



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
H1 2019

„Der Erfolgreichste im Leben ist der, der am besten informiert wird.“

Zitat von Benjamin Disraeli

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



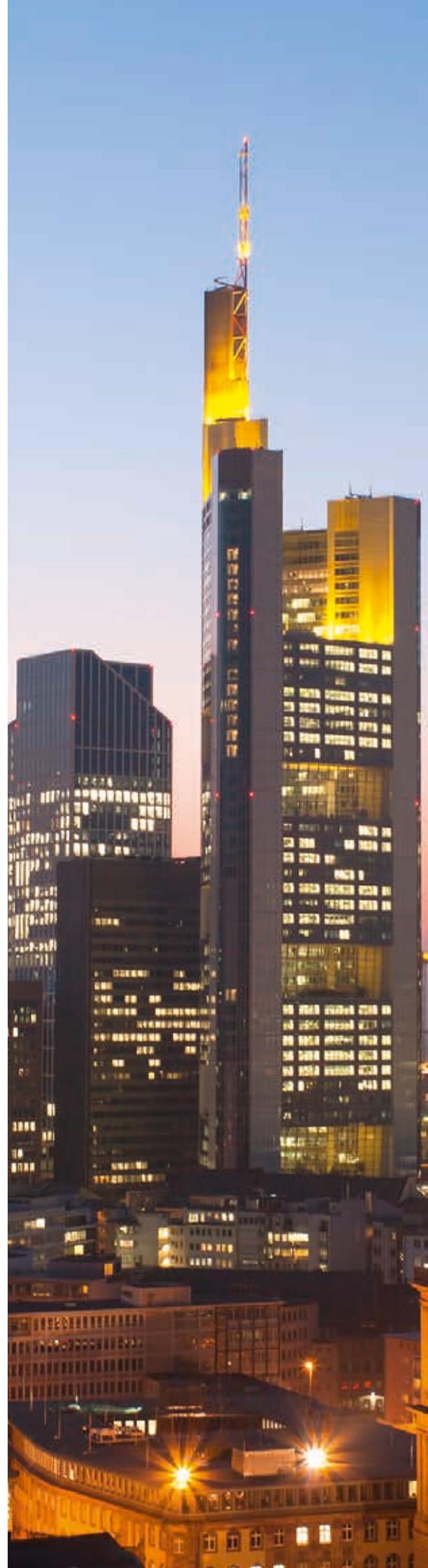
Andreas Wende
Managing Partner
+49 (0) 69 - 970 505-171
andreas.wende@nai-apollo.de



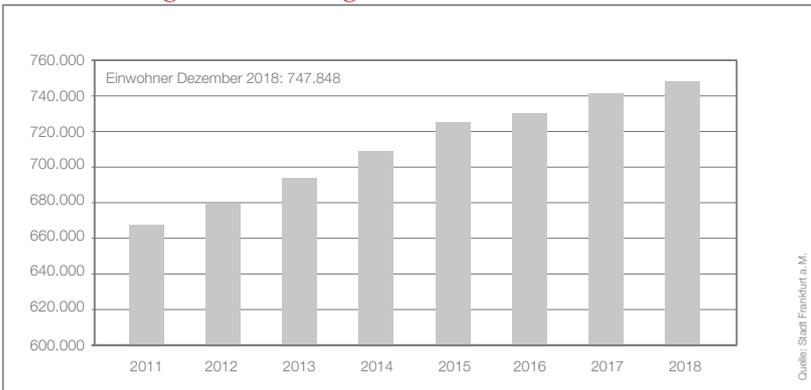
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



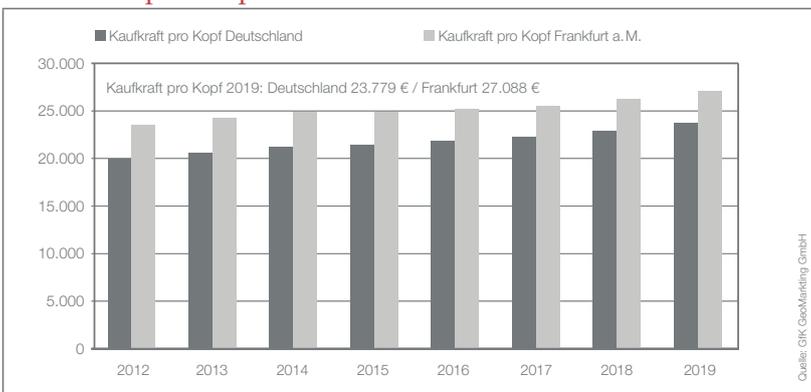
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemler@nai-apollo.de



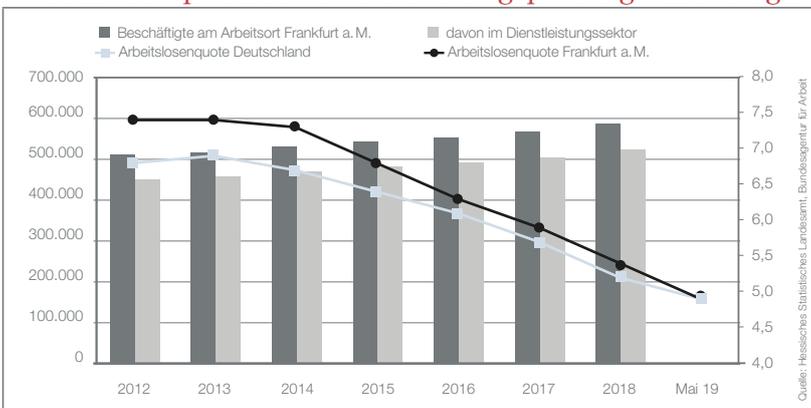
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



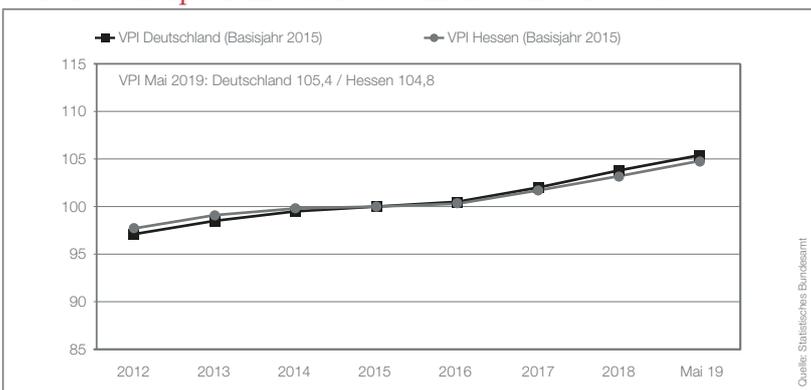
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

