



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q1 2023

„Nach dem Wissen ist das nächstebeste zu wissen, wo man etwas findet.“

Zitat von Samuel Johnson

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



Barbara T. Lewandowicz
Managing Partner
+49 (0) 69 - 970 505-108
barbara.lewandowicz@nai-apollo.de



Michael Preuße
Head of Office and Retail Letting
+49 (0) 69 - 970 505-144
michael.preusse@nai-apollo.de



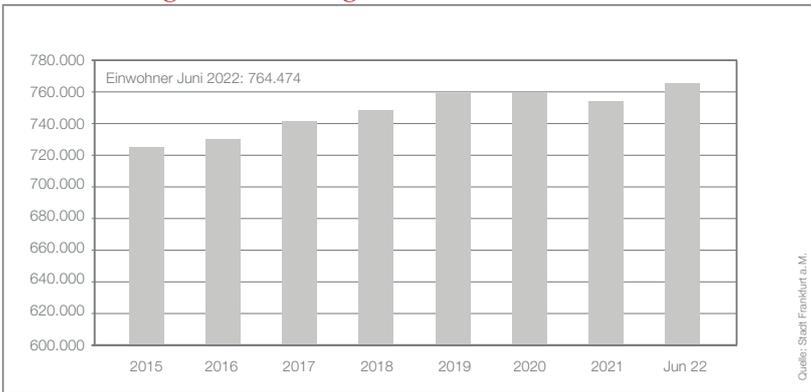
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



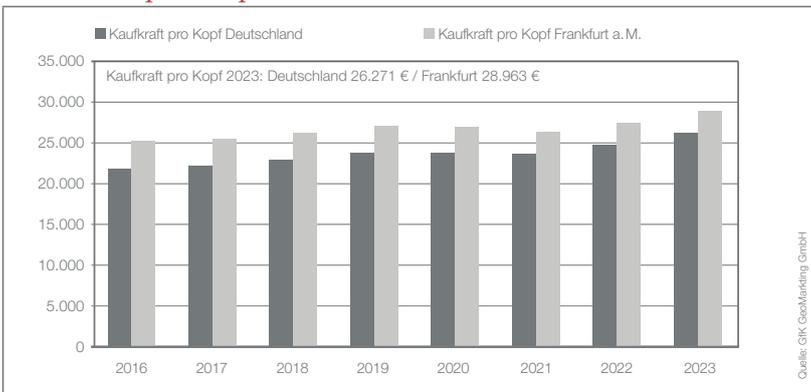
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 - 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



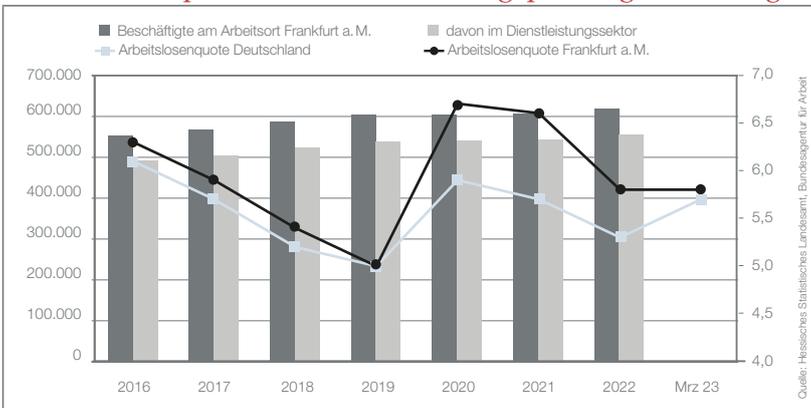
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



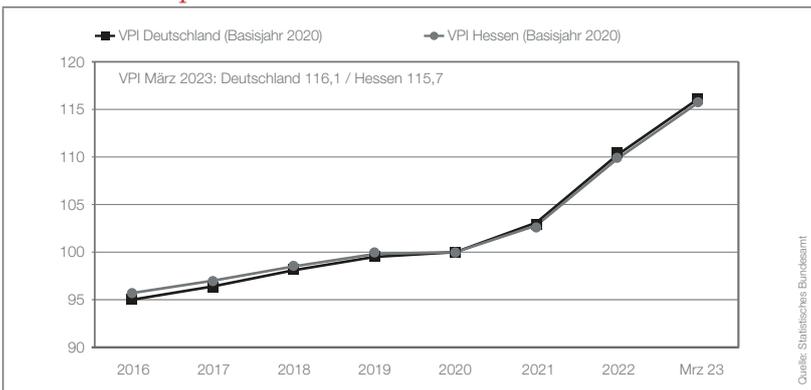
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

