



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
H1 2023

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



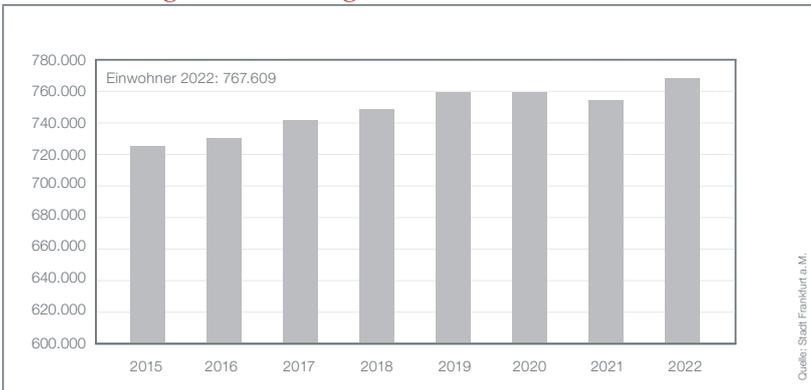
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



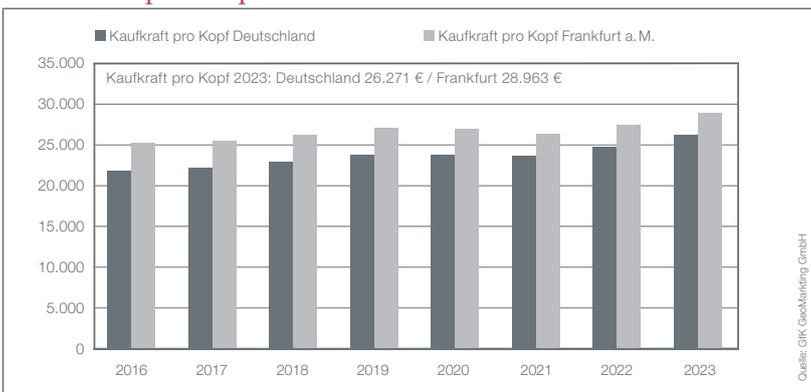
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 - 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



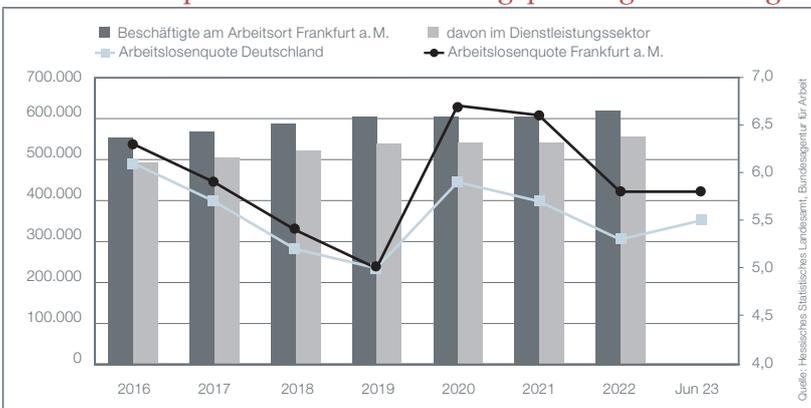
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



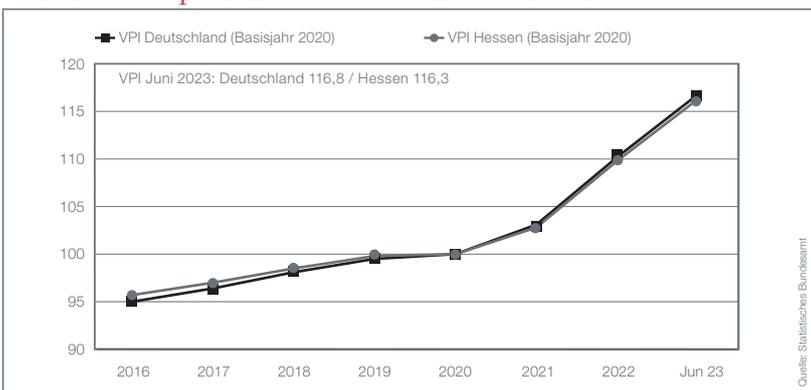
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

