



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q3 2023

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



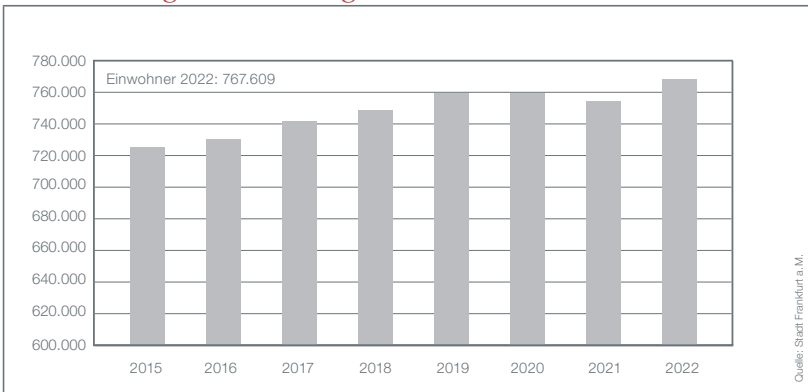
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



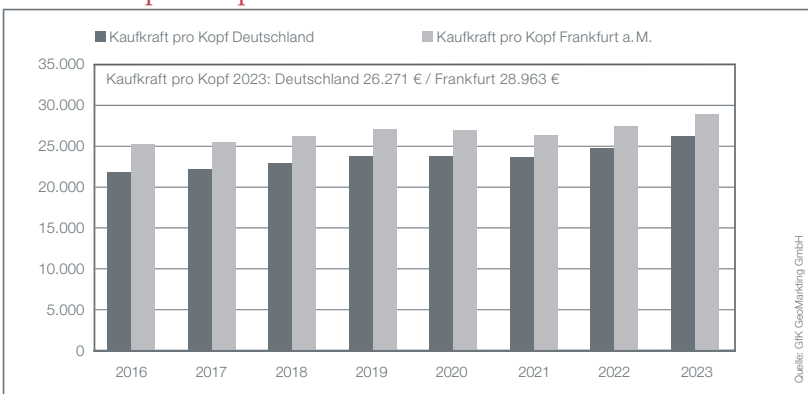
Alexander Waldmann
Director – Research
+ 49 (0) 69 - 970 505-618
alexander.waldmann@nai-apollo.de



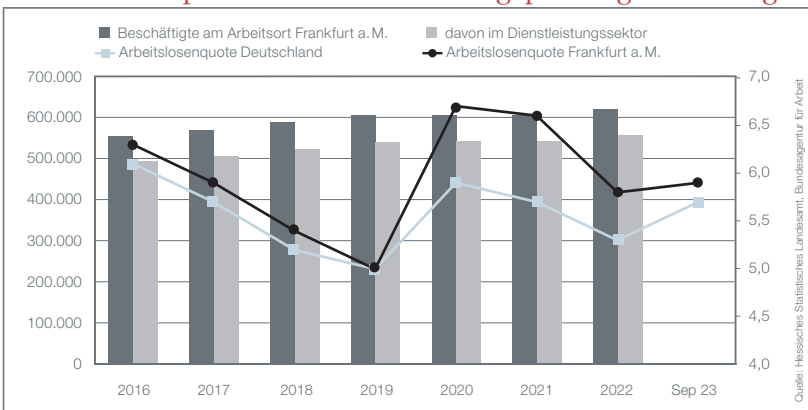
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



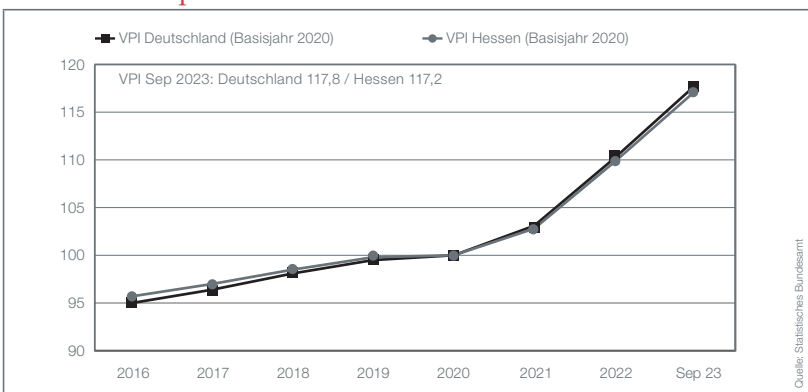
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