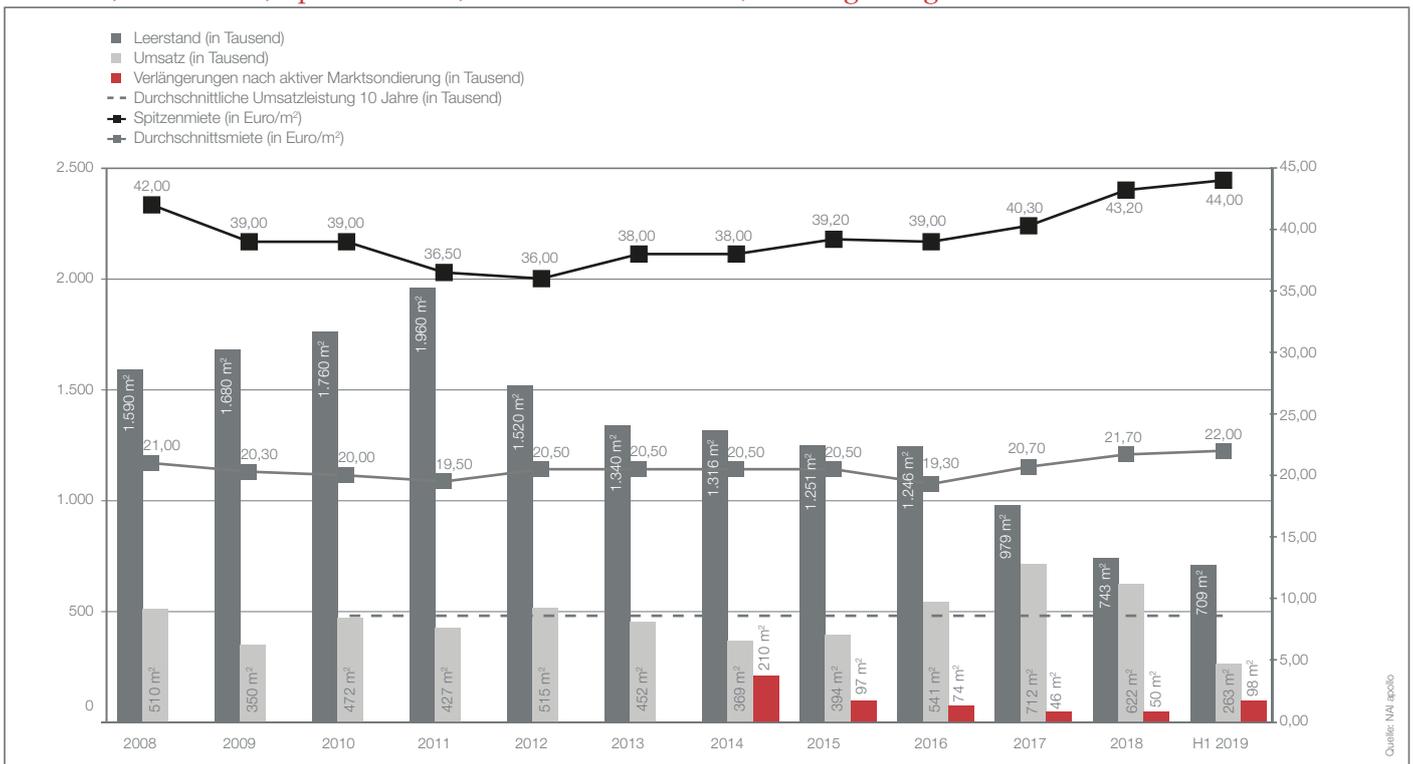


In der Rhein-Main Metropole Frankfurt am Main hält die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch in den ersten Monaten des Jahres 2019 unverändert an. So ist die Arbeitslosenquote weiter gesunken und die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nochmals angestiegen. Die Arbeitslosenquote für den Monat Mai 2019 liegt bei 4,9 % und hat damit im Vorjahresvergleich um weitere 0,5 %-Punkte abgenommen. Daneben ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Frankfurt am Main zum Datenstand 30.09.2018 um 3,7 % auf 595.124 angestiegen. Damit übertrifft die Bankenmetropole Frankfurt am Main abermals die Wachstumsquoten sowohl Hessens (2,4 %) als auch Deutschlands (2,1 %) deutlich.

Entsprechend der positiven Entwicklung weist auch Hessen in 2018 ein BIP-Wachstum von 2,2 % (preisbereinigt) auf, das lediglich auf Landesebene in Berlin mit 3,1 % höher ausgefallen ist. Maßgebliche Impulse kamen vom „Baugewerbe“, „Handel, Verkehr, Gastgewerbe“, „Information und Kommunikation“ sowie von der „öffentlichen Hand“.

Trotz der unverändert positiven Wirtschaftskennzahlen hat sich die Stimmung der Unternehmen in der Rhein-Main-Region leicht eingetrübt. So beurteilen – gemäß der Konjunkturumfrage im IHK-Bezirk Frankfurt vom Frühsommer 2019 – die befragten Unternehmen sowohl ihre derzeitige Lage als auch ihre Perspektiven etwas moderater als zuvor. Unter den büroflächenaffinen Wirtschaftszweigen spiegelt sich ein ähnliches Bild wider. In der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft und den unternehmensbezogenen Dienstleistungen liegen die Werte für die Salden der Geschäftslage, der Geschäftserwartung und der Beschäftigten leicht unter der Vorumfrage.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

