Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main
Q1 2021

„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

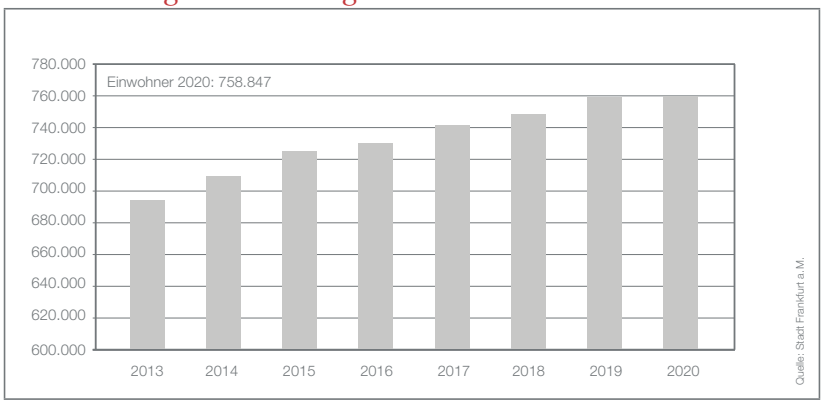
Andreas Wende
Managing Partner
+49 (0) 69 - 970 505-171
andreas.wende@nai-apollo.de

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

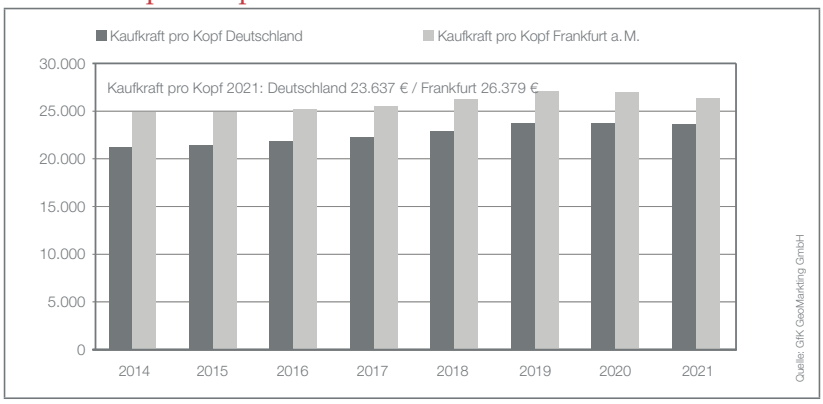
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-174
lenny.lemler@nai-apollo.de

NAIapollo

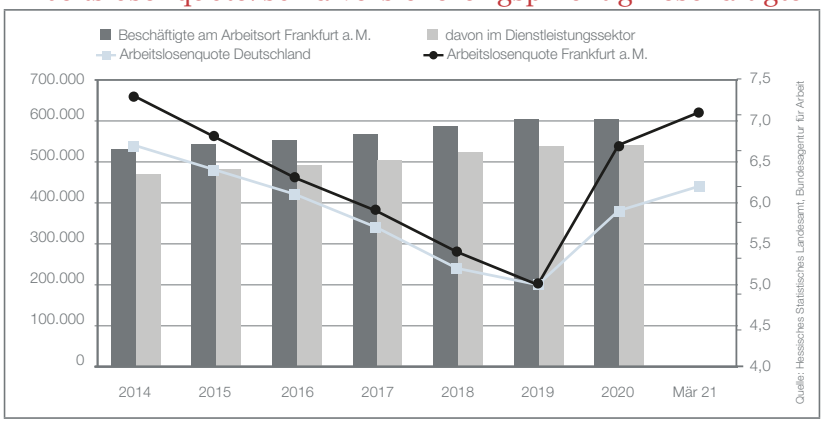
Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



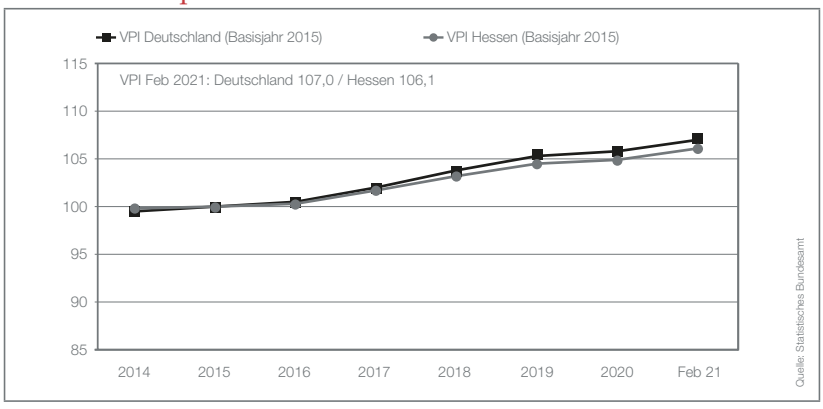
Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



