



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q1 2018

„Nach dem Wissen ist das nächstbeste 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



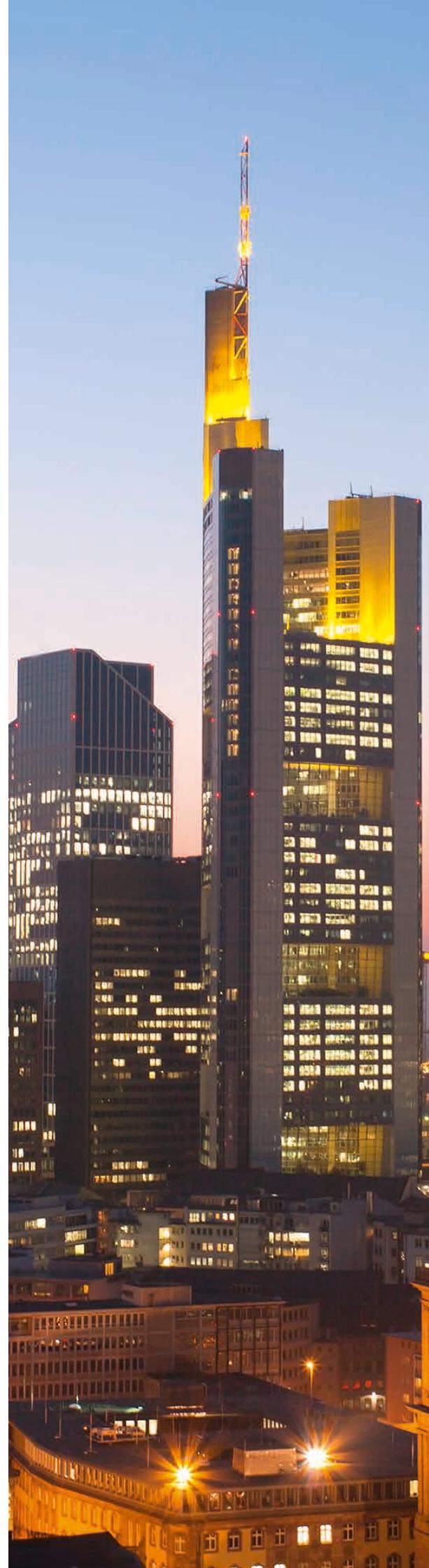
Radomir Vasilijevic
Director Office Letting
+49 (0) 69 - 970 505-106
radomir.vasilijevic@nai-apollo.de



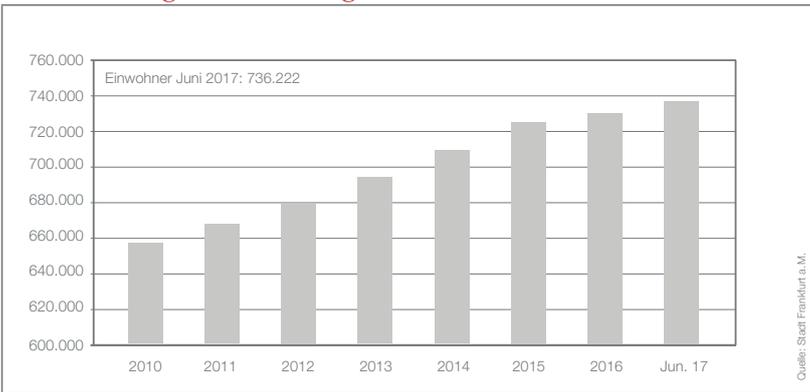
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



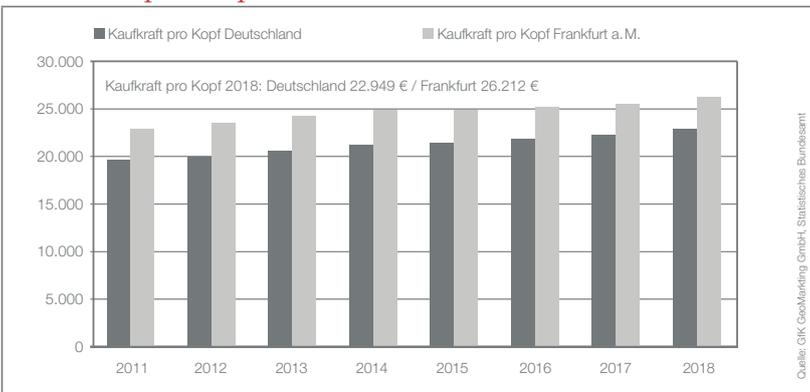
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



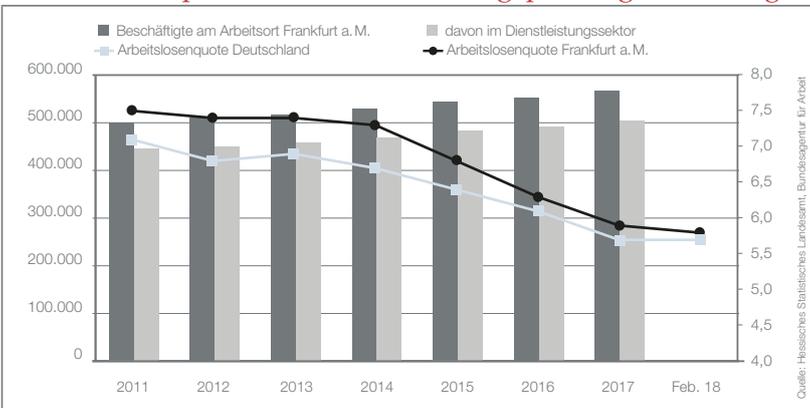
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



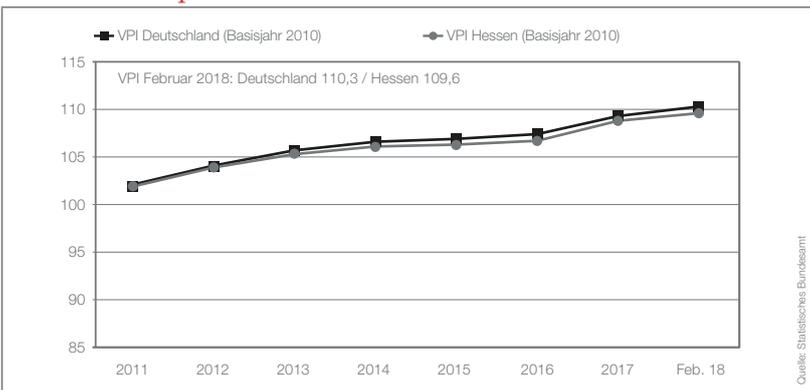
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



