



Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q1 2020

**“Das entscheidende am Wissen ist,
dass man es beherzt und anwendet.“**

Zitat von Konfuzius

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



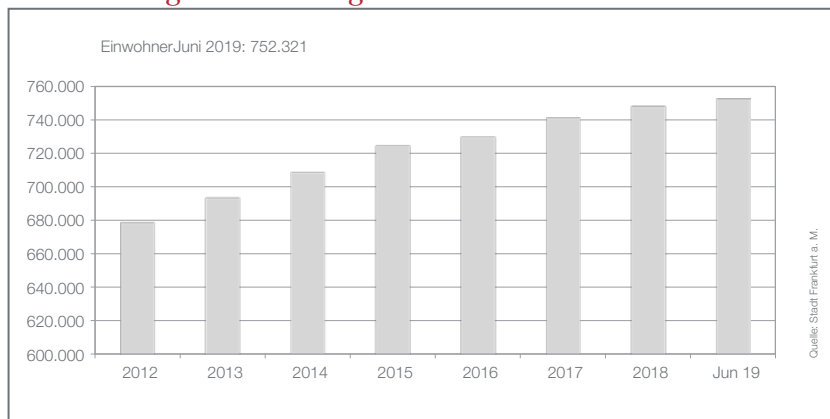
Martin Angersbach
Director Business Development Office Germany
+49 (0) 69 - 970 505-122
martin.angersbach@nai-apollo.de



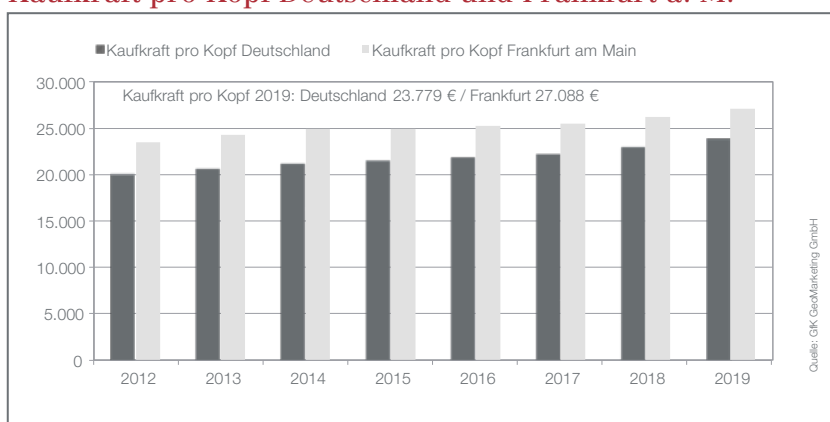
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemmler@nai-apollo.de



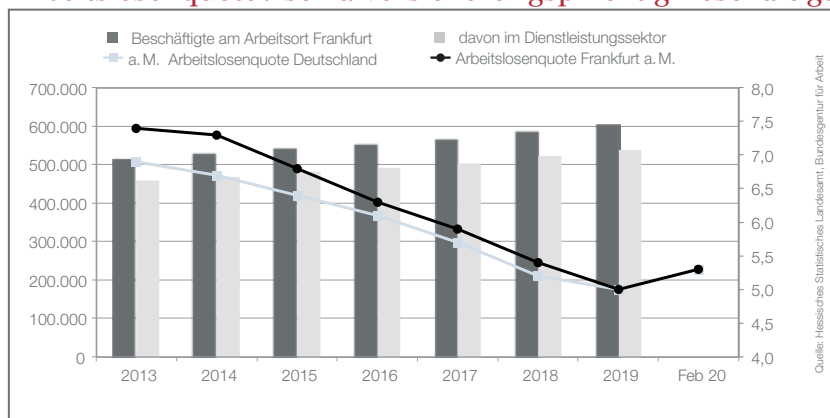
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



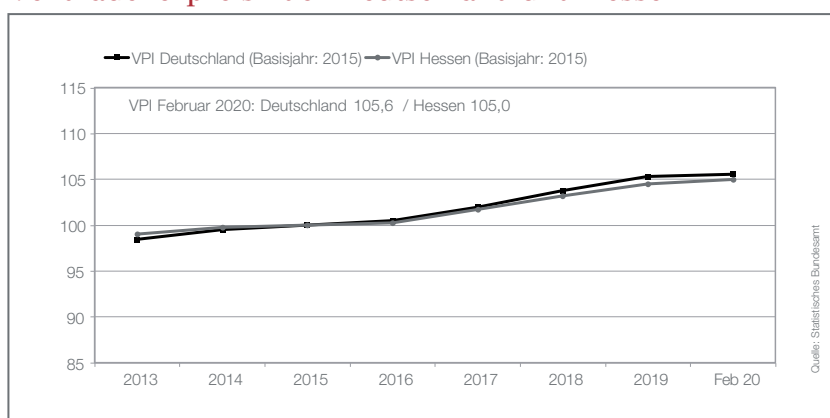
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote / sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



