



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q3 2022

„Das Entscheidende am Wissen ist, dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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



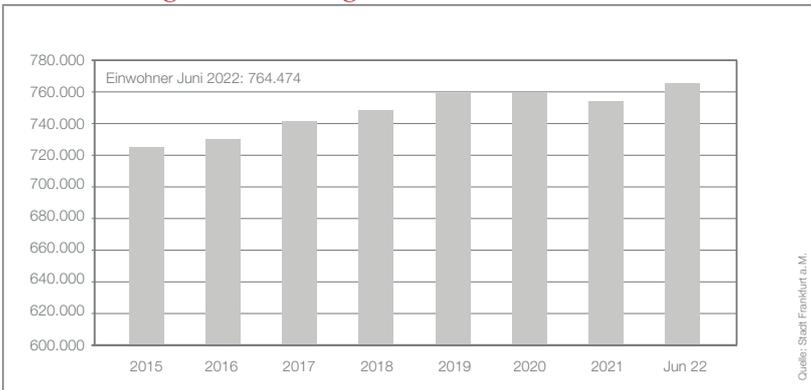
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



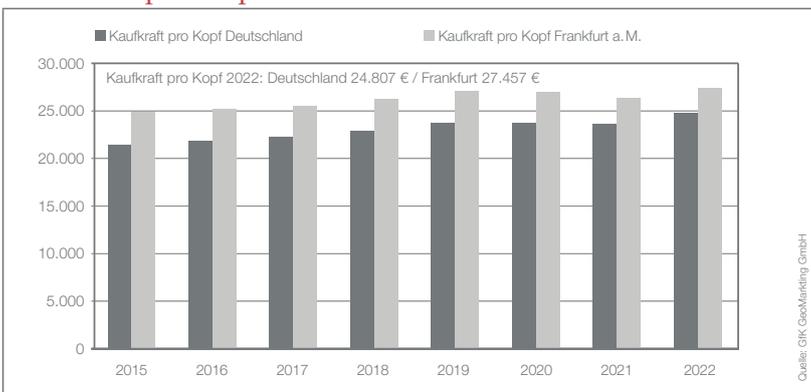
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



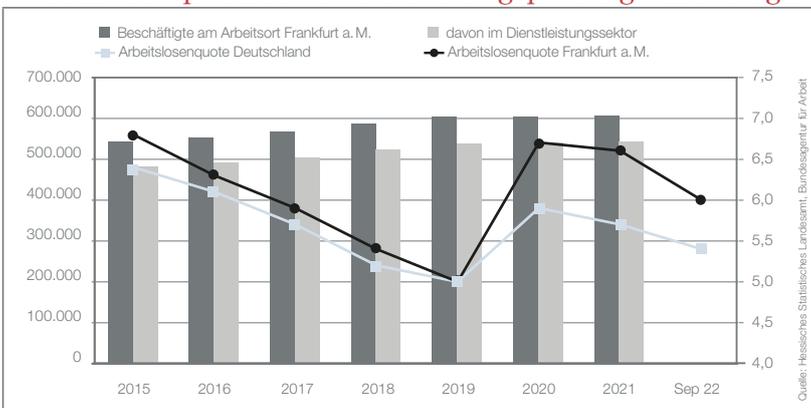
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



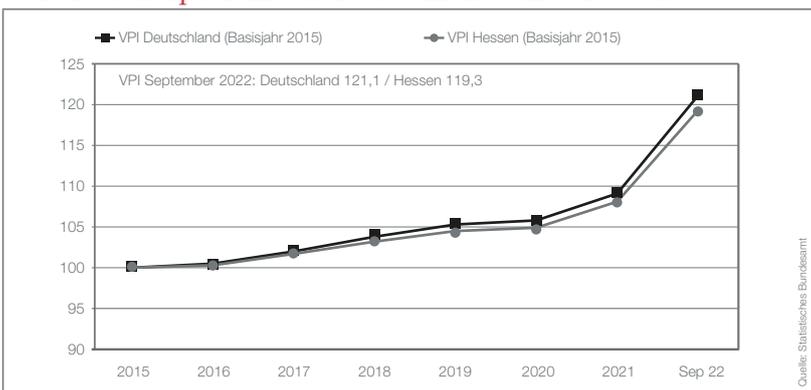
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