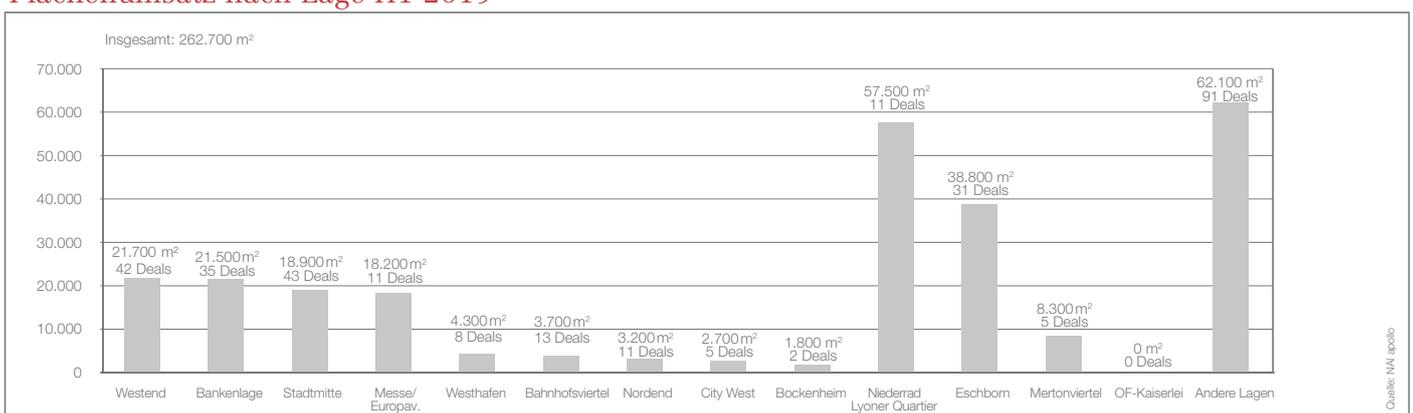


Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) hat wie erwartet im zweiten Quartal spürbar an Fahrt aufgenommen. Für die Monate April bis Juni ist ein Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 173.600 m² erfasst worden. Im Vergleich zum Vorquartal ist dies nahezu eine Umsatzverdoppelung. Das Plus zum Vorjahr beläuft sich auf 48,6 %. Für das erste Halbjahr summiert sich der Flächenumsatz damit auf insgesamt 262.700 m².

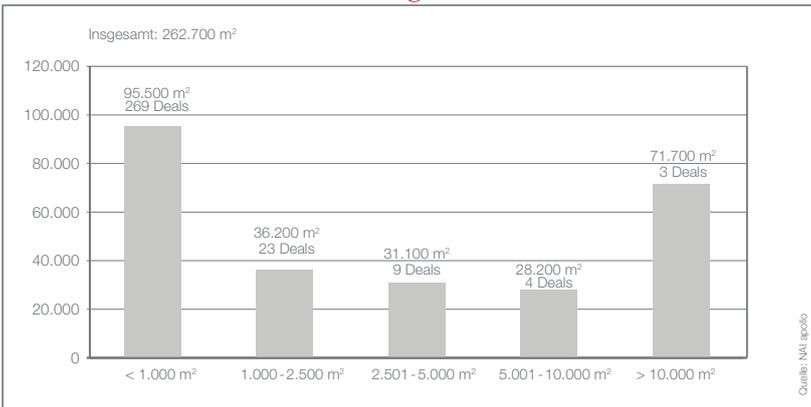
Die ersten sechs Monate 2019 stellen die umsatzstärkste erste Jahreshälfte seit 2008 dar. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum, der bereits sehr positiv war, beläuft sich der Zuwachs auf 3,6 %. Sowohl der Fünf- als auch der Zehn-Jahresschnitt sind um rund ein Fünftel übertroffen worden.

Getrieben wurde das Ergebnis von mehreren Großdeals, die am Ende des ersten Quartals erwartet und nun abgeschlossen wurden. Dies spiegelt sich auch spürbar in der Größenklassenverteilung wider. So repräsentiert das Cluster „> 10.000 m²“ nicht nur 27,3 % des Gesamtvolumens, sondern verzeichnet zudem eine Verdreifung auf 71.700 m² im Vergleich zur Vorjahresmitte. Die restlichen vier Größenklassen sind hingegen durch Abnahmen gekennzeichnet.

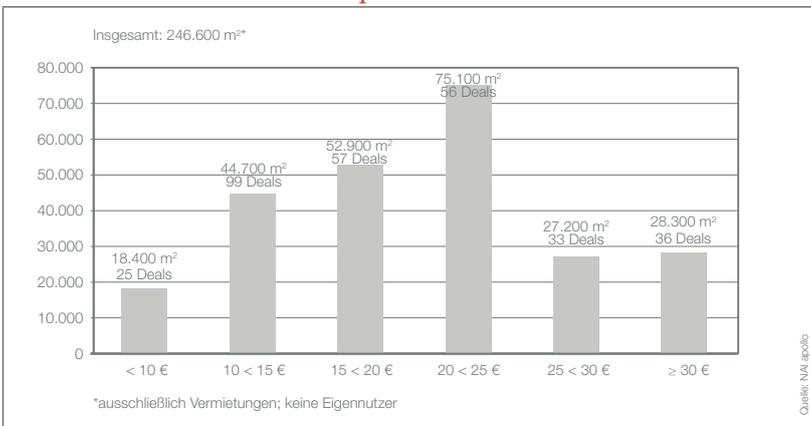
Flächenumsatz nach Lage H1 2019



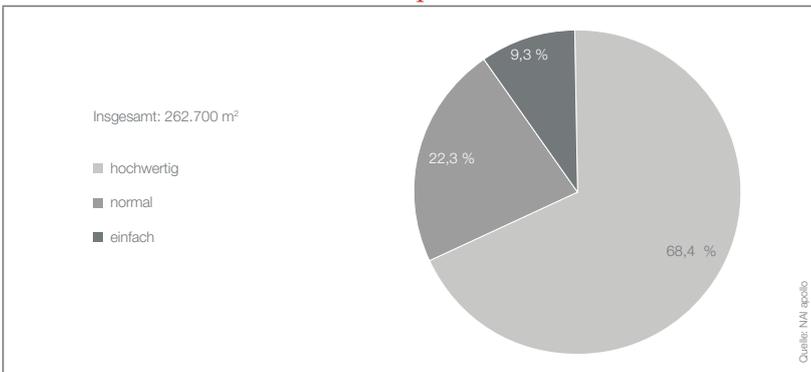
Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2019



