



# Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main  
Q1 2022

# „Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



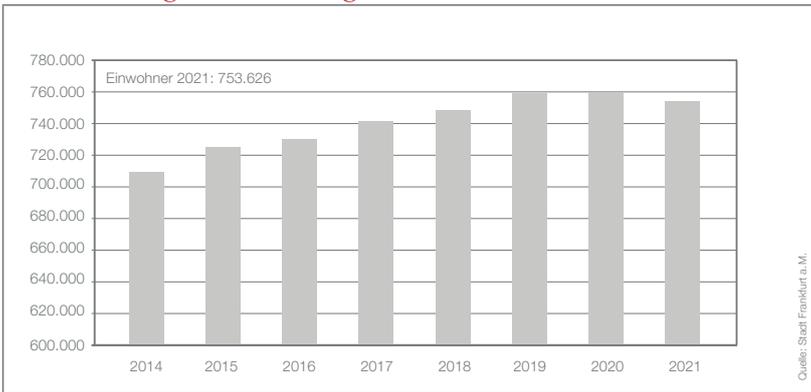
Martin Angersbach  
Director Business Development Office Germany  
+49 (0) 69 - 970 505-122  
martin.angersbach@nai-apollo.de



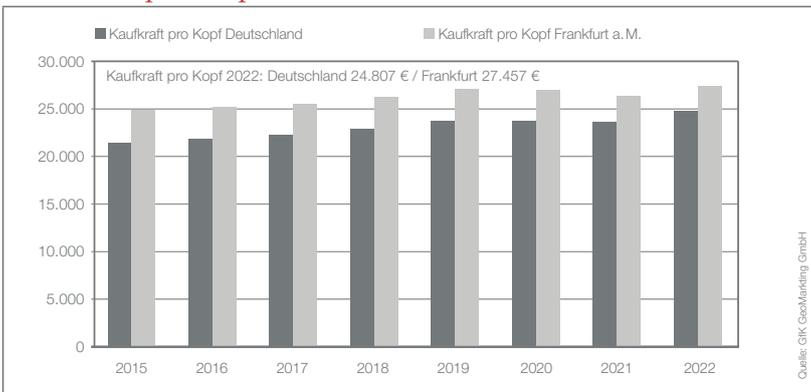
Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



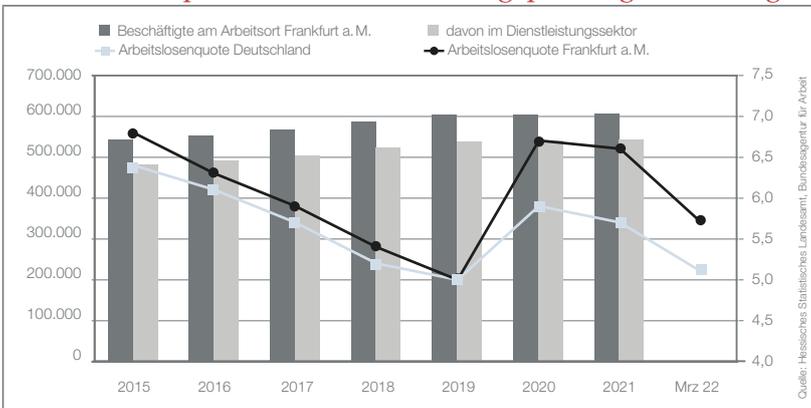
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



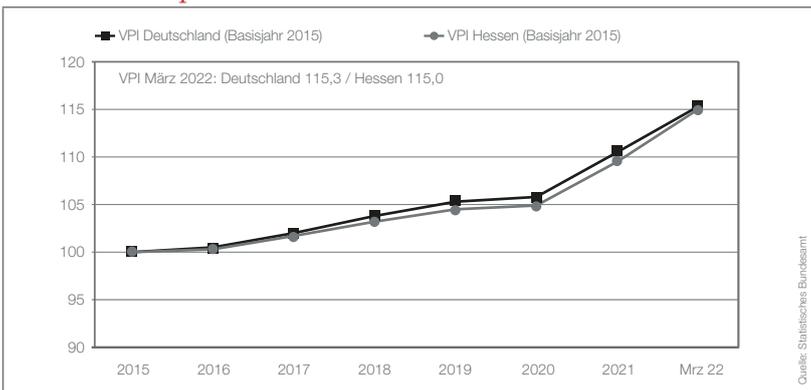
## Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



## Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



## Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

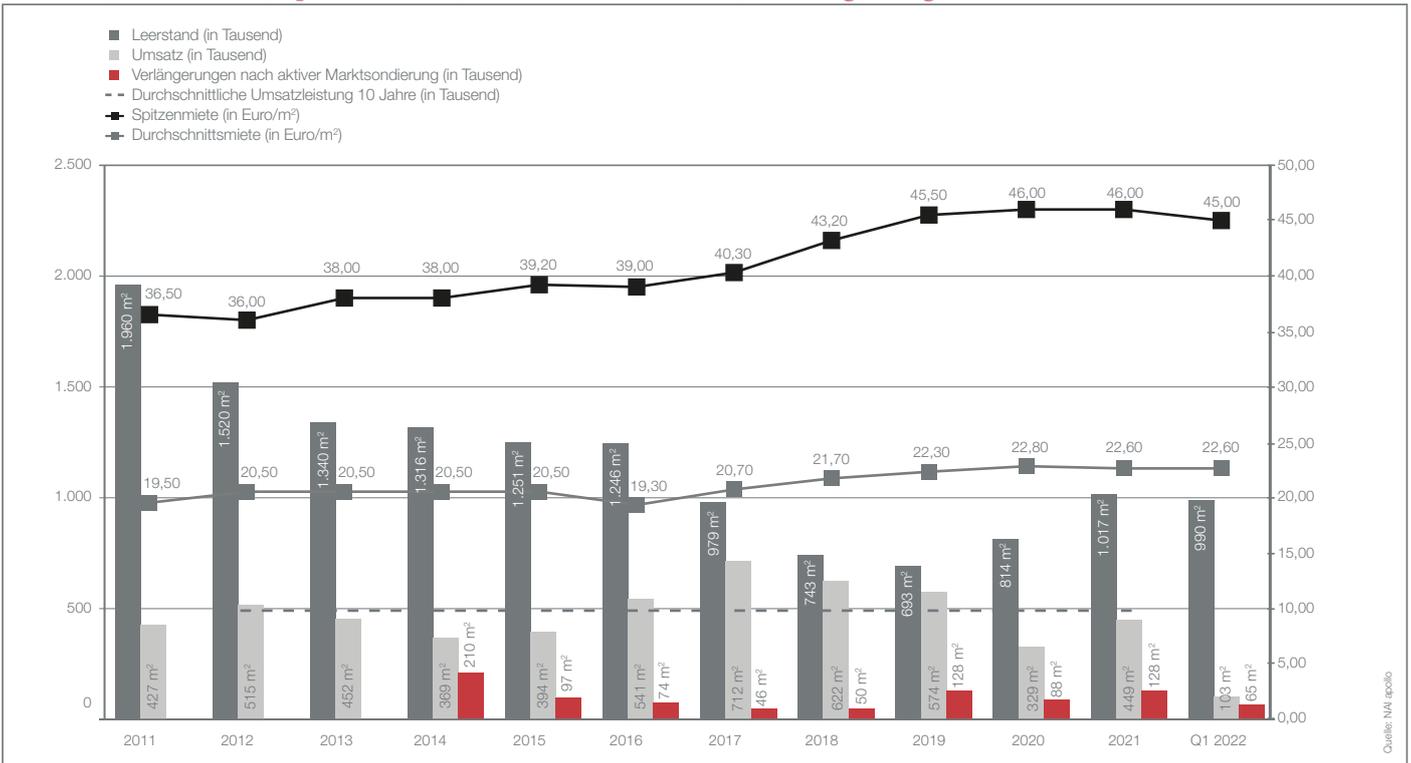


Die aktuelle geopolitische Lage, vor allem der Invasionskrieg Russlands, stellt die deutsche Wirtschaft vor große Herausforderungen. Zwar befinden sich die Corona-Infektionszahlen in Deutschland weiterhin auf einem hohen Niveau, treten jedoch aufgrund der aktuellen Lage in der Ukraine und den zum Großteil aufgehobenen Maßnahmen in den Hintergrund. So haben zum einen Versorgungsengpässe aufgrund der stark anziehenden Weltwirtschaft nach dem Corona-Einbruch und zum anderen zusätzliche Lieferschwierigkeiten infolge des Krieges in der Ukraine die Inflation ansteigen lassen. Mit 7,3 % erreichte diese in Deutschland im März 2022 den höchsten Wert seit 40 Jahren. In Hessen liegt die Teuerungsrate sogar bei 8,0 %. Kurzfristig ist mit einer weiter steigenden Inflation, u.a. aufgrund von anziehenden Kosten für Energie, Lebensmittel, Baumaterialien etc. zu rechnen. Auch kann die Gefahr einer Lohn-Preis-Spirale nicht ausgeschlossen werden. Das weitere Agieren der EZB ist dabei mitentscheidend. Mit dieser Gemengelage kann das noch zu Jahresbeginn prognostizierte starke BIP-Wachstum nicht mehr gehalten werden. Derzeit wird im besten Fall von nur noch einem geringen Wirtschaftswachstum ausgegangen.

Die geopolitische Lage sowie die Inflationsdynamik spiegeln sich noch nicht in den Arbeitsmarktzahlen wider. So ist in Frankfurt am Main die Arbeitslosenquote zum Stand März 2022 auf 5,7 % gesunken und befindet sich somit 1,4 %-Punkte unter dem Vorjahreswert. Gleichzeitig stellt dies den niedrigsten Wert der letzten 24 Monate dar. Die positive Entwicklung dürfte allerdings in den nächsten Monaten abflachen.

In der aktuellen IHK-Konjunkturumfrage vom Jahresbeginn 2022, die im Februar 2022 und damit vor dem Kriegsbeginn in der Ukraine erfolgte, haben die Unternehmen im IHK Bezirk Frankfurt am Main ihre zukünftige Lage bereits etwas pessimistischer eingeschätzt. Hiervon hat sich die büroflächenafine Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft allerdings abgehoben. So wurde in dieser Branche sowohl die Lage als auch die zukünftige Erwartung noch befriedigend bis positiv gesehen.

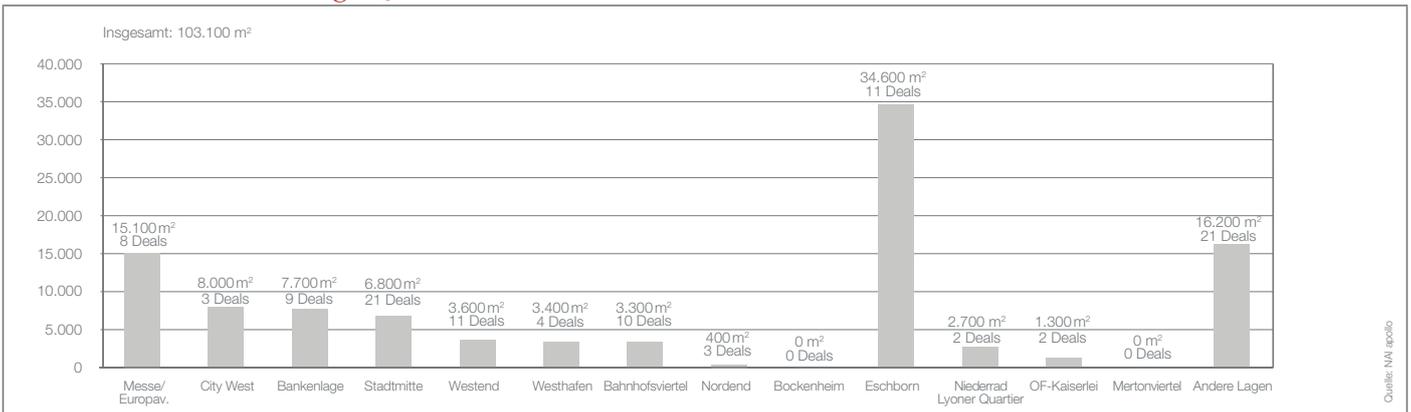
Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



