



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
2019

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



Andreas Wende
Managing Partner
+49 (0) 69 - 970 505-171
andreas.wende@nai-apollo.de



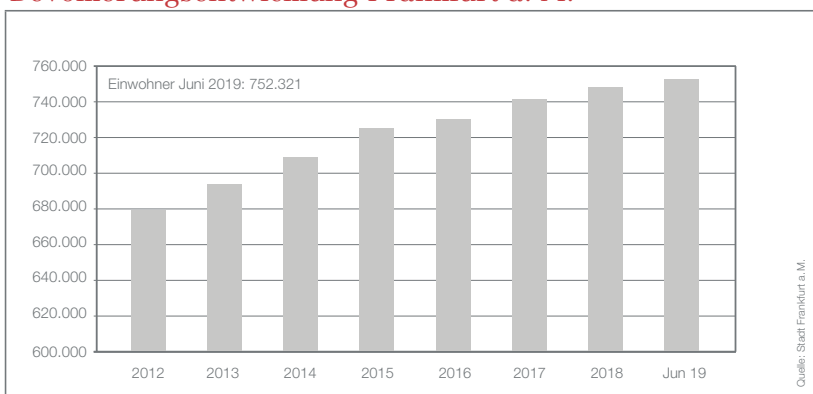
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



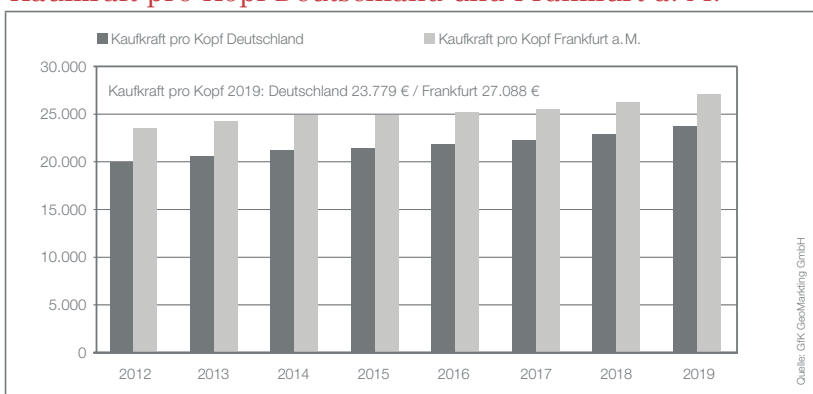
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



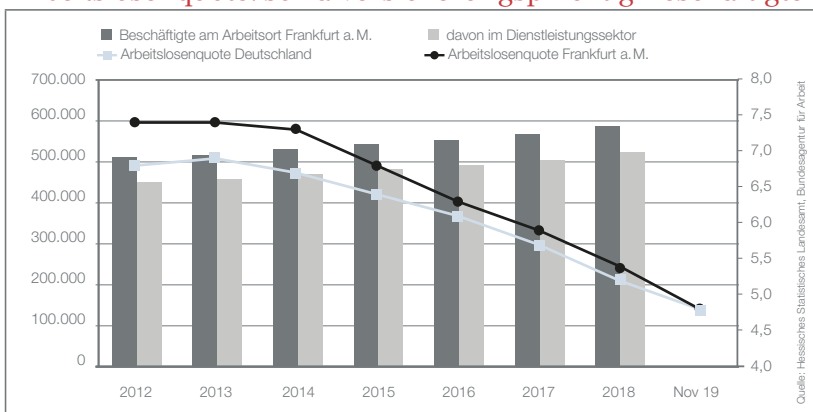
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



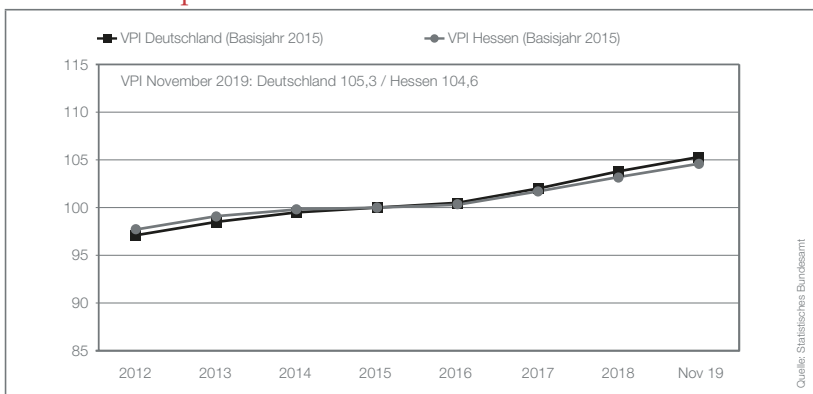
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