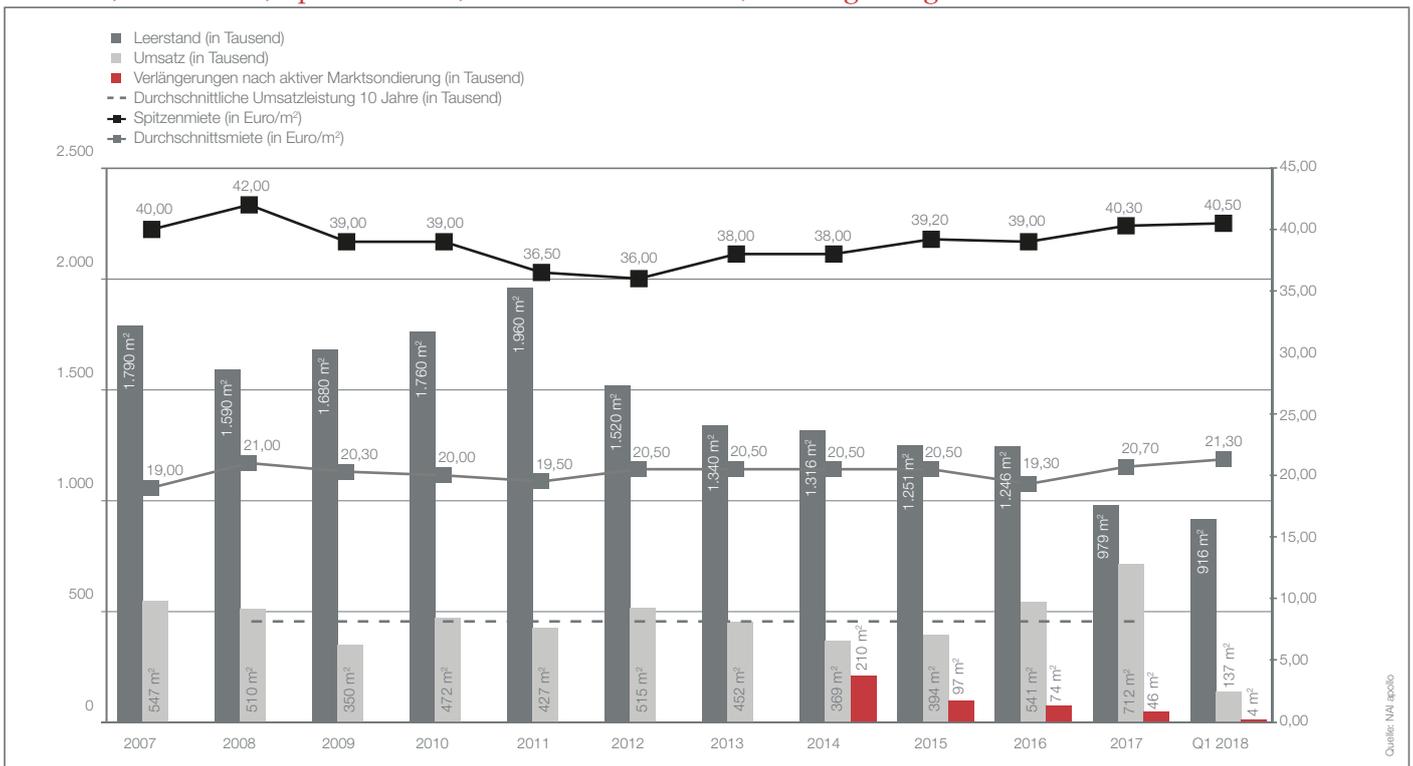
Die Bankenmetropole Frankfurt am Main weist unverändert eine außerordentliche positive Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung auf. Die Arbeitslosenquote von 5,9 % für das Gesamtjahr 2017 spiegelt nicht nur eine Abnahme um 0,4 %-Punkte im Vergleich zum Vorjahr wider, sondern stellt zudem den niedrigsten Wert seit der Jahrtausendwende dar. Auch zum Jahresbeginn 2018 hält diese Entwicklung an. Zum Stand Februar 2018 beträgt die Quote 5,8 %, womit die Veränderung zum Vorjahr bei -0,7 %-Punkten liegt.

Gleichzeitig hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten erneut zugenommen. Der aktuelle Datenstand vom 30.09.2017 weist eine Gesamtbeschäftigtenzahl in Höhe von 573.907 aus. Dies bedeutet ein Plus von 2,6 % gegenüber dem Vorjahr.

Gemäß der Angabe des Statistischen Landesamtes Hessen ist das hessische Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 (preisbereinigt) um 2,2 % gewachsen. Für die pulsierende Mainmetropole dürfte dieser Wert noch höher liegen.

Entsprechend positiv äußern sich auch die Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt in der neusten Konjunkturumfrage vom Jahresbeginn 2018. So bewerten 53 % aller Befragten ihre aktuelle Geschäftslage positiv – ein neuer Höchstwert. Im Bereich der büroflächenaffinen Unternehmen der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft liegt der dementsprechende Wert bei 52 %, was einem Anstieg im Vergleich zur Vorumfrage um 17 %-Punkte gleichkommt. Analog dazu hat in dieser Branche der geplante Beschäftigtenaufbau leicht zugenommen. So sehen 32 % der Unternehmen Neueinstellungen vor (zuvor 31 %). Somit kann im Jahr 2018 von der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft mit positiven Impulsen für den Büromarkt gerechnet werden.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

