



# Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main  
Q1 2017

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



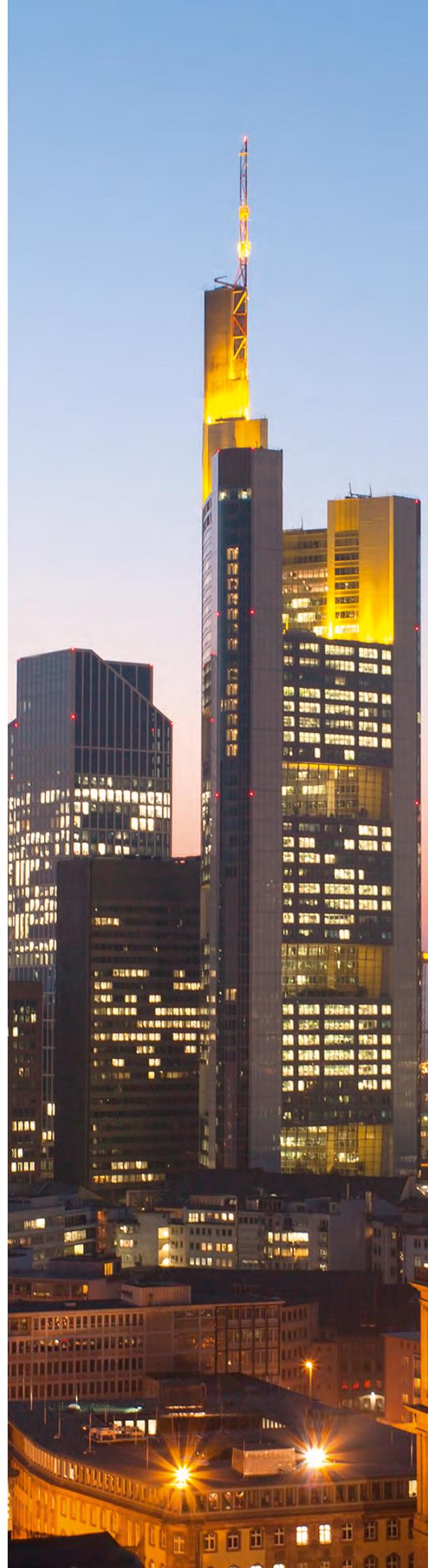
Radomir Vasilijevic  
Head of Office & Retail Letting  
+49 (0) 69 - 970 505-106  
radomir.vasilijevic@nai-apollo.de



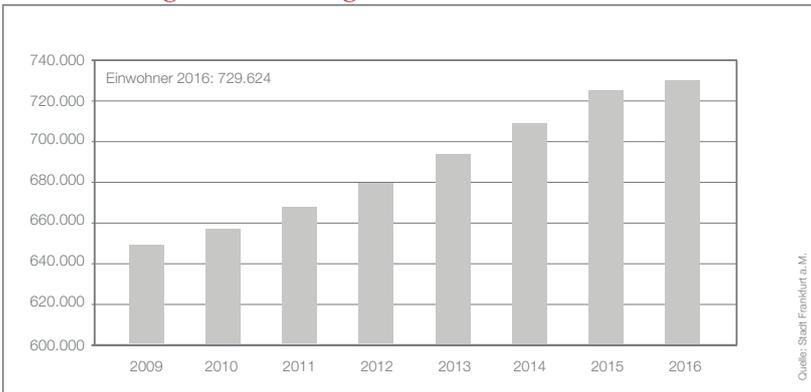
Martin Angersbach  
Head of Business Development Office Germany  
+49 (0) 69 - 970 505-122  
martin.angersbach@nai-apollo.de



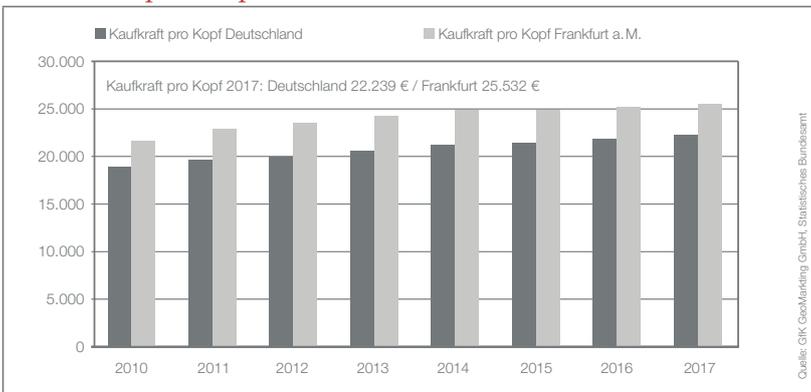
Lenny Lemler  
Co-Head of Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



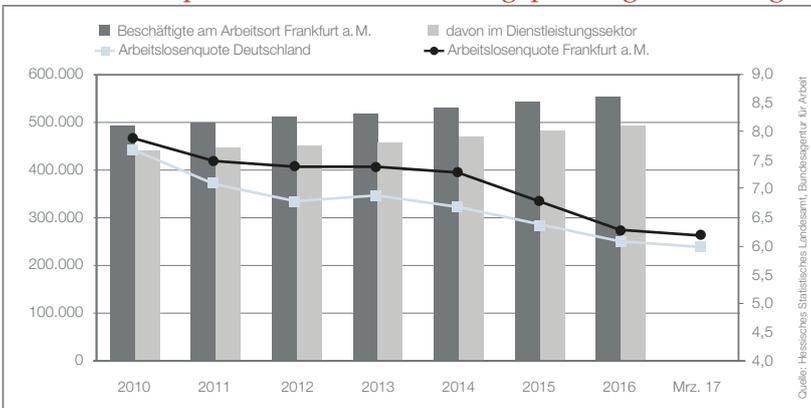
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



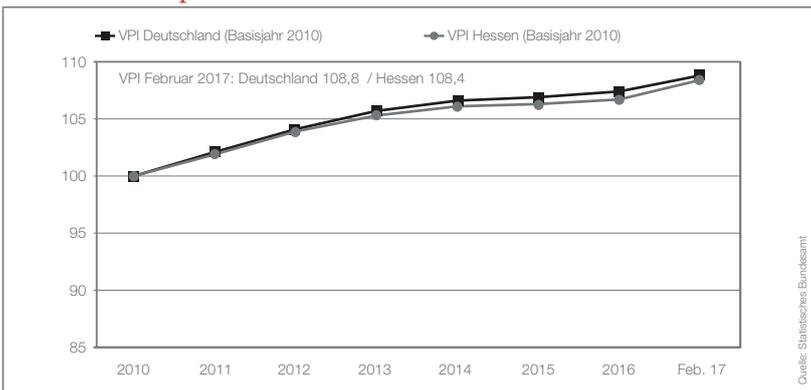
## Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



## Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



## Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



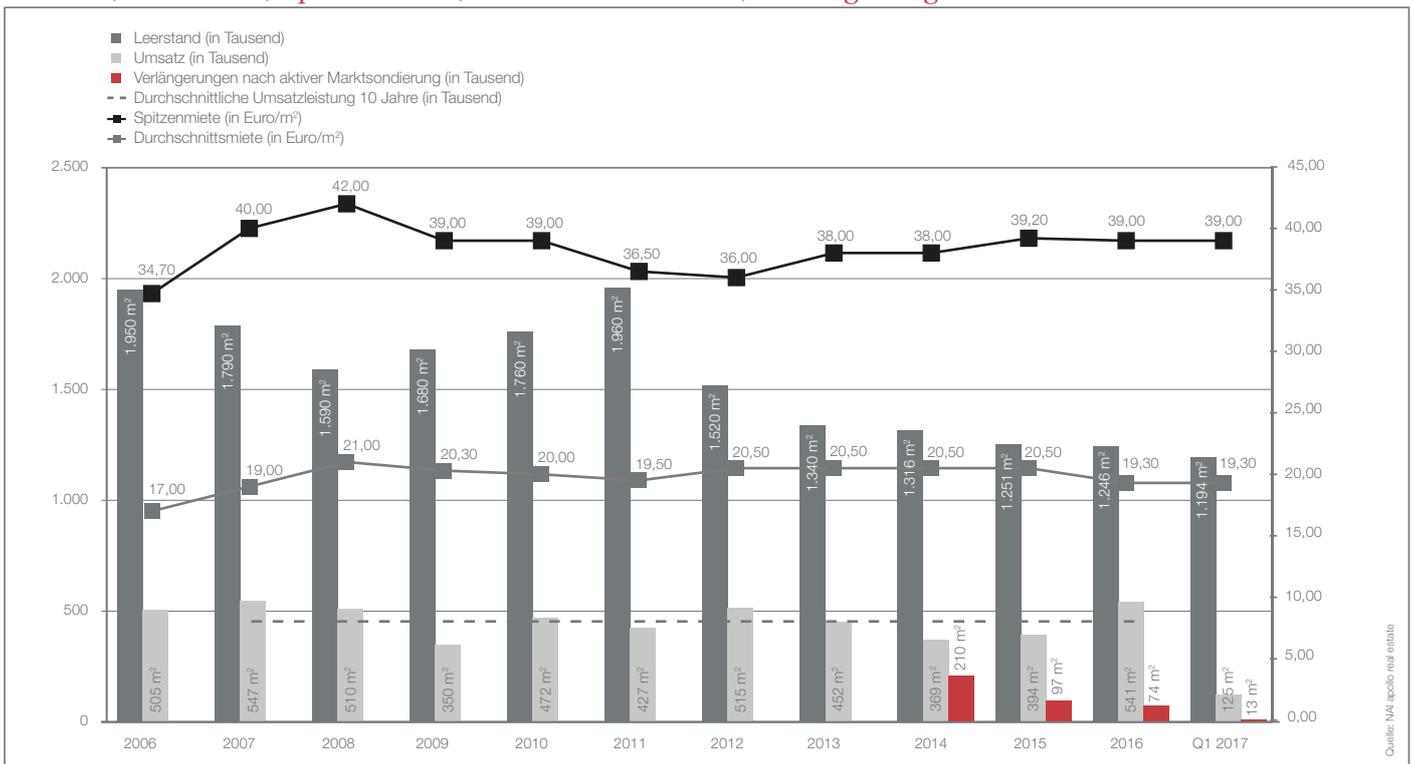
In der Rhein-Main Metropole Frankfurt am Main hat sich das Bevölkerungswachstum auch im Jahr 2016 ungebrochen fortgesetzt. Das städtische Amt für Statistik gibt den Einwohnerstand zum Jahresende 2016 mit 729.624 an, womit ein neuer Höchststand erreicht wird. Der Zuwachs wurde vor allem von einem Anstieg ausländischer Mitbürger (+1,4 %) getragen, während die deutsche Bevölkerung um 0,4 % zugelegt hat.

Die unverändert positive wirtschaftliche Entwicklung der Mainmetropole Frankfurt zeigt sich in einer weiterhin abnehmenden Arbeitslosigkeit. Mit einer Arbeitslosenquote von 6,3 % wurde der niedrigste Jahreswert seit der Jahrtausendwende ermittelt. Auch zum Jahresbeginn 2017 hält dieser Trend an. So ist die Arbeitslosenquote zum Stand März 2017 auf 6,2 % gesunken, die damit im Jahresvergleich um weitere 0,4 %-Punkte gesunken ist.

Parallel hierzu verzeichnet auch die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen erneuten Zuwachs. Der aktuellste Datenstand vom 30.06.2016 weist eine Gesamtbeschäftigtenzahl in Höhe von 551.231 aus. Jedoch liegt das Plus von 1,7 % gegenüber dem Vorjahr sowohl leicht unter dem landesweiten (Hessen: 2,0 %) als auch dem bundesweiten Anstieg (Deutschland: 2,0 %). Überproportional konnte in Frankfurt der Dienstleistungsbereich mit 2,0 % zulegen.

Die positive wirtschaftliche Lage drückt sich zudem im IHK-Bezirk Frankfurt in den Ergebnissen der neusten Konjunkturumfrage vom Jahresbeginn 2017 aus. Unverändert gegenüber der Vorumfrage beurteilen 93 % aller befragten Unternehmen die aktuelle Geschäftslage als gut oder befriedigend.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



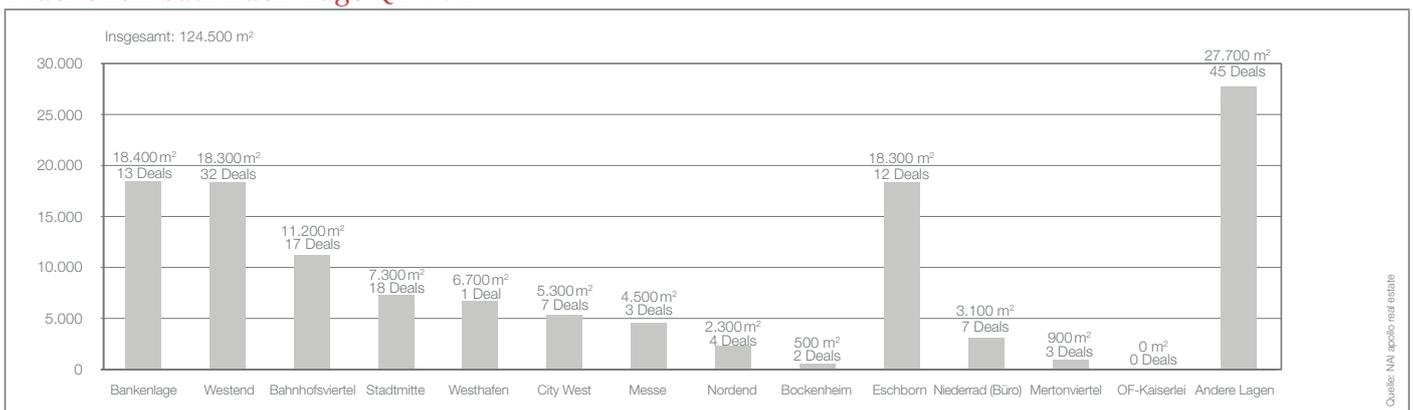
Mit 124.500 m² bester Jahresstart seit 2012

Der Frankfurter Büroflächenvermietungsmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) startet das erste Quartal 2017 mit regen Anmietungsaktivitäten, was sich in einer deutlich gestiegenen Anzahl an Deals widerspiegelt. Diese ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 24,2 % auf 164 Abschlüsse angestiegen. Insgesamt stellt ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 124.500 m² den besten Jahresstart seit 2012 dar. Im Vergleich zu den bereits sehr guten ersten drei Monaten des Jahres 2016 verzeichnet das erste Quartal 2017 nochmals ein leichtes Plus in Höhe von 4,0 %.

