



# Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main  
Q3 2018

# „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



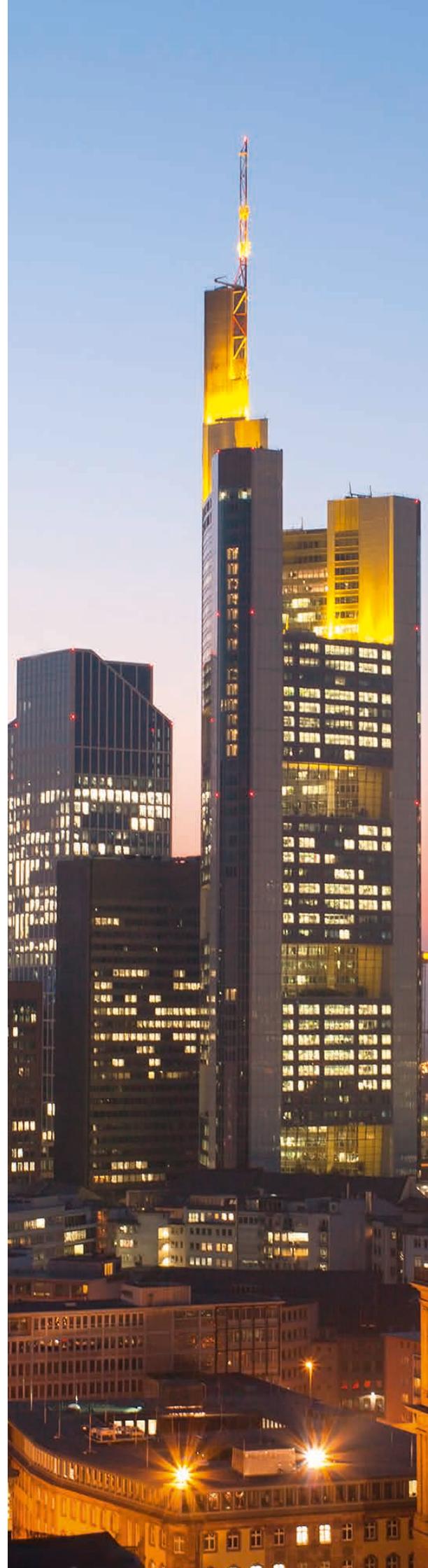
Radomir Vasilijevic  
Director Office Letting  
+49 (0) 69 - 970 505-106  
radomir.vasilijevic@nai-apollo.de



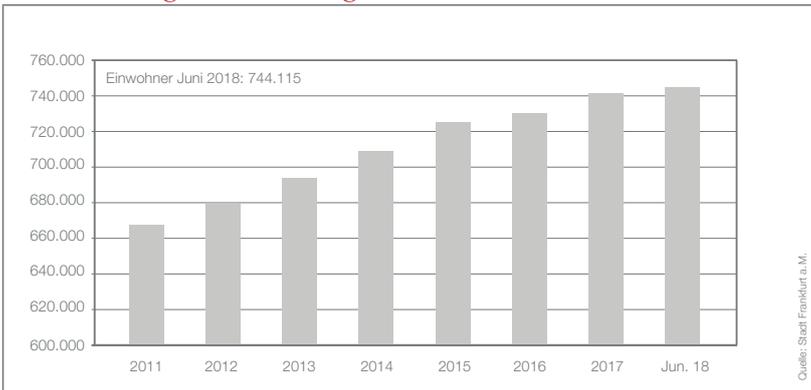
Martin Angersbach  
Director Business Development Office Germany  
+49 (0) 69 - 970 505-122  
martin.angersbach@nai-apollo.de



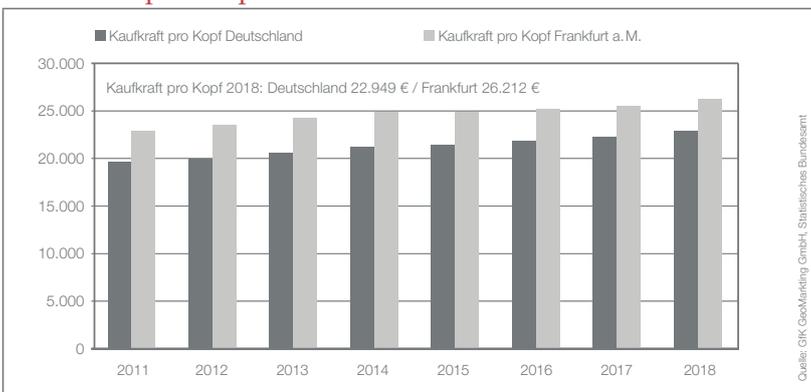
Lenny Lemler  
Director Investment  
+49 (0) 69 - 970 505-174  
lenny.lemmler@nai-apollo.de



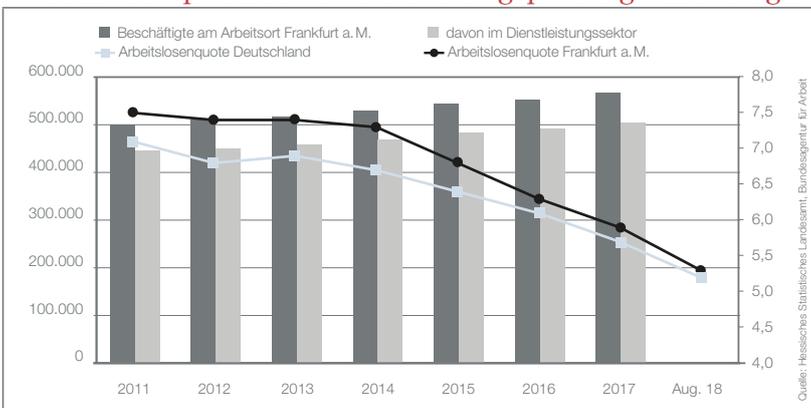
## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



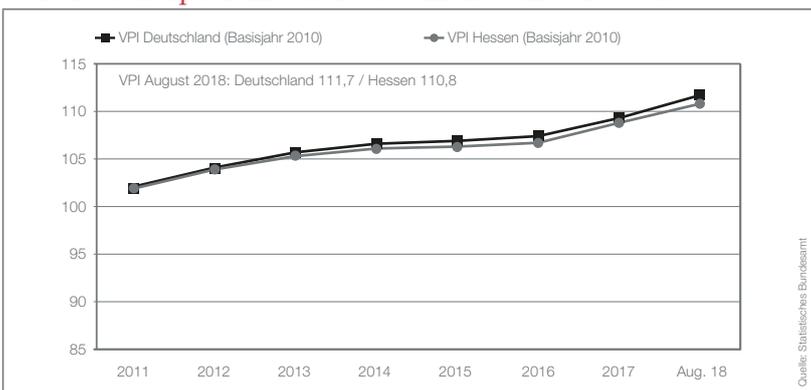
## Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



## Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



## Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



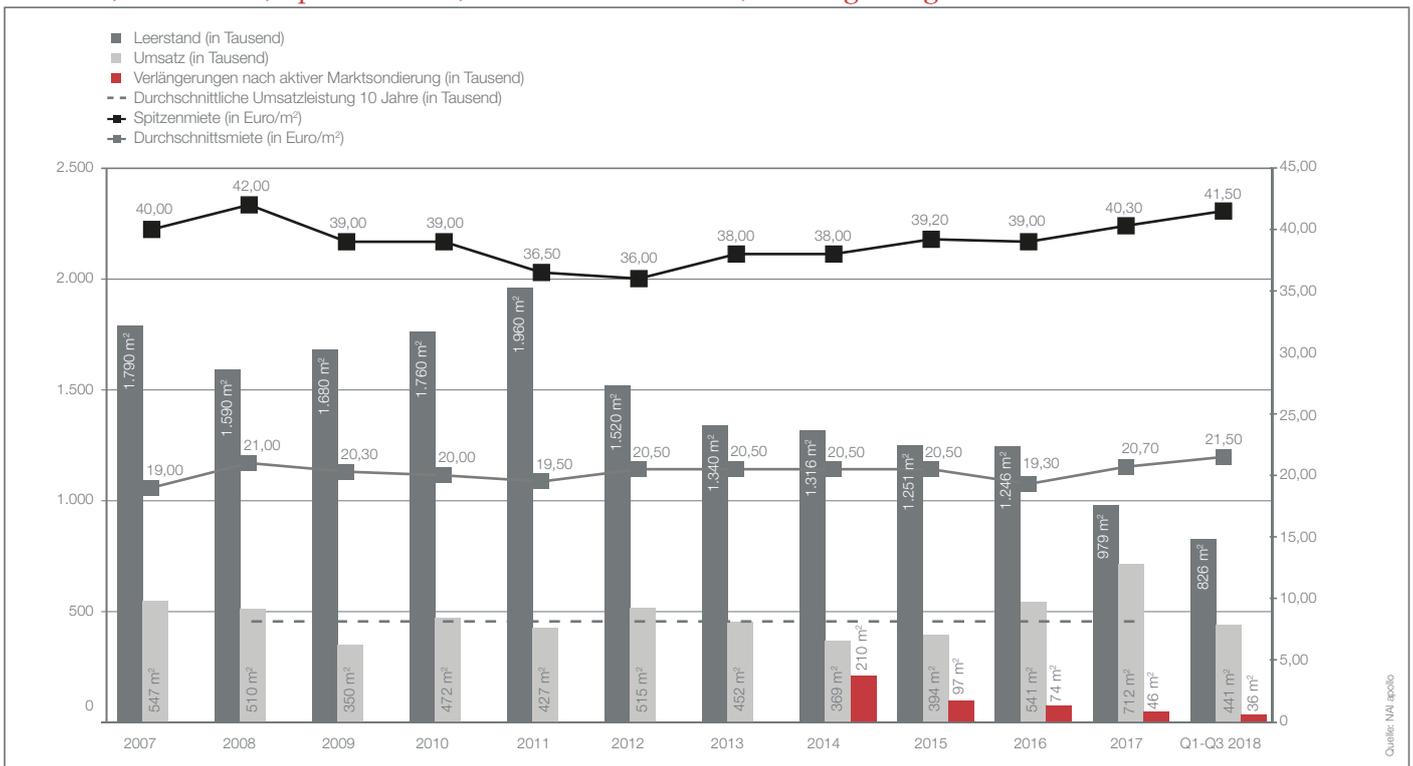
In der Metropolregion Frankfurt am Main hält die 2002 eingeschlagene Bevölkerungszunahme ungebrochen an. So ist die Bankenstadt innerhalb der ersten sechs Monate 2018 um 3.022 neue Bürger bzw. um 0,4 % gewachsen. Damit erreicht die Einwohnerzahl mit 744.115 einen neuen Rekord. Unter der Berücksichtigung von 9.250 Personen, die von Amts wegen abgemeldet wurden, ist die Entwicklung als äußerst positiv zu bezeichnen.

Innerhalb der letzten fünf Jahre hat die Bevölkerung in Frankfurt durchschnittlich um 1,8 % p.a. zugenommen. Legt man eine sehr konservative Wachstumsrate von nur 1,25 % zugrunde, würde die Einwohnerzahl im Jahr 2020 auf annähernd 760.000 zunehmen, zwei Jahre später wären es schon 770.000 Einwohner.

Analog zur Bevölkerungsentwicklung setzt sich auch die positive Arbeitsmarktentwicklung fort. So liegt die Arbeitslosenquote in Frankfurt am Main im August 2018 bei 5,3 % und somit 0,5 %-Punkte unter dem Vorjahreswert. Daneben ist zum aktuellen Datenstand, dem 31.12.2017, die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt am Main im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 % auf 575.532 angestiegen. Mit dieser Wachstumsrate überflügelt die Mainmetropole sowohl die Zunahme Hessens (2,6 %) als auch Deutschlands (2,4 %).

Als Damoklesschwert der wirtschaftlichen Entwicklung zeigt sich in der Metropolregion Rhein/Main, der zunehmende Fachkräftemangel. Gemäß des Mittelstandsreports 2018 der IHK Frankfurt am Main nennt jedes zweite Unternehmen den Fachkräftemangel als größtes Risiko für die zukünftige Entwicklung. Vor drei Jahren rangierte dieses Risiko noch auf Platz drei der abgefragten Risiken. Die IHK Frankfurt beziffert den aktuellen Bedarf im Bezirk Frankfurt auf derzeit 71.000 Fachkräfte.

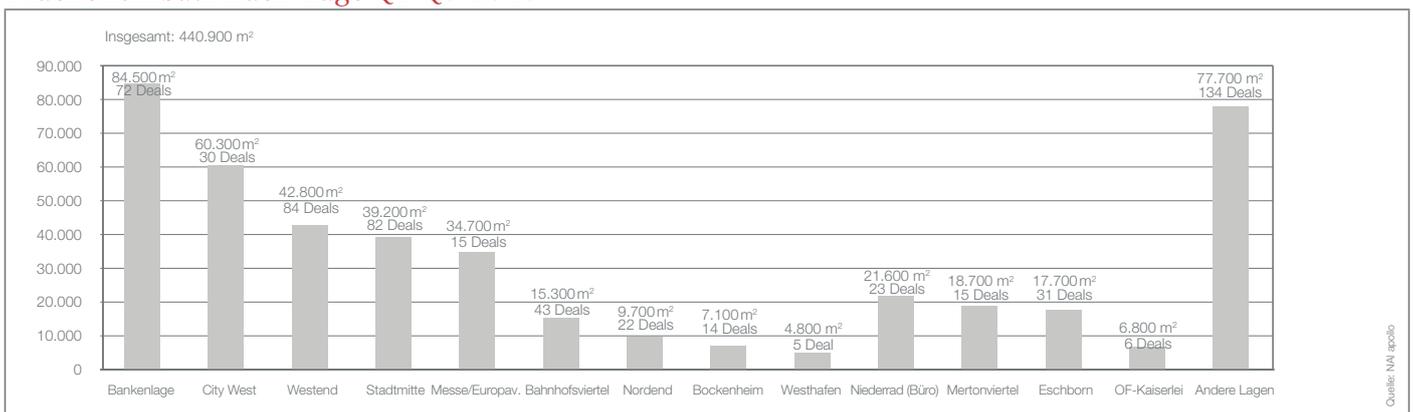
Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