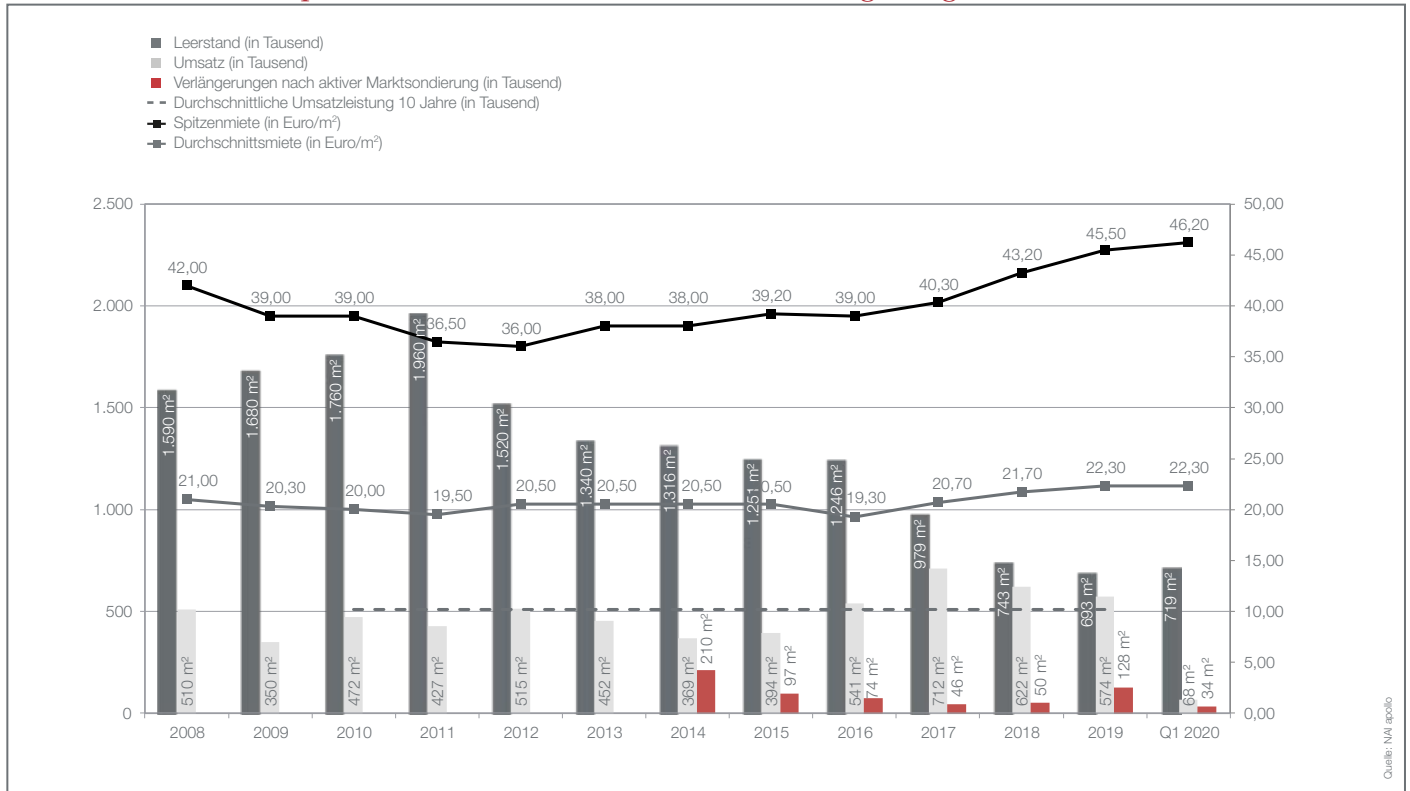
In der Bankenmetropole Frankfurt am Main befand sich das wirtschaftliche Umfeld zu Jahresbeginn 2020 bis zum Beginn der Covid-19-Krise in einer guten Verfassung. So wurden im Rahmen der letzten Konjunkturumfrage der Hessischen IHK vom Jahresstart 2020 die aktuelle sowie zukünftige Geschäftslage seitens der befragten Unternehmen besser eingeschätzt als in der Vorumfrage. Infolgedessen stieg der Geschäftsklimaindex um drei Punkte auf 109, womit sich dieser Wert geringfügig unter dem langjährigen Durchschnitt von 110 Punkten bewegte.

Im IHK-Bezirk Frankfurt kam die aktuelle Konjunkturumfrage der ansässigen IHK zu einem Anstieg des Geschäftsklimaindex um fünf Punkte auf 115 gegenüber der Vorumfrage, womit der seit Anfang 2018 anhaltende Abwärtstrend vorläufig endete. In der büroflächenaffinen Branche der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft ließ sich eine deutliche Stimmungsaufhellung verzeichnen. So erwarteten u.a. 88 % der Unternehmen eine gleichbleibende bzw. positivere Geschäftsentwicklung. Gleichzeitig zeichneten sich expansive Einstellungsabsichten ab.

Auch der Frankfurter Arbeitsmarkt präsentierte sich zuletzt in einer guten Verfassung. Die Arbeitslosenquote lag im Jahresdurchschnitt 2019 bei 5,0 % und erzielte somit die niedrigste Quote seit der Jahrtausendwende. Zum Stand Februar 2020 betrug die Quote 5,3 %. Einhergehend damit hatte sich zuletzt die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten weiter erhöht.

Die sich aktuell weltweit ausbreitende Covid-19 Pandemie und der daraus hieraus resultierende Shutdown der deutschen Wirtschaft werden auch in Frankfurt weitreichende Folgen haben.

Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



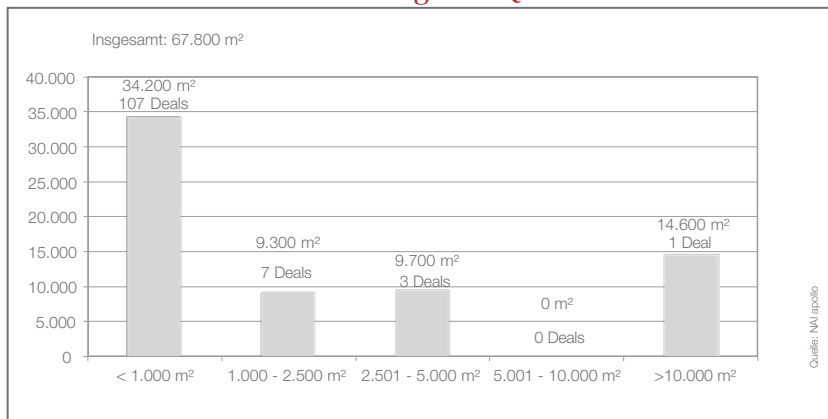
Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat zum Jahresstart 2020 und damit bereits vor Ausbruch der Coronakrise deutlich an Fahrt verloren. Der Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in den ersten drei Monaten 2020 beläuft sich auf rund 67.800 m². Einen schwächeren Jahresbeginn gab es zuletzt 2013. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres, in dem ein Umsatz in Höhe von 89.100 m² erreicht wurde, liegt das Minus bei mehr als 20 %. Der Mittelwert der ersten Quartale der vergangenen fünf Jahre ist sogar um fast 40 % verfehlt worden. Im Zuge dessen hat sich auch die Anzahl der Abschlüsse von 142 in den ersten drei Monaten 2019 auf nun nur noch 118 reduziert.

