



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q1 2019

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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



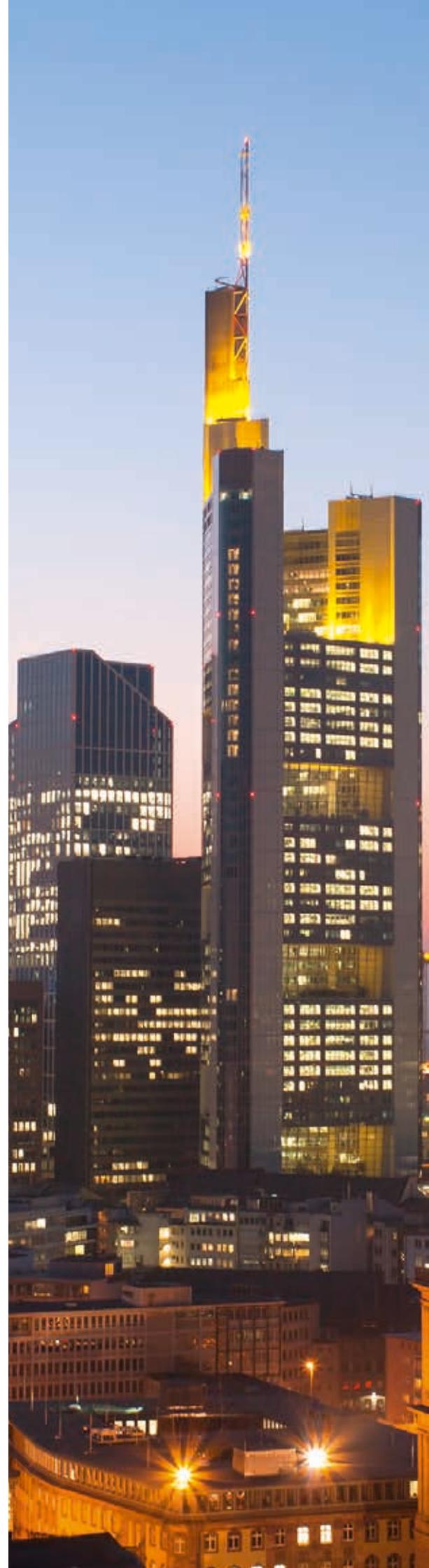
Christian Dörner
Head of Office & Retail Letting
+49 (0) 69 - 970 505-121
christian.doerner@nai-apollo.de



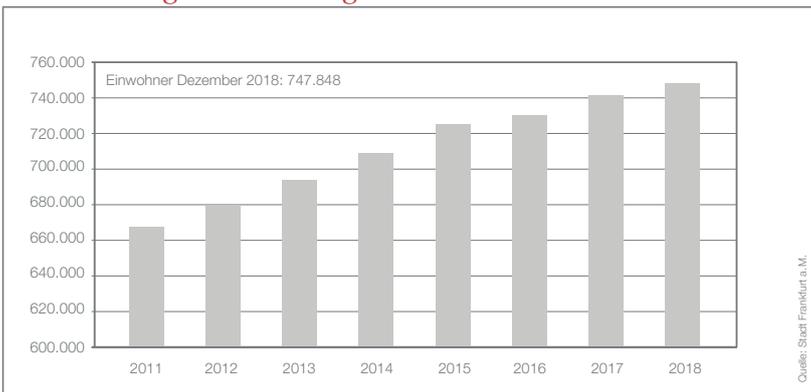
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



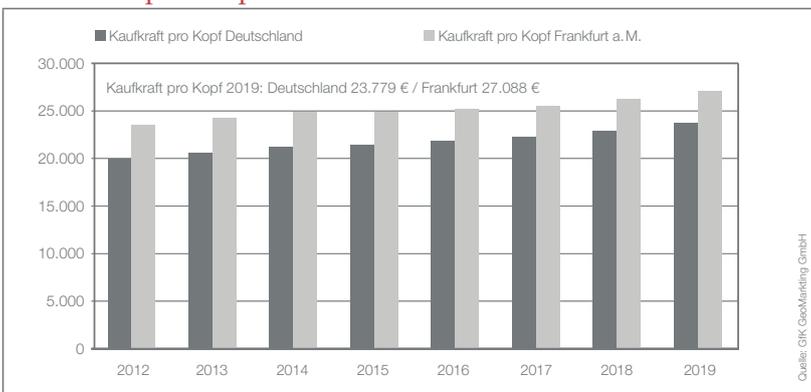
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



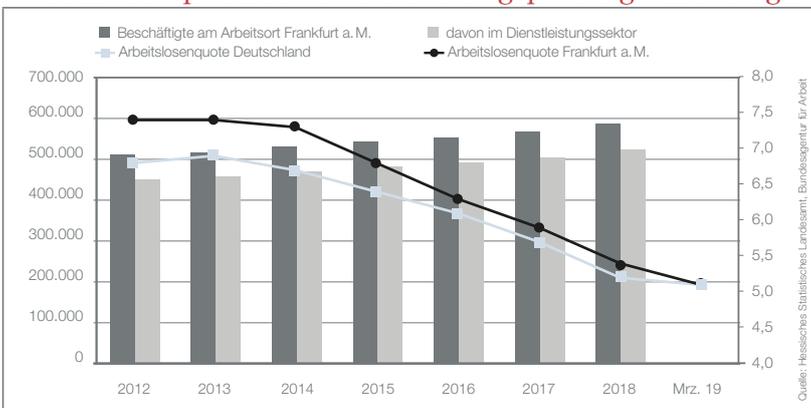
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



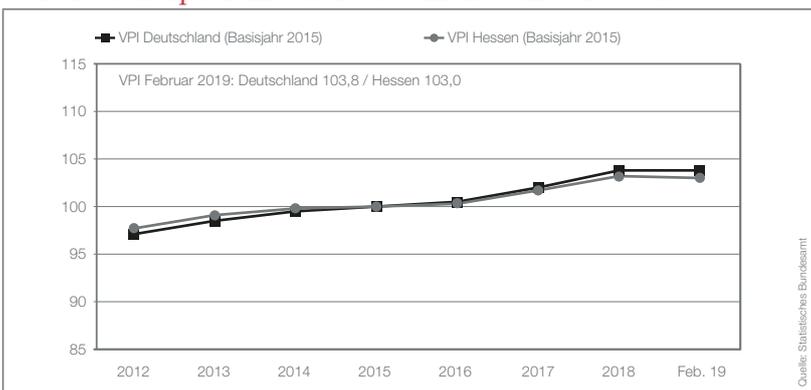
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

