



# Zahlen und Fakten

Büromarkt Frankfurt am Main  
H1 2018

# „Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



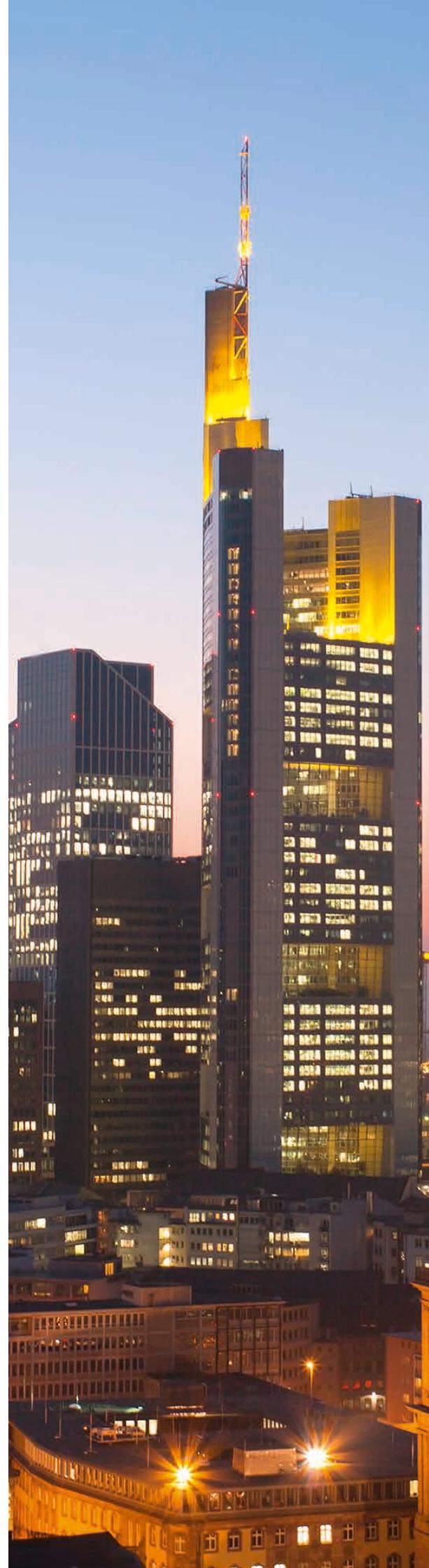
Radomir Vasilijevic  
Director Office Letting  
+49 (0) 69 - 970 505-106  
radomir.vasilijevic@nai-apollo.de



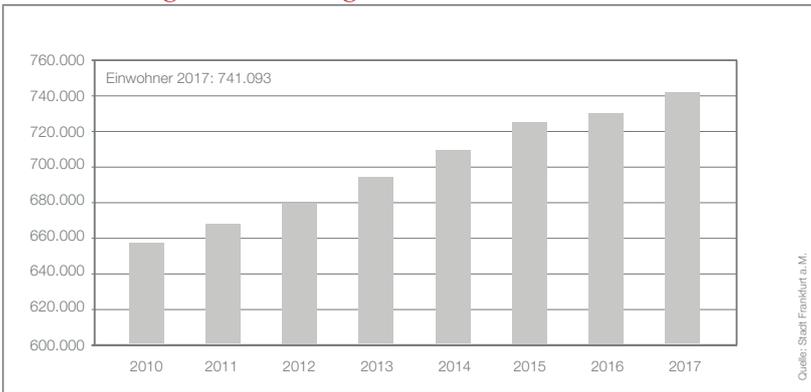
Martin Angersbach  
Director Business Development Office Germany  
+49 (0) 69 - 970 505-122  
martin.angersbach@nai-apollo.de



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

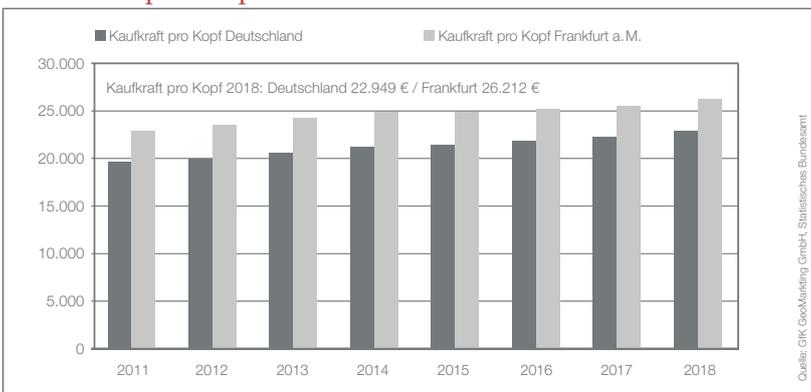


## Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M.



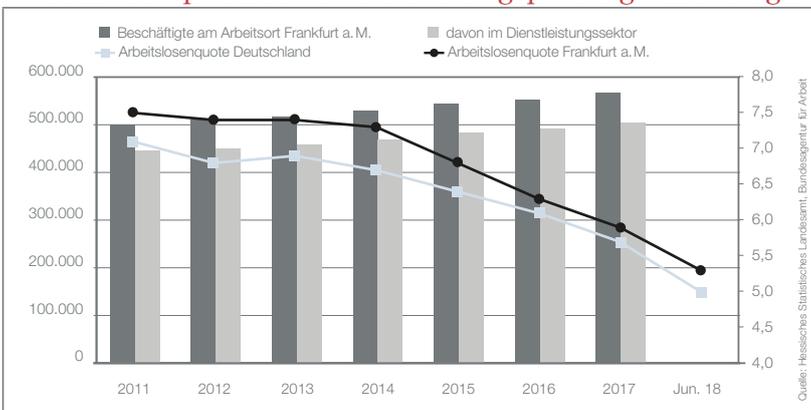
In der Mainmetropole Frankfurt am Main zeigt sich das Bevölkerungswachstum auch im Jahr 2017 ungebrochen hoch. Nach aktuellen Angaben des städtischen Amtes für Statistik erreicht der Einwohnerstand zum Jahresende 2017 mit 741.093 einen neuen Rekord. Dieser Wert bedeutet ein Plus von 1,6 % gegenüber dem Vorjahr. Hierbei wird der Zuwachs primär durch ausländische Mitbürger mit einem Anstieg von 4,1 %, im Gegensatz zu 0,6 % bei den deutschen Bürgern, getragen.

