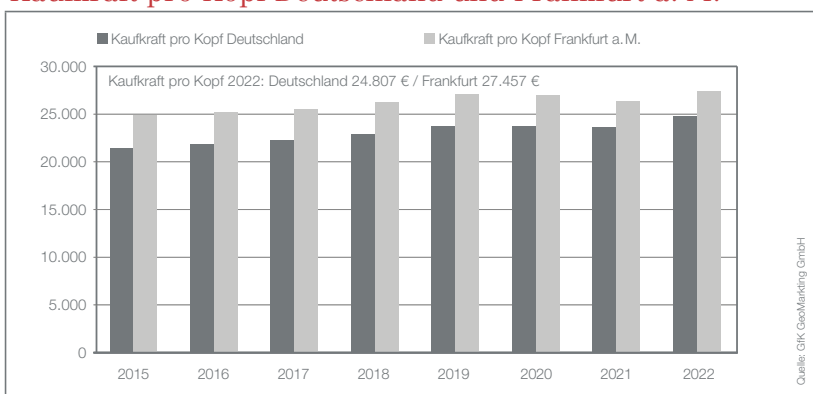
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



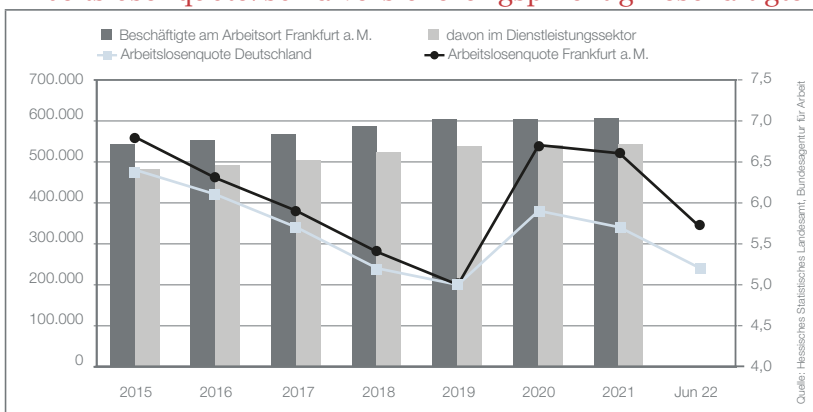
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



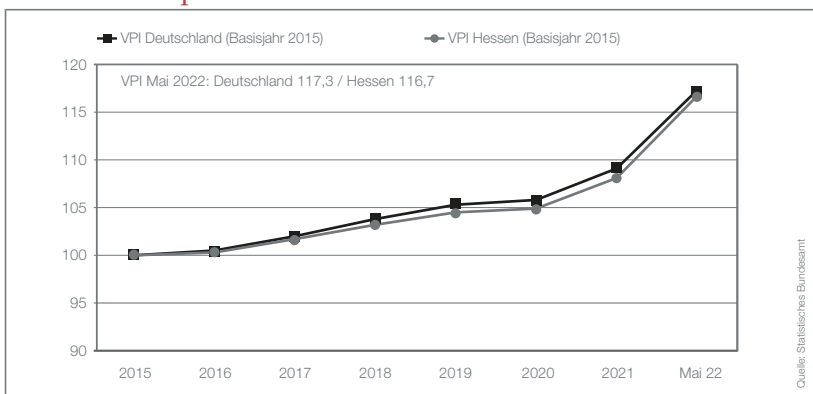
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



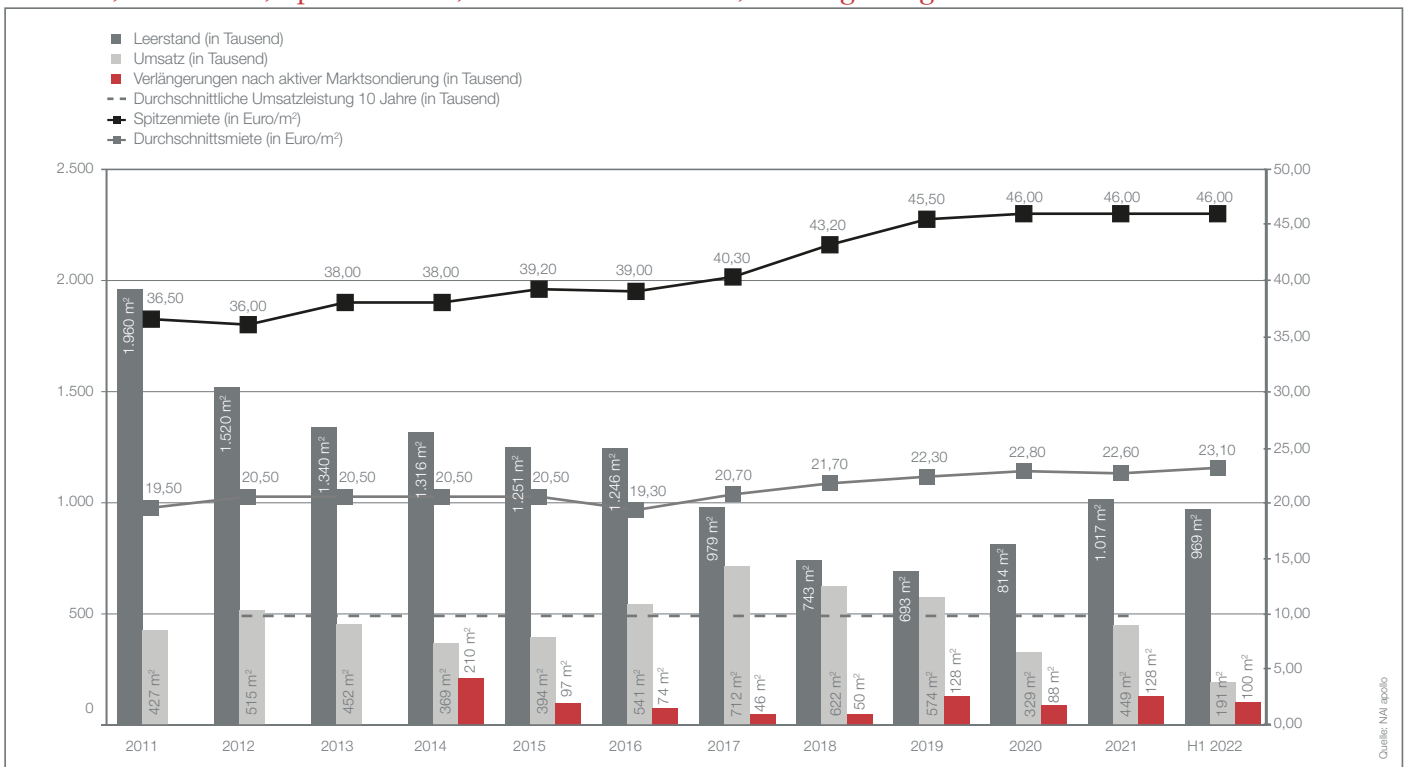
Der Ukrainekrieg, sich damit zuspitzende Energieversorgungssicherheit, die rasant steigende Inflation und die Gefahr einer Rezession beeinflussen und verunsichern mittlerweile auch die Frankfurter Wirtschaft. So ist zum zuletzt verfügbaren Stand Mai 2022 eine Inflationsrate von 8,4 % in Hessen erfasst worden. Gleichzeitig beläuft sich die BIP-Prognose der Bundesbank für Deutschland in 2022 mittlerweile auf nur noch 1,9 %.