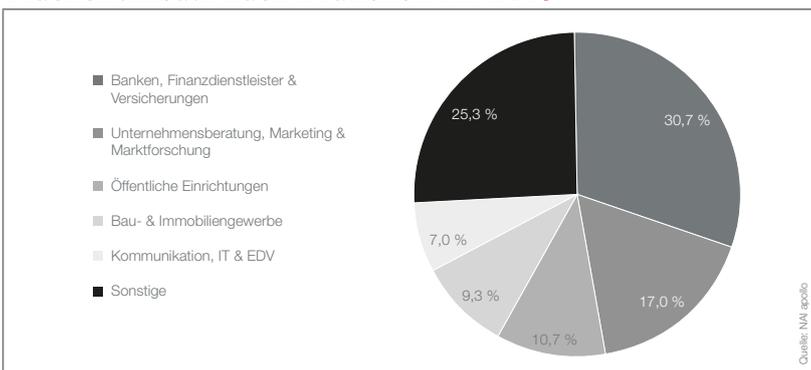
Flächenumsatz nach Mietpreisen H1 2019



Flächenumsatz nach Flächenqualität H1 2019



Flächenumsatz nach Branchen H1 2019



Den mit Abstand größten Deal der ersten sechs Monate stellt die Anmietung der DekaBank Deutsche Girozentrale über 46.200 m² in einem Projekt in der Lyoner Straße 13 dar. Dahinter folgt der Abschluss durch Randstad mit 14.800 m² in der Frankfurter Straße 100 in Eschborn, wo ebenfalls eine Entwicklung realisiert wird.

Dementsprechend haben „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ nicht nur die Position als führender Branchennachfrager verteidigt, sondern ihre Marktanteile noch weiter ausgebaut. In Summe kommt diese Branche im ersten Halbjahr nun auf einen Umsatz von 80.600 m² bzw. einen Marktanteil von 30,7 %. Dahinter folgen „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ mit 17,0 % bzw. 44.800 m², „öffentliche Einrichtungen“ mit 28.200 m² bzw. 10,7 % sowie „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 24.400 m² respektive 9,3 %.

Der Großabschluss der Deka hat auch einen spürbaren Einfluss auf die Lageverteilung des Umsatzes. So weist das Lyoner Quartier mit 57.500 m² den höchsten Flächenumsatz auf. Dahinter folgt Eschborn mit 38.800 m² bevor die klassischen CBD-Teilmärkte Westend, Bankenlage und die Stadtmitte in Erscheinung treten. Das zeigt einmal mehr, wie wichtig die Möglichkeit von großflächigen Entwicklungen in den Bürozentren ist, um eine preissensible Nachfrage zu bedienen.

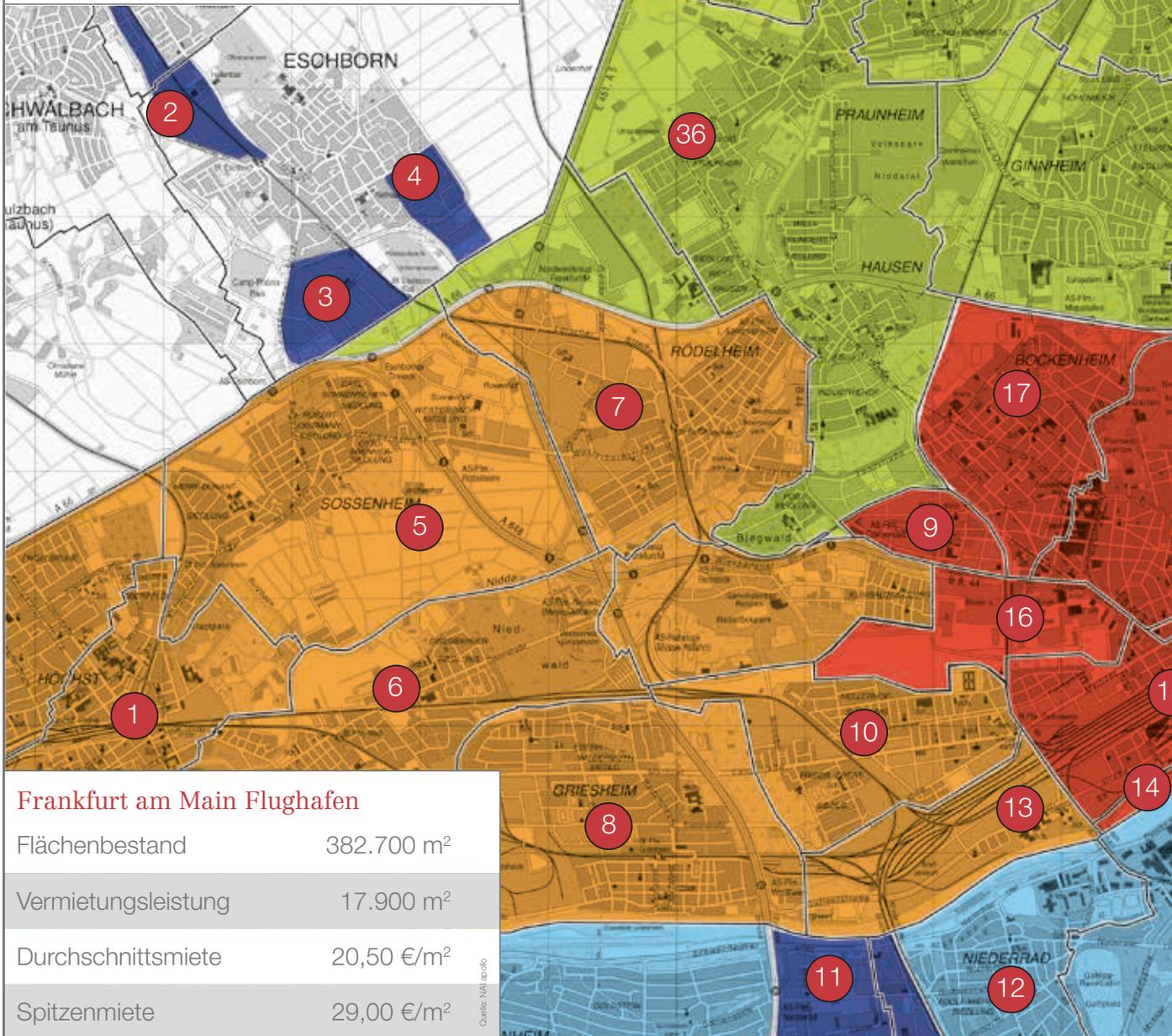
Projektabschlüsse haben im zweiten Quartal zu einer deutlichen Steigerung des Mietpreinsniveaus geführt. So sorgten großflächige und überdurchschnittlich bepreiste Projektanmietungen für einen Anstieg der Durchschnittsmiete auf nun 22,00 €/m², womit diese gegenüber dem Vorjahr um 2,8 % zugelegt hat. Bei der Spitzenmiete schlagen sich Projektanmietungen in Premiumflächen im Bankenviertel nieder. Die Spitzenmiete erreicht mittlerweile 44,00 €/m² (+7,3%) und stellt damit den höchsten Wert der letzten 18 Jahre dar.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q2 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	247.900 m ²
 F-WEST	49.600 m ²
 F-SÜD	63.100 m ²
 F-NORD	24.700 m ²
 F-OST	62.200 m ²
 BÜROZENTREN	261.100 m ²
GESAMT	709.000 m ²

