



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
2023

„Eine Investition in Wissen bringt noch immer die besten Zinsen.“

Zitat von Benjamin Franklin

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



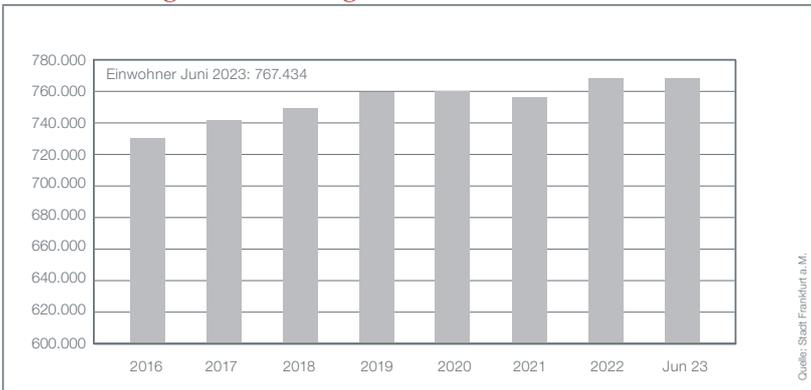
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



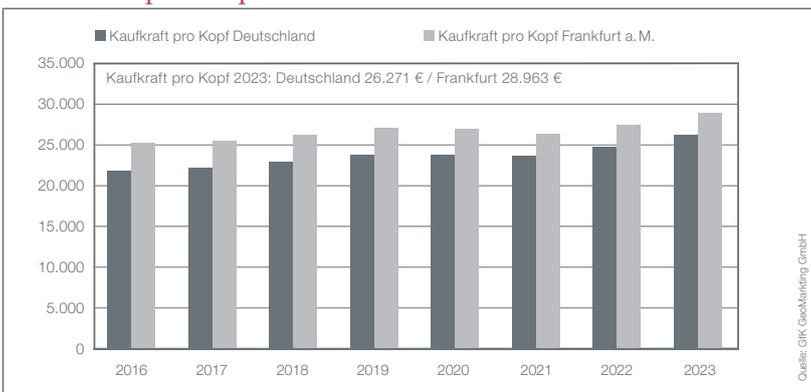
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 - 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



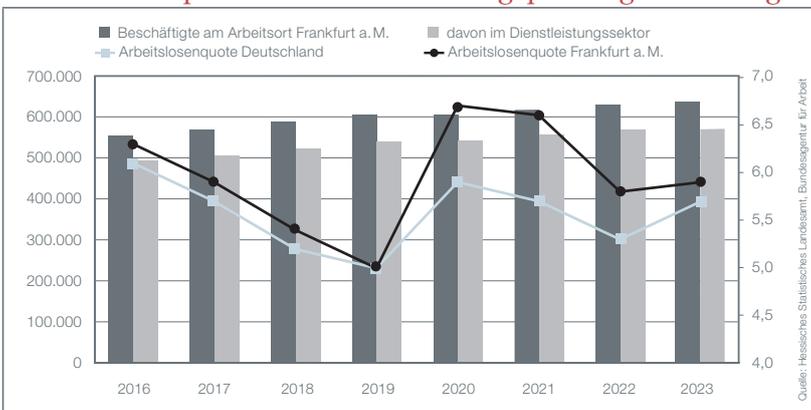
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



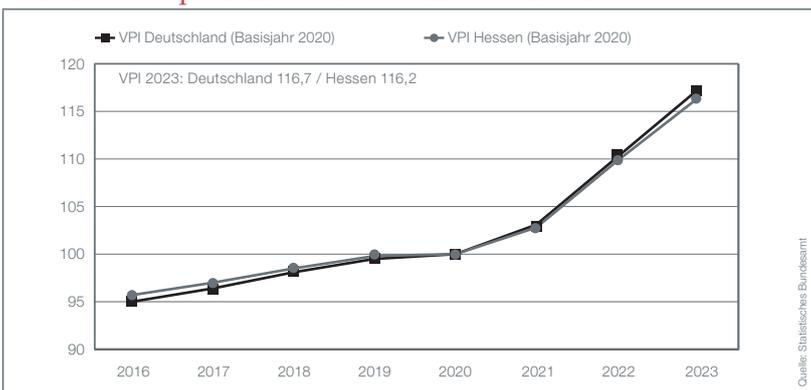
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