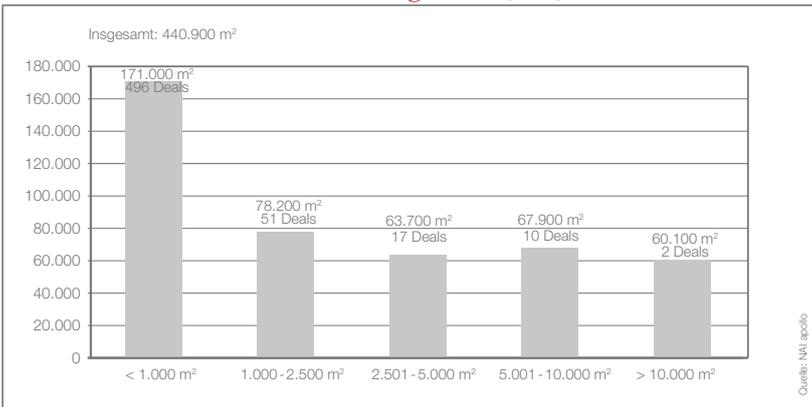
Der Frankfurter Büroflächenvermietungsmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) hat im dritten Quartal 2018 an die äußerst positive Entwicklung des ersten Halbjahres anknüpfen können. Mit einem Flächenumsatz von 187.300 m² durch Vermietungen und Eigennutzer sind die Monate Juli bis September 2018 das stärkste dritte Quartal der letzten zehn Jahre. Das bereits sehr gute Vorjahresergebnis wird nochmals um 1,8 % übertroffen (Q3 2017: 183.900 m²). Für die ersten drei Quartale 2018 summiert sich der Flächenumsatz auf 440.900 m², womit das Ergebnis eines der besten seit Datenerfassung ist und zudem 2,0 % bzw. 8.700 m² über dem sehr hohen Vorjahreswert liegt.

Noch spürbarer zeigt sich die Marktdynamik in der Anzahl der Abschlüsse. Lag dieser Wert in den ersten neun Monaten 2017 bei 530 Deals, steht dieser nun bei 576. Das hohe Vermietungsgeschehen spiegelt sich gleichzeitig in einem Bedeutungsrückgang bei Mietvertragsverlängerungen wider. Zum Ende des dritten Quartals wurden hier 36.000 m² erfasst.

Flächenumsatz nach Lage Q1-Q3 2018



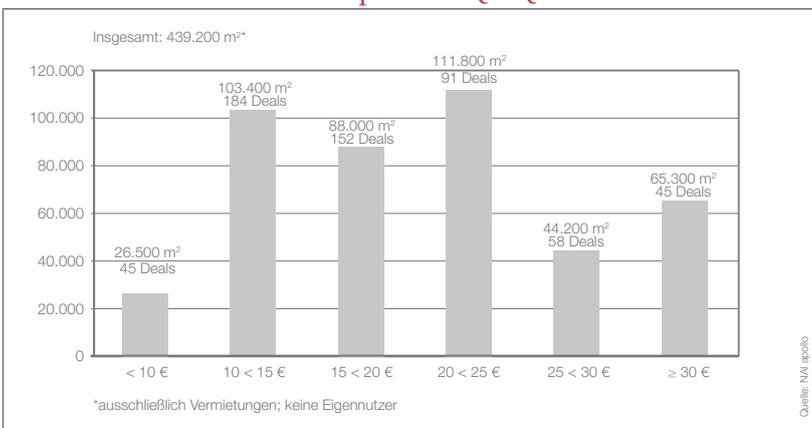
### Flächenumsatz nach Flächengröße Q1-Q3 2018



Im Vergleich zum sehr guten Vorjahr ist das Vermietungsvolumen insbesondere durch eine Zunahme in den Größenclustern „< 1.000 m²“ sowie „1.000 – 2.500 m²“ mit einem Plus von 12,5 % bzw. 6,4 % geprägt.

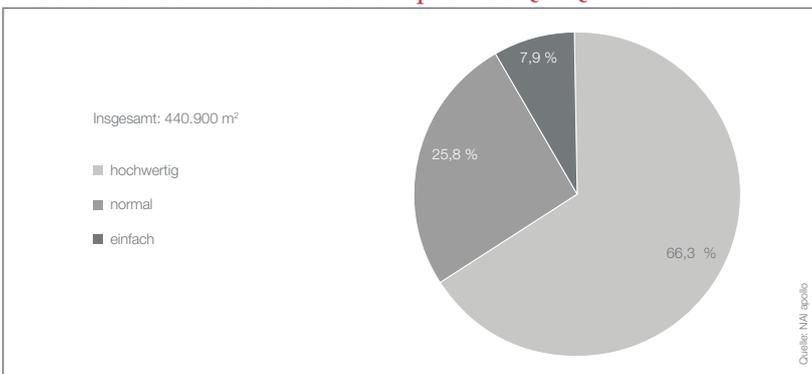
Zu den größten Deals des bisherigen Jahresverlaufes zählen die Anmietung der Commerzbank im Cielo (Theodor-Heuss-Allee 100) über 36.100 m², der Deal der Frankfurter Allgemeinen Zeitung in einer Projektentwicklung in der Europa-Allee 92 über 24.000 m² sowie der Abschluss durch Spaces über 9.200 m² im Global Tower (Neue Mainzer Straße 32-36). Beim letztgenannten Deal wurde Spaces durch NAI apollo beraten.

### Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1-Q3 2018



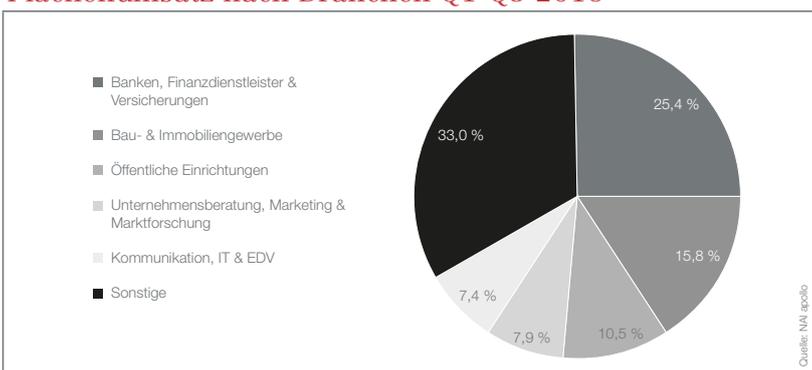
Da im dritten Quartal 2018 nochmals eine Vielzahl an Banken neue Flächen angemietet haben, prägt die Branche „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungsgewerbe“ das Marktgeschehen mit einem Anteil von 25,4 % (111.900 m²) noch stärker als zur Jahresmitte (20,2 %). Dahinter folgt unverändert das „Bau- & Immobiliengewerbe“, das durch die Abschlüsse von Spaces einen weiteren Schub erfährt und zum Ende des dritten Quartals einen Marktanteil von 15,8 % (69.800 m²) aufweist.

### Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1-Q3 2018



Über zwei Drittel des Flächenumsatzes kann in der Hauptlage CBD lokalisiert werden. Innerhalb des CBD stehen die Bankenlage mit 19,2 % Gesamtmarktanteil (84.500 m²) sowie die City West mit 13,7 % (60.300 m²) deutlich hervor.

### Flächenumsatz nach Branchen Q1-Q3 2018



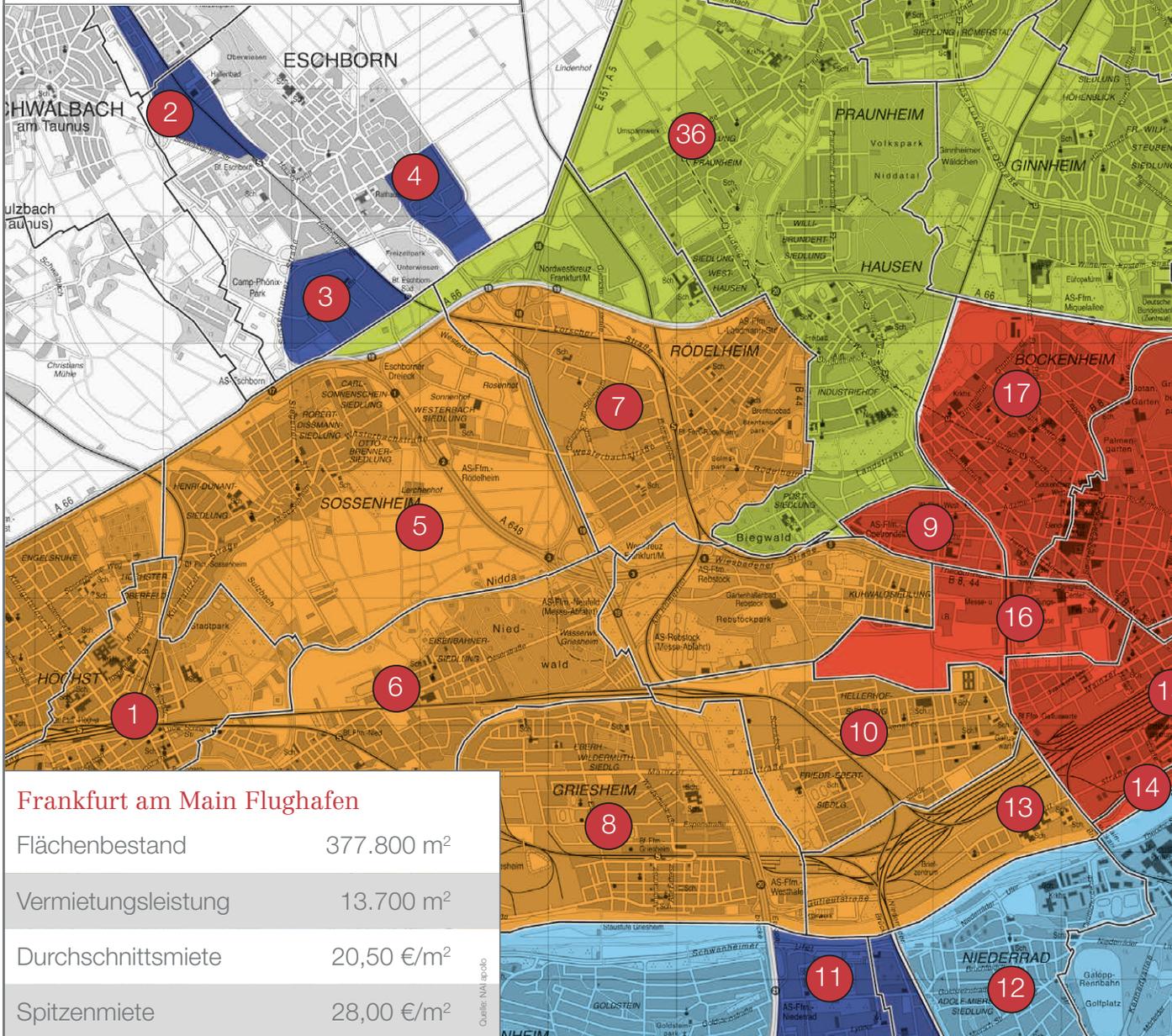
Infolge von hochpreisigen Anmietungen, u.a. in Projektentwicklungen, hält die positive Mietpreisentwicklung weiterhin an. Dementsprechend steigt die Spitzenmiete gegenüber dem Vorquartal um 50 Cent/m² auf aktuell 41,50€/m². Damit liegt die Spitzenmiete nur noch 50 Cent unter dem Höchstwert der letzten 15 Jahre. Die flächengewichtete Durchschnittsmiete legt im Quartalsvergleich um weitere 10 Cent auf 21,50 €/m² zu.

## Bürolagen Frankfurt a.M. Q3 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         | 291.000 m <sup>2</sup>       |
| F-WEST        | 54.000 m <sup>2</sup>        |
| F-SÜD         | 90.000 m <sup>2</sup>        |
| F-NORD        | 43.000 m <sup>2</sup>        |
| F-OST         | 33.000 m <sup>2</sup>        |
| BÜROZENTREN   | 315.000 m <sup>2</sup>       |
| <b>GESAMT</b> | <b>826.000 m<sup>2</sup></b> |

Datenstand 30.09.2018  
 \* inklusive Untermietflächen  
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008