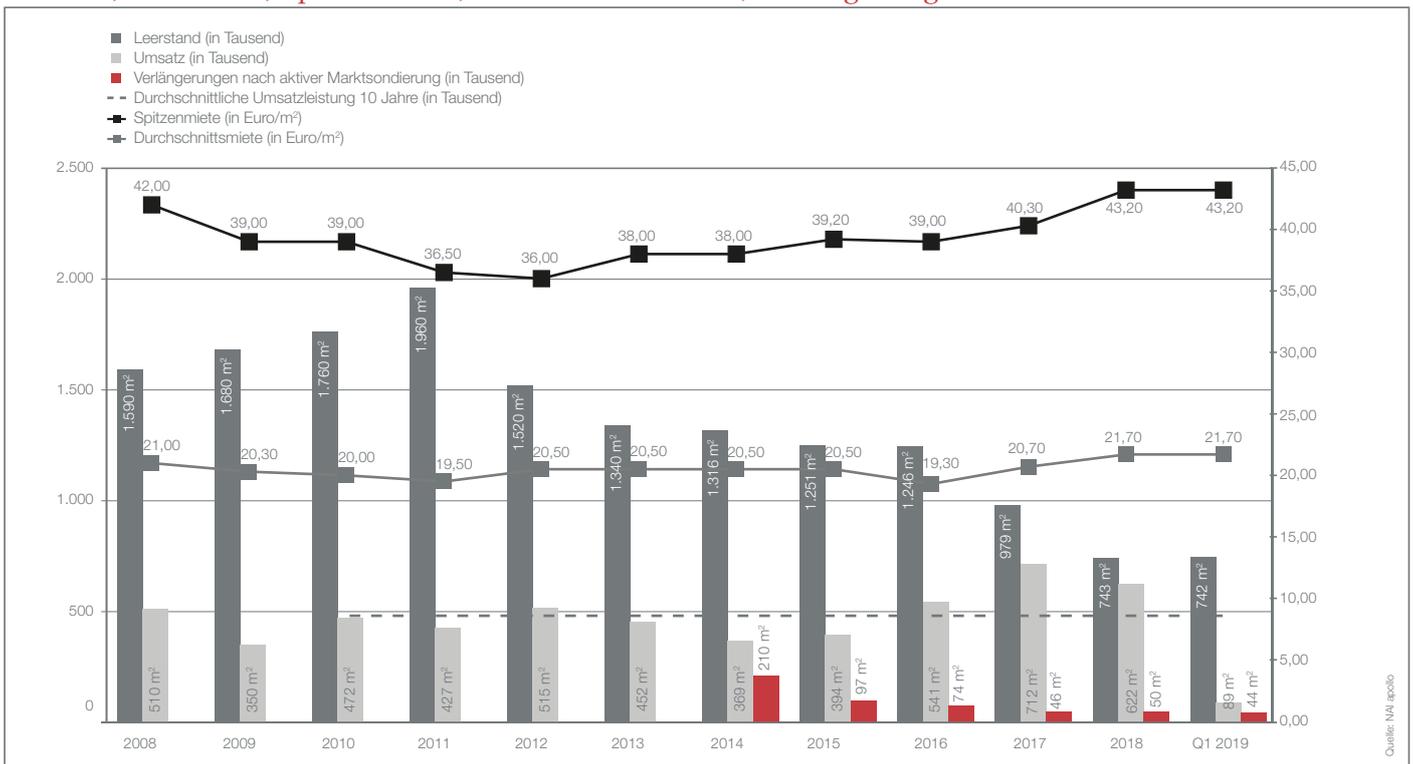


Die Bankenmetropole Frankfurt am Main ist auch im Jahr 2018 durch ein ungebrochenes Bevölkerungswachstum geprägt. Zum Stand 31.12.2018 hat die Stadt einen Bevölkerungsstand von 747.848 Einwohnern. Dies ist ein Plus von 0,9 % im Vergleich zum Vorjahr. Bereits Mitte Februar 2019 ist das Überschreiten der 750.000 Einwohner-Marke vermeldet worden. Dieser positive Bevölkerungstrend wird auch in den nächsten Jahren anhalten.

Analog zur guten demographischen Entwicklung setzt sich auch die positive ökonomische Prosperität fort. So beträgt die Arbeitslosenquote im Gesamtjahresdurchschnitt 2018 5,4 %-Punkte, was im Vorjahresvergleich einer Abnahme um 0,5 %-Punkte entspricht. Im März 2019 liegt die Arbeitslosenquote in Frankfurt am Main nur noch bei 5,1 %-Punkten, womit diese in den letzten 12 Monaten um weitere 0,6 %-Punkte gesunken ist. Deutlich im Plus mit einem Zuwachs von 3,4 % zeigt sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 584.220 (Juni 2018). Damit übertrifft Frankfurt am Main die Wachstumsquoten sowohl Hessens (2,4 %) als auch Deutschlands (2,2 %) bei weitem. In diesen Kontext passt auch das spürbare Kaufkraftwachstum, das in der Mainmetropole um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr auf nun 27.088 Euro pro Kopf (2019) angestiegen ist.

Ein positives Feedback geben auch die büroflächenaffinen Branchen im Rahmen der aktuellen Konjunkturumfrage im IHK-Bezirk Frankfurt vom Jahresbeginn 2019. Wenngleich sich der Geschäftsklimaindex in der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft von 139 auf 131 verringert hat, bewegt sich dieser damit unverändert auf einem hohen Niveau. Bei den unternehmensbezogenen Dienstleistern steigt der Index sogar um einen Punkt auf nun 130.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

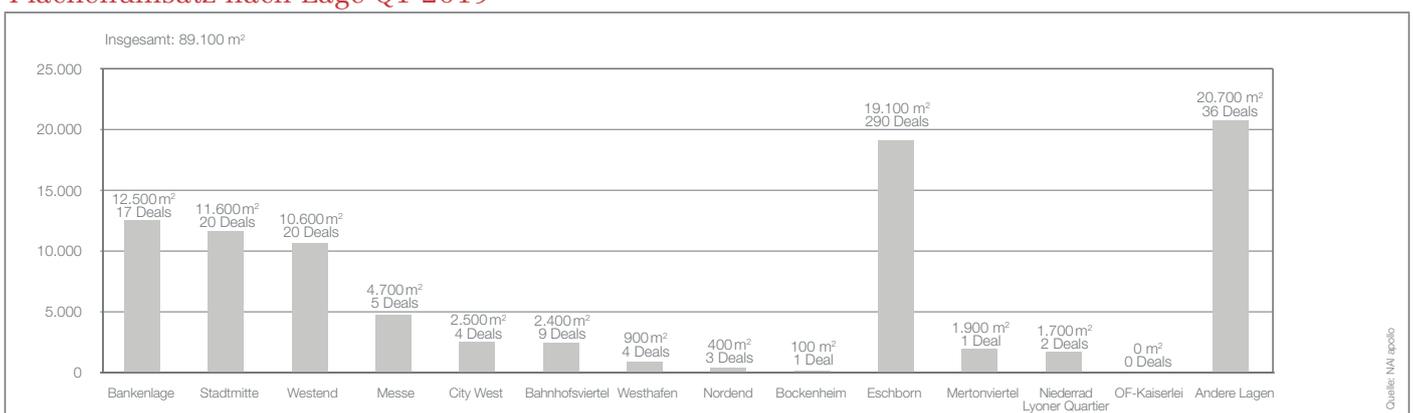


Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) ist verhalten ins Jahr 2019 gestartet. So beträgt der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den ersten drei Monaten 2019 rund 89.100 m². Damit bewegt er sich sowohl deutlich unter dem Vorjahreswert in Höhe von 136.800 m² als auch unter dem fünfjährigen Mittelwert von 112.200 m². Hand in Hand mit dem Umsatzrückgang hat sich auch die Anzahl der Abschlüsse von 178 auf nun 142 reduziert. Der Frankfurter Büromarkt scheint in diesem Jahr langsamer zu erwachen. Im weiteren Jahresverlauf ist jedoch noch mit einigen Großabschlüssen zu rechnen. Insofern sollte das moderate erste Quartal eine Ausnahme darstellen.