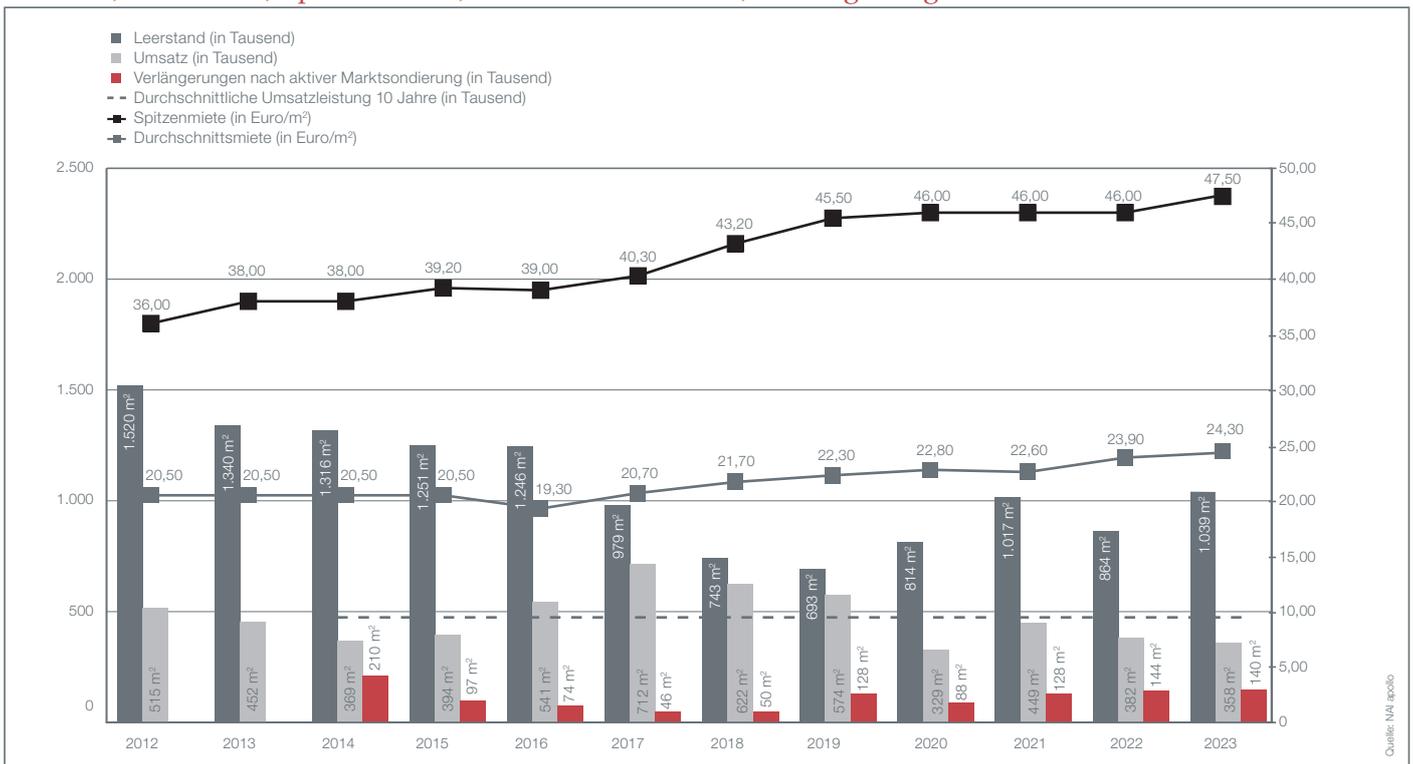


Die gesamtwirtschaftliche Eintrübung im Jahr 2023, die sich in Deutschland mit einer preisbereinigten BIP-Entwicklung von $-0,3\%$ gezeigt hat, dürfte sich mit hoher Wahrscheinlichkeit in ähnlichem Maße in Frankfurt wiederfinden. So wird seitens der neuesten Beschäftigungs- und Konjunkturprognose der Initiative „PERFORM Zukunftsregion FrankfurtRheinMain“ für die Rhein-Main-Region von einem Rückgang von $0,2\%$ in 2023 ausgegangen. Hierbei ist die nationale sowie auch die lokale Entwicklung durch die Kombination aus weiterhin hohen Preisen, ungünstigen Finanzierungsbedingungen sowie einer geringen Nachfrage aus dem In- und Ausland geprägt worden. Der Verbraucherpreisindex lag im Jahresmittel 2023 in Deutschland bei $5,9\%$ und in Hessen mit $5,8\%$ nur marginal darunter. Wenngleich die Dezemberwerte mit $3,7\%$ in Deutschland bzw. $3,5\%$ in Hessen aufgrund eines Basiseffekts („Dezember-Soforthilfe“ im Jahr 2022) wieder etwas höher als zuvor notierten, stimmt der insgesamt rückläufige Preistrend weiterhin optimistisch. Dementsprechend könnte 2024 die restriktive Zinspolitik der EZB etwas gelockert werden, wodurch nicht nur konjunkturell, sondern auch immobilienwirtschaftlich leicht positive Impulse resultieren könnten.

Trotz der derzeitigen Gemengelage zeigt sich der Frankfurter Arbeitsmarkt weiterhin robust. Im Dezember 2023 lag die Arbeitslosenquote in der deutschen Finanzmetropole bei $5,9\%$, womit sich diese auf dem Vormonatsniveau und nur $0,2\%$ Punkte über dem Vorjahr einordnet. Allerdings ist die Anzahl der gemeldeten Arbeitsstellen in Frankfurt, die zum Jahresende 2023 bei 9.265 lag, zurückgegangen, wenngleich sich diese weiterhin auf einem höheren Niveau befindet.

Insgesamt ist die Stimmung der Unternehmen in der Region weiterhin eingetrübt, was sich in der letzten IHK-Konjunkturumfrage im Bezirk Frankfurt bestätigt. So ist der Geschäftsklimaindex gegenüber der Vorumfrage um 5 Punkte auf 98 gesunken, der damit wieder unter der 100 er Schwelle liegt, die die Grenze zwischen positiver und negativer Gesamtstimmung darstellt. Als Lichtblick für den Büromarkt kann die Zunahme des Geschäftsklimaindex der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft auf 111 Punkte angesehen werden.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

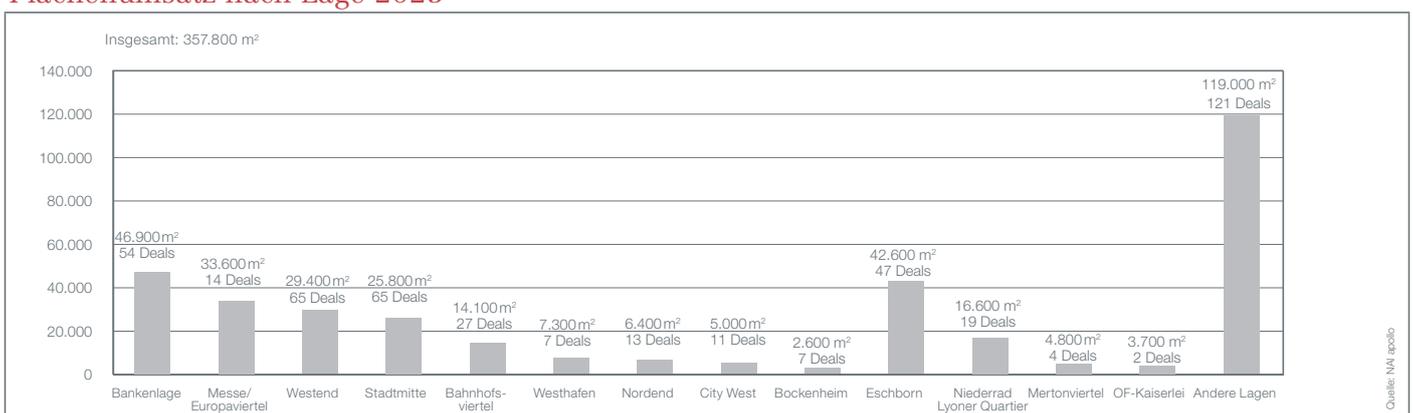


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im finalen Quartal 2023 wie in den Vorquartalen durch ein unterdurchschnittliches Umsatzergebnis gekennzeichnet. So ist für Oktober bis Dezember 2023 ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 96.700 m² erfasst worden. Damit ist es zwar das beste Quartal des Jahres, im langfristigen Vergleich ordnet sich dieses Resultat aber rund 40 % sowohl unter dem fünf- als auch dem zehnjährigen Durchschnitt der Schlussquartale mit jeweils rund 160.000 m² ein.