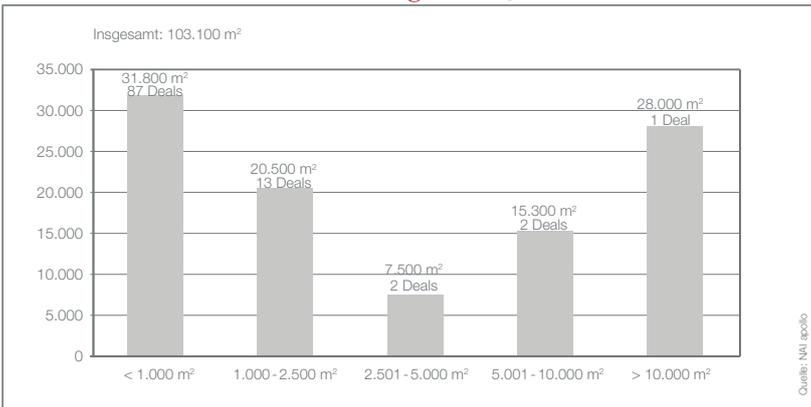
Der Frankfurter Büroflächenmarkt inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei konnte zum Jahresbeginn 2022 weitestgehend den zahlreichen Unsicherheitsfaktoren vor allem durch den Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine mit hierdurch u.a. bedingten historisch hohen Energiepreisen oder auch den anhaltend hohen Infektionszahlen und pandemiebedingten Einschränkungen trotzen. Insgesamt wurde im ersten Quartal 2022 ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 103.100 m² erfasst. Trotz des guten Quartalsergebnisses belastet das Umfeld die konjunkturelle Entwicklung. Dementsprechend ist eine deutliche Vorsicht der Unternehmen bei neuen Anmietungsentscheidungen zu spüren.

Das aktuelle Ergebnis bewegt sich ein Drittel über dem Vorjahr sowie jeweils leicht über den fünf- und zehnjährigen Schnitt von jeweils knapp 100.000 m². Allerdings ist dieses Resultat erst durch einen relativ hohen Eigennutzeranteil ermöglicht worden. Die erfassten Eigennutzerprojekte stellen mehr als ein Drittel des Umsatzes dar. Der reine Vermietungsumsatz in den ersten drei Monaten 2022 beträgt demnach 66.000 m², womit der entsprechende Vorjahreswert um rund 6.000 m² übertroffen wird. Damit einhergehend hat das erfasste Volumen durch Mietvertragsverlängerungen deutlich zugenommen. Rund 65.000 m² an Prolongationen spiegeln eine Zunahme von 80 % wider.

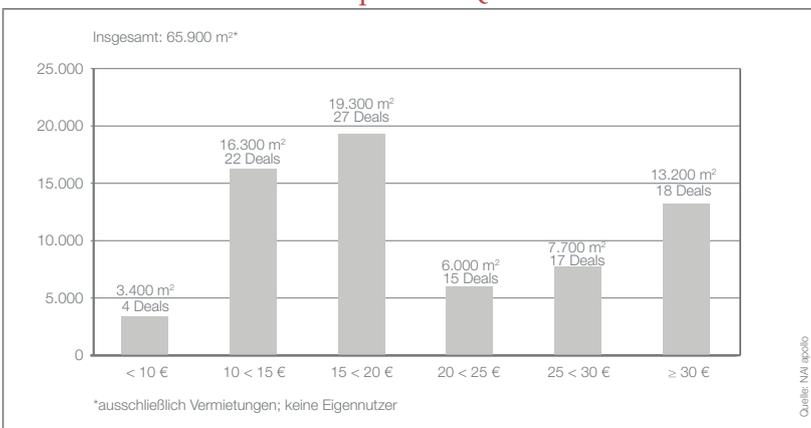
Flächenumsatz nach Lage Q1 2022



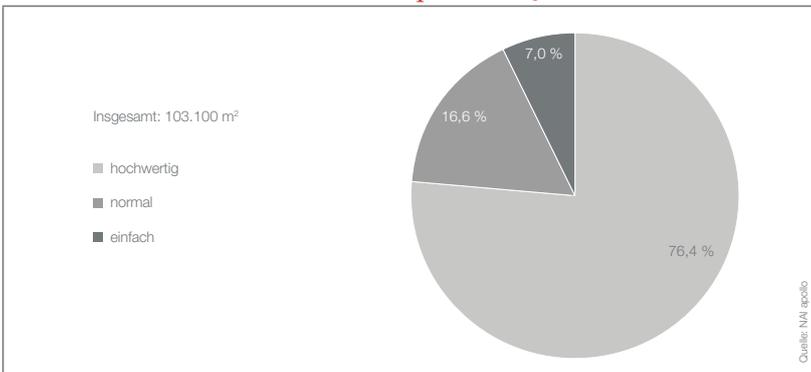
## Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2022



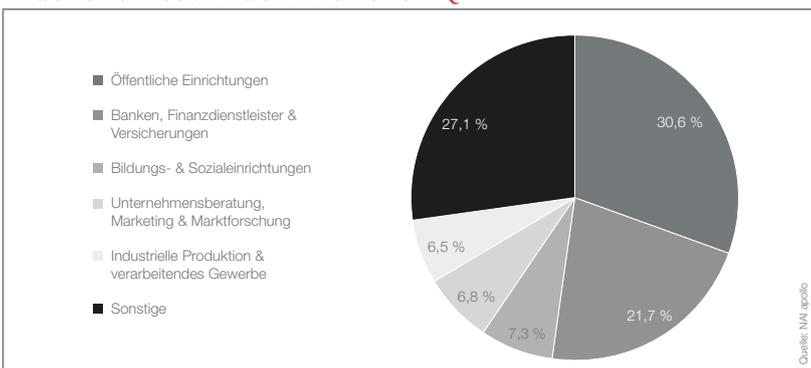
## Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1 2022



## Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1 2022



## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2022



Eine positive Entwicklung zeigt sich bei Abschlüssen oberhalb der 1.000 m²-Marke. So hat sich das Umsatzvolumen im Cluster „2.501 – 5.000 m²“ im Jahresvergleich mehr als verdoppelt. In den Größenklassen „>10.000 m²“ sowie „1.001 – 2.500 m²“ ergibt sich ein Zuwachs von 87 bzw. 43 %. Das Cluster „<1.000 m²“ bewegt sich dagegen nur leicht oberhalb des ersten Quartals 2021.

Die größten Flächenumsätze zu Jahresbeginn 2022 sind die beiden Eigennutzerbaustarts der GIZ in der Ludwig-Erhard-Straße 7 in Eschborn und der Sparda-Bank in der Europa-Allee 68 sowie die Flächenerweiterung durch die Deutsche Bank im IBC, die sich weitere 6.100 m² Bürofläche in dem bereits durch sie genutzten Gebäude gesichert hat.