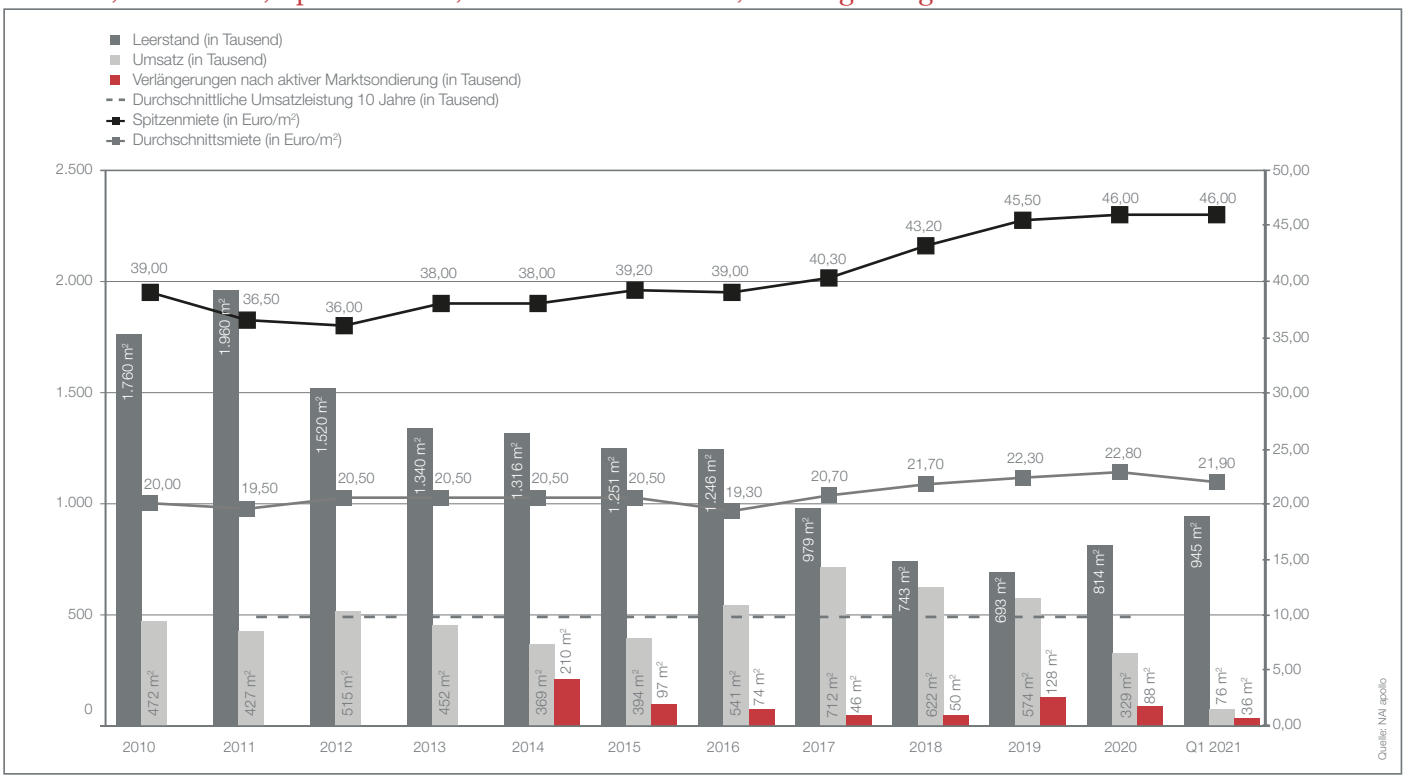
Die Rhein-Main-Metropole Frankfurt am Main ist unverändert durch die Corona-Pandemie gekennzeichnet. Der schleppende Impfverlauf und die mittlerweile dritte Infektionswelle wirken sich massiv auf die Situation der Unternehmen und infolgedessen auf den Arbeitsmarkt aus.

Im März 2021 hat Frankfurt am Main eine Arbeitslosenquote von 7,1 % verzeichnet, die damit 1,9 %-Punkte über dem Vorjahresniveau liegt. Gegenüber dem Vormonat Februar ist die Quote hingegen um 0,2 %-Punkte gesunken. Auch der im August 2020 bisher erreichte Höchststand während der Corona-Krise von 7,7 % ist deutlich unterschritten worden. Dennoch wird es auch nach Überwindung der Pandemie dauern, bis das Vorkrisenniveau erreicht ist. Zum zuletzt verfügbaren Stand 30.09.2020 hat die Stadt Frankfurt seit Jahresbeginn rund 7.600 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte verloren.

Gemäß der Konjunkturumfrage von Anfang 2021 scheint sich die Situation der Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt auf den ersten Blick etwas aufgehellt zu haben. Jedoch erstreckt sich der Befragungszeitraum primär auf den leichten Lockdown zu Ende des Jahres 2020. Die weitere Entwicklung war zu diesem Zeitpunkt schwer abzusehen. Insgesamt ist zum Jahresende die Geschäftslage besser als in der Herbstumfrage eingeschätzt worden. Die Erwartungshaltung hat nach einer Besserung der Vorbefragung hingegen wieder abgenommen. Als Folge ist der Geschäftsklimaindex bei 96 Punkten verblieben, womit eine negative Gesamtstimmung überwiegt.

Im Teilbereich der büroflächenaffinen Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft hat sich ein besseres Stimmungsbild gezeigt. So hat sich der Geschäftsklimaindex mit 121 Punkten fast auf Vorkrisenniveau bewegt, wofür vor allem gute Bewertungen der aktuellen Geschäftslage verantwortlich waren.

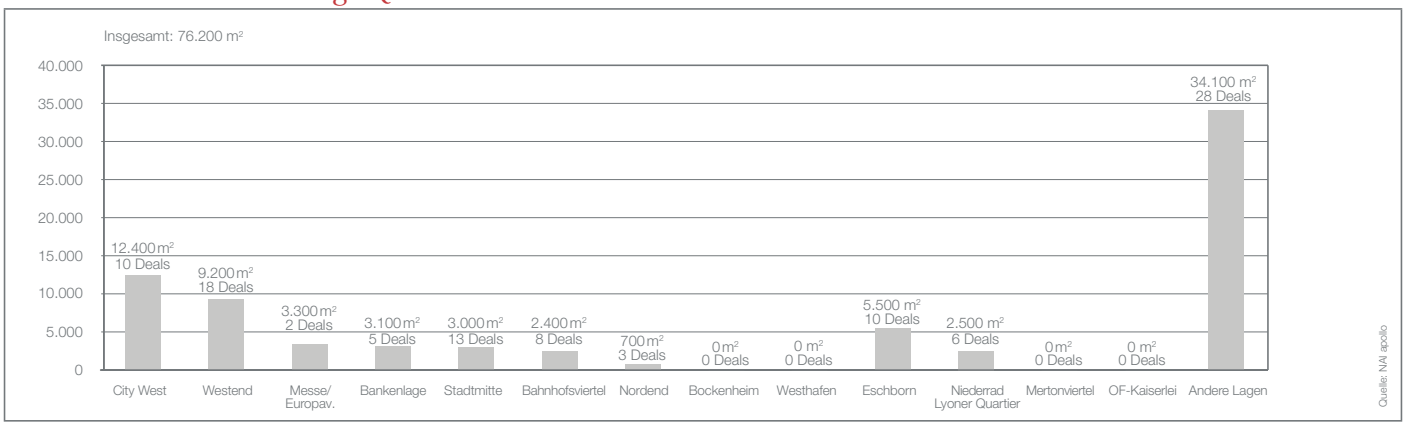
Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen



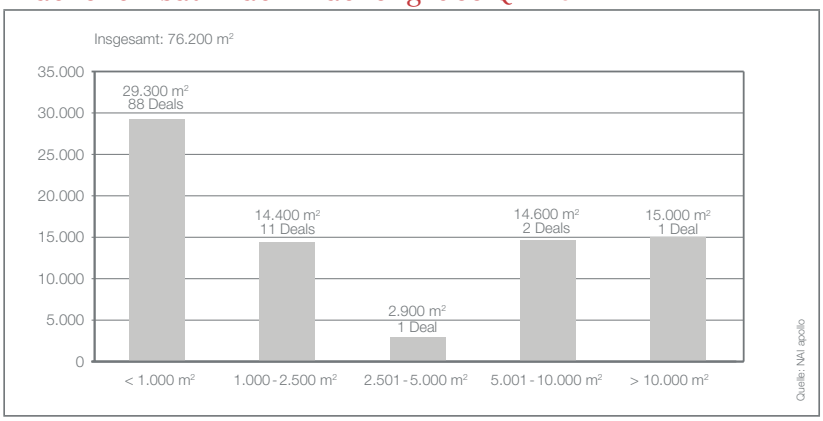
Der Frankfurter Büroflächenmarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) ist verhalten in das Jahr 2021 gestartet, das unverändert im Zeichen der Corona-Pandemie steht. Weiterhin agiert eine Vielzahl an Unternehmen aufgrund der wirtschaftlichen Unwägbarkeiten mit angezogener Handbremse, wenngleich sich auch einige Akteure scheinbar an die neue Normalität angepasst haben. Im ersten Quartal 2021 ist ein Büroflächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Frankfurt in Höhe von 76.200 m² erfasst worden. Dieses Ergebnis bewegt sich zwar 12 % oberhalb des Vorjahreswertes (Q1 2020: 67.800 m²), liegt erwartungsgemäß aber gleichzeitig fast ein Viertel unter dem Schnitt der vergangenen zehn Jahre (Q1 2011 – Q1 2020: 99.200 m²). Ohne den Start des Eigennutzerprojekts durch Siemens, von dem 15.000 m² in die Büromarktstatistik eingeflossen sind, wäre das Resultat mit 61.200 m² noch deutlich niedriger ausgefallen. Unabhängig davon zählt das erste Quartal 2021 zu einem der schwächsten jemals erfassten Quartale.

Angestiegen ist infolge der wirtschaftlichen Unsicherheit in den ersten drei Monaten 2021 das erfasste Volumen von Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung. Dies beläuft sich im ersten Quartal auf rund 36.000 m².

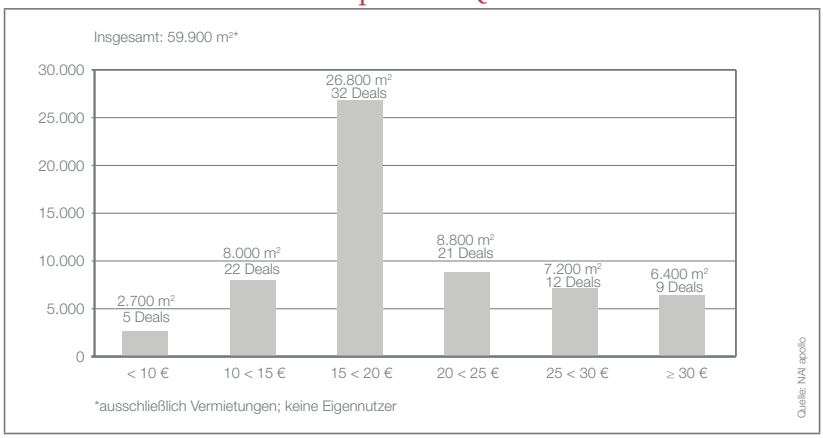
Flächenumsatz nach Lage Q1 2021



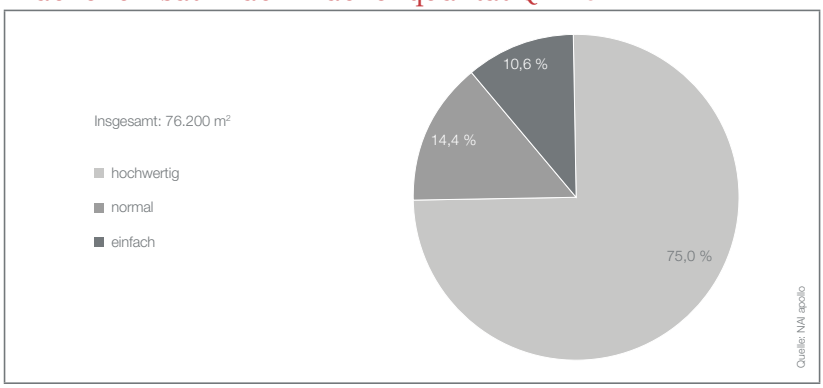
Flächenumsatz nach Flächengröße Q1 2021



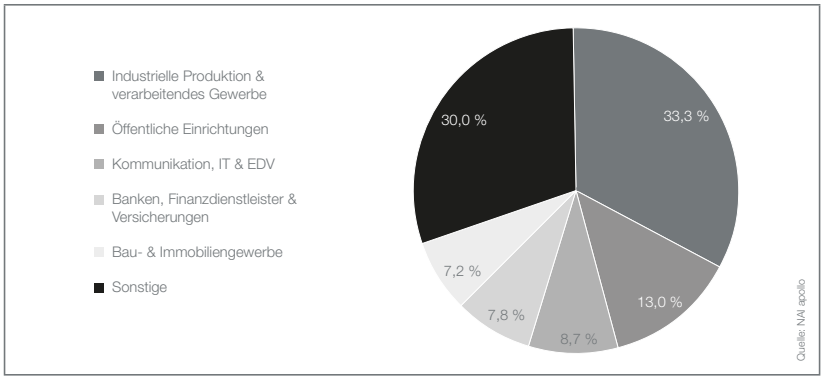
Flächenumsatz nach Mietpreisen Q1 2021



Flächenumsatz nach Flächenqualität Q1 2021



Flächenumsatz nach Branchen Q1 2021



Bei der Verteilung nach Größenklassen entfällt das höchste Umsatzvolumen wieder auf Kleindeals unterhalb von 1.000 m². Diese sind für rund 29.300 m² bzw. 38,5 % verantwortlich. Damit bildet das Segment der Kleinflächen die Basis des Frankfurter Büromarktes in der aktuellen wirtschaftlichen Schwächephase. Die anderen Größencluster verbuchen Anteile von 3,8 % (2.501 – 5.000 m²) bis zu 19,7 % (> 10.000 m²) des Umsatzes.