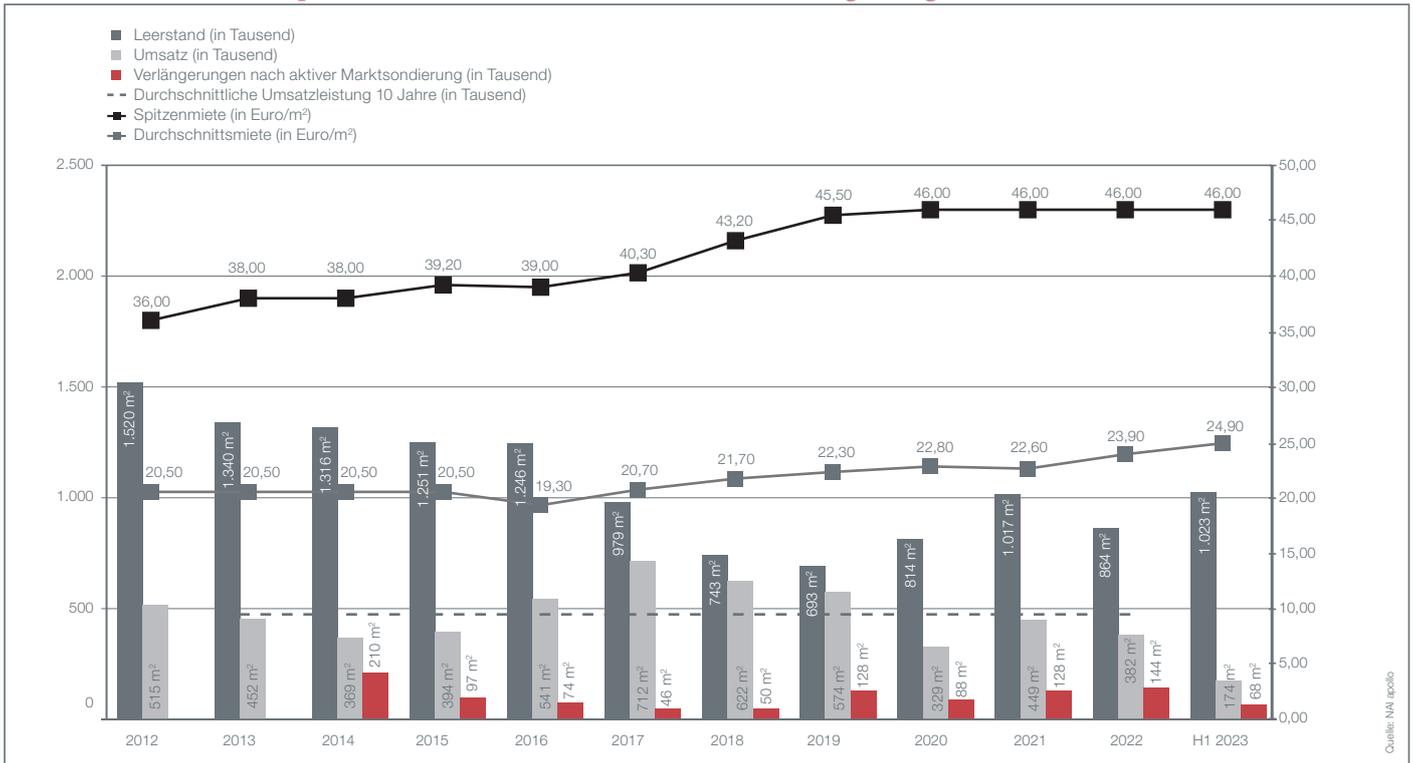


Die gesamtwirtschaftlichen Aussichten in Deutschland haben sich im zweiten Quartal 2023 wieder eingetrübt. Nach jüngsten Konjunkturprognosen wird nun für das laufende Jahr mit einem BIP-Rückgang zwischen 0,3 und 0,5 % gerechnet – zu Jahresbeginn wurde noch ein geringes Wachstum prognostiziert. Für das Jahr 2024 ist von einem moderaten BIP-Anstieg oberhalb der 1,0 %-Marke auszugehen. Die derzeitige Eintrübung zeigt sich auf Bundesebene nicht nur in einer Abnahme des ifo-Geschäftsklimaindexes, der im Juni 2023 um 3,0 Punkte gefallen ist und bei 88,5 Punkten liegt, auch bewegt sich der GfK Konsumklimaindex mit -25,4 Punkten (Ende Juni 2023) weiterhin deutlich im negativen Bereich und hat damit zuletzt wieder abgenommen. Dies ist u.a. auf die unverändert hohe Inflation zurückzuführen. Zum Stand Juni 2023 lag diese in Hessen bei 6,1 % (Deutschland: 6,4 %).

Der Arbeitsmarkt bekommt die schwierigen konjunkturellen Rahmenbedingungen zu spüren, zeigt sich bislang aber noch weitestgehend stabil. So sind die Arbeitslosenquoten in Deutschland, Hessen und Frankfurt im Juni 2023 im Vergleich zum Vormonat unverändert geblieben. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies für die Rhein-Main-Metropole Frankfurt eine leichte Zunahme von 0,1 %-Punkten auf aktuell 5,8 %.

Die aktuelle Gemengelage spiegelt sich auch in der jüngsten Konjunkturumfrage der IHK Frankfurt vom Frühsommer 2023 wider. Während die aktuelle Geschäftslage von den befragten Unternehmen leicht positiv bewertet wurde, überwiegen pessimistische Stimmen bei der Beurteilung der zukünftigen Erwartungen. Unter den betrachteten Branchen hat sich bei der büroflächenaffinen Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft die Erwartungshaltung zur weiteren Entwicklung gegenüber der Vorumfrage sogar nochmals leicht verschlechtert. Zu den größten Geschäftsrisiken zählen die Unternehmen weiterhin den Fachkräftemangel, die allgemeinen wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen und die Nachfrage aus dem Inland.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

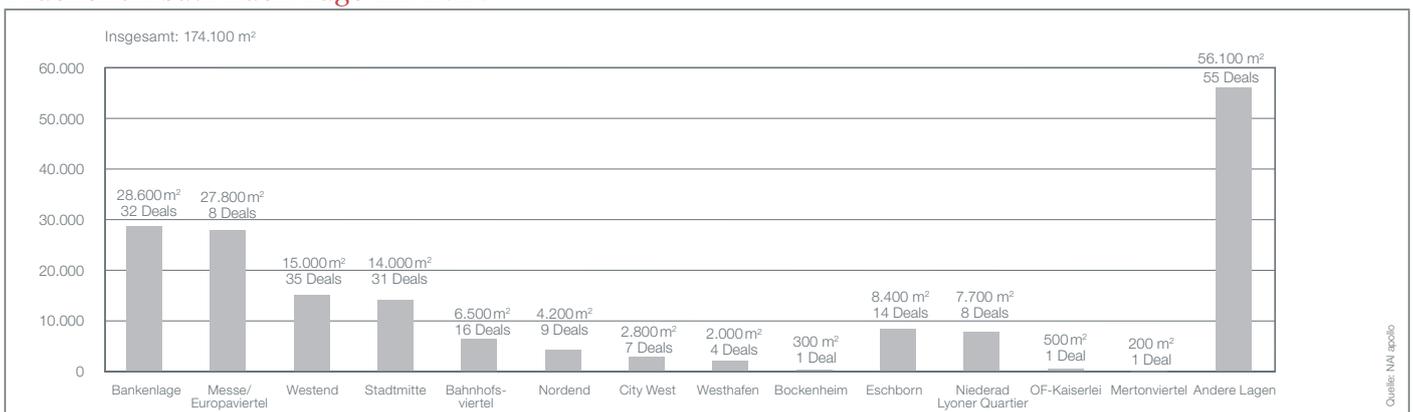


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im zweiten Quartal 2023 weiterhin von zurückhaltenden Marktaktivitäten geprägt. Für die Monate April bis Juni 2023 ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 91.300 m² erfasst worden, womit das Ergebnis des ersten Quartals 2023 zwar leicht übertroffen wurde (82.800 m²), es nach Q2 2020 (46.900 m²) und Q2 2022 (87.800 m²) jedoch das drittschwächste zweite Quartal seit 2014 (75.600 m²) ist. Insgesamt summiert sich das Umsatzergebnis für die ersten sechs Monate 2023 auf 174.100 m². Damit bewegt sich das Resultat klar unterhalb des Schnitts der ersten Halbjahre der vorangegangenen zehn Jahre.