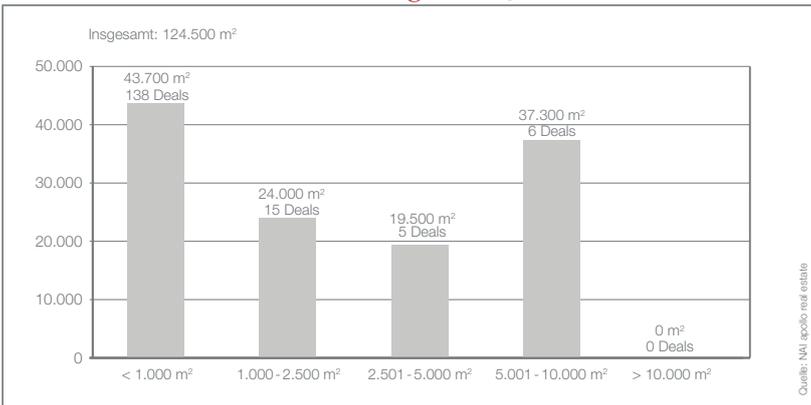
Die Bedeutung von Mietvertragsverlängerungen hat im Jahresvergleich abgenommen. So entfällt auf diese nach aktiver Marktsondierung im ersten Quartal 2017 ein Umsatzvolumen von lediglich 13.200 m² – ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr um über 60 %. In der Umsatzstatistik bleiben jedoch Mietvertragsverlängerungen unberücksichtigt.

Die sehr gute Umsatzentwicklung des Frankfurter Büromarktes basiert auf einer Belebung im unteren und mittleren Größensegment, während Anmietungen oberhalb von 10.000 m² gänzlich fehlen. Entsprechend weist die Größenklasse „1.000 - 2.500 m²“ mit einem Flächenumsatz von 24.000 m² den stärksten Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 93,1 % auf.

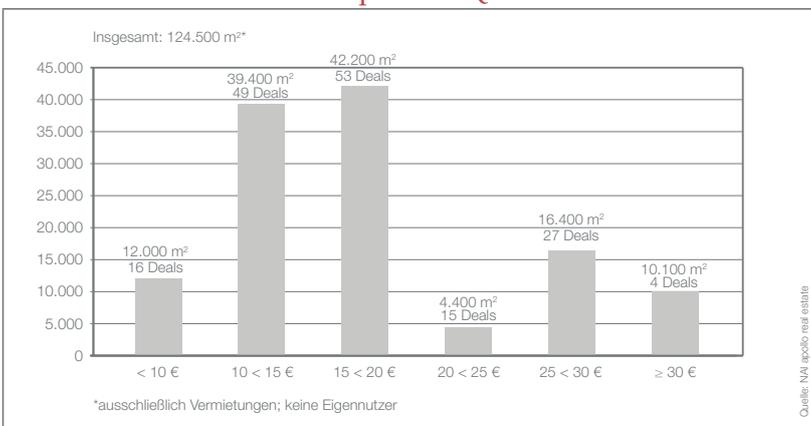
Flächenumsatz nach Lage Q1 2017



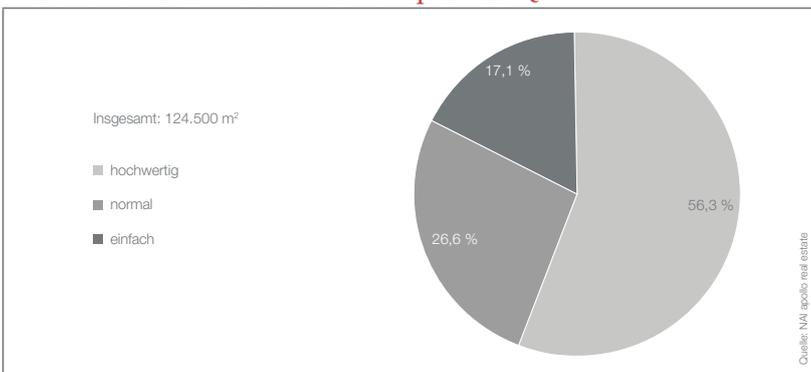
## Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2017



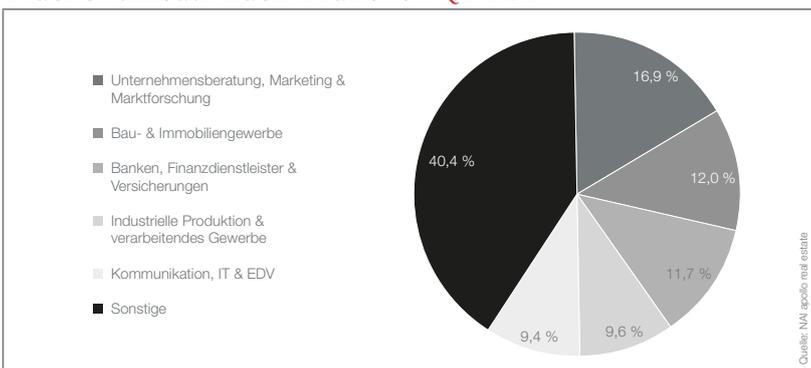
## Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1 2017



## Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1 2017



## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2017



Zu den größten Deals des ersten Quartals 2017 zählen der Abschluss der Deutschen Bahn AG in der Mainzer Landstraße 185 mit 7.200 m² Bürofläche sowie die Erweiterung der EZB mit 6.700 m² im Japan Center. Darüber hinaus hat Dentsu Aegis Network Germany GmbH rund 6.700 m² in der Projektentwicklung „Hafenbogen“ in der Speicherstraße 53 angemietet und somit den Grundstein für die letzte Projektentwicklung im Westhafen gelegt.

Innerhalb der Branchenverteilung kann der Bereich „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ mit 21.100 m² nicht nur das höchste Umsatzvolumen erzielen (16,9 %-Anteil), sondern auch eine der höchsten Zuwachsraten in Höhe von 83,7 % vorweisen. Auf dem zweiten Rang folgt das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 12,0 % bzw. 14.900 m², was primär durch die Abschlüsse von WeWork und Design Offices zurückzuführen ist. „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ müssen sich mangels größerer Abschlüsse bei einem Flächenumsatz von 14.600 m² (11,7 %-Anteil) mit dem dritten Rang begnügen.

Unverändert dominiert der CBD in der räumlichen Umsatzverteilung mit 74.400 m² bzw. einem Anteil von 59,8 % das Marktgeschehen. Der Hauptlage „Bürozentren“ verhelfen Abschlüsse oberhalb von 1.000 m² in Eschborn abermals zu einem überdurchschnittlichen Marktanteil von 17,8 % bzw. 22.200 m². Im Teilmarktvergleich liegen das Bankenviertel sowie das Westend mit 18.400 m² bzw. 18.300 m² nahezu gleichauf.