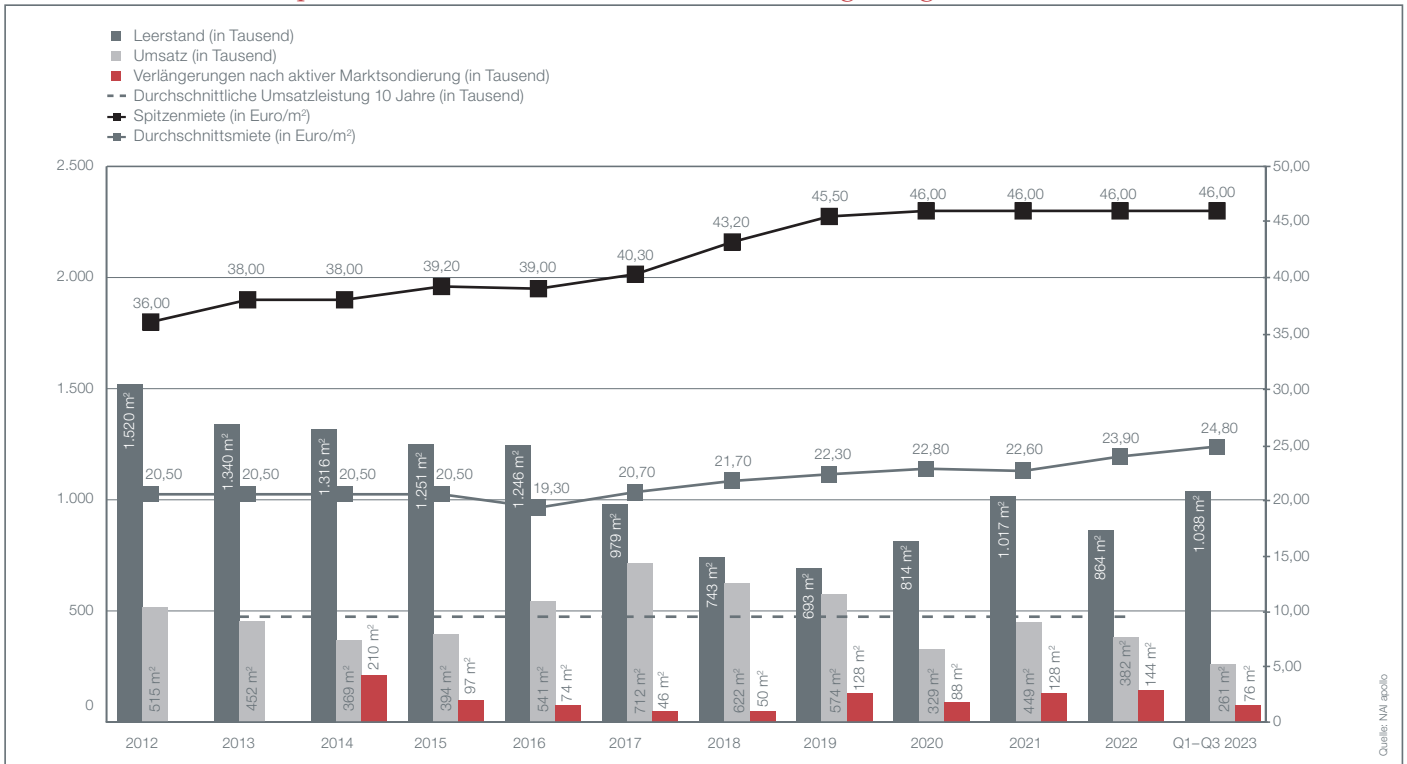


Nach der neuesten Gemeinschaftsdiagnose führender Wirtschaftsinstitute im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz wird der Wirtschaftseinbruch in Deutschland 2023 mit 0,6 % deutlich stärker ausfallen als noch in der Voruntersuchung erwartet. Für das kommende Jahr 2024 wurden die Wachstumserwartungen auf 1,3 % gesenkt. Gleichzeitig dürfte die Inflation in diesem Jahr mit 6,1 % noch auf hohem Niveau verbleiben und im nächsten Jahr auf 2,6 % zurückgehen. Diese Einschätzungen decken sich mit anderen Konjunkturindikatoren bzw. Umfragen. So ist der ifo-Geschäftsklimaindex nochmals gesunken und liegt im September bei 85,7 Punkten. Innerhalb der Wirtschaftsbereiche ist die Lage besonders im Bauhauptgewerbe negativ, hier ist der Geschäftsklimaindikator auf den niedrigsten Wert seit Januar 2009 gefallen. Auch die Stütze der deutschen Wirtschaft – der Binnenkonsum – trägt derzeit wenig zum Ausgleich bei. Das GfK-Konsumklima ist in der Oktoberprognose 2023 auf 26,5 Punkte gesunken, was u.a. auf einen spürbaren Anstieg der Sparneigung zurückzuführen ist. Dementsprechend sind von den Konsumenten vorerst keine positiven Impulse für die Wirtschaft zu erwarten. Erst mit einer Normalisierung der Inflation dürfte sich die Binnennachfrage wieder verbessern.

Die Auswirkungen dieser Gemengelage auf den Arbeitsmarkt in der Rhein-Main-Region sind bisher verhältnismäßig gering. So beträgt die Arbeitslosenquote in Frankfurt am Main im September 2023 5,9 %, womit diese gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,1 %-Punkte und gegenüber dem Vormonat um 0,2 %-Punkte abgenommen hat. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt hat zum zuletzt verfügbaren Stand, März 2023, mit rund 630.300 eine positive Entwicklung von 2,8 % gegenüber März 2022 aufgezeigt.

Besonders positiv zeigt sich die Bevölkerungsentwicklung in der Rhein-Main-Metropole. So hat die Bevölkerungszahl in Frankfurt zum Jahresbeginn 2023 mit 767.609 Menschen einen neuen Rekordwert erreicht. Analog dazu liegt die Haushaltszahl mit 417.632 ebenfalls auf einem neuen Allzeithoch.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

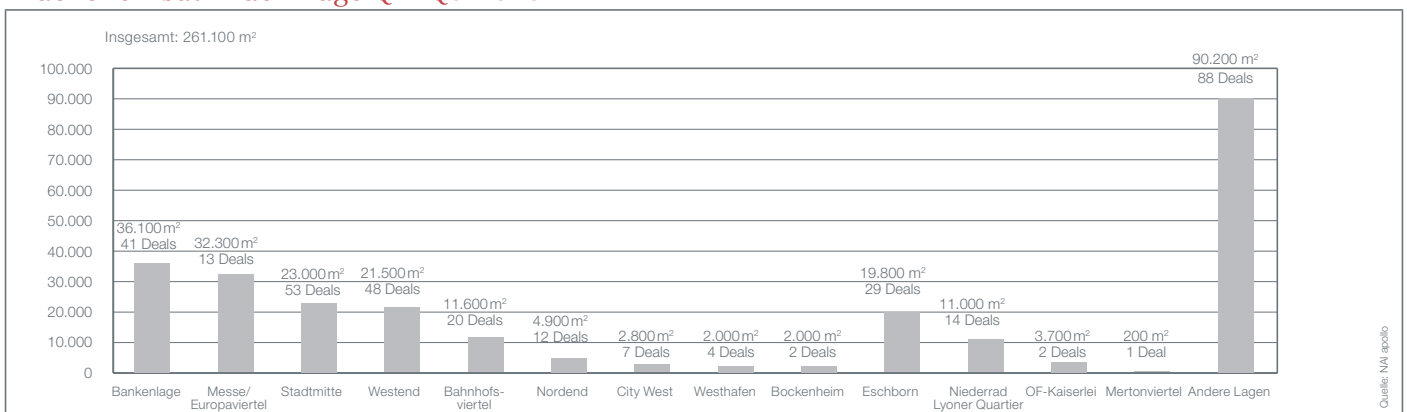


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist auch im dritten Quartal 2023 durch eine schwache Marktdynamik gekennzeichnet. Für den Zeitraum Juli bis September 2023 ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 87.000 m² registriert worden. Dieser bewegt sich damit im Bereich der ebenfalls schwachen Vorquartale (Q1 2023: 82.800 m²; Q2 2023: 91.300 m²) und ist gleichzeitig das niedrigste Q3-Resultat seit dem Jahr 2011 (Q3 2011: 73.000 m²).