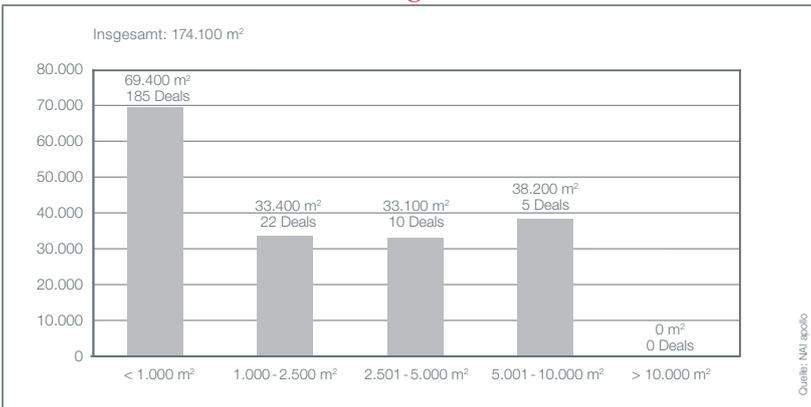
Die Deal-Anzahl befindet sich mit 222 erfassten Abschlüssen im ersten Halbjahr 2023 weiterhin auf einem niedrigen Niveau und notiert 14 Deals unter dem Vorjahr. Die zwischenzeitliche Zuversicht auf eine schnellere Marktbelebung hat sich aktuell wieder gelegt. Die wirtschaftlichen Aussichten trüben sich ein und Suchprozesse nehmen mehr Zeit in Anspruch. Zugleich finden bei realisierten Abschlüssen teilweise Flächenverkleinerungen statt, was zum einen auf die Umsetzung neuer Arbeitsplatzkonzepte zurückzuführen ist, zum anderen aber auch ökonomisch begründete Einsparungen widerspiegeln kann.

Das Volumen an Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung ist im Vergleich zum Jahresanfang leicht angestiegen und befindet sich nach den ersten sechs Monaten bei 68.000 m². Damit bewegt es sich jedoch unter dem Vorjahreswert (100.000 m²). Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass in der derzeitigen Gemengelage Unternehmen dazu tendieren, ihre Mietverträge kurz- bis mittelfristig ohne aktive Marktsondierung zu prolongieren und erst einmal abzuwarten.

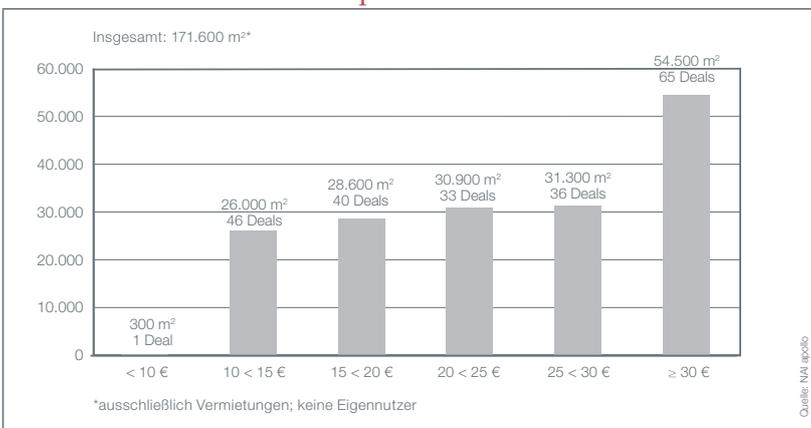
Flächenumsatz nach Lage H1 2023



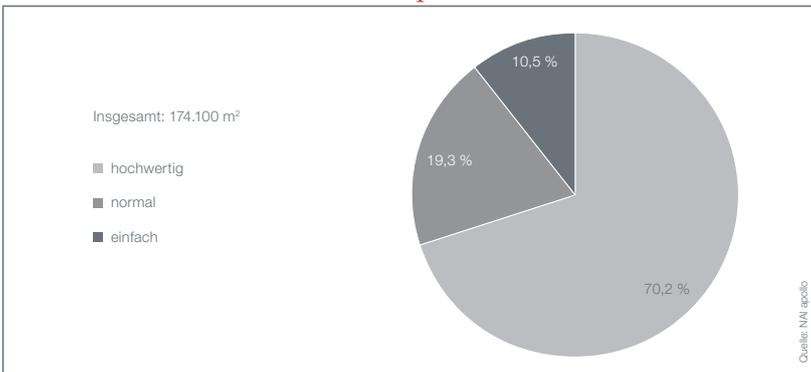
Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2023



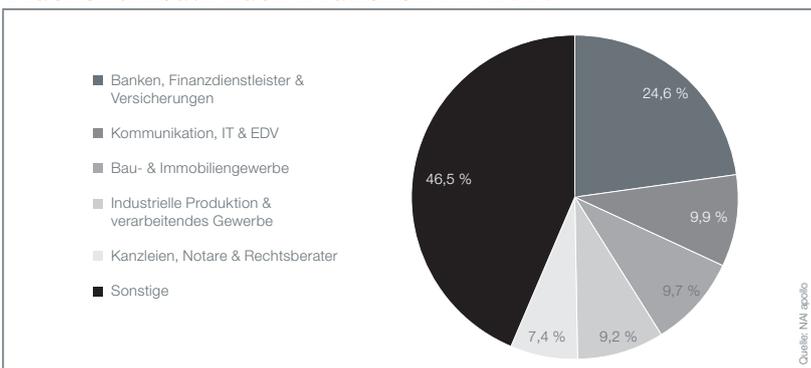
Flächenumsatz nach Mietpreisen H1 2023



Flächenumsatz nach Flächenqualität H1 2023



Flächenumsatz nach Branchen H1 2023



Trends des ersten Quartals haben sich im zweiten Quartal fortgesetzt. Demnach fehlen unverändert große Abschlüsse oberhalb der 10.000-m²-Marke. Zudem weist das Segment unterhalb der 2.500-m²-Schwelle im Jahresvergleich weiterhin Umsatzabnahmen auf. Zuwächse des Umsatzes haben hingegen erneut die Größencluster von 2.501 bis 10.000 m² verbucht. Kleinere Abschlüsse unterhalb der 1.000 m²-Marke liegen mit 69.400 m² 4 % unter dem Vorjahresvolumen. In der Größenklasse 1.000 bis 2.500 m² beträgt der Umsatzrückgang 22 %, womit hier nun 33.400 m² erzielt werden. Die darauffolgenden Cluster von 2.501 bis 5.000 m² sowie von 5.001 bis 10.000 m² zeigen Zuwächse in Höhe von 143 % bzw. 61 %, womit hier in Summe ein Flächenumsatz von 71.300 m² unter dem Strich steht.

