Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q3 2017

„Das Entscheidende am Wissen ist, dass man es beherzigt und anwendet.“

Zitat von Konfuzius

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

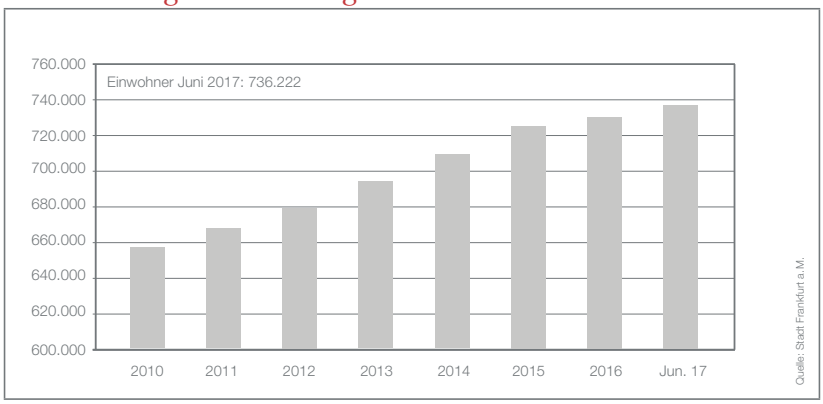
Radomir Vasilijevic
Head of Office & Retail Letting
+49 (0) 69 - 970 505-106
radomir.vasilijevic@nai-apollo.de

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

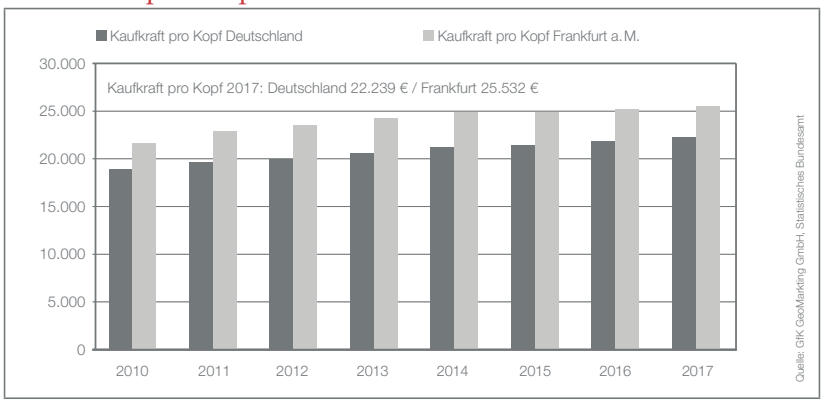
Lenny Lemler
Co-Head of Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemler@nai-apollo.de

NAIapollo

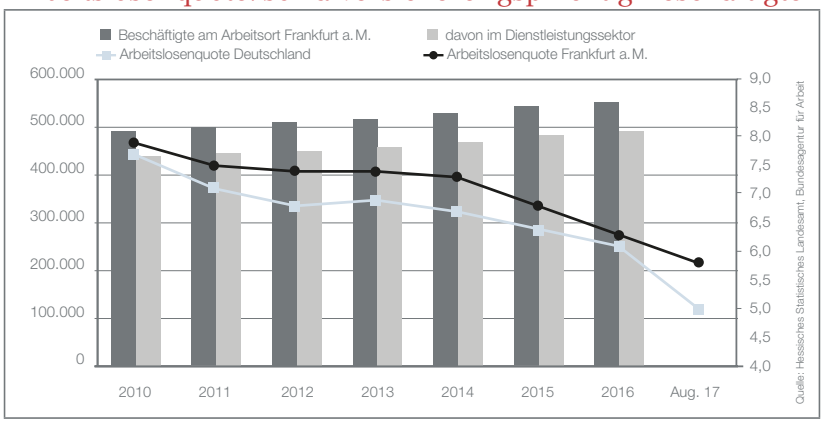
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



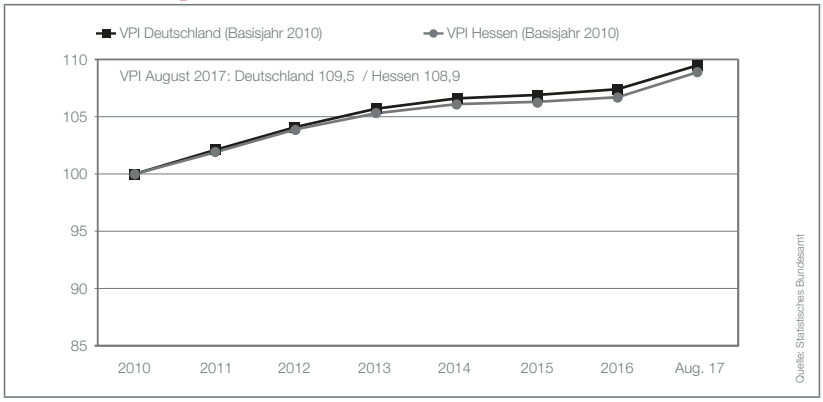
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