Der Frankfurter Arbeitsmarkt präsentiert sich dennoch vorerst noch robust, bei entsprechendem Beschäftigten- bzw. Bürobeschäftigtenaufbau. So ist die Arbeitslosenquote zum Stand Juni 2022 auf 5,7 % gesunken, womit diese gegenüber den 12 Monaten zuvor 0,9 %-Punkte tiefer notiert. Gleichzeitig ist die Anzahl der gemeldeten Arbeitsstellen um 46 % auf rund 9.600 angestiegen.

Ein ähnliches Bild geht aus der jüngsten IHK-Konjunkturumfrage vom Frühsommer 2022 hervor. Zwar sind die Unternehmen infolge der Unsicherheiten stark besorgt, schätzen aber gleichzeitig die aktuelle Geschäftslage in Summe noch positiv ein. Die Erwartungen hingegen haben sich eingetrübt und bewegen sich im Saldo im negativen Bereich. Als größte Sorgen der Frankfurter Wirtschaft werden die gestiegenen Rohstoff- und Energiepreise bzw. die Inflation im Allgemeinen sowie eine mögliche Lohn-Preis-Spirale genannt. Nichtsdestotrotz überwiegen sowohl die Investitions- als auch die Neueinstellungsabsichten der Unternehmen. Auch bei den büroflächenaffinen Branchen der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft sowie den unternehmensbezogenen Dienstleistungen ist die Erwartungshaltung in den negativen Bereich gerutscht. Bei der aktuellen Lage hat sich die Stimmung der beiden Branchen zwar eingetrübt, dennoch befinden sich die Salden der aktuellen Lagebeurteilung noch im positiven Bereich.

Dementsprechend scheint die resiliente Wirtschaft zum Teil zweckoptimistisch nach vorne zu schauen. Die Auftragsbücher sind weiterhin gut gefüllt, der Arbeitsmarkt zeigt sich robust bei entsprechendem Beschäftigten- bzw. Bürobeschäftigtenaufbau.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

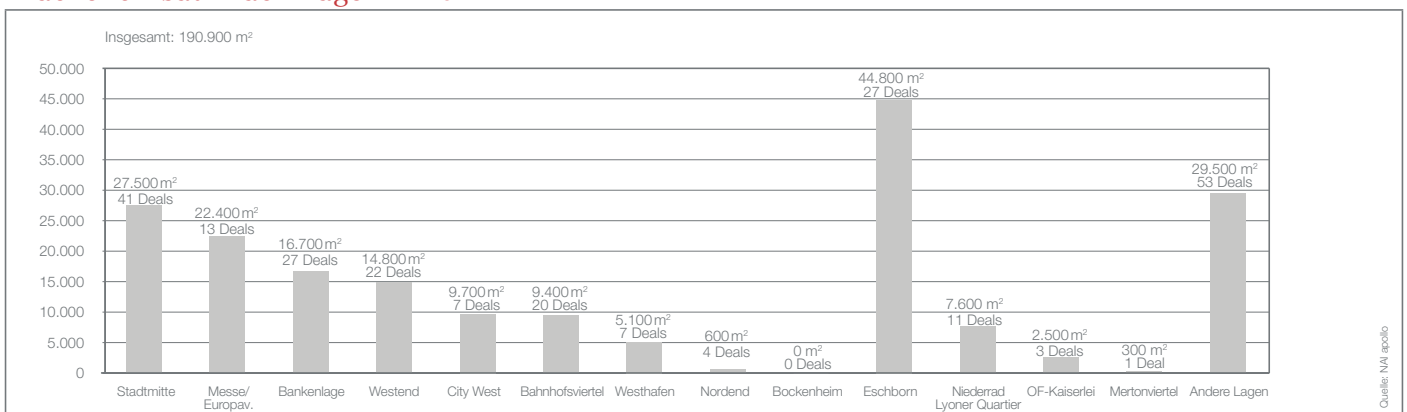


In den vergangenen drei Monaten wurde ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von nur 87.800 m² erfasst. Das aktuelle Ergebnis bewegt sich fast 10 % unter dem Vorjahreswert, womit es zu den schwächsten Quartalen der letzten Jahre zählt. Lediglich die zu Beginn der Corona-Pandemie erfassten Resultate des ersten und zweiten Quartals 2020 sowie das erste Quartal 2021 schnitten in der jüngeren Vergangenheit schlechter ab. Dementsprechend ist auch das kumulierte Umsatzvolumen des ersten Halbjahres 2022 mit 190.900 m² unterdurchschnittlich. Zwar liegt dieses rund 10 % über den ersten sechs Monaten 2021, dennoch befindet es sich sowohl unter dem Schnitt der letzten fünf als auch der letzten zehn Jahre (210.200 m² bzw. 202.600 m²). Dies spiegelt sich gleichfalls in der Anzahl der Abschlüsse wider, die mit 236 deutlich unter den ersten sechs Monaten 2021 liegt (255 Deals).