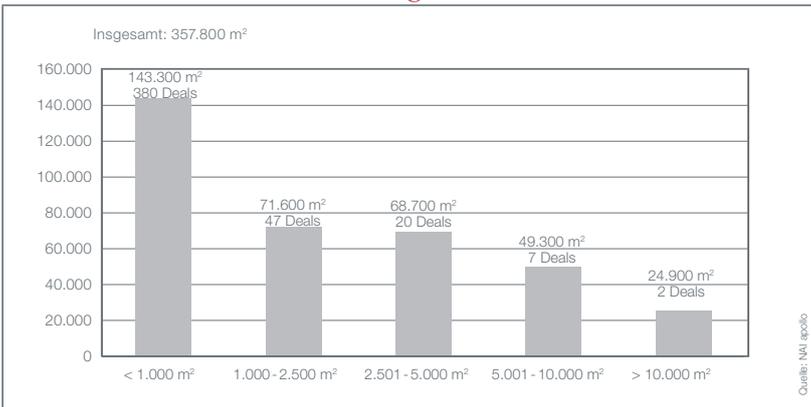
Für das Gesamtjahr 2023 summiert sich der Flächenumsatz auf 357.800 m² und damit rund ein Viertel unter dem langfristigen Durchschnitt (2013–2022: 482.000 m²). In jüngerer Vergangenheit hat nur 2020 mit 329.200 m² schlechter abgeschnitten. In Anbetracht der derzeitigen Gemengelage aus wirtschaftlichem Einbruch, hoher Inflation und Zinsen, vermeintlich politischer Unsicherheit sowie des Fachkräftemangels stellt dieses Ergebnis allerdings keine Überraschung dar. Zusammen mit dem niedrigen Umsatz ist auch die Anzahl der Deals gesunken. Wurden im Vorjahr noch 503 Abschlüsse erfasst, beträgt die Anzahl nun 456. Damit liegt 2023 nahezu auf dem Niveau von 2020 mit 455 Vermietungen.

Das Umsatzvolumen von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung hat sich in den letzten drei Monaten 2023 spürbar lebhafter gezeigt als im Spätsommer. Die für das Gesamtjahr erfassten 140.000 m² bewegen sich nur leicht unter dem Vorjahresniveau und stellen gleichzeitig den dritthöchsten Wert innerhalb der letzten zehn Jahre dar. Mit der wirtschaftlichen Unsicherheit geht die Tendenz zu Prolongationen einher.

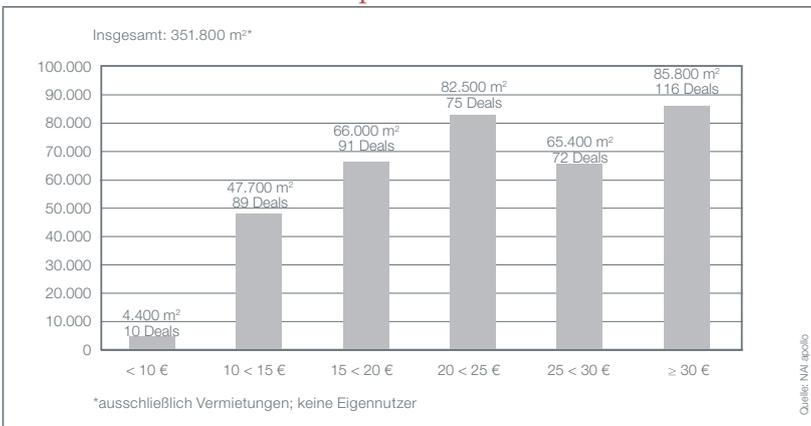
Flächenumsatz nach Lage 2023



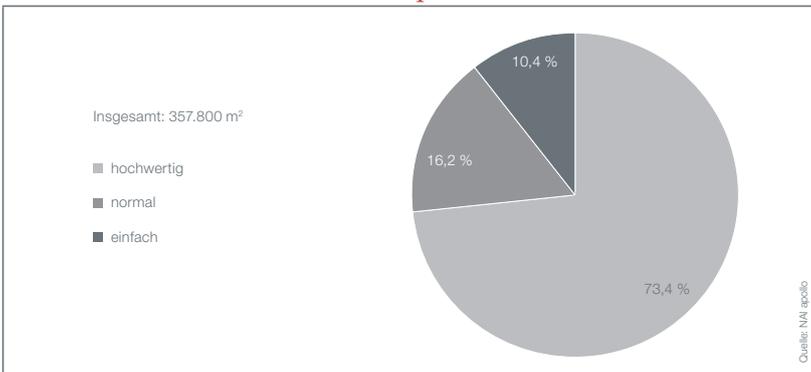
Flächenumsatz nach Flächengröße 2023



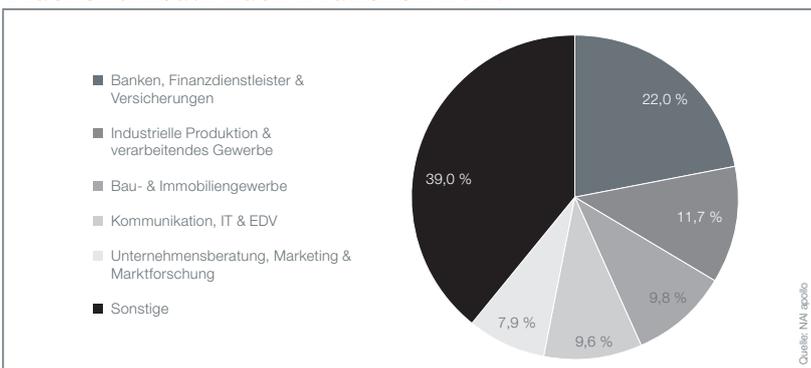
Flächenumsatz nach Mietpreisen 2023



Flächenumsatz nach Flächenqualität 2023



Flächenumsatz nach Branchen 2023



Zum Jahresende 2023 hin hat sich der Trend bestätigt, dass mittelgroße Flächen zwischen 2.500 und 10.000 m² an Umsatzdynamik gewinnen. Hingegen haben Abschlüsse oberhalb von 10.000 sowie unterhalb von 2.500 m² im Jahresvergleich abgenommen.