Zu den größten Anmietungen des zweiten Quartals zählt der Abschluss von Eintracht Frankfurt, die einen neuen Mietvertrag für das Objekt in der Otto-Fleck-Schneise 7 unterzeichnet hat und nun das ganze Gebäude mit rund 8.800 m² beziehen wird. Daneben wurden zwei größere Anmietungen an der Messe erfasst. American Express hat sich dabei für ca. 5.000 m² im „The Spin“ entschieden und State Street wird ca. 4.900 m² im „ONE“ belegen.

Mit den größeren Abschlüssen im zweiten Quartal können „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ zum Ende des ersten Halbjahres ihren Marktanteil leicht von 23,0 % im Frühjahr auf nun 24,6 % bzw. 42.900 m² ausbauen. Es folgen die Gruppen „Kommunikation, IT & EDV“ mit 17.200 m² sowie „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 16.900 m².

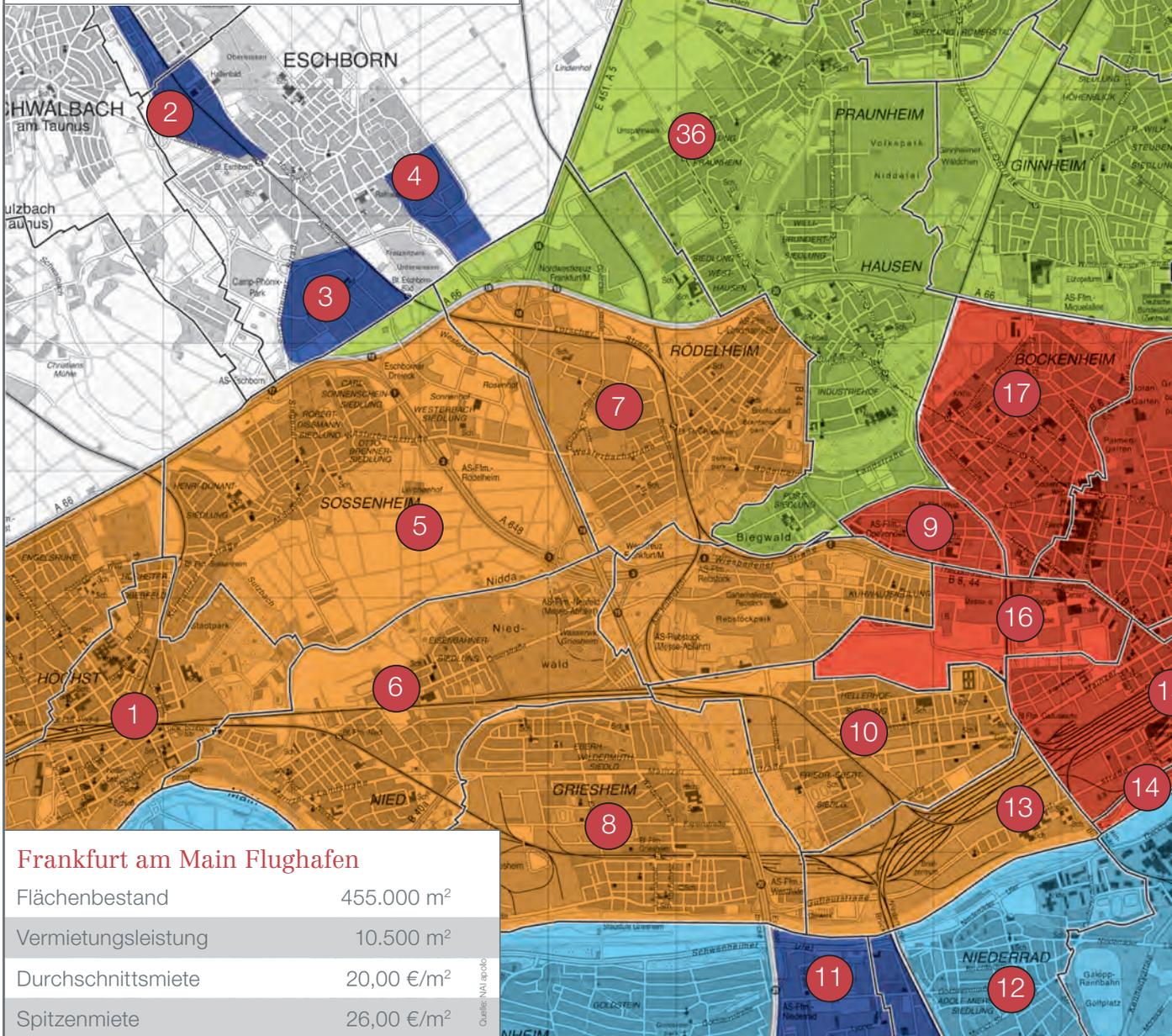
Anmietungen in Premiumobjekten in der Bankenlage sowie in Projekten bzw. Neubauten im Teilmarkt Messe/Europaviertel haben das durchschnittliche Mietniveau erneut ansteigen lassen. So beträgt die Durchschnittsmiete mittlerweile 24,90 €/m² – ein Plus von 20 Cent gegenüber dem Vorquartal oder von 7,8 % gegenüber dem zweiten Quartal 2022. Bei der Spitzenmiete von 46,00 €/m² zeigt sich sowohl im Vergleich zum Vorquartal als auch zum Vorjahreswert keine Veränderung. Weiterhin erwartete Abschlüsse in Premiumentwicklungen in der Bankenlage deuten aber auf einen spürbaren Anstieg der Spitzenmiete in der zweiten Jahreshälfte hin.