In der Branchenverteilung spiegeln sich die größten Deals wider. So beträgt der Umsatz von „öffentlichen Einrichtungen“, zu denen die Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) gezählt wird, rund 31.500 m² bzw. 30,6 % des gesamten Umsatzes. Dahinter reihen sich „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ mit 22.400 m² sowie „Bildungs- & Sozialeinrichtungen“ mit 7.500 m² ein.

Infolge der Eigennutzerbaustarts sowie weiterer Anmietungen dominieren unter den Teilmärkten Eschborn mit 34.600 m² sowie Messe/Europaviertel mit 15.100 m². Die City West verzeichnet einen Umsatz in Höhe von 8.000 m², gefolgt von der Bankenlage mit 7.700 m². Unter den Hauptlagen liegt der „CBD“ mit einem Marktanteil von 46,8 % vor den „Bürozentren“ mit einem Anteil von 37,5 % auf dem ersten Rang.

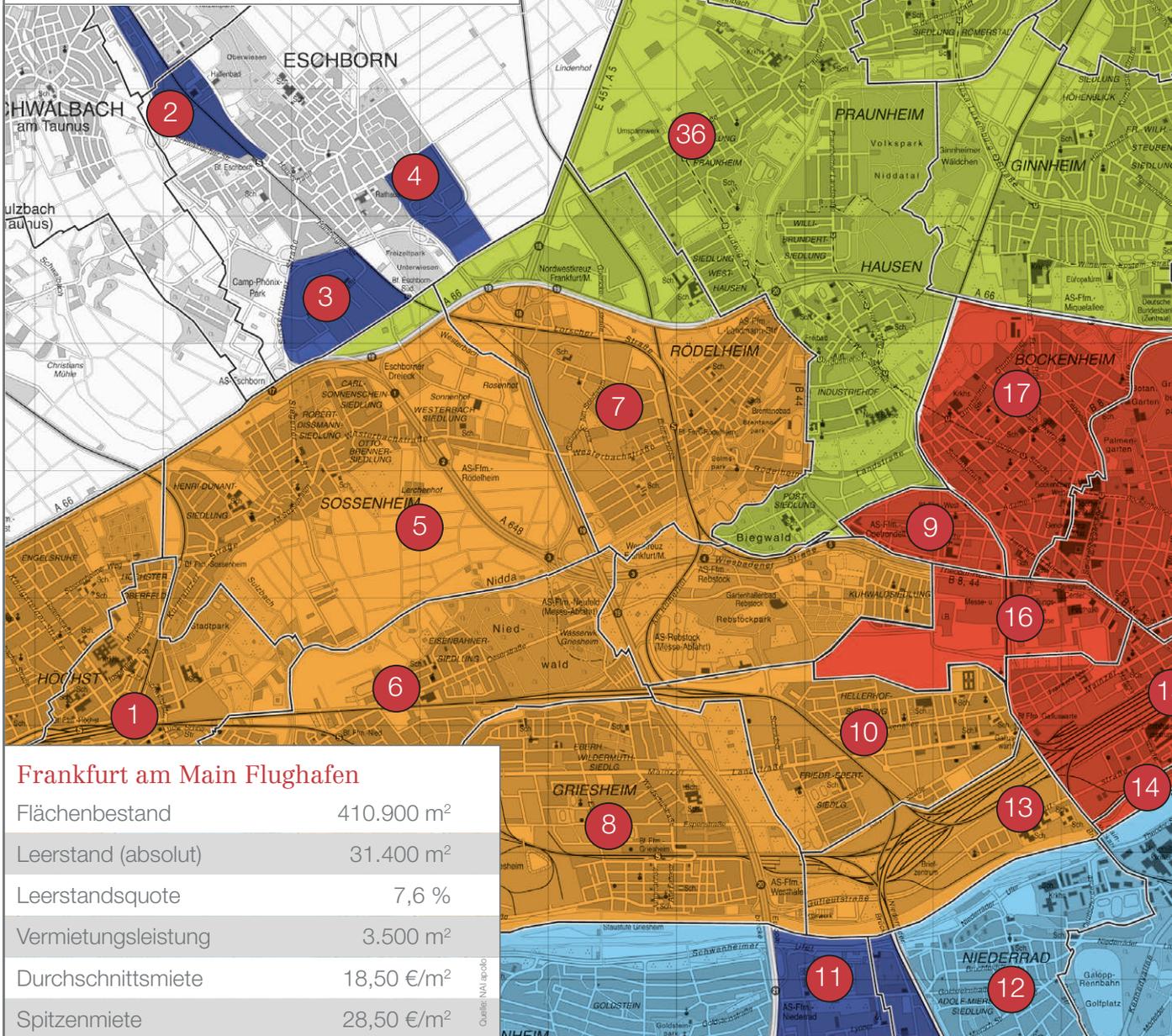
Im ersten Quartal 2022 hat die Spitzenmiete um 1,00 €/m² auf nun 45,00 €/m² nachgegeben. Jedoch ist dies nur ein kurzfristiger statistischer Effekt, der primär auf der 12-Monatsbetrachtung der Spitzenmiete beruht und weniger auf eine nachlassende Dynamik im hochpreisigen Segment hindeutet. Mit zu erwartenden Abschlüssen in Premium-Projekten wird das Spitzenmietniveau wieder ansteigen. Die Durchschnittsmiete hält sich gegenüber dem Vorquartal stabil bei 22,60 €/m².

## Bürolagen Frankfurt a.M. Q1 2022

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*
<span style="color: red;">■</span> F-CBD	399.900 m <sup>2</sup>
<span style="color: orange;">■</span> F-WEST	115.100 m <sup>2</sup>
<span style="color: lightblue;">■</span> F-SÜD	59.200 m <sup>2</sup>
<span style="color: yellow;">■</span> F-NORD	58.100 m <sup>2</sup>
<span style="color: green;">■</span> F-OST	55.800 m <sup>2</sup>
<span style="color: blue;">■</span> BÜROZENTREN	302.100 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>990.000 m<sup>2</sup></b>

Datenstand 31.03.2022  
 \* inklusive Untermietflächen  
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008