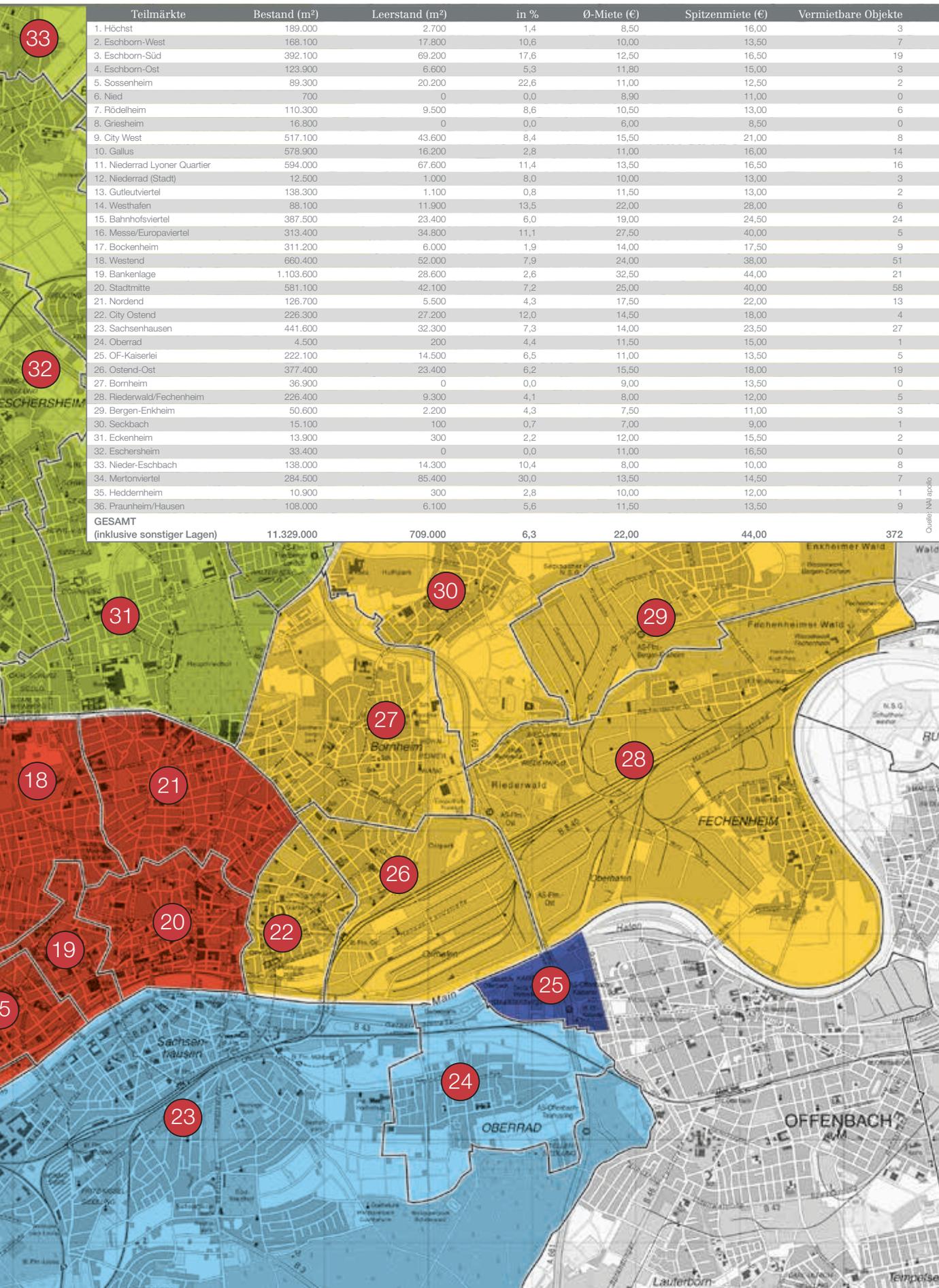
Datenstand 30.06.2019
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	382.700 m ²
Vermietungsleistung	17.900 m ²
Durchschnittsmiete	20,50 €/m ²
Spitzenmiete	29,00 €/m ²