Mit der Anmietung von über 12.400 m² durch die Deutsche WertpapierService Bank in der Kölner Straße 5 in Eschborn konnte im finalen Quartal 2023 der größte Abschluss des Jahres erfasst werden. Zusammen mit der Anmietung eines Industrieunternehmens im „The Move Orange“ in Gateway Gardens mit rund 12.400 m² sind im Gesamtjahr jedoch lediglich zwei Vermietungen oberhalb der 10.000-m²-Marke erfasst worden.

Mit dem größten Abschluss des Jahres haben die „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ ihre marktprägende Stellung mit einem Flächenumsatz von 78.800 m² beziehungsweise einem Marktanteil von 22,0 % behauptet. Dahinter reihen sich „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit 41.700 m² sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 34.900 m² ein. Unter den Teilmärkten dominiert die Bankenlage mit 46.900 m² Flächenumsatz den Büromarkt. Es folgen Eschborn mit 42.600 m², Messe/ Europaviertel mit 33.700 m² sowie das Westend mit 29.400 m².

Hochpreisige Abschlüsse in innerstädtischen Projekten haben im finalen Quartal das Spitzenmieteniveau auf nun 47,50 €/m² ansteigen lassen – sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch dem Vorjahr ein Plus von 3,3 % bzw. 1,50 €/m². Mit der höheren Zahlungsbereitschaft für moderne und ESG-konforme Objekte in zentralen Lagen dürfte sich die Spitzenmiete auf diesem Niveau einpendeln. Die Durchschnittsmiete hat hingegen infolge von Anmietungen in weniger zentralen Standorten nachgegeben und notiert zum Jahresende bei 24,30 €/m². Dennoch stellt dies gegenüber dem Vorjahr ein Plus von 1,7 % dar.

Vom Gesamtumsatz entfällt rund ein Drittel auf Flächen in Projekten, Neubauten oder Revitalisierungen. Insbesondere bei Abschlüssen oberhalb der 1.000-m²-Marke kommt neuen Flächen eine hohe Bedeutung zu. So sind diese für nahezu die Hälfte des Flächenumsatzes in diesem Segment verantwortlich.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q4 2023

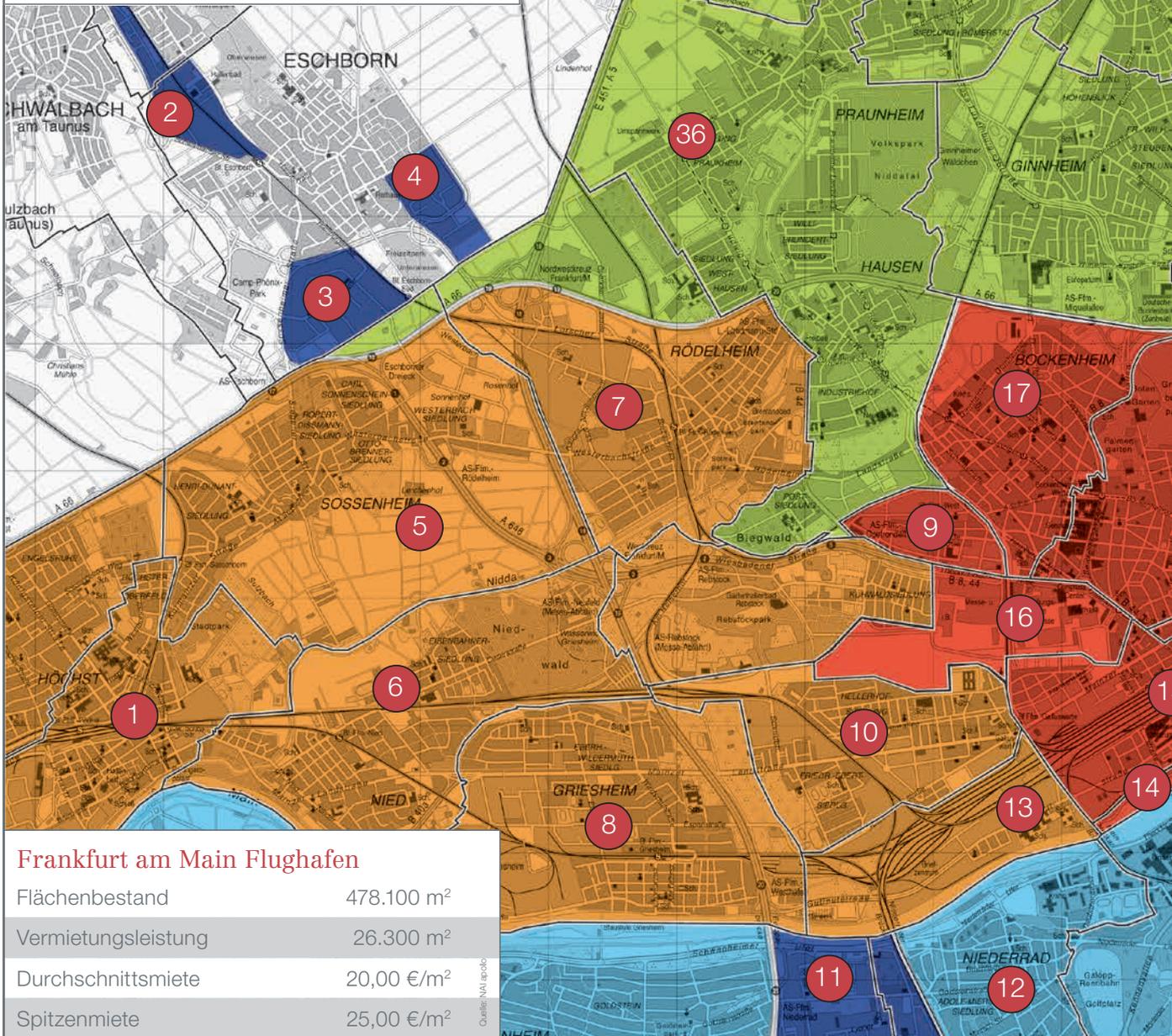
Wir haben den Büromarkt Frankfurt in die wichtigsten Hauptlagen eingeteilt und farblich gekennzeichnet. Zusätzlich ist jede Lage in die jeweiligen Stadtbezirke unterteilt und mit der entsprechenden Ortslagenbezeichnung gekennzeichnet.