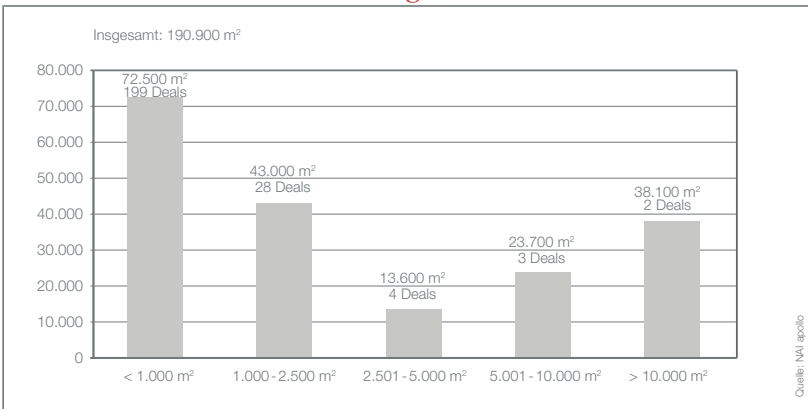
Aktuell zeigen sich sowohl wieder zunehmende Verunsicherung als auch Nachholprozesse im Zuge der abklingenden Corona-Krise. Parallel scheinen sich Unternehmen mit der jetzigen Situation vermehrt abzufinden, auch infolge der gemachten Erfahrungen während der nicht enden wollenden Pandemie.

Nichtsdestotrotz hat die Verunsicherung bei den Mietern erneut zu einem höheren Volumen bei Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung geführt. So sind hier mit rund 100.000 m² im ersten Halbjahr 2022 mehr als doppelt so viele Verlängerungen als im Vorjahr registriert worden.

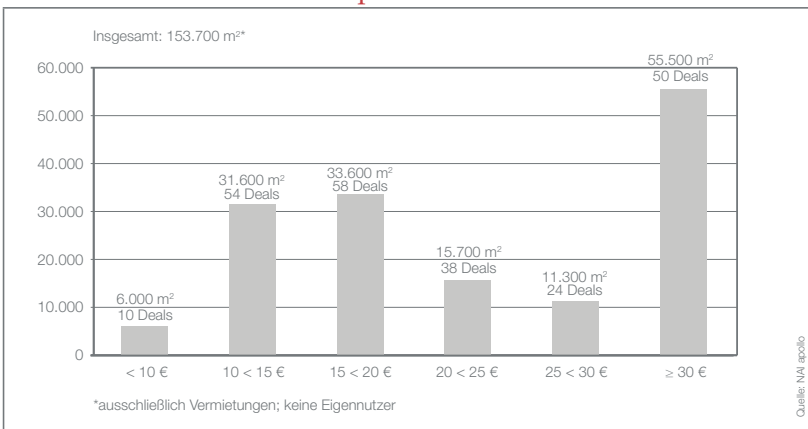
Flächenumsatz nach Lage H1 2022



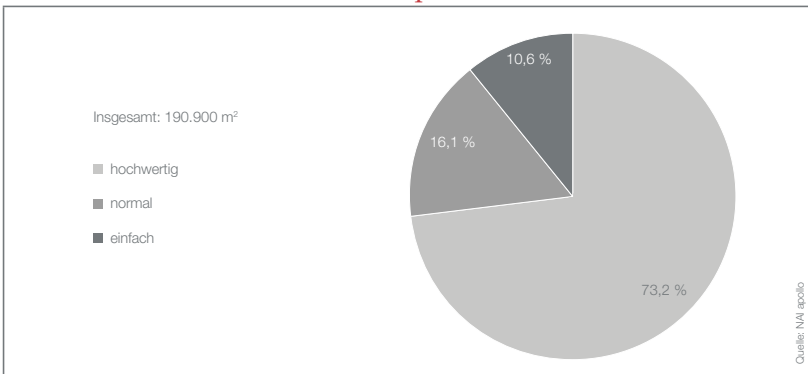
Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2022



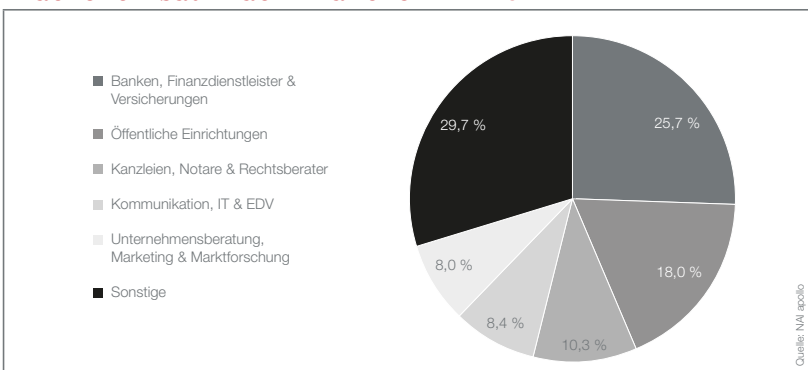
Flächenumsatz nach Mietpreisen H1 2022



Flächenumsatz nach Flächenqualität H1 2022



Flächenumsatz nach Branchen H1 2022



Vor allem bei kleineren Vermietungen war in den vergangenen Monaten eine merkliche Zurückhaltung zu spüren. So sind im Cluster „<1.000 m²“ rund 72.500 m² im ersten Halbjahr 2022 erfasst worden, womit es sich auf Vorjahresniveau befindet. Bei größeren Deals sind hingegen Zuwächse zu verzeichnen, so in den Größenklassen „1.001 – 2.500 m²“ sowie „2.501 – 5.000 m²“ in Höhe von 47 % und 38 %. Die Cluster oberhalb der 5.000 m²-Marke weisen im Vorjahresvergleich in Summe eine leichte Zunahme von 2 % auf.

Der größte Abschluss im zweiten Quartal 2022 ist die Projektanmietung durch die internationale Großbank Citigroup im „Taurus“ gegenüber der Börse, die die gesamte Bürofläche im Objekt mit ca. 10.100 m² belegen wird. Hieran schließt sich der Abschluss der Wirtschaftskanzlei Noerr in der Revitalisierung „Central Parx“ über rund 8.500 m² Bürofläche an.

In der Branchenverteilung hat sich die Gruppe der „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ infolge des Großabschlusses im „Taurus“ sowie einiger mittelgroßer Vermietungen wieder die Pole-Position erarbeitet. Hier sind in den ersten sechs Monaten 2022 rund 49.000 m² Büroflächenumsatz erfasst worden. Dahinter reihen sich „öffentliche Einrichtungen“ mit 34.400 m² sowie „Kanzleien, Notare & Rechtsberater“ mit 19.600 m² ein.