Bürolagen Frankfurt a.M. H1 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	425.700 m ²
F-WEST	71.400 m ²
F-SÜD	145.300 m ²
F-NORD	34.000 m ²
F-OST	93.800 m ²
BÜROZENTREN	253.100 m ²
GESAMT	1.023.000 m²

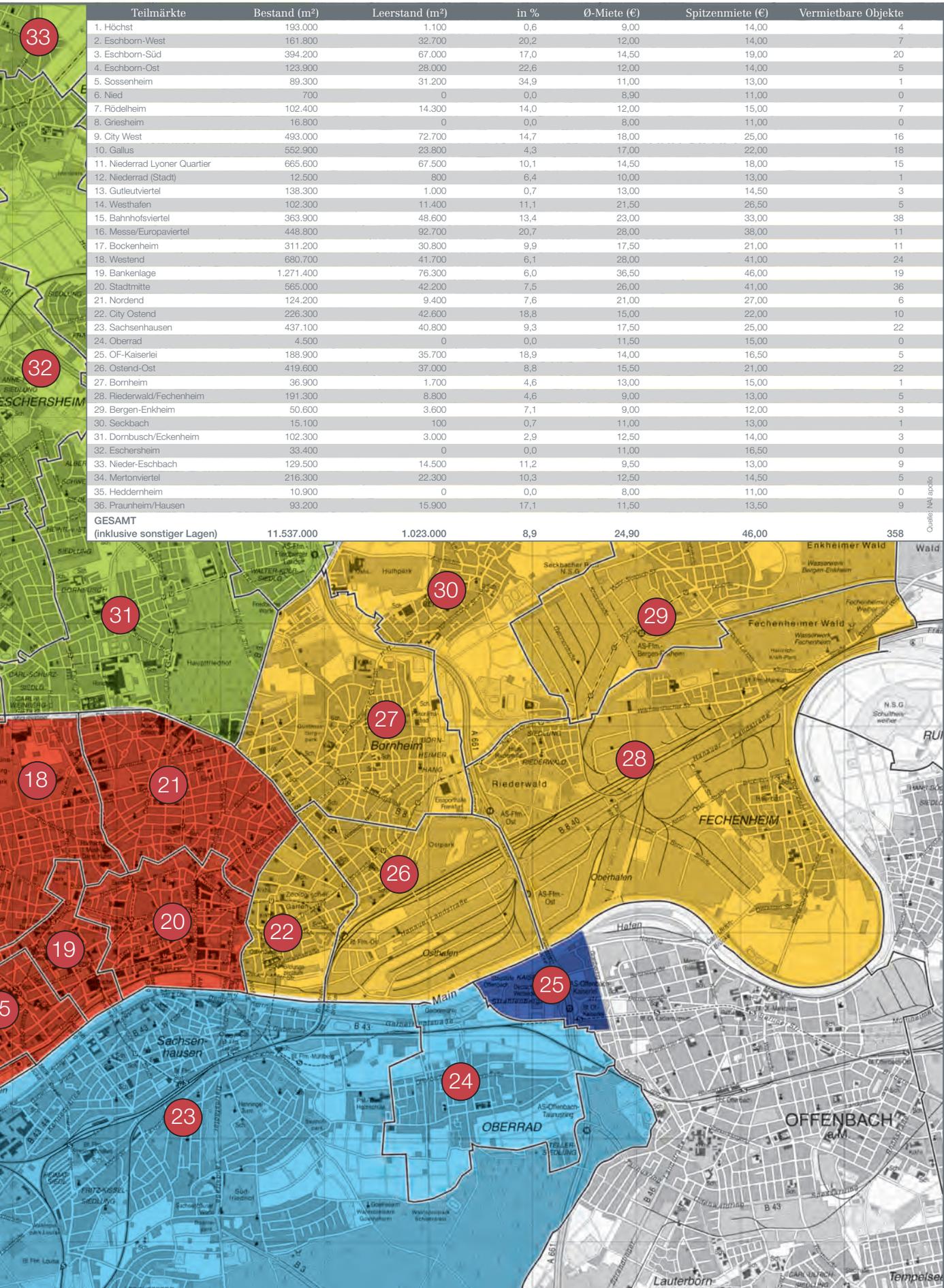
Datenstand 30.06.2023
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



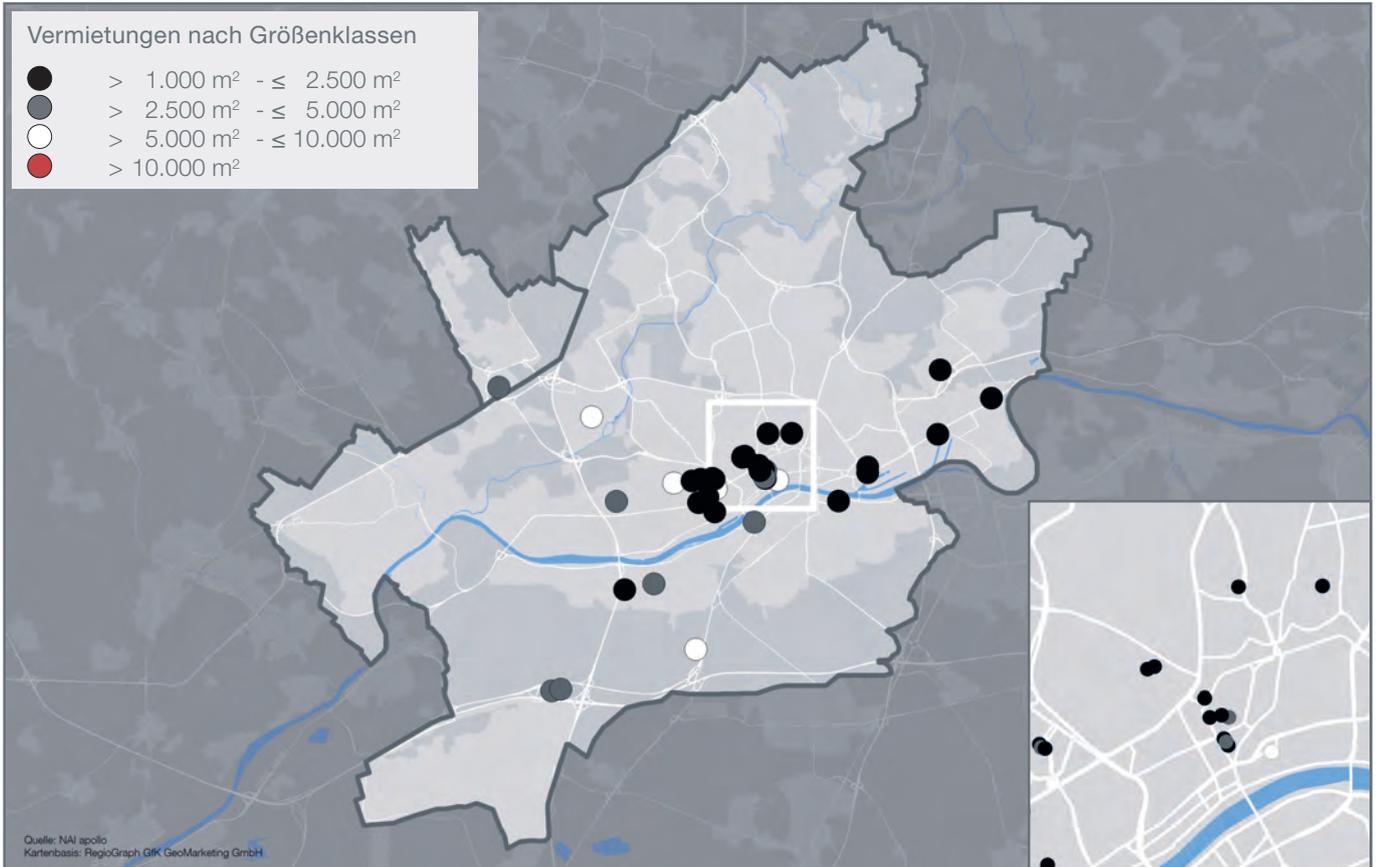
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	455.000 m ²
Vermietungsleistung	10.500 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	26,00 €/m ²