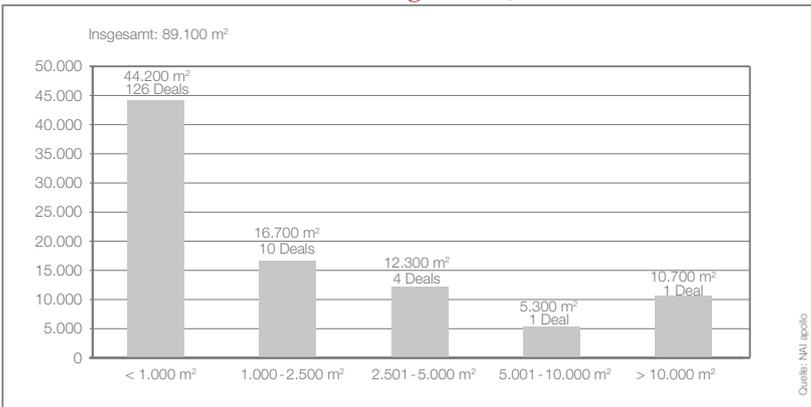
Mit dem rückläufigen Flächenumsatz ist ein Bedeutungsgewinn von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung registriert worden. Mit diesen hätte der Umsatz rund 44.000 m² höher ausfallen können. Der entsprechende Vorjahreswert lag bei nur 4.000 m².

Der Großteil der Marktaktivitäten ist im ersten Quartal im Bereich unter 1.000 m² erfolgt. In dieser Größenklasse beläuft sich das Umsatzvolumen auf 44.200 m² bzw. einen Marktanteil von 49,6 %. Gleichermäßen sind alle Größenklassen durch spürbare Umsatzeinbußen gekennzeichnet. Diese liegen im Vergleich zum ersten Quartal 2018 zwischen nur 9,8 % bei Abschlüssen „<1.000 m²“ bis zu 63,9 % in der Größenklasse „5.001 – 10.000 m²“.

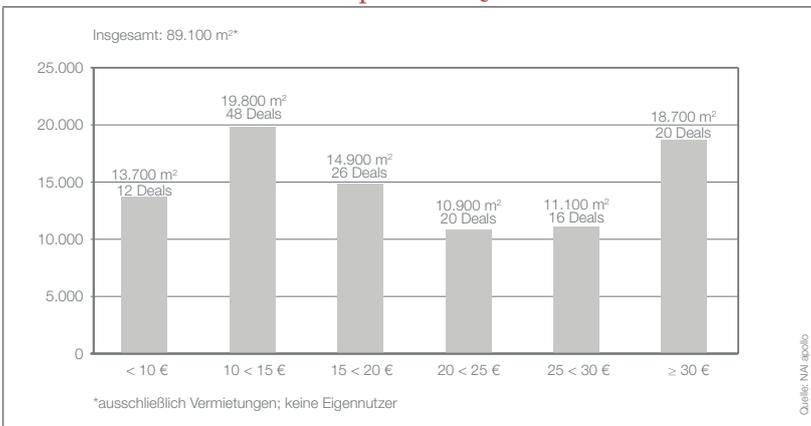
Flächenumsatz nach Lage Q1 2019



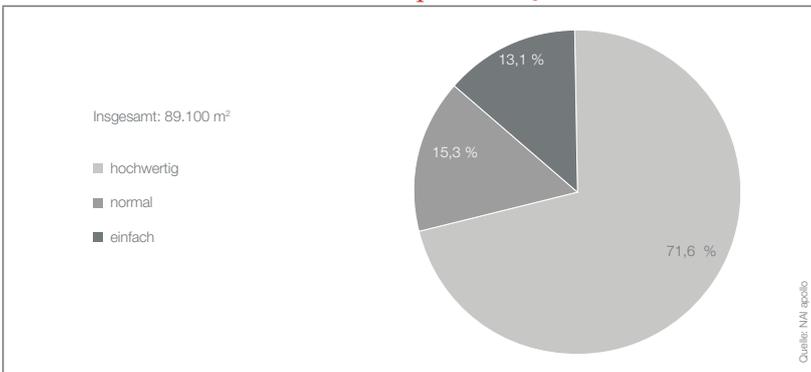
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2019



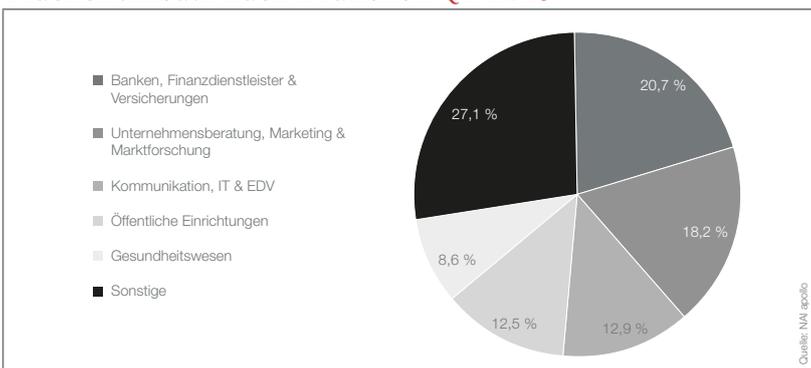
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1 2019



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1 2019



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2019



Zu den größten Vertragsabschlüssen zählen die Anmietungen von 10.700 m² durch die Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) in der Ludwig-Erhard-Straße 30-34 in Eschborn, von rund 5.300 m² durch KPMG im „Squire“ am Flughafen sowie von fast 3.500 m² durch DXC Technology Deutschland in der Alfred-Herrhausen-Allee 3-5 ebenfalls in Eschborn.

Die Branchennachfrage offenbart das altbekannte Bild, wonach in der Bankenmetropole Frankfurt der höchste Umsatzanteil mit 20,7 % durch „Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen“ erzielt wird. Dahinter folgen die Branchen „Unternehmensberatung, Marketing & Marktforschung“ mit 18,2 %, „Kommunikation, IT & EDV“ mit 12,9 % und „öffentliche Einrichtungen“ mit 12,5 % Marktanteil. Bei nahezu allen genannten Nachfragegruppen ist eine deutliche Umsatzabnahme erfasst worden. Lediglich „öffentliche Einrichtungen“ verzeichnen ein Plus von 78,4 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum aufgrund des GIZ-Abschlusses.

Infolge einiger Großabschlüsse in Eschborn verzeichnet die Hauptlage der Bürozentren ein reges Nachfrageplus auf 25,5 % Marktanteil. Dennoch dominiert der CBD mit 45.800 m² bzw. 51,4 % weiterhin das Marktgeschehen. Unter den einzelnen Teilmärkten stehen Eschborn mit 19.100 m², die Bankenlage mit 12.500 m², die Stadtmitte mit 11.600 m² sowie das Westend mit 10.600 m² hervor.