Innerhalb des Frankfurter Büromarktgebiets befindet sich der Teilmarkt „Eschborn“ unangefochten an der Spitze mit 44.800 m², was vor allem auf dem Eigennutzerbaustart der GIZ aus dem ersten Quartal basiert. Dicht beieinander zeigen sich die „Stadtmitte“ mit 27.500 m², „Messe/Europaviertel“ mit 22.400 m² sowie die „Bankenlage“ mit 16.700 m².

Anmietungen in innerstädtischen Teilmärkten, die zum Teil auch in Projektierungen bzw. Neubauten stattfanden, haben das Mietniveau im zweiten Quartal 2022 signifikant ansteigen lassen. So verzeichnet die Durchschnittsmiete ein Plus von 0,50 €/m² in den letzten drei Monaten. Gegenüber dem Vorjahresquartal beträgt der Zuwachs 0,70 €/m², womit der Schnitt nun bei 23,10 €/m² liegt. Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum Vorquartal um 1,00 €/m² angestiegen und bewegt sich mit 46,00 €/m² wieder auf dem Vorjahresniveau.

Bürolagen Frankfurt a.M. H1 2022

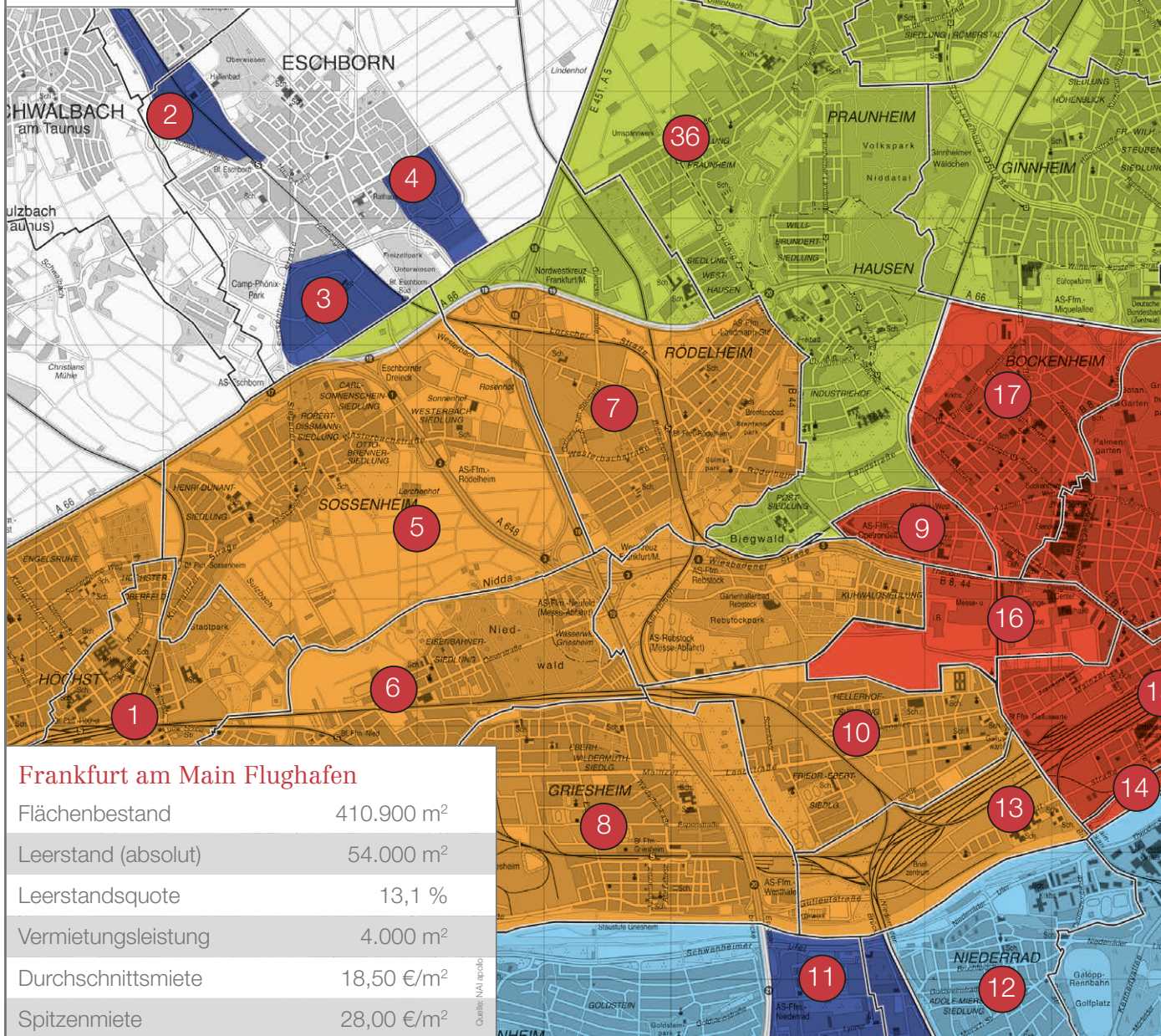
Wir haben den Büromarkt Frankfurt in die wichtigsten Hauptlagen eingeteilt und farbige gekennzeichnet. Zusätzlich ist jede Lage in die jeweiligen Stadtbezirke unterteilt und mit der entsprechenden Ortslagenbezeichnung gekennzeichnet.