Letztlich wird der Tiefpunkt damit aber noch nicht erreicht sein. Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Covid-19 Pandemie dürften die ersten drei Monate 2020 am Ende eher zu den umsatzstärkeren Quartalen des Jahres zählen. Aktuell versuchen Unternehmen, hinsichtlich ihrer Flächen den Status Quo zu halten. Das bedeutet also, dass sie in den jetzigen Flächen verbleiben beziehungsweise eher eine Mietvertragsverlängerung als einen Neuabschluss suchen. Im ersten Quartal 2020 sind Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung in Höhe von 33.700 m² erfasst worden.

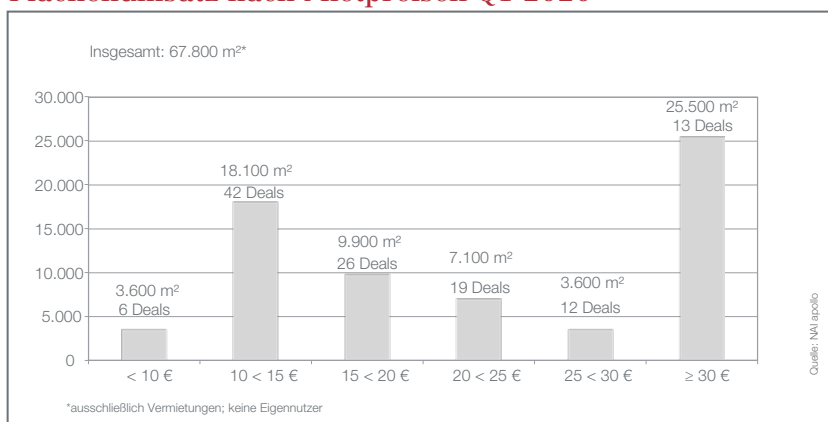
Flächenumsatz nach Lage Q1 2020



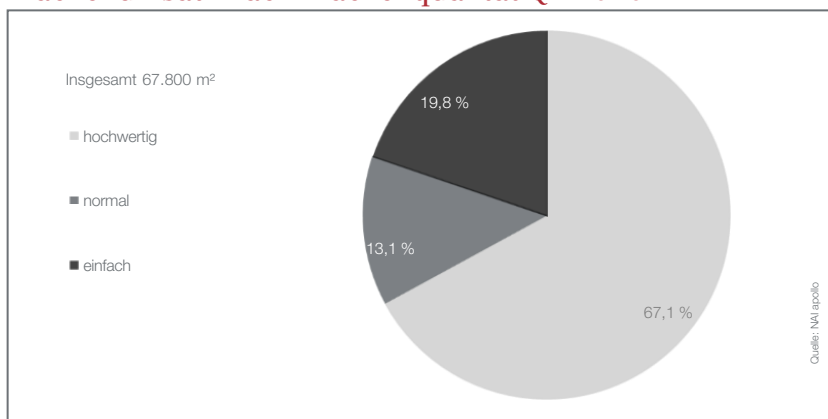
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2020



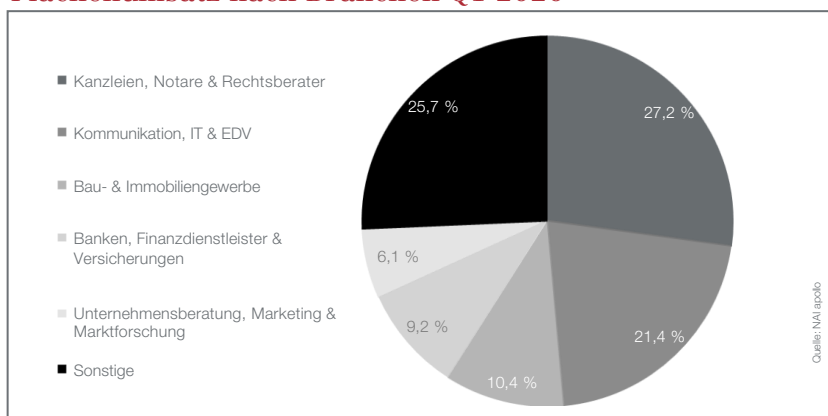
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1 2020



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1 2020



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020



Die Marktaktivitäten sind zum Jahresbeginn 2020 nahezu ausgeglichen durch Abschlüsse unterhalb sowie oberhalb der 1.000 m²-Marke geprägt worden. Bis auf das Cluster größer 10.000 m² haben hierbei alle Klassen spürbar an Umsatzvolumen eingebüßt.

Der flächenmäßig größte Mietvertrag des Jahres wurde durch Freshfields Bruckhaus Deringer LLP unterzeichnet. Die internationale Anwaltskanzlei wird rund 14.600 m² in der Projektentwicklung „Four“ beziehen. Daneben hat sich Google ca. 4.600 m² in der Revitalisierung „Global Tower“ gesichert.