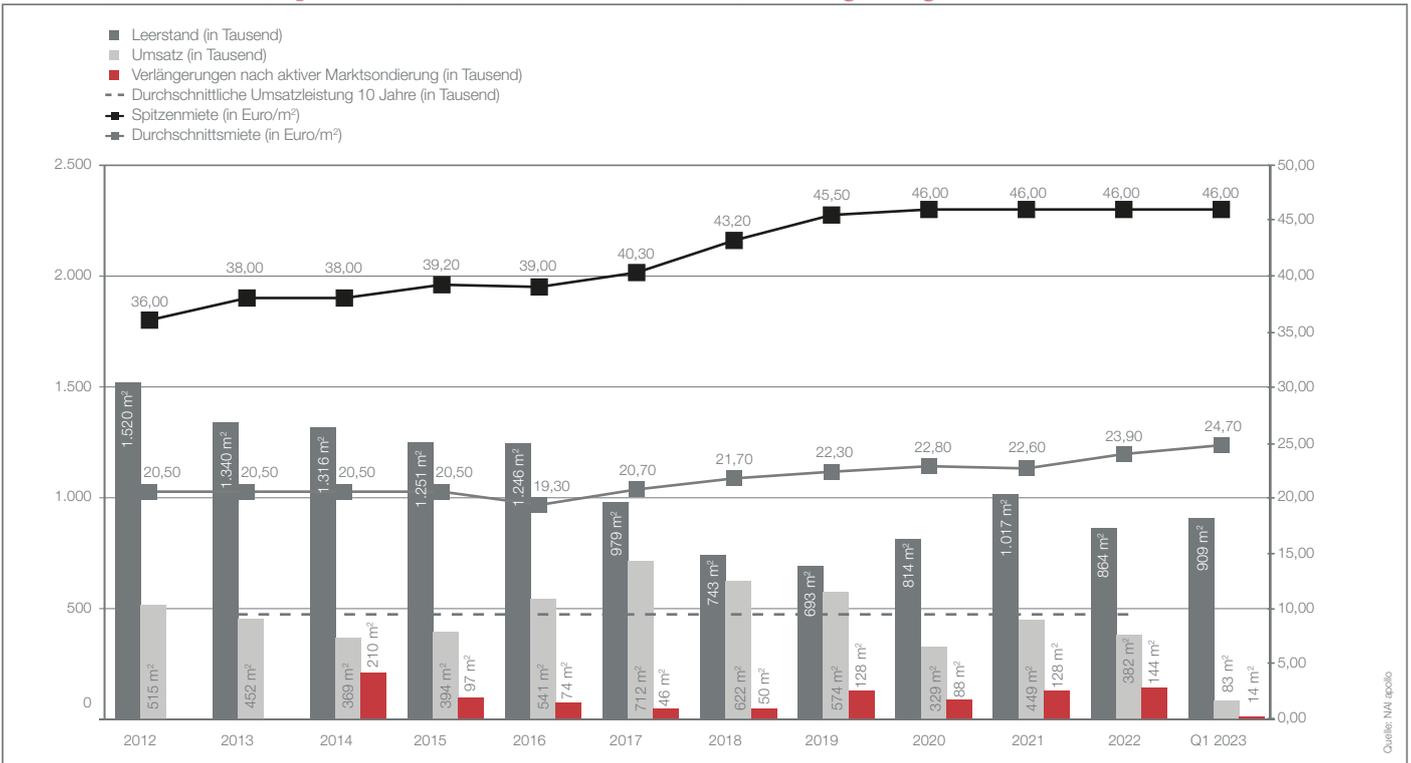


Die Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main präsentiert sich trotz eines unverändert herausfordernden makroökonomischen Umfeldes in einer wirtschaftlich stabilen Lage. So beträgt die Arbeitslosenquote zum Stand März 2023 5,8 %, womit diese gegenüber Februar 2023 um 0,1 %-Punkte gesunken ist. Gleichzeitig entspricht der aktuelle Wert einem Plus von nur 0,1 %-Punkten im Vergleich zum Vorjahresmonat. Die derzeitige Arbeitslosenquote von 5,8 % wurde ebenfalls im Mittel des Jahres 2022 erreicht. Damit einhergehend ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt zum zuletzt verfügbaren Stand, September 2022, gegenüber dem Vorjahr um 13.932 bzw. 2,3 % auf 622.870 angewachsen.

Dass sich der Ausblick auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nicht mehr so negativ darstellt wie in den Vormonaten angenommen, zeigt sich auch in der jüngsten Konjunkturprognose des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Die Prognose aus März 2023 schätzt für das aktuelle Jahr ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland in Höhe von 0,2 % ein. 2024 dürfte dieses auf 1,3 % ansteigen. Mit der wirtschaftlichen Erholung wird eine Abnahme der Arbeitslosenquote in Deutschland bis Ende nächsten Jahres auf 5,2 % antizipiert. Gleichzeitig sollte sich der Rückgang der Verbraucherpreise bis 2024 fortsetzen und dann mit 3,0 % nur geringfügig über dem Inflationsziel der EZB liegen.

Auch im IHK-Bezirk Frankfurt scheint sich die Stimmung der Unternehmen moderat aufzuhellen. So steigt der IHK-Geschäftsklimaindex zum Jahresbeginn 2023 um 17 auf 102 Punkte und kann die Verluste der vorherigen Umfrage ausgleichen. Im Bereich der büroflächenaffinen Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft verbessern sich das aktuelle Stimmungsbild sowie die Geschäftserwartungen ebenfalls, so dass der Geschäftsklimaindex mit 109 Punkten wieder leicht im positiven Bereich notiert.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

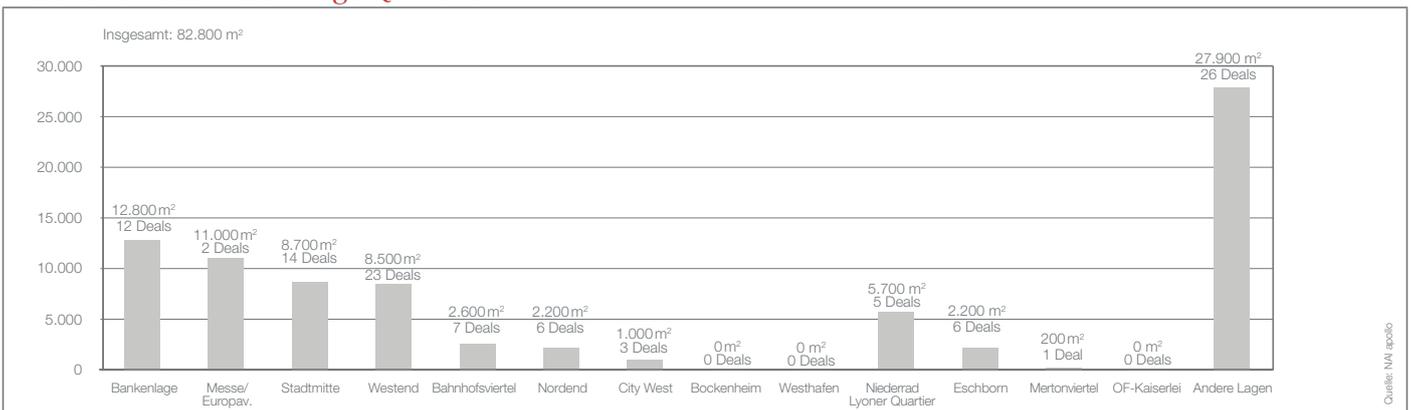


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist im ersten Quartal 2023 durch unverändert sehr zurückhaltende Marktaktivitäten geprägt gewesen. So ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 82.800 m² erfasst worden. Damit zählt es zu den schwächeren Quartalen der letzten Jahre. Ein schlechteres Ergebnis gab es zuletzt in den ersten beiden Quartalen 2020 sowie im ersten Quartal 2021. In diesen Zeiträumen wurde das Marktgeschehen allerdings durch Corona sowie Lockdowns zur Eindämmung der Pandemie stark beeinflusst. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet das aktuelle Resultat eine Abnahme von knapp 20 %.