Hauptlage	Leerstand*
F-CBD	335.200 m ²
F-WEST	124.300 m ²
F-SÜD	114.100 m ²
F-NORD	31.200 m ²
F-OST	64.600 m ²
BÜROZENTREN	300.100 m ²
GESAMT	969.000 m ²

Datenstand 30.06.2022

* inklusive Untermietflächen

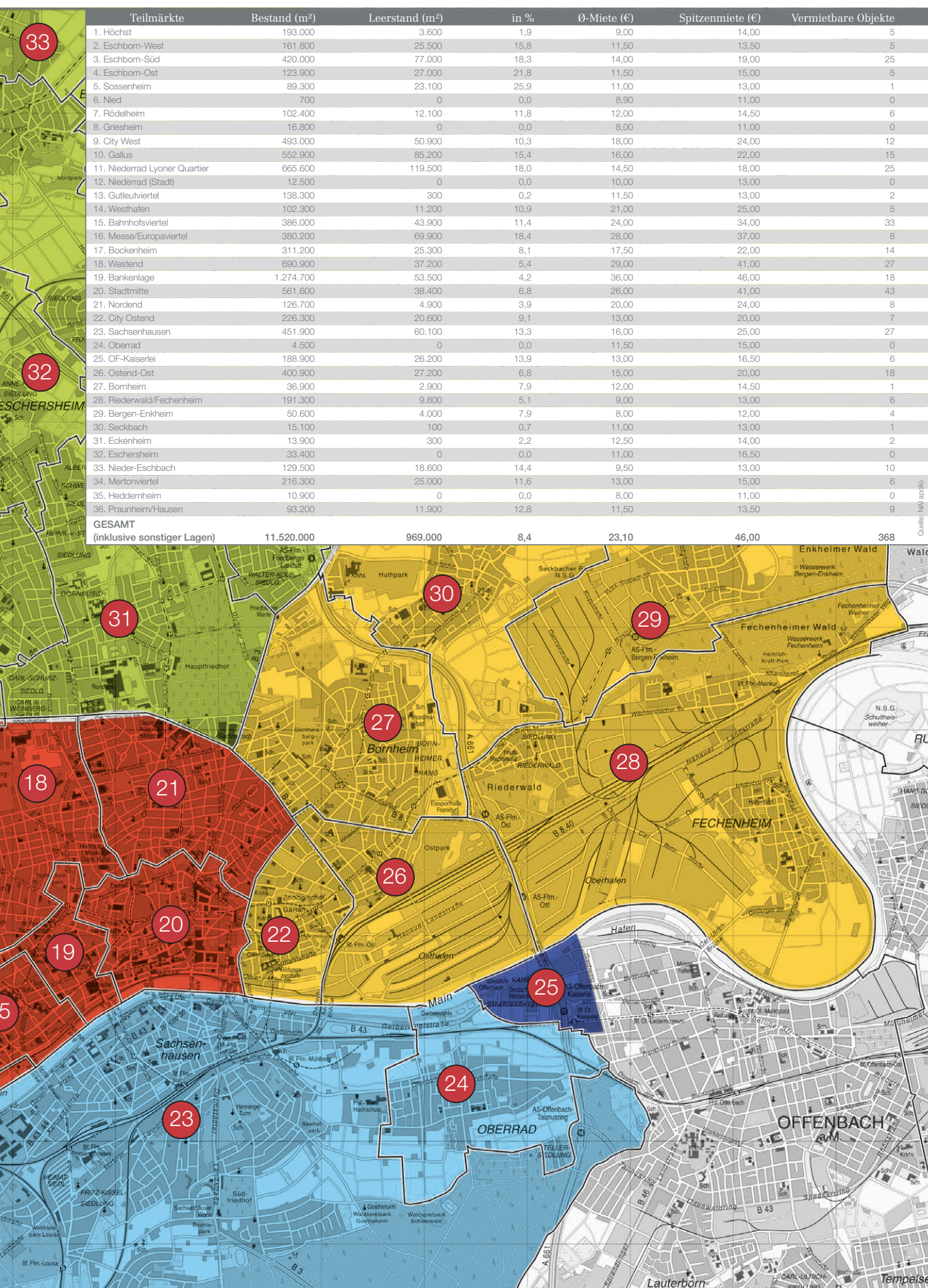
Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



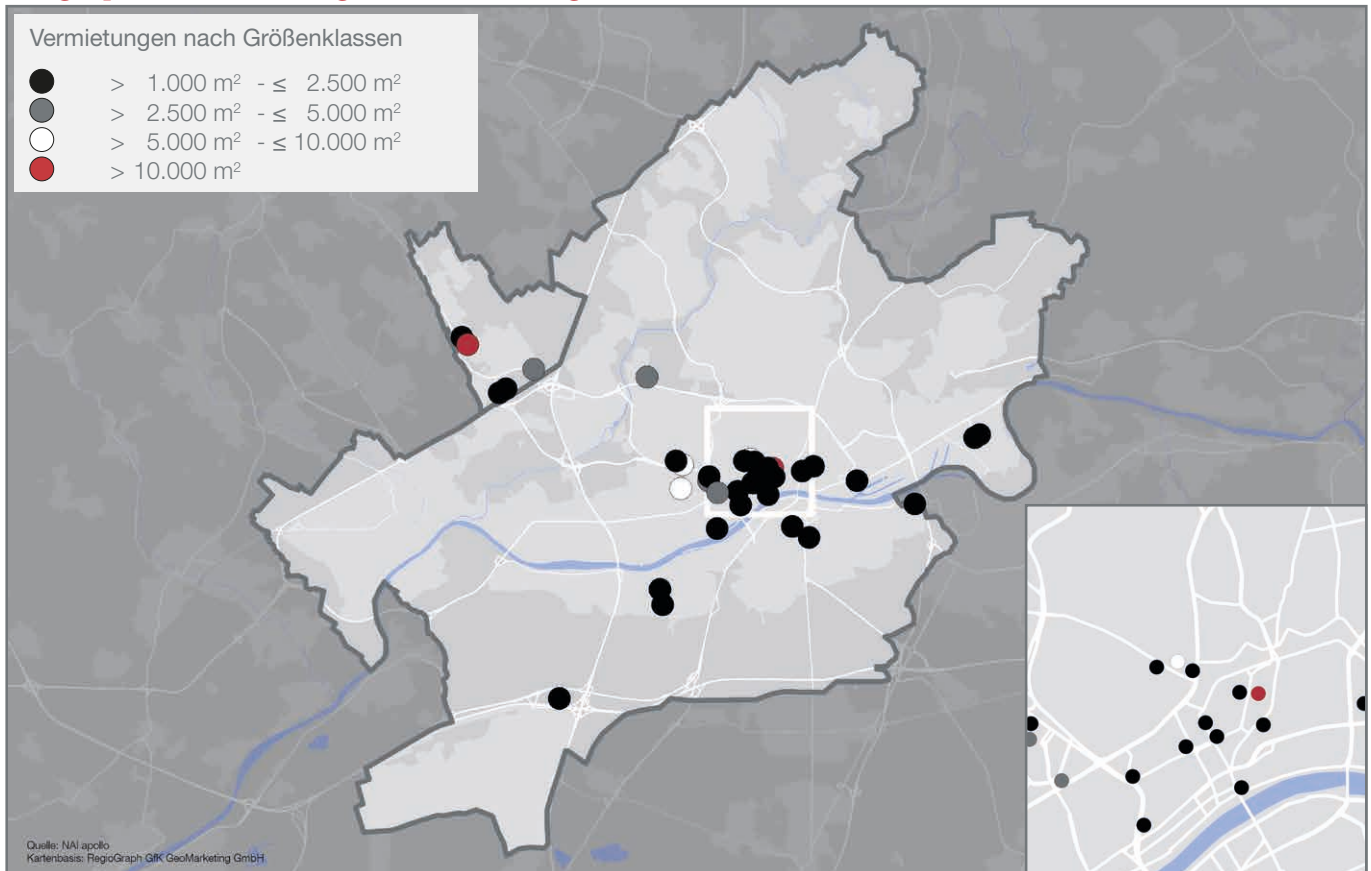
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	410.900 m ²
Leerstand (absolut)	54.000 m ²
Leerstandsquote	13,1 %
Vermietungsleistung	4.000 m ²
Durchschnittsmiete	18,50 €/m ²
Spitzenmiete	28,00 €/m ²