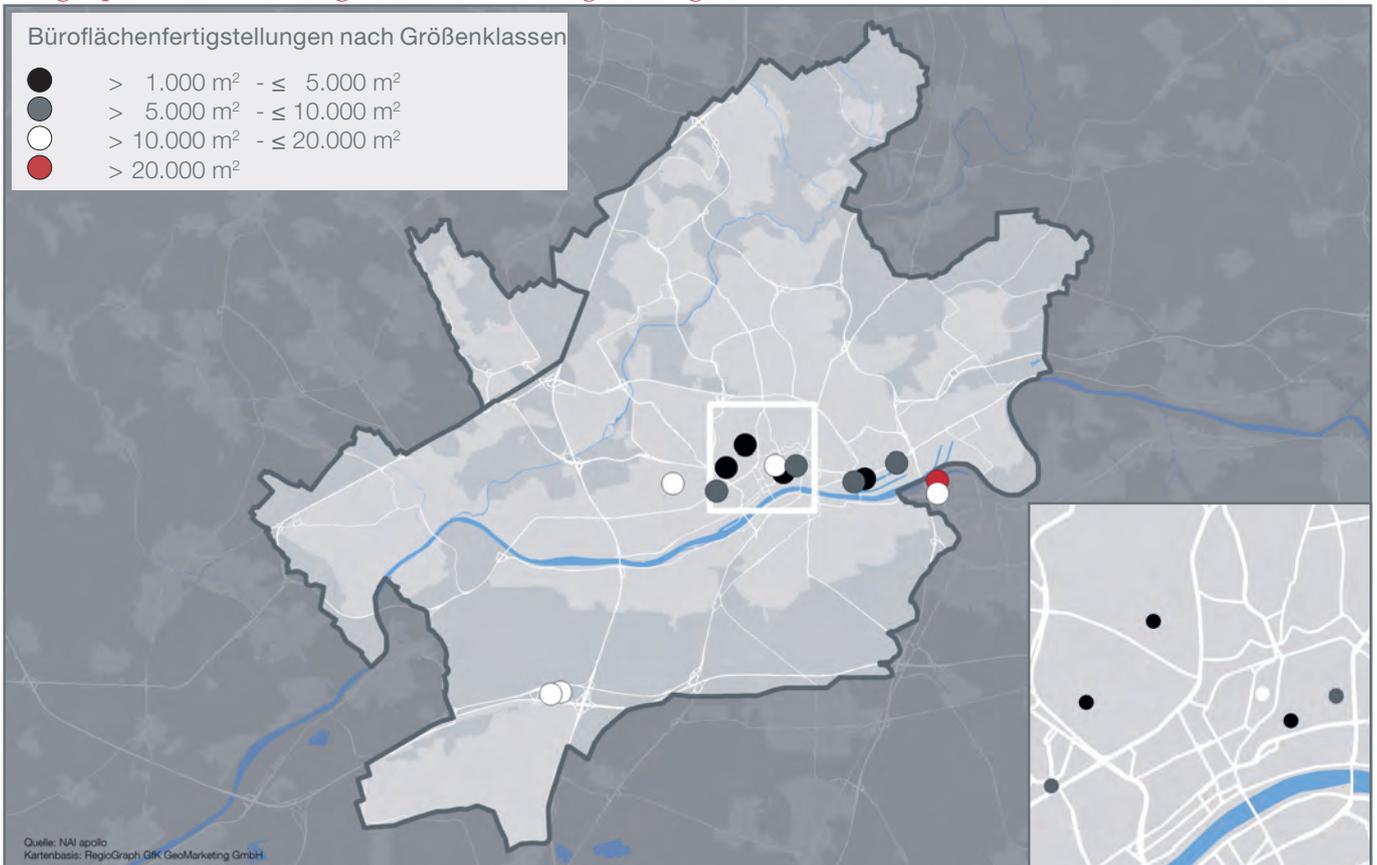
Quelle: NAI Apollo



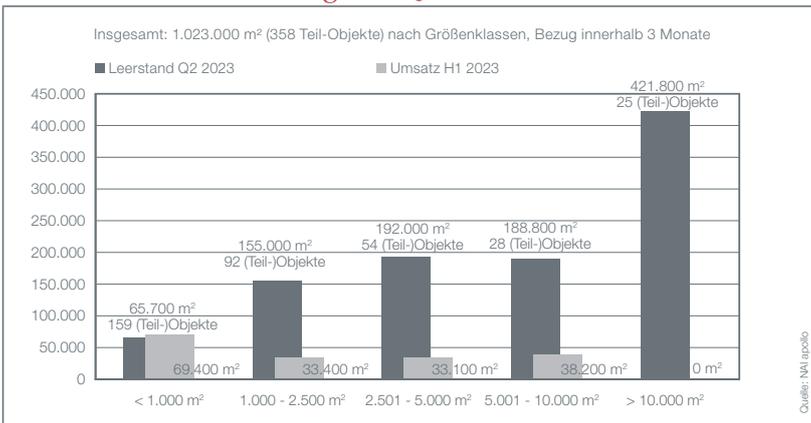
Geographische Verortung Großvermietungen H1 2023 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