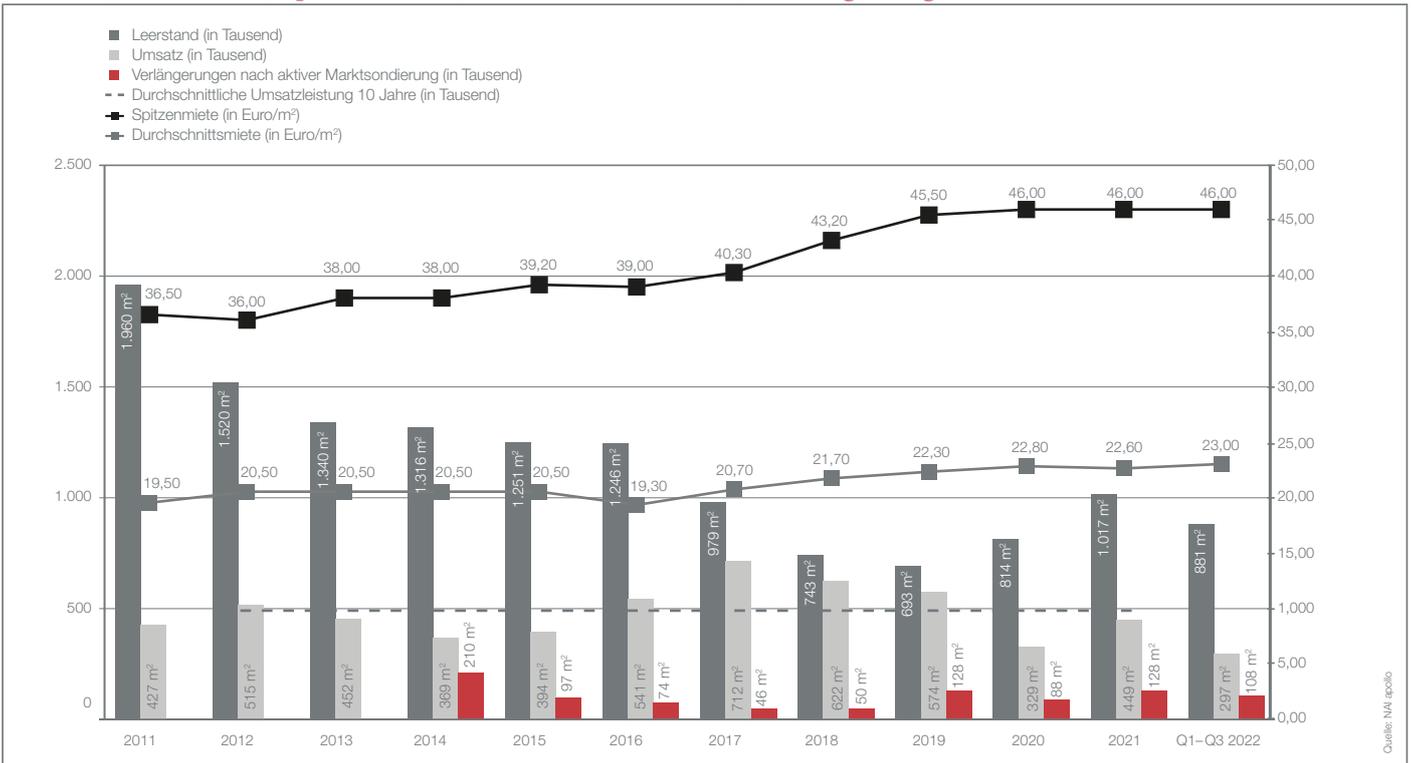


Der anhaltende Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden Folgen überschatten unverändert das ökonomische Geschehen in Deutschland und belasten dementsprechend auch die Frankfurter Wirtschaft. Infolgedessen sind die Verbraucherpreise im September, getrieben von hohen Energie- und Nahrungsmittelpreisen, auf ein Rekordniveau von 9,4 % in Hessen (10,0 % Deutschland) gestiegen. Die aktuellen Preisentwicklungen haben auch die gemeinschaftliche Inflationsprognose der Wirtschaftsinstitute für das Jahr 2022 auf 8,4 % ansteigen lassen. Die Thematiken rund um Energiesicherheit, Lieferengpässe und die erneut steigenden Coronazahlen sorgen für persistente wirtschaftliche Unsicherheiten und belasten die weitere konjunkturelle Entwicklung. So sehen aktuelle BIP-Prognosen für das Jahr 2022 noch ein schwaches Wachstum von 1,4 %, allerdings für 2023 mit einem Rückgang von 0,4 % eine Rezession voraus.

Trotz konjunktureller Herausforderungen ist die Arbeitslosenquote in Frankfurt um 0,1 %-Punkte im Vergleich zum Vormonat auf nunmehr 6,0 % im September 2022 gesunken. Somit zeigt sich der Arbeitsmarkt der Rhein-Main-Metropole weiterhin stabil und liegt damit insgesamt 0,3 %-Punkte unter dem Vorjahresniveau. Dies zeigt sich auch bei den gemeldeten Arbeitsstellen, die im September 2022 in Frankfurt abermals angestiegen sind und nun bei rund 10.400 liegen, womit sich diese auf einem insgesamt hohen Niveau bewegen.

Die stabilen Arbeitsmarktindikatoren, gekoppelt mit einem signifikanten positiven Wanderungssaldo haben für einen neuen Rekord beim Frankfurter Bevölkerungsstand gesorgt. Zum Stand Juni 2022 liegt die Einwohnerzahl in Frankfurt bei 764.474 Menschen, womit in den letzten 6 Monaten ein Zuwachs von rund 10.850 Einwohnern verzeichnet worden ist. Hiervon sind wiederum ca. 7.270 Neubürger ukrainischer Herkunft. Somit stehen robuste Arbeitsmarktdaten und ein schnelles Bevölkerungswachstum einer weiter steigenden Inflation und einer sich anbahnenden Rezession gegenüber.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

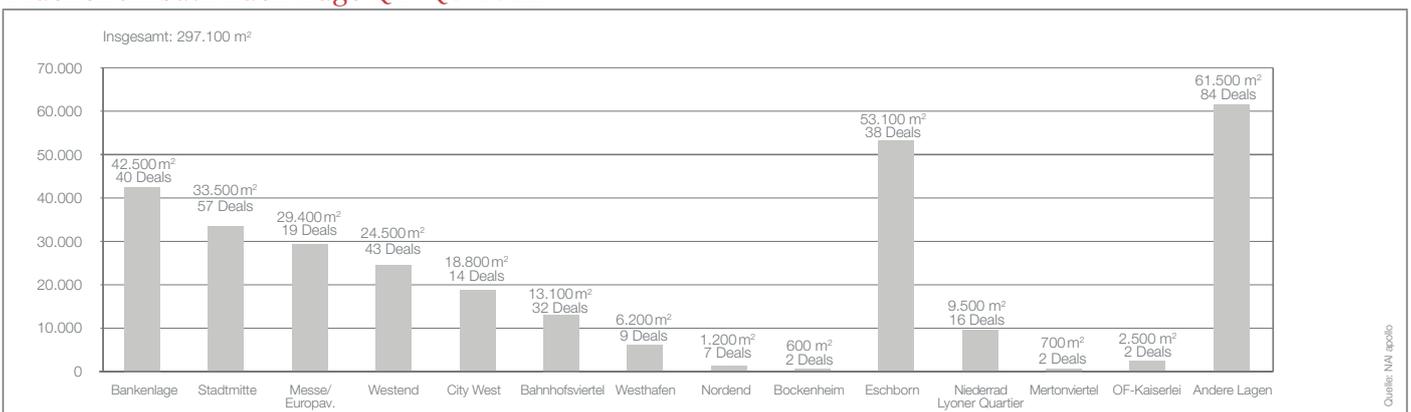


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im dritten Quartal 2022 durch eine vorerst noch positive Umsatzentwicklung gekennzeichnet. In den vergangenen drei Monaten ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 106.200 m² erfasst worden, womit das Resultat 13 % über dem Vorjahreswert liegt. Nichtsdestotrotz wird sowohl der mittelfristige (Q3 2017 – Q3 2021: 131.600 m²) als auch langfristige Schnitt (Q3 2012 – Q3 2021: 123.000 m²) unterschritten. Das aktuelle Quartal ist hierbei durch einen Großabschluss mit 18.600 m² Bürofläche gestützt worden. Ohne diesen hätte unter dem Strich eine negative Entwicklung gestanden. Diese Tendenz zeigt sich ebenfalls in der gesunkenen Dealanzahl. Wurden im dritten Quartal 2021 noch 144 gezählt, ist dieser Wert nun auf 129 gesunken.