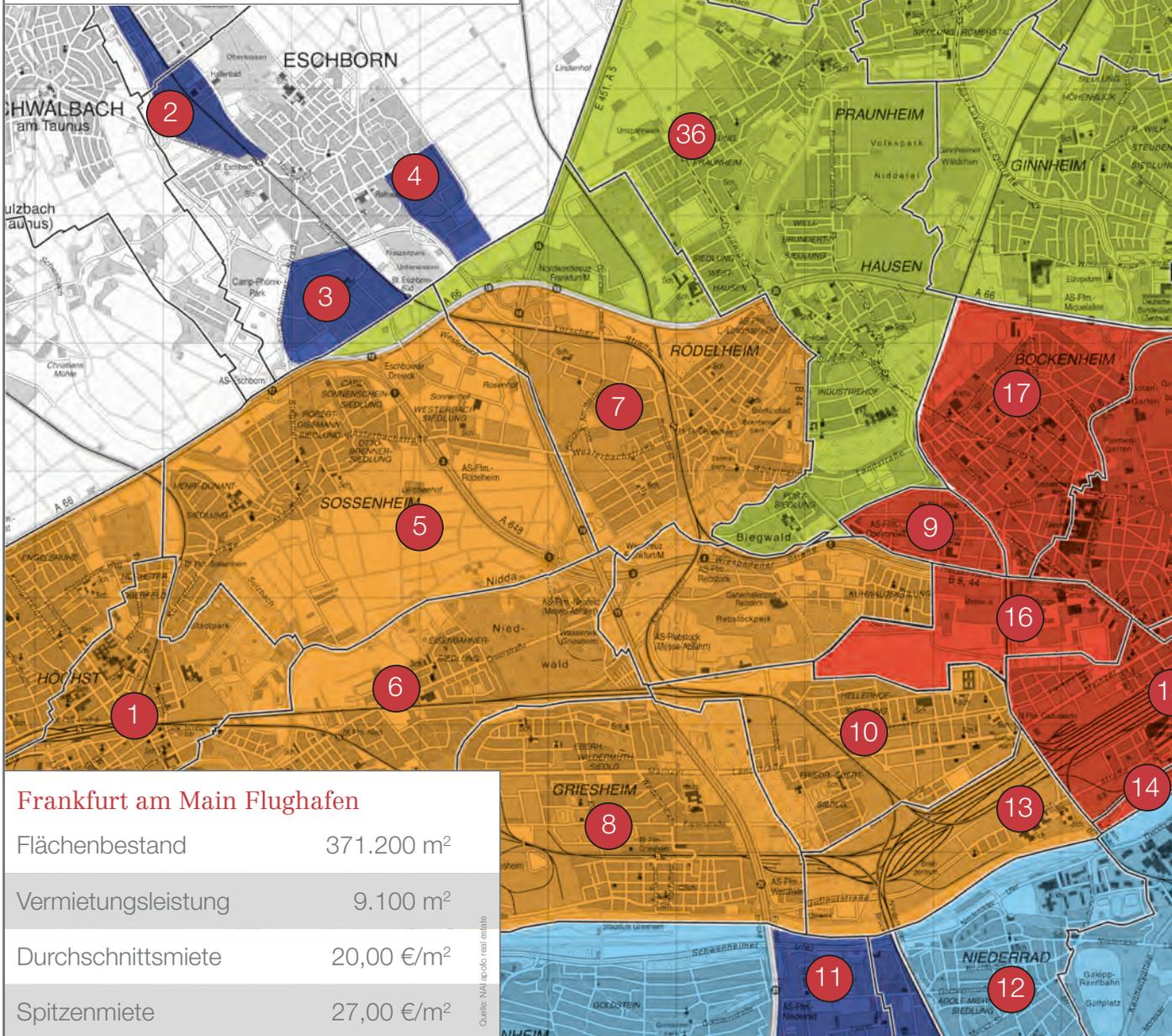
Das hohe Umsatzvolumen in den Bürozentren hat zu einer Stabilisierung der flächengewichteten Durchschnittsmiete von 19,30 €/m² geführt, die im Vergleich zum Vorquartal unverändert ist. Die Spitzenmiete bleibt ebenfalls stabil bei 39,00 €/m².

## Bürolagen Frankfurt a.M. Q1 2017

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	503.900 m <sup>2</sup>
 F-WEST	61.300 m <sup>2</sup>
 F-SÜD	89.700 m <sup>2</sup>
 F-NORD	67.100 m <sup>2</sup>
 F-OST	55.700 m <sup>2</sup>
 BÜROZENTREN	416.300 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>1.194.000 m<sup>2</sup></b>

Datenstand 31.03.2017  
 \* inklusive Untermietflächen  
 im Vergleich zu Vorberichten veränderte Hauptlagenzuordnung  
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008  
 im Vergleich zu Vorberichten veränderte Hauptlagenzuordnung



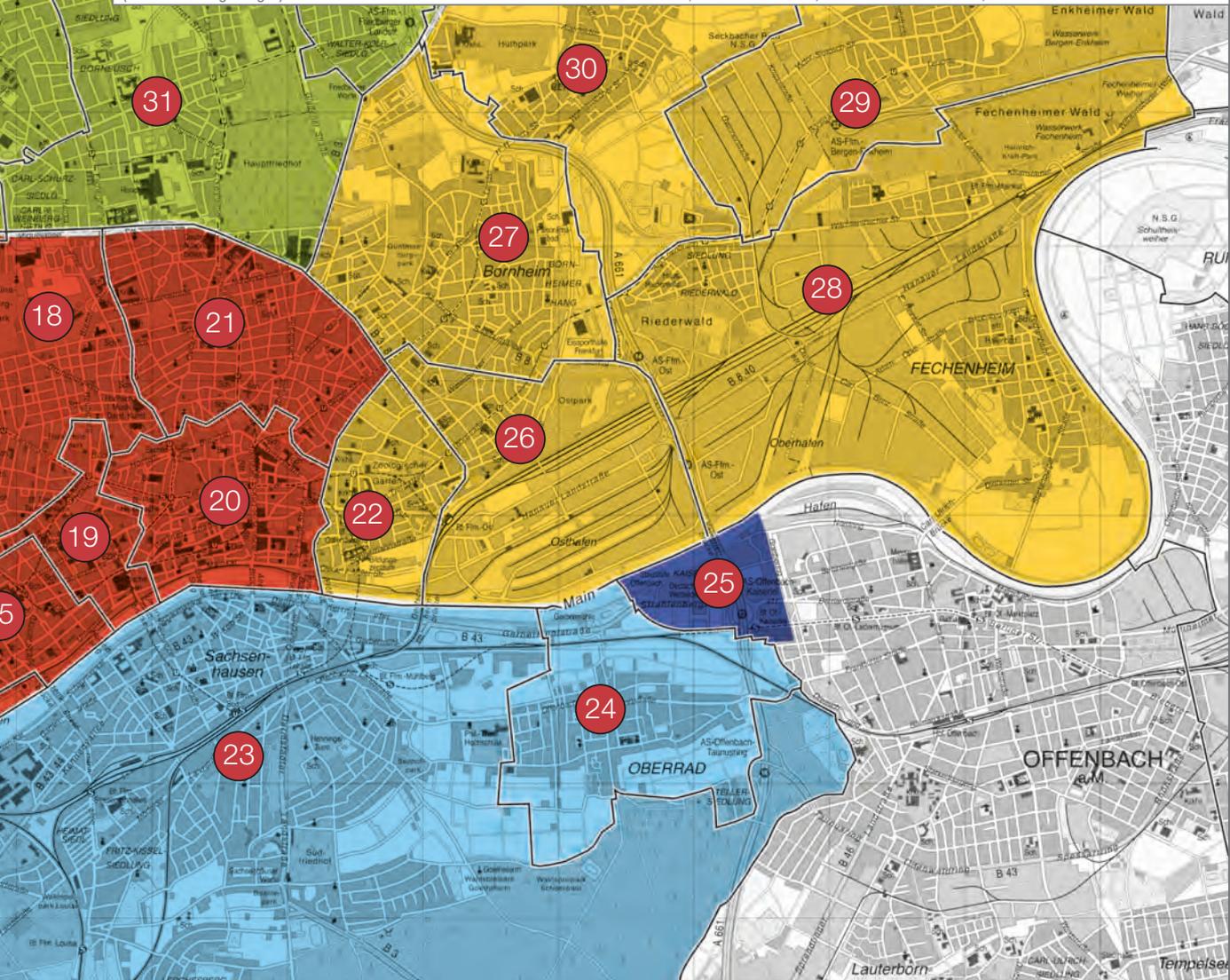
### Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	371.200 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	9.100 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	20,00 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	27,00 €/m <sup>2</sup>