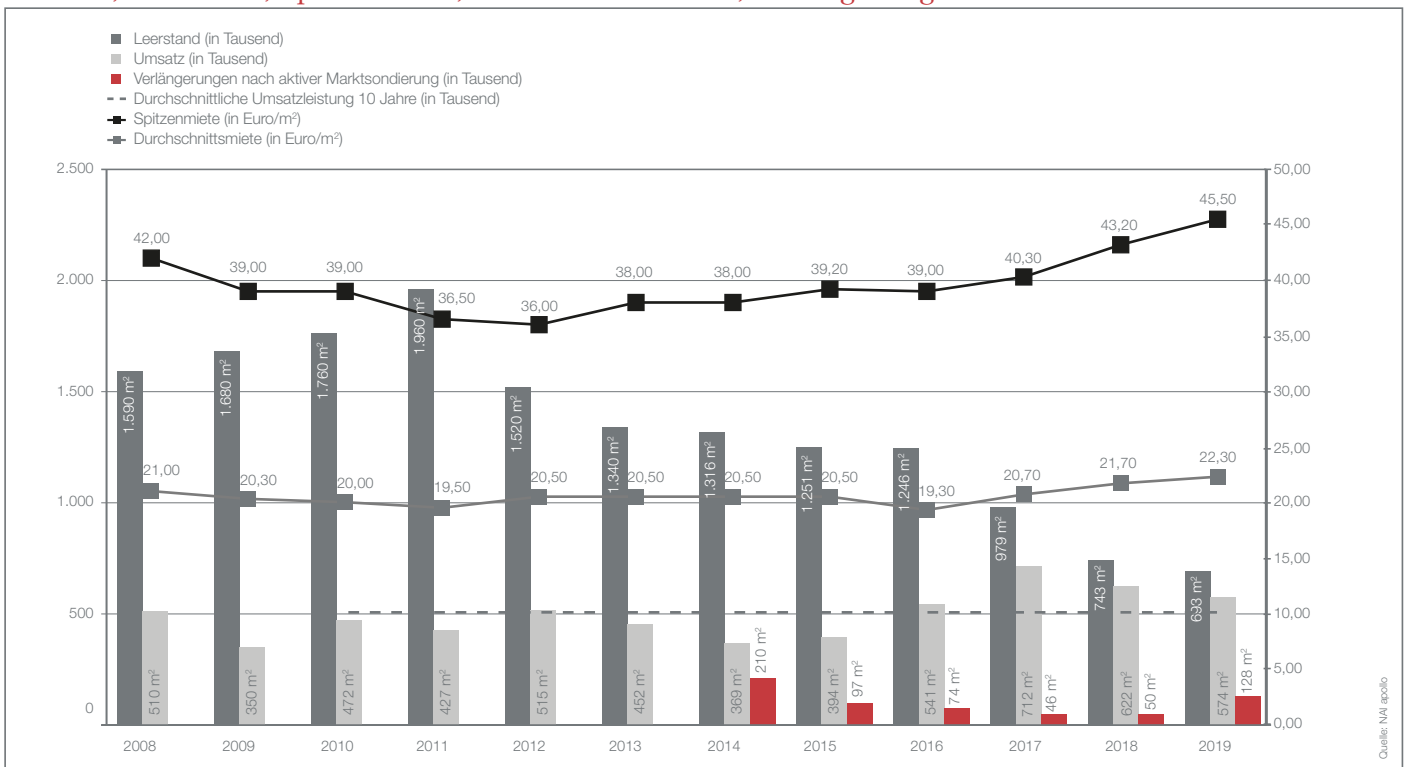


Die Bankenmetropole Frankfurt am Main zeigt sich auch im Jahr 2019 in einer robusten Verfassung. Wenngleich sich das wirtschaftliche Wachstum etwas abgekühlt hat, prognostiziert die Initiative PERFORM Zukunftsregion Frankfurt-RheinMain, eine Initiative diverser IHKs in der Rhein-Main-Region, für das gerade beendete Jahr 2019 ein BIP-Wachstum von 0,7 %. Für das Jahr 2020 wird mit einem Zuwachs auf 0,8 % gerechnet. Hierbei dürfte die Anzahl der Beschäftigten in 2019 um 1,5 % zugenommen haben, während für 2020 ein Plus von 0,7 % erwartet wird.

Einhergehend damit präsentiert sich die Arbeitsmarktstatistik mit einer weiteren Abnahme der Arbeitslosenquote in Frankfurt am Main auf nur noch 4,8 % im November 2019, womit sich diese 0,2 % unter dem Vorjahreswert bewegt. Analog dazu hat die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zum aktuellen Stand, dem 30.06.2019, um 3,1 % auf 602.428 zugelegt. Damit überwiegt der Beschäftigtenaufbau in Frankfurt abermals sowohl die Entwicklung in Hessen (1,8 %) als auch in Deutschland (1,6 %).

Die aktuelle Situation der hiesigen Wirtschaft stellt sich laut der aktuellen Konjunkturumfrage vom Herbst 2019 im IHK-Bezirk Frankfurt schlechter dar als in den Vorumfragen. Zum ersten Mal seit dem Jahr 2009 blicken mehr Unternehmen pessimistisch als optimistisch in die Zukunft. Dieser Abwärtstrend zeigt sich auch bei der büroflächenaffinen Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft, in der allerdings weiterhin ein Beschäftigtenaufbau erwartet wird. Bei den unternehmensbezogenen Dienstleistern haben sich neben dem Beschäftigtensaldo ebenfalls die Geschäftserwartungen verbessert. Zudem ist die Bewertung der aktuellen Situation nur leicht gesunken und liegt damit weiterhin auf einem hohen positiven Niveau.

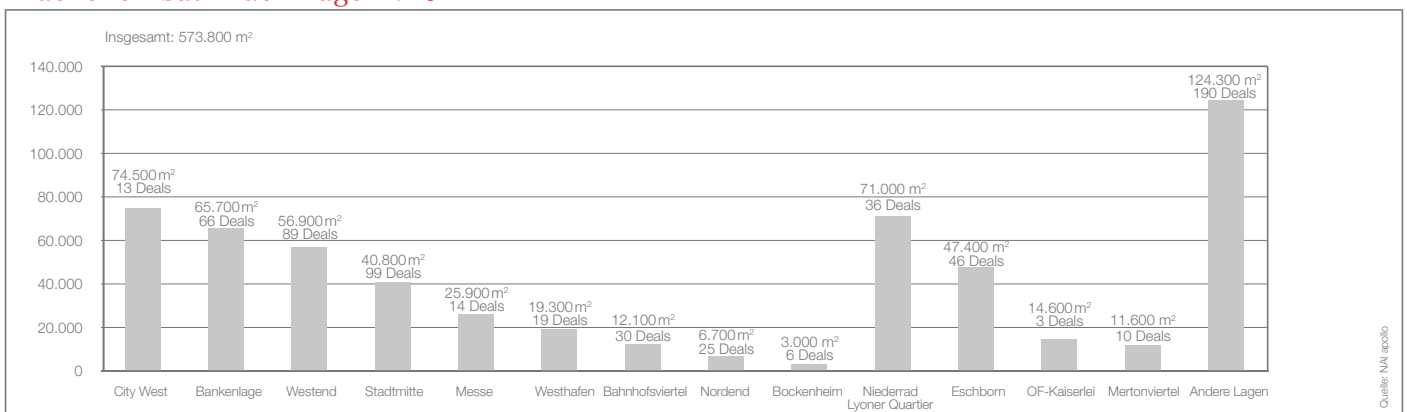
Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