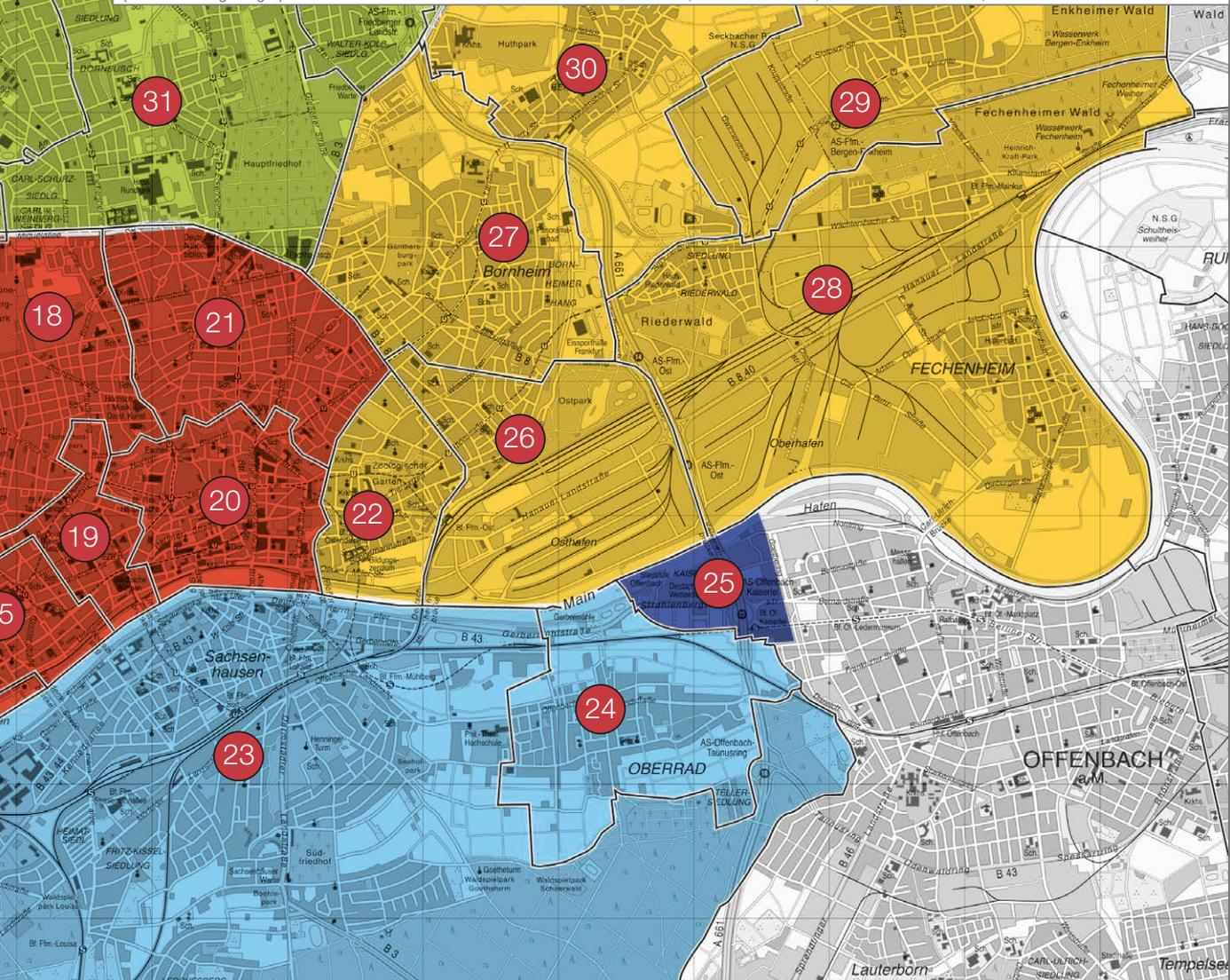


### Frankfurt am Main Flughafen

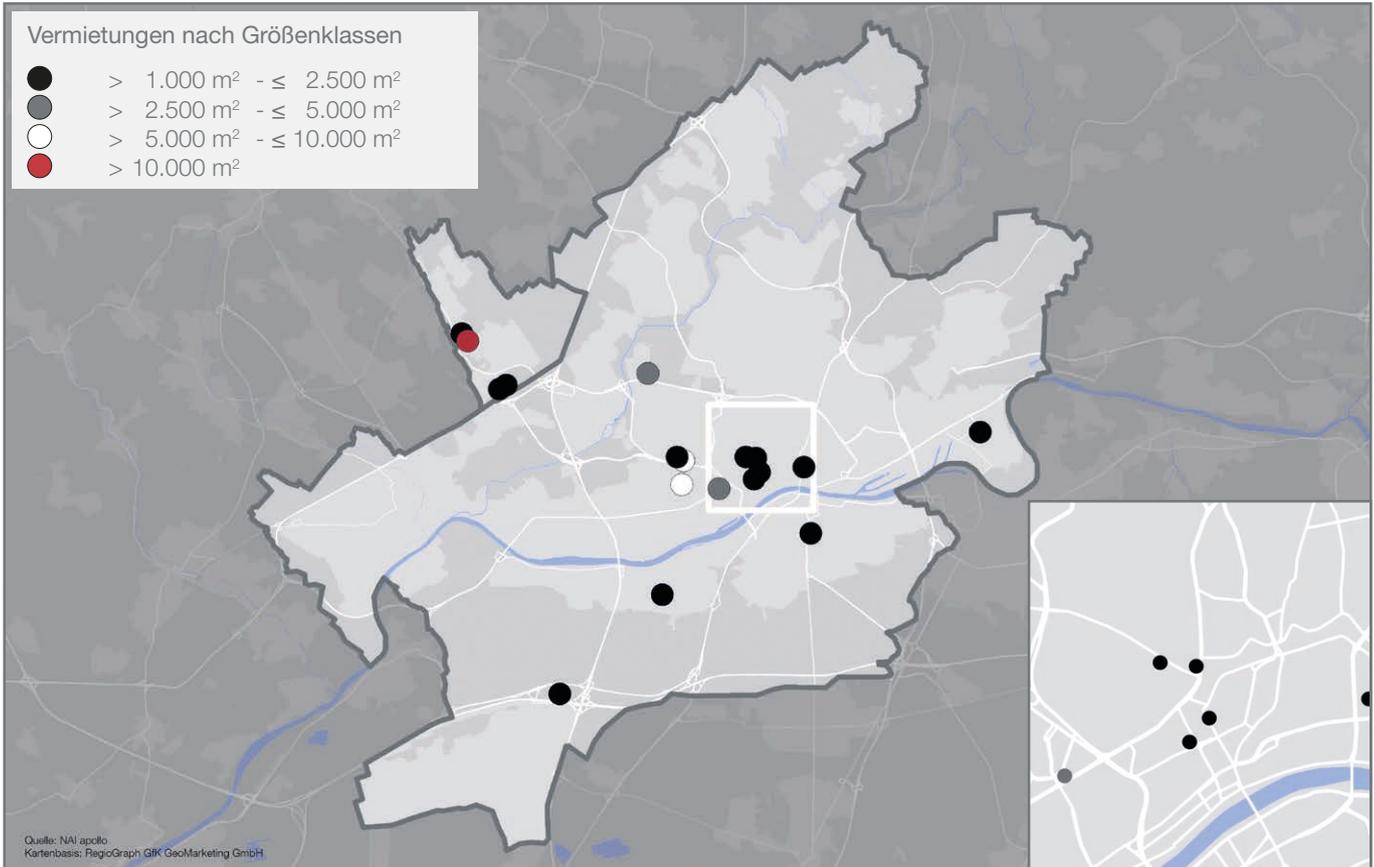
Flächenbestand	410.900 m <sup>2</sup>
Leerstand (absolut)	31.400 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	7,6 %
Vermietungsleistung	3.500 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	18,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	28,50 €/m <sup>2</sup>