Bedingt durch den größten Abschluss präsentieren sich „Kanzleien, Notare & Rechtsberater“ in der Branchenverteilung mit 18.400 m² bzw. einen Marktanteil von 27,2 % als stärkste Flächennachfrager. Dahinter folgen die Branchen „Kommunikation, IT & EDV“ mit 21,4 % sowie das „Bau- & Immobiliengewerbe“ mit 10,4 %. Die sonst die Spitzengruppe bildenden „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungen“ sind für 6.200 m² verantwortlich und nehmen damit derzeit nur den vierten Platz ein.

In der Lageverteilung des Umsatzes dominiert der CBD. In dieser Hauptlage sind fast zwei Drittel des gesamten Volumens erfasst worden. Nicht nur innerhalb des CBDs, sondern im Vergleich aller Teilmärkte steht die Bankenlage mit 24.700 m² ganz vorne in der Gunst der Nutzer.

Infolge erneut hochpreisiger Vertragsabschlüsse, u.a. in Projekten, hat sich die positive Mietpreisentwicklung vorerst fortgesetzt. So beträgt die Spitzenmiete zum Ende des ersten Quartals 2020 46,20 €/m², womit diese gegenüber dem Vorjahr um 6,9 % zugelegt hat. Bei der Durchschnittsmiete ist ein Zuwachs im Vorjahresvergleich von 2,8 % auf 22,30 €/m² ermittelt worden.

Bürolagen Frankfurt a.M. Q1 2020

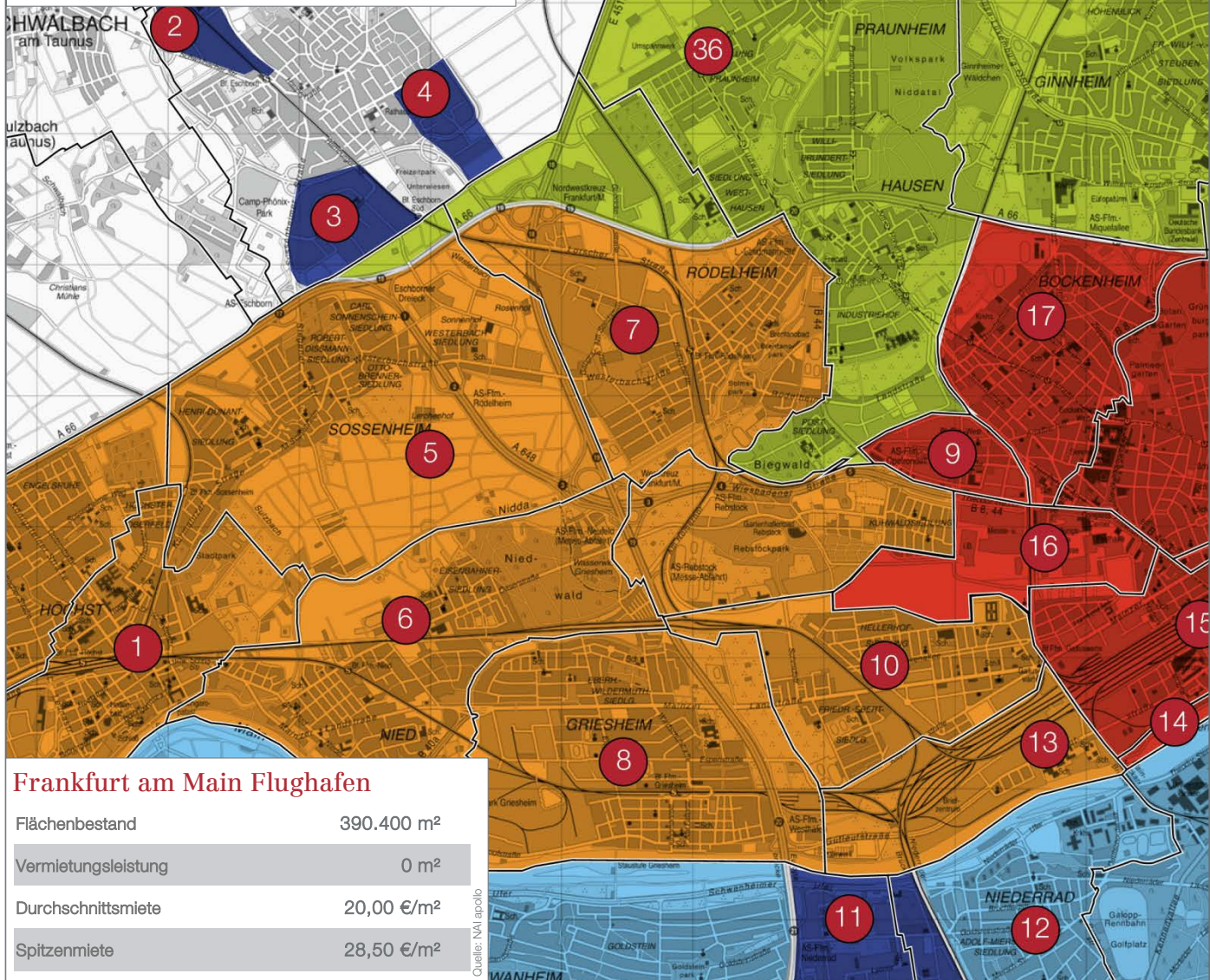
Wir haben den Büromarkt Frankfurt in die wichtigsten Hauptlagen eingeteilt und farblich gekennzeichnet. Zusätzlich ist jede Lage in die jeweiligen Stadtbezirke unterteilt und mit der entsprechenden Ortslagenbezeichnung gekennzeichnet.