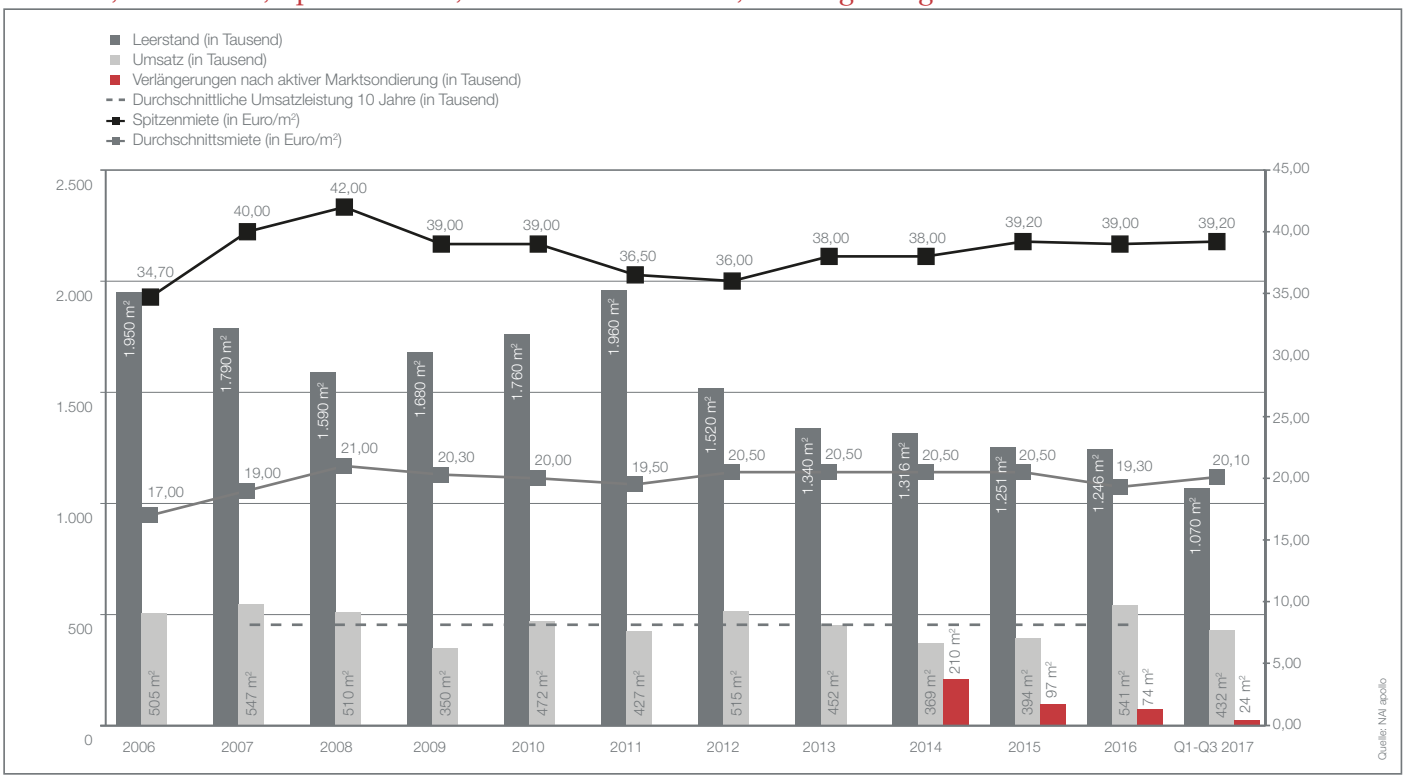


Die Metropole Frankfurt am Main ist auch in 2017 unverändert durch einen spürbaren Bevölkerungsanstieg geprägt. Nach neuesten Angaben der Stadt Frankfurt lag die Einwohnerzahl zum 30.06.2017 bei 736.222, womit diese in der ersten Jahreshälfte 2017 um 6.598 Einwohner bzw. 0,9 % zugelegt hat. Bis zum Ende des Jahres 2018 prognostiziert die Stadt Frankfurt ein Übertreffen der 750.000 Einwohner-Marke. Die Schwelle von 800.000 Einwohnern soll im Jahr 2027 überschritten werden.

Im Einklang mit der steigenden Bevölkerungsentwicklung setzt sich auch der anhaltend positive Trend der Arbeitsmarktentwicklung in Frankfurt unbeirrt fort. Zum aktuellsten Stand, dem 31.12.2016, verzeichnet die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ein Plus von 1,8 % gegenüber dem Vorjahr auf aktuell 559.566. Die Arbeitslosenquote ist im August 2017 um 0,4 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahresmonat auf 5,8 % gesunken.

Als limitierender Faktor der wirtschaftlichen Entwicklung könnte sich in Frankfurt der Mangel an Fachkräften zeigen. Laut des IHK Fachkräftereport 2017 der IHK Frankfurt fehlen der hessischen Wirtschaft derzeit 56.000 Fachkräfte. Wenngleich der Bedarf bis zum Jahr 2030 spürbar sinkt, ist für das Fachkräfteangebot eine weitaus höhere Abnahme prognostizierbar. So wird die Angebotslücke bis zum Jahr 2030 auf über 200.000 Fachkräfte anwachsen. Die büroflächenaffinen „beratenden und wirtschaftsnahen Dienstleistungen“ weisen einen aktuellen Engpass von 15.000 Arbeitnehmern in Hessen auf, der bis 2030 auf 49.000 anwachsen wird.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