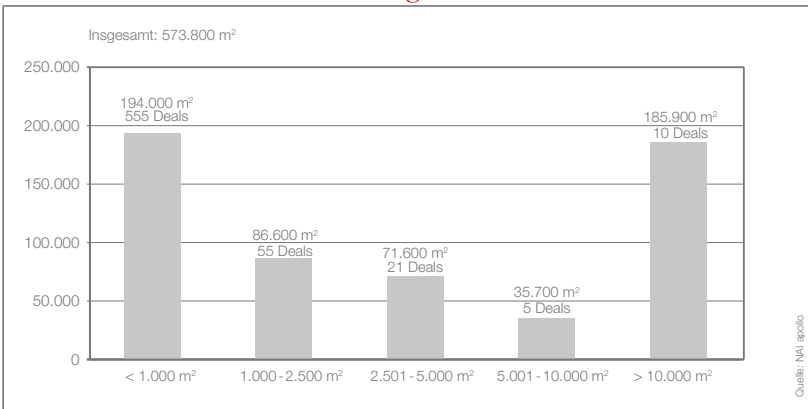
Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) beendet das Gesamtjahr 2019 mit einem Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von insgesamt 573.800 m². Der Umsatz auf dem Bürovermietungsmarkt bewegt sich fast ein Fünftel über dem zehnjährigen Durchschnitt der Jahre 2009 bis 2018 von rund 485.000 m². Damit stellt er das drittbeste Jahr des aktuellen Immobilienzyklus dar. Im vierten Quartal 2019 fand dabei ein regelrechter Jahresendspurt statt. So ist in den Monaten Oktober bis Dezember insgesamt ein Flächenumsatz von 209.700 m² erfasst worden, womit es eines der stärksten Abschlussquartale überhaupt ist. Maßgeblichen Anteil hieran haben sieben Großabschlüsse, die in den letzten drei Monaten finalisiert wurden.

Das sehr gute Vermietungsvolumen des Jahres 2019 wird durch einen ebenfalls hohen Wert bei den Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung flankiert. Die hier erfassten 128.000 m² sprechen für die generell starke Marktdynamik und hätten auch im Umsatzgeschehen münden können.

Flächenumsatz nach Lage 2019

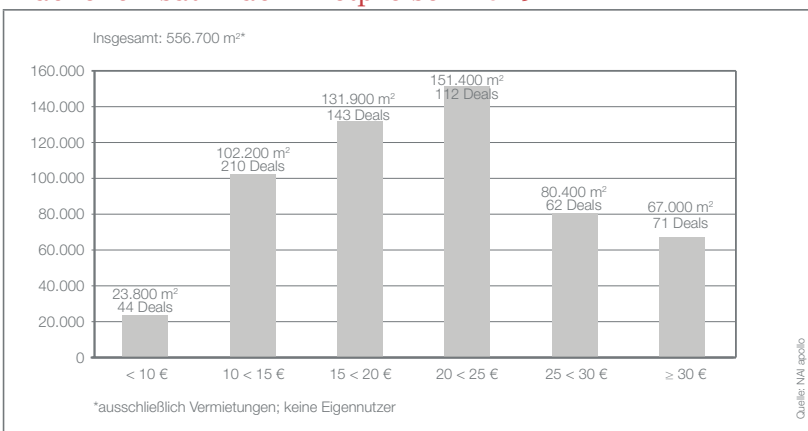


Flächenumsatz nach Flächengröße 2019



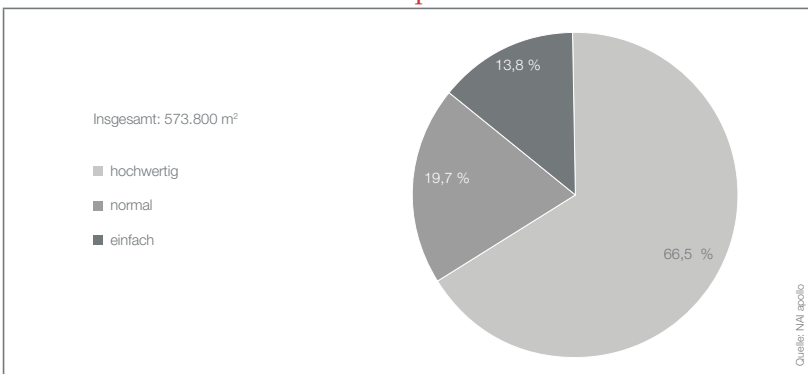
Zu den größten Abschlüssen des Jahres zählt unverändert die Anmietung der DekaBank Deutsche Girozentrale über 46.200 m² im Lyoner Quartier aus dem zweiten Quartal. Daneben haben sich die Stadt Frankfurt rund 26.500 m² in der Solmsstraße 27-37 sowie die ING-DiBa rund 26.100 m² Bürofläche in der Theodor-Heuss-Allee 44 gesichert. Beide Objekte befinden sich in der City West.