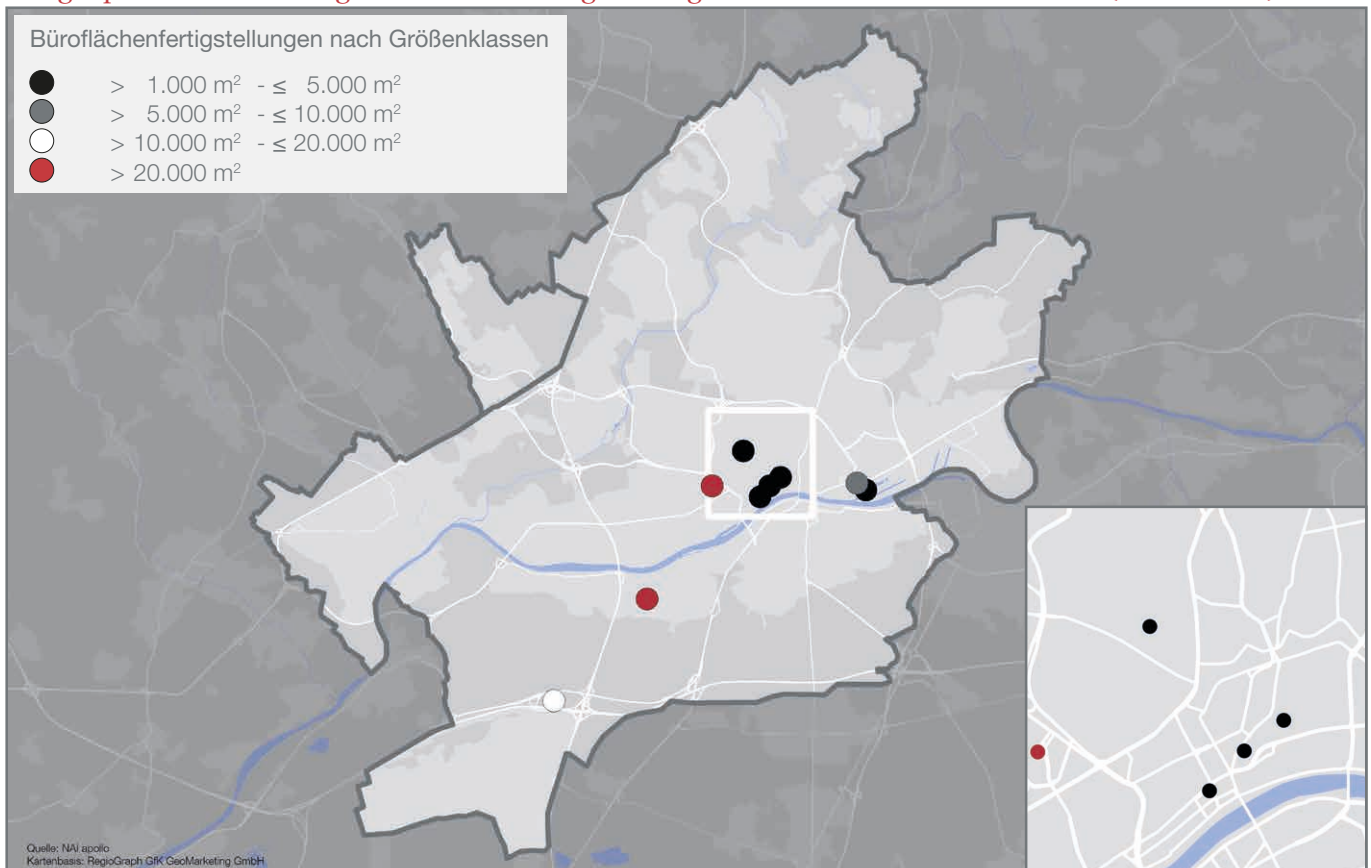
Quelle: NAI Apollo



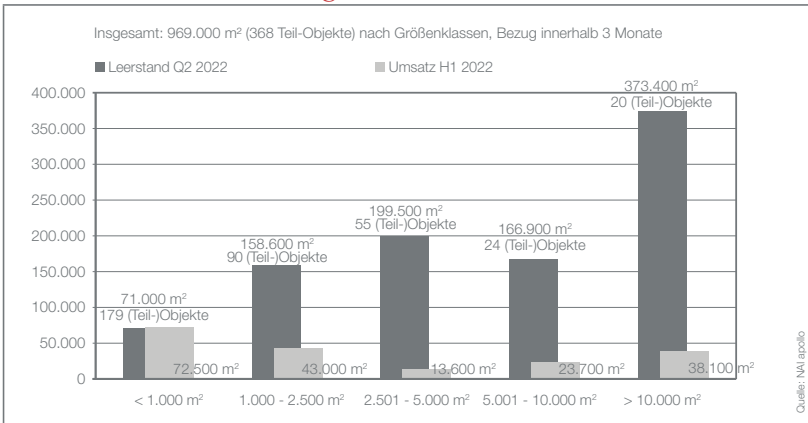
Geographische Verortung Großvermietungen H1 2022 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