Der größte Umsatz der ersten drei Monate ist der Eigennutzerbau von Siemens in Gateway Gardens. Von dem über 35.000 m² Fläche bietenden Gebäude wird Siemens selbst 15.000 m² belegen. Mit etwas Abstand folgen die Anmietung des Jobcenters im Palazzo Fiorentino in der Gerbermühlstraße 3-5 mit mehr als 7.600 m² Bürofläche sowie die Mainova im Büroneubau in der Solmsstraße 20-22 mit über 6.900 m².

Die Großumsätze durch Siemens und Mainova spiegeln sich auch in der Branchenverteilung wider. Bei entsprechender Zuordnung bestimmen Unternehmen aus dem Bereich „industrielle Produktion & verarbeitendes Gewerbe“ mit rund 25.400 m² bzw. einem Drittel Marktanteil das Marktgeschehen. Mit weitem Abstand folgen „öffentliche Einrichtungen“ mit 9.900 m².

In der geografischen Verteilung des Umsatzes stechen ebenfalls infolge der Großanmietungen die Hauptlagen „CBD“ sowie „Süd“ hervor, die zusammen über 80 % des Umsatzes auf sich vereinen.

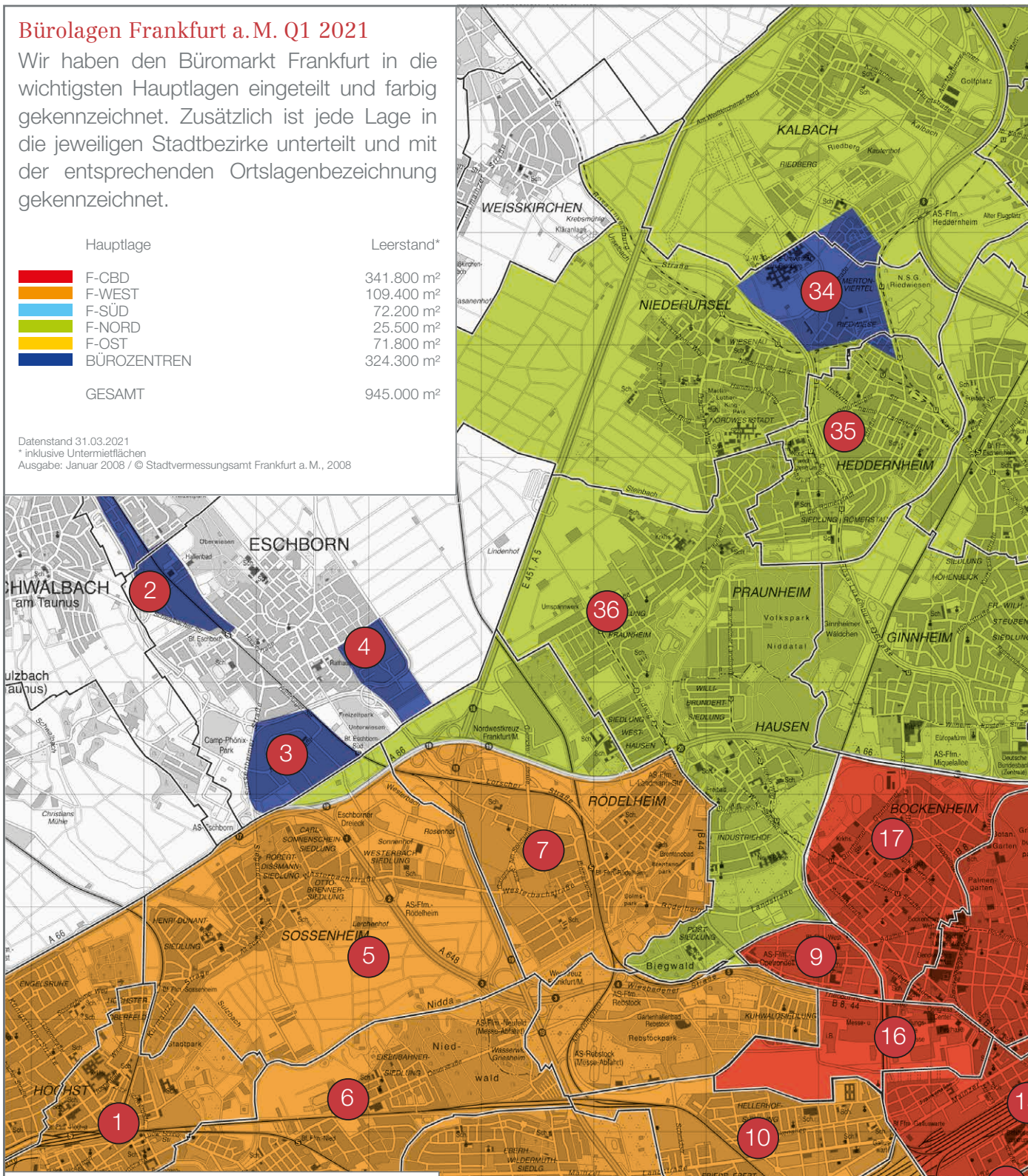
Aufgrund der hochpreisigen Abschlüsse der vergangenen zwölf Monate bleibt die Spitzenmiete in Frankfurt stabil auf dem zum Jahresende 2020 erreichten Niveau von 46,00 Euro/m². Die Durchschnittsmiete hingegen sinkt indes spürbar von 22,80 Euro/m² zum Jahresende 2020 auf nunmehr 21,90 Euro/m². Der Abschwung ist vor allem auf den hohen Umsatzanteil außerhalb der absoluten Top-Lagen im ersten Quartal im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen und weniger als coronabedingter Effekt zu werten.