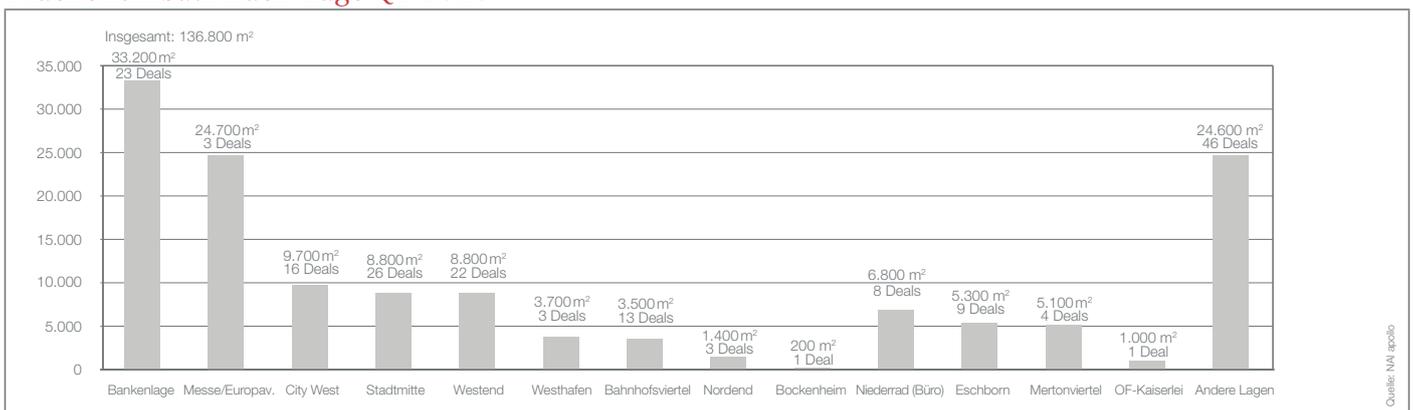


Mit 136.800 m² herausragender Jahresstart

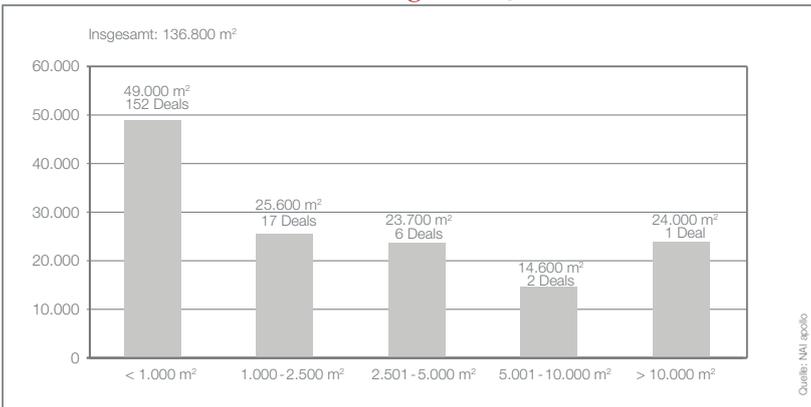
Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) übertrifft im ersten Quartal 2018 den Vorjahreswert deutlich. Dies spiegelt sich in einer quantitativen Zunahme der Mietvertragsabschlüsse und einer Steigerung des Umsatzvolumens wider. In den ersten drei Monaten des Jahres 2018 lag die Anzahl der Abschlüsse bei 178 – ein Plus von 8,5 % im Vergleich zum bereits sehr guten Vorjahreswert (Q1 2017: 164). Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer ist gegenüber dem ersten Quartal 2017 um 9,9 % auf aktuell 136.800 m² angewachsen. Damit handelt es sich um einen der besten Jahresstarts seit der Jahrtausendwende. Das Ergebnis bewegt sich 41,1 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (Q1 2013 – Q1 2017: 96.900 m² pro Quartal).

Der herausragende Jahresbeginn wurde durch eine generelle Marktbelebung, insbesondere aber durch ein starkes Umsatzwachstum bei kleinen und mittelgroßen Flächen geprägt. Neben spürbaren Umsatzsteigerungen in den Größenklassen „kleiner 1.000 m²“ mit 12,0 % sowie „2.501 bis 5.000 m²“ mit 21,5 % weist der Frankfurter Büromarkt auch einen Großabschluss oberhalb von 10.000 m² auf.

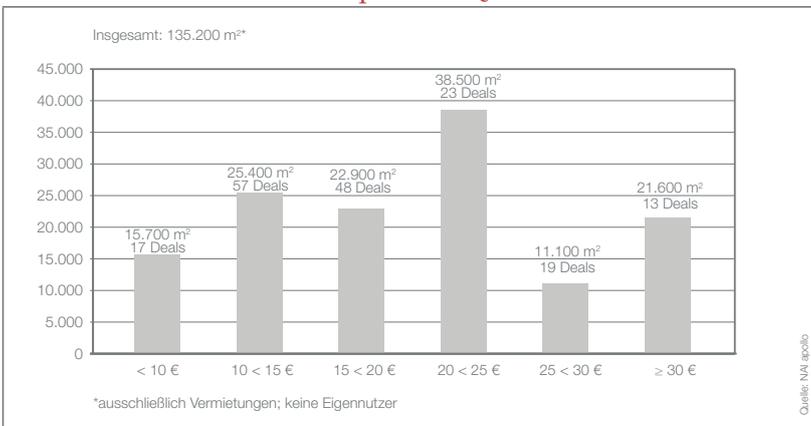
Flächenumsatz nach Lage Q1 2018



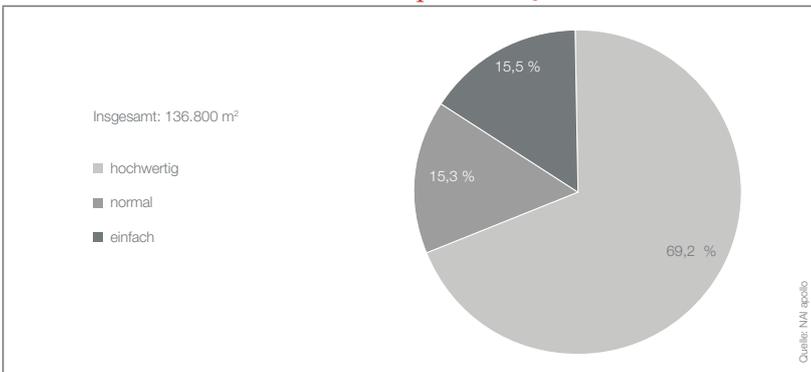
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2018



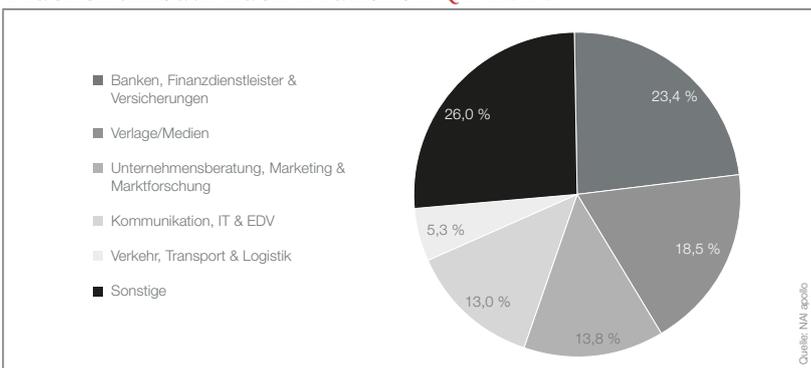
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1 2018



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1 2018



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2018



Mit 24.000 m² ist die Anmietung der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) in einer Projektentwicklung in der Europa-Allee 92 die bisher größte Anmietung des Jahres 2018. Der zweitgrößte Deal wurde mit 8.000 m² durch die Bethmann Bank im Marienforum getätigt. Dahinter folgt ein Vertrag von FM Global im T8 über rund 6.600 m².

Unter anderem aufgrund der Großabschlüsse positioniert sich das „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungsgewerbe“ in der Branchenverteilung mit einem Umsatzanteil von 23,4 % bzw. 32.000 m² auf der Pole-Position. Damit hat diese Branche den Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Eine noch stärkere Zunahme weisen die zweitplatzierten „Verlage/Medien“ durch den Abschluss der FAZ auf. Betrug der Anteil der „Verlage/Medien“ in den ersten drei Monaten 2017 5,9 % bzw. rund 7.400 m², sind die entsprechenden Werte nun auf rund 25.400 m² bzw. 18,5 % gestiegen.