Hauptlage	Leerstand*
F-CBD	419.200 m ²
F-WEST	82.700 m ²
F-SÜD	126.600 m ²
F-NORD	39.700 m ²
F-OST	102.400 m ²
BÜROZENTREN	268.000 m ²
GESAMT	1.039.000 m²

Datenstand 31.12.2023

* inklusive Untermietflächen

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



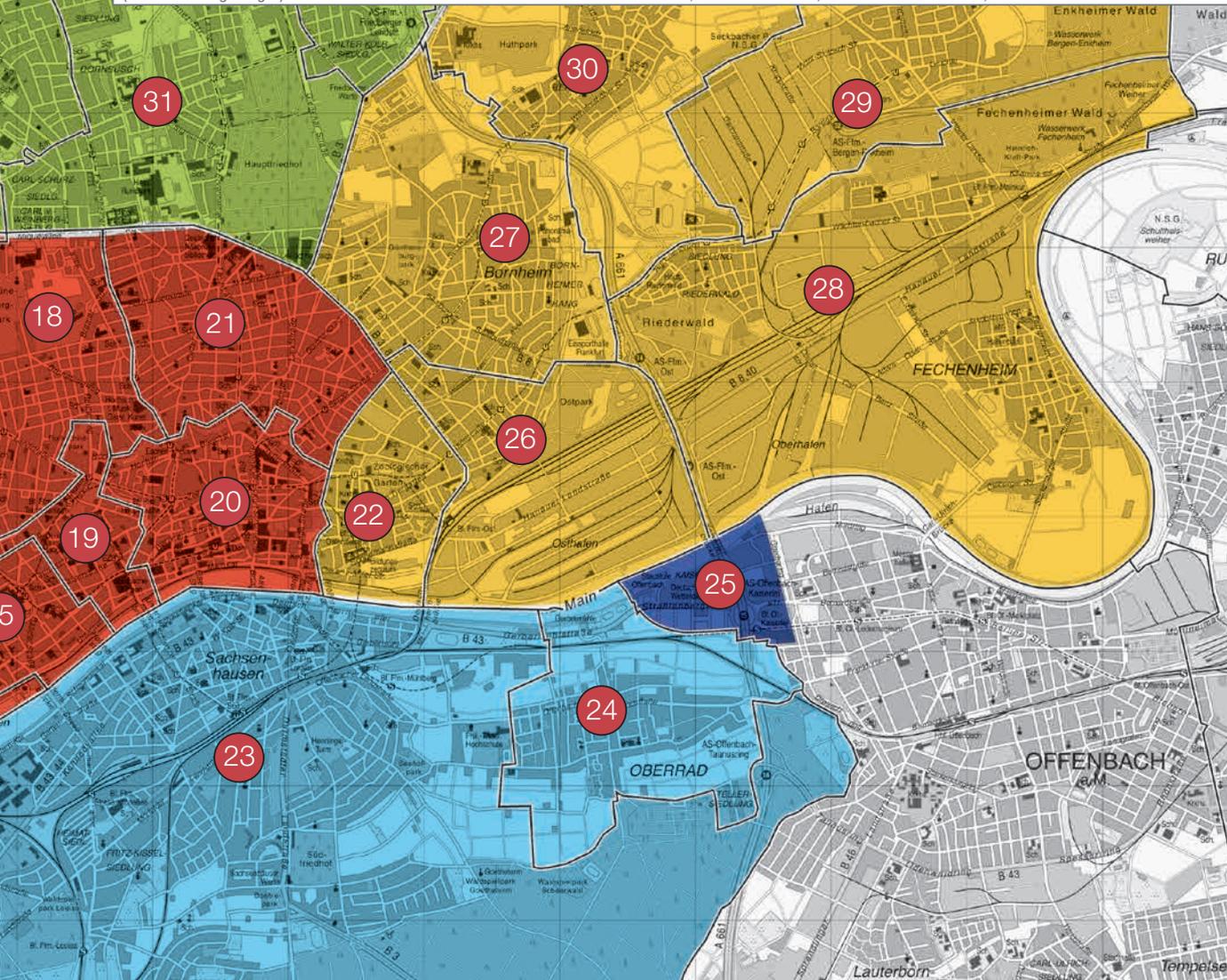
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	478.100 m ²
Vermietungsleistung	26.300 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	25,00 €/m ²