## Kaufkraft pro Kopf Deutschland und Frankfurt a. M.



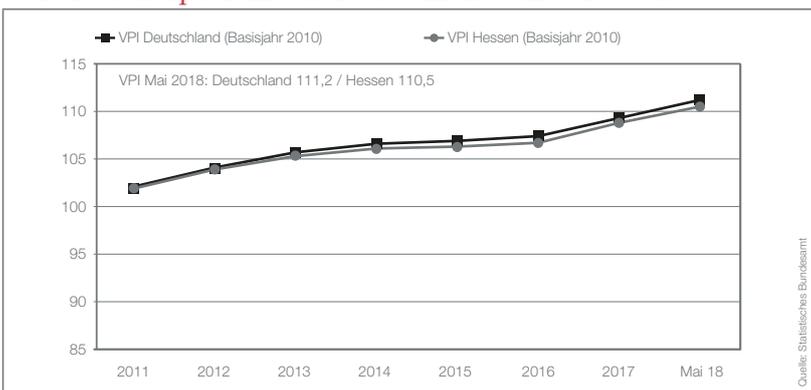
Hand in Hand mit der positiven Bevölkerungsentwicklung schreitet der Trend sinkender Arbeitslosigkeit unbeirrt fort. Im Monat Juni 2018 liegt die Arbeitslosenquote in Frankfurt bei 5,3 % und damit 0,4 %-Punkte unter dem Vorjahreswert. Entsprechend erfreulich präsentiert sich auch der Verlauf der Kaufkraft. Diese beträgt in Frankfurt aktuell 26.212 Euro pro Einwohner, womit die Kaufkraft um 680 Euro bzw. 2,7 % p.a. zugelegt hat.

## Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

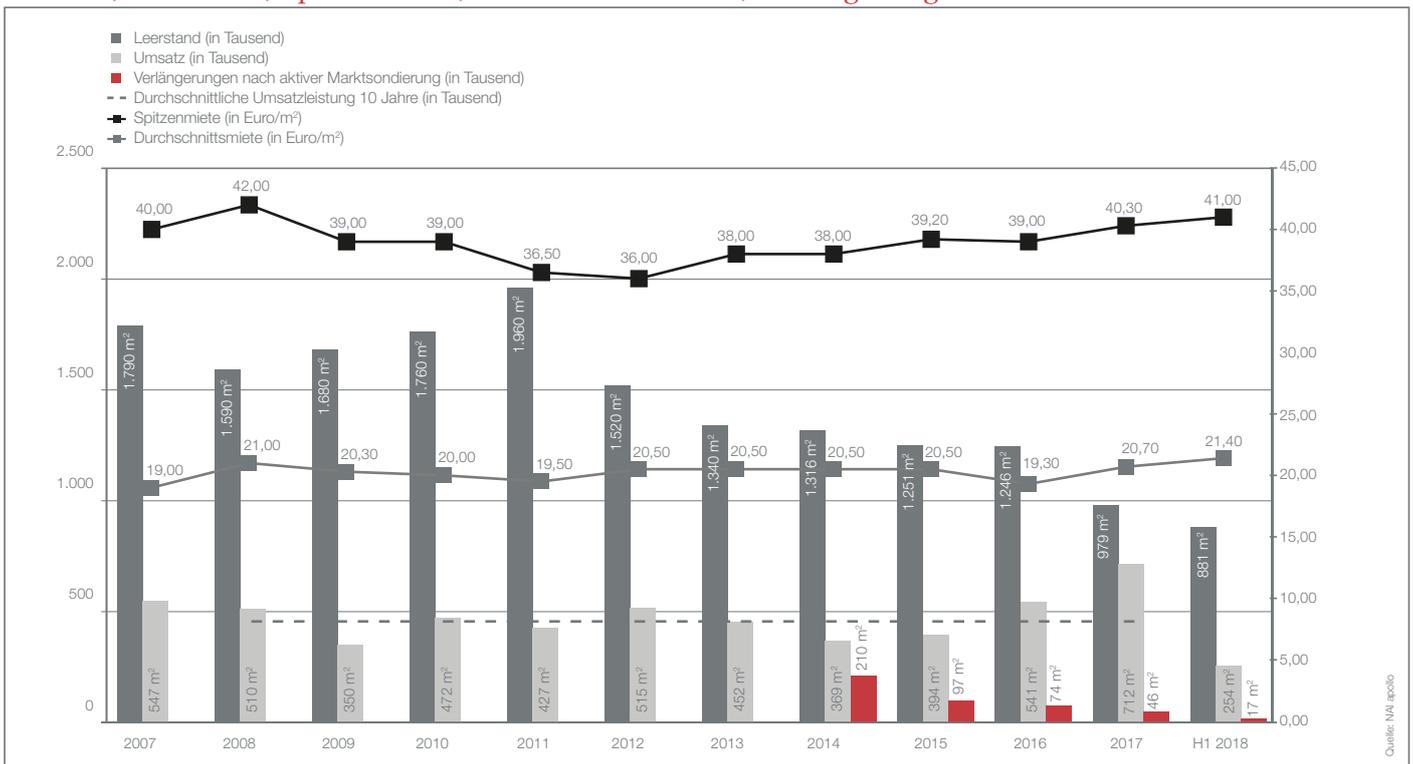


Weiterhin positiv stellen sich auch die büroflächenaffinen Wirtschaftszweige dar. In der neusten Konjunkturumfrage im IHK-Bezirk Frankfurt vom Frühsommer beurteilen 98 % aller Unternehmen innerhalb der Finanz-, Kredit- und Versicherungswirtschaft ihre Geschäftslage als gut oder befriedigend. Die Geschäftserwartungen werden ebenfalls mit 98 % zunehmend bzw. gleichbleibend deutlich positiv eingeschätzt. Gleichzeitig planen 29 % der Unternehmen dieser Branche Neueinstellungen. Dem stehen 17 % gegenüber, die eine abnehmende Beschäftigung erwarten. Bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen spiegeln sich mit einer 94 %-igen unveränderten bis guten Lageinschätzung bzw. 91 %-igen gleichbleibenden bis zunehmenden Erwartungshaltung ähnlich gute Werte wider. Die unternehmensbezogenen Dienstleistungen weisen zudem einen deutlichen positiven Beschäftigtensaldo von 21 %-Punkten auf.

## Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



## Umsatz, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete, Verlängerungen

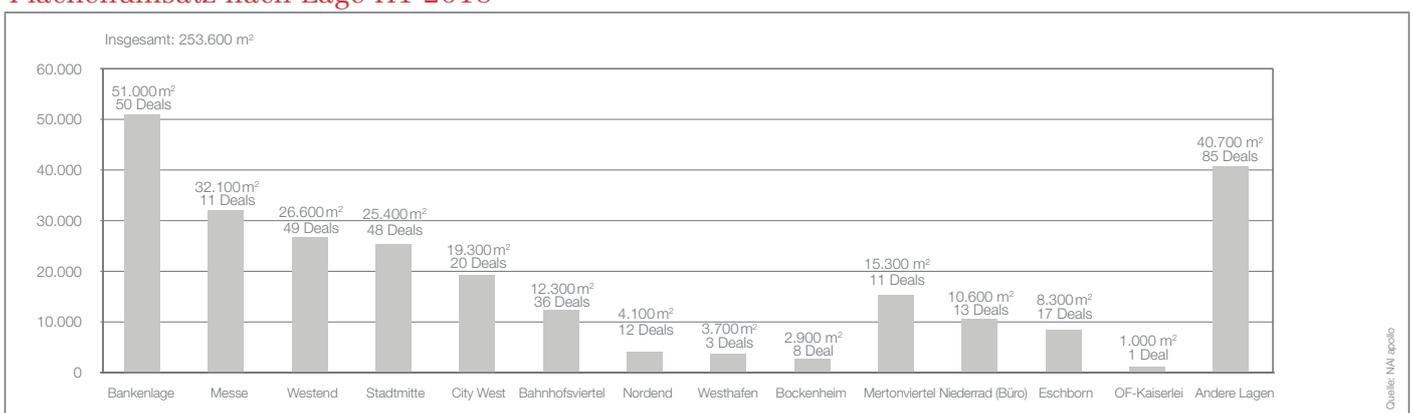


Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei hat sich im ersten Halbjahr 2018 insgesamt positiv entwickelt. Der Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer innerhalb der ersten sechs Monate beläuft sich auf 253.600 m<sup>2</sup> und liegt damit 2,1 % über dem sehr guten Vorjahreswert (248.300 m<sup>2</sup>).

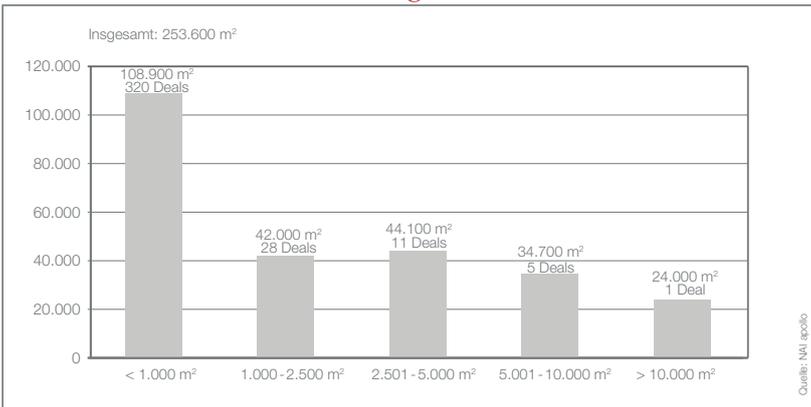
Das Ergebnis bewegt sich nicht nur 15 % über dem zehnjährigen Durchschnitt in Höhe von 220.800 m<sup>2</sup>, sondern stellt auch den zweithöchsten Halbjahresumsatz in diesem Zeitraum dar. Von dem Halbjahresergebnis entfällt auf die Monate April bis Juni 2018 ein Flächenumsatz in Höhe von 116.800 m<sup>2</sup>, der sich damit sowohl hinter dem Vorquartal mit 136.800 m<sup>2</sup> als auch dem Vorjahresquartal mit 123.800 m<sup>2</sup> einordnet.

Eine deutliche Marktbelebung zeigt sich parallel mit der Zunahme der Abschlüsse. So sind in den ersten sechs Monaten 365 Deals erfasst worden und damit 9 % mehr als im Vergleichszeitraum 2017.

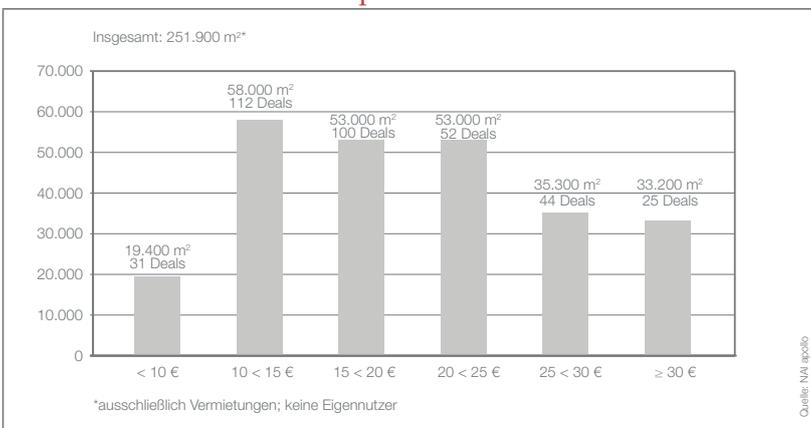
## Flächenumsatz nach Lage H1 2018



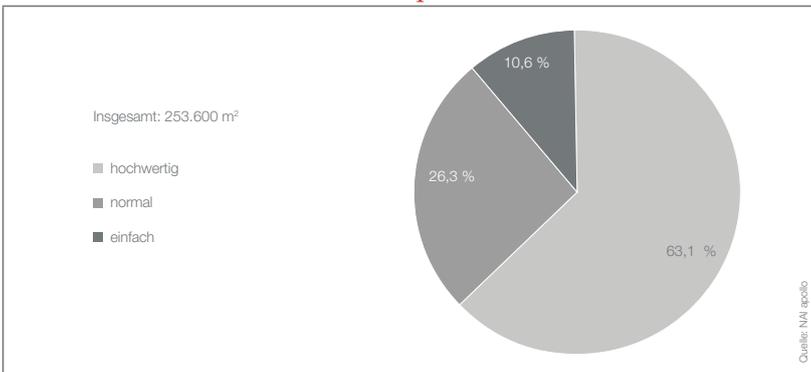
### Flächenumsatz nach Flächengröße H1 2018



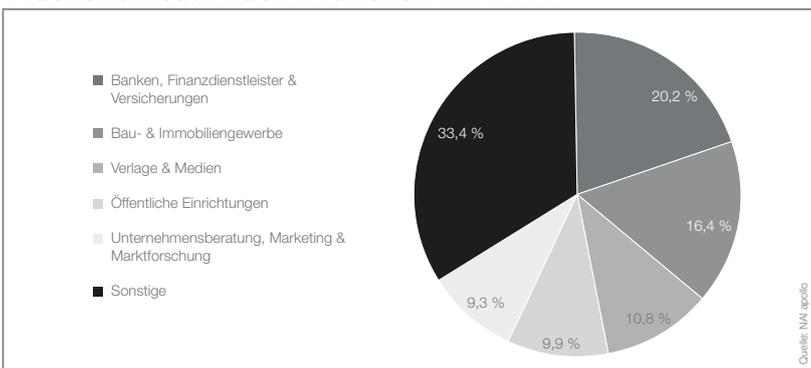
### Flächenumsatz nach Mietpreisen H1 2018



### Flächenumsatz nach Flächenqualität H1 2018



### Flächenumsatz nach Branchen H1 2018



Zu den größten Abschlüssen innerhalb des zweiten Quartals 2018 zählen die Anmietung der Bundesrepublik Deutschland - Finanzagentur GmbH in der Olof-Palme-Straße 35 im Mertonviertel von 8.250 m² sowie von 6.530 m² durch die TOG The Office Group im Oper 46 in der Bockenheimer Anlage 46. Der drittgrößte Deal des Quartals wurde durch die KfW Bankengruppe im Centurion in der Theodor-Heuss-Allee 112 getätigt. Hier wurden 5.340 m² Bürofläche angemietet.