Bürolagen Frankfurt a. M. Q1 2021

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

Hauptlage	Leerstand*
F-CBD	341.800 m²
F-WEST	109.400 m²
F-SÜD	72.200 m²
F-NORD	25.500 m²
F-OST	71.800 m²
BÜROZENTREN	324.300 m²
GESAMT	945.000 m²

Datenstand 31.03.2021
* inklusive Untermietflächen
Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a. M., 2008



Frankfurt am Main Flughafen

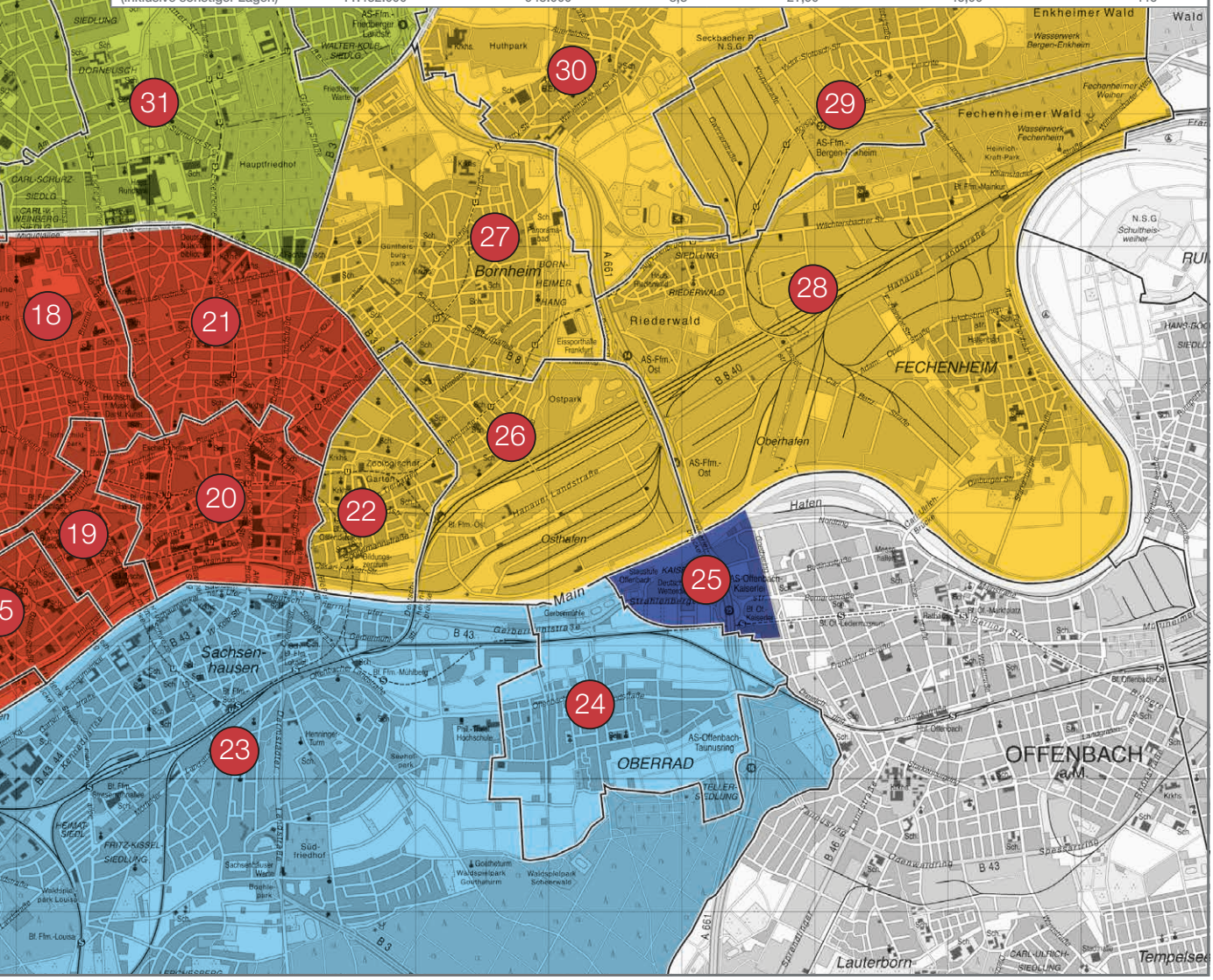
Flächenbestand	410.900 m²
Vermietungsleistung	19.600 m²
Durchschnittsmiete	19,00 €/m²
Spitzenmiete	28,50 €/m²