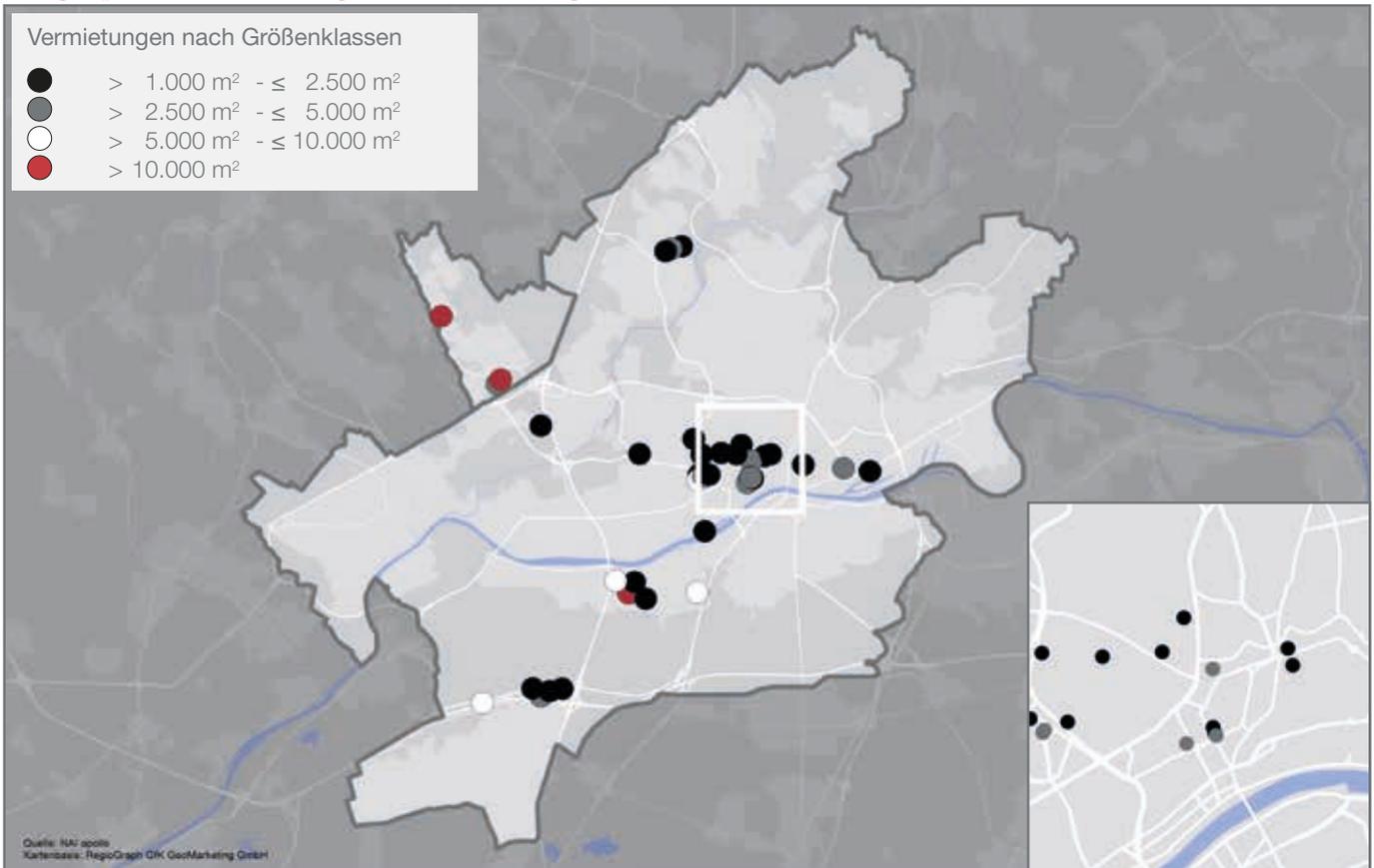
Quelle: NAI Apollo



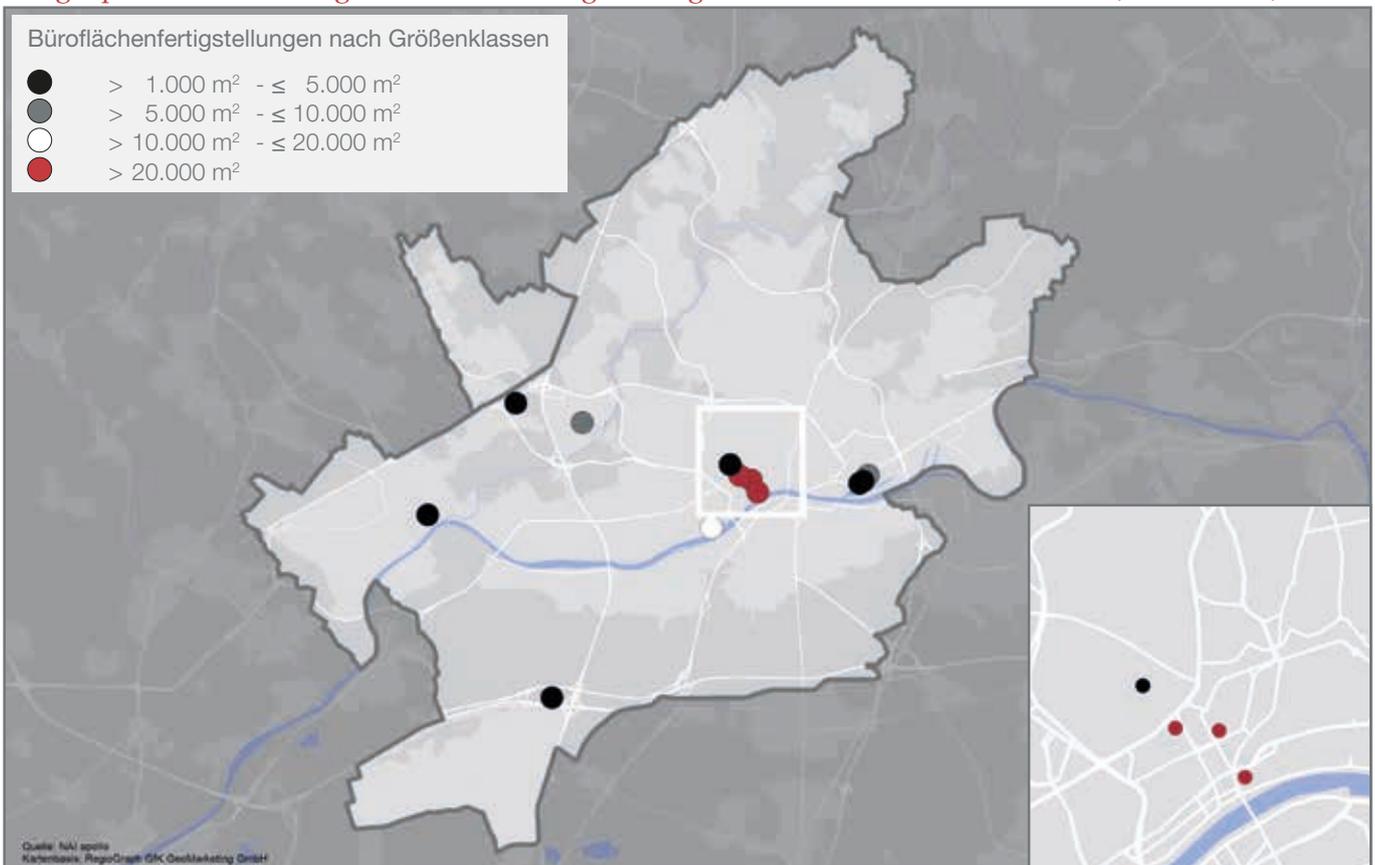
Teilmärkte	Bestand (m²)	Leerstand (m²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	189.000	2.700	1,4	8,50	16,00	3
2. Eschborn-West	168.100	17.800	10,6	10,00	13,50	7
3. Eschborn-Süd	392.100	69.200	17,6	12,50	16,50	19
4. Eschborn-Ost	123.900	6.600	5,3	11,80	15,00	3
5. Sossenheim	89.300	20.200	22,6	11,00	12,50	2
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	110.300	9.500	8,6	10,50	13,00	6
8. Griesheim	16.800	0	0,0	6,00	8,50	0
9. City West	517.100	43.600	8,4	15,50	21,00	8
10. Gallus	578.900	16.200	2,8	11,00	16,00	14
11. Niederrad Lyoner Quartier	594.000	67.600	11,4	13,50	16,50	16
12. Niederrad (Stadt)	12.500	1.000	8,0	10,00	13,00	3
13. Gutleutviertel	138.300	1.100	0,8	11,50	13,00	2
14. Westhafen	88.100	11.900	13,5	22,00	28,00	6
15. Bahnhofsviertel	387.500	23.400	6,0	19,00	24,50	24
16. Messe/Europaviertel	313.400	34.800	11,1	27,50	40,00	5
17. Bockenheim	311.200	6.000	1,9	14,00	17,50	9
18. Westend	660.400	52.000	7,9	24,00	38,00	51
19. Bankenlage	1.103.600	28.600	2,6	32,50	44,00	21
20. Stadtmitte	581.100	42.100	7,2	25,00	40,00	58
21. Nordend	126.700	5.500	4,3	17,50	22,00	13
22. City Ostend	226.300	27.200	12,0	14,50	18,00	4
23. Sachsenhausen	441.600	32.300	7,3	14,00	23,50	27
24. Oberrad	4.500	200	4,4	11,50	15,00	1
25. OF-Kaiserlei	222.100	14.500	6,5	11,00	13,50	5
26. Ostend-Ost	377.400	23.400	6,2	15,50	18,00	19
27. Bornheim	36.900	0	0,0	9,00	13,50	0
28. Riederwald/Fechenheim	226.400	9.300	4,1	8,00	12,00	5
29. Bergen-Enkheim	50.600	2.200	4,3	7,50	11,00	3
30. Sockbach	15.100	100	0,7	7,00	9,00	1
31. Eckenheim	13.900	300	2,2	12,00	15,50	2
32. Eschersheim	33.400	0	0,0	11,00	16,50	0
33. Nieder-Eschbach	138.000	14.300	10,4	8,00	10,00	8
34. Mertonviertel	284.500	85.400	30,0	13,50	14,50	7
35. Heddernheim	10.900	300	2,8	10,00	12,00	1
36. Praunheim/Hausen	108.000	6.100	5,6	11,50	13,50	9
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.329.000	709.000	6,3	22,00	44,00	372