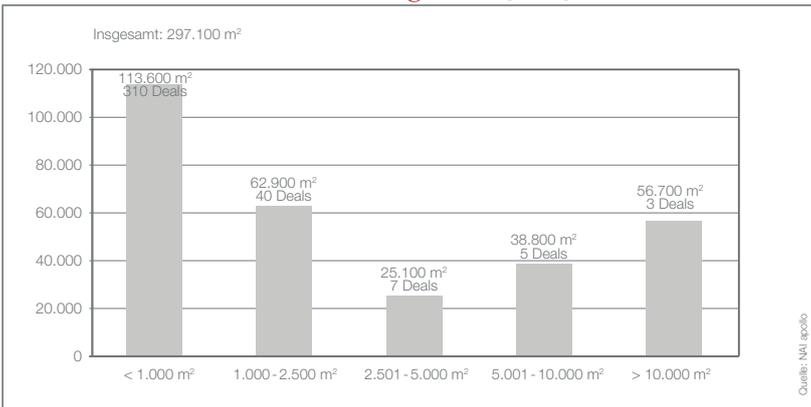
Für die ersten drei Quartale 2022 summiert sich der Flächenumsatz auf insgesamt 297.100 m², womit zwar die beiden Vorjahre deutlich übertroffen werden, aber auch hier ist der Schnitt der letzten fünf sowie zehn Jahre unterboten worden. Analog zum aktuellen Quartal sinkt auf Neunmonatssicht die Dealanzahl um 34 auf 365 für die ersten drei Quartale.

Die bisherige Marktentwicklung hat dazu geführt, dass das Volumen von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung spürbar anstieg ist. Die vorliegende Gemengelage hat Unternehmen Büroflächen von rund 108.000 m² in den Monaten Januar bis September 2022 prolongieren lassen, was mehr als eine Verdopplung zum Vorjahreszeitraum darstellt.

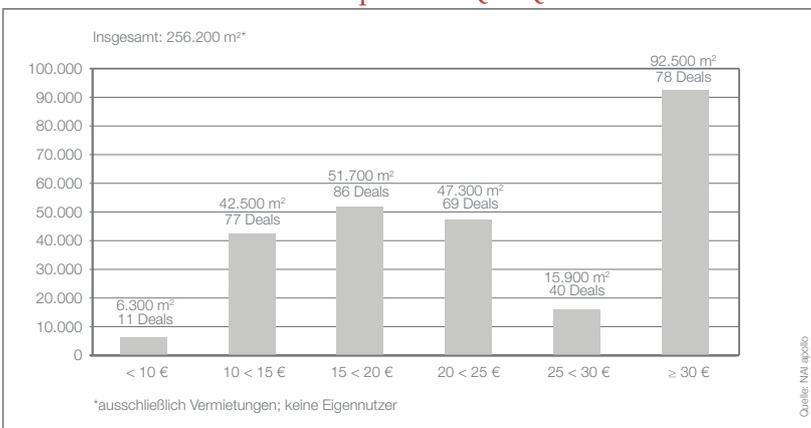
Flächenumsatz nach Lage Q1–Q3 2022



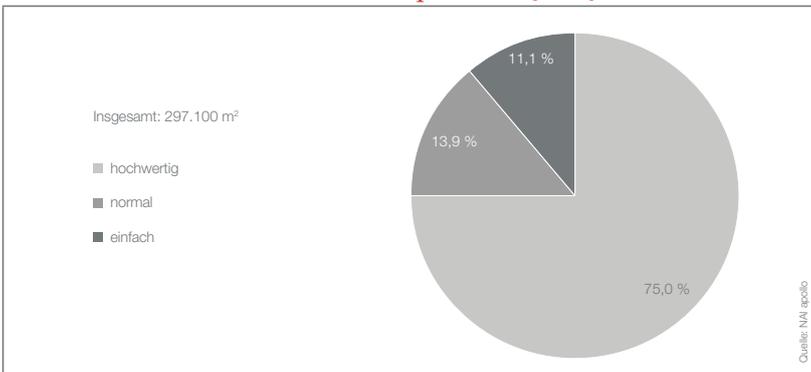
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1–Q3 2022



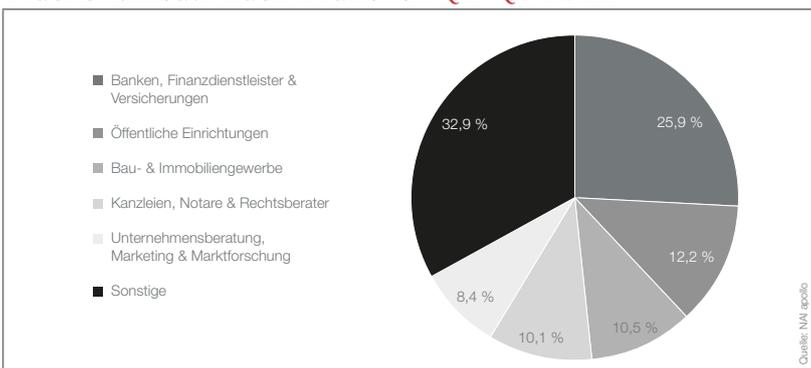
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1–Q3 2022



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1–Q3 2022



Flächenumsatz nach Branchen Q1–Q3 2022



Dass nach den ersten drei Quartalen des laufenden Jahres ein Plus beim Flächenumsatz zu verzeichnen ist, ist maßgeblich auf die Größenklasse oberhalb von 10.000 m² zurückzuführen. Mit erfassten 56.700 m² bewegt sich das Ergebnis 62 % über dem Vorjahreswert. Daneben ist ebenfalls im Cluster „1.001 – 2.500 m²“ mit 62.900 m² eine deutliche Zunahme erzielt worden. Hingegen bewegen sich die anderen Größenklassen nahezu im Bereich des Vorjahresniveaus.