Flächenumsatz nach Mietpreisen 2019



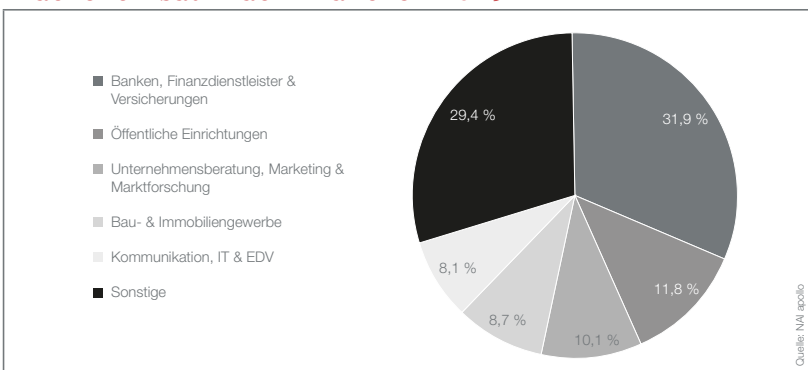
Infolge dieser und weiterer Großabschlüsse verzeichnet das Cluster ab 10.000 m² die größte Steigerung im Jahresvergleich (+80,8 % auf 185.900 m²) sowie den zweitgrößten Flächenanteil. Nur bei den Flächen kleiner 1.000 m² ist mit 194.000 m² ein größeres Umsatzvolumen erfasst worden. Neben der weiterhin noch ausgeprägten Flächennachfrage seitens der „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“, die in Summe 183.000 m² umgesetzt haben, zählt die „Öffentliche Hand“ mit 67.700 m² zu den aktivsten Branchen.

Flächenumsatz nach Flächenqualität 2019



Eine Vielzahl an Anmietungen, auch im großflächigen Bereich, haben dem Teilmarkt City West zum Jahresende die Pole-Position beschert. Damit liegt dieser in der Lageverteilung mit 74.500 m² vor dem Lyoner Quartier mit 71.000 m². Daran schließen sich die Bankenlage mit 65.700 m², das Westend mit 56.900 m² und Eschborn mit 47.400 m² an.

Flächenumsatz nach Branchen 2019



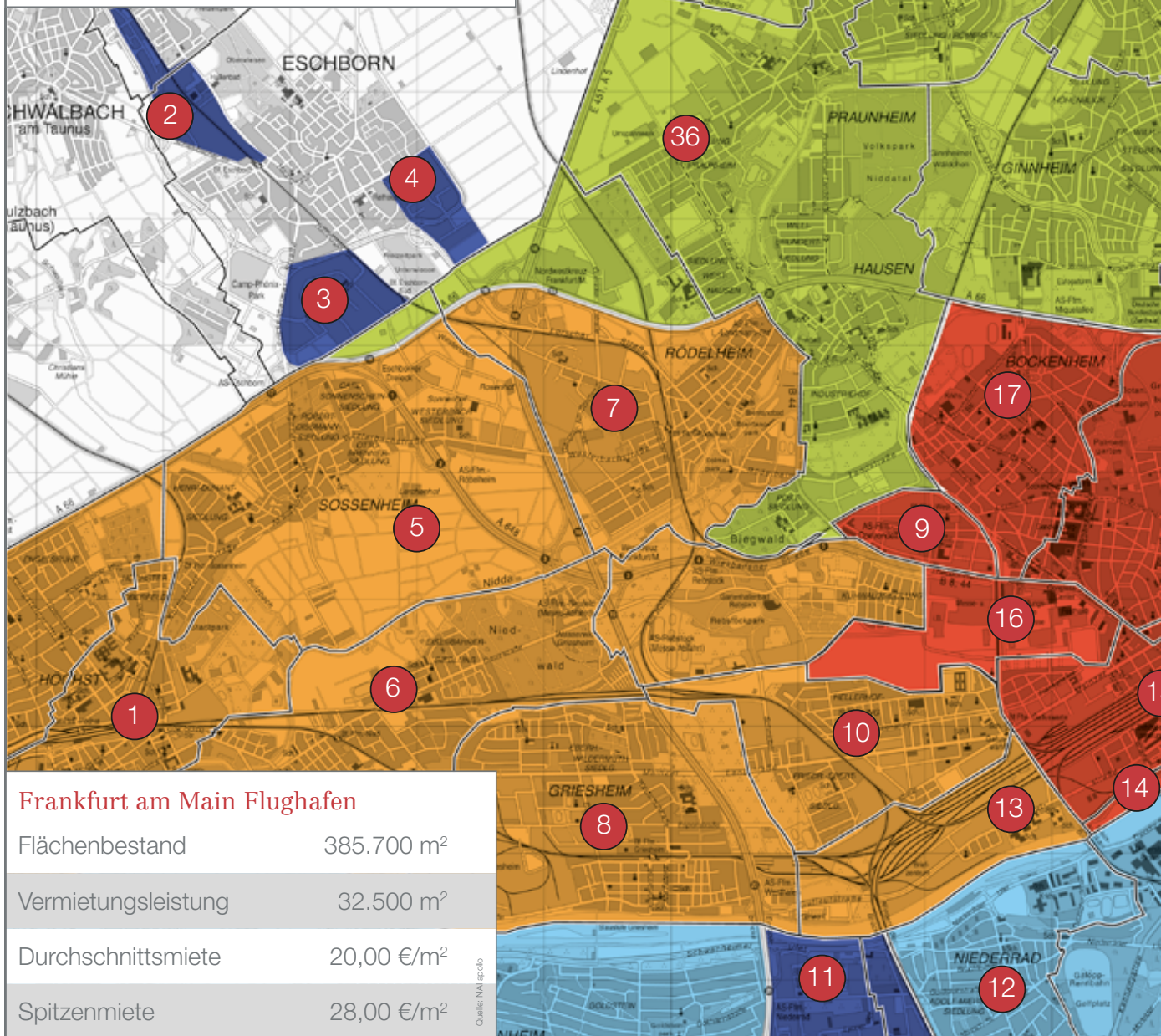
Die positive Mietpreisentwicklung hat sich in den letzten drei Monaten des Jahres 2019 fortgesetzt und erreicht den höchsten Stand der letzten 22 Jahre. Die Spitzenmiete notiert mittlerweile bei 45,50 €/m², womit diese im Jahresverlauf um 5,3 % zugelegt hat. Die Durchschnittsmiete verzeichnet ein Plus von 2,8 % auf nun 22,30 €/m².