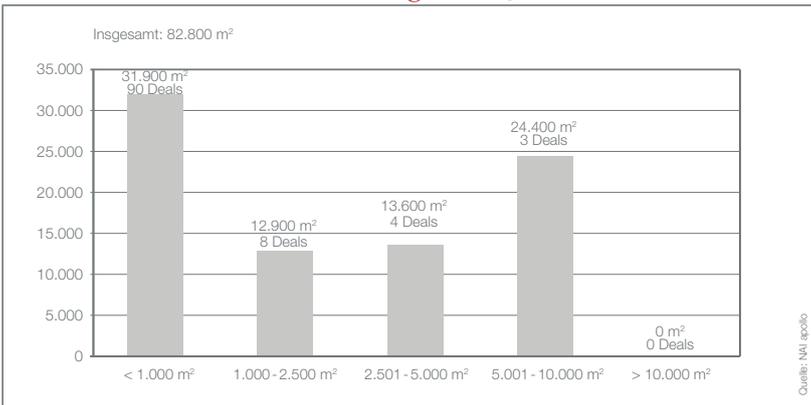
Damit einhergehend befindet sich auch die Anzahl der Abschlüsse auf einem niedrigen Niveau: in den ersten drei Monaten 2023 sind 105 Deals erfasst worden. Dies sind knapp 17 % weniger als im Quartalsdurchschnitt des vorangegangenen Jahres. Die wirtschaftliche Gesamtsituation ist nach wie vor herausfordernd, doch sind Anzeichen für Verbesserungen am Markt erkennbar. Das schlechte Ergebnis ist sicherlich zum Teil der weiterhin bestehenden Unsicherheit geschuldet. Allerdings steigt die Anzahl an Flächengesuchen im Markt, vor allem auch im großflächigen Bereich. Aufgrund dessen ist im weiteren Jahresverlauf 2023 mit einer Umsatzbelebung zu rechnen.

Das Volumen an Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung in den vergangenen drei Monaten ist moderat. So sind im ersten Quartal rund 13.600 m² erfasst worden. Damit liegt dieses Volumen nahezu 80 % unter dem Vorjahreswert.

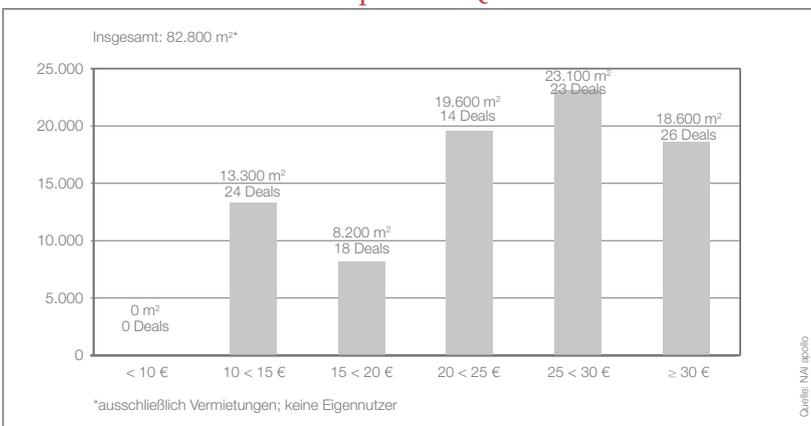
Flächenumsatz nach Lage Q1 2023



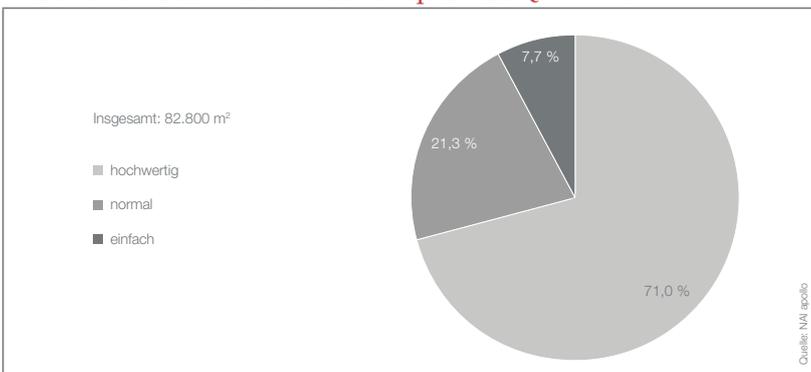
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2023



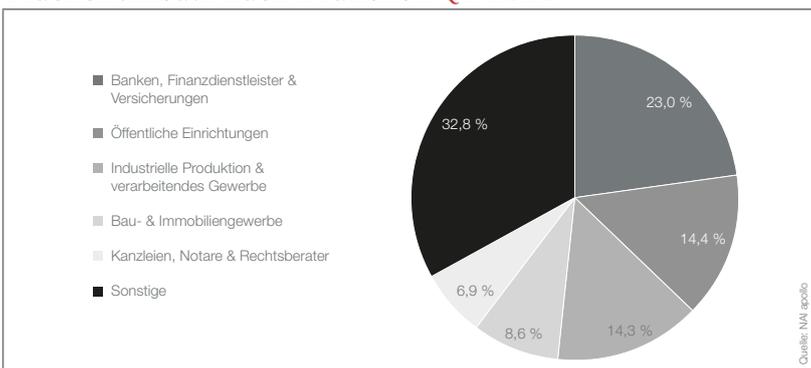
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1 2023



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1 2023



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2023



Hinsichtlich der verschiedenen Größencluster spiegelt sich der schwache Jahresstart 2023 auf dem Frankfurter Büromarkt schwerpunktmäßig in drei Größenklassen wider. So liegt das Segment der kleineren Abschlüsse unterhalb der 1.000 m²-Marke mit 31.900 m² auf dem niedrigen Vorjahresniveau, während es im Cluster 1.000 bis 2.500 m² um 37,3 % auf 12.900 m² gesunken ist. Großdeals oberhalb der 10.000 m²-Schwelle fehlen gänzlich. In den Segmenten von 2.501 bis 5.000 m² sowie von 5.001 bis 10.000 m² konnten im Jahresvergleich Zuwächse verzeichnet werden.