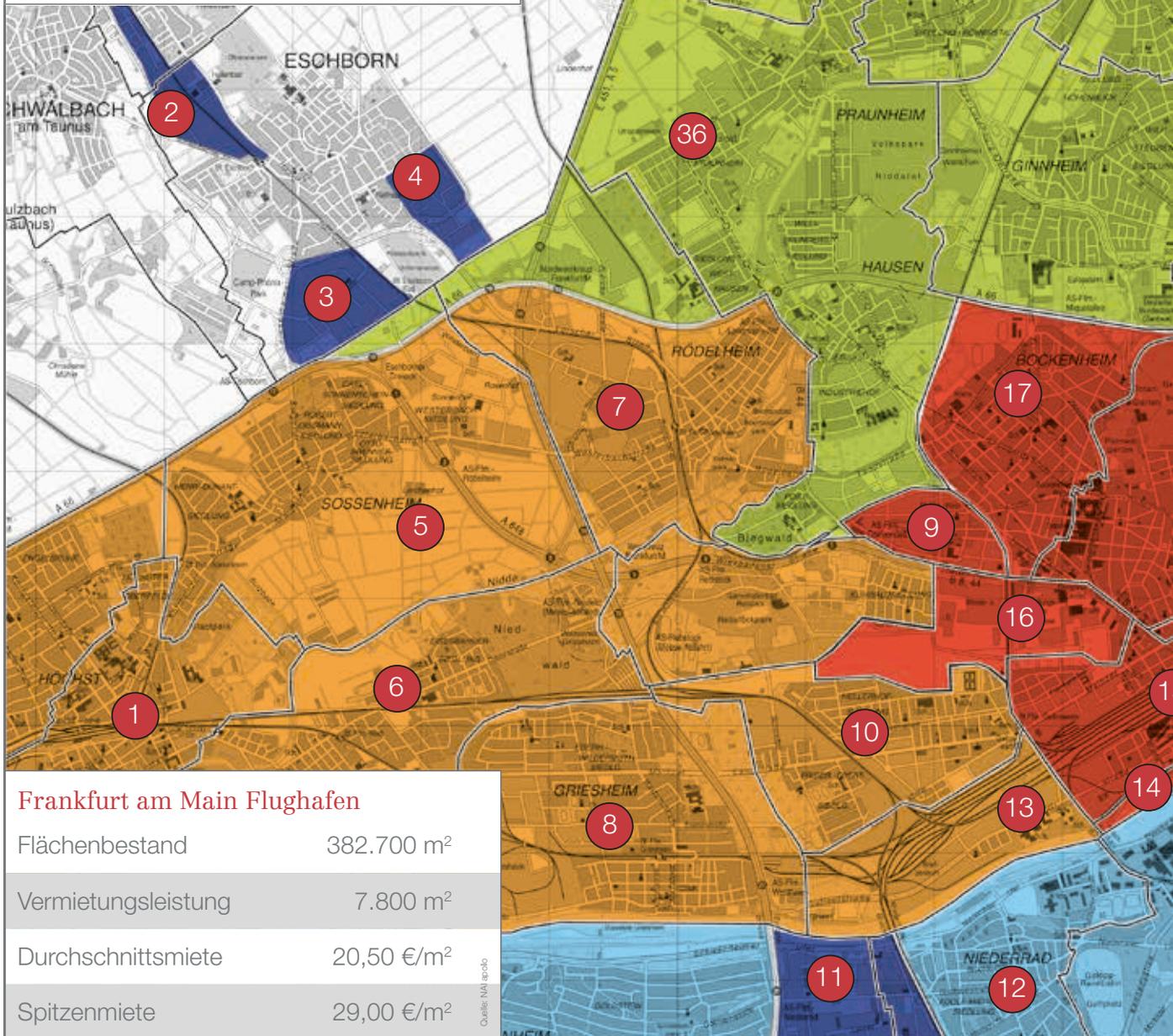
Aufgrund des moderaten Umsatzgeschehens und keiner nennenswerten hochpreisigen Anmietung im ersten Quartal 2019 bleibt das Spitzenmietniveau vorerst stabil bei 43,20 Euro/m². Das entspricht einem Plus von 6,7 % im Jahresvergleich. Im weiteren Jahresverlauf ist mit einem Anstieg auf über 44,00 Euro/m² zu rechnen. Auch die Durchschnittsmiete bleibt gegenüber dem Jahresende 2018 mit 21,70 Euro/m² stabil. Für die letzten zwölf Monate bedeutet das einen Mietzuwachs von 1,9 %.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q1 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	250.100 m ²
F-WEST	47.300 m ²
F-SÜD	69.400 m ²
F-NORD	30.800 m ²
F-OST	62.600 m ²
BÜROZENTREN	282.100 m ²
GESAMT	742.000 m ²

Datenstand 31.03.2019
 * inklusive Untermietflächen
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008



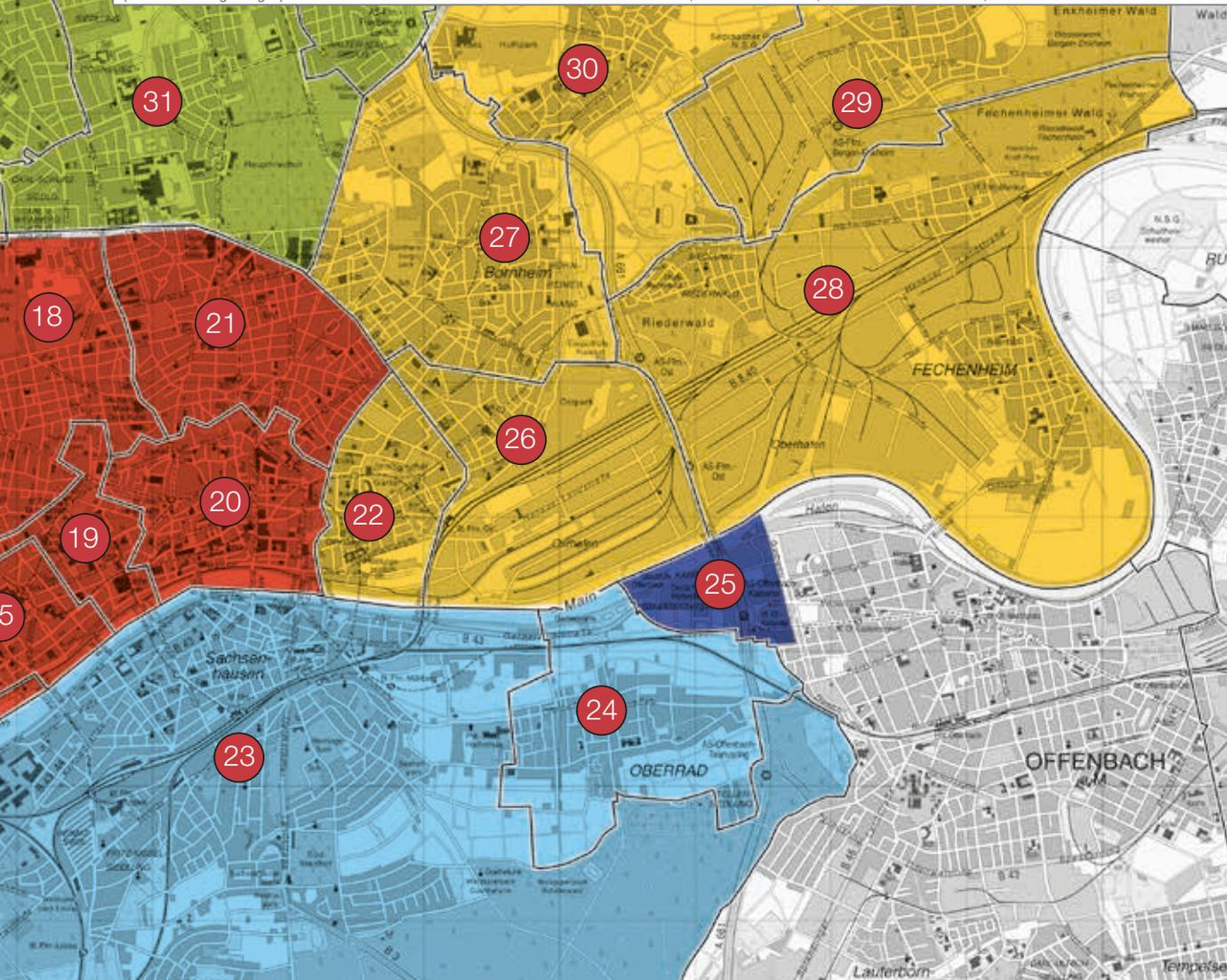
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	382.700 m ²
Vermietungsleistung	7.800 m ²
Durchschnittsmiete	20,50 €/m ²
Spitzenmiete	29,00 €/m ²