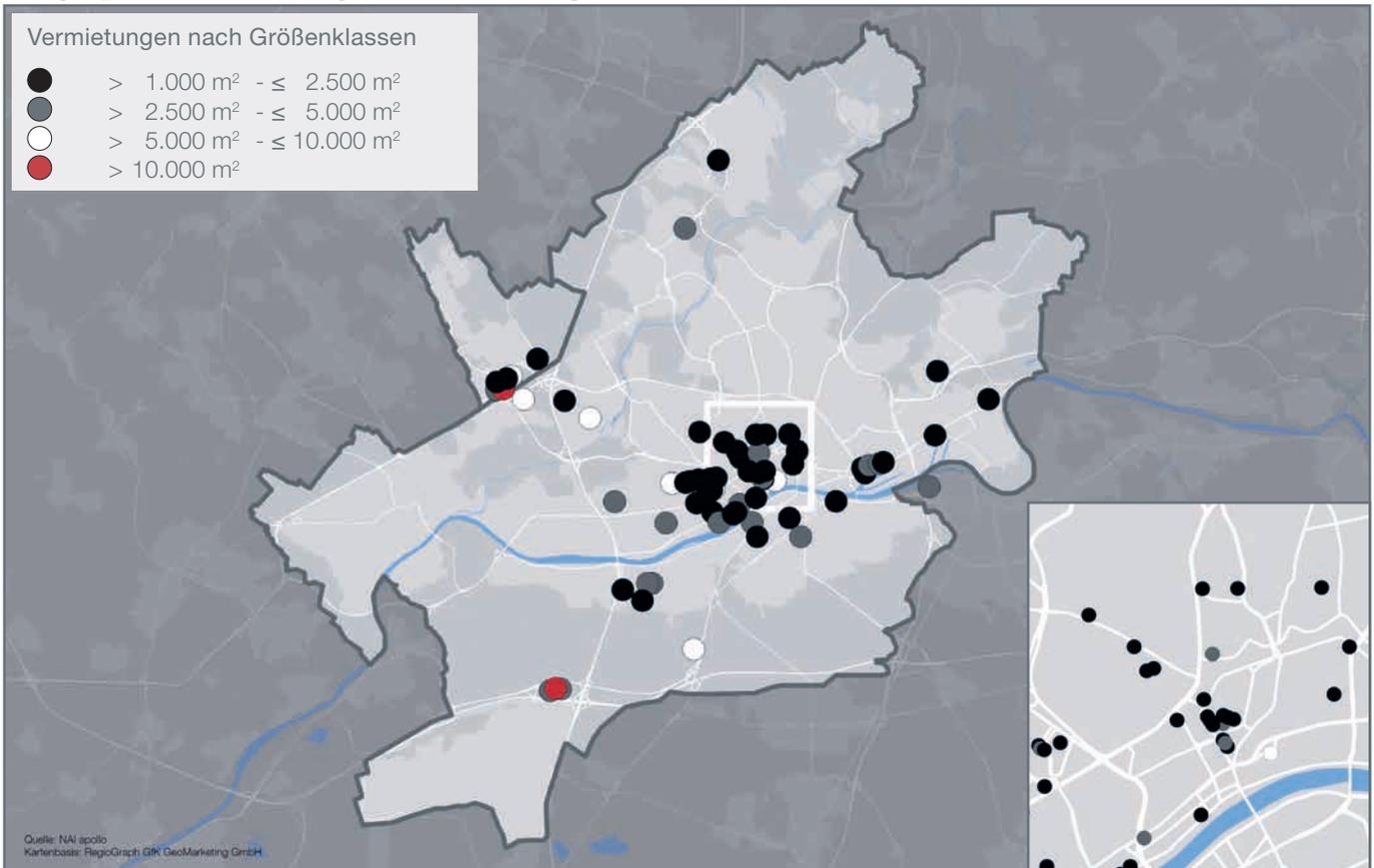
Quelle: NAI Apollo

Teilmärkte	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	193.000	1.100	0,6	10,00	14,00	4
2. Eschborn-West	161.800	32.000	19,8	12,00	14,00	6
3. Eschborn-Süd	394.200	72.800	18,5	15,00	21,50	21
4. Eschborn-Ost	123.900	25.100	20,3	12,00	14,00	4
5. Sossenheim	89.300	30.600	34,3	11,00	13,00	2
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	102.400	12.100	11,8	12,00	15,00	7
8. Griesheim	16.800	0	0,0	8,00	11,00	0
9. City West	493.000	96.200	19,5	18,50	25,00	17
10. Gallus	552.900	37.900	6,9	17,00	23,00	18
11. Niederrad Lyoner Quartier	640.300	84.300	13,2	14,50	18,00	19
12. Niederrad (Stadt)	12.500	700	5,6	10,00	13,00	1
13. Gutleutviertel	138.300	1.000	0,7	13,00	14,50	3
14. Westhafen	102.300	12.300	12,0	20,50	26,50	5
15. Bahnhofsviertel	363.900	48.400	13,3	21,00	32,00	39
16. Messe/Europaviertel	458.700	75.300	16,4	28,00	38,00	9
17. Bockenheim	311.200	10.100	3,2	17,00	21,00	11
18. Westend	678.300	33.100	4,9	28,50	42,00	27
19. Bankanlage	1.264.900	65.500	5,2	37,00	47,50	23
20. Stadtmitte	572.900	67.300	11,7	27,50	42,00	41
21. Nordend	124.200	10.800	8,7	20,50	27,50	7
22. City Ostend	226.300	37.800	16,7	15,50	22,00	11
23. Sachsenhausen	427.500	34.600	8,1	17,50	25,00	21
24. Oberrad	4.500	0	0,0	11,50	15,00	0
25. OF-Kaiserlei	212.900	35.100	16,5	15,00	17,50	5
26. Ostend-Ost	427.300	42.100	9,9	17,50	24,00	26
27. Bornheim	36.900	10.100	27,4	14,00	16,00	2
28. Riederwald/Fechenheim	181.000	8.700	4,8	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. Dornbusch/Eckenheim	81.000	3.000	3,7	12,50	14,00	3
32. Eschersheim	32.600	0	0,0	11,00	16,50	0
33. Nieder-Eschbach	129.500	14.500	11,2	9,50	13,00	9
34. Mertonviertel	208.300	18.700	9,0	12,50	15,50	5
35. Hedderheim	10.900	0	0,0	8,00	11,00	0
36. Praunheim/Hausen	90.800	17.000	18,7	11,50	13,50	10
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.525.000	1.039.000	9,0	24,30	47,50	383