Die größte Anmietung der ersten drei Monate 2023 erfolgte am Ende des Quartals mit annähernd 10.000 m² durch Universal Investment in dem Neubau Timber Pioneer in der Europa-Allee. Darauf folgt ein Abschluss in der Breitlacher Straße 92 über rund 9.100 m² durch die öffentliche Hand, der ebenfalls noch kurz vor dem Quartalswechsel finalisiert werden konnte. Platz drei nimmt das Kreativzentrum Massif Central ein, das rund 5.800 m² Bürofläche im Bethmannhof beziehen wird.

Zum Jahresbeginn 2023 zeigen sich die „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ trotz der aktuellen Krisenstimmung weiterhin als stärkste Branche und erreichen einen Umsatz von 19.000 m². Allerdings haben hierzu weniger der Bankensektor als vielmehr die Finanzdienstleister beigetragen. Die Gruppe der „öffentlichen Einrichtungen“ verbuchen ein Volumen in Höhe von 11.900 m².

Aufgrund von Anmietungen u.a. im FOUR FRANKFURT sowie im GLOBAL TOWER weist die „Bankenlage“ innerhalb des Frankfurter Büromarktgebiets den höchsten Umsatz auf. Hier sind 12.800 m² erfasst worden. Der Teilmarkt „Messe/Europaviertel“ belegt mit 11.000 m² dank des größten Abschlusses des Quartals den zweiten Platz.

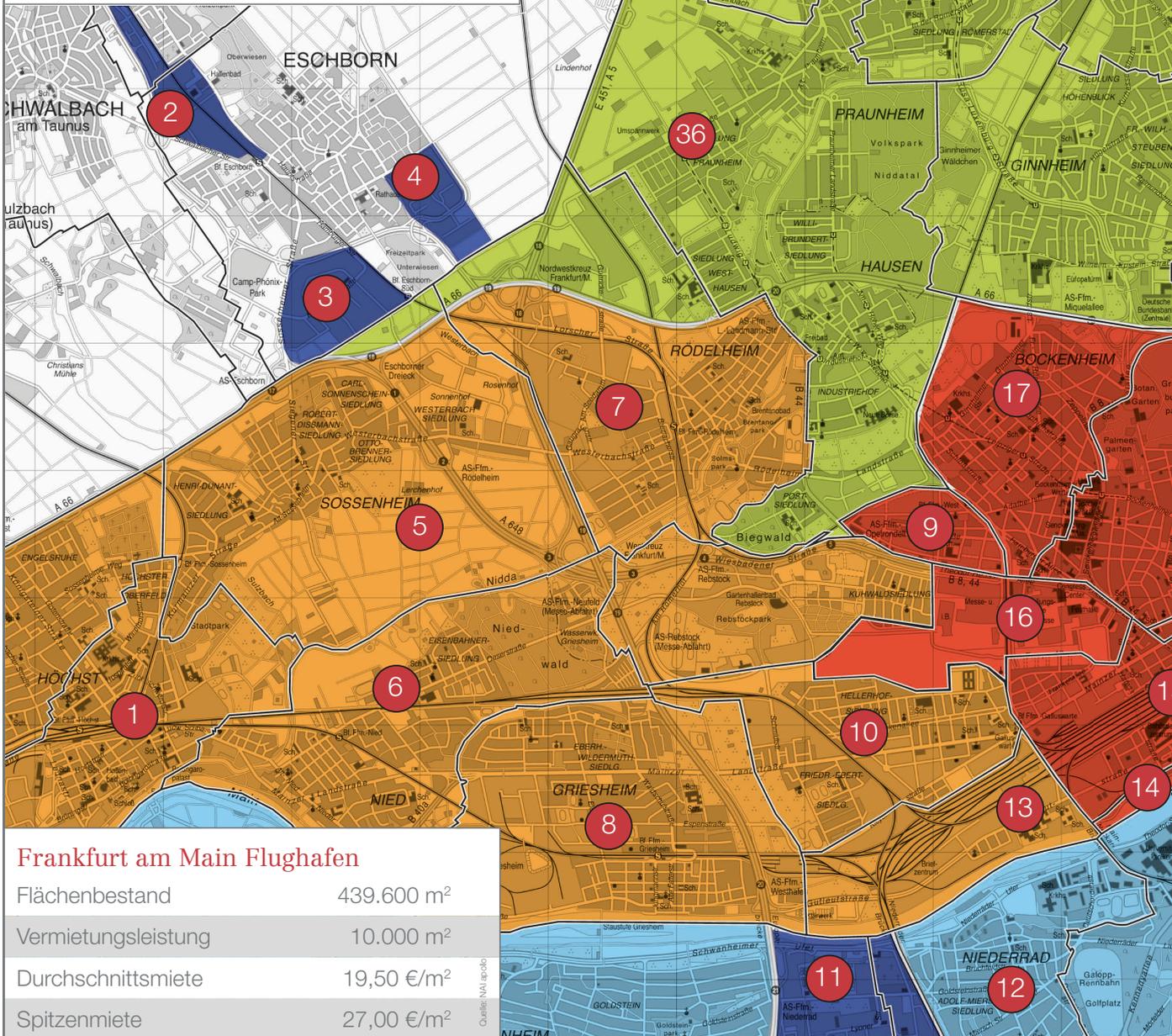
Die anhaltende Fokussierung der Nutzer auf moderne, flexibel nutzbare, zugleich nachhaltige und damit höherpreisige Flächen, was derzeit hauptsächlich durch Neubaufächen erfüllt werden kann, hat das Mietniveau weiter ansteigen lassen. So beträgt die Durchschnittsmiete mittlerweile 24,70 €/m², womit diese innerhalb der letzten 12 Monate um 9,3 % angestiegen ist. Die Spitzenmiete hat im Vorjahresvergleich um 2,2 % auf 46,00 €/m² zugenommen. Gegenüber dem Jahresende 2022 ist diese aber nicht erneut gestiegen. Derzeit in Verhandlung befindliche Anmietungen in Projektierungen deuten auf einen weiteren Anstieg des Mietniveaus in den nächsten Quartalen hin.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q1 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	370.200 m ²
■ F-WEST	66.400 m ²
■ F-SÜD	141.300 m ²
■ F-NORD	34.000 m ²
■ F-OST	82.100 m ²
■ BÜROZENTREN	215.200 m ²
GESAMT	909.000 m²