Quelle: NAI Apollo

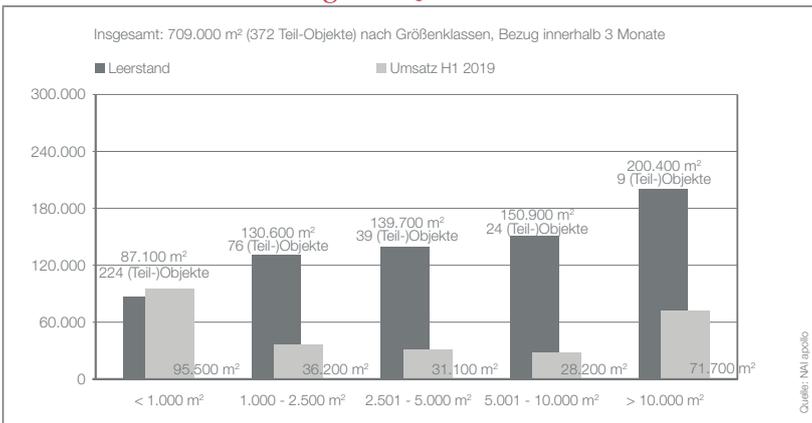
Geographische Verortung Großvermietungen H1 2019 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



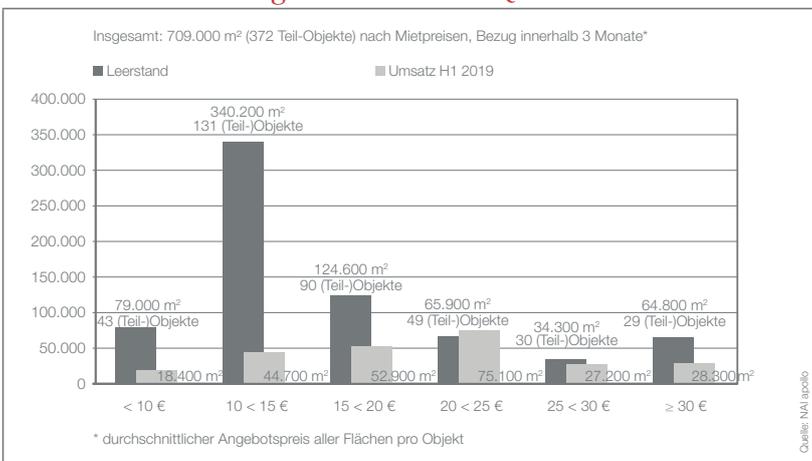
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2019 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



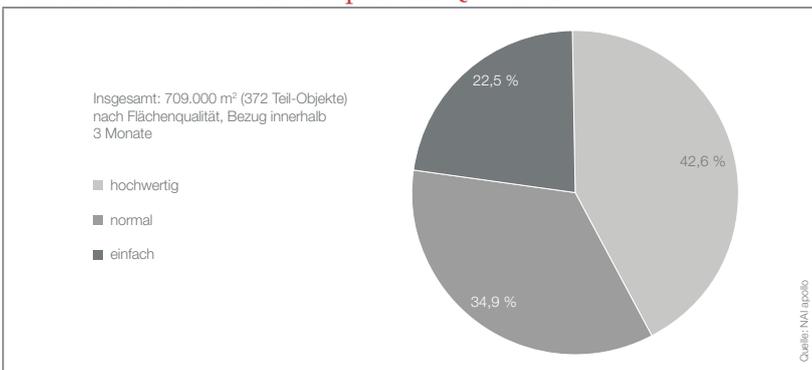
Leerstand nach Flächengröße Q2 2019



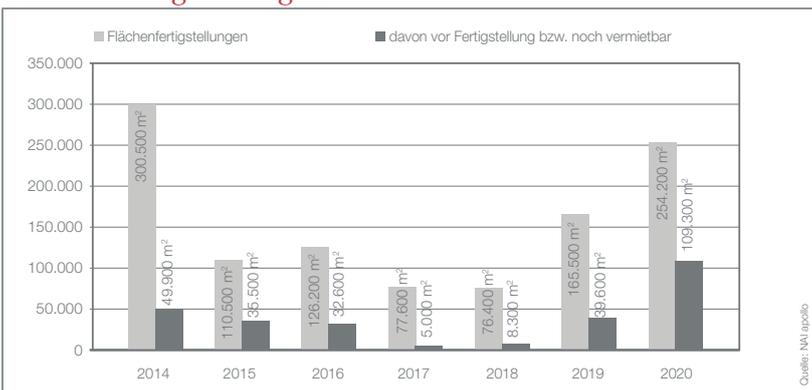
Leerstand nach aufgerufener Miete Q2 2019