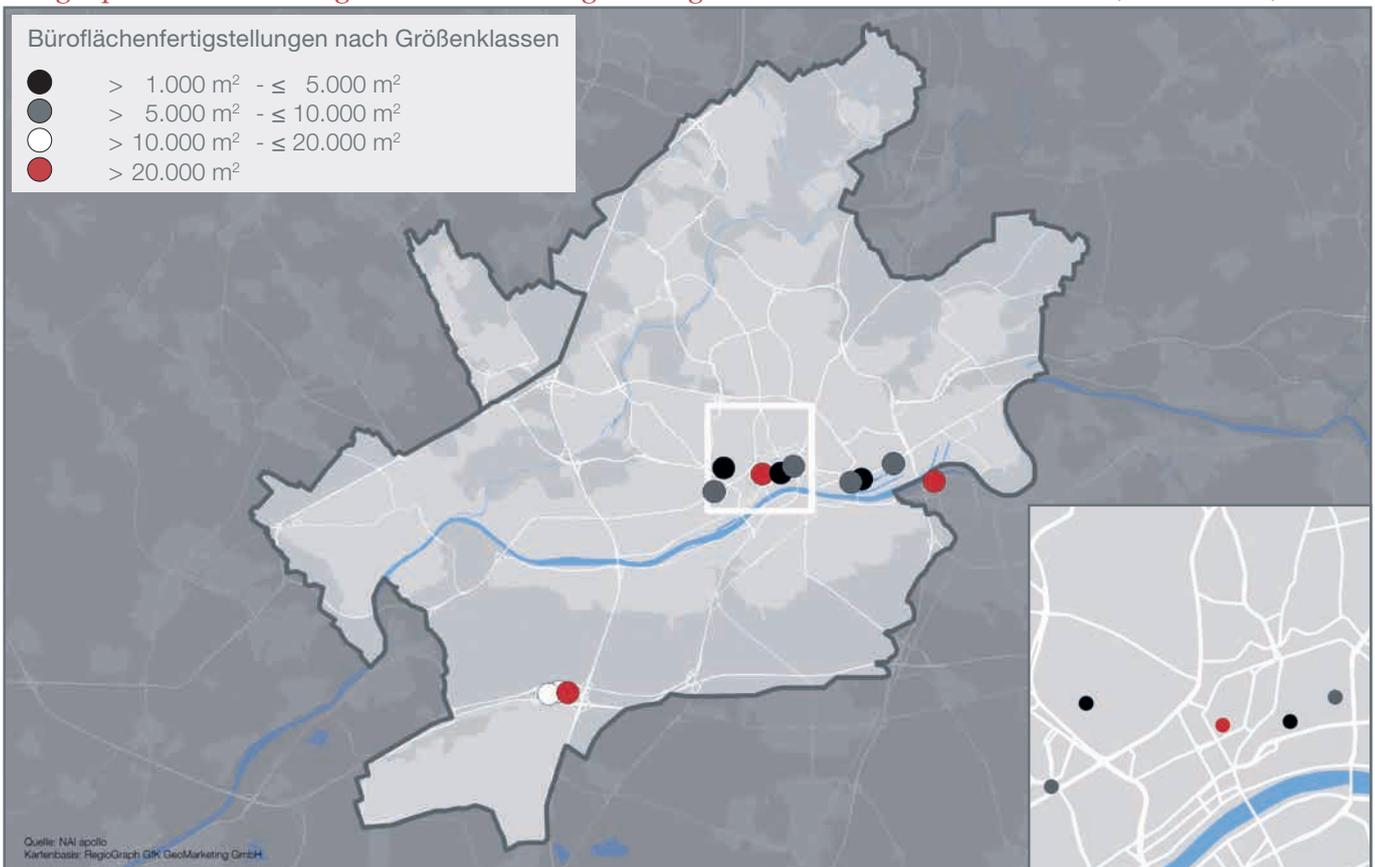
Quelle: NAI Apollo



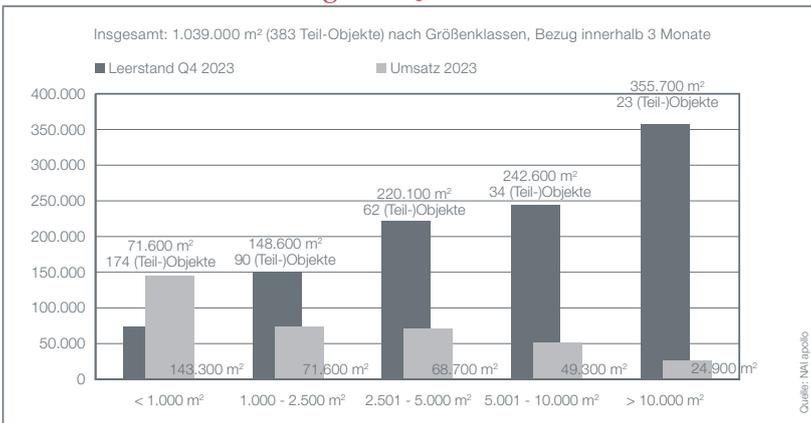
Geographische Verortung Großvermietungen 2023 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



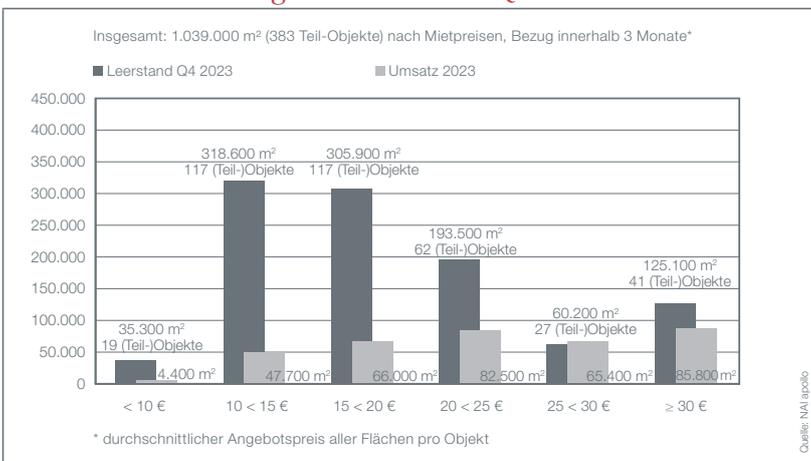
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2023 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



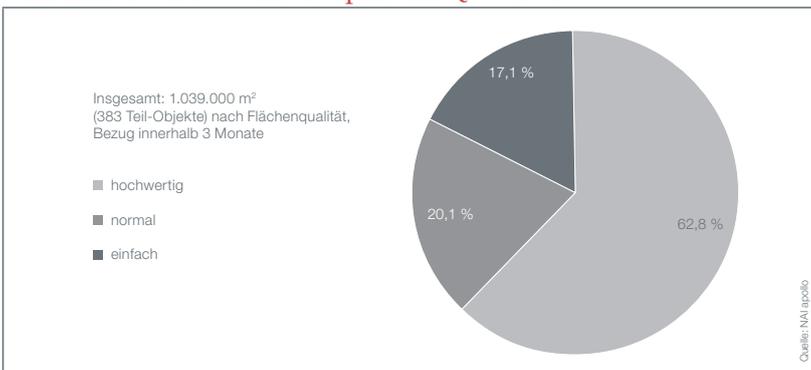
Leerstand nach Flächengröße Q4 2023



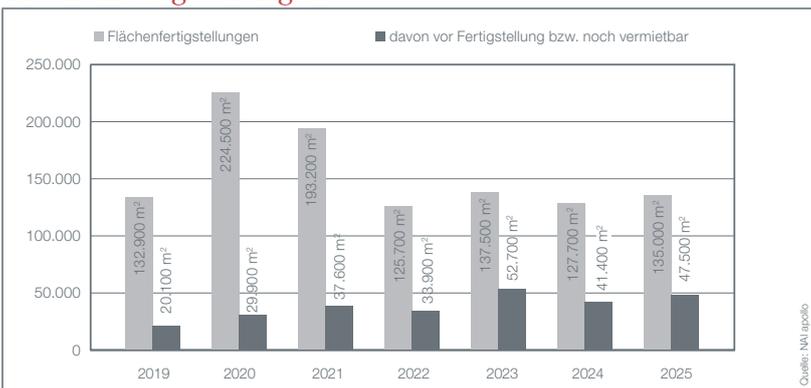
Leerstand nach aufgerufener Miete Q4 2023