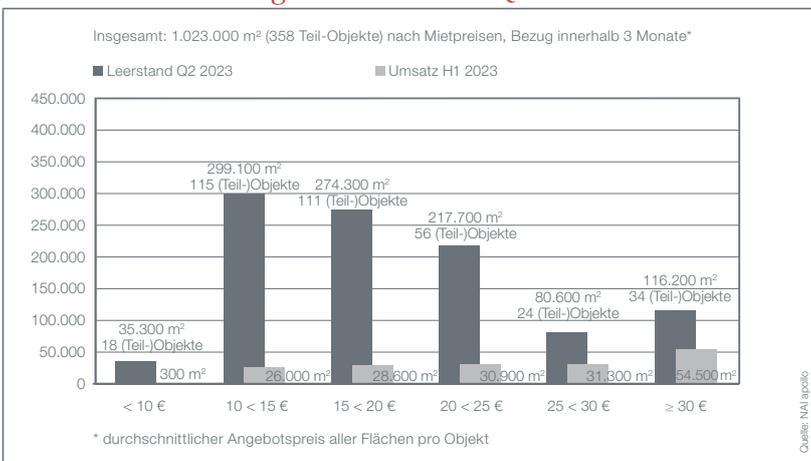
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2023 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



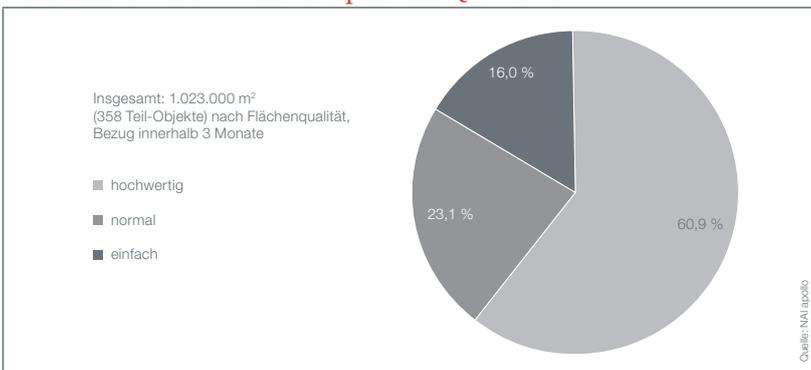
Leerstand nach Flächengröße Q2 2023



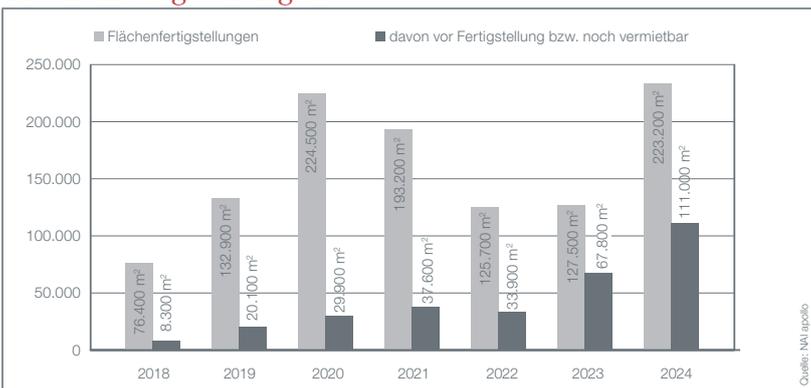
Leerstand nach aufgerufener Miete Q2 2023



Leerstand nach Flächenqualität Q2 2023



Flächenfertigstellungen



Am Ende des zweiten Quartals 2023 beträgt der Büroflächenbestand rund 11,54 Mio. m². Komplette fertiggestellt ist nun das „Flow“ in Gateway Gardens am Flughafen mit insgesamt 32.500 m² Bürofläche. Für das Gesamtjahr 2023 ist mit der Fertigstellung von insgesamt rund 128.000 m² zu rechnen. Die Vorvermietungsquote beträgt hier mittlerweile 47 %.

Der Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt ist im zweiten Quartal 2023 spürbar angewachsen. So beträgt der marktaktive Leerstand – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – zum Stand 30.06.2023 rund 1,02 Mio. m². Damit ist der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um 54.000 m² bzw. um 0,5 %-Punkte auf aktuell 8,9 % angestiegen. Die Gründe hierfür liegen in den noch freien Flächenverfügbarkeiten in bereits fertiggestellten Projekten, einer Zunahme des Untermietangebotes sowie Flächenreduzierungen im Rahmen von Umzügen.