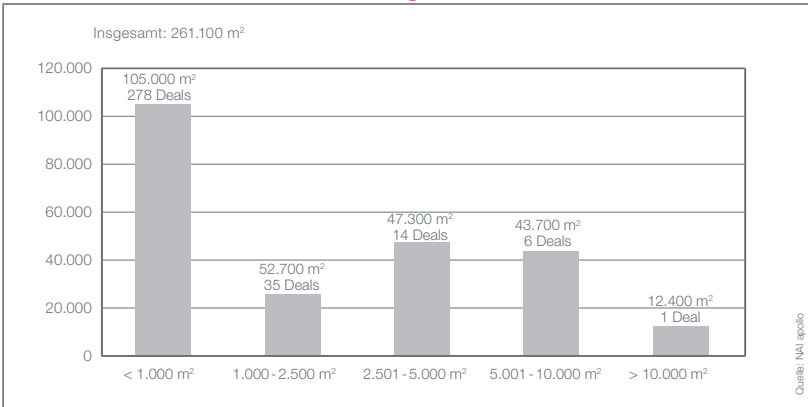
In Summe beträgt das Umsatzergebnis für die ersten neun Monate 261.100 m². Abgesehen vom Corona-Jahr 2020 mit 207.500 m² in den ersten drei Quartalen war in der jüngeren Vergangenheit nur das Umsatzresultat 2014 mit 258.200 m² in den ersten neun Monaten niedriger. Dementsprechend ordnet sich das aktuelle Ergebnis bei 17 bzw. 19 % unter dem Schnitt der letzten 5 bzw. 10 Jahre ein. Der Vergleich zum Vorjahreswert zeigt ein Minus von 12 %. Einhergehend mit dem gesunkenen Umsatz befindet sich die Deal-Anzahl ebenfalls unter dem Vorjahresniveau. Diese ist von 365 in den ersten neun Monaten 2022 auf nun 334 gesunken. Es zeigt sich, dass eine zeitnahe Marktbelebung immer unwahrscheinlicher wird. So ist die Zurückhaltung der Mieter nochmals gestiegen. Wer aktuell nicht anmieten muss, fährt seine Marktaktivitäten herunter.

Deutlich abgekühlt zeigt sich mit 76.000 m² auch das Geschehen bei Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung. Nach dem zwischenzeitlichen Anstieg im zweiten Quartal haben sich in den letzten drei Monaten die Unternehmen spürbar zurückgehalten. Insgesamt bewegen sich die ersten drei Quartale 2023 rund 30 % unter dem Vorjahreswert.

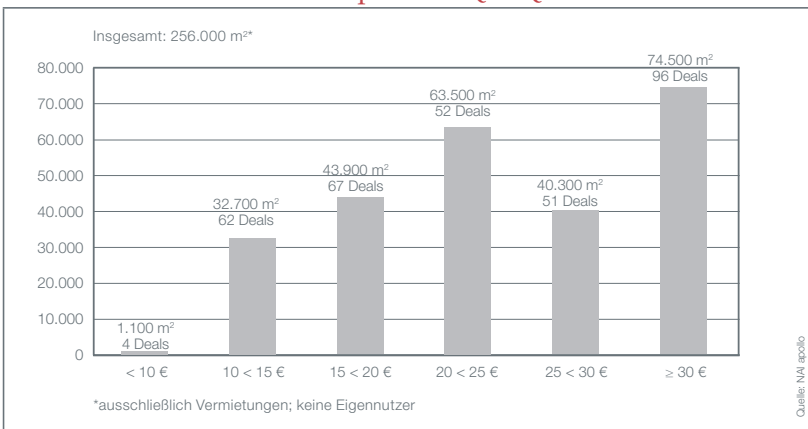
Flächenumsatz nach Lage Q1–Q3 2023



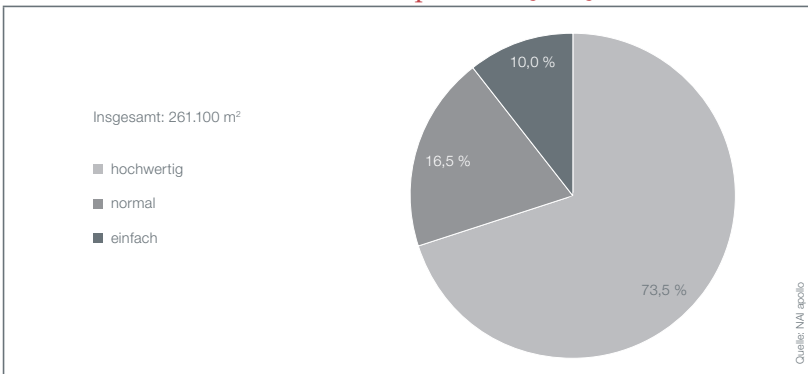
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1–Q3 2023



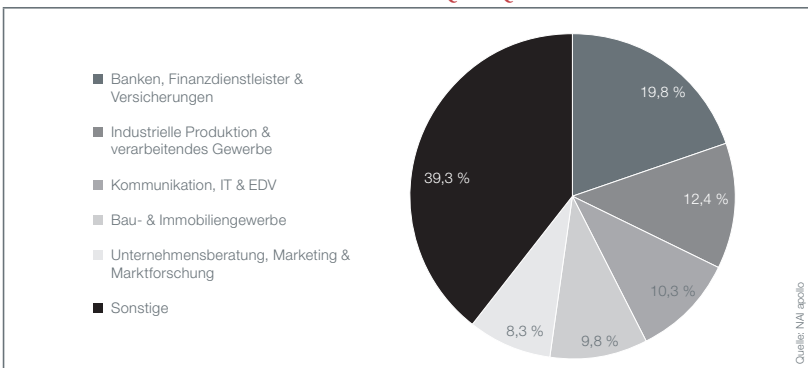
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1–Q3 2023



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1–Q3 2023



Flächenumsatz nach Branchen Q1–Q3 2023



Wie bereits zum Ende des Halbjahres ist der Markt bei Betrachtung der Abschlussgrößen aktuell zweigeteilt. Während kleinere Abschlüsse unterhalb der 2.500 m²-Marke sowie oberhalb von 10.000 m² mit über 157.600 m² bzw. 12.400 m² unter dem Vorjahr rangieren, bewegen sich mittelgroße Abschlüsse in den Clustern von 2.501 bis 10.000 m² mit zusammen 91.000 m² deutlich über dem Vorjahresniveau.