Quelle: NAI APOLLO

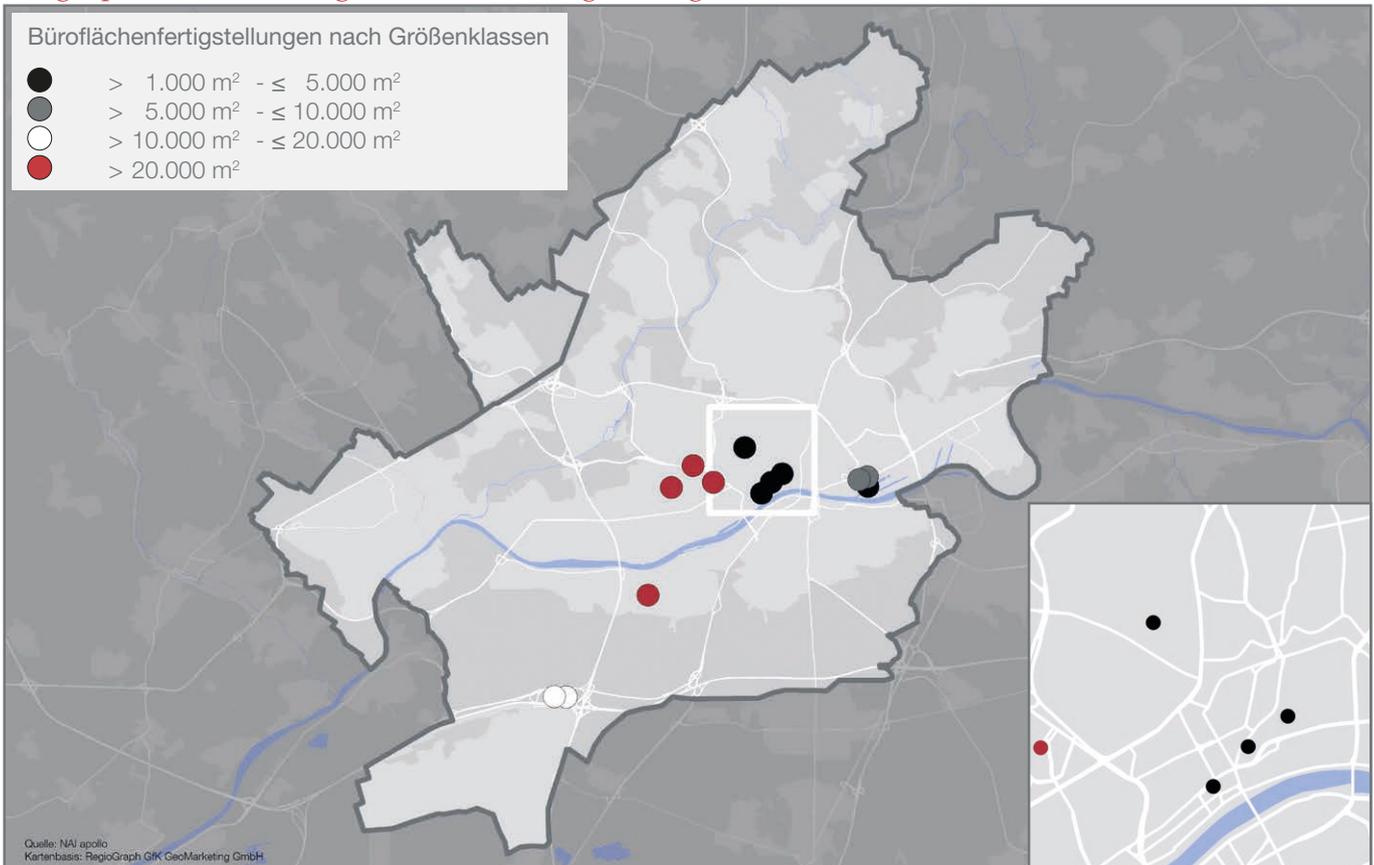
Teilmärkte	Bestand (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	193.000	3.400	1,8	9,00	14,00	5
2. Eschborn-West	161.800	21.400	13,2	11,50	13,50	3
3. Eschborn-Süd	420.000	89.800	21,4	14,00	19,00	24
4. Eschborn-Ost	123.900	45.000	36,3	12,00	15,00	6
5. Sossenheim	89.300	18.200	20,4	11,00	13,00	1
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	102.400	12.600	12,3	12,00	15,00	7
8. Griesheim	16.800	400	2,4	8,00	11,00	1
9. City West	493.000	75.100	15,2	18,00	24,00	14
10. Gallus	552.900	80.200	14,5	16,00	22,00	16
11. Niederrad Lyoner Quartier	644.300	68.700	10,7	13,50	18,00	23
12. Niederrad (Stadt)	12.500	0	0,0	10,00	13,00	0
13. Gutleutviertel	138.300	300	0,2	11,50	13,00	2
14. Westhafen	102.300	7.800	7,6	20,00	25,00	6
15. Bahnhofsviertel	386.000	46.500	12,0	24,00	34,00	34
16. Messe/Europaviertel	380.200	84.800	22,3	28,00	37,00	9
17. Bockenheim	311.200	25.900	8,3	18,00	23,00	11
18. Westend	694.200	39.800	5,7	28,00	40,00	32
19. Bankanlage	1.274.700	75.400	5,9	36,50	45,00	21
20. Stadtmitte	561.800	39.500	7,0	25,50	40,00	46
21. Nordend	126.700	4.900	3,9	19,50	23,50	8
22. City Ostend	226.300	13.500	6,0	12,00	19,00	5
23. Sachsenhausen	452.100	27.800	6,1	16,00	24,00	26
24. Oberrad	4.500	0	0,0	11,50	15,00	0
25. OF-Kaiserlei	188.900	47.500	25,1	13,50	17,00	8
26. Ostend-Ost	400.900	26.700	6,7	15,00	20,00	17
27. Bornheim	36.900	2.900	7,9	11,00	14,00	1
28. Riederwald/Fechenheim	191.300	8.700	4,5	9,00	13,00	5
29. Bergen-Enkheim	50.600	4.000	7,9	8,00	12,00	4
30. Seckbach	15.100	100	0,7	11,00	13,00	1
31. Eckenheim	13.900	300	2,2	12,50	14,00	2
32. Eschersheim	33.400	0	0,0	11,00	16,50	0
33. Nieder-Eschbach	129.500	16.700	12,9	9,50	12,50	10
34. Mertonviertel	216.300	29.700	13,7	13,00	15,00	6
35. Heddenheim	10.900	0	0,0	8,00	11,00	0
36. Praunheim/Hausen	93.200	40.300	43,2	11,50	13,50	10
<b>GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)</b>	<b>11.502.000</b>	<b>990.000</b>	<b>8,6</b>	<b>22,60</b>	<b>45,00</b>	<b>373</b>