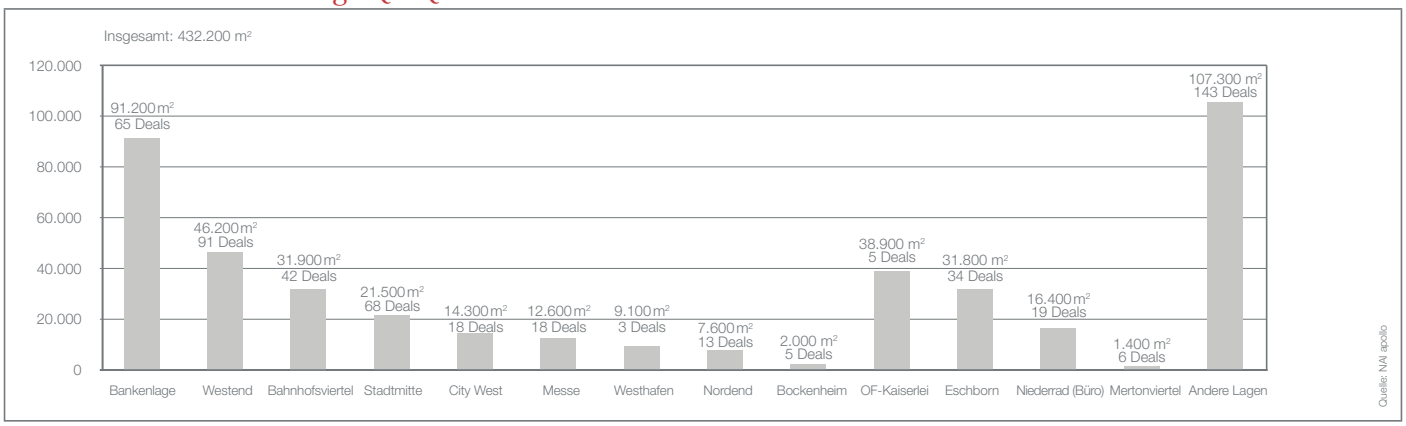


Büromarkt Frankfurt mit Aussicht auf zweitbestes Jahresergebnis

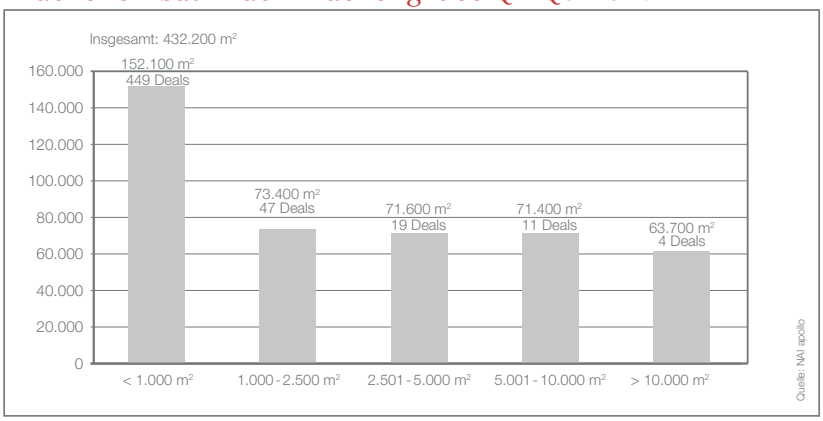
Der Frankfurter Büroflächenvermietungsmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) hat im dritten Quartal 2017 an die sehr positive Entwicklung des ersten Halbjahres anschließen können. Mit einem Flächenumsatz von 183.900 m² durch Vermietungen und Eigennutzer sind die vergangenen Monate Juli bis September 2017 das stärkste dritte Quartal der letzten zehn Jahre. Im Vergleich zum Vorjahresquartal beträgt das Plus 45,1 % bzw. 57.200 m². Für die ersten neun Monate 2017 summiert sich der Flächenumsatz auf 432.200 m², womit der Vorjahreswert um rund ein Viertel übertrumpft worden ist (Q1-Q3 2016: 347.200 m²).

Hiermit befindet sich der Frankfurter Büromarkt auf Rekordjagd und wird auf Gesamtjahressicht aller Voraussicht nach den zweithöchsten Flächenumsatz seit dem Jahr 2000 (725.000 m²) erzielen. Insbesondere Großabschlüsse, teilweise auch in Folge des Brexits, werden auch dem vierten Quartal 2017 zu einem überdurchschnittlichen Umsatzvolumen verhelfen.

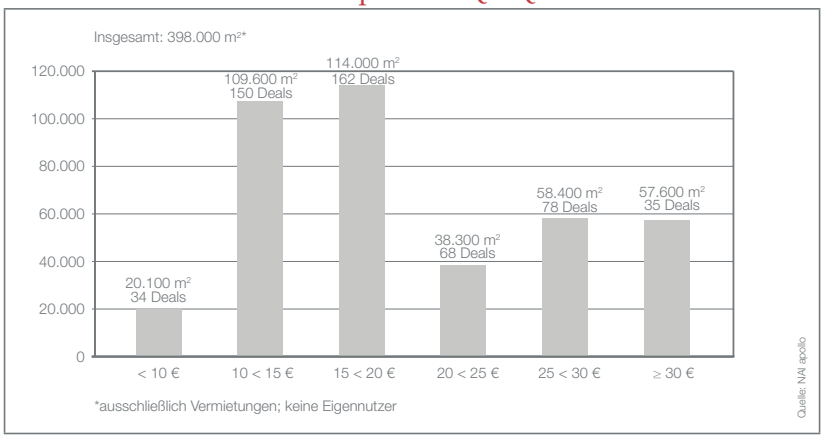
Flächenumsatz nach Lage Q1-Q3 2017



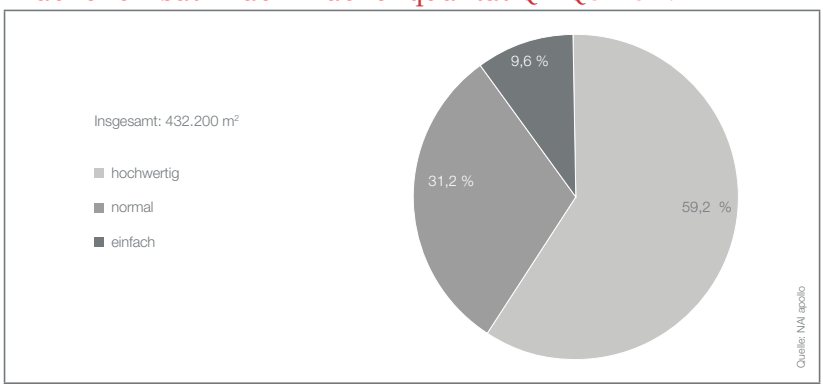
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2017



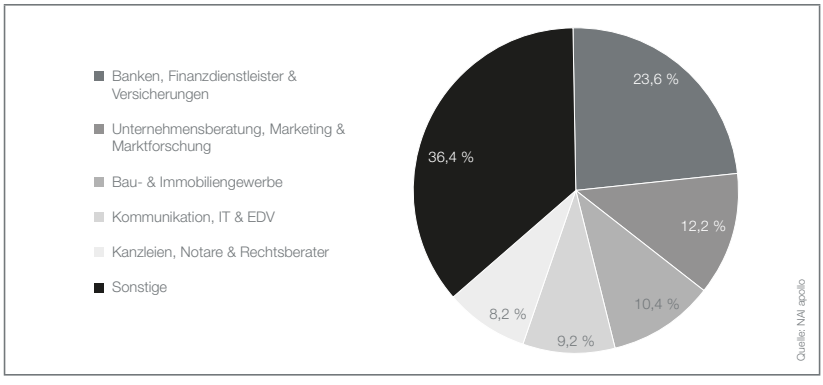
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1-Q3 2017



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1-Q3 2017



Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 2017



In den beiden Größenklassen oberhalb von 5.000 m² ist in den ersten drei Quartalen bereits ein besonders hohes Wachstum erfasst worden. So ist im Cluster „5.001 - 10.000 m²“ der Umsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 29,5 % und im Bereich „ab 10.000 m²“ sogar um 124,4 % angestiegen.