Im dritten Quartal konnte die erste Anmietung des laufenden Jahres von über 10.000 m² erfasst werden. Ein Industrieunternehmen hat das gesamte Objekt „The Move Orange“ in Gateway Gardens mit rund 12.400 m² angemietet. Zu den weiteren großen Anmietungen des dritten Quartals zählen die Abschlüsse durch LG ELECTRONICS Vehicle Components Europe im „Matchbox“ in Eschborn über 5.500 m² sowie durch die Sweco Group im „Oval“ mit 4.500 m².

Der größte Abschluss des dritten Quartals hat dafür gesorgt, dass die Branche „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ sich mit 32.300 m² nach den ersten neun Monaten auf den zweiten Platz hinter den „Banken, Finanzdienstleistern & Versicherungen“ mit 51.800 m² geschoben hat.

Innerhalb des Frankfurter Büromarktgebiets entfällt der höchste Umsatz unverändert auf den Teilmarkt „Bankenlage“ mit 36.100 m². Getrieben durch die im Jahresverlauf erfassten Abschlüsse im „The Spin“, „ONE“, „Meandris“ sowie „Timber Pioneer“ verzeichnet der Teilmarkt „Messe/Europaviertel“ mit 32.300 m² das zweithöchste Umsatzvolumen.

Im dritten Quartal haben Premiumanmietungen in der Bankenlage die Spitzenmiete stabil bei 46,00 €/m² gehalten – sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Durchschnittsmiete hat in den letzten drei Monaten infolge von größeren Abschlüssen in weniger zentralen Lagen leicht um 10 Cent gegenüber dem Vorquartal auf 24,80 €/m² nachgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr steht hier jedoch ein Plus von 7,8 %.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q3 2023

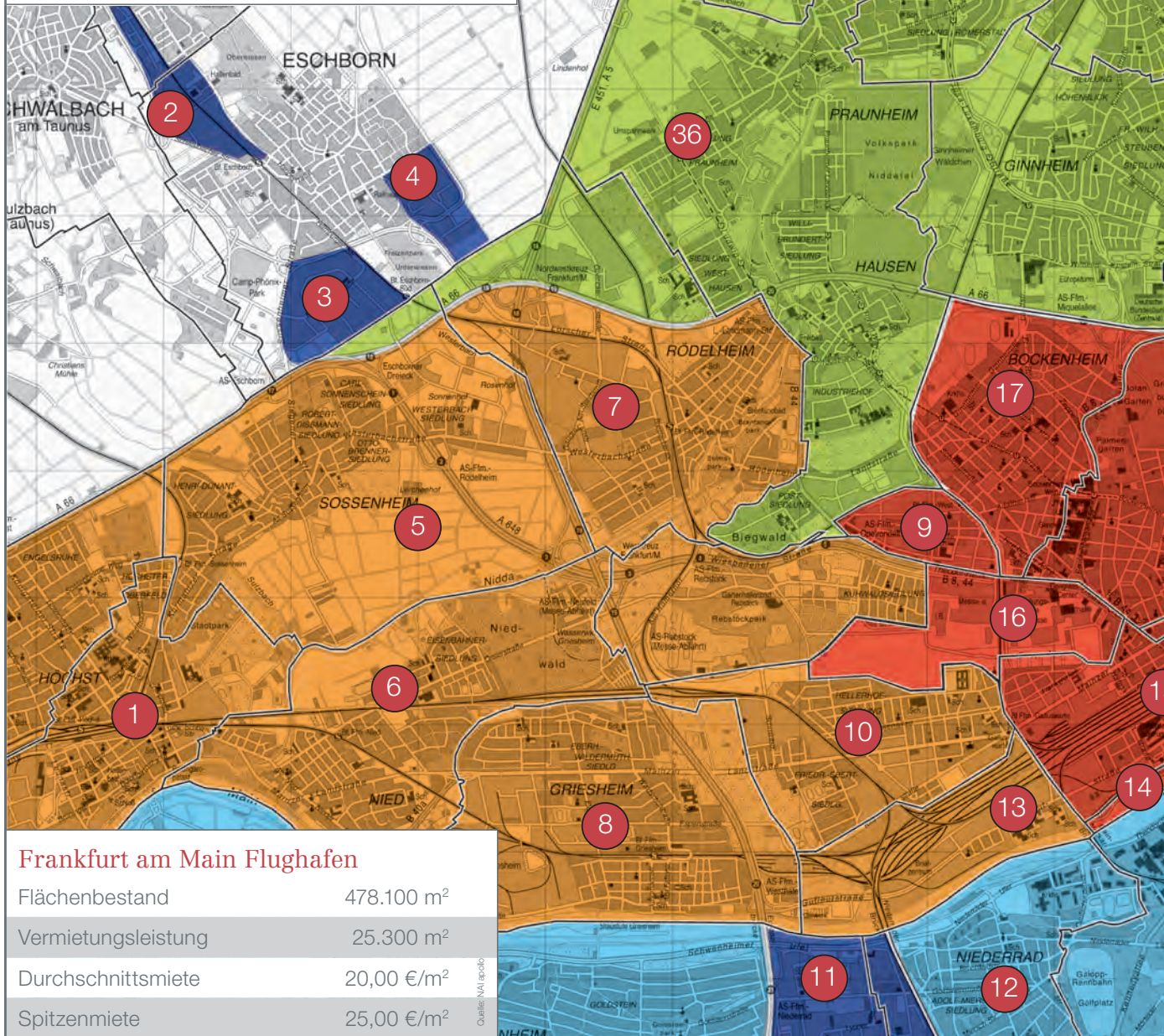
Wir haben den Büromarkt Frankfurt in die wichtigsten Hauptlagen eingeteilt und farblich gekennzeichnet. Zusätzlich ist jede Lage in die jeweiligen Stadtbezirke unterteilt und mit der entsprechenden Ortslagenbezeichnung gekennzeichnet.