Leerstand nach Flächenqualität Q4 2023



Flächenfertigstellungen



2023 wurden 137.500 m² Bürofläche fertiggestellt. Hiervon stehen dem Markt noch 38 % für eine Anmietung zur Verfügung. Büroflächenabgänge sind in den letzten drei Monaten in Höhe von rund 55.000 m² erfasst worden. Der Büroflächenbestand ist im Vergleich zum Vorjahr infolgedessen mit aktuell 11,525 Mio. m² nahezu stabil geblieben.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt scheint sich im Schlussquartal kurzfristig stabilisiert zu haben. Er beträgt zum 31. Dezember 2023 rund 1,04 Mio. m² bzw. 9,0 % und bewegt sich damit im Bereich des Vorquartals. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies ein Plus von 175.000 m² beziehungsweise 1,5 %-Punkten.

Zwar ist der Frankfurter Büromarkt zum Jahreswechsel weiterhin durch Zurückhaltung seitens potenzieller Mieter geprägt, allerdings kann mit leichtem Optimismus in das Jahr 2024 und hier vor allem auf die zweite Jahreshälfte geblickt werden. Die ersten Monate 2024 werden sich dabei sicherlich noch schwierig gestalten, die erwartete wirtschaftliche Aufhellung sollte anschließend aber zu einer moderaten Marktbelebung führen. Es befinden sich bereits einige Gesuche in der Anbahnung, auch im großflächigen Segment. Dies stützt den Markt. Im Fokus der Nutzernachfrage stehen unverändert moderne Flächen in zentralen Lagen, die eine möglichst hohe ökologische Nachhaltigkeit aufweisen. Für ESG-Konformität und eine hohe Standort- sowie Flächenattraktivität besteht auch die Bereitschaft, höhere Mieten zu zahlen. Dementsprechend wird sich die Tendenz zu hochpreisigen Anmietungen fortsetzen. Damit einhergehend wird ein Abbau des Leerstands in Objekten, die diese Erfordernisse nicht erfüllen, immer schwieriger.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	↗
Spitzenmiete	→
Durchschnittsmiete	→

Quelle: NAI apollo

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q4 2023

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	20,20	539.000	5,0	44,50	28,70
Düsseldorf	7,52	238.000	8,4	40,00	21,20
Frankfurt a. M.	11,53	357.800	9,0	47,50	24,30
Hamburg	14,43	447.000	4,4	34,50	20,90
München	21,32	461.000	6,0	48,00	24,00

Spitzenrenditen (netto) Q4 2023

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	4,40 %	4,15 %	4,40 %
Düsseldorf	4,50 %	4,30 %	4,40 %
Frankfurt a. M.	4,50 %	4,30 %	4,40 %
Hamburg	4,45 %	4,25 %	4,40 %
München	4,40 %	4,10 %	4,40 %
Gesamt	Ø = 4,45 %	Ø = 4,20 %	Ø = 4,40 %

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze 2023

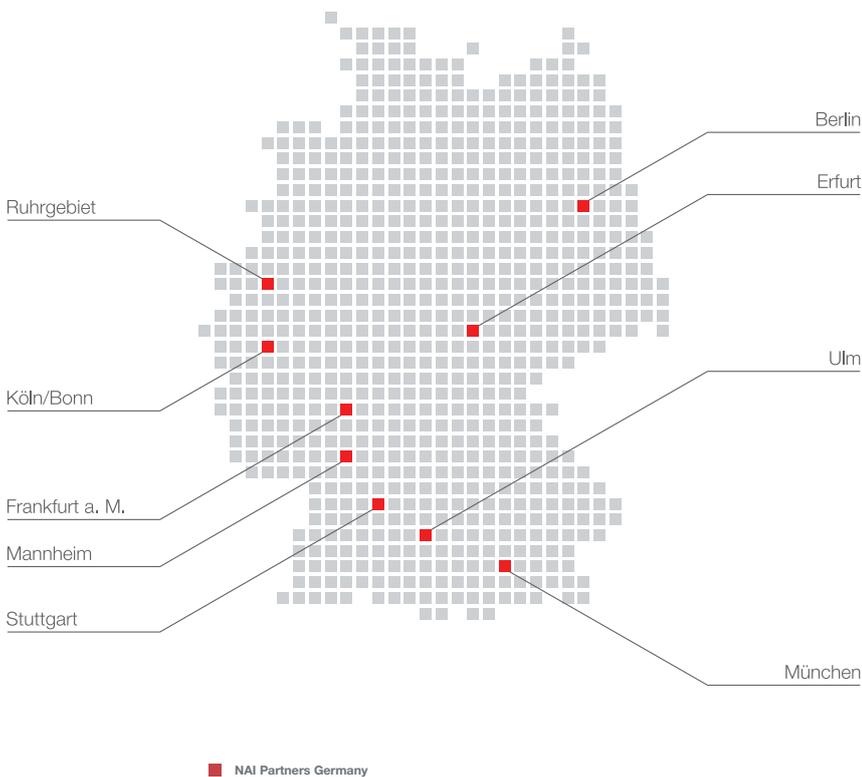
Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Kölner Straße 5, Eschborn / Eschborn-Süd	Deutsche WertpapierService Bank	12.400
The Move Orange, De-Saint-Exupéry-Straße 3-7 / Flughafen	Industrieunternehmen	12.400
Timber Pioneer, Europa-Allee 92 / Messe/Europaviertel	Universal Investment	9.600
B92, Breitlacher Straße 92 / Rödelheim	Öffentliche Hand	9.100
Otto-Fleck-Schneise 7 / Sachsenhausen	Eintracht Frankfurt	8.800

Größte Investments 2023

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *
Kö10 + Kö12, Eschborn	Advenis	ca. 70.000.000
Ehemaliges Postbank-Gebäude, Eckenheimer Landstraße 240-246	Stadt Frankfurt	vertraulich
Frankenallee 2-4	Hamburg Team Investment Management	vertraulich
Lyoner Straße 28	vertraulich	vertraulich
Villa Sander, Mainzer Landstraße 10	vertraulich	vertraulich

**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, 2024.

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.