Zu den größten Deals sowohl des dritten Quartals als auch des Gesamtjahres 2017 zählen der Eigennutzerkauf des MainParks (Kaiserleistraße 29-35) mit ca. 27.500 m² Bürofläche durch die Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) sowie die Anmietung von 14.400 m² in der Mainzer Landstraße 277-293 durch die Stadt Frankfurt am Main.

Dementsprechend positioniert sich die Branche der „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ unverändert auf dem ersten Rang innerhalb der Nachfragegruppen. Insgesamt entfällt auf diese ein Umsatz von 102.100 m², was einem Marktanteil von 23,6 % entspricht (2016 Q1-Q3: 88.600 m² bzw. 25,5 %). Dahinter folgen „Unternehmensberatungen, Marketing und Marktforschung“ mit 52.900 m² bzw. 12,2 % sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 45.100 m² bzw. 10,4 %.

Infolge des Eigennutzerkaufs der Helaba gewinnt die Hauptlage Bürozentren mit einem Umsatzanteil von 20,5 % (88.400 m²) weiter an Bedeutung (H1 2017: 16,6 %). Dennoch dominiert in der räumlichen Verteilung unverändert der CBD mit 236.400 m² bzw. einem Anteil von 54,7 % das Marktgeschehen.

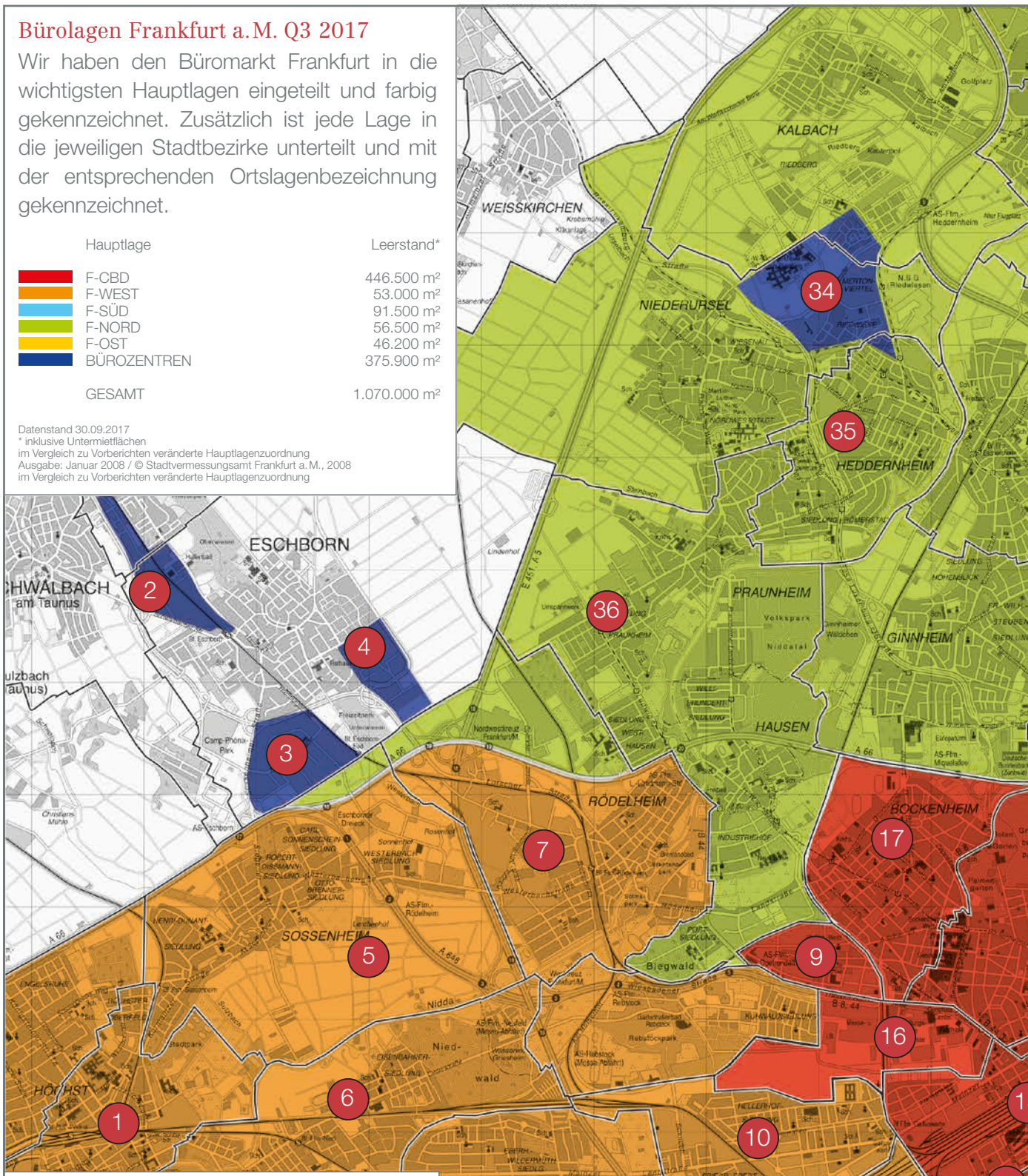
Großanmietungen in hochpreisigen Projektentwicklungen, wie dem Omniturm oder dem Four, wirken sich im dritten Quartal 2017 auf das Mietniveau aus. So steigt die Durchschnittsmiete im Vergleich zum Vorquartal um 0,60 €/m² auf nun 20,10 €/m². Bei der Spitzenmiete ist ein Zuwachs von 0,20 €/m² auf aktuell 39,20 €/m² registriert worden.