Der größte Abschluss des dritten Quartals 2022 und zugleich der zweitgrößte im Jahresverlauf ist die Anmietung von 18.600 m² Bürofläche in der Gallusanlage 8 durch die Bank ODDO BHF. Daneben stehen im dritten Quartal die Abschlüsse des Universitätsklinikums Frankfurt, die 8.200 m² im Allianz-Kai belegen wird, und von einer Ingenieurgesellschaft mit rund 6.900 m² in der Projektentwicklung ‚Atreum‘ hervor.

Die Branche der „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ hat den ersten Platz im Branchenranking verteidigt. In den ersten neun Monaten sind 76.800 m² registriert worden. Die Großanmietung von ODDO BHF hat hierzu wesentlich beigetragen, aber auch ohne diese wäre die Topplatzierung erzielt worden. Es folgen „öffentliche Einrichtungen“ mit 36.200 m² sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 31.300 m².

Umsatzstärkster Teilmarkt innerhalb des Frankfurter Büromarktgebiets im bisherigen Jahresverlauf ist mit insgesamt 53.100 m² weiterhin Eschborn, was vor allem auf dem Eigenutzerbaustart der GIZ aus dem ersten Quartal basiert. Die zweitplatzierte „Bankenlage“ hat mit 42.500 m² ihren Vorsprung auf die darauffolgenden Teilmärkte deutlich ausgebaut.

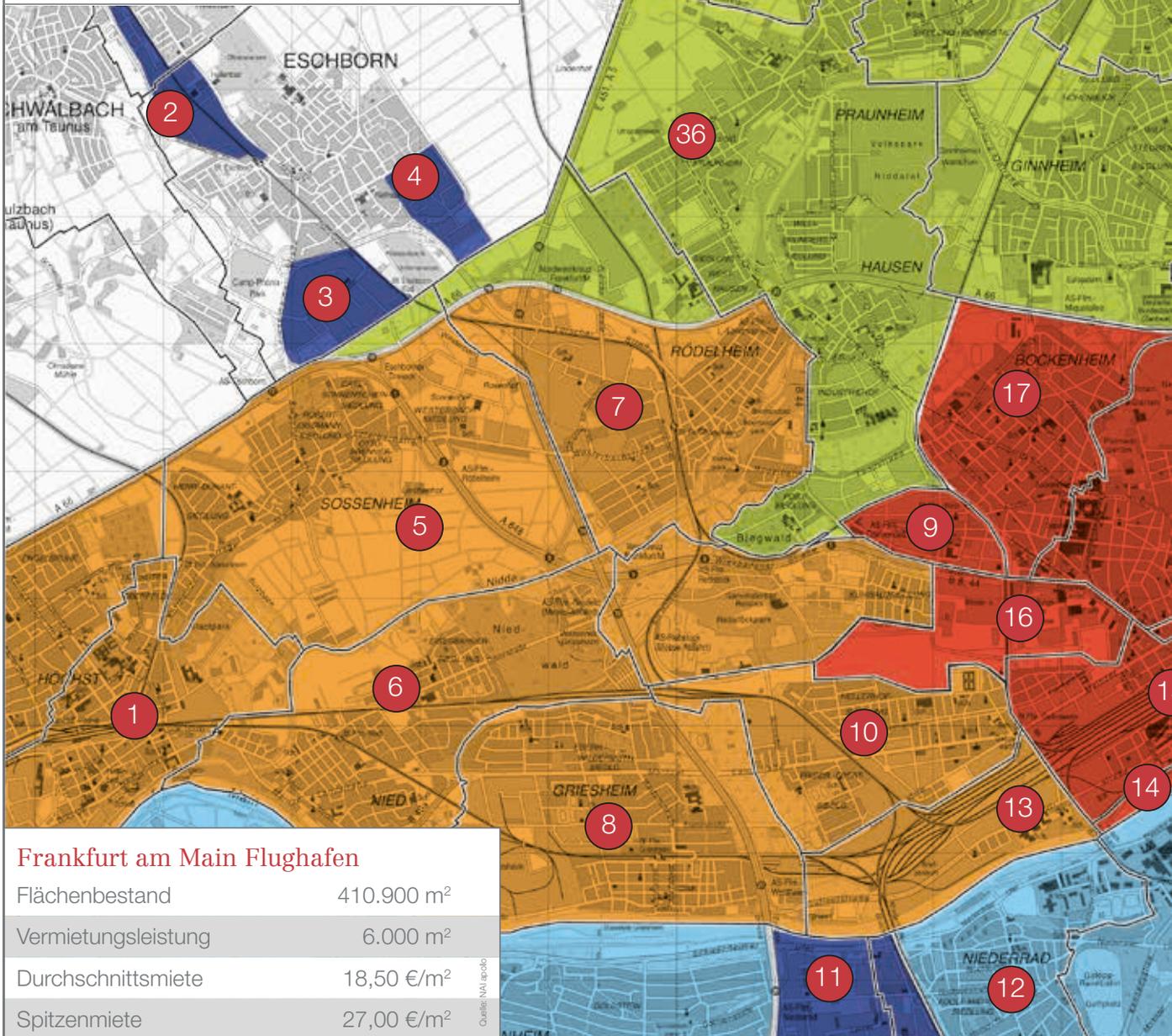
Das Anmietungsgeschehen des dritten Quartals 2022 hat sich primär in Bestandsflächen abgespielt, weshalb die Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorquartal minimal auf 23,00 €/m² gesunken ist. Damit bewegt sich diese jedoch stabil auf dem Vorjahresniveau. Ebenfalls konstant zeigt sich die Entwicklung der Spitzenmiete, die sich sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch Vorquartal unverändert bei 46,00 €/m² zeigt. Auch in den nächsten Monaten dürften sich bei den Mietpreisen Stabilität auf hohem Niveau infolge gestiegener Baukosten sowie eine stärkere Fokussierung auf nachhaltige und damit höherpreisige Flächen zeigen.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q3 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*
 F-CBD	328.500 m ²
 F-WEST	73.700 m ²
 F-SÜD	98.800 m ²
 F-NORD	34.200 m ²
 F-OST	65.700 m ²
 BÜROZENTREN	280.600 m ²
GESAMT	881.000 m ²