Datenstand 31.03.2023
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



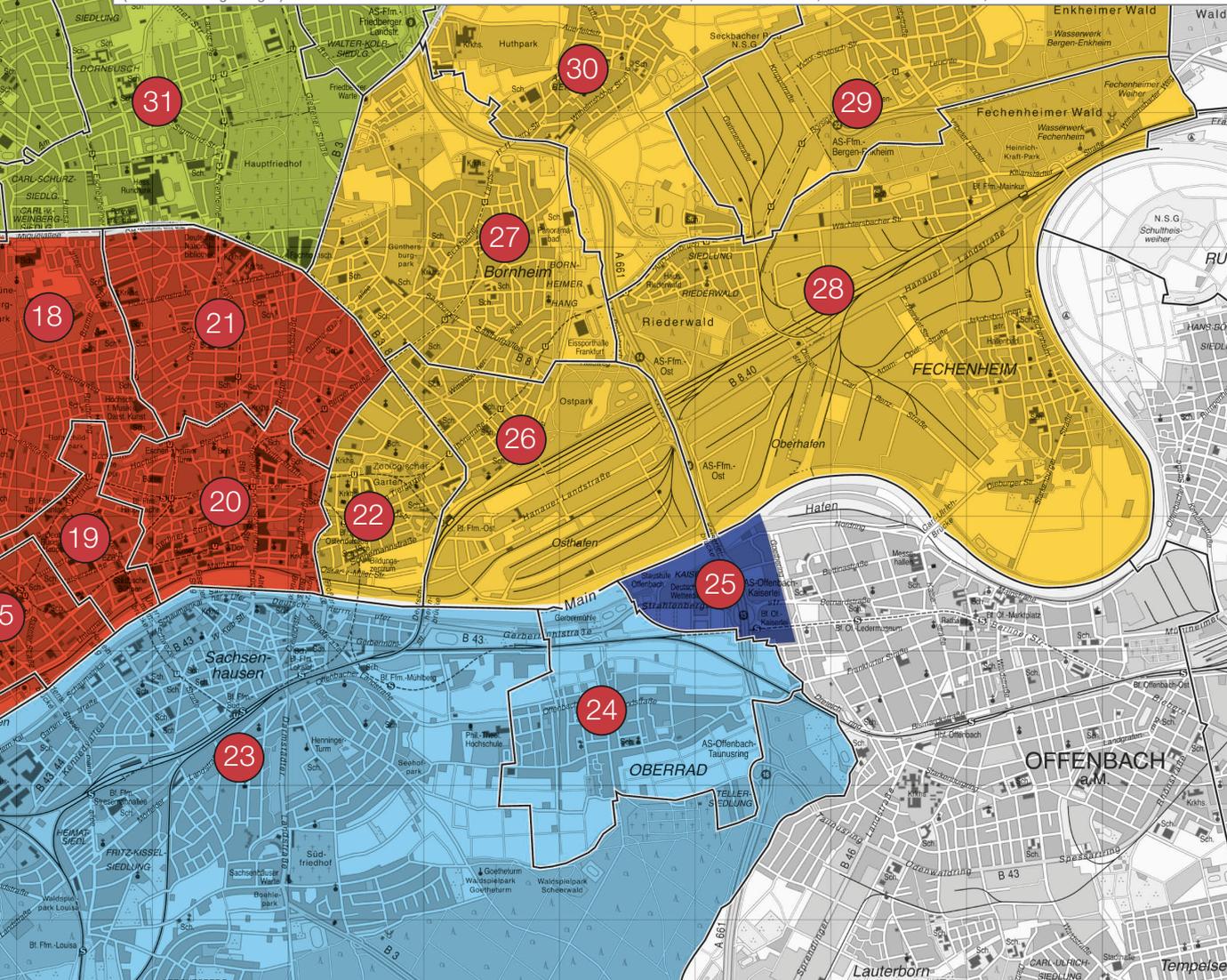
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	439.600 m ²
Vermietungsleistung	10.000 m ²
Durchschnittsmiete	19,50 €/m ²
Spitzenmiete	27,00 €/m ²