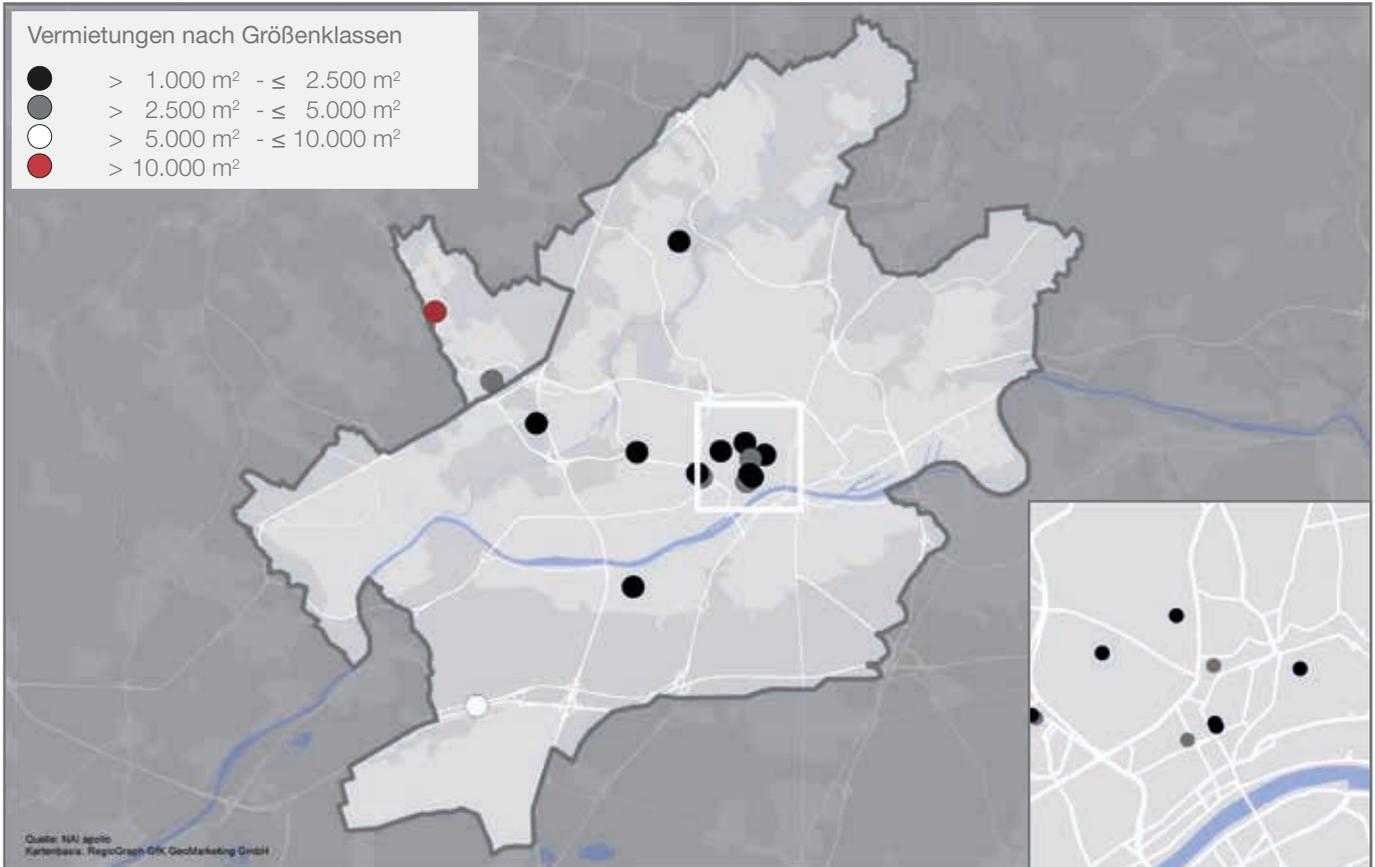
Quelle: NAI Apolo

Teilmärkte	Bestand (m ²)	Leerstand (m ²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	189.000	2.300	1,2	8,50	16,00	2
2. Eschborn-West	168.100	17.100	10,2	10,00	13,50	6
3. Eschborn-Süd	397.000	78.300	19,7	12,50	16,50	20
4. Eschborn-Ost	123.900	10.200	8,2	11,80	15,00	4
5. Sossenheim	87.300	20.500	23,5	11,00	12,50	2
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	110.300	10.500	9,5	10,00	13,00	8
8. Griesheim	16.800	0	0,0	6,00	8,50	0
9. City West	517.100	43.700	8,5	15,50	21,00	7
10. Gallus	580.800	13.700	2,4	11,00	15,00	13
11. Niederrad Lyoner Quartier	594.000	69.900	11,8	13,00	16,50	16
12. Niederrad (Stadt)	12.500	1.000	8,0	10,00	13,00	3
13. Gutleutviertel	138.300	400	0,3	11,50	13,00	1
14. Westhafen	88.100	12.800	14,5	22,00	28,00	5
15. Bahnhofsviertel	394.100	23.300	5,9	19,00	24,50	23
16. Messe/Europaviertel	313.400	27.200	8,7	24,50	38,00	4
17. Bockenheim	311.200	4.500	1,4	14,00	17,50	8
18. Westend	663.300	56.100	8,5	24,00	38,00	58
19. Bankenlage	1.103.600	23.500	2,1	32,00	43,20	19
20. Stadtmitte	581.100	53.600	9,2	24,00	39,00	59
21. Nordend	126.700	5.300	4,2	17,50	22,00	13
22. City Ostend	226.300	31.000	13,7	14,50	17,00	6
23. Sachsenhausen	441.600	34.800	7,9	14,00	23,00	28
24. Oberrad	4.500	600	13,3	11,50	15,00	2
25. OF-Kaiserlei	222.100	14.900	6,7	11,00	13,50	5
26. Ostend-Ost	377.400	22.200	5,9	15,50	18,00	19
27. Bornheim	36.900	0	0,0	9,00	13,50	0
28. Riederwald/Fechenheim	226.400	6.500	2,9	8,00	11,00	5
29. Bergen-Enkheim	50.600	2.500	4,9	7,50	11,00	3
30. Sockbach	15.100	0	0,0	7,00	9,00	0
31. Eckenheim	13.900	400	2,9	12,00	15,50	2
32. Eschersheim	33.400	200	0,6	11,00	16,50	1
33. Nieder-Eschbach	138.000	18.700	13,6	8,00	10,00	12
34. Mertonviertel	284.500	91.600	32,2	13,00	14,50	7
35. Heddernheim	10.900	0	0,0	10,00	12,00	0
36. Praunheim/Hausen	108.000	7.500	6,9	11,50	13,50	9
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	11.343.000	742.000	6,5	21,70	43,20	385