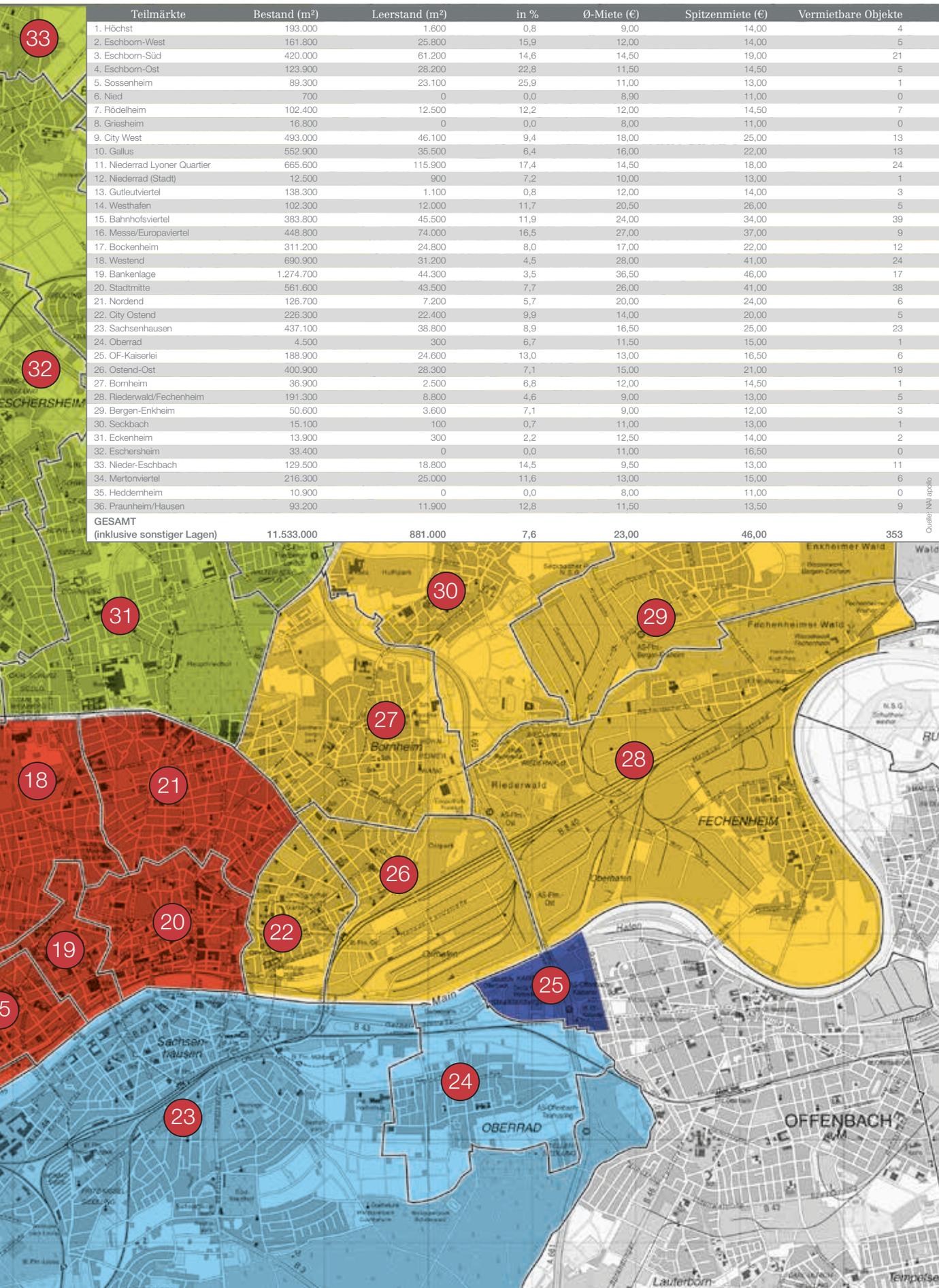
Datenstand 30.09.2022
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	410.900 m ²
Vermietungsleistung	6.000 m ²
Durchschnittsmiete	18,50 €/m ²
Spitzenmiete	27,00 €/m ²