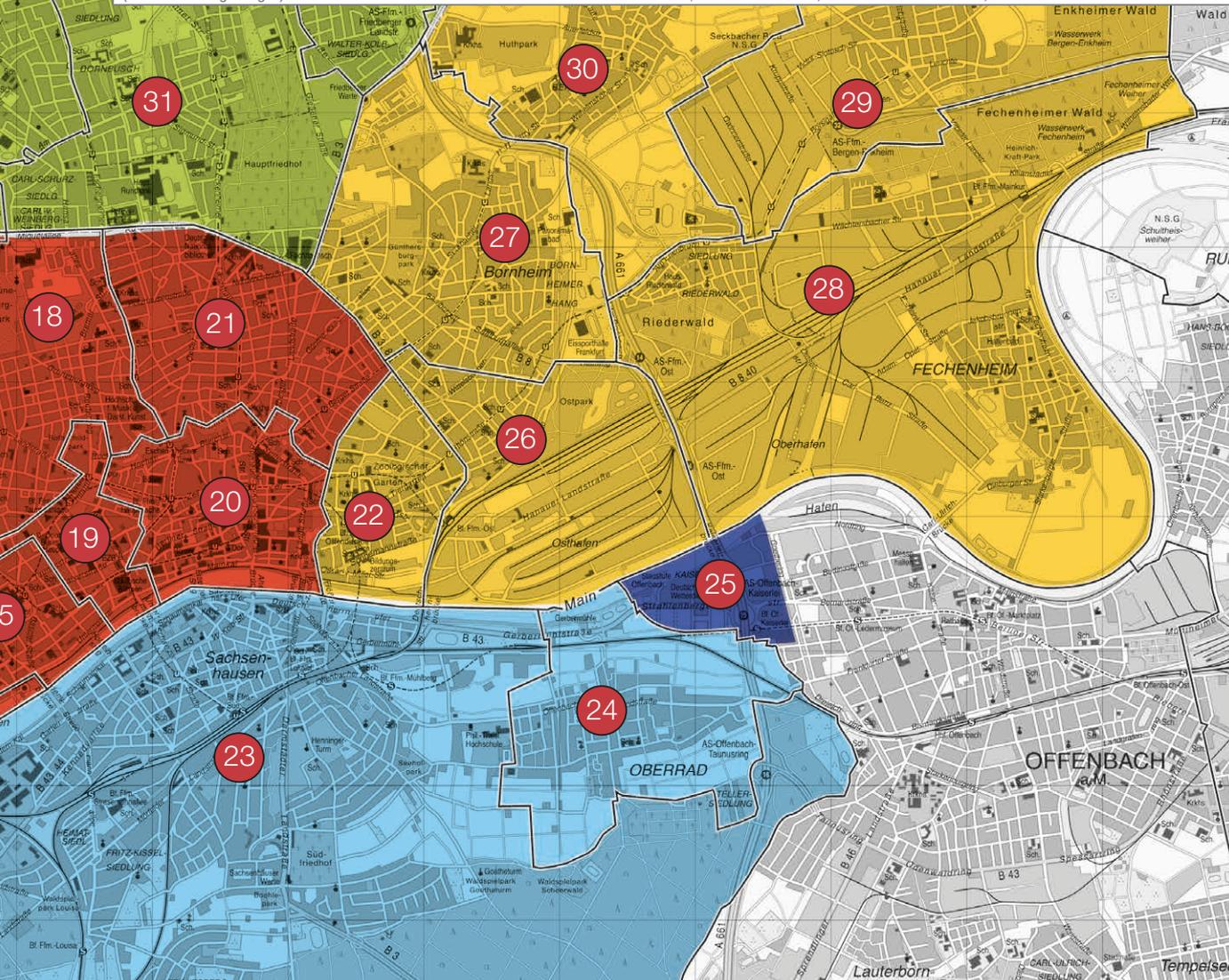


### Frankfurt am Main Flughafen

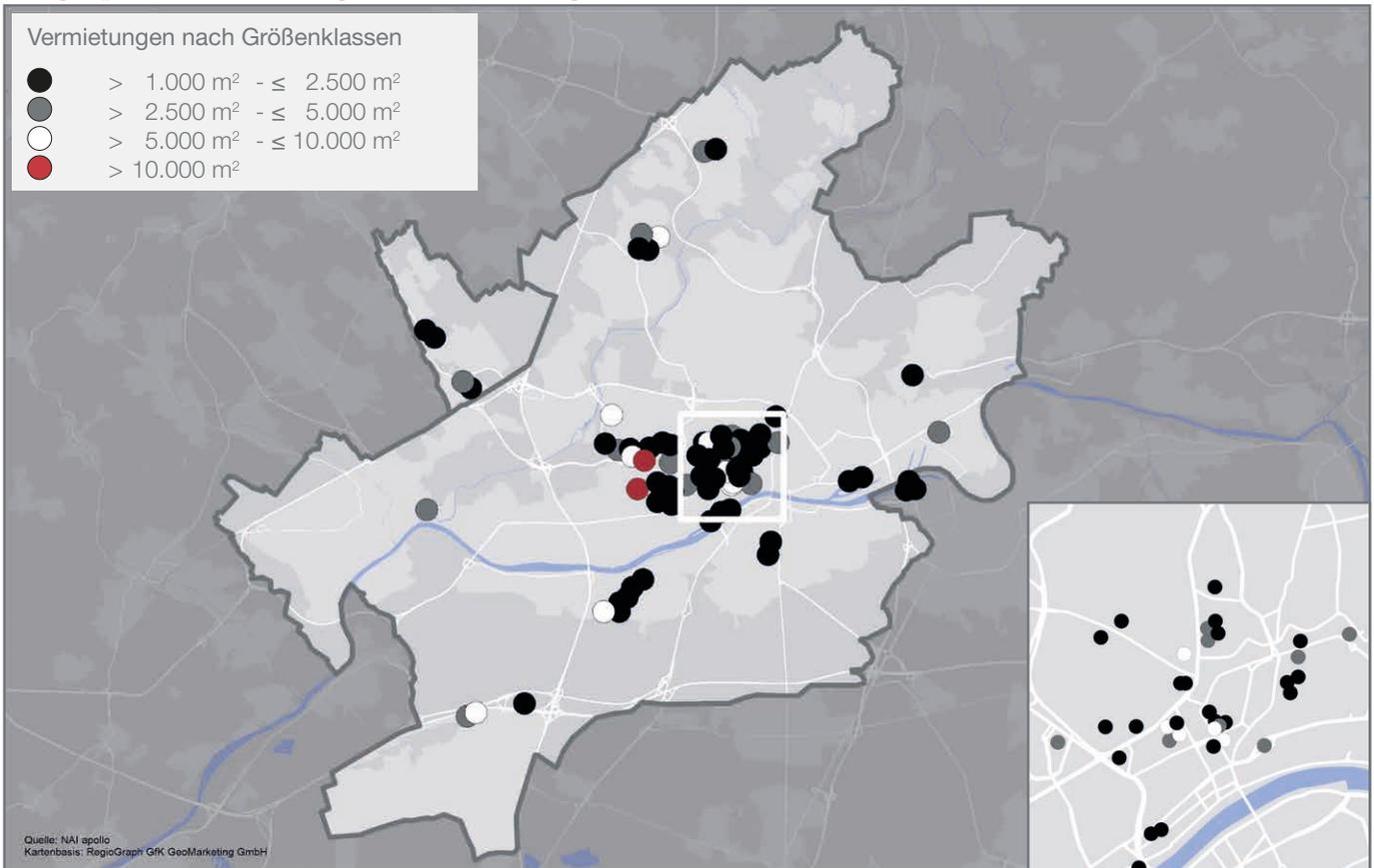
|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Flächenbestand      | 377.800 m <sup>2</sup> |
| Vermietungsleistung | 13.700 m <sup>2</sup>  |
| Durchschnittsmiete  | 20,50 €/m <sup>2</sup> |
| Spitzenmiete        | 28,00 €/m <sup>2</sup> |