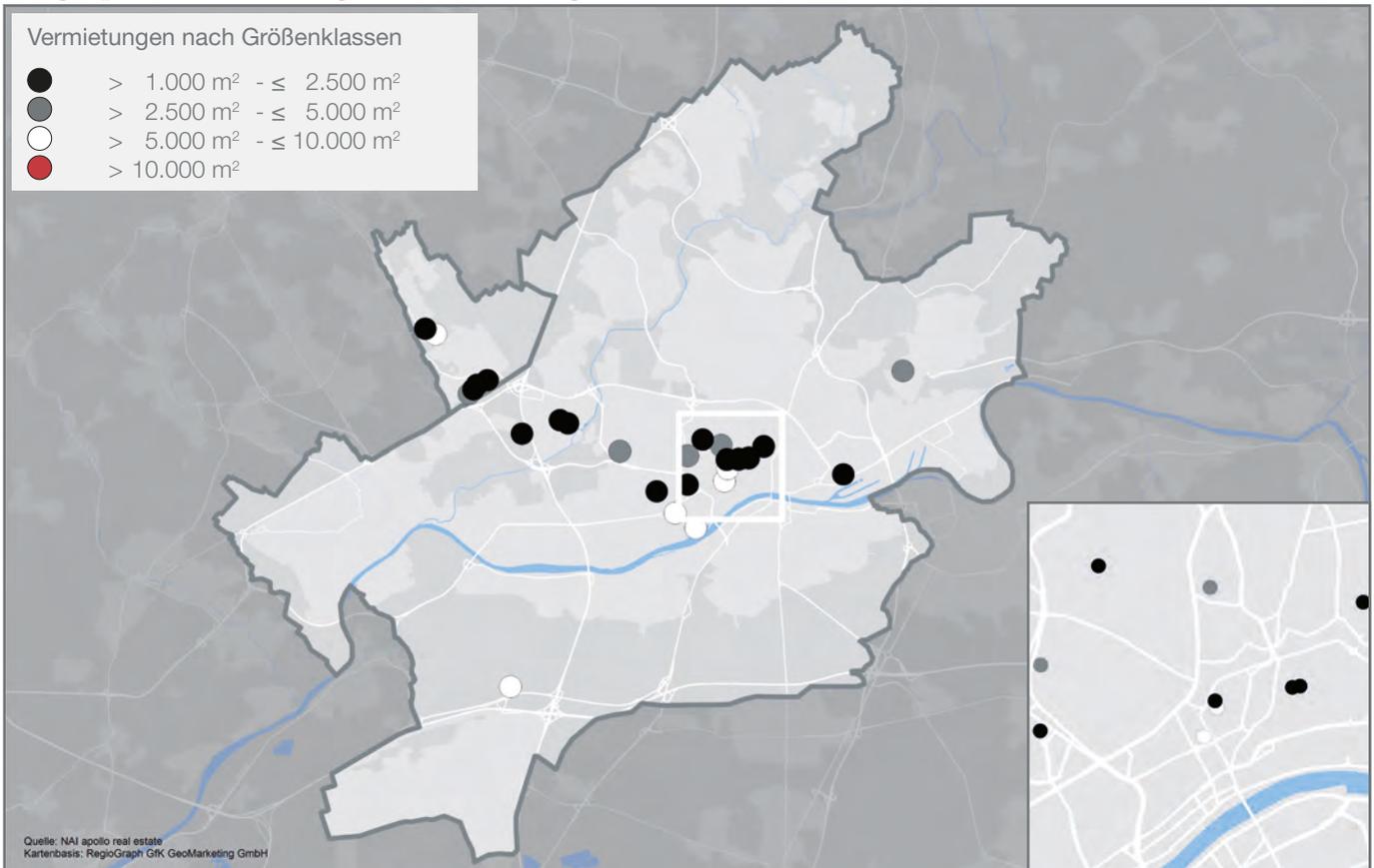
Quelle: NAI Apollo real estate

Teilmärkte	Bestand (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	189.000	9.400	5,0	8,00	16,00	7
2. Eschborn-West	168.100	37.500	22,3	9,00	12,50	12
3. Eschborn-Süd	386.300	94.600	24,5	10,50	15,00	24
4. Eschborn-Ost	123.900	6.100	4,9	11,50	14,50	4
5. Sossenheim	87.300	9.500	10,9	11,00	12,50	3
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	115.500	21.800	18,9	9,00	12,50	11
8. Griesheim	16.800	0	0,0	6,00	8,50	0
9. City West	517.100	80.900	15,6	13,50	21,00	17
10. Gallus	585.100	20.200	3,5	11,00	15,00	10
11. Niederrad (Büro)	633.900	117.500	18,5	12,00	16,00	22
12. Niederrad (Stadt)	12.500	700	5,6	10,00	13,00	1
13. Gutleutviertel	138.300	400	0,3	12,00	13,50	1
14. Westhafen	88.100	13.700	15,6	22,00	27,50	5
15. Bahnhofsviertel	374.200	65.000	17,4	16,50	25,00	31
16. Messe/Europaviertel	313.400	36.800	11,7	23,00	34,50	5
17. Bockenheim	311.200	25.600	8,2	14,50	19,00	11
18. Westend	659.600	89.800	13,6	22,00	37,00	64
19. Bankanlage	1.152.700	120.900	10,5	30,00	39,00	26
20. Stadtmitte	585.300	56.200	9,6	22,50	36,00	63
21. Nordend	126.700	15.000	11,8	17,50	27,00	11
22. City Ostend	226.300	5.100	2,3	14,50	17,00	3
23. Sachsenhausen	448.900	41.300	9,2	13,00	26,00	30
24. Oberrad	4.500	0	0,0	12,20	15,80	0
25. OF-Kaiserlei	239.800	46.200	19,3	10,00	12,50	11
26. Ostend-Ost	355.300	28.400	8,0	12,00	16,50	22
27. Bornheim	36.900	200	0,5	9,00	13,50	2
28. Riederwald/Fechenheim	222.600	11.600	5,2	8,50	11,00	9
29. Bergen-Enkheim	50.600	9.000	17,8	6,50	11,00	7
30. Sockbach	15.100	1.300	8,6	7,00	9,00	1
31. Eckenheim	13.900	400	2,9	12,00	16,00	1
32. Eschersheim	33.400	200	0,6	10,00	17,00	1
33. Nieder-Eschbach	138.000	39.800	28,8	8,00	10,50	14
34. Mertonviertel	275.500	114.400	41,5	12,00	14,00	8
35. Hedderheim	10.900	700	6,4	10,00	12,00	2
36. Praunheim/Hausen	129.200	22.700	17,6	11,50	13,50	8
<b>GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)</b>	<b>11.427.000</b>	<b>1.194.000</b>	<b>10,4</b>	<b>19,30</b>	<b>39,00</b>	<b>459</b>