Die gefragtesten Teilmärkte des ersten Quartals 2018 sind die Bankenlage sowie das Messe/Europaviertel mit 24,3 % bzw. 18,1 % des Gesamtumsatzes. Damit haben diese beiden Teilmärkte in der Nutzernachfrage nochmals zugelegt. Dementsprechend hat im übergeordneten CBD, in dem sich die beiden genannten Teilmärkte befinden, das Umsatzvolumen von 74.400 m² in Q1 2017 auf nun 94.000 m² ebenfalls hinzugewonnen.

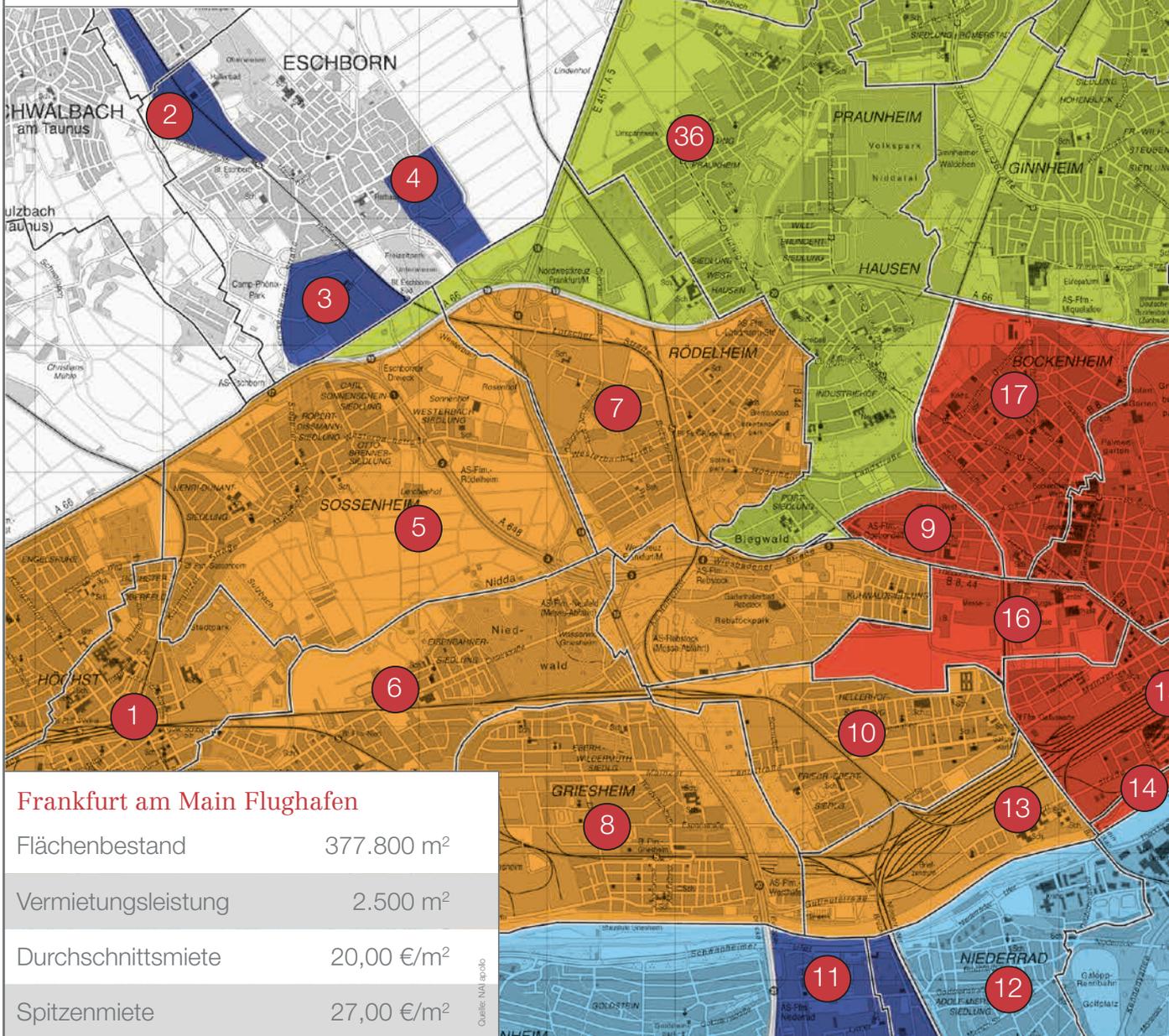
Die positive Mietpreisentwicklung des letzten Jahres setzt sich auch zum Jahresbeginn 2018 ungebrochen fort. Innerhalb der letzten zwölf Monate ist die flächengewichtete Durchschnittsmiete um 10,4 % bzw. um 2,00 €/m² auf derzeit 21,30 €/m² angestiegen. Die Spitzenmiete verzeichnet ein Plus von 3,8 % bzw. von 1,50 €/m² auf 40,50 €/m². Damit nähert sich diese immer mehr dem letzten Hoch des Jahres 2008 an.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q1 2018

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	356.000 m ²
 F-WEST	47.000 m ²
 F-SÜD	78.000 m ²
 F-NORD	52.000 m ²
 F-OST	38.000 m ²
 BÜROZENTREN	345.000 m ²
GESAMT	916.000 m ²