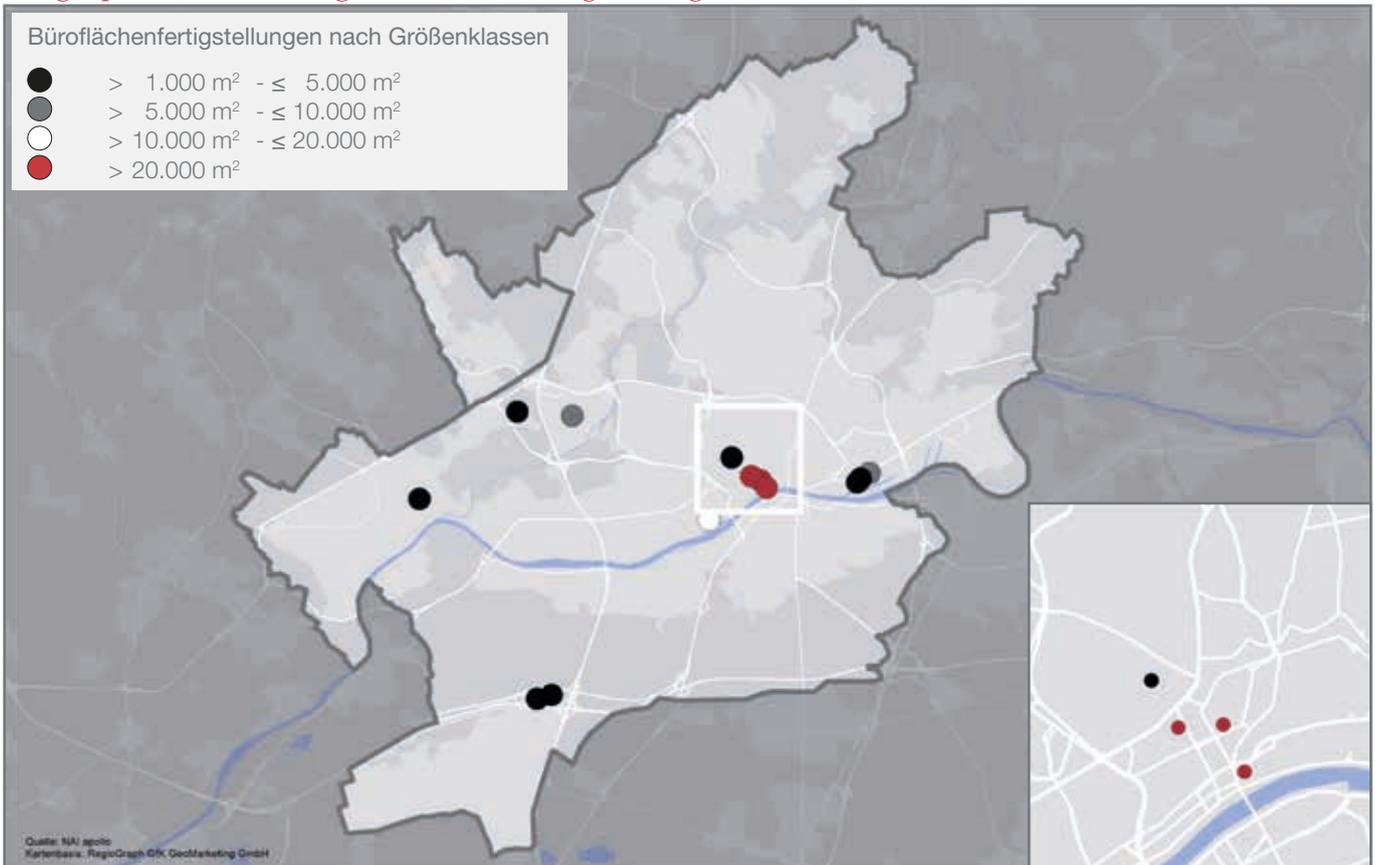
Quelle: NAI Apollo



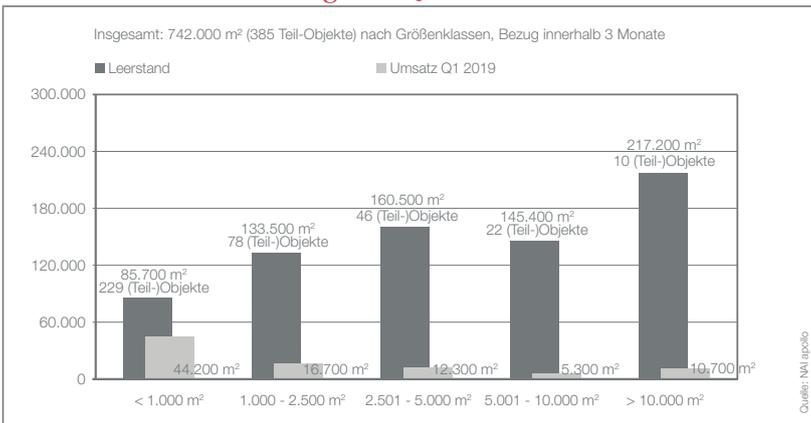
Geographische Verortung Großvermietungen Q1 2019 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



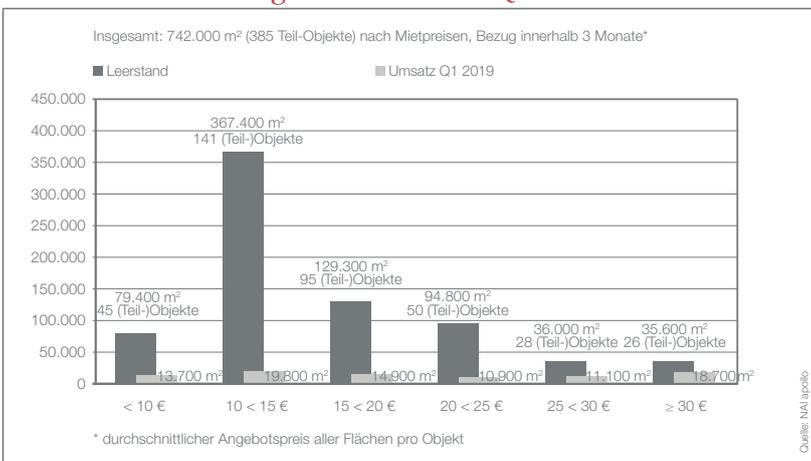
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2019 nach Größenklassen (> 1.000 m²)