Bürolagen Frankfurt a. M. Q3 2017

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

Hauptlage	Leerstand*
F-CBD	446.500 m²
F-WEST	53.000 m²
F-SÜD	91.500 m²
F-NORD	56.500 m²
F-OST	46.200 m²
BÜROZENTREN	375.900 m²
GESAMT	1.070.000 m²

Datenstand 30.09.2017
* 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 m²
Vermietungsleistung	26.700 m²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m²
Spitzenmiete	27,00 €/m²

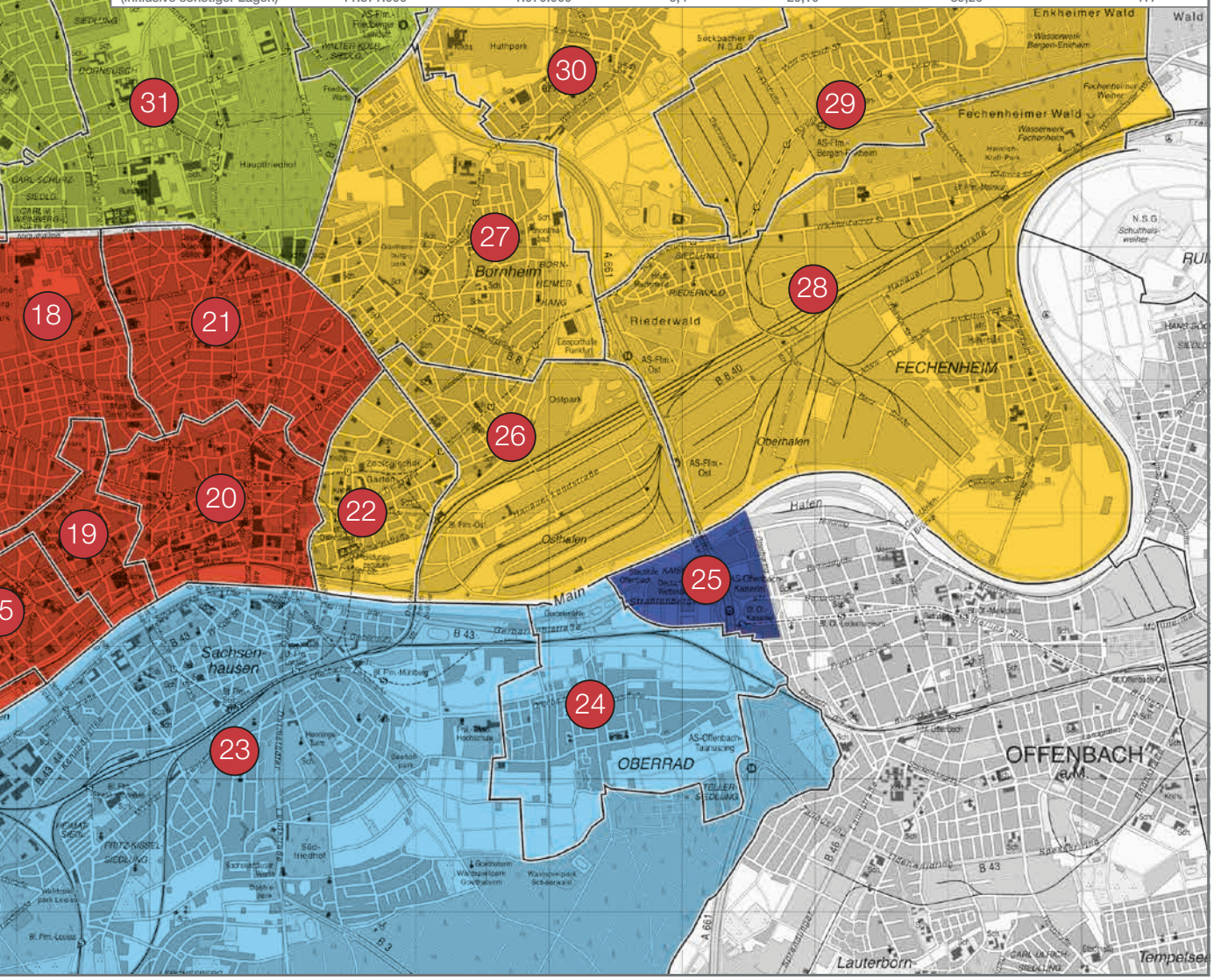
Quelle: NAI apollo

NAIapollo

Bürolagen

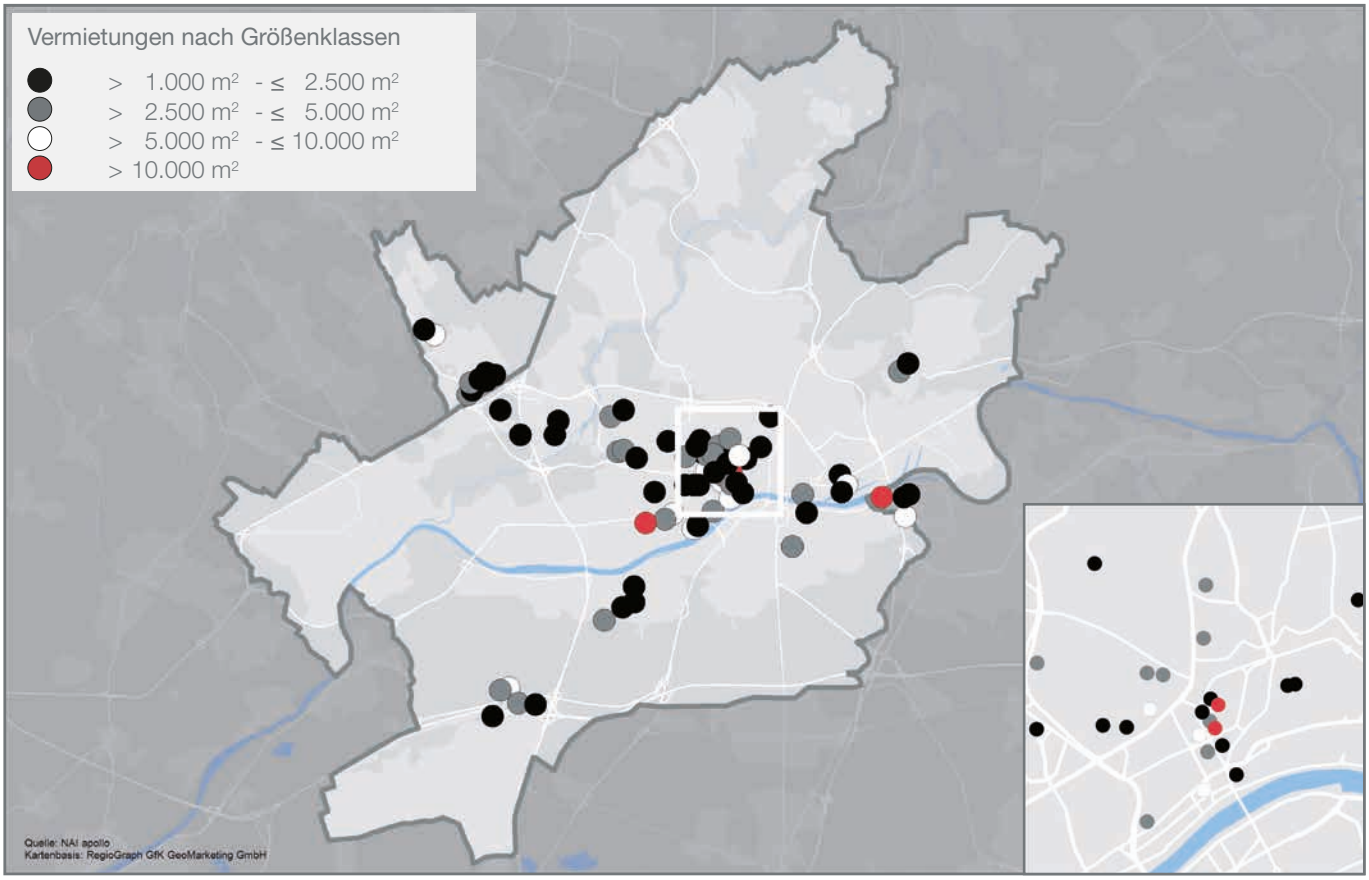
Teilmärkte	Bestand (m²)	Leerstand (m²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	189.000	6.500	3,4	8,00	16,00	8
2. Eschborn-West	168.100	31.600	18,8	10,00	13,00	8
3. Eschborn-Süd	386.300	94.000	24,3	11,00	15,30	24
4. Eschborn-Ost	123.900	8.500	6,9	11,50	15,00	4
5. Sossenheim	87.300	6.800	7,8	11,00	12,50	3
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	115.500	22.900	19,8	9,50	12,50	10
8. Griesheim	16.800	0	0,0	6,00	8,50	0
9. City West	517.100	73.600	14,2	14,50	21,00	14
10. Gallus	580.300	16.400	2,8	11,00	15,00	8
11. Niederrad (Büro)	609.700	88.900	14,6	12,00	16,00	17
12. Niederrad (Stadt)	12.500	0	0,0	10,00	13,00	0
13. Gutleutviertel	138.300	300	0,2	11,50	13,00	1