Quelle: NAI Apollo

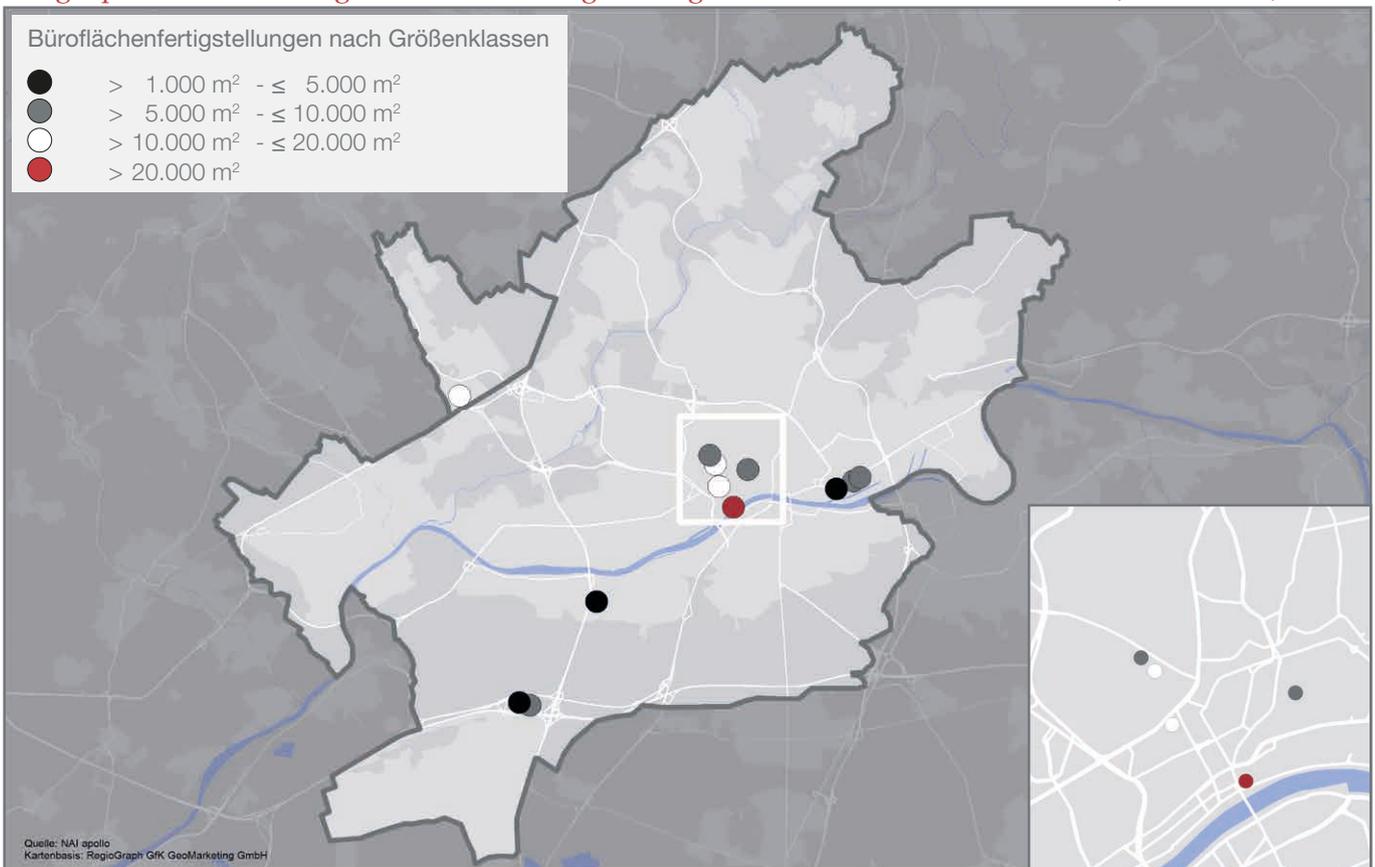
| Teilmärkte                                    | Bestand (m <sup>2</sup> ) | Leerstand (m <sup>2</sup> ) | in %       | Ø-Miete (€)  | Spitzenmiete (€) | Vermietbare Objekte |
|---|---------------------------|-----------------------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| 1. Höchst                                     | 189.000                   | 3.600                       | 1,9        | 8,50         | 16,00            | 4                   |
| 2. Eschborn-West                              | 168.100                   | 38.000                      | 22,6       | 10,00        | 13,00            | 8                   |
| 3. Eschborn-Süd                               | 397.000                   | 91.100                      | 22,9       | 12,00        | 15,50            | 22                  |
| 4. Eschborn-Ost                               | 123.900                   | 8.700                       | 7,0        | 11,80        | 15,00            | 5                   |
| 5. Sossenheim                                 | 87.300                    | 23.600                      | 27,0       | 11,00        | 12,50            | 3                   |
| 6. Nied                                       | 700                       | 0                           | 0,0        | 8,90         | 11,00            | 0                   |
| 7. Rödelheim                                  | 115.500                   | 13.200                      | 11,4       | 9,50         | 12,50            | 7                   |
| 8. Griesheim                                  | 16.800                    | 0                           | 0,0        | 6,00         | 8,50             | 0                   |
| 9. City West                                  | 517.100                   | 49.600                      | 9,6        | 15,50        | 21,00            | 11                  |
| 10. Gallus                                    | 580.300                   | 12.800                      | 2,2        | 11,00        | 15,00            | 9                   |
| 11. Niederrad (Büro)                          | 592.600                   | 62.700                      | 10,6       | 12,50        | 16,00            | 16                  |
| 12. Niederrad (Stadt)                         | 12.500                    | 700                         | 5,6        | 10,00        | 13,00            | 3                   |
| 13. Gutleutviertel                            | 138.300                   | 400                         | 0,3        | 11,50        | 13,00            | 1                   |
| 14. Westhafen                                 | 88.100                    | 10.300                      | 11,7       | 21,50        | 27,50            | 4                   |
| 15. Bahnhofsviertel                           | 395.600                   | 44.900                      | 11,3       | 19,00        | 25,50            | 25                  |
| 16. Messe/Europaviertel                       | 313.400                   | 42.900                      | 13,7       | 24,50        | 38,00            | 4                   |
| 17. Bockenheim                                | 311.200                   | 5.800                       | 1,9        | 14,00        | 17,50            | 8                   |
| 18. Westend                                   | 656.400                   | 63.200                      | 9,6        | 23,00        | 37,00            | 57                  |
| 19. Bankanlage                                | 1.103.600                 | 30.500                      | 2,8        | 30,00        | 41,50            | 21                  |
| 20. Stadtmitte                                | 584.300                   | 36.300                      | 6,2        | 21,00        | 34,00            | 49                  |
| 21. Nordend                                   | 126.700                   | 7.600                       | 6,0        | 17,50        | 22,00            | 11                  |
| 22. City Ostend                               | 226.300                   | 2.500                       | 1,1        | 15,00        | 17,00            | 4                   |
| 23. Sachsenhausen                             | 441.600                   | 43.400                      | 9,8        | 14,00        | 23,00            | 25                  |
| 24. Oberrad                                   | 4.500                     | 200                         | 4,4        | 11,50        | 15,00            | 1                   |
| 25. OF-Kaiserlei                              | 222.100                   | 24.100                      | 10,9       | 11,00        | 12,50            | 6                   |
| 26. Ostend-Ost                                | 377.400                   | 21.100                      | 5,6        | 15,50        | 18,00            | 19                  |
| 27. Bornheim                                  | 36.900                    | 0                           | 0,0        | 9,00         | 13,50            | 0                   |
| 28. Riederwald/Fechenheim                     | 226.400                   | 6.400                       | 2,8        | 8,00         | 11,00            | 4                   |
| 29. Bergen-Enkheim                            | 50.600                    | 2.300                       | 4,5        | 7,50         | 11,00            | 3                   |
| 30. Sockbach                                  | 15.100                    | 0                           | 0,0        | 7,00         | 9,00             | 0                   |
| 31. Eckenheim                                 | 13.900                    | 200                         | 1,4        | 12,00        | 15,50            | 1                   |
| 32. Eschersheim                               | 33.400                    | 200                         | 0,6        | 11,00        | 16,50            | 1                   |
| 33. Nieder-Eschbach                           | 138.000                   | 32.400                      | 23,5       | 8,00         | 10,00            | 12                  |
| 34. Mertonviertel                             | 284.500                   | 90.800                      | 31,9       | 13,00        | 14,50            | 6                   |
| 35. Heddenheim                                | 10.900                    | 0                           | 0,0        | 10,00        | 12,00            | 0                   |
| 36. Praunheim/Hausen                          | 108.000                   | 6.600                       | 6,1        | 11,50        | 13,50            | 6                   |
| <b>GESAMT<br/>(inklusive sonstiger Lagen)</b> | <b>11.341.000</b>         | <b>826.000</b>              | <b>7,3</b> | <b>21,50</b> | <b>41,50</b>     | <b>367</b>          |