Quelle: NAI apollo

Bürolagen

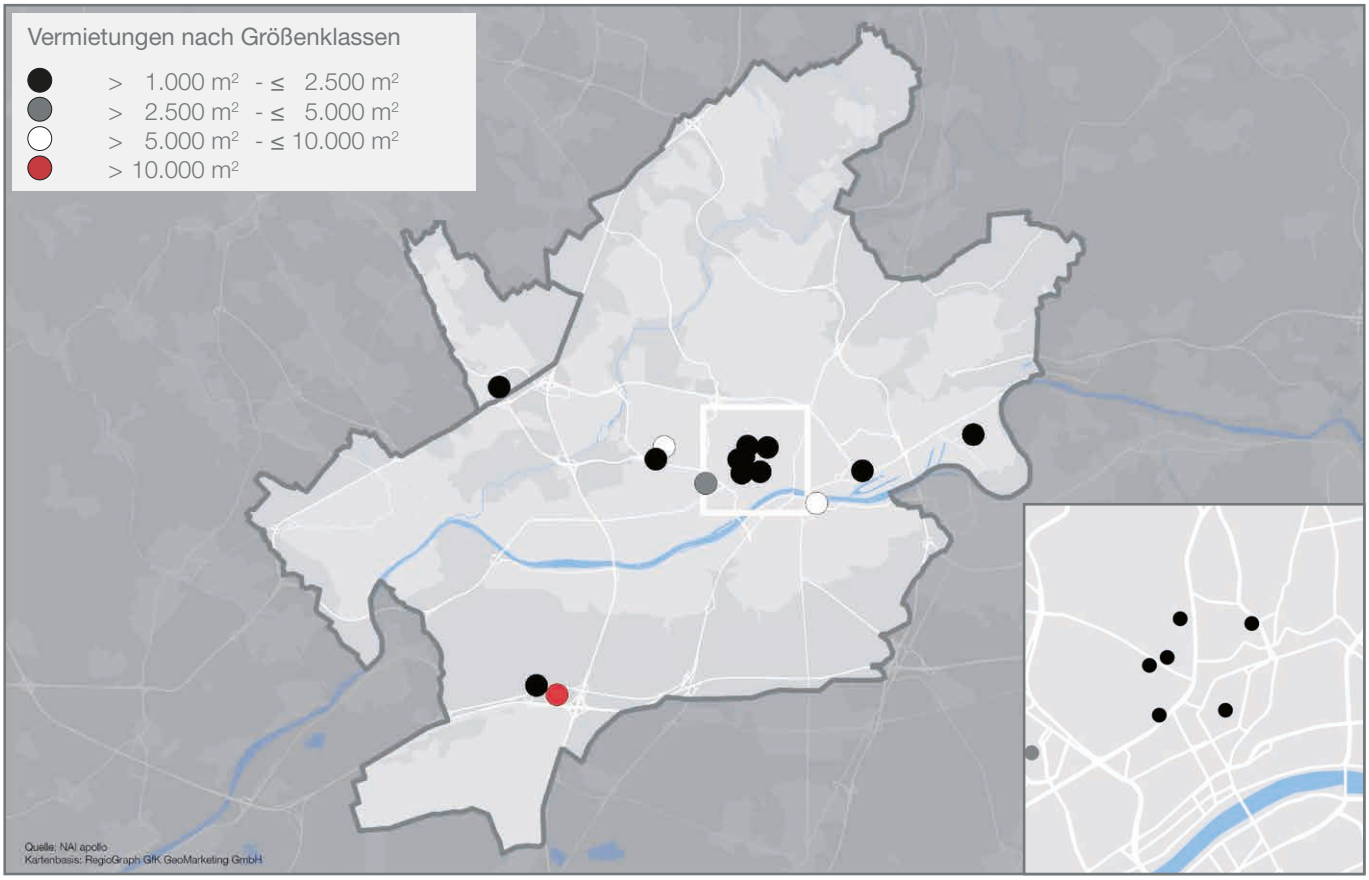
Teilmärkte	Bestand (m²)	Leerstand (m²)	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	193.000	4.600	2,4	10,00	15,00	7
2. Eschborn-West	159.200	26.700	16,8	10,00	13,50	5
3. Eschborn-Süd	413.600	116.000	28,0	13,50	19,00	27
4. Eschborn-Ost	123.900	28.200	22,8	12,00	15,00	6
5. Sossenheim	89.300	22.500	25,2	11,00	13,00	1
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	116.400	13.300	11,4	12,00	15,00	9
8. Griesheim	16.800	380	2,4	7,00	9,50	1
9. City West	493.000	34.300	7,0	17,50	24,00	13
10. Gallus	548.600	67.700	12,3	14,00	21,00	18
11. Niederrad Lyoner Quartier	611.900	97.400	15,9	13,50	17,00	23
12. Niederrad (Stadt)	12.500	100	0,8	10,00	13,00	1
13. Gutleutviertel	138.300	900	0,7	11,50	13,00	3
14. Westhafen	102.300	10.700	10,5	20,00	25,00	5
15. Bahnhofsviertel	383.100	47.600	12,4	24,00	30,00	40
16. Messe/Europaviertel	364.400	49.900	13,7	30,00	38,00	8
17. Bockenheim	311.200	11.600	3,7	17,00	25,00	13
18. Westend	667.200	58.800	8,8	26,00	40,00	46
19. Bankenlage	1.247.000	73.700	5,9	34,50	46,00	25
20. Stadtmitte	567.400	49.700	8,8	25,00	40,00	66
21. Nordend	126.700	5.500	4,3	19,00	22,00	10
22. City Ostend	226.300	20.500	9,1	13,00	22,00	6
23. Sachsenhausen	441.300	27.400	6,2	15,50	25,00	28
24. Oberrad	4.500	300	6,7	11,50	15,00	1
25. OF-Kaiserlei	227.700	30.900	13,6	13,00	17,00	9
26. Ostend-Ost	400.900	34.400	8,6	15,00	20,00	26
27. Bornheim	36.900	3.800	10,3	9,00	13,50	1
28. Riederwald/Fechenheim	191.300	10.700	5,6	9,00	12,50	10
29. Bergen-Enkheim	50.600	2.300	4,5	8,00	12,00	4
30. Seckbach	15.100	100	0,7	11,50	13,00	1
31. Eckenheim	13.900	600	4,3	12,00	15,00	2
32. Eschersheim	33.400	0	0,0	11,00	16,50	0
33. Nieder-Eschbach	129.500	17.300	13,4	9,50	12,00	9
34. Mertonviertel	216.300	25.200	11,7	13,50	15,00	6
35. Heddernheim	10.900	4.300	39,4	8,00	11,00	2
36. Praunheim/Hausen	94.000	2.700	2,9	11,50	13,50	3
GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)	**11.432.000**	**945.000**	**8,3**	**21,90**	**46,00**	**446**