Neben den genannten Vermietungen sind eine Vielzahl von Abschlüssen durch Co-Working Anbieter erfolgt, weshalb die Branche „Bau- & Immobiliengewerbe“ ihren Marktanteil von 9,3 % im Vorjahr auf aktuell 16,4 % gesteigert hat. Im zweiten Quartal sind sie für über 40 % des Flächenumsatzes im Segment über 1.000 m² verantwortlich. Im Halbjahr ordnet sich die Branche nur noch hinter „Banken, Finanzdienstleister & Versicherungsgewerbe“ ein. Das Finanzgewerbe ist insgesamt für einen Umsatzanteil von 20,2 % bzw. 51.200 m² verantwortlich.

Unter den Teilmärkten ist das Bankenviertel nach wie vor die gefragteste Lage Frankfurts. In den ersten sechs Monaten 2018 sind hier 51.000 m² bzw. 20,1 % umgesetzt worden. Dahinter sind der Teilmarkt Messe und Europaviertel (12,7 %-Anteil) sowie das Westend (10,5 %-Anteil) durch die höchsten Umsatzanteile geprägt. Diese drei Teilmärkte sind Bestandteil der Hauptlage CBD, der mit 70,1 % marktbestimmend ist.

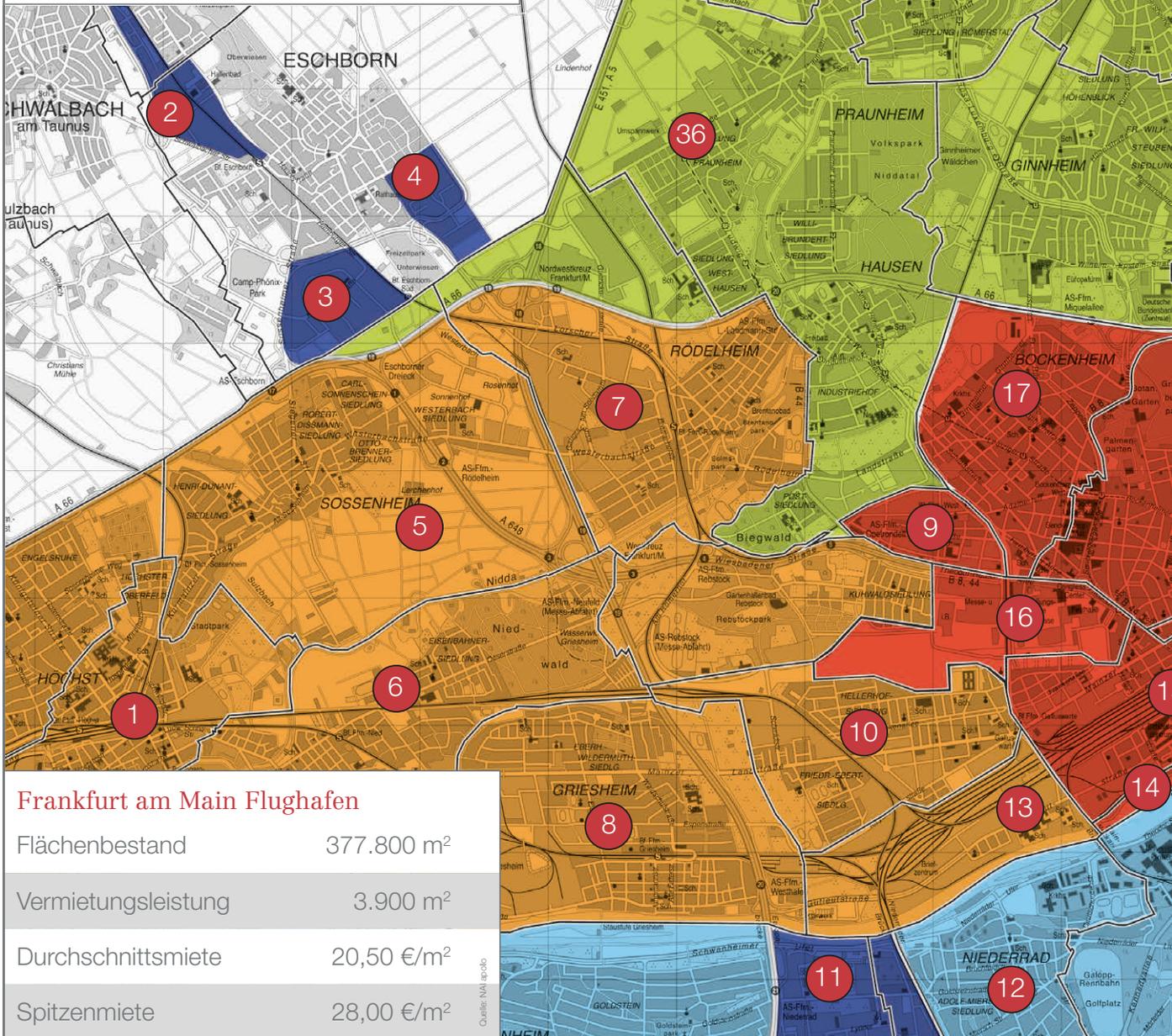
Die positive Mietpreisentwicklung des Jahresbeginns 2018 hat sich zum Halbjahr weiter fortgesetzt. So ist die flächengewichtete Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorquartal um zusätzliche 10 Cent auf derzeit 21,40 €/m² angestiegen. Die Spitzenmiete hat zum Ende des zweiten Quartals um weitere 50 Cent auf 41,00 €/m² zugelegt. Damit bewegt sich das Spitzenmietniveau nur noch 1,00 €/m² unter dem Höchstwert der letzten 15 Jahre.