14. Westhafen	88.100	11.900	13,5	22,50	27,00	6
15. Bahnhofsviertel	404.000	46.600	11,5	17,00	26,50	31
16. Messe/Europaviertel	313.400	36.600	11,7	23,50	34,50	4
17. Bockenheim	311.200	22.200	7,1	14,50	19,00	8
18. Westend	658.600	92.400	14,0	22,50	37,00	62
19. Bankenlage	1.122.300	96.300	8,6	30,00	39,20	23
20. Stadtmitte	581.700	53.000	9,1	23,00	36,00	55
21. Nordend	126.700	13.900	11,0	17,50	25,00	10
22. City Ostend	226.300	2.600	1,1	14,50	17,00	3
23. Sachsenhausen	444.600	38.600	8,7	13,00	19,00	24
24. Oberrad	4.500	700	15,6	12,00	15,50	3
25. OF-Kaiserlei	239.800	33.600	14,0	10,00	12,50	8
26. Ostend-Ost	355.300	26.400	7,4	13,00	18,50	24
27. Bornheim	36.900	200	0,5	9,00	13,50	2
28. Riederwald/Fechenheim	226.400	10.100	4,5	8,00	11,00	7
29. Bergen-Enkheim	50.600	6.800	13,4	7,00	12,00	6
30. Seckbach	15.100	100	0,7	7,00	9,00	1
31. Eckenheim	13.900	900	6,5	12,00	16,00	2
32. Eschersheim	33.400	800	2,4	10,00	16,50	2
33. Nieder-Eschbach	138.000	36.700	26,6	8,00	10,50	12
34. Mertonviertel	275.500	119.300	43,3	12,00	14,00	8
35. Heddernheim	10.900	700	6,4	10,00	12,00	2
36. Praunheim/Hausen	108.000	16.500	15,3	11,50	13,50	7
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	**11.371.000**	**1.070.000**	**9,4**	**20,10**	**39,20**	**417**