Bürolagen Frankfurt a.M. 2019

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	211.600 m ²
F-WEST	50.600 m ²
F-SÜD	46.200 m ²
F-NORD	24.100 m ²
F-OST	66.800 m ²
BÜROZENTREN	293.400 m ²
GESAMT	693.000 m ²

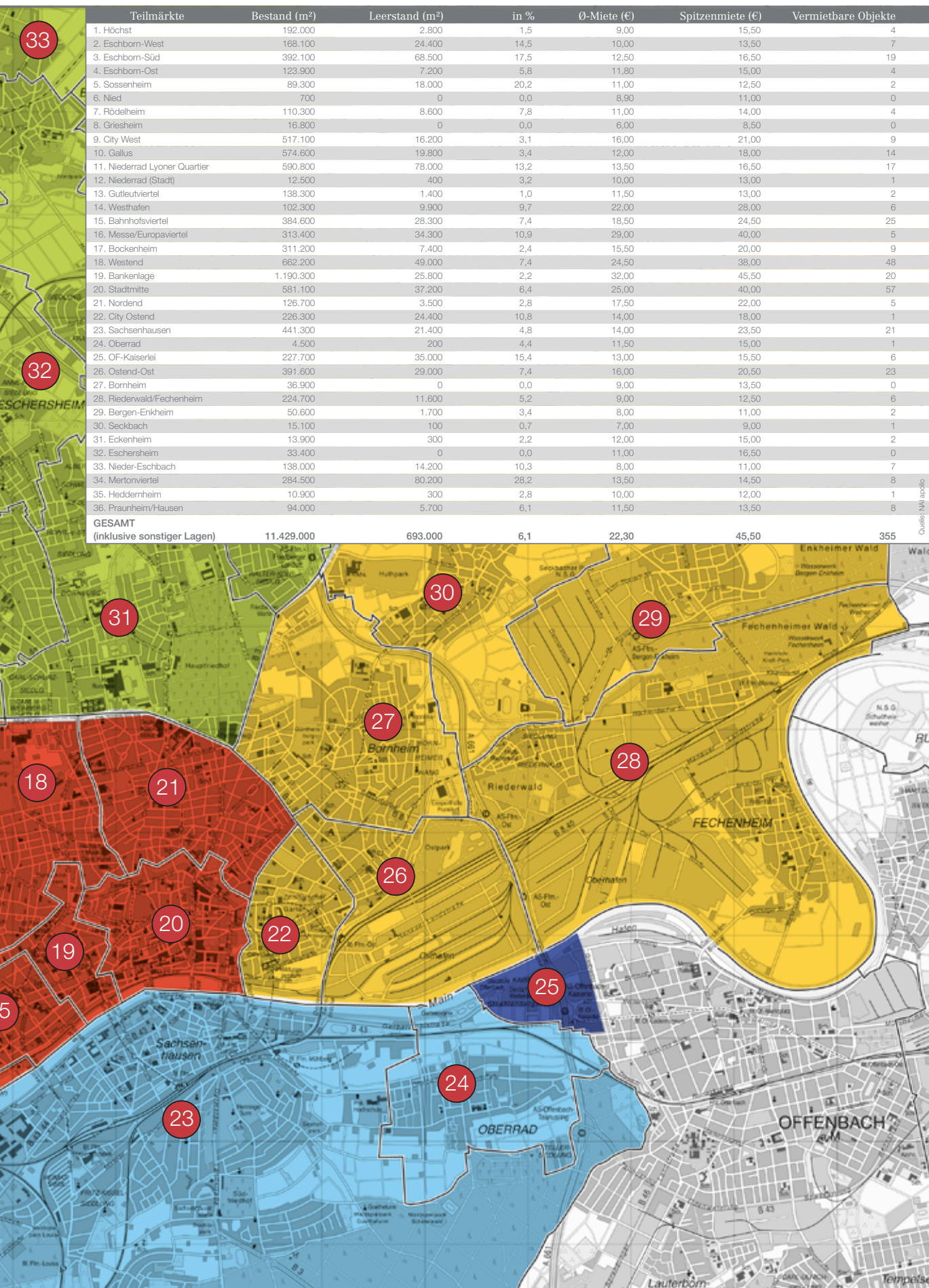
Datenstand 31.12.2019
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