Hauptlage	Leerstand*
 F-CBD	220.600 m ²
 F-WEST	50.000 m ²
 F-SÜD	57.800 m ²
 F-NORD	24.000 m ²
 F-OST	69.100 m ²
 BÜROZENTREN	297.100 m ²
GESAMT	719.000 m²

Datenstand 31.03.2020

* inklusive Untermietflächen

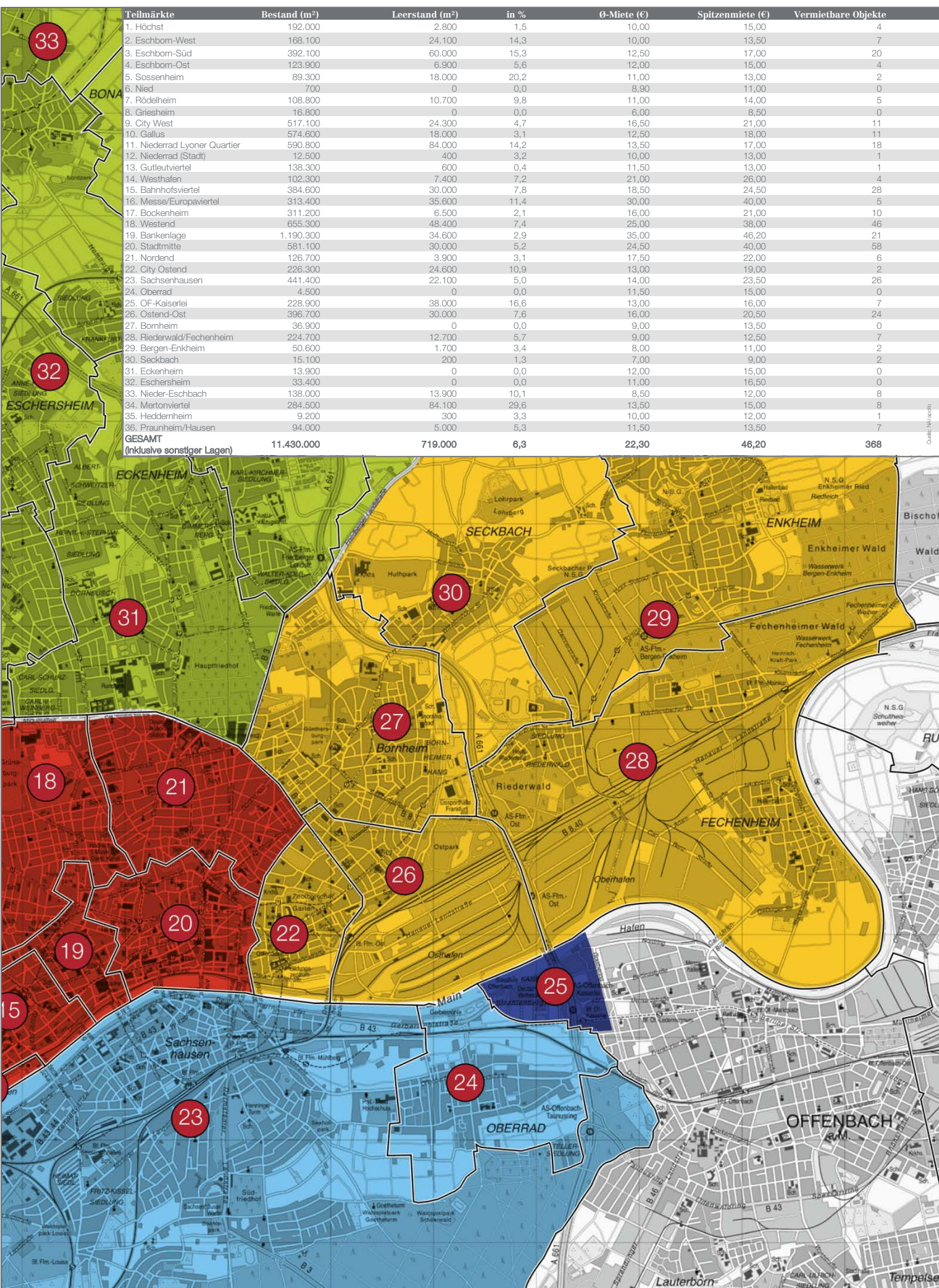
Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a. M., 2008