Quelle: NAI apollo

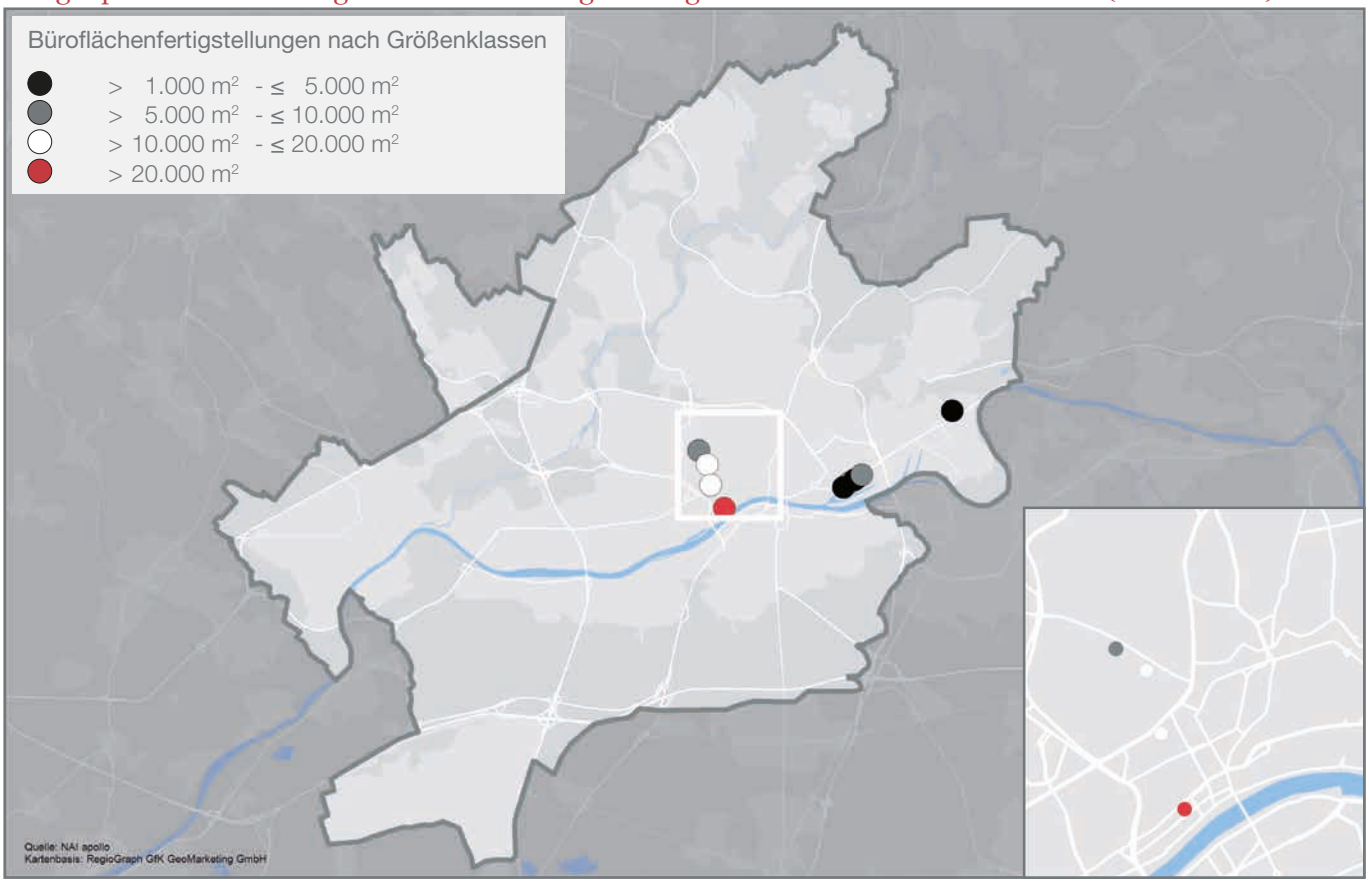


Partner der NAI apollo group

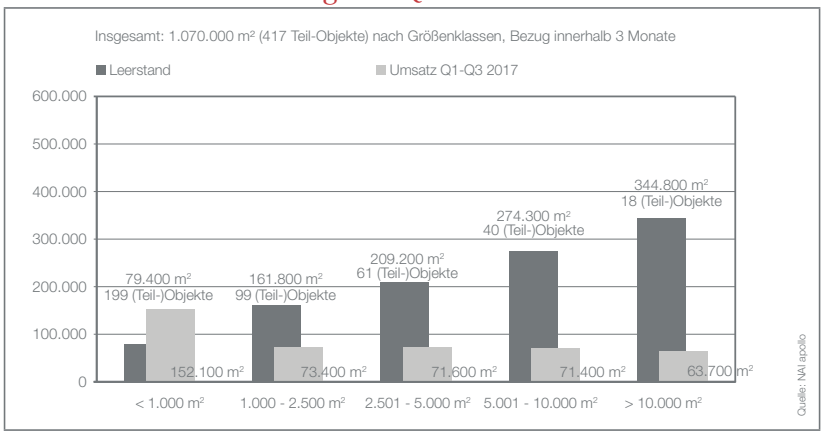
Geographische Verortung Großvermietungen Q1-Q3 2017 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



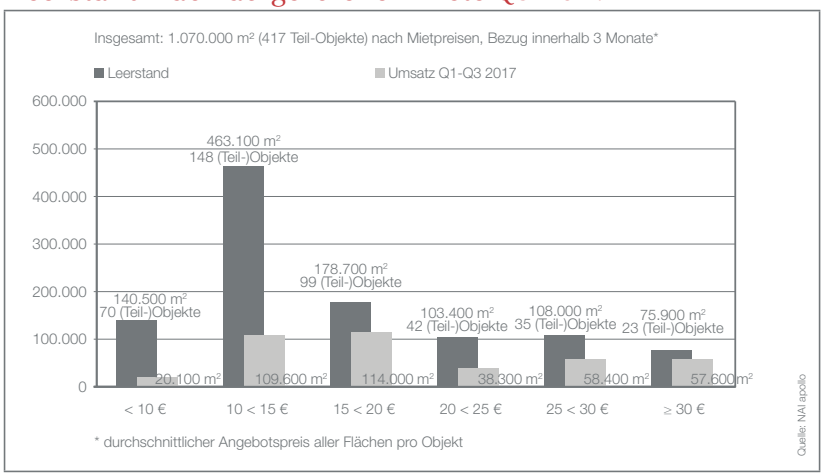
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2017 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



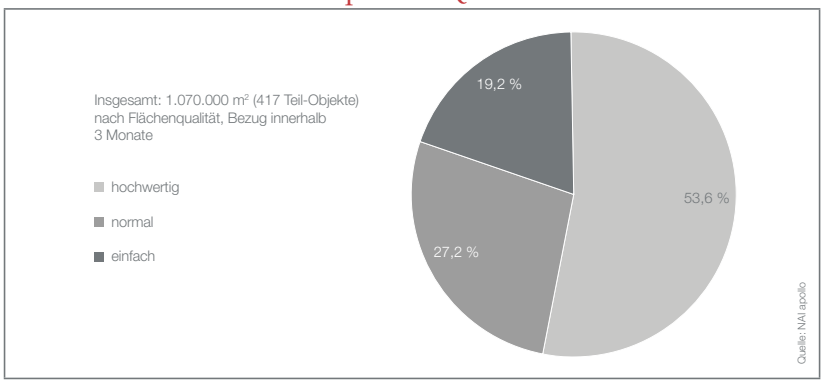
Leerstand nach Flächengröße Q3 2017



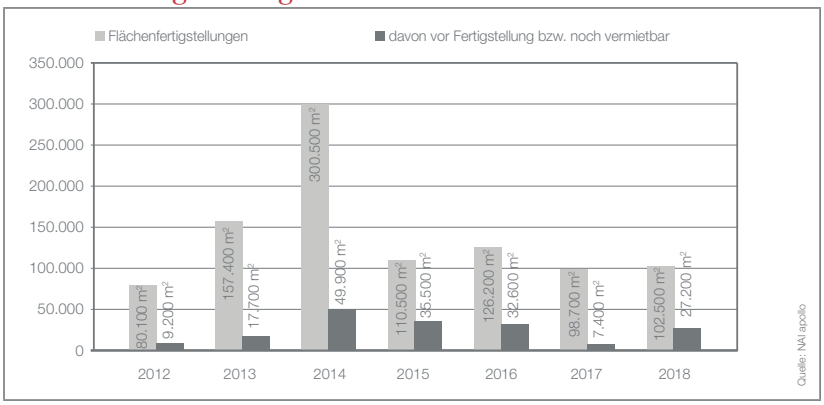
Leerstand nach aufgerufener Miete Q3 2017



Leerstand nach Flächenqualität Q3 2017



Flächenfertigstellungen



Im dritten Quartal 2017 sind keine nennenswerten Büroflächen fertiggestellt worden. Hingegen summieren sich die Flächenabgänge auf 18.000 m², wovon alle Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Als Resultat hiervon sinkt der Büroflächenbestand zum Ende des dritten Quartals 2017 auf 11,37 Mio. m².