Datenstand 31.03.2018
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



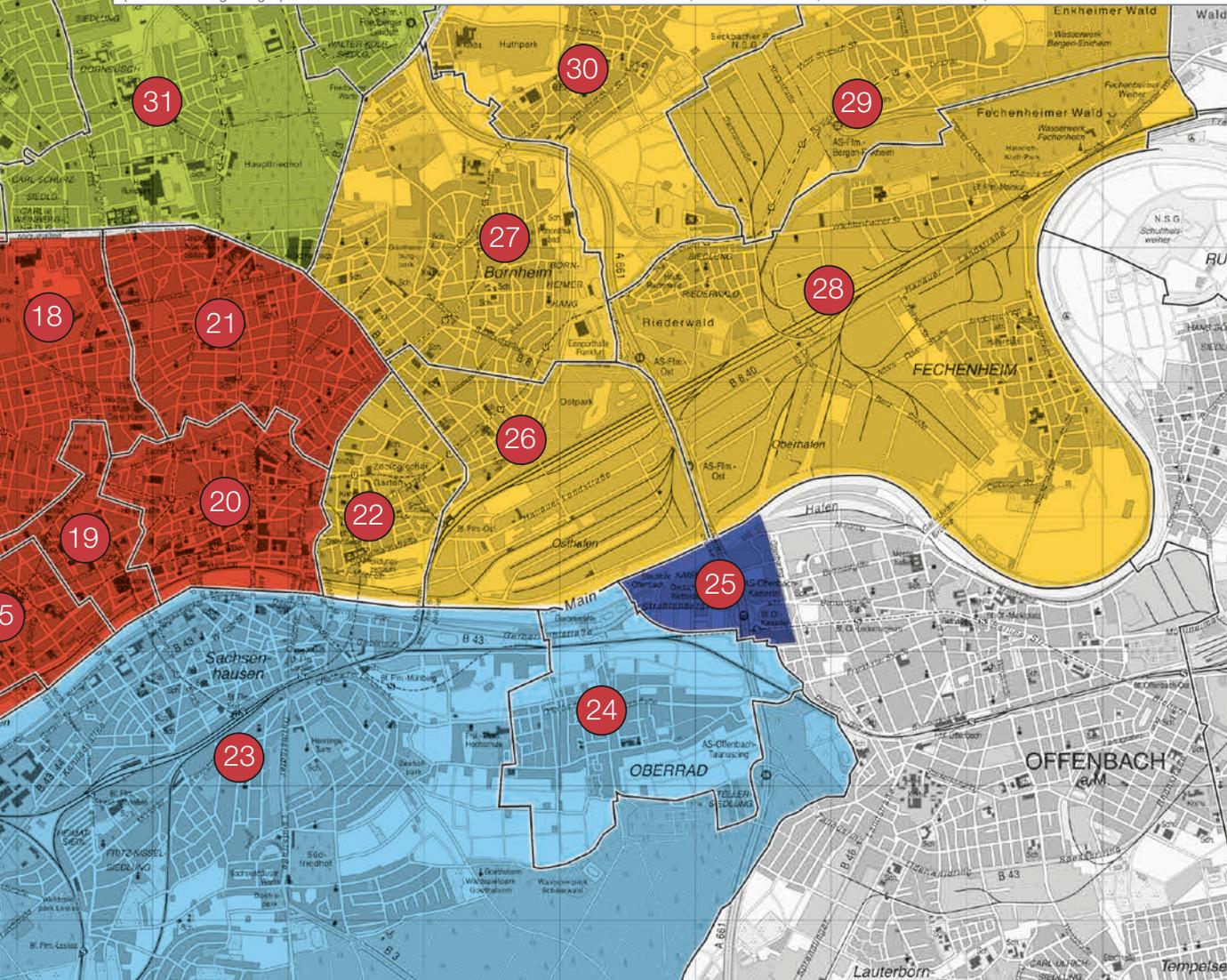
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	377.800 m ²
Vermietungsleistung	2.500 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	27,00 €/m ²