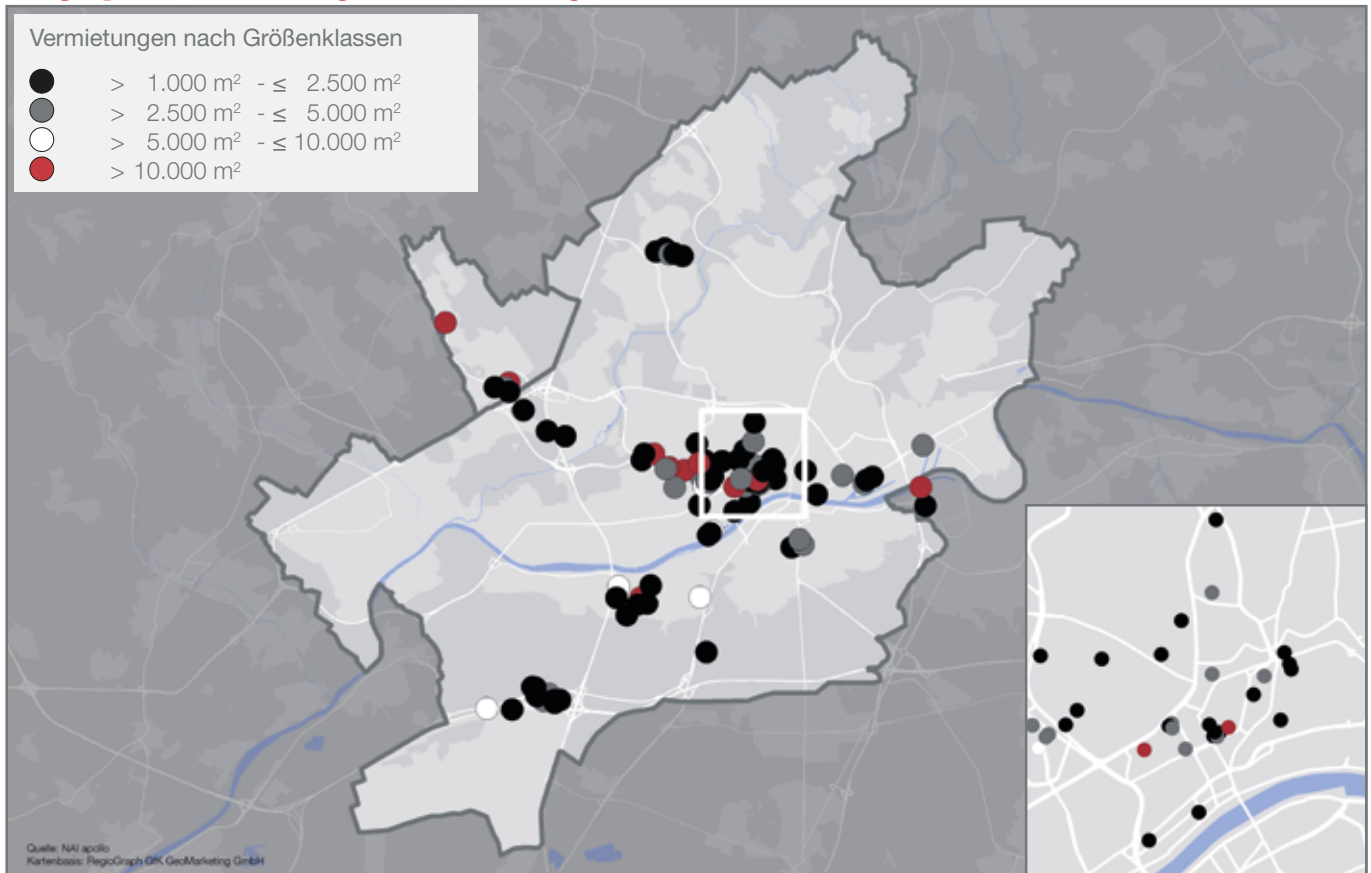
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	385.700 m ²
Vermietungsleistung	32.500 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	28,00 €/m ²