## Bürolagen Frankfurt a.M. Q2 2018

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	337.000 m <sup>2</sup>
F-WEST	58.000 m <sup>2</sup>
F-SÜD	45.000 m <sup>2</sup>
F-NORD	49.000 m <sup>2</sup>
F-OST	37.000 m <sup>2</sup>
BÜROZENTREN	354.000 m <sup>2</sup>
<b>GESAMT</b>	<b>881.000 m<sup>2</sup></b>

Datenstand 30.06.2018  
 \* inklusive Untermietflächen  
 Ausgabe: Januar 2008 / © Stadtvermessungsamt Frankfurt a.M., 2008

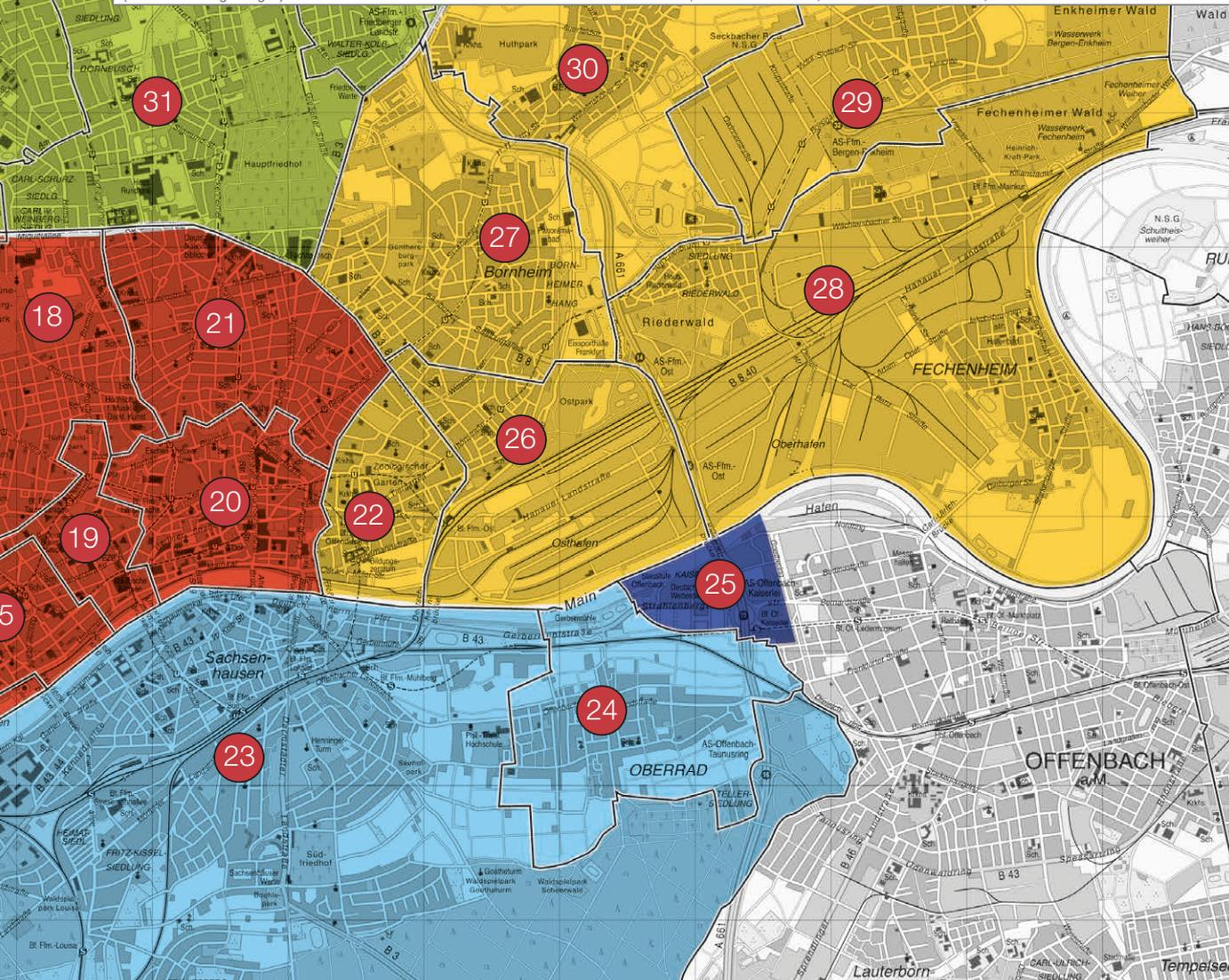


### Frankfurt am Main Flughafen

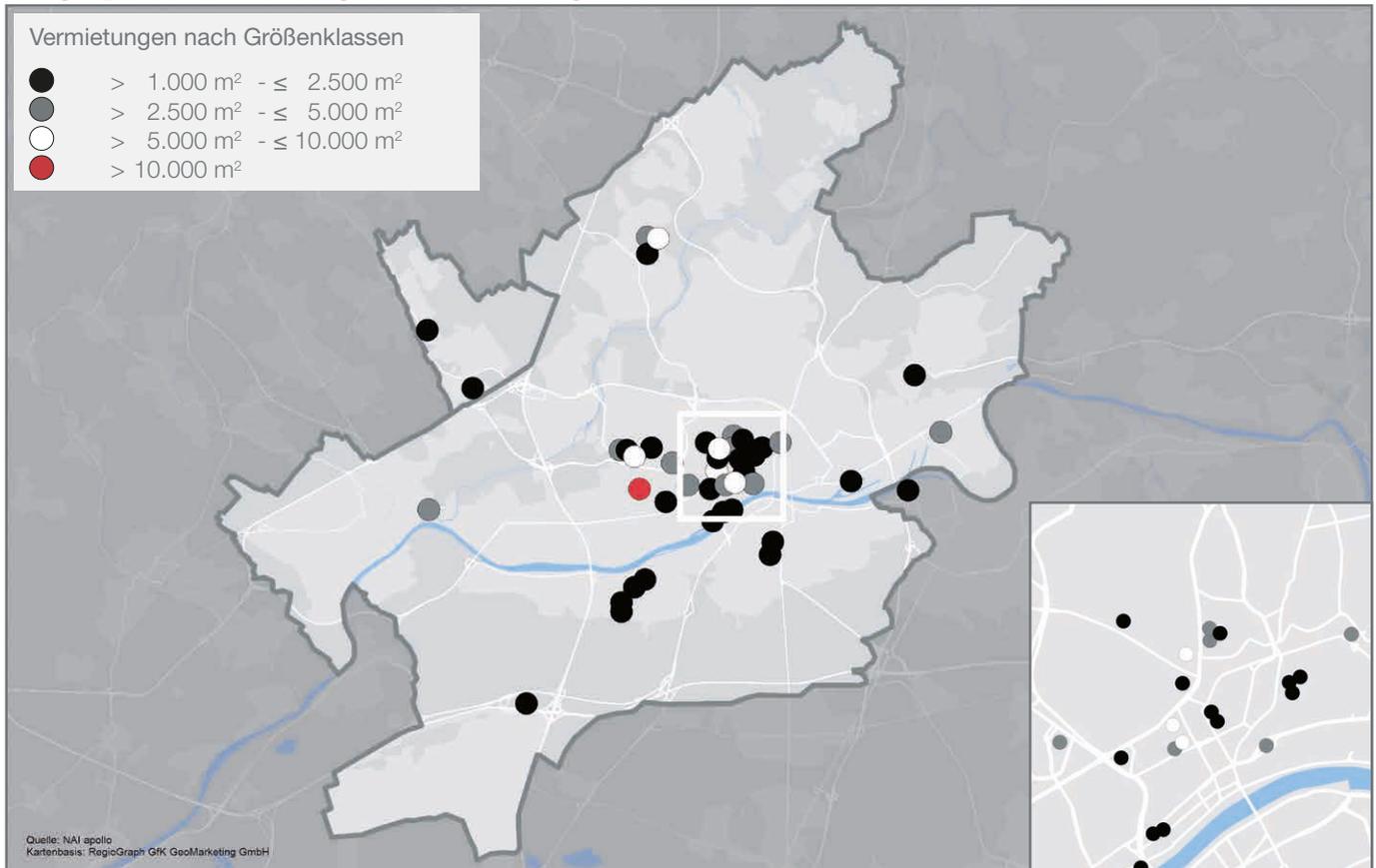
Flächenbestand	377.800 m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung	3.900 m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	20,50 €/m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	28,00 €/m <sup>2</sup>