Quelle: NAI apollo

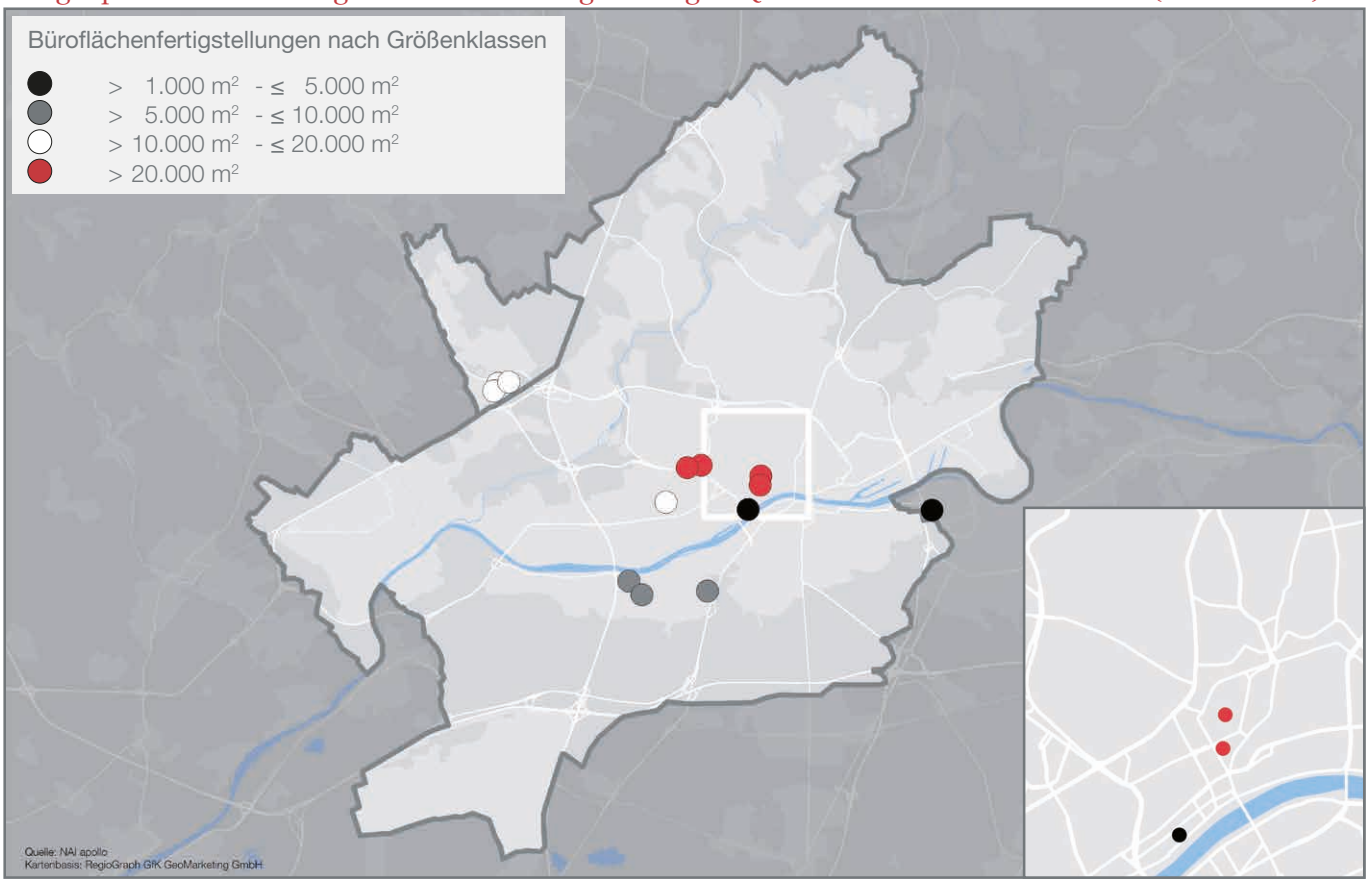


Partner der
NAI apollo group

Geographische Verortung Großvermietungen Q1 2021 nach Größenklassen (> 1.000 m²)

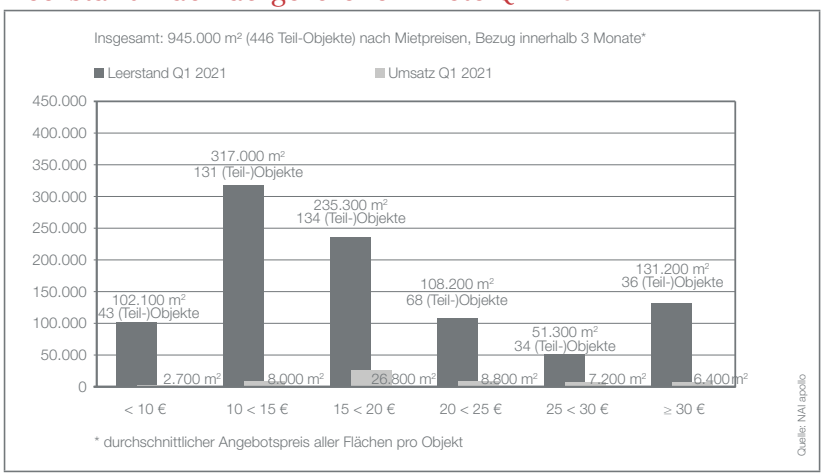


Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen Q1 2021 nach Größenklassen (> 1.000 m²)

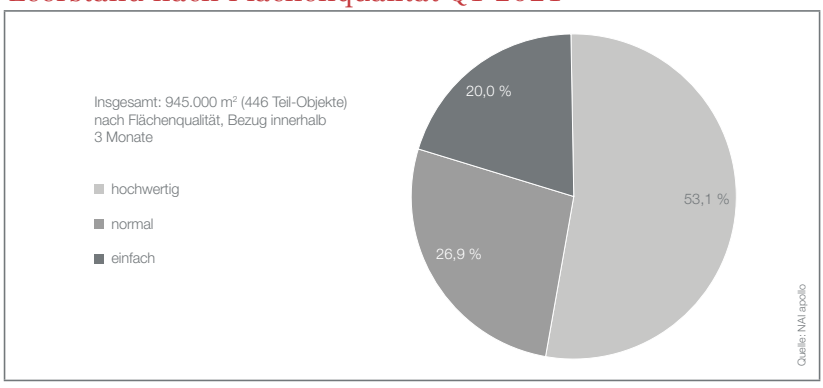


Leerstand nach Flächengröße Q1 2021

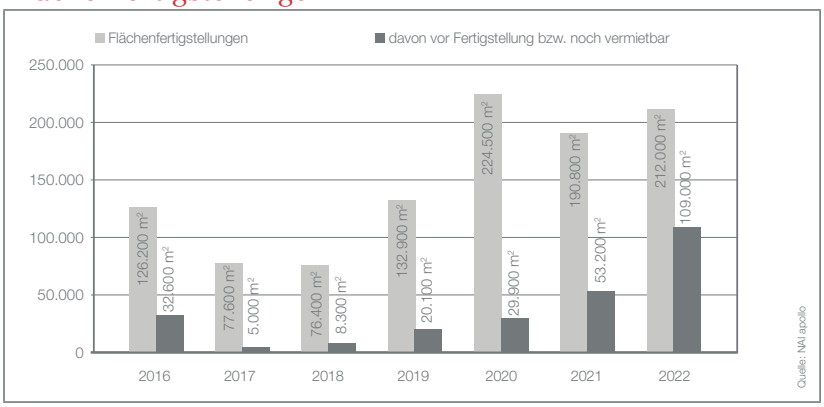
Leerstand nach aufgerufener Miete Q1 2021



Leerstand nach Flächenqualität Q1 2021



Flächenfertigstellungen



In den ersten drei Monaten des Jahres 2021 sind auf dem Büromarkt Frankfurt Büroflächenfertigstellungen in Höhe von insgesamt 58.300 m² bei einer Vorvermietungsquote von 60 % erfolgt. Für das Gesamtjahr beläuft sich das Projektvolumen zum derzeitigen Stand auf 190.800 m², wovon bereits 72 % vergeben sind. Durch Flächenabgänge ist der Büromarkt Frankfurt um 49.200 m² reduziert worden. Infolgedessen beträgt der Büroflächenbestand zum Ende des ersten Quartals nun 11,432 Mio. m².