Hauptlage	Leerstand*
F-CBD	441.900 m ²
F-WEST	74.900 m ²
F-SÜD	126.500 m ²
F-NORD	39.300 m ²
F-OST	105.200 m ²
BÜROZENTREN	250.300 m ²
GESAMT	1.038.000 m²

Datenstand 30.09.2023

* inklusive Untermietflächen

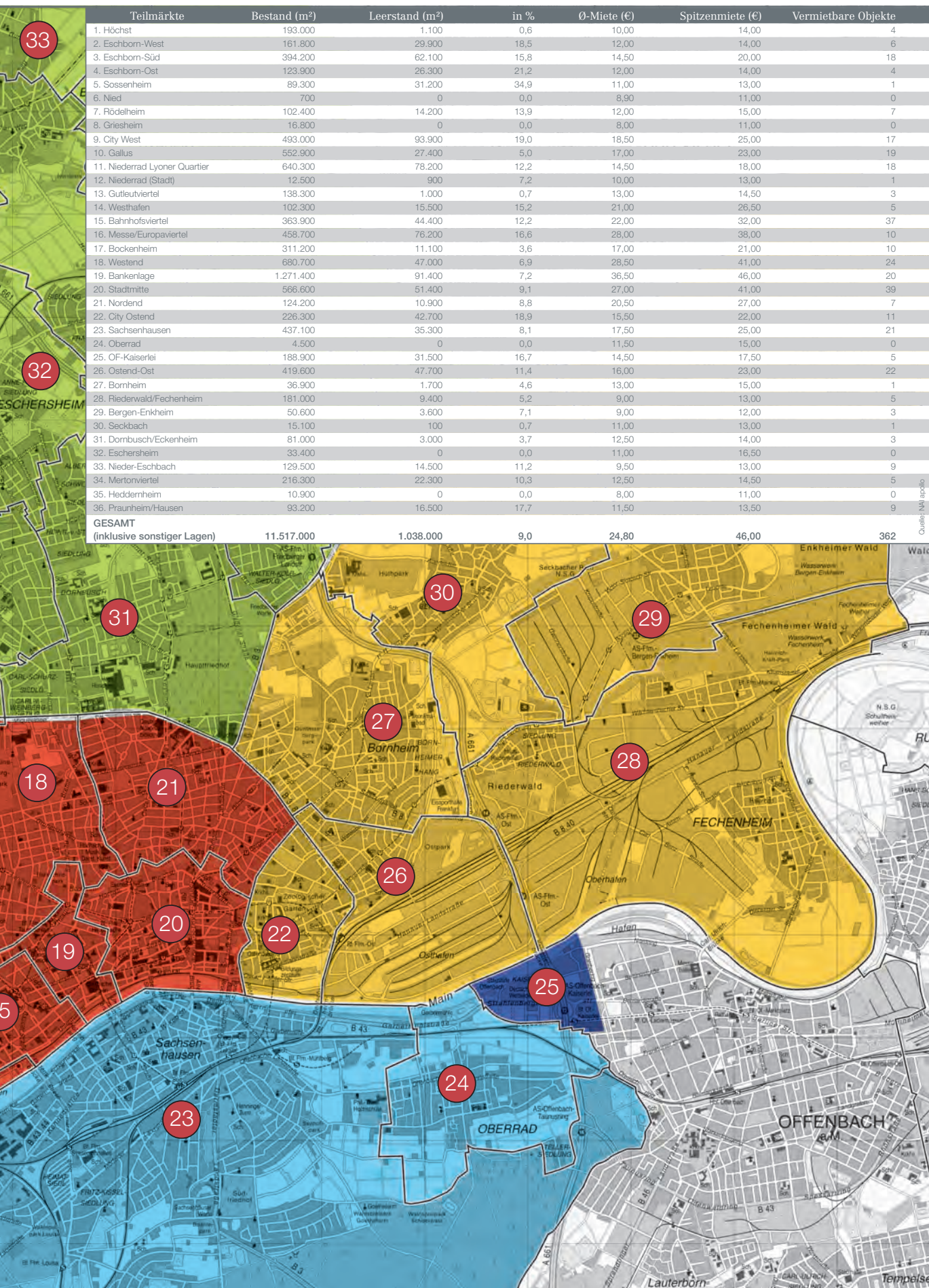
Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



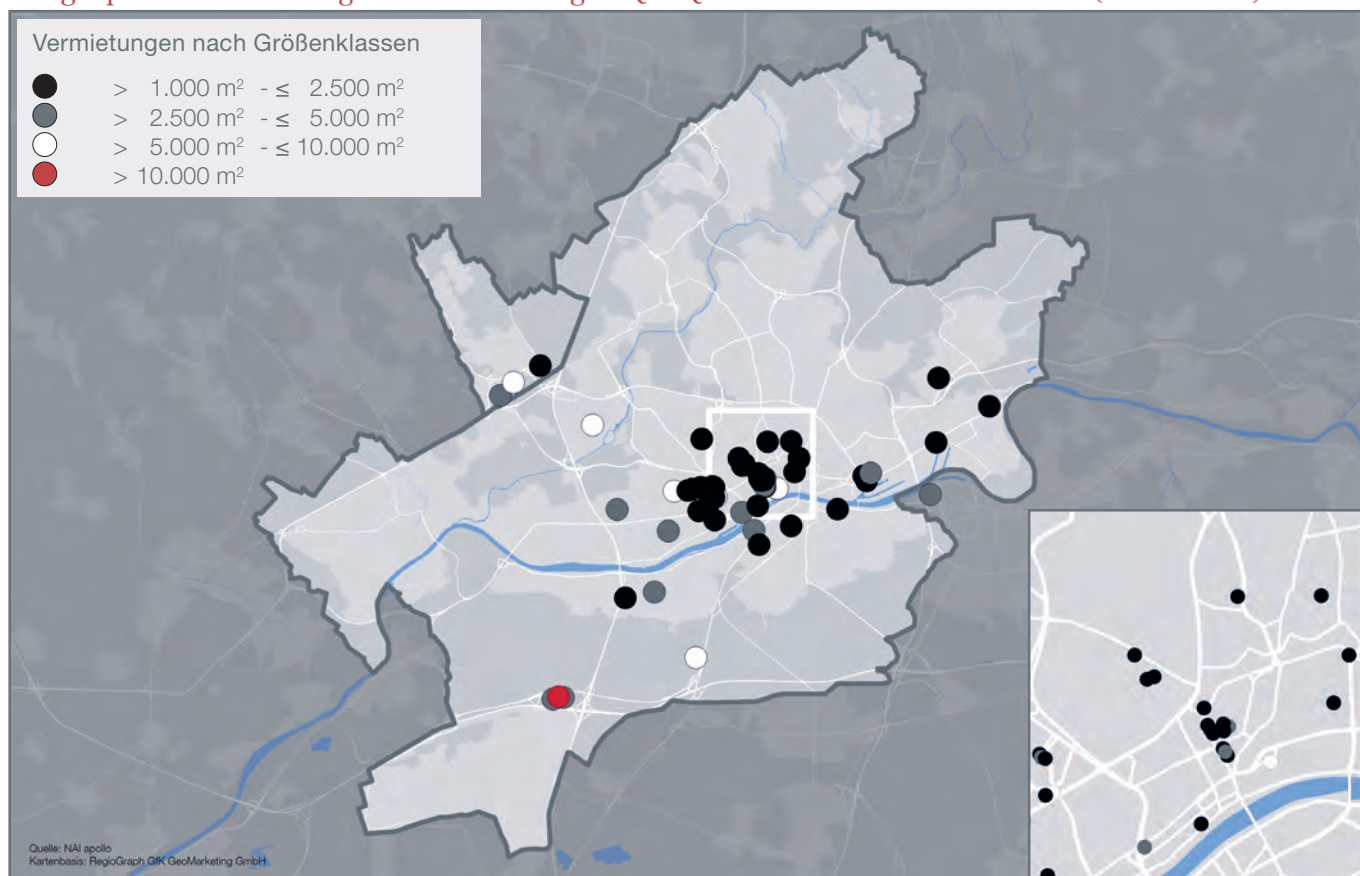
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	478.100 m ²
Vermietungsleistung	25.300 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	25,00 €/m ²