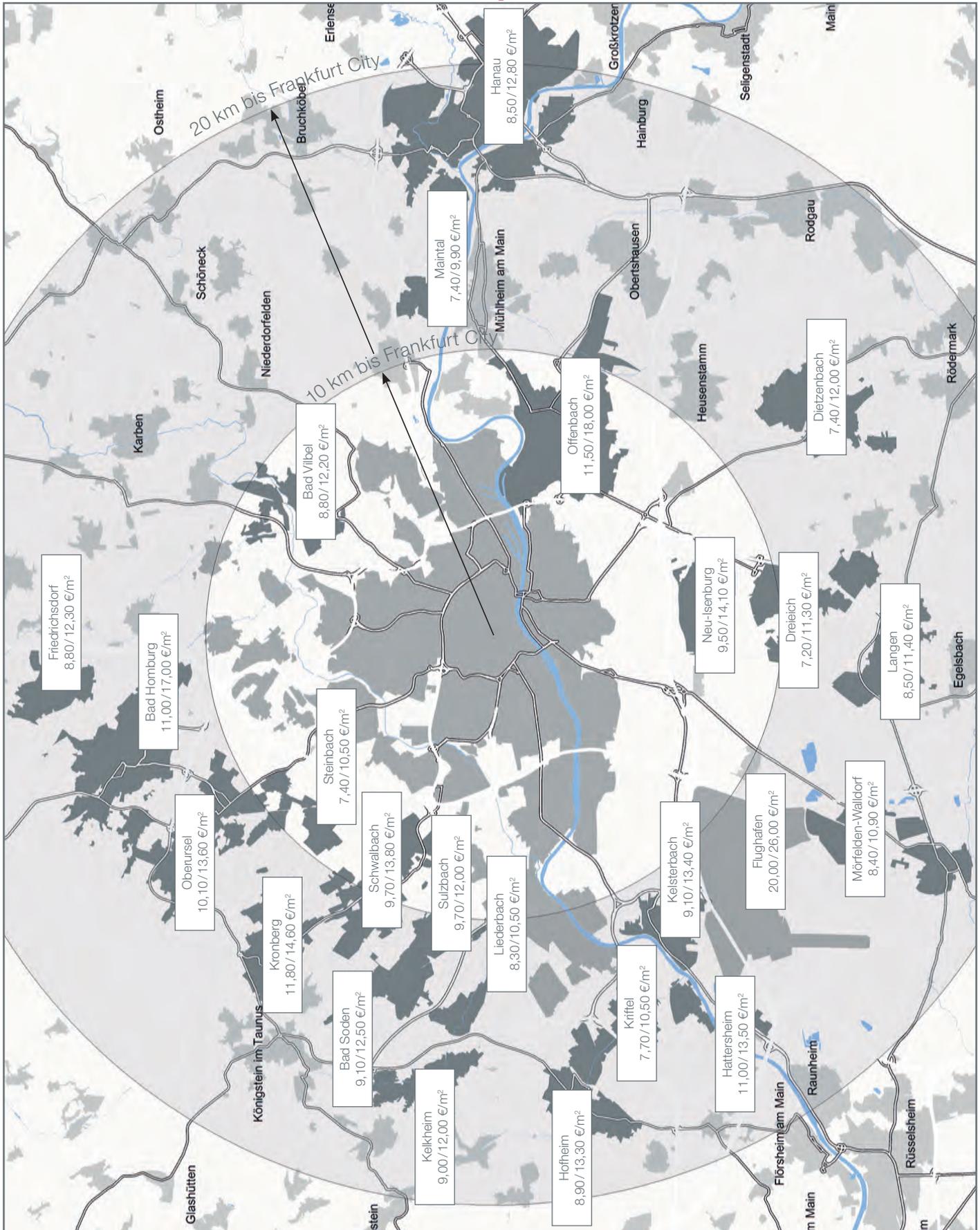
Die aktuelle Gemengelage aus genereller Zurückhaltung potenzieller Büroflächennachfrager bei Neuansmietungen, einer tendenziellen Verkleinerung bei Neuabschlüssen, dem unverändert anhaltenden Trend zu Verlängerungen sowie der Angebotszunahme an Untermietflächen dürfte sich auch in den Frankfurter Umsatzzahlen des zweiten Halbjahres widerspiegeln. Wenngleich einige größere Abschlüsse unverändert erwartet werden, ist es unwahrscheinlich, dass diese die komplette Gesamtdynamik umkehren. Dementsprechend wird das Umsatzergebnis auch auf Jahressicht unterdurchschnittlich ausfallen, bei einer gleichzeitigen Zunahme bzw. Konsolidierung des Leerstandes auf einem höheren Niveau. Parallel wird die Fokussierung der Nutzernachfrage auf zentrale und ESG-konforme Neubauten zu einem erneuten Anstieg des Mietniveaus auf dem Frankfurter Büromarkt führen.

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 2.472 Angeboten (06/2022-05/2023)
 der VALUE Marktdatenbank

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete H1 2023

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	20,00	261.000	4,0	44,00	28,20
Düsseldorf	7,45	83.000	8,0	38,00	21,00
Frankfurt a. M.	11,54	174.000	8,9	46,00	24,90
Hamburg	14,31	226.000	3,9	34,00	21,00
München	21,30	234.000	5,0	45,50	24,80

Spitzenrenditen (netto) Q2 2023

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,85 %	3,85 %	4,00 %
Düsseldorf	4,05 %	4,00 %	4,00 %
Frankfurt a. M.	3,95 %	3,95 %	4,00 %
Hamburg	3,95 %	3,95 %	4,00 %
München	3,85 %	3,80 %	4,00 %
Gesamt	Ø = 3,95 %	Ø = 3,90 %	Ø = 4,00 %

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze H1 2023

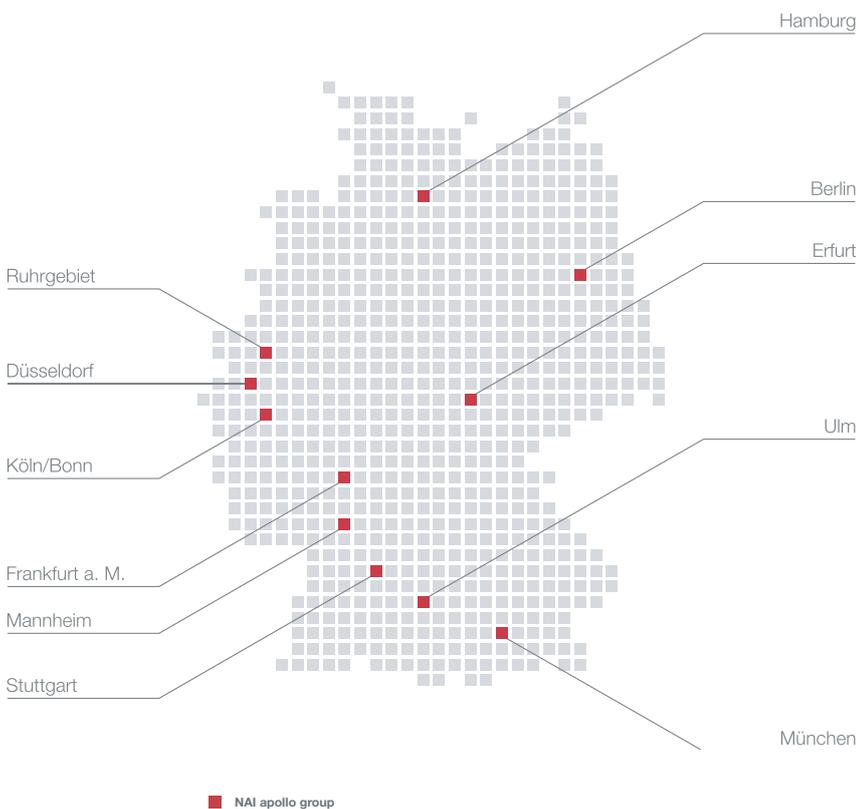
Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Timber Pioneer, Europa-Allee 92 / Messe/Europaviertel	Universal Investment	9.600
B92, Breitlacher Straße 92 / Rödelheim	Öffentliche Hand	9.100
Otto-Fleck-Schneise 7 / Sachsenhausen	Eintracht Frankfurt	8.800
Bethmannhof, Bethmannstraße 7-9 / Stadtmitte	Kreativzentrum Massif Central	5.800
The Spin, Güterplatz 1 / Messe/Europaviertel	American Express	5.000

Größte Investments H1 2023

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *
Kö10 + Kö12, Eschborn	Advenis	ca. 70.000.000
Frankenallee 2-4	Hamburg Team Investment Management	vertraulich
Emil-von-Behring-Straße 2	vertraulich	vertraulich
Steinweg 1	vertraulich	vertraulich
Elbestraße 52	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
PARTNER 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, 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.