Erwartungsgemäß ist der marktaktive Leerstand auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt – also von solchen Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind – im Laufe des ersten Quartals deutlich angestiegen. Mittlerweile stehen dem Markt 945.000 m² Bürofläche kurzfristig zur Anmietung bereit. Dementsprechend beträgt die Leerstandsquote zu Ende März 2021 8,3 %. Gegenüber dem Vorjahr hat der Leerstand um 226.000 m² bzw. 2,0 %-Punkte zugelegt.

Der Frankfurter Büroflächenmarkt wird auch im weiteren Jahresverlauf durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie geprägt sein. Ein weiterer Leerstandsanstieg in den kommenden Monaten ist wahrscheinlich, größere Marktverwerfungen werden aber nicht erwartet. Infolge einer Normalisierung der Wirtschaft werden auch wieder die Aktivitäten auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt zunehmen. Dementsprechend dürfte sich das Umsatzvolumen zunächst unverändert unterdurchschnittlich entwickeln, dann aber deutlich ansteigen.

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 4.060 Angeboten (03/2020-02/2021)
der empirica-systeme Marktdatenbank

NAIapollo

Städte

Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete Q1 2021

	Bestand (in Mio. m²)	Umsatz (m²)	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m²)	Durchschnittsmiete (€/m²)
Berlin	19,20	187.000	2,6	39,60	27,30
Düsseldorf	7,41	50.200	7,2	28,50	16,07
Frankfurt a. M.	11,43	76.200	8,3	46,00	21,90
Hamburg	14,05	126.000	3,6	31,00	17,80
München	20,78	101.000	3,8	39,30	20,80

Quelle: NAI apollo

Spitzenrenditen (netto) Q1 2021

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,60 %	2,90 %	3,40 %
Düsseldorf	3,00 %	3,25 %	3,45 %
Frankfurt a. M.	2,80 %	3,15 %	3,40 %
Hamburg	2,80 %	3,10 %	3,40 %
München	2,65 %	2,90 %	3,35 %
Gesamt	Ø = 2,80 %	Ø = 3,05 %	Ø = 3,40 %

Quelle: NAI apollo

Frankfurt a. M.

Größte Umsätze Q1 2021

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m²
The Move Blue, De-Saint-Exupéry-Straße 3-5 / Flughafen	Siemens	15.000
Palazzo Fiorentino, Gerbermühlstraße 3-5 / Sachsenhausen	Stadt Frankfurt (Jobcenter Frankfurt)	7.600
Neubau Solmsstraße 20-22 / City West	Mainova	6.900
ONE, Brüsseler Straße 1-3 / Messe / Europaviertel	Cloud Imperium Games	2.900
Sky Eschborn, Frankfurter Straße 60-68 / Eschborn-Süd	Glovis Europe	2.300

Quelle: NAI apollo

Größte Investments Q1 2021

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €*
GIZ-Campus Eschborn, Ludwig-Erhard-Straße, Eschborn	Deutsche Gesellschaft für Internat. Zusammenarbeit	ca. 220.000.000 €
Cielo (50 %-Anteil), Theodor-Heuss-Allee 100-104	Demire	ca. 138.000.000 €
Bürohaus Untermainkai 27-28	Cara Real Estate	ca. 34.000.000 €
Solis, Hanauer Landstraße 161-173	Alstria	ca. 32.600.000 €
Bürohaus Saonestraße 3	vertraulich	ca. 29.000.000 €

Quelle: NAI apollo
*teilweise geschätzt

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND RESEARCH

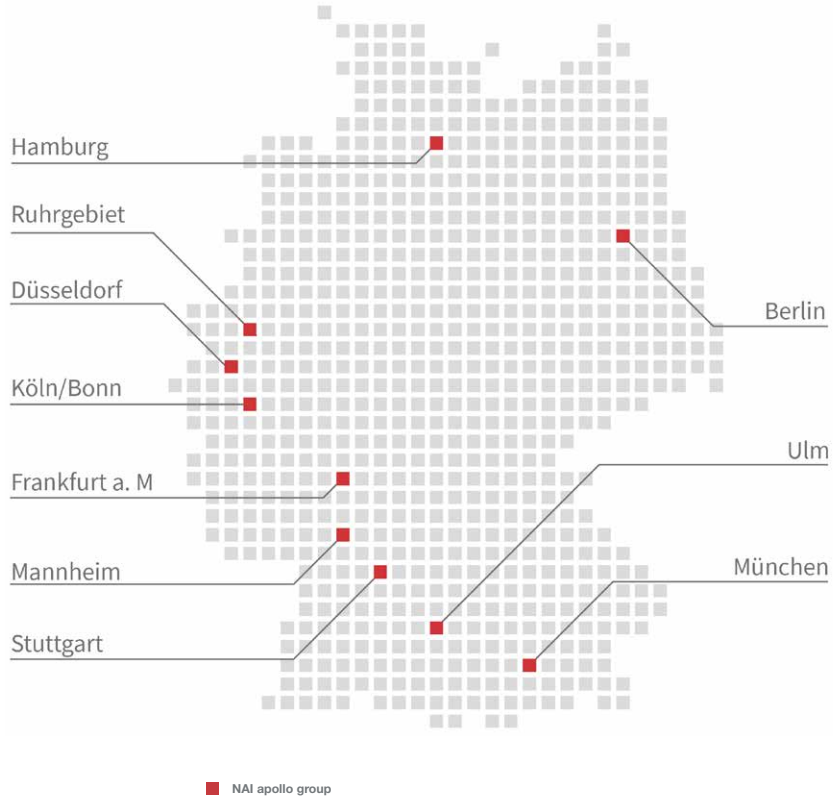
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2021.
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.

NAIapollo