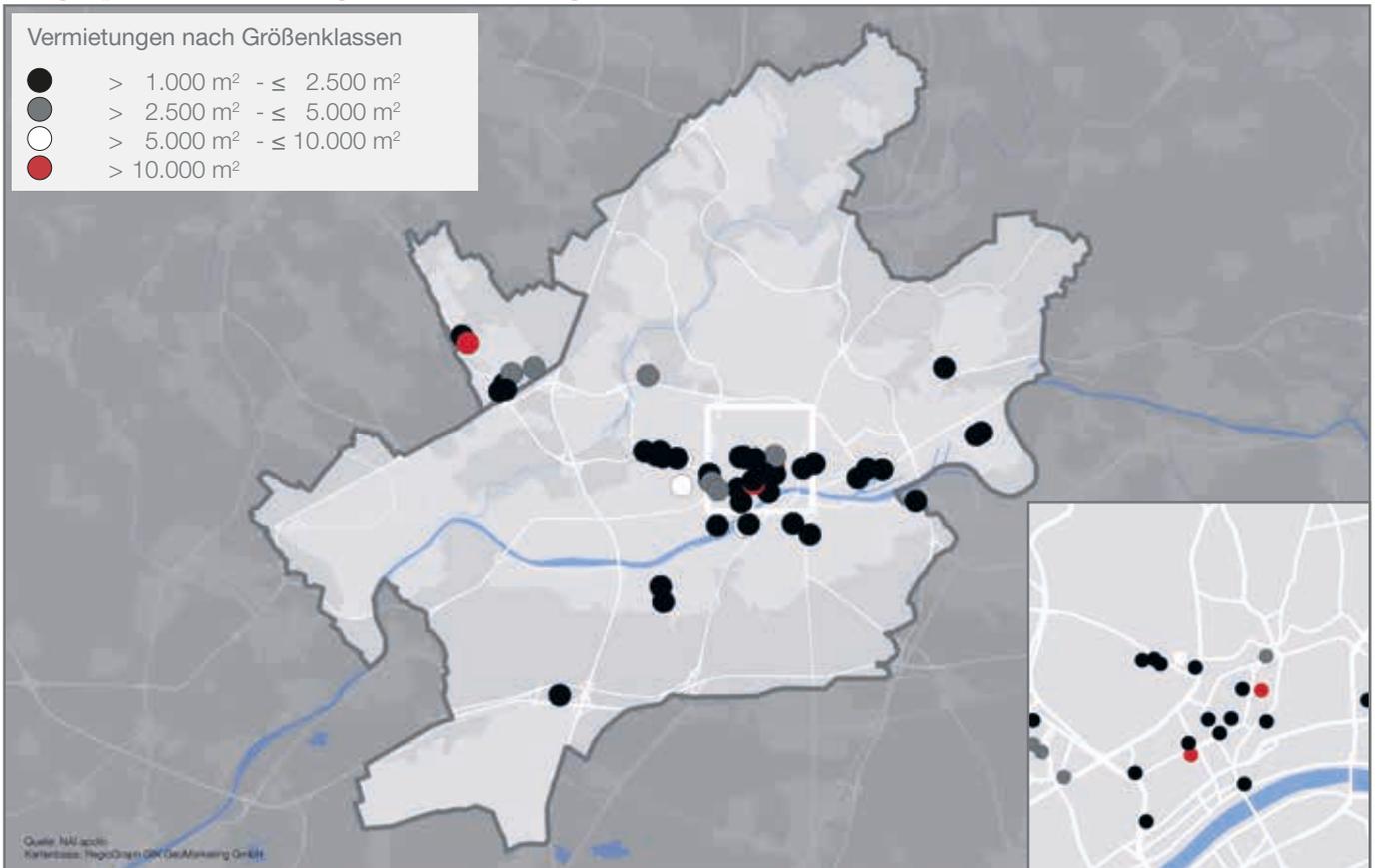
Quelle: NAI Apollo



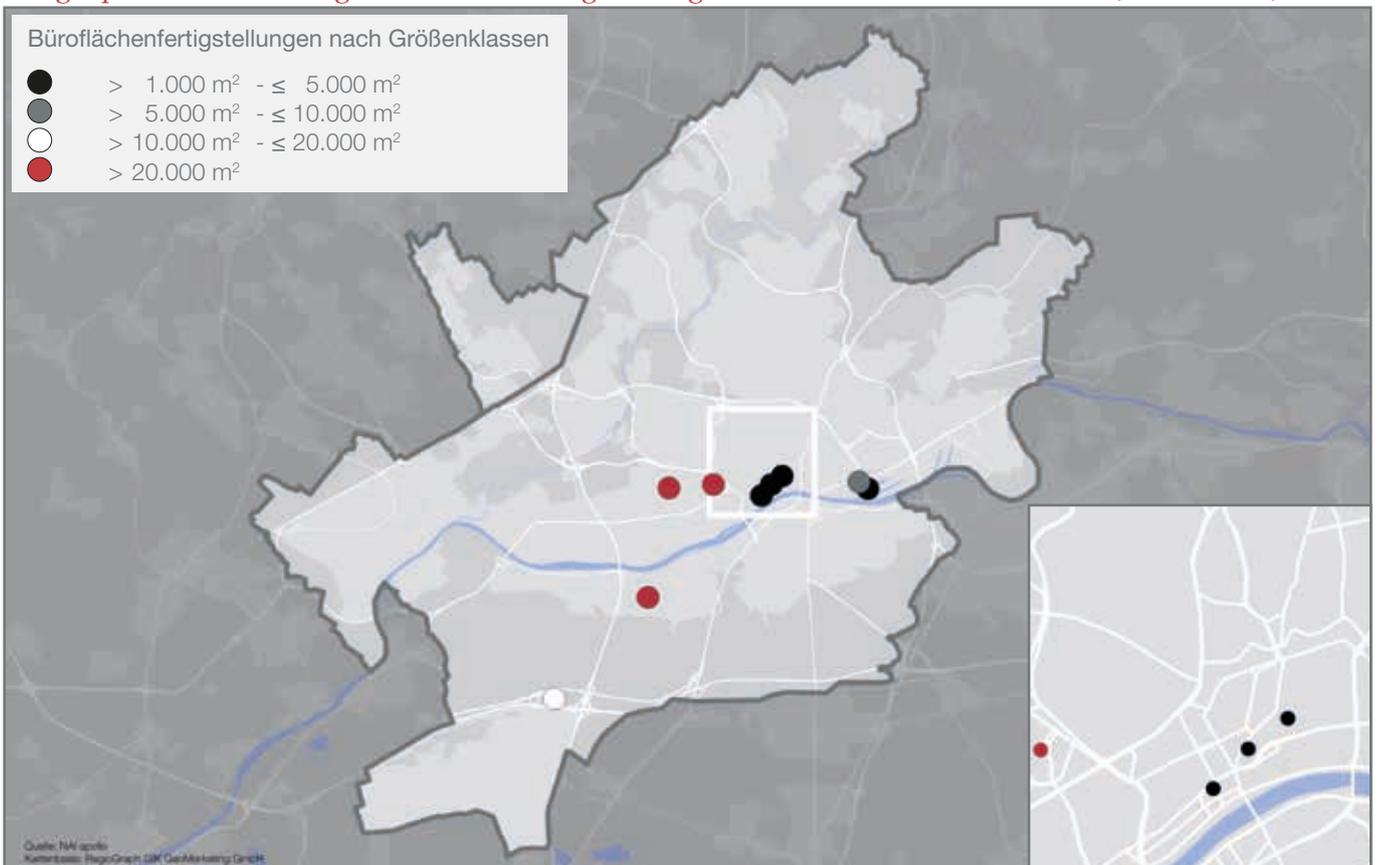
Teilmärkte	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	193.000	1.600	0,8	9,00	14,00	4
2. Eschborn-West	161.800	25.800	15,9	12,00	14,00	5
3. Eschborn-Süd	420.000	61.200	14,6	14,50	19,00	21
4. Eschborn-Ost	123.900	28.200	22,8	11,50	14,50	5
5. Sossenheim	89.300	23.100	25,9	11,00	13,00	1
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	102.400	12.500	12,2	12,00	14,50	7
8. Griesheim	16.800	0	0,0	8,00	11,00	0
9. City West	493.000	46.100	9,4	18,00	25,00	13
10. Gallus	552.900	35.500	6,4	16,00	22,00	13
11. Niederrad Lyoner Quartier	665.600	115.900	17,4	14,50	18,00	24
12. Niederrad (Stadt)	12.500	900	7,2	10,00	13,00	1
13. Gutleutviertel	138.300	1.100	0,8	12,00	14,00	3
14. Westhafen	102.300	12.000	11,7	20,50	26,00	5
15. Bahnhofsviertel	383.800	45.500	11,9	24,00	34,00	39
16. Messe/Europaviertel	448.800	74.000	16,5	27,00	37,00	9
17. Bockenheim	311.200	24.800	8,0	17,00	22,00	12
18. Westend	690.900	31.200	4,5	28,00	41,00	24
19. Bankenlage	1.274.700	44.300	3,5	36,50	46,00	17
20. Stadtmitte	561.600	43.500	7,7	26,00	41,00	38
21. Nordend	126.700	7.200	5,7	20,00	24,00	6
22. City Ostend	226.300	22.400	9,9	14,00	20,00	5
23. Sachsenhausen	437.100	38.800	8,9	16,50	25,00	23
24. Oberrad	4.500	300	6,7	11,50	15,00	1
25. OF-Kaiserlei	188.900	24.600	13,0	13,00	16,50	6
26. Ostend-Ost	400.900	28.300	7,1	15,00	21,00	19
27. Bornheim	36.900	2.500	6,8	12,00	14,50	1
28. Riederwald/Fechenheim	191.300	8.800	4,6	9,00	13,00	5
29. Bergen-Enkheim	50.600	3.600	7,1	9,00	12,00	3
30. Sockbach	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	18.800	14,5	9,50	13,00	11
34. Mertonviertel	216.300	25.000	11,6	13,00	15,00	6
35. Heddernheim	10.900	0	0,0	8,00	11,00	0
36. Praunheim/Hausen	93.200	11.900	12,8	11,50	13,50	9
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.533.000	881.000	7,6	23,00	46,00	353