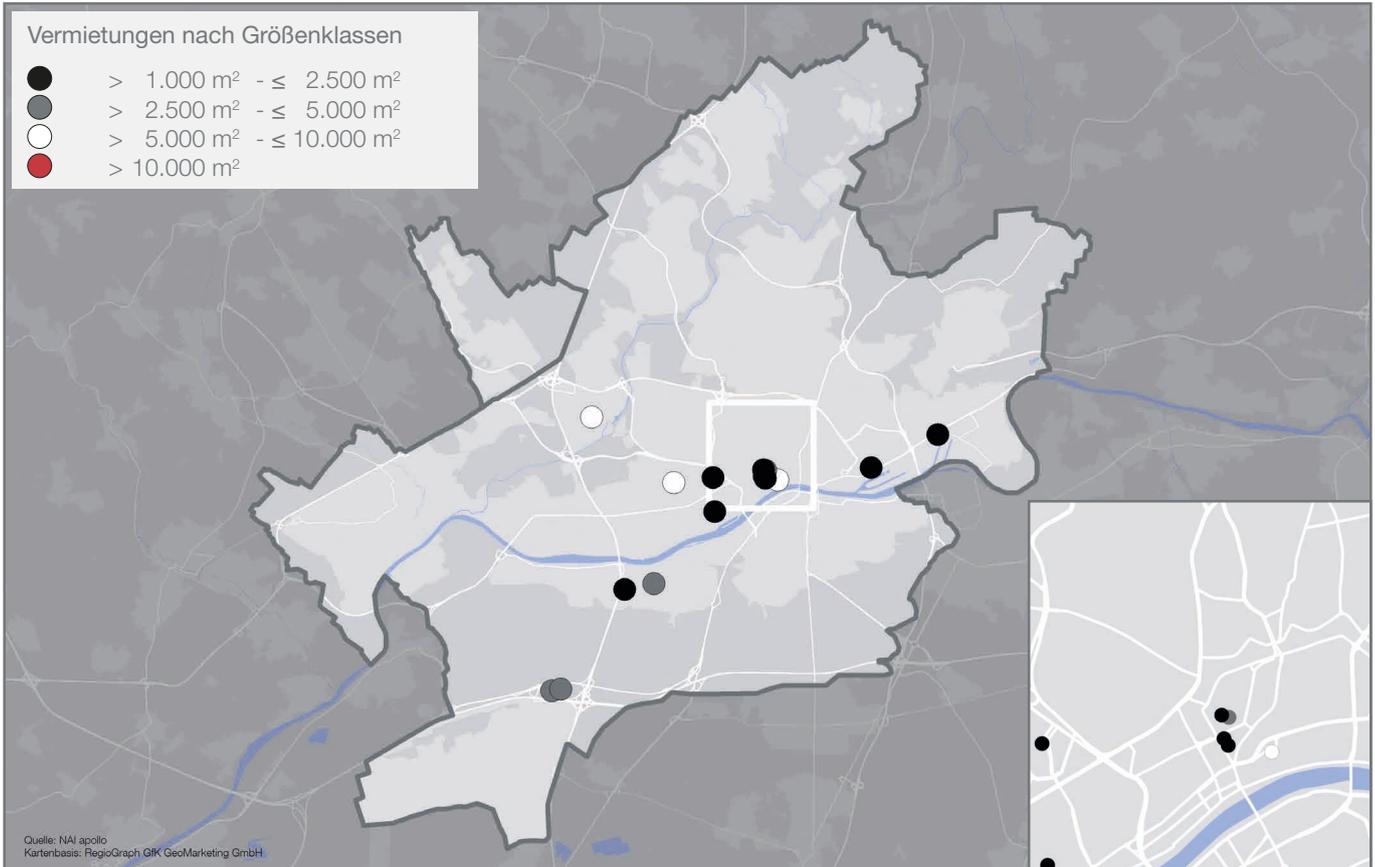
Quelle: NAI Apollo

Teilmärkte	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	193.000	1.100	0,6	9,00	14,00	4
2. Eschborn-West	161.800	25.600	15,8	12,00	14,00	5
3. Eschborn-Süd	413.600	59.900	14,5	14,50	19,00	19
4. Eschborn-Ost	123.900	29.100	23,5	12,00	14,00	5
5. Sossenheim	89.300	31.200	34,9	11,00	13,00	1
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	102.400	13.200	12,9	12,00	15,00	6
8. Griesheim	16.800	0	0,0	8,00	11,00	0
9. City West	493.000	44.200	9,0	18,00	25,00	14
10. Gallus	552.900	24.800	4,5	17,00	22,00	15
11. Niederrad Lyoner Quartier	665.600	40.300	6,1	14,50	18,00	17
12. Niederrad (Stadt)	12.500	1.100	8,8	10,00	13,00	1
13. Gutleutviertel	138.300	900	0,7	12,00	14,00	2
14. Westhafen	102.300	12.600	12,3	21,00	26,50	6
15. Bahnhofsviertel	363.900	52.600	14,5	24,00	34,00	34
16. Messe/Europaviertel	448.800	89.900	20,0	28,00	38,00	10
17. Bockenheim	311.200	23.900	7,7	17,00	21,00	12
18. Westend	689.400	34.700	5,0	28,00	41,00	24
19. Bankanlage	1.271.400	58.200	4,6	36,50	46,00	17
20. Stadtmitte	565.000	44.700	7,9	26,00	41,00	38
21. Nordend	124.200	9.400	7,6	21,00	27,00	6
22. City Ostend	226.300	31.300	13,8	14,50	20,00	7
23. Sachsenhausen	437.100	42.900	9,8	17,00	25,00	23
24. Oberrad	4.500	0	0,0	11,50	15,00	0
25. OF-Kaiserlei	188.900	38.000	20,1	13,00	16,50	5
26. Ostend-Ost	419.600	35.700	8,5	15,50	21,00	22
27. Bornheim	36.900	2.500	6,8	13,00	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. 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	14.500	11,2	9,50	13,00	9
34. Mertonviertel	216.300	22.300	10,3	12,50	14,50	5
35. Heddenheim	10.900	0	0,0	8,00	11,00	0
36. Praunheim/Hausen	93.200	11.200	12,0	11,50	13,50	9
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.550.000	909.000	7,9	24,70	46,00	346