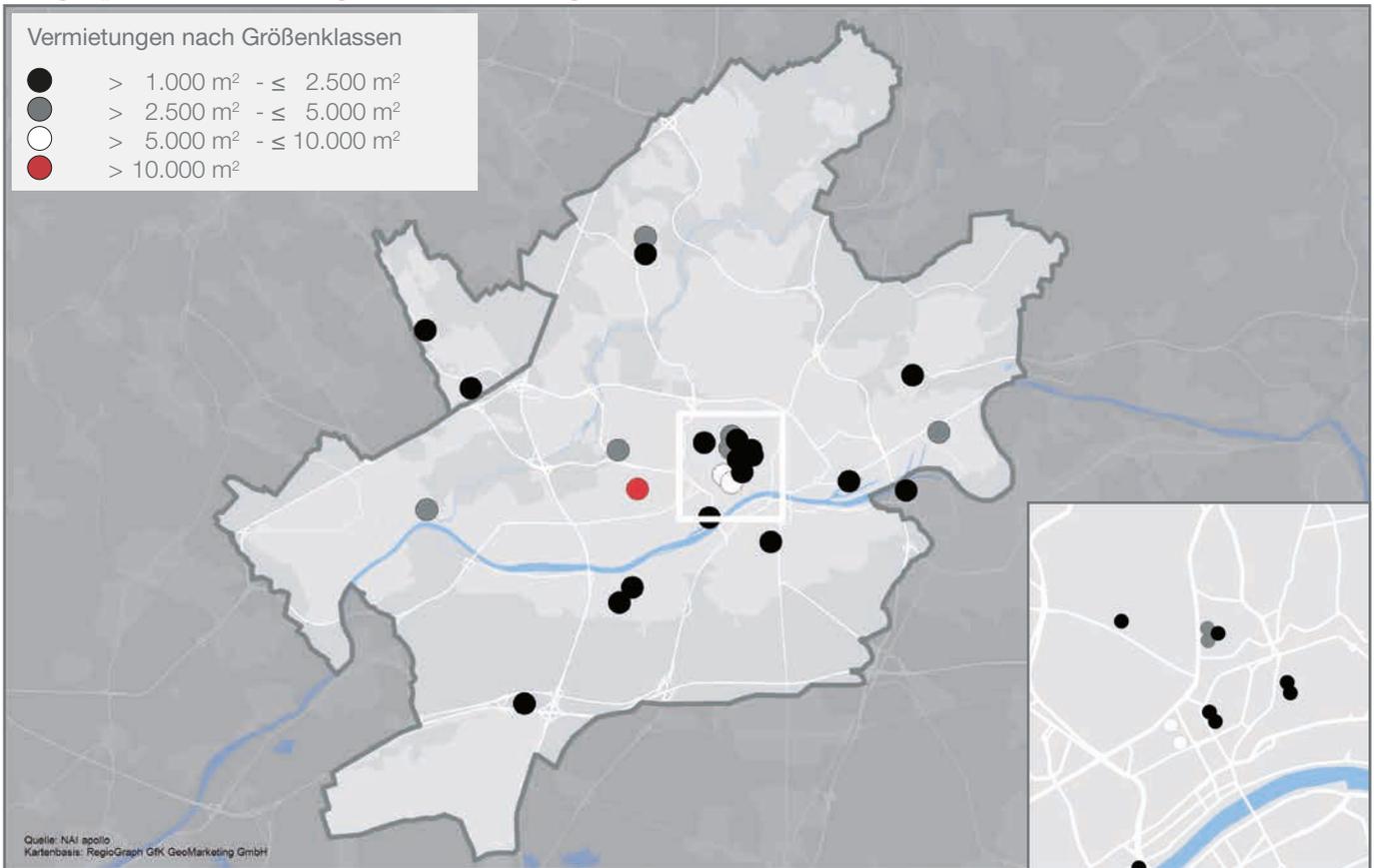
Quelle: NAI Apollo

Teilmärkte	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	189.000	4.900	2,6	8,00	16,00	4
2. Eschborn-West	168.100	39.800	23,7	10,00	13,00	7
3. Eschborn-Süd	387.700	80.100	20,7	11,00	15,50	23
4. Eschborn-Ost	123.900	8.900	7,2	11,80	15,00	5
5. Sossenheim	87.300	9.200	10,5	11,00	12,50	3
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	115.500	19.900	17,2	9,50	12,50	7
8. Griesheim	16.800	0	0,0	6,00	8,50	0
9. City West	517.100	68.600	13,3	14,50	20,00	13
10. Gallus	580.900	12.500	2,2	11,00	15,00	9
11. Niederrad (Büro)	609.700	76.900	12,6	12,00	16,00	17
12. Niederrad (Stadt)	12.500	700	5,6	10,00	13,00	3
13. Gutleutviertel	138.300	0	0,0	11,50	13,00	0
14. Westhafen	88.100	12.900	14,6	22,00	27,50	5
15. Bahnhofsviertel	397.300	33.900	8,5	17,00	26,00	23
16. Messe/Europaviertel	313.400	28.500	9,1	24,00	37,00	5
17. Bockenheim	311.200	16.000	5,1	14,50	18,50	9
18. Westend	671.500	80.000	11,9	23,00	37,00	61
19. Bankanlage	1.122.300	53.200	4,7	31,00	40,50	23
20. Stadtmitte	584.300	51.700	8,8	21,00	34,00	52
21. Nordend	126.700	12.000	9,5	18,00	24,00	11
22. City Ostend	226.300	2.500	1,1	15,50	17,00	4
23. Sachsenhausen	443.400	51.300	11,6	13,00	23,00	30
24. Oberrad	4.500	500	11,1	12,00	15,50	3
25. OF-Kaiserlei	235.000	26.500	11,3	11,00	12,50	8
26. Ostend-Ost	376.600	27.200	7,2	13,00	18,50	23
27. Bornheim	36.900	0	0,0	9,00	13,50	0
28. Riederwald/Fechenheim	226.400	5.900	2,6	8,00	11,00	6
29. Bergen-Enkheim	50.600	2.500	4,9	7,00	12,00	4
30. Sockbach	15.100	100	0,7	7,00	9,00	1
31. Eckenheim	13.900	200	1,4	12,00	16,00	1
32. Eschersheim	33.400	1.200	3,6	10,00	16,50	3
33. Nieder-Eschbach	138.000	32.600	23,6	8,00	10,50	15
34. Mertonviertel	284.500	112.700	39,6	12,00	14,00	7
35. Heddernheim	10.900	0	0,0	10,00	12,00	0
36. Praunheim/Hausen	108.000	14.100	13,1	11,50	13,50	8
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.412.000	916.000	8,0	21,30	40,50	403

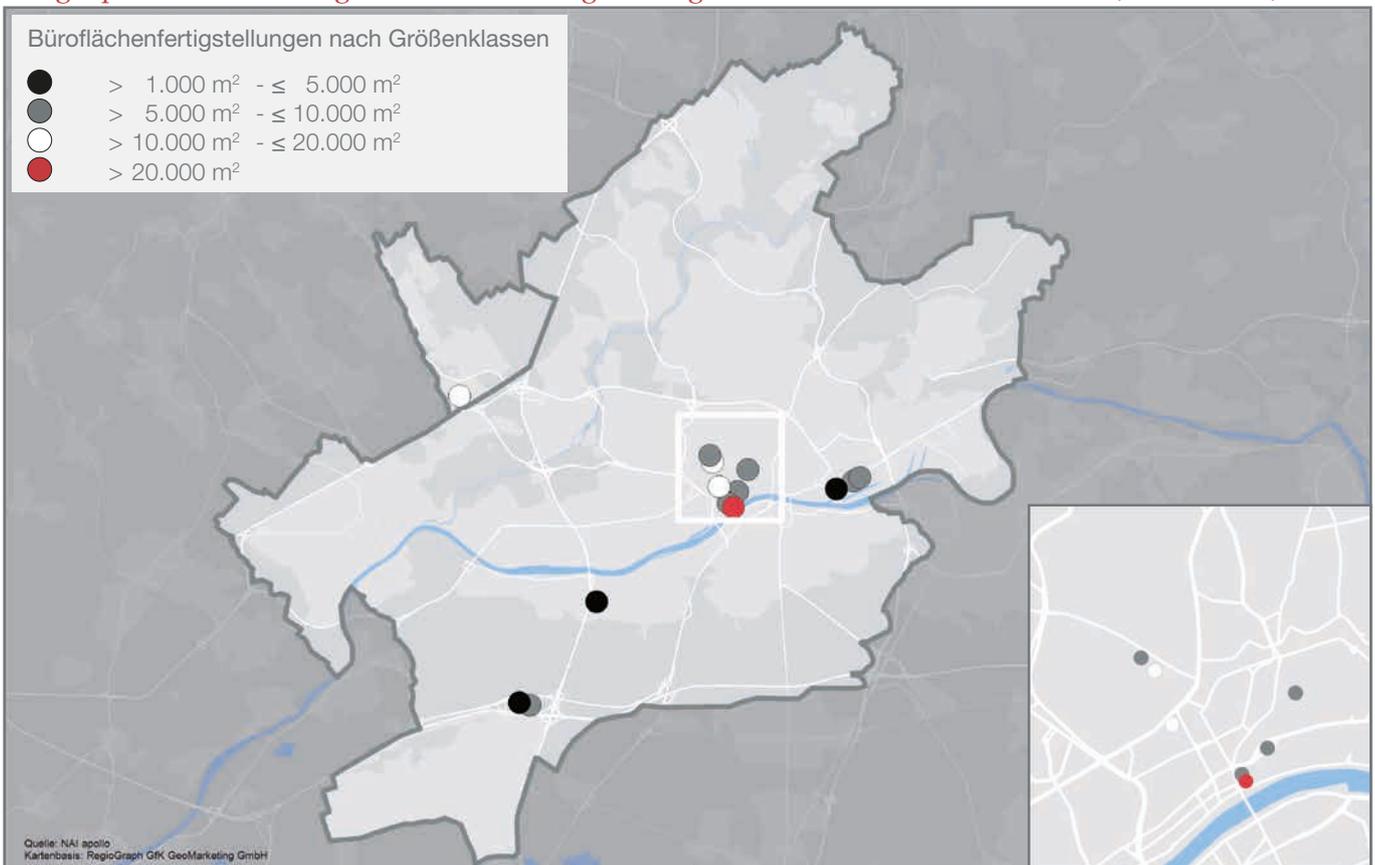
Quelle: NAI Apollo



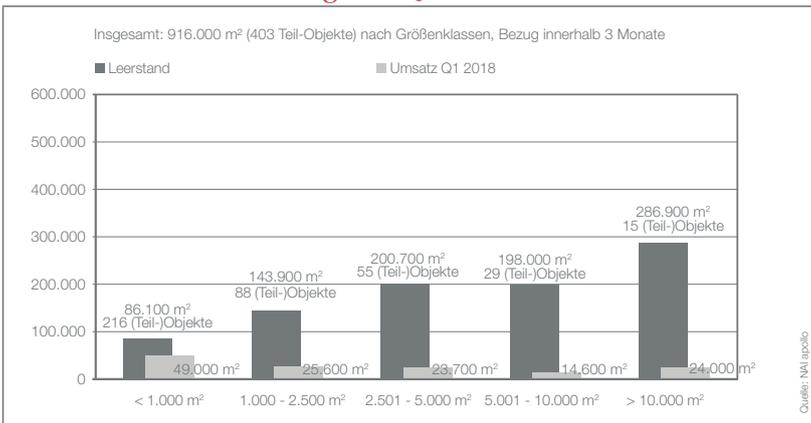
Geographische Verortung Großvermietungen Q1 2018 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