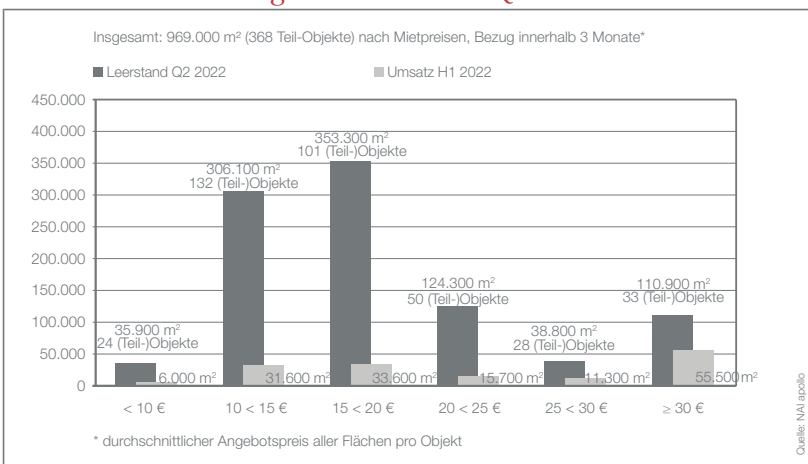
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2022 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



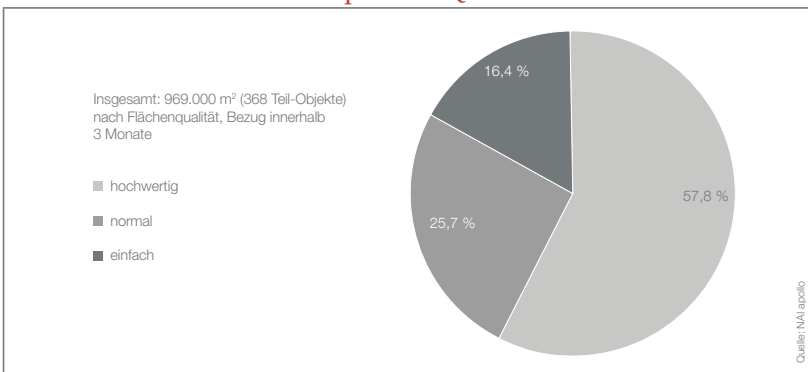
Leerstand nach Flächengröße Q2 2022



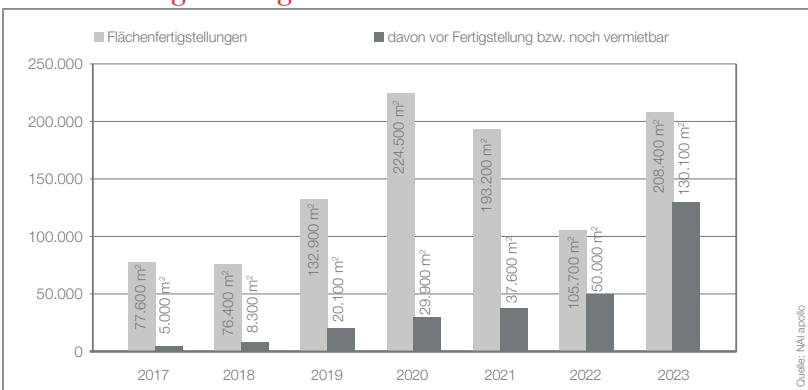
Leerstand nach aufgerufener Miete Q2 2022



Leerstand nach Flächenqualität Q2 2022



Flächenfertigstellungen



Lieferschwierigkeiten und Bauverzögerungen hinterlassen mittlerweile auch auf dem Frankfurter Büromarkt Spuren. So sind für einige Projekte Bauverzögerungen und damit spätere Fertigstellungen absehbar. Entsprechend wird nach derzeitigem Kenntnisstand im Gesamtjahr 2022 im Frankfurter Marktgebiet nun mit der Fertigstellung von rund 106.000 m² neuer Bürofläche gerechnet, wovon 53 % bereits vorvermietet sind. Für das darauffolgende Jahr 2023 erhöht sich das projektierte Volumen entsprechend auf 208.000 m², wovon derzeit noch 62 % verfügbar sind. Den aktuellen Flächenbestand im Frankfurter Marktgebiet hat eine größere Anzahl an Flächenfertigstellungen im Vergleich zu den Abgängen in den vergangenen drei Monaten leicht auf 11,52 Mio. m² anwachsen lassen.

Die bereits im Vorquartal eingesetzte Leerstandsabnahme hat sich in den Monaten April bis Juni 2022 fortgeführt, wenngleich in abgeschwächter Form. Dementsprechend ist der marktaktive Leerstand – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – im zweiten Quartal 2022 um 21.000 m² auf nun 969.000 m² gesunken, was einer Quote von 8,4 % entspricht. Damit hat die Leerstandsquote gegenüber dem Vorquartal um 0,2 %-Punkte abgenommen. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stellt dies allerdings weiterhin einen leichten Anstieg von 0,1 %-Punkten dar. In der zweiten Jahreshälfte 2022 ist bereits allein infolge der Fertigstellung von vakanten Büroflächen mit einer erneuten Leerstandszunahme zu rechnen.