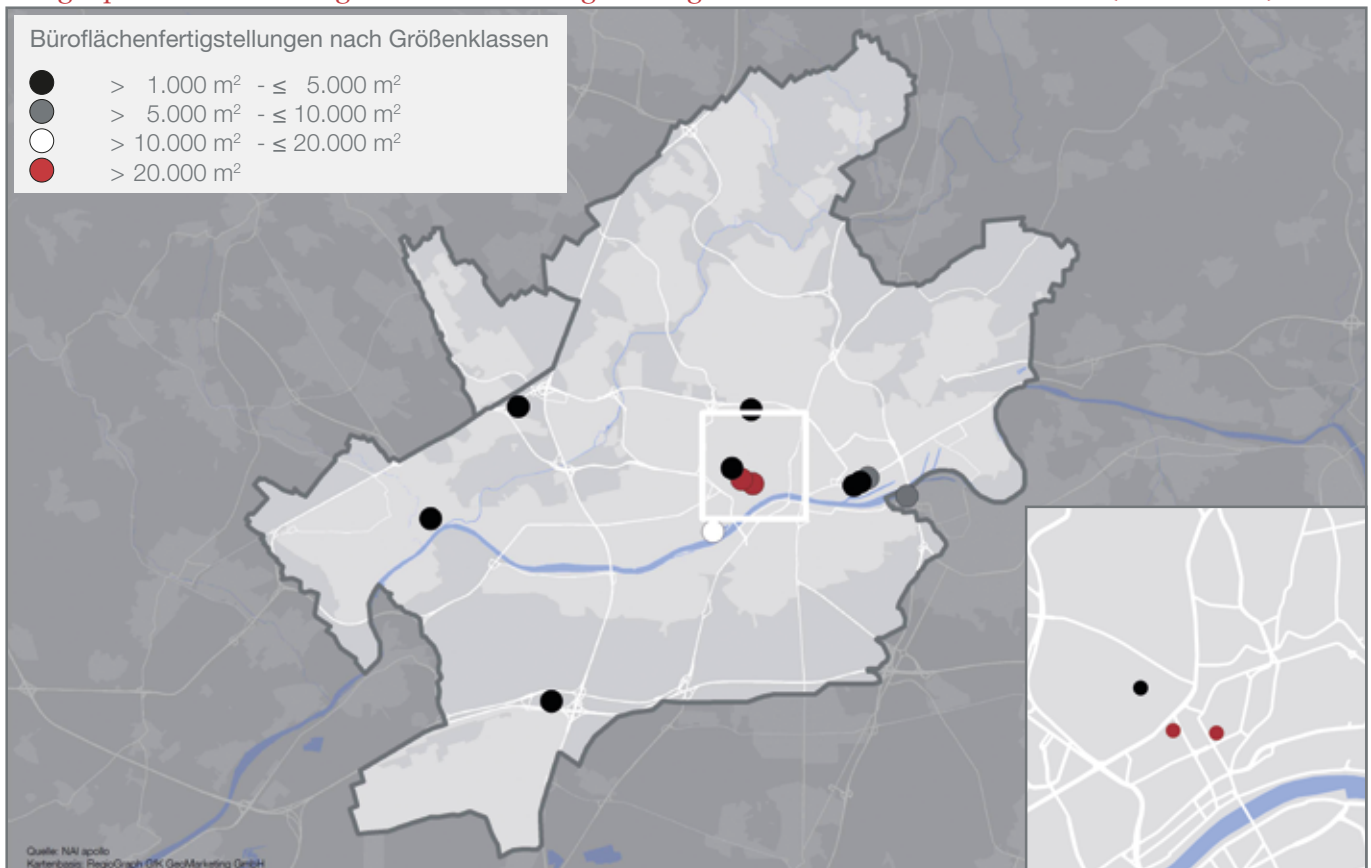
Quelle: NAI apollo



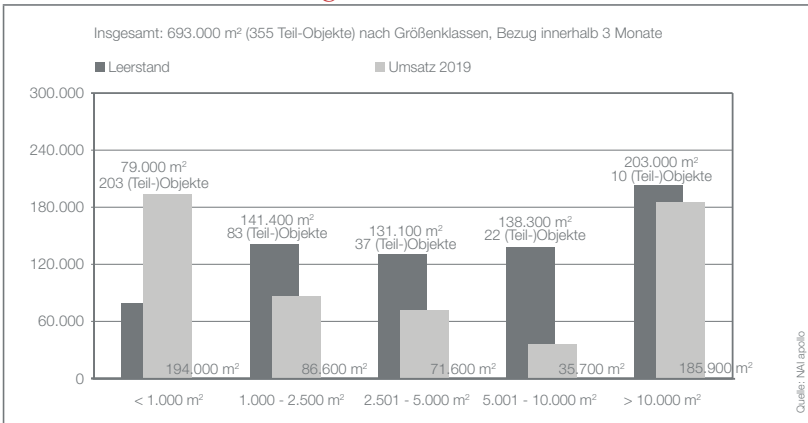
Geographische Verortung Großvermietungen 2019 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



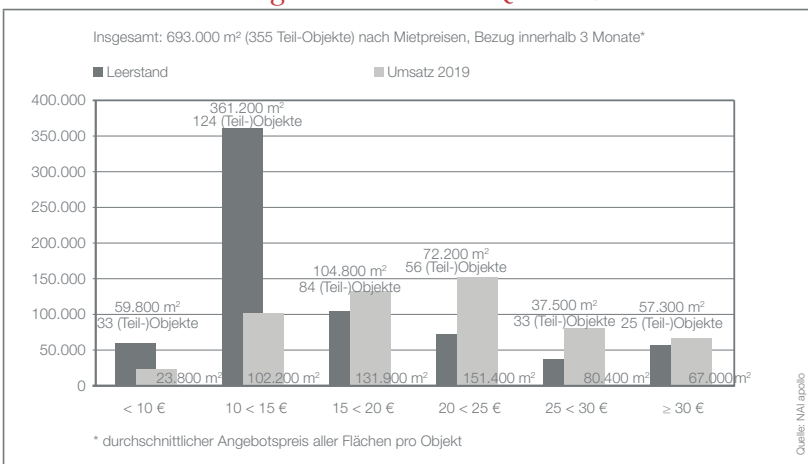
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2019 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



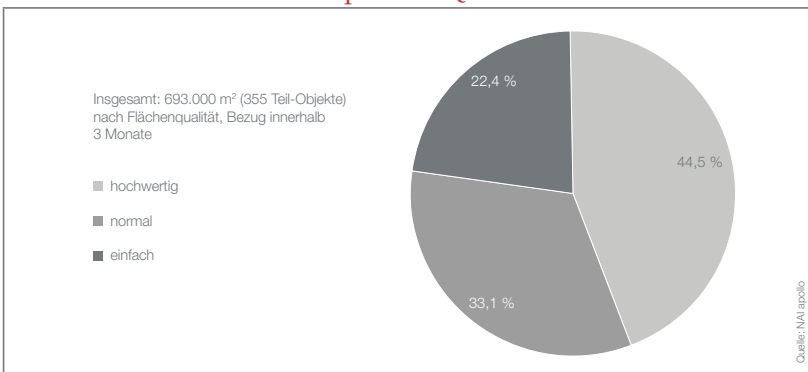
Leerstand nach Flächengröße Q4 2019



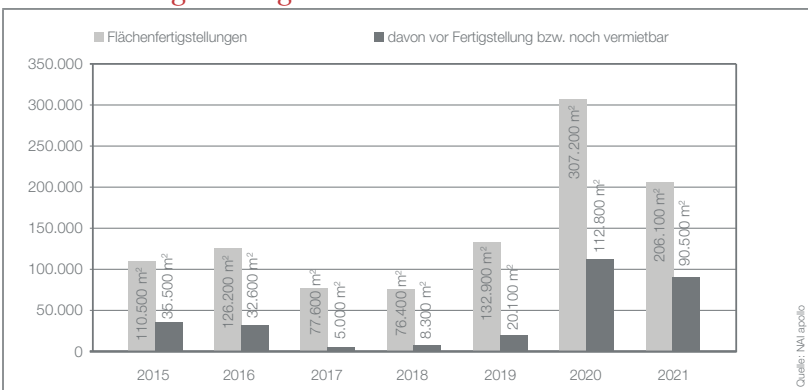
Leerstand nach aufgerufener Miete Q4 2019



Leerstand nach Flächenqualität Q4 2019



Flächenfertigstellungen



Das Fertigstellungsvolumen beläuft sich infolge von Projektverzögerungen im Gesamtjahr 2019 im Frankfurter Marktgebiet auf rund 132.900 m² Bürofläche, wovon 20.400 m² im vierten Quartal auf den Markt gekommen sind. Lediglich 15 % des gesamten Jahresvolumens sind noch verfügbar. Unter Berücksichtigung der Flächenabgänge kann zum Jahresende ein Büroflächenbestand von 11,43 Mio. m² ausgewiesen werden.