Quelle: NAI Apollo

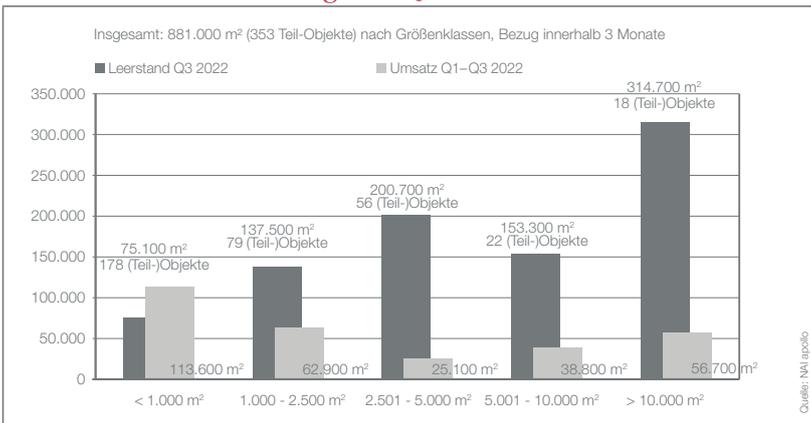
Geographische Verortung Großvermietungen Q1–Q3 2022 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



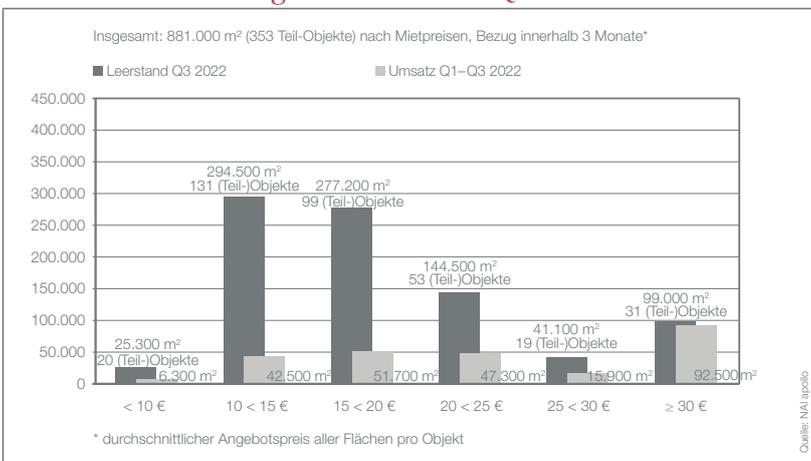
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2022 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



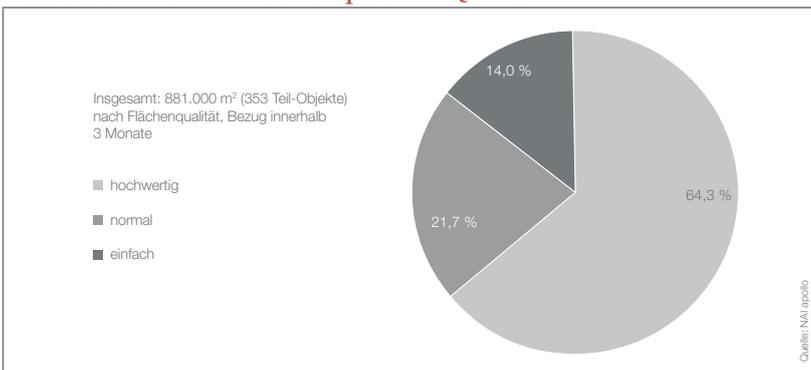
Leerstand nach Flächengröße Q3 2022



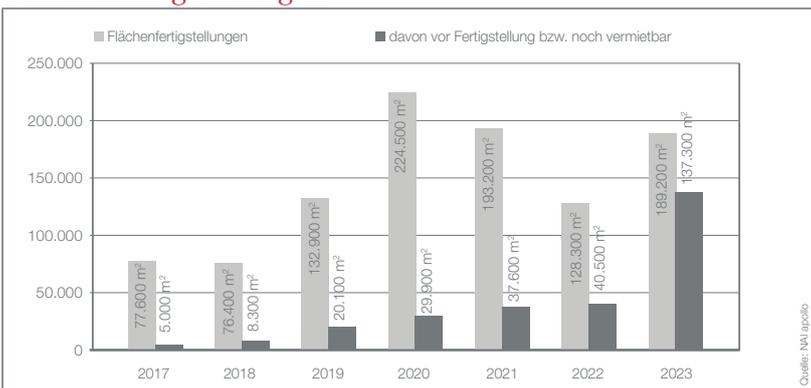
Leerstand nach aufgerufener Miete Q3 2022