Für das Gesamtjahr summiert sich das projektierte Fertigstellungsvolumen zum derzeitigen Kenntnisstand auf 98.700 m², wovon nur noch 7.400 m² für eine Anmietung zur Verfügung stehen.

Auch in den Monaten Juli bis September hält der Trend des Leerstandsabbaus an. So hat sich der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – innerhalb der letzten drei Monate um weitere 74.000 m² auf 1,07 Mio. m² reduziert. Daraus resultiert eine Leerstandsquote von 9,4 %, die innerhalb der letzten drei Monate um 0,6 %-Punkte gesunken ist.

Die unverändert gut gefüllte Vermietungspipeline wird die Marktaktivitäten im vierten Quartal 2017 weiter antreiben, weshalb auf Gesamtjahressicht ein Flächenumsatz deutlich oberhalb der 600.000 m²-Marke prognostiziert werden kann. Infolgedessen wird sich auch der Leerstandsabbau sowie die aufwärtsgerichtete Mietpreisentwicklung fortsetzen.

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 5.314 Angeboten (08/2016 – 07/2017)
der empirica-systeme Marktdatenbank

NAIapollo

Städte

Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q3 2017

	Bestand (in Mio. m²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m²)	Durchschnittsmiete (€/m²)
Berlin	18,60	2,4	30,00	17,10
Düsseldorf	9,13	7,9	26,50	14,50
Frankfurt a. M.	11,37	9,4	39,20	20,10
Hamburg	13,70	4,9	26,50	15,10
München	20,15	3,4	36,00	16,60

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen Q3 2017

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	3,10 %	3,25 %	4,70 %
Düsseldorf	3,80 %	3,40 %	4,70 %
Frankfurt a. M.	3,45 %	3,45 %	4,70 %
Hamburg	3,20 %	3,30 %	4,70 %
München	3,10 %	2,95 %	4,65 %
Gesamt	Ø = 3,35 %	Ø = 3,25 %	Ø = 4,70 %

Quelle: NAI apollo

Größte Vermietungen Q1-Q3 2017

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m²
MainPark, Kaiserleistraße 29-35 / Offenbach-Kaiserlei	Helaba	27.500
Mainzer Landstraße 277-293 /Gallus	Stadt Frankfurt	14.400
Junghof Plaza, Junghofstraße 18-26 / Bankenlage	Clifford Chance	11.800
Omniturm, Große Gallusstraße 16-18 / Bankenlage	Morgan Stanley	10.000
Berliner Straße 316 / Offenbach-Kaiserlei	Axa Versicherung	8.000

Quelle: NAI apollo

Größte Investments Q1-Q3 2017

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €
Grand Central, Adam-Riese-Straße	Amundi Real Estate	ca. 310.000.000
T8, Taunusanlage 8	Mirae Asset Global Investments Co.	ca. 300.000.000
Eschborn Plaza, Mergenthalerallee 3-5	Aurec / Migdal Insurance Group etc.	ca. 236.000.000
WestendCarree, Grüneburgweg 14-18	Infrared Capital Partners	ca. 127.000.000
Frankfurt Airport Center 1 (FAC 1), Hugo-Eckener-Ring 1	Madison International Realty / Peakside	ca. 120.000.000

Quelle: NAI apollo

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

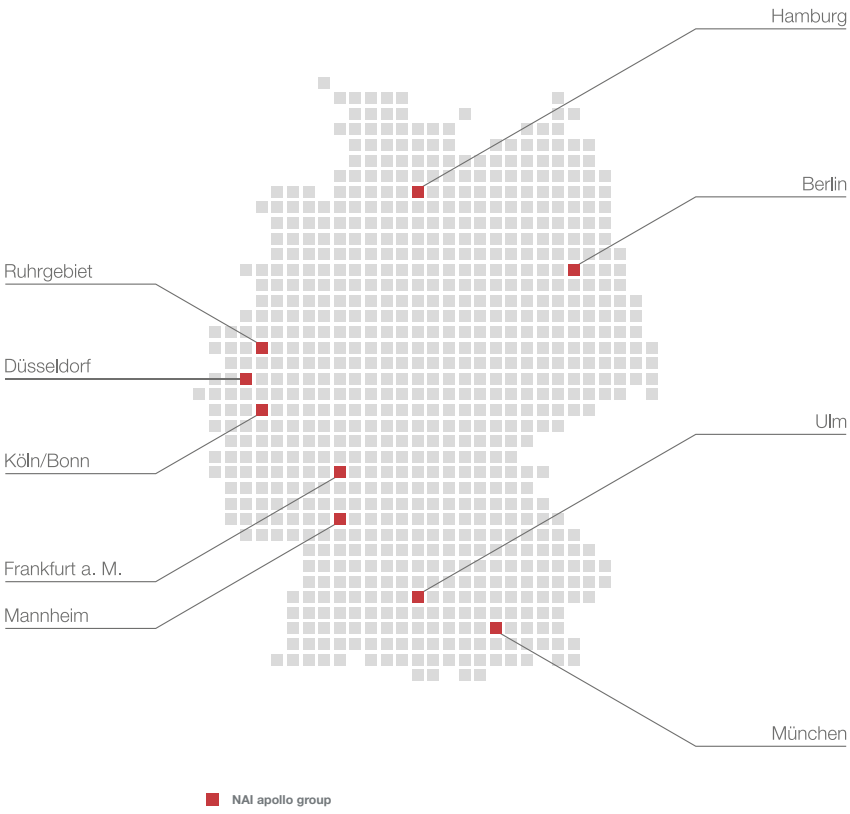
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 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 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 publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.

NAIapollo