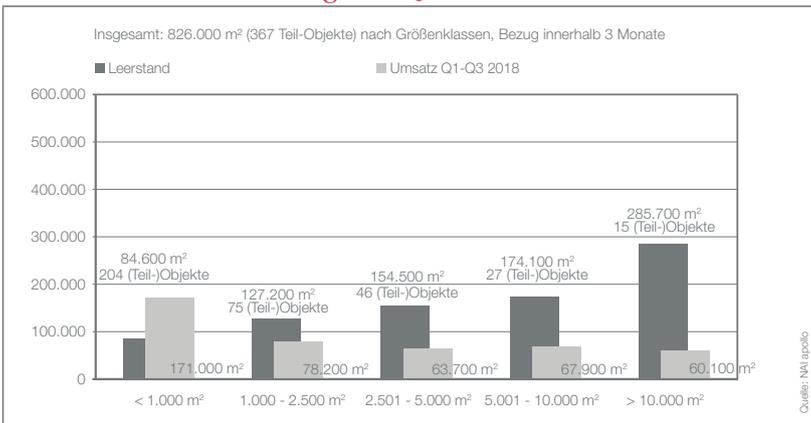
Geographische Verortung Großvermietungen Q1-Q3 2018 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



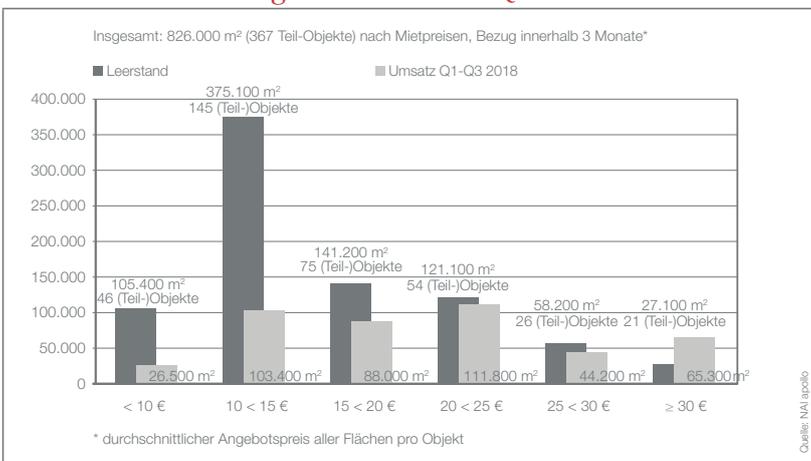
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2018 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



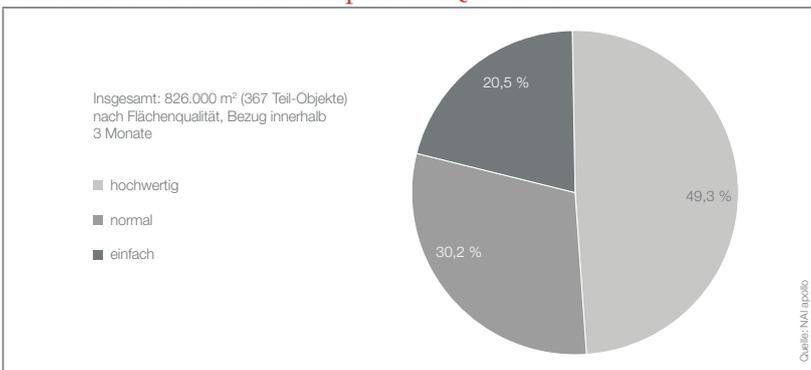
## Leerstand nach Flächengröße Q3 2018



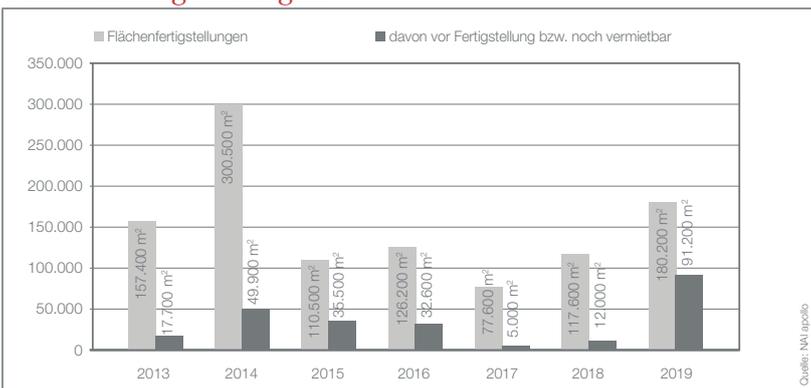
## Leerstand nach aufgerufener Miete Q3 2018



## Leerstand nach Flächenqualität Q3 2018



## Flächenfertigstellungen



Das Fertigstellungsvolumen für das dritte Quartal 2018 summiert sich auf insgesamt 32.500 m<sup>2</sup> Bürofläche. Die Flächenabgänge liegen mit 29.100 m<sup>2</sup> nahezu gleichauf. Somit verbleibt der Büroflächenbestand konstant bei 11,34 Millionen m<sup>2</sup>.