Quelle: NAI Apollo

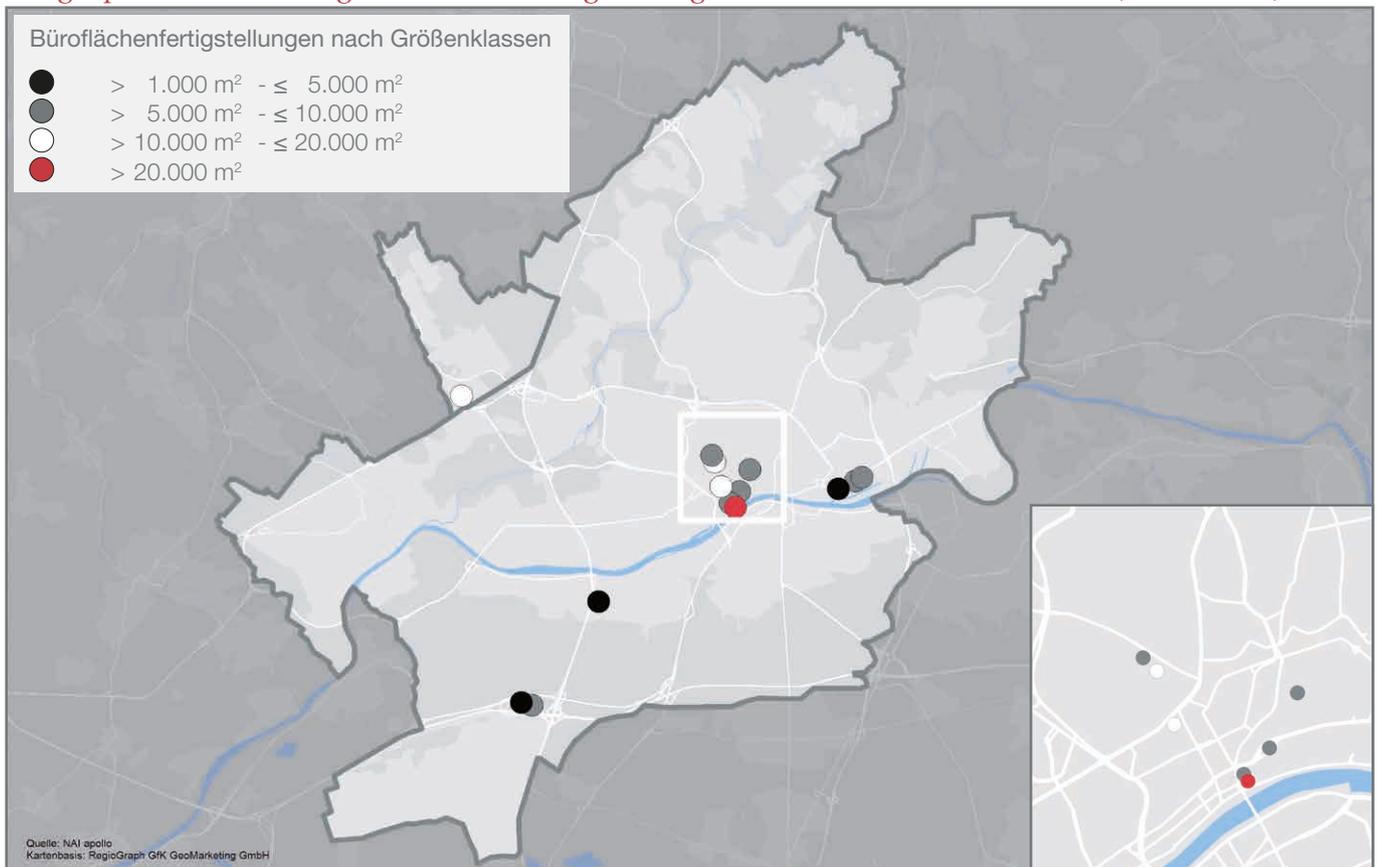
Teilmärkte	Bestand (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	in %	Ø-Miete (€)	Spitzenmiete (€)	Vermietbare Objekte
1. Höchst	189.000	3.400	1,8	8,50	16,00	4
2. Eschborn-West	168.100	36.400	21,7	10,00	13,00	7
3. Eschborn-Süd	364.500	81.100	22,2	11,50	15,50	20
4. Eschborn-Ost	123.900	8.900	7,2	11,60	15,00	5
5. Sossenheim	87.300	22.700	26,0	11,00	12,50	3
6. Nied	700	0	0,0	8,90	11,00	0
7. Rödelheim	115.500	18.100	15,7	9,50	12,50	8
8. Griesheim	16.800	0	0,0	6,00	8,50	0
9. City West	517.100	61.200	11,8	15,50	21,00	12
10. Gallus	580.900	13.700	2,4	11,00	15,00	11
11. Niederrad (Büro)	609.700	73.100	12,0	12,00	16,00	17
12. Niederrad (Stadt)	12.500	200	1,6	10,00	13,00	2
13. Gutleutviertel	138.300	400	0,3	11,50	13,00	1
14. Westhafen	88.100	12.800	14,5	21,50	27,50	4
15. Bahnhofsviertel	395.600	40.400	10,2	18,00	25,50	26
16. Messe/Europaviertel	313.400	42.800	13,7	24,50	38,00	4
17. Bockenheim	311.200	11.100	3,6	14,50	18,00	8
18. Westend	663.900	71.500	10,8	23,00	37,00	58
19. Bankanlage	1.093.500	32.800	3,0	30,00	41,00	21
20. Stadtmitte	584.300	54.700	9,4	20,50	34,00	55
21. Nordend	126.700	9.900	7,8	17,50	23,00	11
22. City Ostend	226.300	2.500	1,1	15,50	17,00	4
23. Sachsenhausen	441.600	44.700	10,1	13,50	23,00	29
24. Oberrad	4.500	300	6,7	11,50	15,00	2
25. OF-Kaiserlei	222.100	26.000	11,7	11,00	12,50	7
26. Ostend-Ost	376.600	26.400	7,0	14,50	18,50	22
27. Bornheim	36.900	0	0,0	9,00	13,50	0
28. Riederwald/Fechenheim	226.400	5.300	2,3	8,00	11,00	4
29. Bergen-Enkheim	50.600	2.300	4,5	7,50	11,00	3
30. Sockbach	15.100	100	0,7	7,00	9,00	1
31. Eckenheim	13.900	200	1,4	12,00	15,50	1
32. Eschersheim	33.400	1.100	3,3	11,00	16,50	2
33. Nieder-Eschbach	138.000	30.800	22,3	8,00	10,00	12
34. Mertonviertel	284.500	90.000	31,6	12,50	14,50	6
35. Heddenheim	10.900	0	0,0	10,00	12,00	0
36. Praunheim/Hausen	108.000	14.100	13,1	11,50	13,50	8
<b>GESAMT (inklusive sonstiger Lagen)</b>	<b>11.338.000</b>	<b>881.000</b>	<b>7,8</b>	<b>21,40</b>	<b>41,00</b>	<b>388</b>