Leerstand nach Flächenqualität Q2 2019



Flächenfertigstellungen



Im zweiten Quartal 2019 ist der Frankfurter Büromarkt durch einen Nettoflächenabgang in Höhe von rund 14.000 m² gekennzeichnet. Infolgedessen hat der Bürobestand auf aktuell 11,33 Mio. m² abgenommen. Im zweiten Halbjahr 2019 wird derzeit mit der Fertigstellung von 165.500 m² gerechnet, wovon jedoch nur noch ca. ein Viertel verfügbar ist. Für das Gesamtjahr 2020 kann anhand des momentanen Kenntnisstands ein Projektentwicklungsvolumen in Höhe von 254.200 m² prognostiziert werden.

Der hohe Flächenumsatz hat den Leerstand im Zeitraum April bis Juni 2019 weiter sinken lassen. So beträgt der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt - also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind - zum Ende des zweiten Quartals 2019 nur noch 709.000 m². Dies entspricht einer Quote von 6,3 %, womit sich dieser im Vergleich zum Vorjahr um 1,5 %-Punkte bzw. 172.000 m² reduziert hat.

Für die kommenden Monate wird für den Frankfurter Büromarkt mit unverändert hohen Marktaktivitäten gerechnet, wodurch ein Umsatzergebnis auf dem Vorjahresniveau erreicht werden sollte. Dementsprechend wird sich sowohl der Leerstandabbau als auch die positive Mietpreisentwicklung fortsetzen.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	↗
Leerstand	→
Umsatzleistung	→
Spitzenmiete	↗
Durchschnittsmiete	↗

Quelle: NAI Apollo

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete H1 2019

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	18,69	405.000	1,4	36,50	23,70
Düsseldorf	7,50	214.000	7,1	28,00	16,35
Frankfurt a. M.	11,33	263.000	6,3	44,00	22,00
Hamburg	13,78	309.000	3,2	29,00	17,10
München	20,34	424.000	1,9	38,50	19,00

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q2 2019

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,80 %	2,80 %	3,95 %
Düsseldorf	3,15 %	3,10 %	4,00 %
Frankfurt a. M.	2,95 %	3,00 %	3,95 %
Hamburg	2,95 %	3,00 %	3,95 %
München	2,80 %	2,80 %	3,90 %
Gesamt	Ø = 2,95 %	Ø = 2,95 %	Ø = 3,95 %

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze H1 2019

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Büroneubau, Lyoner Straße 13 / Lyoner Quartier	DekaBank Deutsche Girozentrale	46.200
Büroneubau, Frankfurter Straße 100 / Eschborn-Süd	Randstad Deutschland	14.800
Bürocenter Eschborn I, Ludwig-Erhard-Straße 30-34 / Eschborn-West	Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)	10.700
DFB Zentrale / DFB Akademie, Schwarzwaldstr. 125 / Sachsenhausen	Deutscher Fußballbund (DFB)	10.000
One, Brüsseler Straße 1-3 / Messe / Europaviertel	Spaces	6.900

Quelle: NAI Apollo

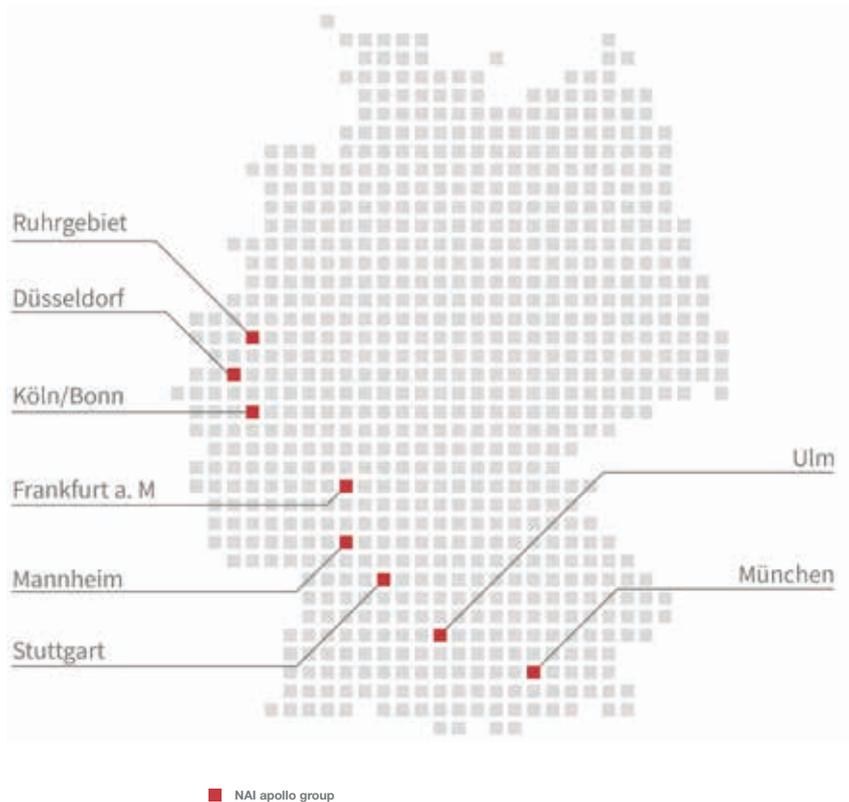
Größte Investments H1 2019

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *teilweise geschätzt
Die Welle, Reuterweg 16-18	Invesco Real Estate	ca. 620.000.000
T8, Taunusanlage 8	Wirtgen Invest	ca. 400.000.000
St. Martin Tower, Franklinstraße 61-63	Publity / IGIS Asset Management	ca. 130.000.000
City Gate, Nibelungenplatz 3	Godewind	ca. 85.000.000
Accent Office Center (AOC), Hanauer Landstraße 291-293	Finch Properties / Tristan Capital Partners	ca. 81.000.000

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, 2019.

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.