Für das vierte Quartal 2018 ist mit der Fertigstellung von weiteren 64.100 m<sup>2</sup> zu rechnen. Hiervon sind lediglich noch 2.900 m<sup>2</sup> verfügbar. In 2019 werden aller Wahrscheinlichkeit nach 180.200 m<sup>2</sup> Bürofläche auf den Markt kommen. Die Vorvermietungsquote liegt hier bei 49 %.

Die sehr positive Vermietungsleistung sowie hohe Vorvermietungsquoten bei Projektentwicklungen zeigen sich auch im Zeitraum Juli bis September 2018 in einem merklichen Leerstandsabbau. So hat sich der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – innerhalb des letzten Quartals um weitere 55.000 m<sup>2</sup> auf derzeit 826.000 m<sup>2</sup> reduziert. Die hieraus resultierende Leerstandsquote liegt bei 7,3 %, womit diese innerhalb der letzten drei Monate um 0,5 %-Punkte gesunken ist.

Im vierten Quartal anstehende Vermietungen werden für eine Fortsetzung der positiven Marktentwicklung sorgen. Insofern kann für 2018 ein überdurchschnittlicher Flächenumsatz prognostiziert werden, der sich im besten Fall in den Top-3 der letzten 25 Jahre einordnen wird. Analog dazu wird sich auch der Leerstandsabbau sowie der Mietpreisanstieg fortsetzen.

## Marktausblick nächste 12 Monate

|                    |    |
|--------------------|----|
| Bestand            | ➔  |
| Leerstand          | ⬇️ |
| Umsatzleistung     | ➔  |
| Spitzenmiete       | ⬆️ |
| Durchschnittsmiete | ⬆️ |

Quelle: NAI Apollo



## Städte

### Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q3 2018\*

|                 | Bestand (in Mio. m <sup>2</sup> ) | Leerstand (in %) | Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> ) | Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> ) |
|-----------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|--|
| Berlin          | 18,58                             | 1,6              | 34,00                            | 20,60                                  |
| Düsseldorf**    | 7,47                              | 7,1              | 27,00                            | 15,40                                  |
| Frankfurt a. M. | 11,34                             | 7,3              | 41,50                            | 21,50                                  |
| Hamburg         | 13,73                             | 4,0              | 26,50                            | 15,60                                  |
| München         | 20,22                             | 2,5              | 37,00                            | 18,40                                  |

Quelle: NAI Apollo, verfügbares Marktportfolio Q3 2018, veränderliches Marktportfolio - keine Vergleichbarkeit mit Vorbeständen

### Spitzenrenditen Q3 2018

|                 | Spitzenrendite Büro | Spitzenrendite Einzelhandel | Spitzenrendite Logistik |
|-----------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Berlin          | 2,85%               | 2,85 %                      | 4,35 %                  |
| Düsseldorf      | 3,35%               | 3,15 %                      | 4,35 %                  |
| Frankfurt a. M. | 3,15%               | 3,00 %                      | 4,35 %                  |
| Hamburg         | 3,05%               | 3,00 %                      | 4,35 %                  |
| München         | 2,90%               | 2,80 %                      | 4,30 %                  |
| Gesamt          | Ø = 3,05%           | Ø = 2,95 %                  | Ø = 4,35 %              |

Quelle: NAI Apollo

## Frankfurt a.M.

### Größte Umsätze Q1-Q3 2018

| Objekt + Lage  | Mieter / Eigennutzer                            | Mietfläche in m <sup>2</sup> |
|--|---|------------------------------|
| Cielo, Theodor-Heuss-Allee 100 / City West           | Commerzbank                                     | 36.100                       |
| Europa-Allee 92 / Messe / Europaviertel              | Frankfurter Allgemeine Zeitung                  | 24.000                       |
| Global Tower, Neue Mainzer Straße 32-36 / Bankenlage | Spaces  | 9.200                        |
| Olof-Palme-Straße 35 / Mertonviertel                 | Bundesrepublik Deutschland – Finanzagentur GmbH | 8.250                        |
| Marienforum, Mainzer Landstraße 1 / Bankenlage       | Bethmann Bank                                   | 8.000                        |

Quelle: NAI Apollo

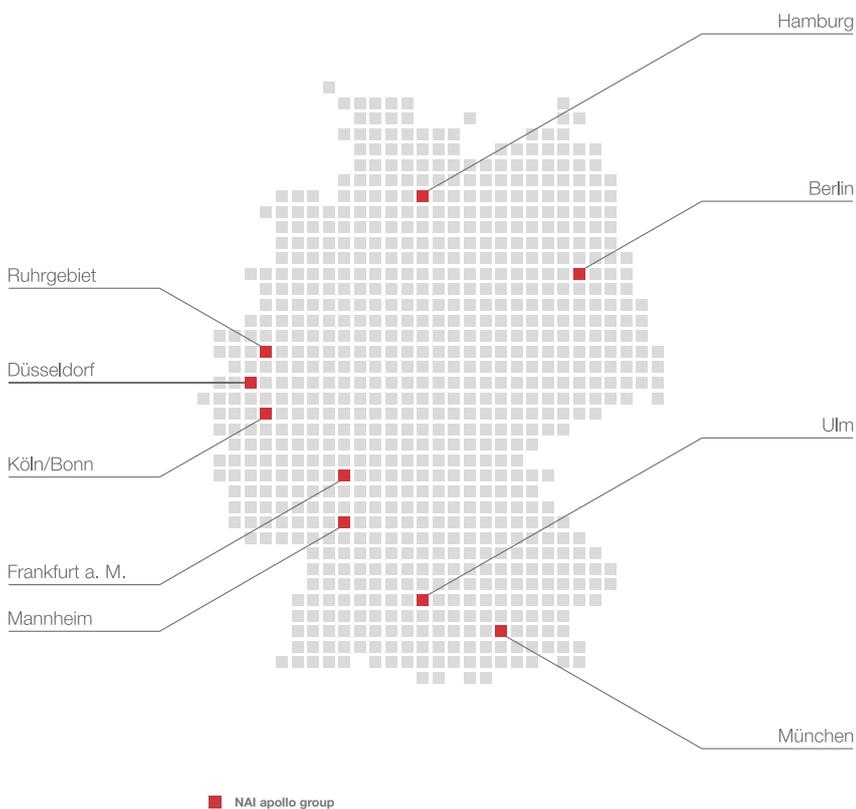
### Größte Investments Q1-Q3 2018

| Objekt + Lage                          | Käufer                      | Kaufpreis in €  |
|--|-----------------------------|-----------------|
| Omniturm, Große Gallusstraße 16-18     | Commerz Real                | ca. 700.000.000 |
| Behördenzentrum, Gutleutstraße 116-124 | Aroundtown                  | ca. 500.000.000 |
| Junghof Plaza, Junghofstraße 14-16     | Triuva                      | ca. 400.000.000 |
| Gallileo, Gallusanlage 7               | Capitaland Commercial Trust | ca. 356.000.000 |
| TSK1, Theodor-Stern-Kai 1              | Credit Suisse               | ca. 300.000.000 |

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 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.