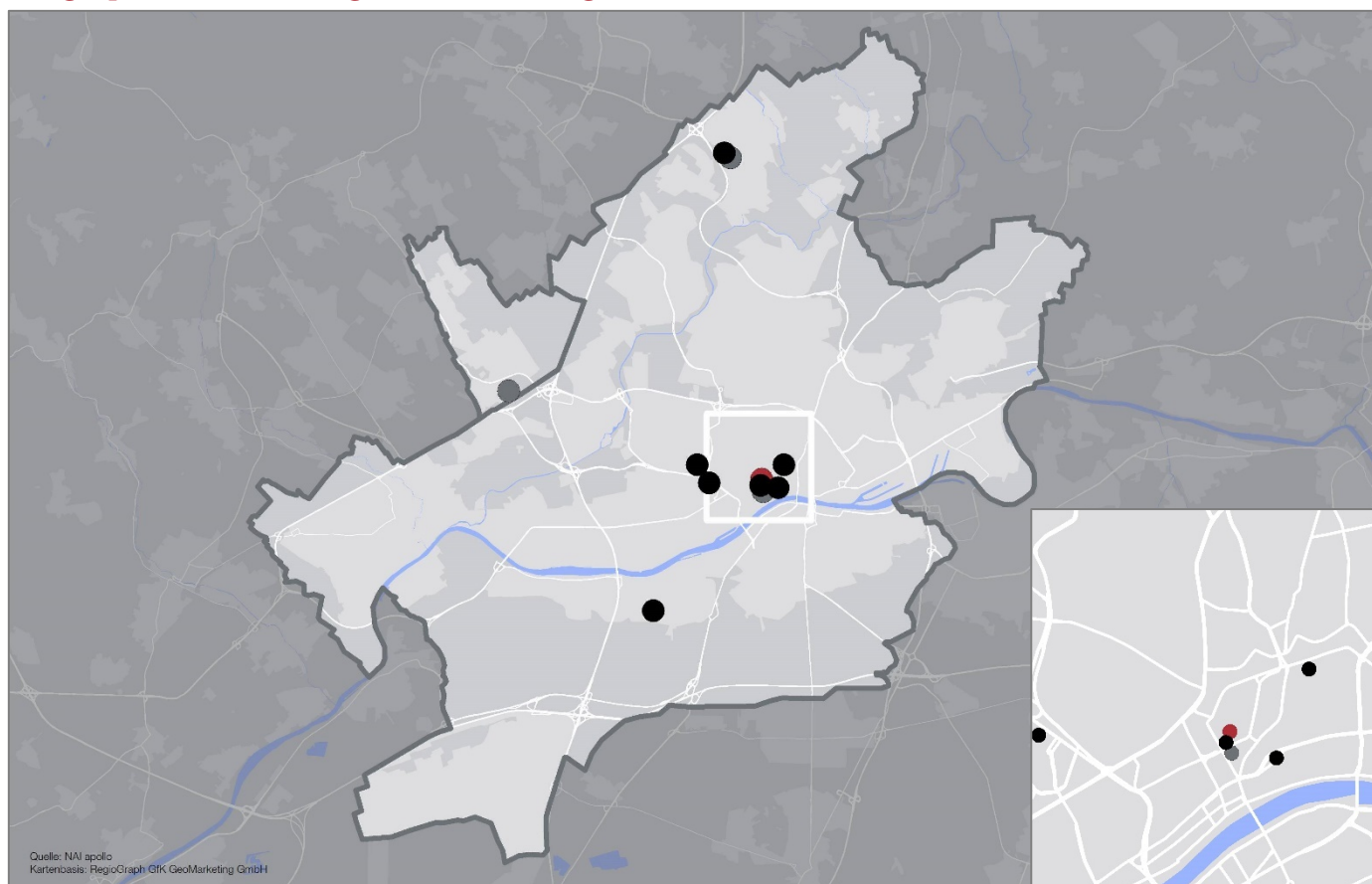
Frankfurt am Main Flughafen

Flächenbestand	390.400 m ²
Vermietungsleistung	0 m ²
Durchschnittsmiete	20,00 €/m ²
Spitzenmiete	28,50 €/m ²