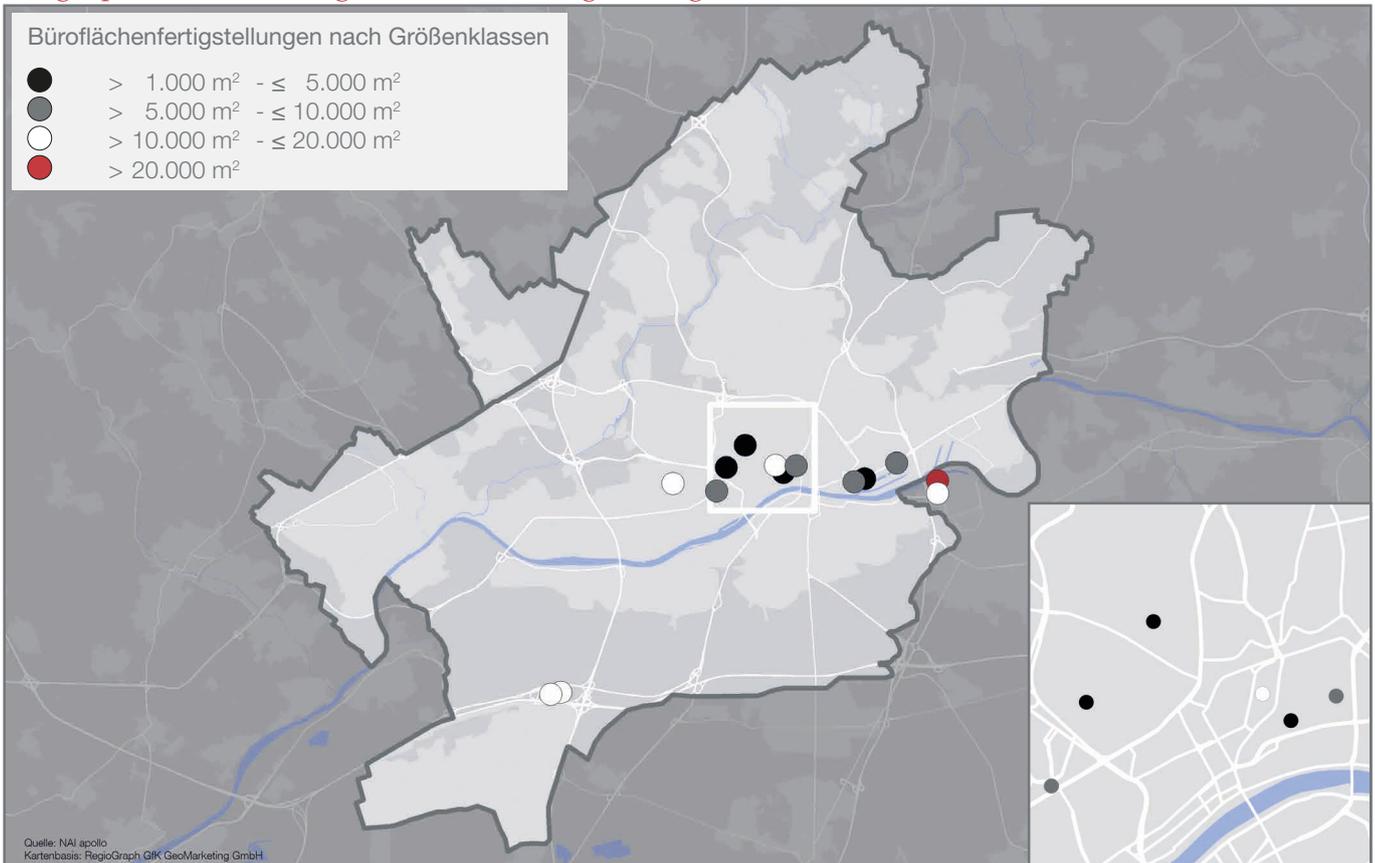
Quelle: NAI Apollo



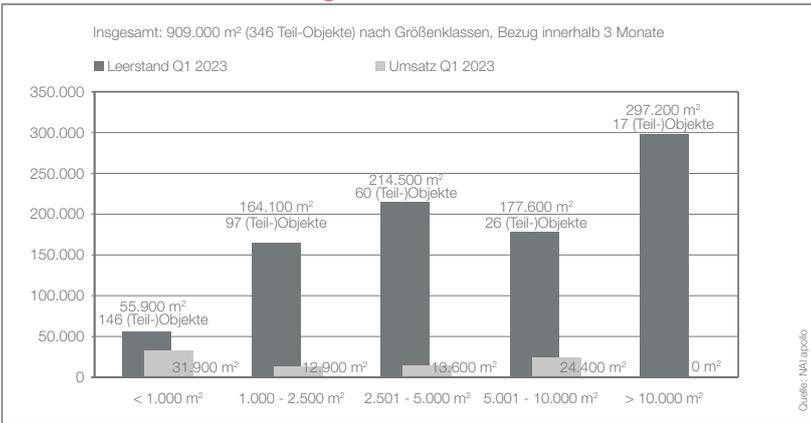
Geographische Verortung Großvermietungen Q1 2023 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



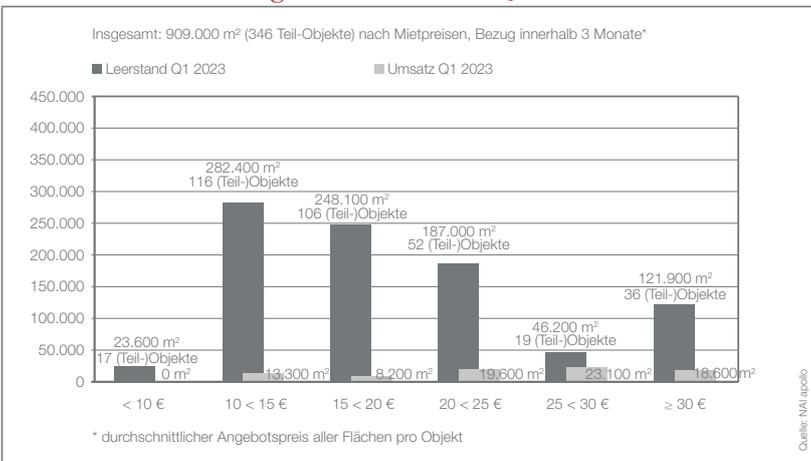
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2023 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



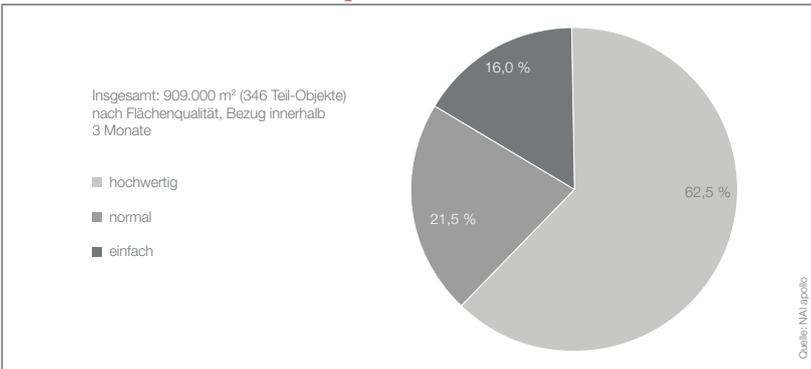
Leerstand nach Flächengröße Q1 2023



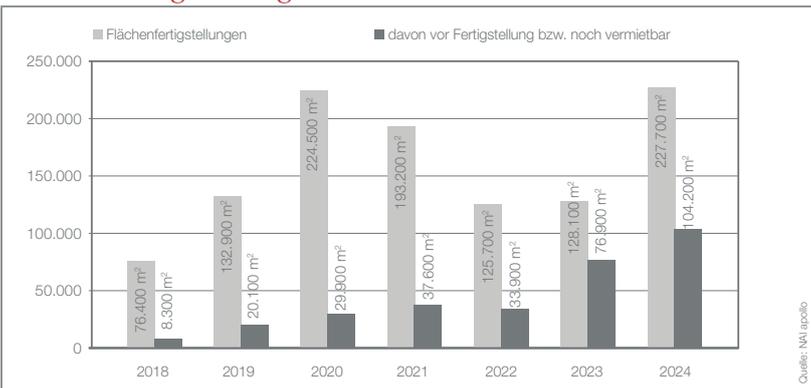
Leerstand nach aufgerufener Miete Q1 2023



Leerstand nach Flächenqualität Q1 2023



Flächenfertigstellungen



Der Büroflächenbestand beläuft sich zum Ende des ersten Quartals 2023 auf 11,55 Mio. m². Das Nettoflächenwachstum von 0,2 % innerhalb der letzten drei Monate ist auf Fertigstellungen mit insgesamt 22.200 m² zurückzuführen. Im Gesamtjahr 2023 ist mit der Fertigstellung von insgesamt rund 128.000 m² zu rechnen.