In den nächsten beiden Jahren wird in Summe mit der Fertigstellung von rund 513.300 m² Bürofläche gerechnet, wovon jedoch derzeit nur noch 40 % für eine Anmietung zur Verfügung stehen.

Der Trend der Leerstandsreduzierung hat zum Jahresende 2019 angehalten, wodurch das freie Flächenangebot das achte Jahr in Folge abgenommen hat. Somit kann der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – zum Stand Ende Dezember 2019 mit 693.000 m² angegeben werden. Gegenüber dem Vorjahr ist dieser somit um 50.000 m² gesunken. Die aktuelle Leerstandsquote beträgt nur noch 6,1 %, d.h. diese liegt 0,4 %-Punkte unter dem 2018er Wert.

Für das Jahr 2020 ist zu erwarten, dass weiterhin im Raum stehende Großgesuche sowie eine vitale Flächennachfrage im kleinflächigen Segment zu einer leicht überdurchschnittlichen Umsatzentwicklung führen werden. Dementsprechend sollte sich der Leerstand langsam stabilisieren und sich die Mieten vorerst auf hohem Niveau einpendeln.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	↗

Quelle: NAI apollo

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete 2019

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	18,80	1.015.000	1,2	39,50	26,00
Düsseldorf	7,46	462.000	7,0	28,50	16,71
Frankfurt a. M.	11,43	574.000	6,1	45,50	22,30
Hamburg	13,81	538.000	2,8	30,00	17,60
München	20,42	767.000	2,1	39,50	20,00

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen (netto) Q4 2019

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,65 %	2,80 %	3,75 %
Düsseldorf	3,10 %	3,10 %	3,80 %
Frankfurt a. M.	2,85 %	3,00 %	3,75 %
Hamburg	2,85 %	3,00 %	3,75 %
München	2,70 %	2,80 %	3,70 %
Gesamt	Ø = 2,85 %	Ø = 2,95 %	Ø = 3,75 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze 2019

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Büroneubau, Lyoner Straße 13 / Niederrad Lyoner Quartier	DekaBank Deutsche Girozentrale	46.200
Athlon-Place, Solmsstraße 27-37 / City West	Stadt Frankfurt	26.500
Trade, Theodor-Heuss-Allee 44 / City West	ING-DiBa	26.100
99 West, Robert-Mayer-Straße/Senckenberganlage 15 / Westend	BNP Paribas	14.800
Büroneubau, Frankfurter Straße 100 / Eschborn-Süd	Randstad Deutschland	14.800

Quelle: NAI apollo

Größte Investments 2019

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *teilweise geschätzt
The Squire, Hugo-Eckener-Ring 1	AGC Equity Partners	ca. 935.000.000
Die Welle, Reuterweg 16-18	Invesco Real Estate	ca. 620.000.000
T8, Taunusanlage 8	Wirtgen Invest	ca. 400.000.000
The Cube (Deutsche Börse), Mergenthalerallee 61-71, Eschborn	Internationale Versicherung	ca. 350.000.000
99 West, Robert-Mayer-Straße/Senckenberganlage 15	NAS Invest	> 265.000.000

Quelle: NAI apollo
*teilweise geschätzt

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

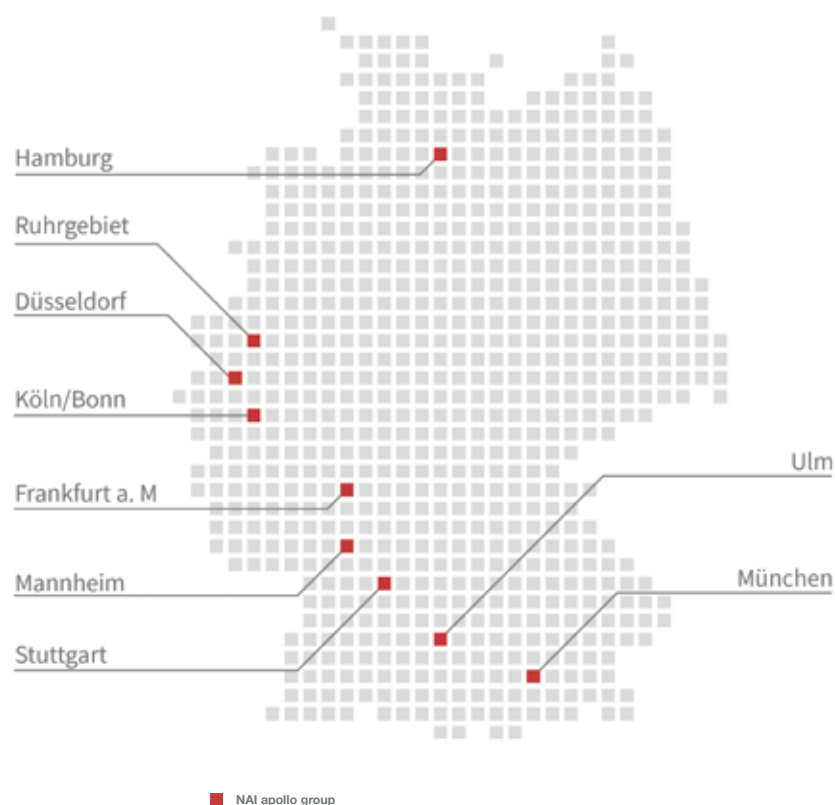
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

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, 2020.

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.