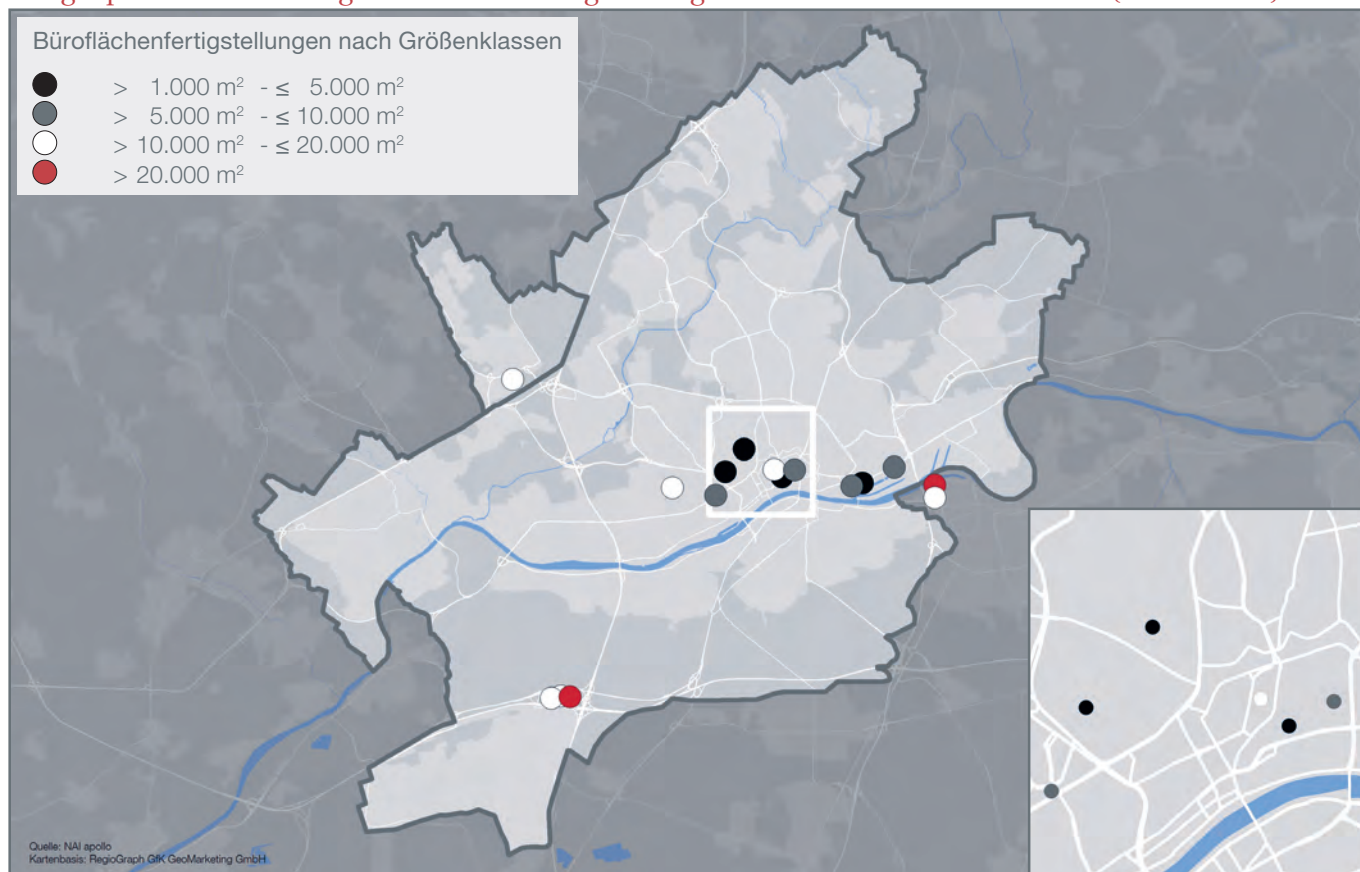
Quelle: NAI Apollo



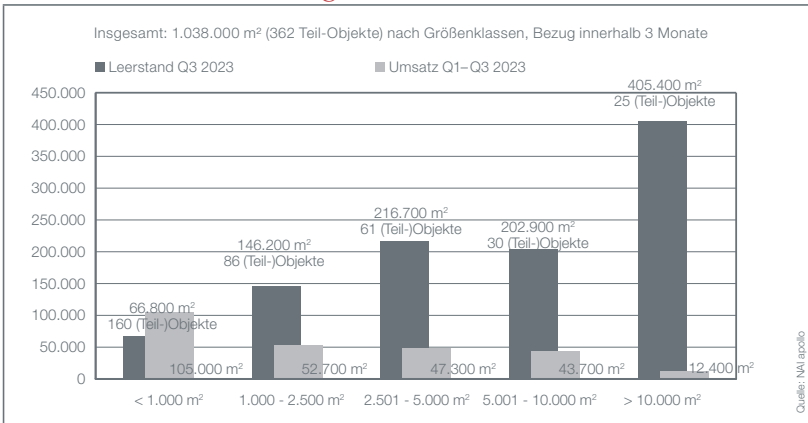
Geographische Verortung Großvermietungen Q1–Q3 2023 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