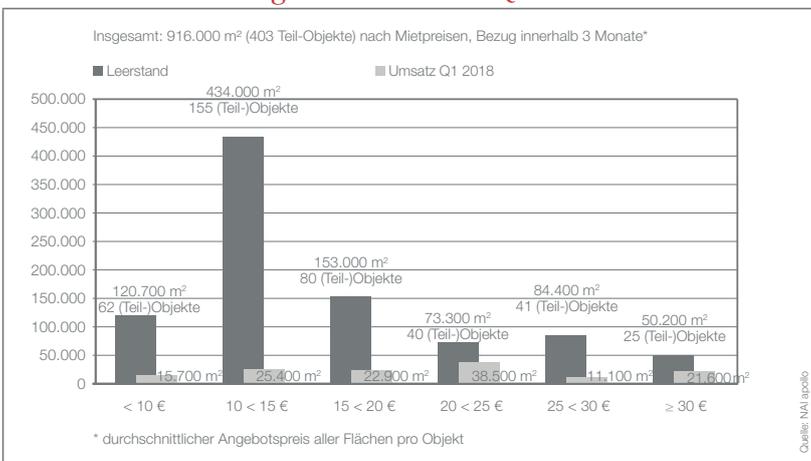
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2018 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



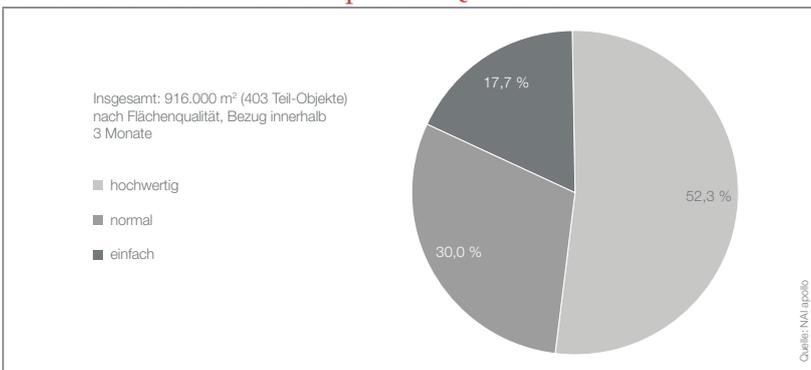
Leerstand nach Flächengröße Q1 2018



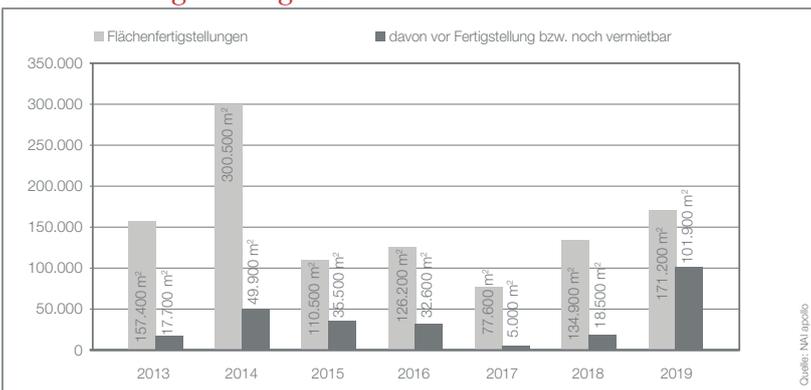
Leerstand nach aufgerufener Miete Q1 2018



Leerstand nach Flächenqualität Q1 2018



Flächenfertigstellungen



In den ersten drei Monaten 2018 wurden im Frankfurter Marktgebiet drei Projekte mit insgesamt 27.700 m² Bürofläche fertiggestellt. Die Flächenabgänge summieren sich auf rund 6.700 m², womit der Flächenbestand nach Rückgängen in 2017 nun wieder auf 11,41 Mio. m² steigt. Für den weiteren Jahresverlauf 2018 wird mit der Fertigstellung von weiteren 107.200 m² Bürofläche gerechnet, wovon bereits 89 % vermietet sind. Für das Jahr 2019 beläuft sich das projektierte Entwicklungsvolumen auf aktuell 171.200 m², bei einer Vorvermietungsquote zum jetzigen Stand von rund 40 %.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – hat im ersten Quartal 2018 nochmals deutlich abgenommen. Zum Stand 31.03.2018 stehen dem Markt noch 916.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Verfügung. Die hieraus resultierende Leerstandsquote von 8,0 % bewegt sich 2,4 %-Punkte unter dem Vorjahreswert.