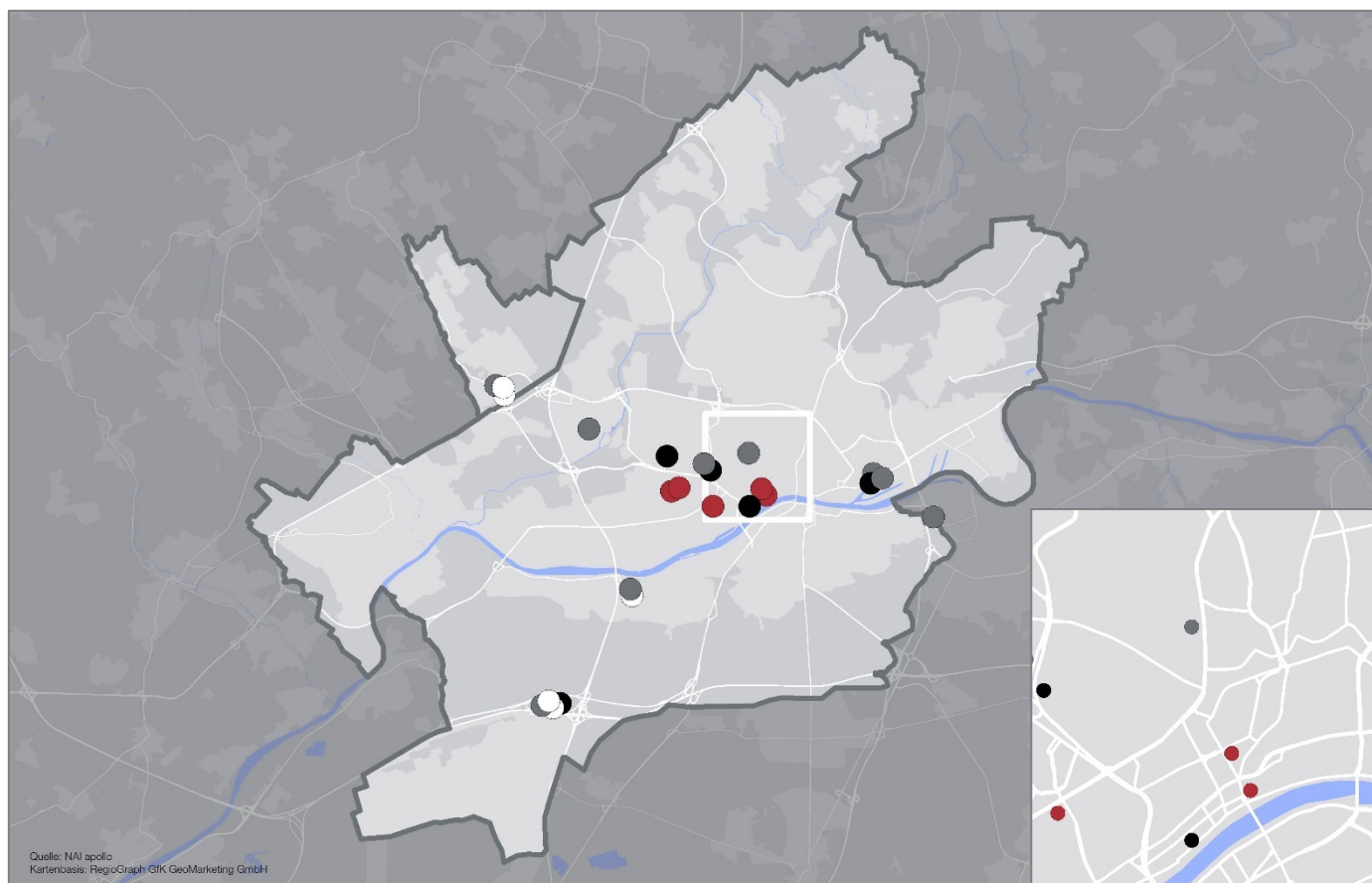
Quelle: NAI apollo



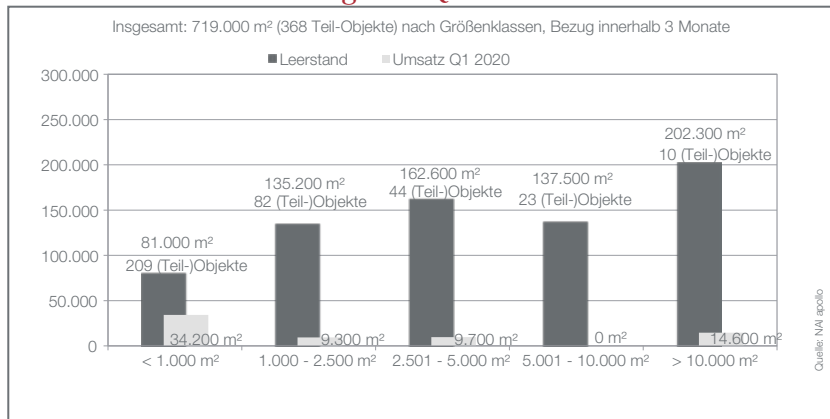
Geographische Verortung Großvermietungen Q1 2020 nach Größenklassen (> 1,000 m²)



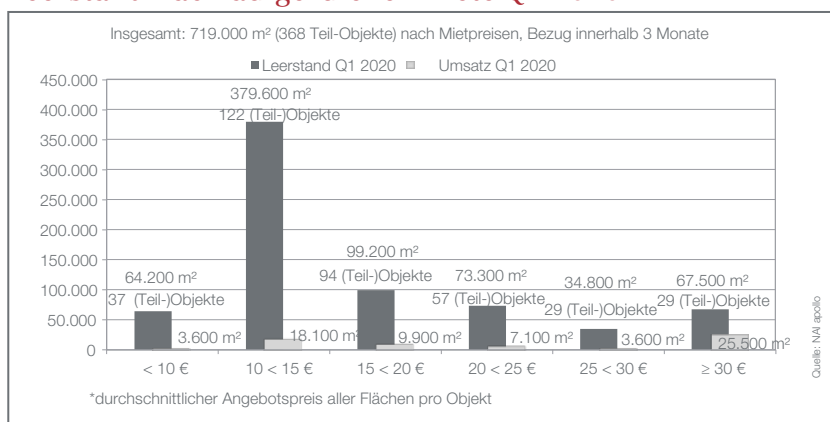
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2020 nach Größenklassen (> 1,000 m²)



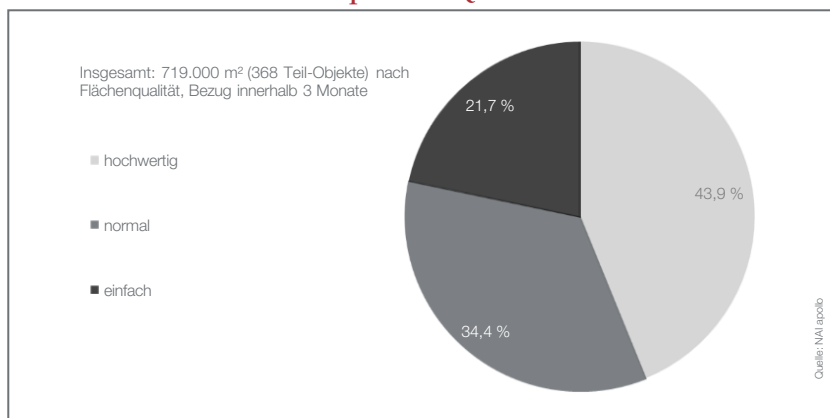
Leerstand nach Flächengröße Q1 2020



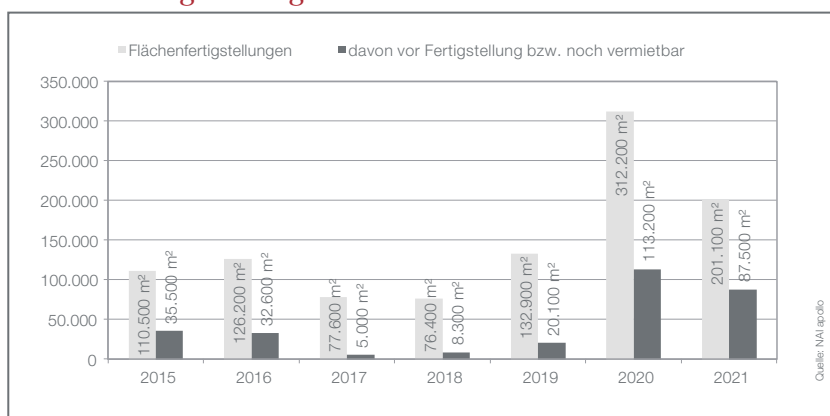
Leerstand nach aufgerufener Miete Q1 2020



Leerstand nach Flächenqualität Q1 2020



Flächenfertigstellungen



In den ersten Monaten des Jahres 2020 sind im Frankfurter Markt rund 21.500 m² Bürofläche fertig gestellt worden. Dazu zählt der Neubau von Goldbeck in GatewayGardens oder das „Unite Offices I“ in Offenbach-Kaiserlei. Die Abgänge summieren sich insgesamt auf 20.400 m², weshalb der Bürobestand zum Ende des ersten Quartals mit 11,43 Mio. m² nahezu konstant bleibt. Im weiteren Jahresverlauf 2020 wird nach derzeitigem Kenntnisstand mit der Fertigstellung von zusätzlichen 290.700 m² Bürofläche gerechnet, die bereits zu fast zwei Drittel vergeben sind.