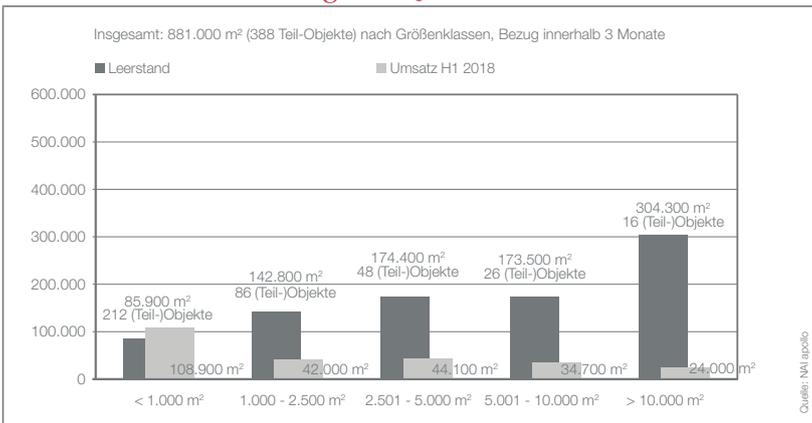
Geographische Verortung Großvermietungen H1 2018 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



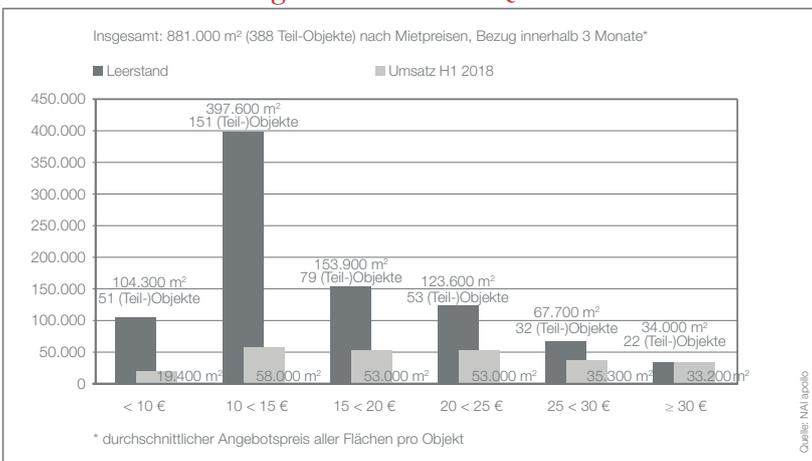
Geographische Verortung Büroflächenfertigstellungen 2018 nach Größenklassen (> 1.000 m<sup>2</sup>)



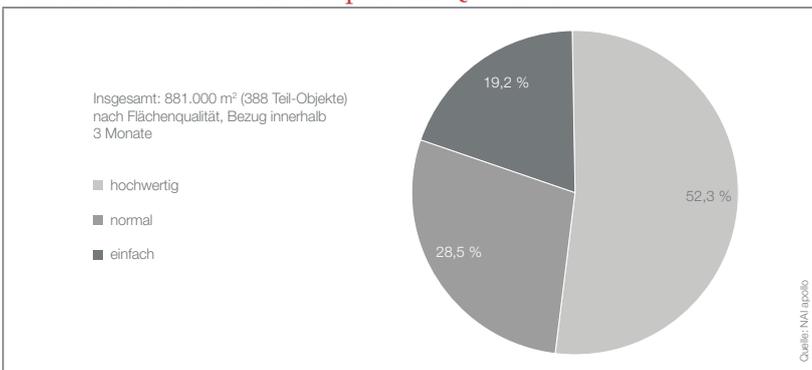
## Leerstand nach Flächengröße Q2 2018



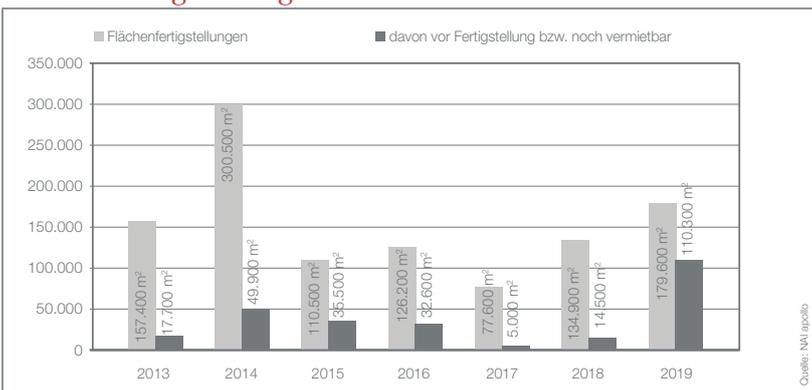
## Leerstand nach aufgerufener Miete Q2 2018



## Leerstand nach Flächenqualität Q2 2018



## Flächenfertigstellungen



Im zweiten Quartal 2018 wurden im Frankfurter Marktgebiet keine Büroprojekte fertiggestellt. Die Flächenabgänge belaufen sich auf rund 74.200 m<sup>2</sup>, wovon rund 40 % einer Wohn- oder Hotelnutzung zugeführt werden. Dementsprechend nimmt der Büroflächenbestand auf 11,34 Millionen m<sup>2</sup> ab. Für die zweite Jahreshälfte 2018 wird mit der Fertigstellung von 107.200 m<sup>2</sup> Bürofläche gerechnet. Für das Jahr 2019 beläuft sich das projektierte Entwicklungsvolumen auf aktuell 179.600 m<sup>2</sup>, wovon noch rund 60 % verfügbar sind.