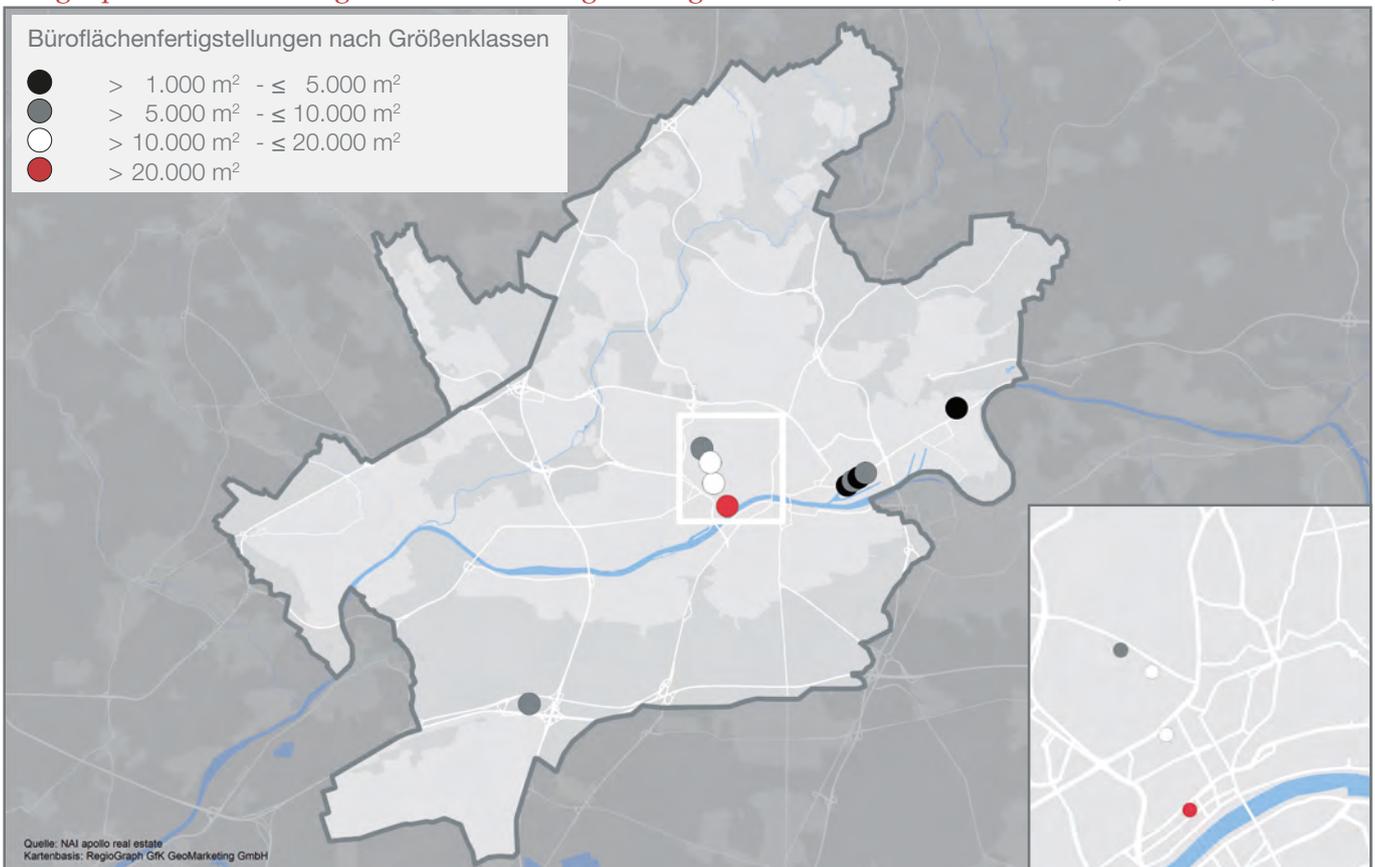
Quelle: NAI Apollo Real Estate



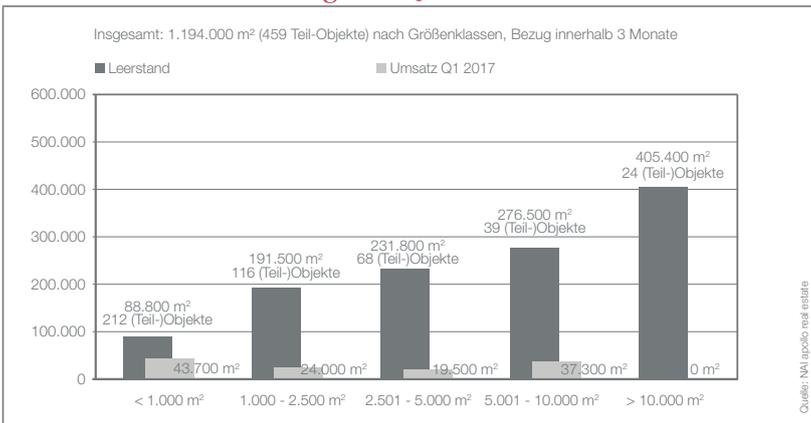
Geographische Verortung Großvermietungen Q1 2017 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



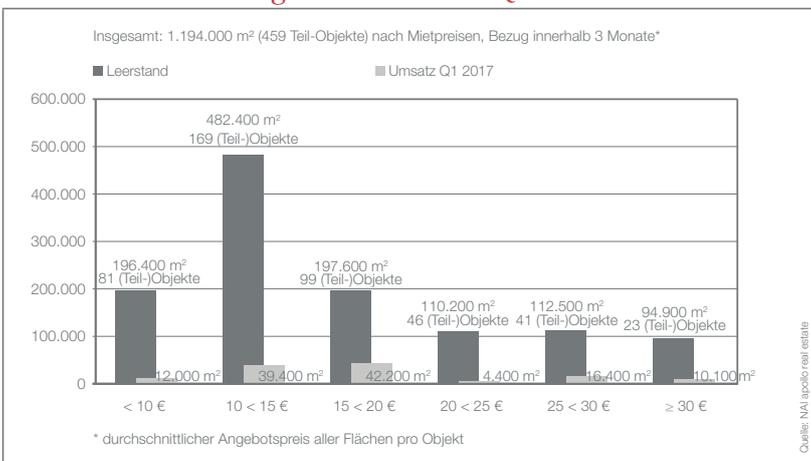
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2017 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