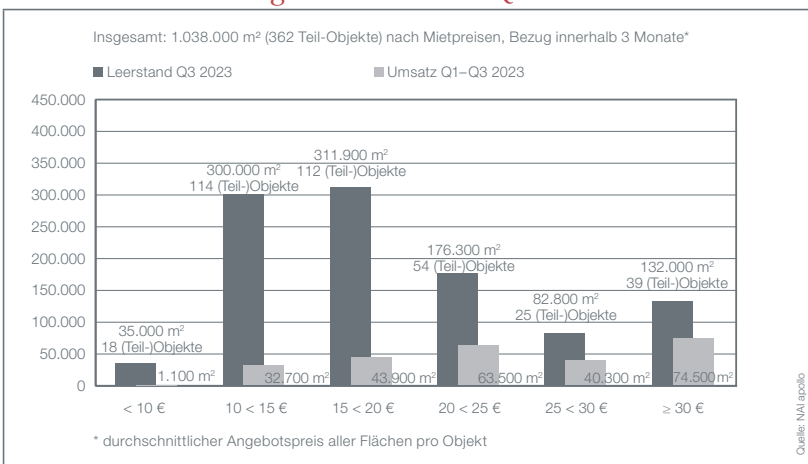
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2023 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



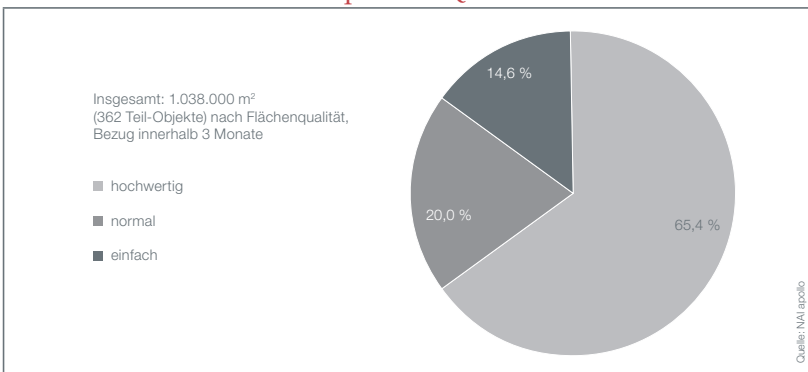
Leerstand nach Flächengröße Q3 2023



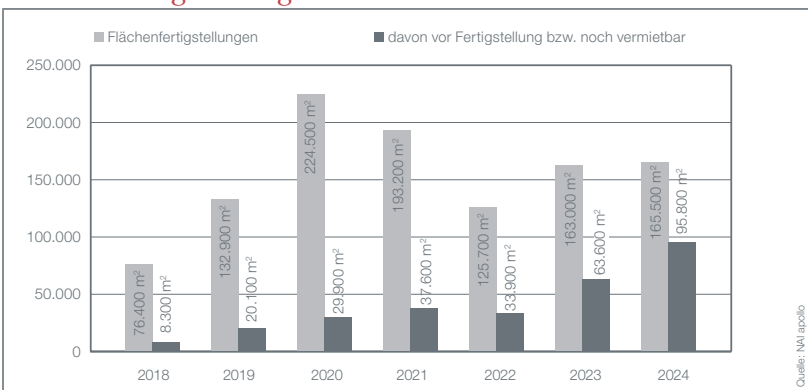
Leerstand nach aufgerufener Miete Q3 2023



Leerstand nach Flächenqualität Q3 2023



Flächenfertigstellungen



Der Büroflächenbestand beläuft sich zum Ende des dritten Quartals 2023 auf 11,52 Mio. m². Innerhalb der letzten drei Monate sind Büroobjekte mit insgesamt 36.500 m² fertiggestellt worden, während sich die Flächenabgänge auf insgesamt 56.900 m² summieren. Die größte Fertigstellung im dritten Quartal ist „The Move Blue“ am Flughafen mit über 23.000 m². Das Fertigstellungsvolumen des gesamten Jahres wird sich zum aktuellen Stand auf 163.000 m² belaufen, wovon noch rund 39 % verfügbar sind.

Die Leerstandszunahme auf dem Frankfurter Büromarkt hat sich im dritten Quartal 2023 fortgesetzt. So beträgt der marktaktive Leerstand zum 30.09.2023 rund 1,04 Mio. m². Dementsprechend ist der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um 157.000 m² bzw. um 1,4 %-Punkte auf nun 9,0 % angestiegen. Eine weitere Zunahme von freien Flächenverfügbarkeiten ist in den kommenden Monaten absehbar.