Der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt - also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind - beträgt zum Stand 31.03.2020 rund 719.000 m². Damit ist dieser innerhalb der letzten zwölf Monate absolut um 23.000 m² gesunken. Die aktuelle Leerstandsquote zum Ende des ersten Quartals 2020 beläuft sich auf 6,3 % und liegt damit 0,2 %-Punkte unter dem Vorjahreswert.

Der Frankfurter Büromarkt wird in den nächsten Quartalen die Auswirkungen der Covid-19-Krise zu spüren bekommen. Wie die Folgen genau aussehen, ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings schwer abzuschätzen und hängt vor allem von der Länge des Shutdowns, der Stärke des Wirtschaftseinbruchs sowie dem Zeitpunkt des Starts der Erholungsphase ab.

Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	➔
Leerstand	➔
Umsatzleistung	➔
Spitzenmiete	➔
Durchschnittsmiete	➔

Marktdaten Umland Frankfurt Durchschnitts- und Spitzenmiete



Quelle: NAI apollo

Kartenbasis: RegioGraph GfK GeoMarketing GmbH
auf Basis von 6.823 Angeboten (02/2019 - 01/2020)
der empirica-systeme Marktdatenbank

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q1 2020

	Bestand (in Mio. m²)	Umsatz (m²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m²)	Durchschnittsmiete (€/m²)
Berlin	18,80	169.000	1,3	39,50	26,50
Düsseldorf	7,35	100.000	6,9	28,50	16,12
Frankfurt a. M.	11,43	68.000	6,3	46,20	22,30
Hamburg	13,80	94.000	2,8	30,50	17,60
München	20,48	181.000	2,3	39,50	21,20

Spitzenrenditen (netto) Q1 2020

	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%

Frankfurt a. M.

Größte Umsätze Q1 2020

Objekt + Lage	Mieter / Egennutzer	Mietfläche in m²
FOUR - T 1, Neue Schlesingergasse / Bankenlage	Freshfields Bruckhaus Deringer	14.600
GLOBAL TOWER, Neue Mainzer Straße 32-36 / Bankenlage	Google	4.600
Berner Straße 38 / Nieder-Eschbach	Concentrix	2.600
Horizon Tower, Alfred-Herrhausen-Allee 3-5/ Eschborn-Süd	LG	2.500
Westend Quartier, Hamburger Allee 26-28, Bockenheim	osd gmbH	1.600

Größte Investments Q1 2020

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €* in Mio. €
Maro, Neue Mainzer Straße 74/80	Luwin Real Estate Managers	ca. 200.000.000 €
Westend Carree, Grüneburgweg 14-18	Preos	ca. 190.000.000 €
75 % FAZ-Tower, Europa-Allee 92	UBM Development	ca. 150.000.000 €
Main Triangel, Zum Laurenburger Hof 76	Aroundtown	> 130.000.000 €
Astro Park, Lyoner Straße 9	Aroundtown	ca. 105.000.000 €

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND RESEARCH

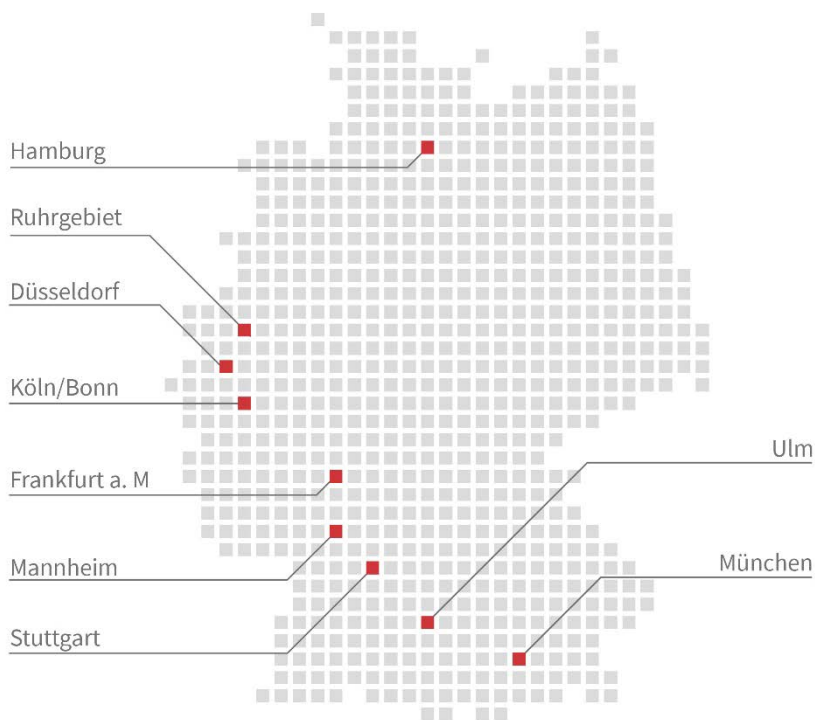
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER 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 heraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung von NAI apollo publiziert, vervielfältigt, oder weitergegeben werden.

NAIapollo