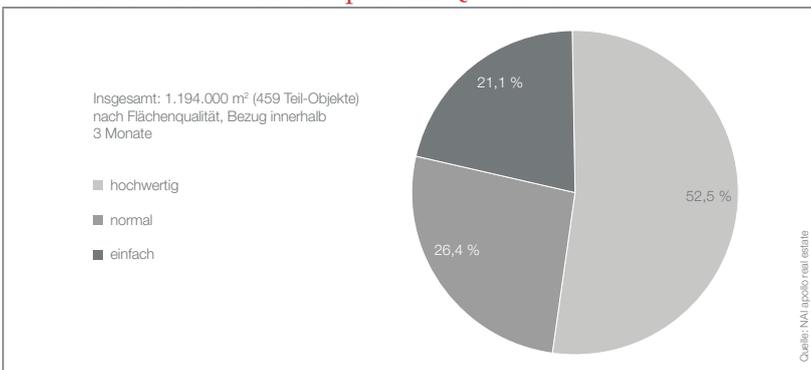
## Leerstand nach Flächengröße Q1 2017



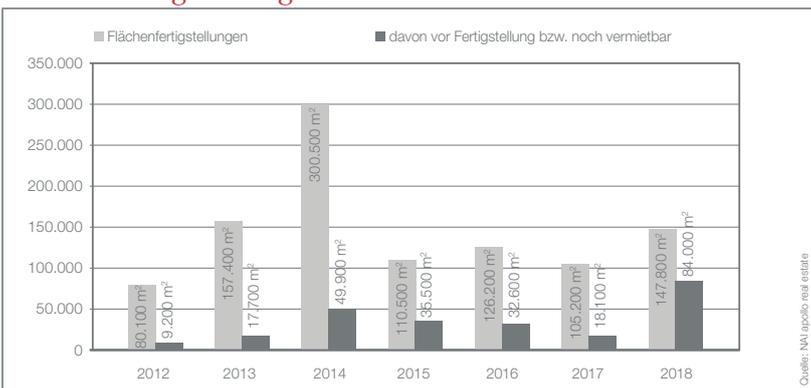
## Leerstand nach aufgerufener Miete Q1 2017



## Leerstand nach Flächenqualität Q1 2017



## Flächenfertigstellungen



Im ersten Quartal 2017 sind im Frankfurter Marktgebiet zwei Projekte mit insgesamt 21.700 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt worden. Die Flächenabgänge hingegen summieren sich auf insgesamt 87.800 m<sup>2</sup>. Diese Flächen werden zu über 65 % einer Wohnnutzung zugeführt. Infolge der Nettoflächenabgänge sinkt der Flächenbestand auf 11,43 Mio. m<sup>2</sup>.

Aktuell wird im Jahresverlauf 2017 mit einem Fertigstellungsvolumen von 105.200 m<sup>2</sup> Bürofläche gerechnet, wovon bereits jetzt nur noch 18.100 m<sup>2</sup> verfügbar sind. Für das Jahr 2018 wird gegenwärtig mit einem Volumen von 147.800 m<sup>2</sup> gerechnet.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – hat den Reduktionstrend der Vorquartale auch im ersten Quartal 2017 fortgesetzt. Zum Stand 31.03.2017 stehen 1,194 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche in 459 Objekten kurzfristig zur Verfügung. Hieraus resultiert eine Leerstandsquote von 10,4 %, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum um weitere 0,3 %-Punkte gesunken ist.

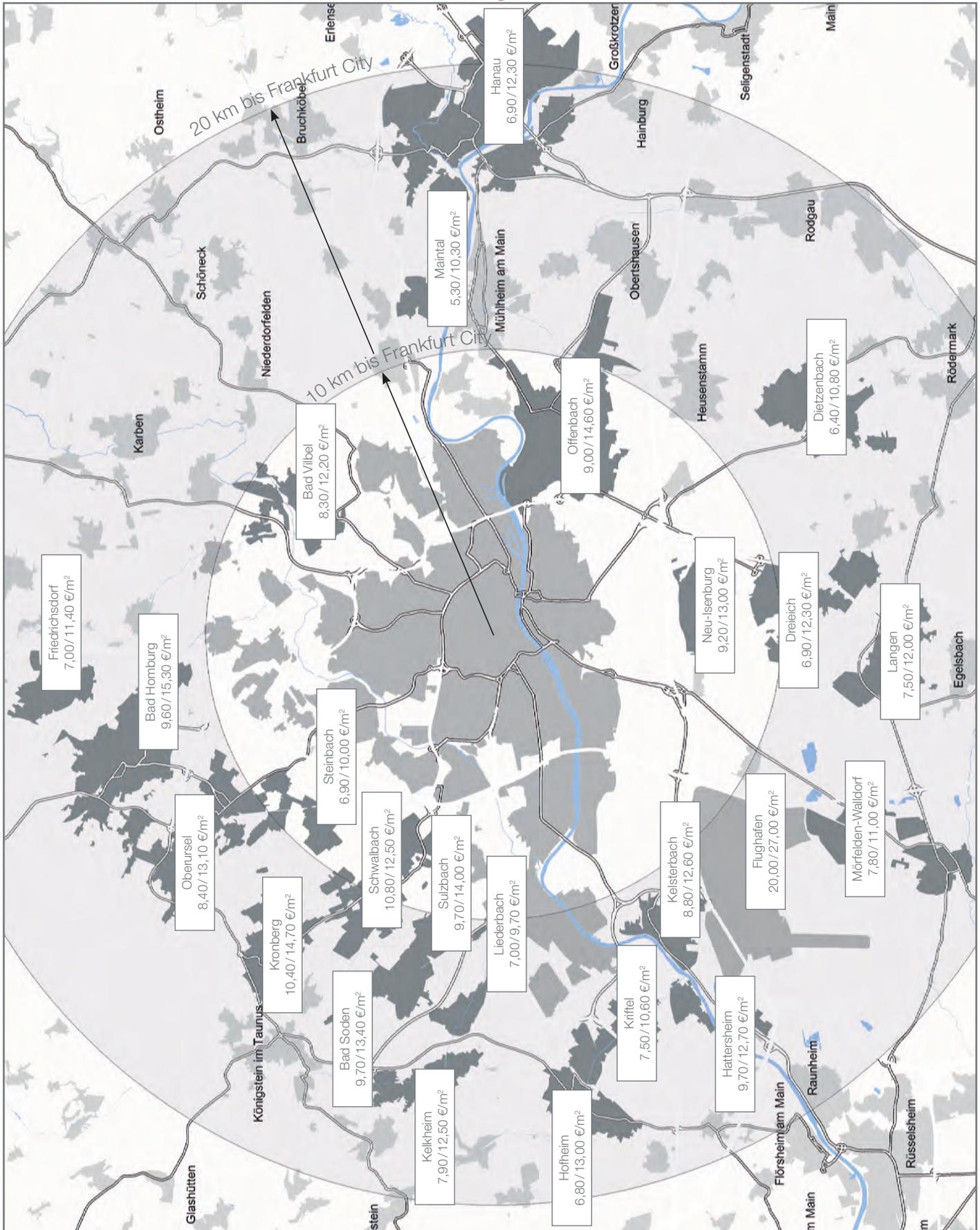
Nach dem sehr guten Start in 2017 ist für den weiteren Jahresverlauf mit einem Volumen im Bereich von 550.000 m<sup>2</sup> zu rechnen. Dabei werden sich auch erste Abschlüsse durch Banken, die von der Themse an den Main wechseln, bemerkbar machen. Infolgedessen wird der Leerstandsabbau auch in den nächsten Monaten anhalten. Dies sollte sich ebenfalls positiv auf das Mietniveau auswirken.

## Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	➔
Leerstand	⬇️
Umsatzleistung	➔
Spitzenmiete	➔
Durchschnittsmiete	➔

Quelle: NAI Apollo real estate

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete



Quelle: NAI apollo real estate  
 Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH  
 auf Basis von 5.360 Angeboten (02/2016 - 01/2017)  
 der empirica-systeme Marktdatenbank

## Städte

### Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q1 2017

	Bestand (in Mio. m <sup>2</sup> )	Umsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> )
Berlin	18,60	205.000	2,7	28,20	16,00
Düsseldorf	9,14	110.000	8,2	26,50	14,60
Frankfurt a. M.	11,43	124.500	10,4	39,00	19,30
Hamburg	13,62	162.000	5,0	26,00	15,30
München	20,15	257.000	4,0	35,50	16,30

### Spitzenrenditen Q1 2017

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,25 %	3,30 %	4,95 %
Düsseldorf	3,95 %	3,45 %	4,95 %
Frankfurt a. M.	3,60 %	3,50 %	4,95 %
Hamburg	3,30 %	3,40 %	4,95 %
München	3,25 %	3,20 %	4,90 %
Gesamt	Ø = 3,45 %	Ø = 3,35 %	Ø = 4,95 %

## Frankfurt a. M.

### Größte Umsätze Q1 2017

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m <sup>2</sup>
Mainzer Landstraße 185 / Bahnhofsviertel	Deutsche Bahn AG	7.200
Japan Center, Taunustor 2 / Bankenlage	Europäische Zentralbank	6.700
Hafenbogen, Speicherstraße 53 / Westhafen	Dentsu Aegis Network Germany GmbH	6.700
MAC, Unterschweinstiege 2-14 / Flughafen	QuintilesIMS	6.500
Hauptstraße 129 / Eschborn-West	Deutsche Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH	5.200

### Größte Investments Q1 2017

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €
Signaris, Mainzer Landstraße 35-37	LBBW Immobilien	ca. 80.000.000 (geschätzt)
Fiat Chrysler Zentrale, Hanauer Landstraße 150	BNP Paribas REIM	ca. > 75.000.000
BoLa 25, Bockenheimer Landstraße 25	Aberdeen Asset Management	ca. 75.000.000 (geschätzt)
Estrella, Theodor-Heuss-Allee 44	Fosun	ca. 52.000.000
Frankfurt Central, Am Hauptbahnhof 18	Aberdeen Asset Management	ca. 42.000.000

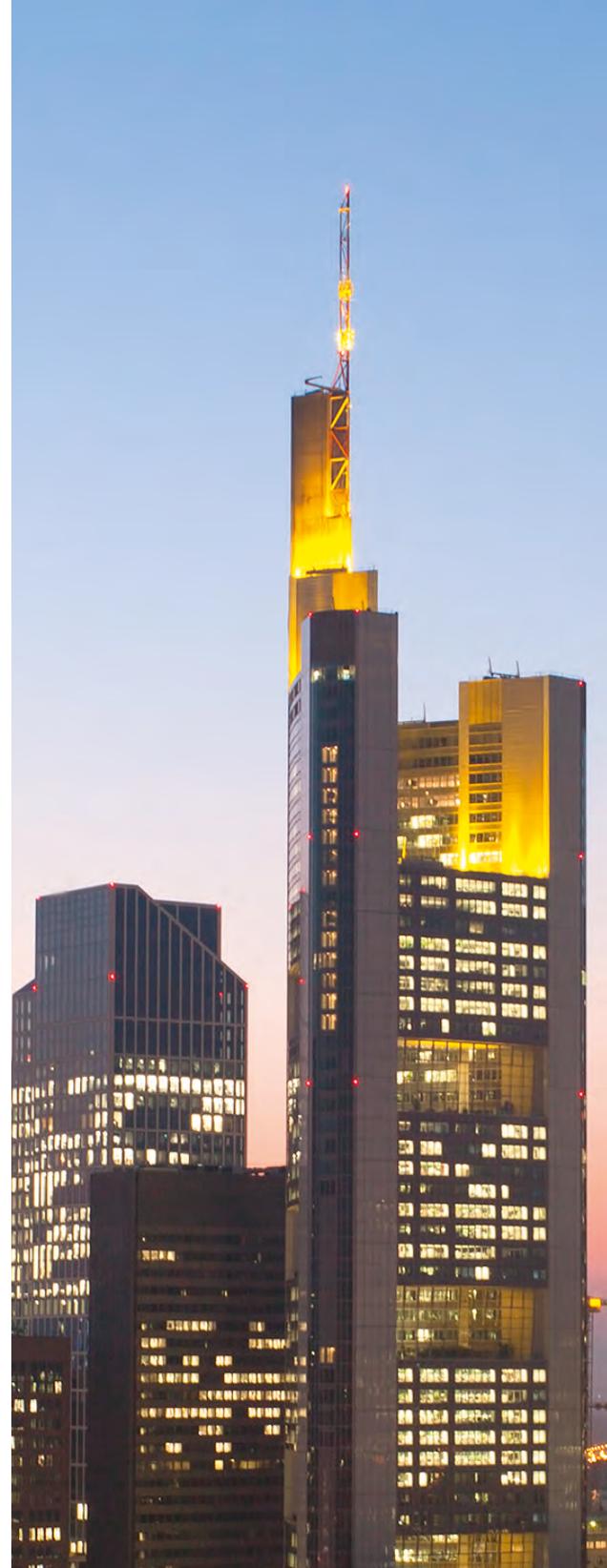
**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.  
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

- ASSET MANAGEMENT
- BAUMANAGEMENT
- BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG
- BEWERTUNG UND RESEARCH
- CORPORATE FINANCE ADVISORY
- CORPORATE REAL ESTATE SERVICES
- PROPERTY MANAGEMENT
- TRANSAKTIONSBERATUNG
- VERKAUF UND VERMIETUNG



**IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN –  
WIR ZEICHNEN UNS AUS**

- INHABERGEFÜHRT
- PARNTER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT
- ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG
- UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT
- LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK
- FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo real estate, 2017.

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. Die NAI apollo real estate 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 der NAI apollo real estate publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.