Leerstand nach Flächenqualität Q3 2022



Flächenfertigstellungen



Im dritten Quartal sind im Frankfurter Marktgebiet 68.600 m² neue Bürofläche fertiggestellt worden, wovon noch rund 27 % für eine Anmietung zur Verfügung stehen. Abermals überwiegen damit die Fertigstellungen die Flächenabgänge leicht und lassen den aktuellen Bürobestand auf 11,53 Mio. m² ansteigen. Zu den zuletzt fertiggestellten Objekten zählt beispielsweise das „One“ mit rund 45.000 m² Bürofläche.

Die positive Entwicklung der Vermietungsleistung in Kombination mit zuletzt noch vakanten Flächen, die beispielsweise einer Sanierung zugeführt werden bzw. nicht innerhalb von drei Monaten vermietet werden können, hat den Leerstand im dritten Quartal sinken lassen. Dementsprechend beträgt der marktaktive Leerstand – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – zum Stand Ende September 2022 rund 881.000 m², was einer Quote von 7,6 % entspricht. Diese ist damit gegenüber dem Vorquartal um 0,8 %-Punkte und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,7 %-Punkte abgebaut worden. In den nächsten Quartalen werden wieder vermehrt vakante Flächen in Projektierungen auf den Markt kommen, die gleichzeitig auf eine rückläufige Flächennachfrage treffen dürften.

Auf dem Frankfurter Büromarkt befinden sich weiterhin einige Großgesuche mit zum Teil konjunkturunabhängigen Nutzern. Dennoch schlagen mittlerweile die Rezessionsorgen sowie die gestiegenen Energiekosten auch auf die Flächengesuche durch. So dürften zum einen Gesuche in Verlängerungen bzw. kleineren Abschlüssen münden und zum anderen wird sich die Nachfrage auf nachhaltige Objekte mit geringen Nebenkosten fokussieren. Dementsprechend wird auch der Umsatz unterdurchschnittlich enden. Gleichzeitig werden die Büromieten eine vornehmlich stabile Tendenz zeigen, während die Flächenverfügbarkeit ansteigen wird.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	→

Quelle: NAI Apollo

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q3 2022

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	19,70	622.000	3,3	42,80	28,10
Düsseldorf	7,54	203.300	7,7	29,00	16,64
Frankfurt a. M.	11,53	297.100	7,6	46,00	23,00
Hamburg	14,24	457.000	3,8	33,30	20,80
München	21,09	586.000	4,6	44,00	24,30

Spitzenrenditen (netto) Q3 2022

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,00 %	3,15 %	3,40 %
Düsseldorf	3,25 %	3,45 %	3,45 %
Frankfurt a. M.	3,15 %	3,40 %	3,45 %
Hamburg	3,10 %	3,35 %	3,45 %
München	3,00 %	3,15 %	3,40 %
Gesamt	Ø = 3,10 %	Ø = 3,30 %	Ø = 3,45 %

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze Q1–Q3 2022

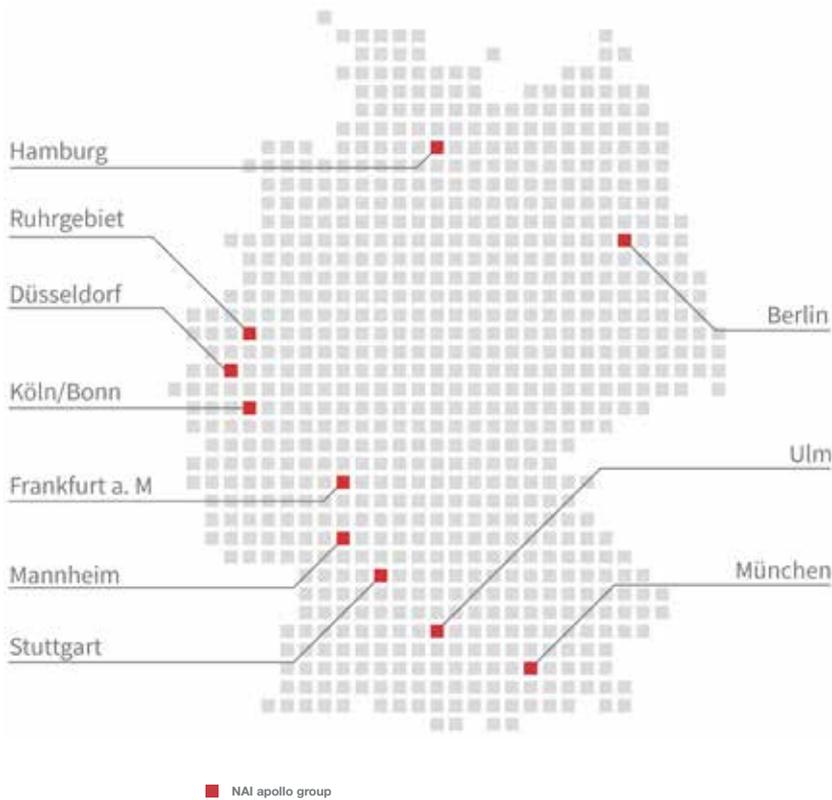
Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
GIZ Campus, Ludwig-Erhard-Straße 7 / Eschborn-West	Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)	28.000
Gallusanlage 8 / Bankenlage	ODDO BHF	18.600
Taurus, Biebergasse 6-10 / Stadtmitte	Citigroup	10.100
Sparda-Bank-Tower, Europa-Allee 68 / Messe/Europaviertel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

Größte Investments Q1–Q3 2022

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *
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.

**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.