Der Leerstand auf dem Frankfurter Büromarkt hat im ersten Quartal 2023 zugenommen. So beträgt der marktaktive Leerstand – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – zum Stand 31.03.2023 rund 909.000 m². Die derzeitige Leerstandsquote beträgt damit 7,9 %. Damit hat der Leerstand innerhalb der letzten drei Monate um rund 45.000 m² bzw. 0,4 %-Punkte zugelegt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal ist die Quote um 0,7 %-Punkte gesunken.

Der Frankfurter Büromarkt ist sehr schwach ins Jahr 2023 gestartet. Dies ist zu einem großen Teil der aktuellen weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen Lage zuzuschreiben. Die im letzten Jahr noch prognostizierte Rezession für 2023 bleibt nach aktuellen Berechnungen vermutlich aus. Dies hebt die Grundstimmung der Marktbeteiligten. Dementsprechend sind Großgesuche im Markt, von denen auch einige in nächster Zeit zum Abschluss kommen werden. Das Gros der Nutzer präferiert zentrale und repräsentative Büroflächen, die gleichzeitig den Anforderungen an moderne Bürokonzepte gerecht werden sowie ESG-Anforderungen erfüllen. Dies wird sich in einen zusätzlichen Mietpreisanstieg widerspiegeln. Gleichzeitig werden Flächeneinsparungen bei Abschlüssen sowie noch vakante Flächen bei Fertigstellungen den Leerstandsanstieg im weiteren Jahresverlauf 2023 fortsetzen lassen.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	↗
Umsatzleistung	↗
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	↗

Quelle: NAI Apollo

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q1 2023

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	19,90	139.000	3,7	43,70	28,10
Düsseldorf	7,44	50.700	8,2	38,00	21,42
Frankfurt a. M.	11,55	82.800	7,9	46,00	24,70
Hamburg	14,27	103.500	3,9	34,00	21,00
München	21,20	118.500	4,8	44,70	24,60

Spitzenrenditen (netto) Q1 2023

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,70 %	3,75 %	3,95 %
Düsseldorf	3,85 %	3,90 %	3,95 %
Frankfurt a. M.	3,75 %	3,85 %	3,95 %
Hamburg	3,75 %	3,85 %	3,95 %
München	3,70 %	3,75 %	3,95 %
Gesamt	Ø = 3,75 %	Ø = 3,80 %	Ø = 3,95 %

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze Q1 2023

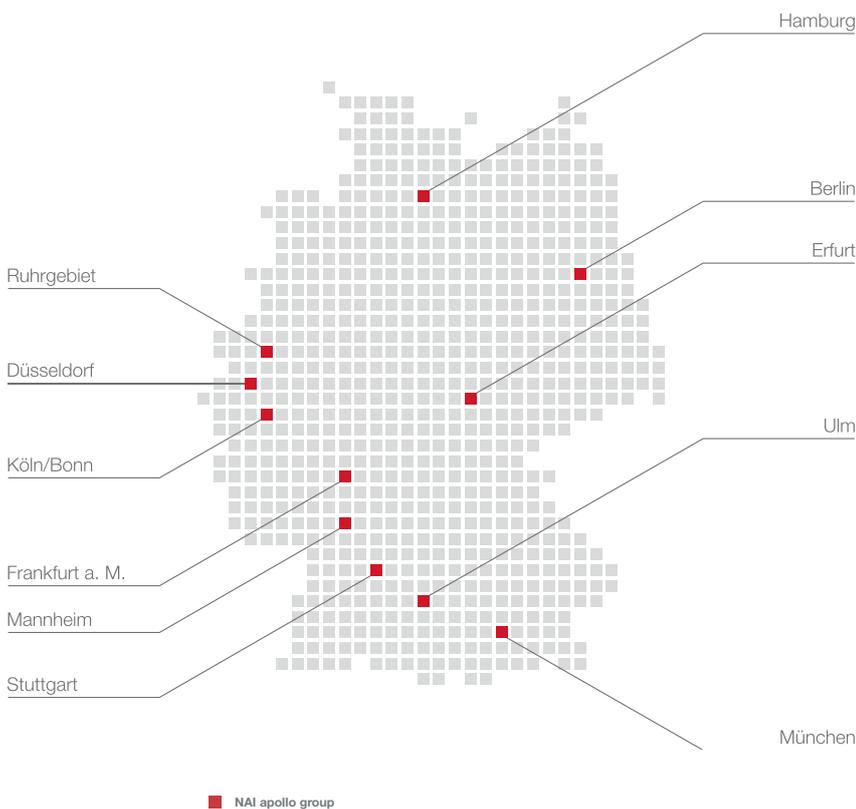
Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Timber Pioneer, Europa-Allee 92 / Messe/Europaviertel	Universal Investment	9.600
B92, Breitlacher Straße 92 / Rödelheim	Öffentliche Hand	9.100
Bethmannhof, Bethmannstraße 7-9 / Stadtmitte	Kreativzentrum Massif Central	5.800
Amelias Parkoffice, Amelia-Mary-Erhard-Straße / Flughafen	Verband der Elektro- und Digitalindustrie	3.900
FOUR- T4, Junghofstraße 9 / Bankenlage	Sanofi	3.400

Größte Investments Q1 2023

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *
Frankenallee 2-4	Hamburg Team Investment Management	vertraulich
Emil-von-Behring-Straße 2	vertraulich	vertraulich
Steinweg 1	vertraulich	vertraulich
Elbestraße 52	vertraulich	vertraulich
Neue Mainzer Straße 82	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, 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, 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.