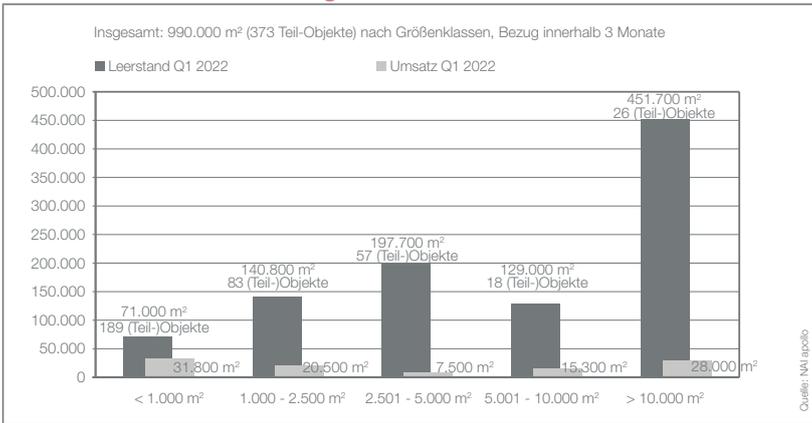
Geographische Verortung Großvermietungen Q1 2022 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



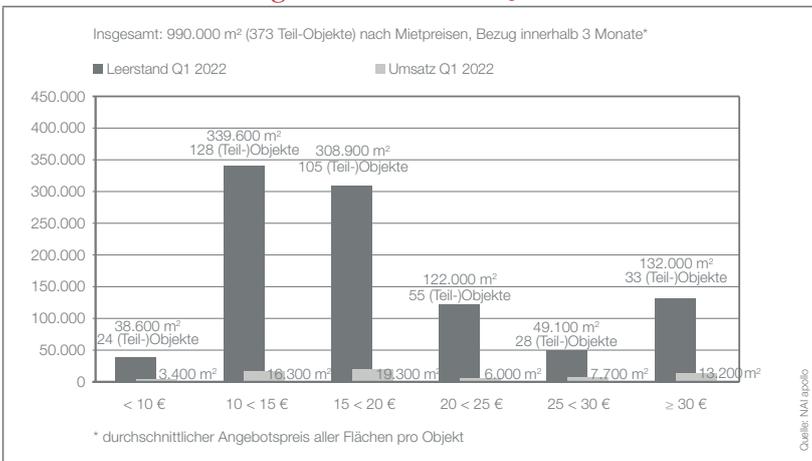
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2022 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



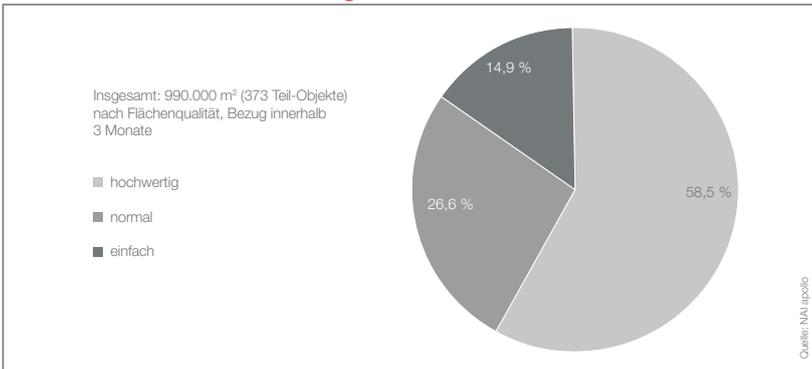
### Leerstand nach Flächengröße Q1 2022



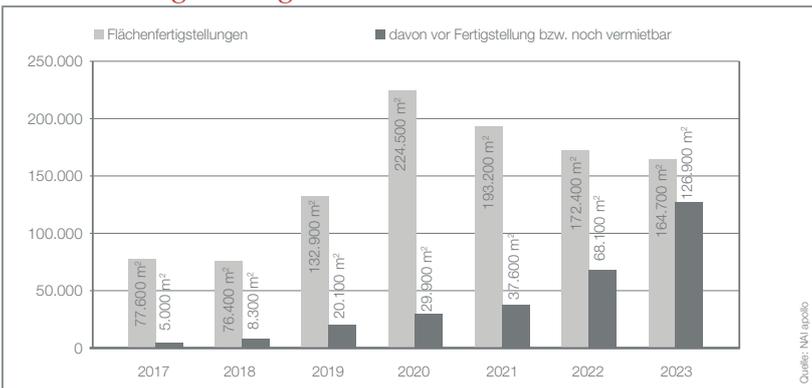
### Leerstand nach aufgerufener Miete Q1 2022



### Leerstand nach Flächenqualität Q1 2022



### Flächenfertigstellungen



Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Gesamtjahr 2022 im Frankfurter Marktgebiet mit der Fertigstellung von rund 172.400 m<sup>2</sup> neuer Bürofläche zu rechnen. Hiervon sind bereits über 60 % vergeben bzw. durch Eigennutzer belegt. Für das erste Quartal 2022 können die abgeschlossenen Revitalisierungen der Objekte „Bethmannstraße 58 / Kaiserstraße 15“ sowie der „Arndtstraße 15“ genannt werden. Zum Stand 31.03.2022 summiert sich damit der Büroflächenbestand im Frankfurter Marktgebiet auf insgesamt 11,50 Mio. m<sup>2</sup>.