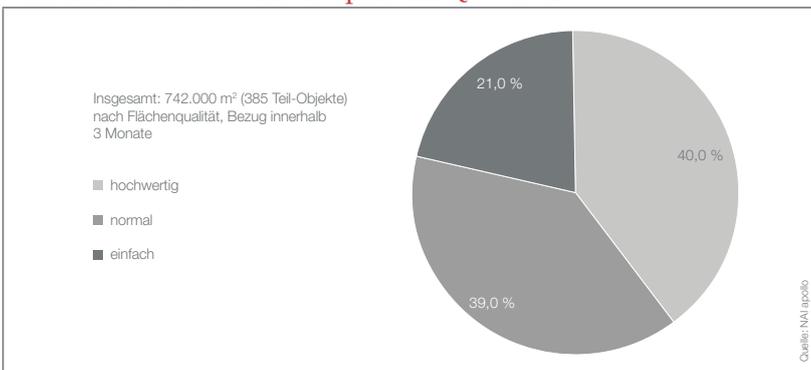
Leerstand nach Flächengröße Q1 2019



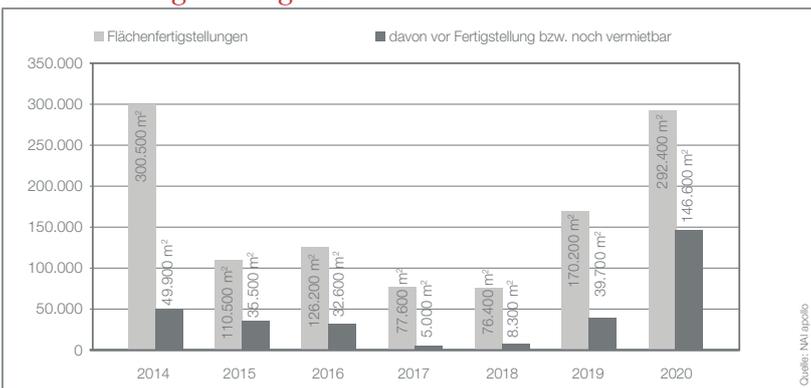
Leerstand nach aufgerufener Miete Q1 2019



Leerstand nach Flächenqualität Q1 2019



Flächenfertigstellungen



Wenngleich die Fertigstellungspipeline des Frankfurter Büromarktes für das Jahr 2019 mit 170.200 m² Bürofläche als gut gefüllt bezeichnet werden kann, ist in den ersten drei Monaten kein Objekt fertiggestellt worden. Die Flächenabgänge summieren sich auf nur rund 3.000 m². Entsprechend bleibt der Büroflächenbestand zum Ende des ersten Quartals nahezu konstant bei 11,34 Mio. m². Innerhalb der nächsten zwei Jahre kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand die Fertigstellung von rund 462.600 m² prognostiziert werden. Die Vorvermietungsquote liegt dabei bereits jetzt bei 60 Prozent. Von den im Jahr 2019 erwarteten Neubauf Flächen sind nur noch 39.700 m² bzw. 23,3 % verfügbar.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – beträgt zum Stand 31.03.2019 nur noch 742.000 m². Im Verlauf der letzten zwölf Monate ist dieser somit absolut um 174.000 m² gesunken. Die aktuelle Leerstandsquote zum Ende des ersten Quartals 2019 beläuft sich auf 6,5 % und liegt damit 1,5 %-Punkte unter dem Vorjahreswert.

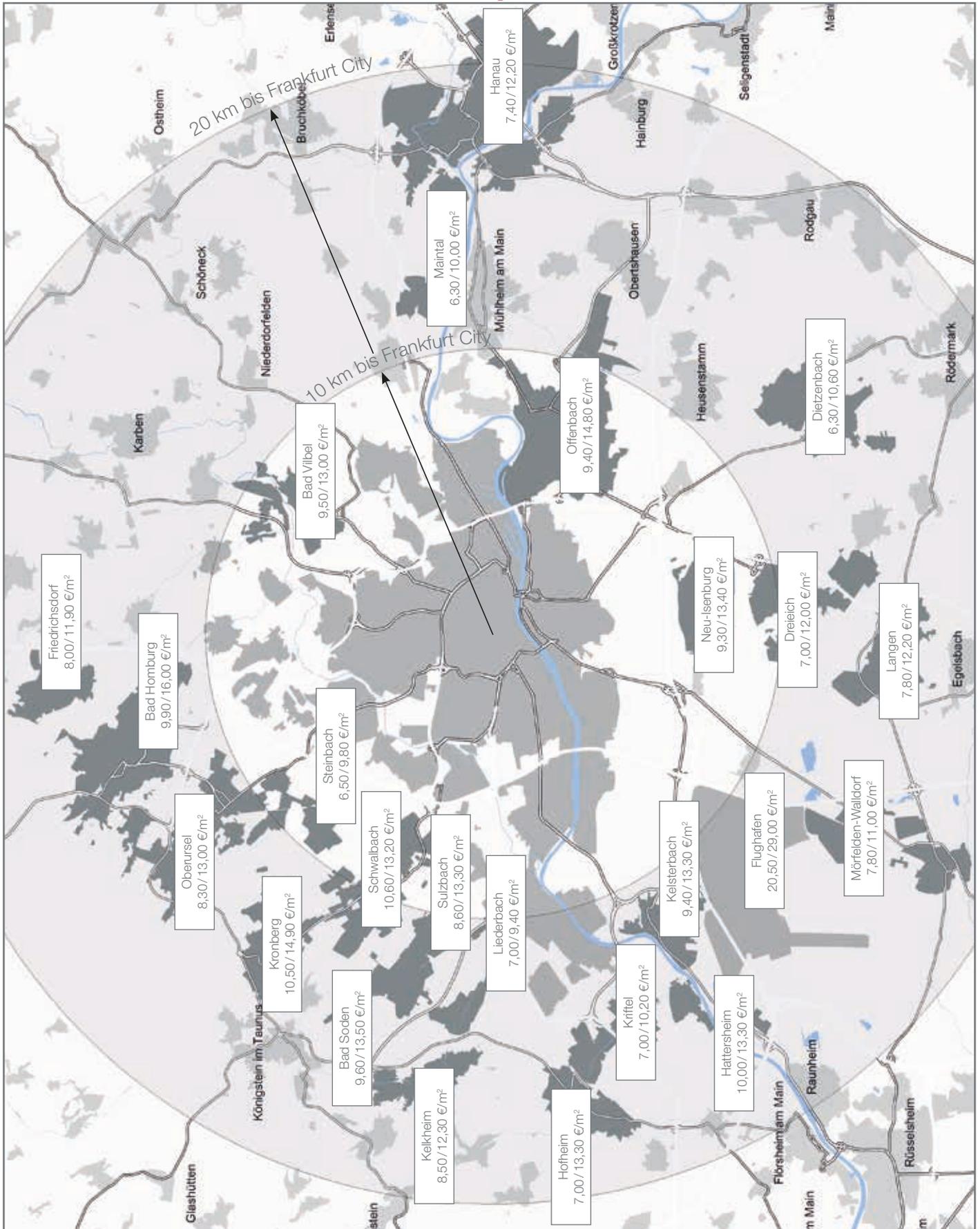
Der Frankfurter Büromarkt wird im weiteren Jahresverlauf 2019 spürbar an Fahrt aufnehmen und aller Voraussicht nach auf Gesamtjahressicht erneut einen überdurchschnittlichen Büroflächenumsatz erzielen können. Infolgedessen kann auch weiterhin von einer sinkenden Flächenverfügbarkeit sowie einem Mietpreiswachstum ausgegangen werden.