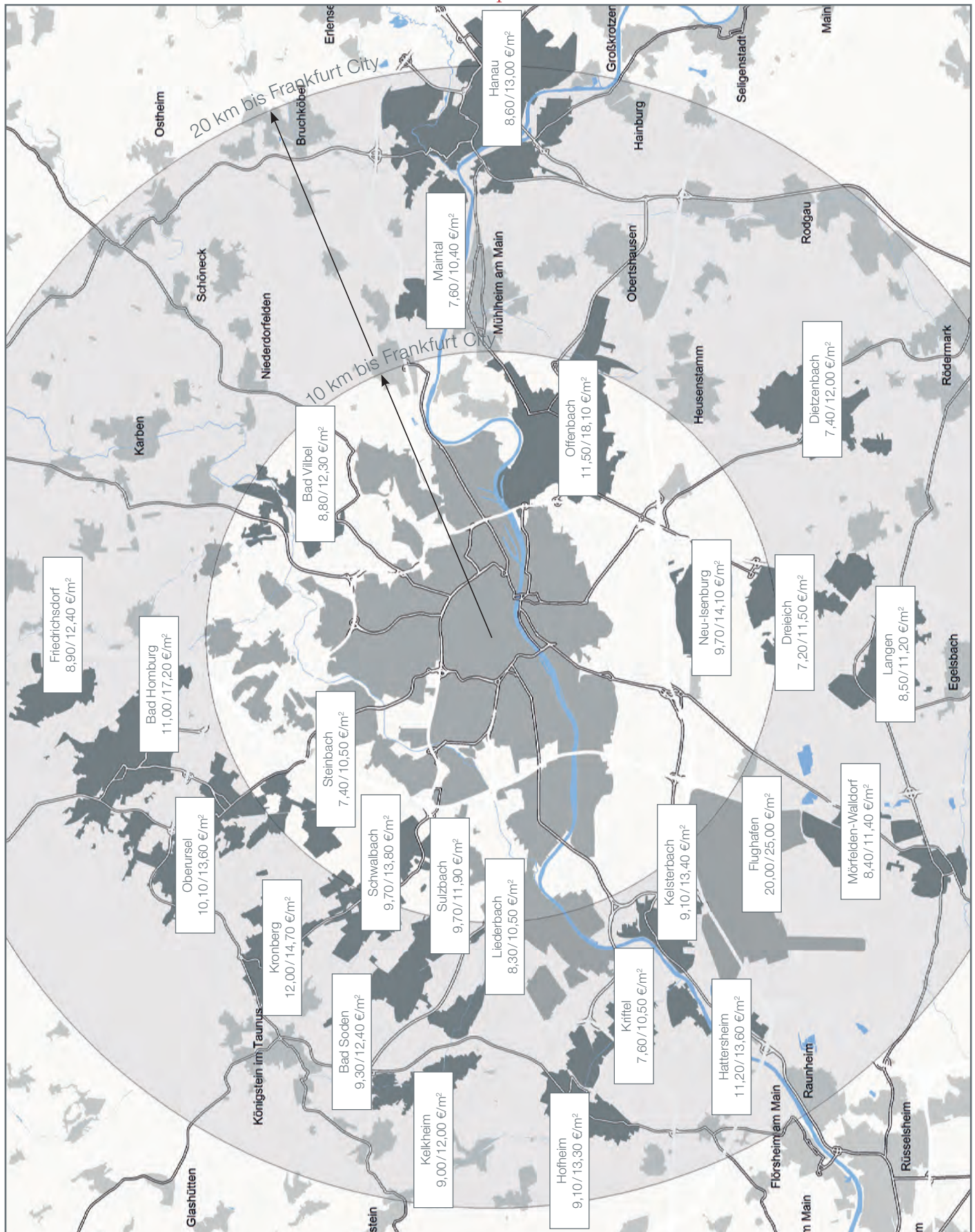
Die weitere wirtschaftliche Eintrübung, die sich bereits in einer starken Zurückhaltung potenzieller Mieter sowie einer signifikanten Zunahme an Untermietflächen zeigt, wird sich in den nächsten Quartalen fortsetzen. Bei sich abzeichnenden Anmietungen wird zum Großteil weniger Fläche nachgefragt als zuvor. Gleichzeitig hält die Fokussierung auf moderne bzw. ESG-konforme Büroflächen an, was sich in den nächsten Monaten positiv auf das Mietpreisgefüge auswirken wird. Stütze des Vermietungsgeschehens dürfte bis zum Jahresende die öffentliche Hand sein, die mit einigen Gesuchen im Markt ist und konjunkturunabhängiger agiert als die freie Wirtschaft. Insofern wird für das Gesamtjahr 2023 auf dem Frankfurter Büromarkt ein Flächenumsatz im Bereich von 350.000 m² für erzielbar gehalten.

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 2.459 Angeboten (09/2022-08/2023)
 der VALUE Marktdatenbank

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q3 2023

	Bestand (in Mio. m²)	Umsatz (m²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m²)	Durchschnittsmiete (€/m²)
Berlin	20,10	428.000	4,3	44,30	28,60
Düsseldorf	7,50	171.000	8,2	39,50	21,10
Frankfurt a. M.	11,52	261.000	9,0	46,00	24,80
Hamburg	14,33	320.000	4,1	34,50	20,90
München	21,30	324.000	5,4	46,50	23,70

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen (netto) Q3 2023

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	4,10 %	4,05 %	4,20 %
Düsseldorf	4,25 %	4,20 %	4,20 %
Frankfurt a. M.	4,25 %	4,20 %	4,20 %
Hamburg	4,20 %	4,15 %	4,20 %
München	4,10 %	4,00 %	4,20 %
Gesamt	Ø = 4,20 %	Ø = 4,10 %	Ø = 4,20 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze Q1–Q3 2023

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m²
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
Bethmannhof, Bethmannstraße 7-9 / Stadtmitte	Kreativzentrum Massif Central	5.800

Quelle: NAI apollo

Größte Investments Q1–Q3 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

Quelle: NAI apollo
*Nw. geschätzt bzw. annehm.

EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN. BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

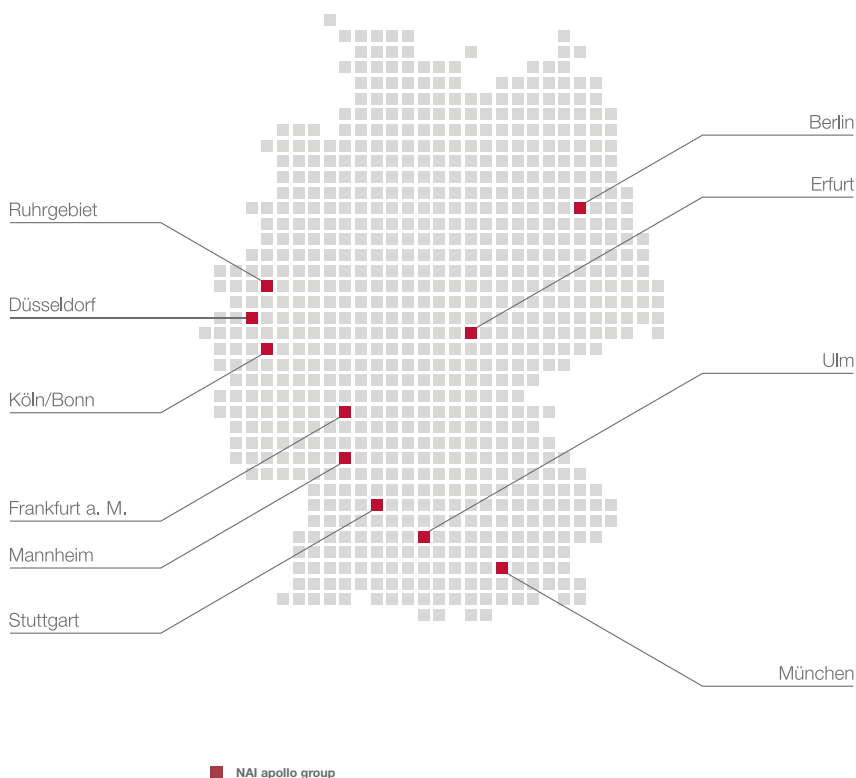
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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.