Nachdem der Leerstand auf dem Frankfurter Markt zum Jahresende spürbar angestiegen war und die 1 Mio. m<sup>2</sup>-Marke überschritten hatte, zeigt sich in den letzten Monaten eine Reduzierung der Flächenverfügbarkeit. Dementsprechend ist der marktaktive Leerstand – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – im ersten Quartal 2022 um 27.000 m<sup>2</sup> auf nun 990.000 m<sup>2</sup> gesunken, was einer Quote von 8,6 % entspricht. Damit ist der Leerstand gegenüber dem Jahresende 2021 um 0,2 %-Punkte gesunken. Mit der Fertigstellung von Projekten mit noch vakanten Flächen ist ein abermaliger Anstieg wahrscheinlich.

Zwar ist für den weiteren Jahresverlauf 2022 weiterhin mit einigen Großabschlüssen zu rechnen, dennoch zeigt sich, dass die aktuellen Entwicklungen sich schnell auf die Konjunktur und infolgedessen auch auf die Marktaktivitäten in den Büromärkten niederschlagen können. So stehen weiterhin die Coronapandemie sowie vor allem der ausufernde Ukrainekrieg im Fokus, wodurch zumindest bis zum Sommer mit einem zurückhaltenden Marktgeschehen zu rechnen ist. Dies dürfte sich im Flächenumsatz und auch in den Leerstandsdaten zeigen. Beim Mietniveau ist von einer stabilen bis positiven Entwicklung auszugehen.

### Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	→

Quelle: NAI Apollo



## Städte

### Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q1 2022

	Bestand (in Mio. m <sup>2</sup> )	Umsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> )
Berlin	19,54	131.000	3,4	42,00	28,10
Düsseldorf	7,41	73.400	7,8	28,50	16,02
Frankfurt a. M.	11,50	103.100	8,6	45,00	22,60
Hamburg	14,10	122.000	3,9	32,00	18,30
München	20,91	184.000	4,6	42,00	23,10

### Spitzenrenditen (netto) Q1 2022

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,40 %	2,90 %	3,00 %
Düsseldorf	2,80 %	3,25 %	3,10 %
Frankfurt a. M.	2,70 %	3,15 %	3,05 %
Hamburg	2,60 %	3,10 %	3,05 %
München	2,50 %	2,90 %	3,00 %
Gesamt	Ø = 2,60 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,05 %

## Frankfurt a.M.

### Größte Umsätze Q1 2022

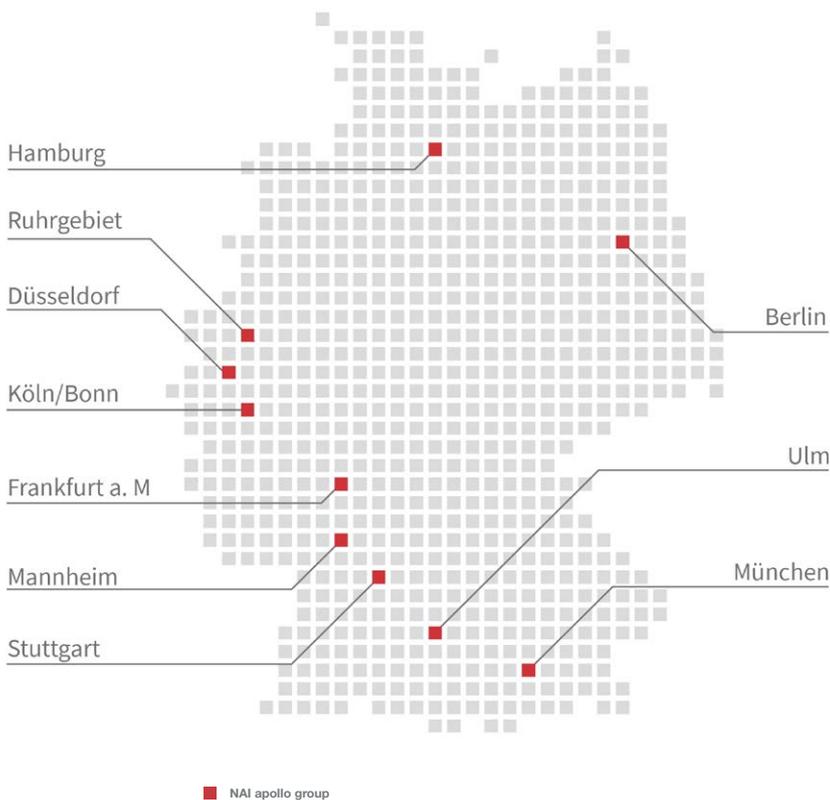
Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m <sup>2</sup>
GIZ Campus, Ludwig-Erhard-Straße 7 / Eschborn-West	Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)	28.000
Sparda-Bank-Tower, Europa-Allee 68 / Messe/Europaviertel	Sparda-Bank	9.100
IBC, Theodor-Heuss-Allee 70-74 / City West	Deutsche Bank	6.100
Im Vogelsgesang 3 / Hausen/Praunheim	Galileo Global Education	4.700
The Spin, Güterplatz 1 / Messe/Europaviertel	ARNECKE SIBETH DABELSTEIN	2.800

### Größte Investments Q1 2022

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *in Mio. €
Marieturm, Taunusanlage 9+10	DWS / National Pension Service of Korea	> 800.000.000
Kastor, Platz der Einheit 1	Brookfield Asset Management	k. A.
Athlon-Place, Solmsstraße 27-37	Brookfield Asset Management	k. A.
Deutsche Bank Stammsitz, Roßmarkt 18	ABG Real Estate / HanseMercur Grundvermögen	>100.000.000
Marienbogen, Marienstraße 15	Real I.S.	ca. 70.000.000

**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, 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, 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.