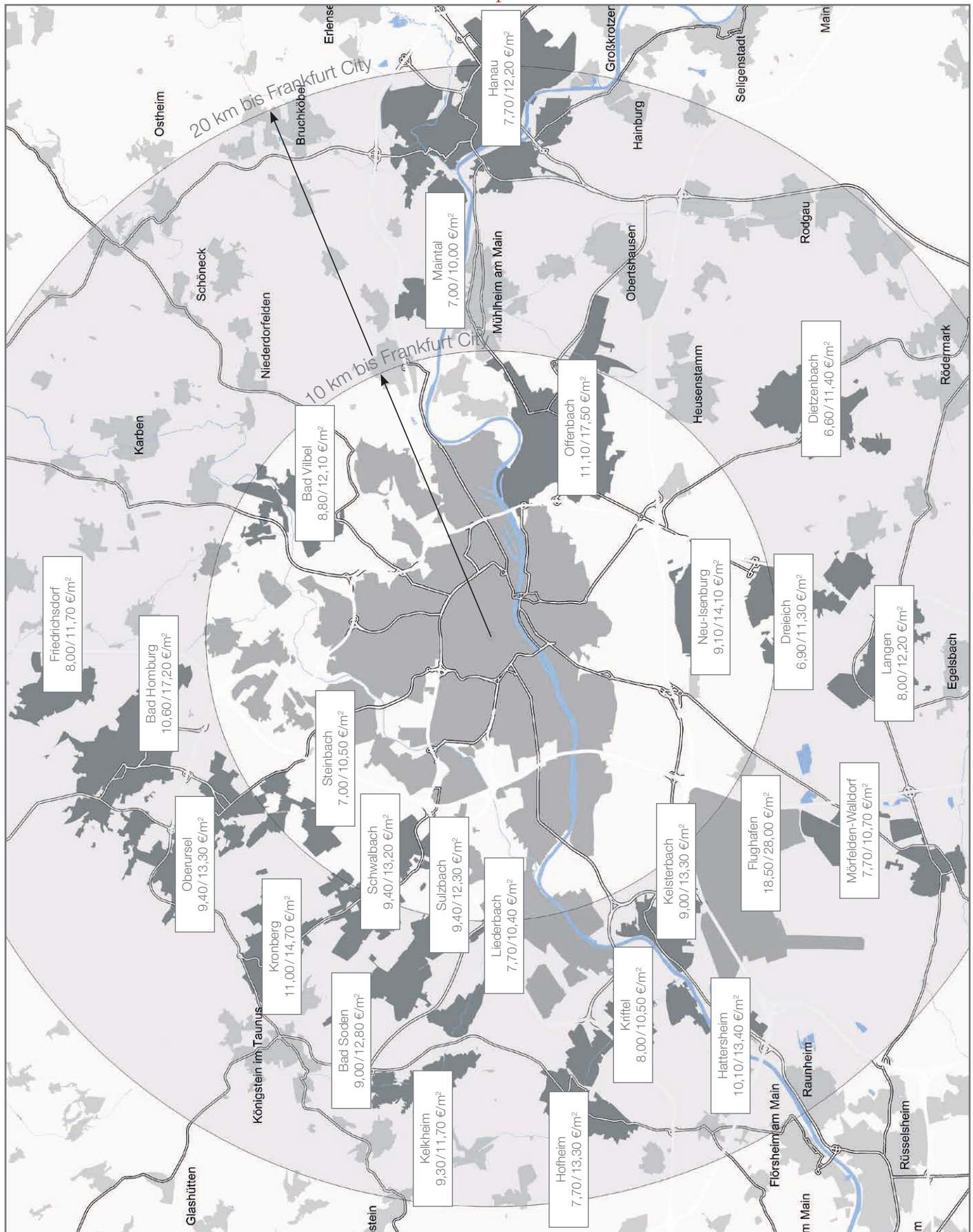
Im zweiten Halbjahr 2022 werden weitere Großabschlüsse erwartet, die teilweise zeitnah verkündet werden dürften. Daneben sind auf der einen Seite wieder mehr Flächenanfragen zu verzeichnen, während auf der anderen Seite Unternehmen eine abwartende Haltung einnehmen.

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 2022

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	19,65	355.000	3,4	42,20	28,00
Düsseldorf	7,54	168.900	7,3	29,00	16,86
Frankfurt a. M.	11,52	190.900	8,4	46,00	23,10
Hamburg	14,20	301.000	3,8	32,50	20,10
München	21,00	384.000	4,7	42,50	23,50

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen (netto) Q2 2022

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,55 %	2,95 %	3,15 %
Düsseldorf	2,95 %	3,30 %	3,20 %
Frankfurt a. M.	2,85 %	3,20 %	3,20 %
Hamburg	2,75 %	3,15 %	3,20 %
München	2,65 %	2,95 %	3,15 %
Gesamt	Ø = 2,75 %	Ø = 3,10 %	Ø = 3,20 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze H1 2022

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
GlZ Campus, Ludwig-Erhard-Straße 7 / Eschborn-West	Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GlZ)	28.000
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	8.500
IBC, Theodor-Heuss-Allee 70-74 / City West	Deutsche Bank	6.100

Quelle: NAI Apollo

Größte Investments H1 2022

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *m.w. geschätzt bzw. pending
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
*m.w. geschätzt bzw. pending

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

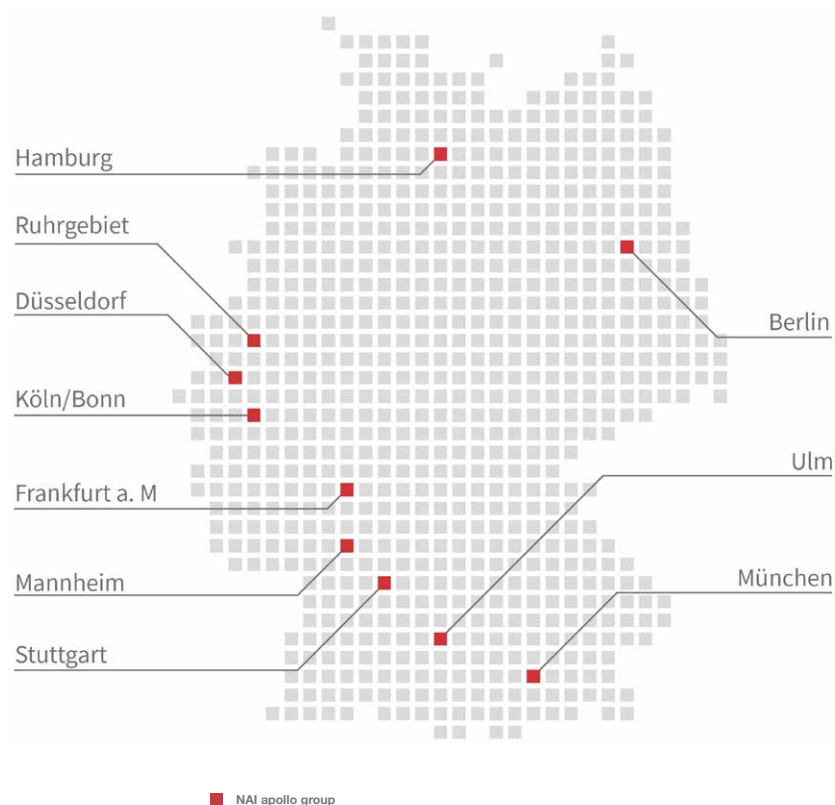
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2022.

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.