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 5.510 Angeboten (02/2018–01/2019)
 der empirica-systeme Marktdatenbank

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q1 2019

	Bestand (in Mio. m ²)	Umsatz (m ²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m ²)	Durchschnittsmiete (€/m ²)
Berlin	18,65	231.000	1,5	35,50	22,70
Düsseldorf	7,51	90.000	7,1	27,50	16,10
Frankfurt a. M.	11,34	89.000	6,5	43,20	21,70
Hamburg	13,76	132.000	3,4	28,00	16,60
München	20,30	196.000	2,0	38,00	19,00

Quelle: NAI Apollo

Spitzenrenditen Q1 2019

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

Quelle: NAI Apollo

Frankfurt a.M.

Größte Umsätze Q1 2019

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m ²
Bürocenter Eschborn I, Ludwig-Erhard-Straße 30-34 / Eschborn-West	Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)	10.700
The Squire, Hugo-Eckener-Ring 1 / Flughafen	KPMG	5.300
Alfred-Herrhausen-Allee 3-5 / Eschborn-Süd	DXC Technology Deutschland	3.500
Skyper, Taunusanlage 1 / Bankenlage	Deutsche Bundesbank	3.300
Kastor, Platz der Einheit 1 / Messe / Europaviertel	Solacitve AG	2.900

Quelle: NAI Apollo

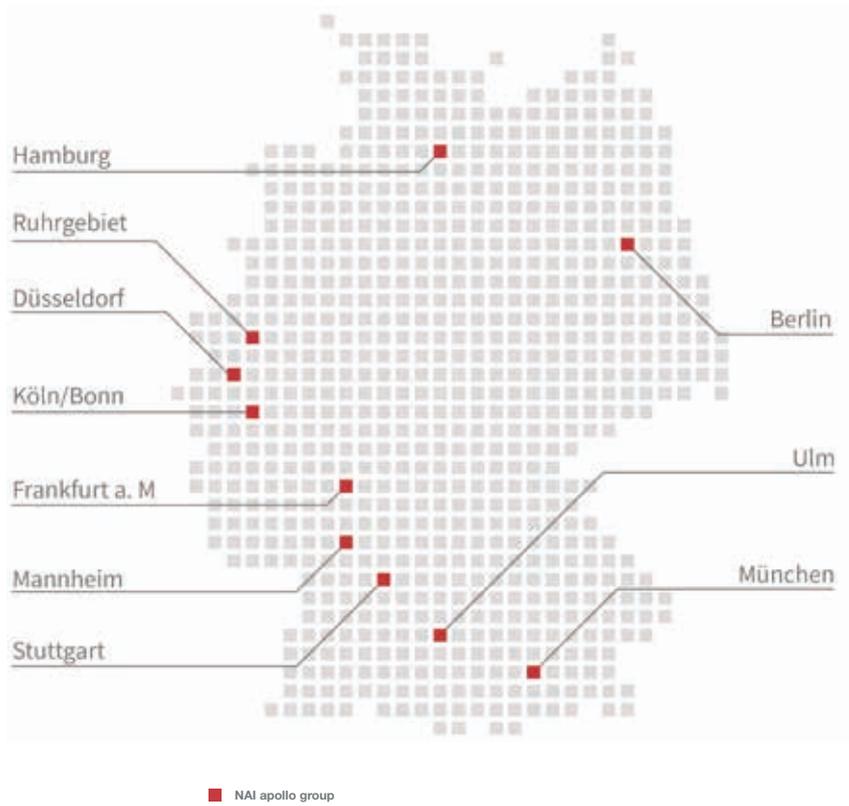
Größte Investments Q1 2019

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* *teilweise geschätzt
Accent Office Center (AOC), Hanauer Landstraße 291-293	Finch Properties / Tristan Capital Partners	ca. 81.000.000
Main Office, Kaiserleistraße 10-16	PGIM Real Estate	ca. 80.000.000
Lyoner Stern, Hahnstraße 68-70	Investcorp	ca. 70.000.000
Sigma, Lyoner Straße 20	Intown	ca. 36.000.000
M ² O, Kaiserleistraße 8, 8A	Conren Land	ca. 31.000.000

Quelle: NAI Apollo
*teilweise geschätzt

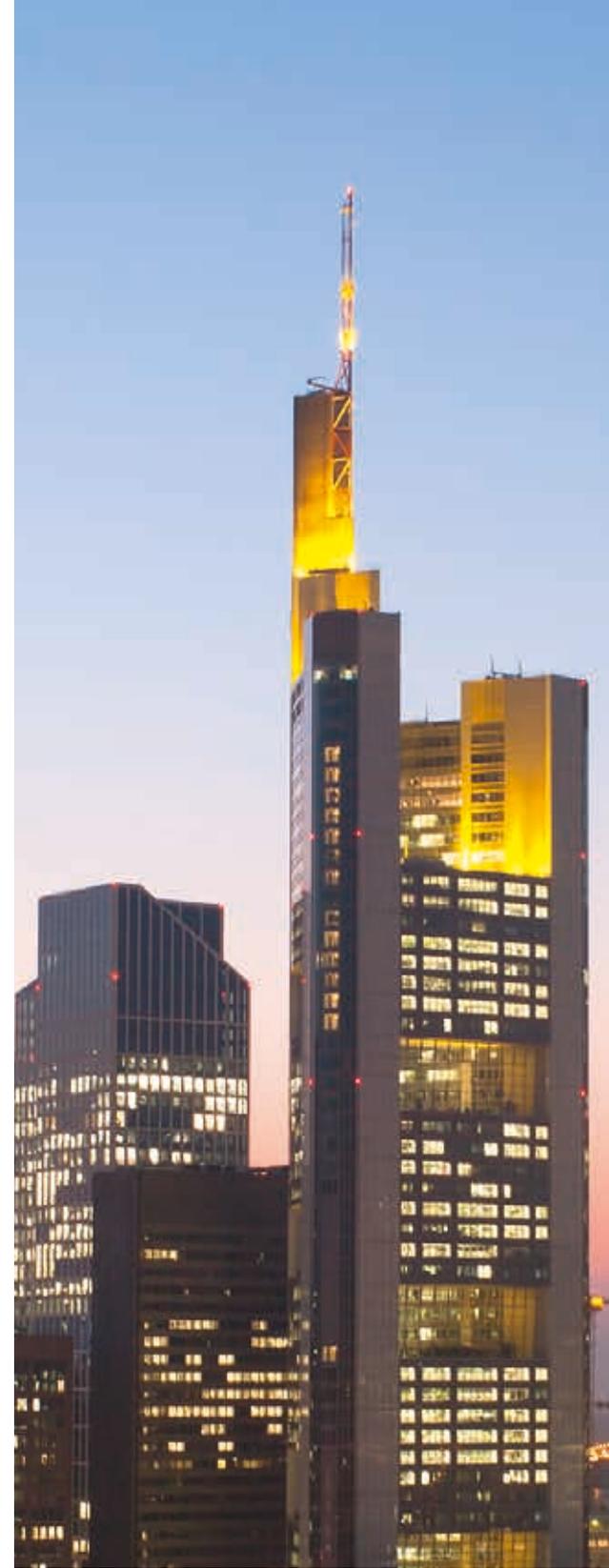
**EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN.
BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN**

- 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.