Infolge der guten Vermietungsleistung hat sich der Trend des Leerstandsabbaus auch im Zeitraum April bis Juni 2018 spürbar gezeigt. Zum 30.06.2018 ist der marktaktive Leerstand, also Büroflächen, die innerhalb von drei Monaten nach Mietvertragsunterzeichnung beziehbar sind, auf dem Frankfurter Markt auf 881.000 m<sup>2</sup> gesunken. Das ist der niedrigste Stand seit 2001. Diese kurzfristig zur Verfügung stehende Bürofläche entspricht einer Leerstandsquote von 7,8 %. Damit hat sich der Leerstand innerhalb der letzten drei Monate um 35.000 m<sup>2</sup> bzw. die Leerstandsquote um 0,2 %-Punkte reduziert.

Für das zweite Halbjahr 2018 kann mit einer ungebrochen positiven Marktentwicklung gerechnet werden. Entsprechend wird an der Prognose eines überdurchschnittlichen Büroflächenumsatzes von mindestens 550.000 m<sup>2</sup>, einem zusätzlichen Leerstandsabbau und unverändert steigenden Büromieten festgehalten.

## Marktausblick nächste 12 Monate

Bestand	➔
Leerstand	⬇️
Umsatzleistung	➔
Spitzenmiete	⬆️
Durchschnittsmiete	⬆️

Quelle: NAI Apollo



## Städte

### Umsatz, Bestand, Leerstand, Spitzenmiete, Durchschnittsmiete H1 2018

	Bestand (in Mio. m <sup>2</sup> )	Umsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (in %)	Spitzenmiete (€/m <sup>2</sup> )	Durchschnittsmiete (€/m <sup>2</sup> )
Berlin	18,57	386.000	1,8	33,00	20,40
Düsseldorf*	7,47	177.000	7,2	27,00	16,00
Frankfurt a. M.	11,34	254.000	7,8	41,00	21,40
Hamburg	13,73	247.000	4,1	26,50	15,60
München	20,22	471.000	2,6	37,00	18,10

Quelle: NAI Apollo; \*ab Q2 2018 verändertes Mietangebot – keine Vergleichbarkeit in Vorperiode

### Spitzenrenditen Q2 2018

	Spitzenrendite Büro	Spitzenrendite Einzelhandel	Spitzenrendite Logistik
Berlin	2,90%	2,90 %	4,40 %
Düsseldorf	3,40%	3,20 %	4,40 %
Frankfurt a. M.	3,20%	3,00 %	4,40 %
Hamburg	3,05%	3,00 %	4,40 %
München	2,95%	2,85 %	4,35 %
Gesamt	Ø = 3,10%	Ø = 3,00 %	Ø = 4,40 %

Quelle: NAI Apollo

## Frankfurt a.M.

### Größte Umsätze H1 2018

Objekt + Lage	Mieter / Eigennutzer	Mietfläche in m <sup>2</sup>
Europa-Allee 92, Messe / Europaviertel	Frankfurter Allgemeine Zeitung	24.000
Olof-Palme-Straße 35 / Mertonviertel	Bundesrepublik Deutschland – Finanzagentur GmbH	8.250
Marienforum, Mainzer Landstraße 1 / Bankenlage	Bethmann Bank	8.000
T8, Taunusanlage 8 / Bankenlage	FM Global	6.600
Oper 46, Bockenheimer Anlage 46 / Bankenlage	TOG The Office Group	6.530

Quelle: NAI Apollo

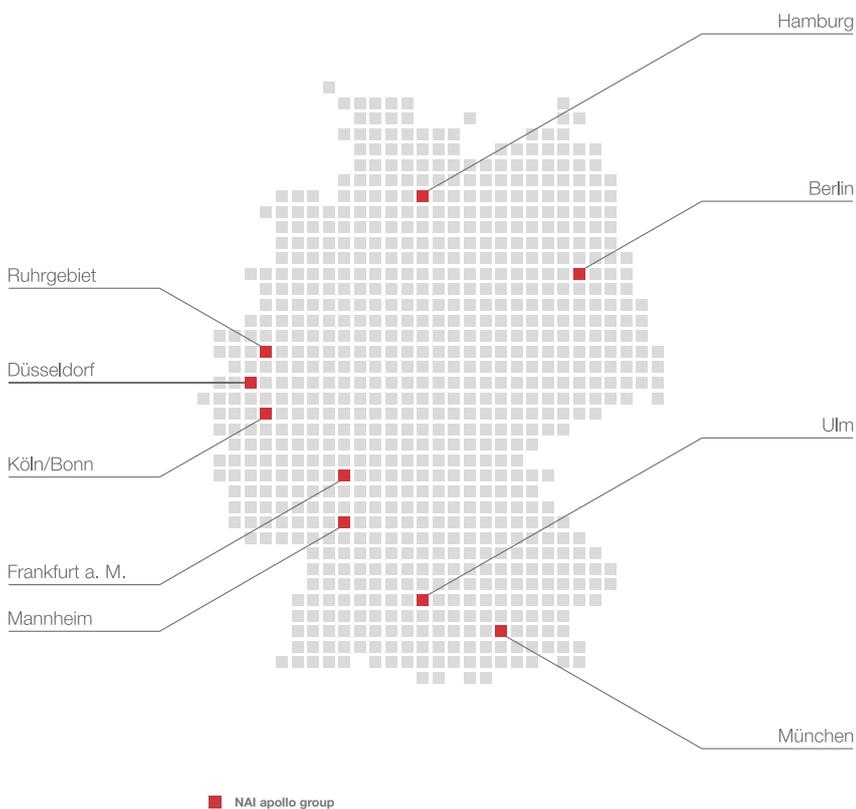
### Größte Investments H1 2018

Objekt + Lage	Käufer	Kaufpreis in €
Behördenzentrum, Gutleutstraße 116-124	Aroundtown	ca. 500.000.000
Gallileo, Gallusanlage 7	CapitalLand Commercial Trust	ca. 356.000.000
TSK1, Theodor-Stern-Kai 1	Credit Suisse	ca. 300.000.000
Ehemaliges Polizeipräsidium, Friedrich-Ebert-Anlage 5-31	GERCHGROUP AG	ca. 213.000.000
BBW Bürohaus Bockenheimer Warte, Gräfstraße 103-109 etc.	Aerium für einen französischen institutionellen Investor	ca. 143.000.000

Quelle: NAI Apollo

**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
- PROPERTY MANAGEMENT
- 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, 2018.

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.