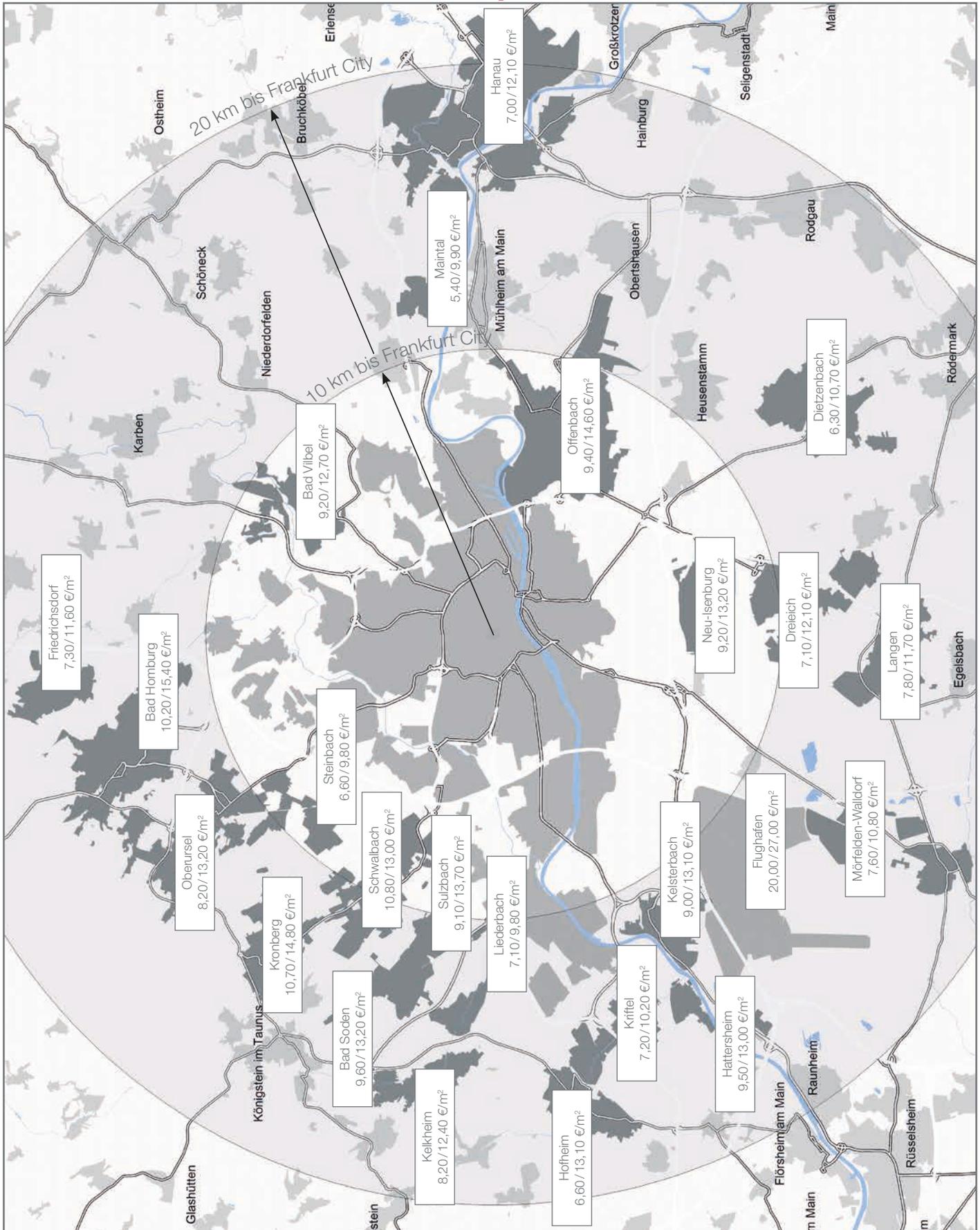
Der sehr gute Jahresstart 2018, in Verhandlung befindliche Großabschlüsse sowie weitere Anmietungsaktivitäten infolge des Brexits lassen bereits heute für das Gesamtjahr einen weit überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz prognostizieren. Deshalb wird der starke Leerstandsabbau unverändert anhalten, bei gleichzeitig weiter steigenden Büromieten.

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 4.517 Angeboten (02/2017–01/2018)
 der empirica-systeme Marktdatenbank

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q1 2018

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	18,55	218.000	1,9	32,00	20,10
Düsseldorf	9,14	77.000	7,9	27,00	14,60
Frankfurt a. M.	11,41	137.000	8,0	40,50	21,30
Hamburg	13,70	103.000	4,3	26,50	15,40
München	20,19	235.000	2,8	36,50	17,60

Spitzenrenditen Q1 2018

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,90 %	3,00 %	4,45 %
Düsseldorf	3,50 %	3,30 %	4,45 %
Frankfurt a. M.	3,20 %	3,00 %	4,45 %
Hamburg	3,05 %	3,00 %	4,45 %
München	3,00 %	2,90 %	4,40 %
Gesamt	Ø = 3,15 %	Ø = 3,05 %	Ø = 4,45 %

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze Q1 2018

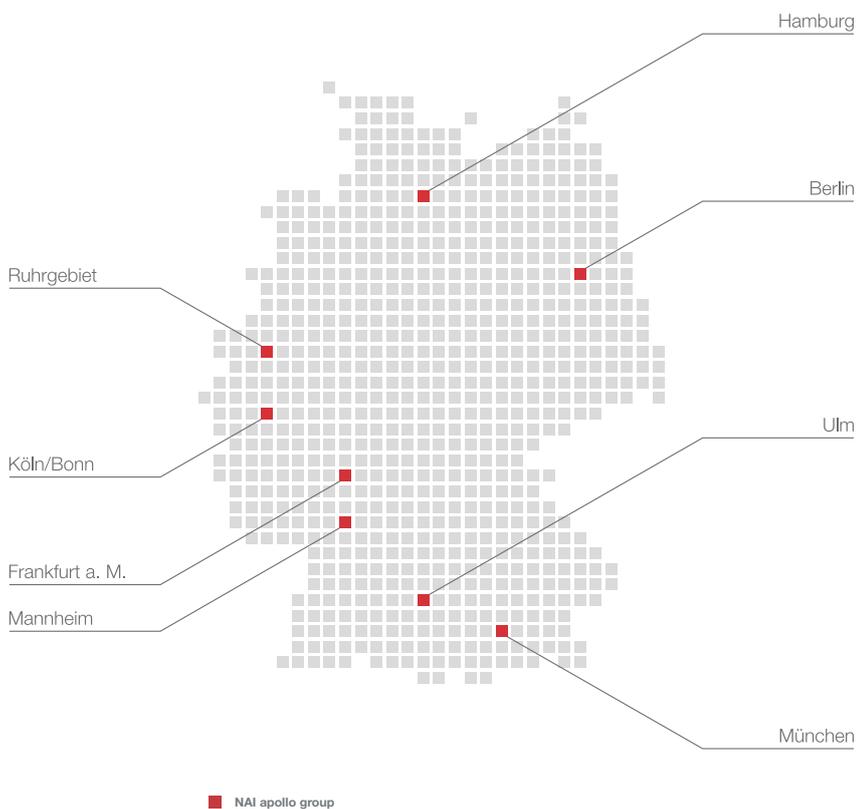
Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Europa-Allee 92 / Messe/Europaviertel	Frankfurter Allgemeine Zeitung	24.000
Marienforum, Mainzer Landstraße 1 / Bankenlage	Bethmann Bank	8.000
T8, Taunusanlage 8 / Bankenlage	FM Global	6.600
PAX-Haus, Bolongarostraße 82 / Höchst	Jobcenter Frankfurt am Main	5.000
Neckermann Areal, Hanauer Landstraße 360-400 / Riederwald/Fechenheim	Crytek GmbH	4.600

Größte Investments Q1 2018

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €
Behördenzentrum, Gutleutstraße 116-124	Aroundtown	ca. 500.000.000
Ehemaliges Polizeipräsidium, Friedrich-Ebert-Anlage 5-31	GERCHGROUP AG	ca. 213.000.000
BBW Bürohaus Bockenheimer Warte, Gräfstraße 103-109 etc.	Aerium	ca. 140.000.000
Bürohaus Gräfstraße 97	DIBAG	ca. 70.000.000
Main Office, Kaiserleistraße 10	Investa Real Estate	ca. 50.000.000

**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 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG
- UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT
- LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK
- FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2018.

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.