

NAI apollo: Frankfurter Bürovermietungsmarkt erneut mit schwachem Quartalsergebnis

- **Flächenumsatz von 87.000 Quadratmetern im Bereich der Vorquartalsergebnisse**
- **Bisheriger Jahresumsatz 2023 in Höhe von 261.100 Quadratmetern deutlich unter mittel- und langfristigen Durchschnittswerten**
- **Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen sowie industrielle Produktion und verarbeitendes Gewerbe umsatzstärkste Branchen**
- **Bankenlage sowie Messe/Europaviertel gefragteste Teilmärkte**
- **Leerstand steigt auf 9,0 Prozent**
- **Durchschnittsmiete bei 24,80 € pro Quadratmeter; Spitzenmiete bei 46,00 € pro Quadratmeter; positive Mietentwicklung absehbar**
- **2023: Wirtschaftliche Eintrübung führt zu spürbarer Zurückhaltung der Nutzer, dennoch weiterhin Großgesuche unter anderem von der öffentlichen Hand im Markt; Gesamtjahresumsatz im Bereich von 350.000 Quadratmetern möglich**

Frankfurt am Main, den 2. Oktober 2023 – Der Frankfurter Büroflächenmarkt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei ist auch im dritten Quartal 2023 durch eine schwache Marktdynamik gekennzeichnet. NAI apollo, Partner der NAI apollo group, hat für den Zeitraum Juli bis September 2023 einen Flächenumsatz durch Vermietungen und Eigennutzer in Höhe von 87.000 Quadratmetern registriert. Dieser bewegt sich damit im Bereich der ebenfalls schwachen Vorquartale (Q1 2023: 82.800 Quadratmeter; Q2 2023: 91.300 Quadratmeter) und ist gleichzeitig das niedrigste Q3-Resultat seit dem Jahr 2011 (Q3 2011: 73.000 Quadratmeter).

„In Summe beträgt das Umsatzergebnis für die ersten neun Monate 261.100 Quadratmeter. Abgesehen vom Corona-Jahr 2020 mit 207.500 Quadratmetern in den ersten drei Quartalen war in der jüngeren Vergangenheit nur das Umsatzresultat 2014 mit 258.200 Quadratmetern in den ersten neun Monaten niedriger“, so Martin Angersbach, Director Business Development Office Germany bei NAI apollo. Dementsprechend ordnet sich das aktuelle Ergebnis bei 17 beziehungsweise 19 Prozent unter dem Schnitt der letzten 5 bzw. 10 Jahre ein (Q1-Q3 2017 bis Q1-Q3 2022: 314.800 Quadratmeter; Q1-Q3 2013 bis Q1-Q3 2022: 321.800 Quadratmeter). Der Vergleich zum Vorjahreswert zeigt ein Minus von 12 Prozent.

Einhergehend mit dem gesunkenen Umsatz befindet sich die Deal-Anzahl ebenfalls unter dem Vorjahresniveau. Diese ist von 365 in den ersten neun Monaten 2022 auf nun 334 gesunken. „Es zeigt sich, dass wir uns derzeit weiter von einer Marktbelebung entfernen. So ist die Zurückhaltung der Mieter nochmals gestiegen. Wer aktuell nicht anmieten muss, fährt seine Marktaktivitäten herunter. Zwar sind weiterhin einige Großgesuche im Markt aktiv, jedoch entfällt hiervon ein großer Anteil auf die öffentliche

Hand, darunter die Stadt Frankfurt. Bei anderen Großgesuchen fragen Unternehmen weniger Fläche als zuvor an, was unter anderem auf NewWork und auf ‚Run for Quality‘ zurückzuführen ist. Zudem nehmen die aktuellen Suchprozesse häufig mehr Zeit in Anspruch als in der Vergangenheit. Obwohl das finale Quartal bekanntlich das umsatzstärkste des Jahres ist, werden wir, geprägt durch den sich abzeichnenden Wirtschaftseinbruch, aller Voraussicht nach keinen übermäßigen Jahresendspurt wie in den vergangenen Jahren sehen“, so der Ausblick von Michael Preuße, Head of Office and Retail Letting bei NAI apollo.

Deutlich abgekühlter zeigt sich mit 76.000 Quadratmetern auch das Geschehen bei Mietvertragsverlängerungen nach aktiver Marktsondierung. Nach dem zwischenzeitlichen Anstieg im zweiten Quartal haben sich in den letzten drei Monaten die Unternehmen spürbar zurückgehalten. „Insgesamt bewegen sich die ersten drei Quartale 2023 rund 30 Prozent unter dem Vorjahreswert. Auch hier ist sichtbar, dass Mietakteure im negativen wirtschaftlichen Umfeld zurückhaltend agieren“, erläutert Preuße.

Mittelgroße Abschlüsse im Fokus der Marktaktivitäten

Wie bereits zum Ende des Halbjahres ist der Markt bei Betrachtung der Abschlussgrößen aktuell zweigeteilt. „Während kleinere Abschlüsse unterhalb der 2.500-Quadratmeter-Marke sowie oberhalb von 10.000 Quadratmetern mit 157.600 Quadratmetern beziehungsweise 12.400 Quadratmetern unter dem Vorjahr rangieren, bewegen sich mittelgroße Abschlüsse in den Clustern von 2.501 bis 10.000 Quadratmeter mit zusammen 91.000 Quadratmetern deutlich über dem Vorjahresniveau“, ordnet Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo ein.

Im dritten Quartal konnte die erste Anmietung des laufenden Jahres von über 10.000 Quadratmetern erfasst werden. Ein Industrieunternehmen hat das gesamte Objekt „The Move Orange“ in Gateway Gardens mit rund 12.400 Quadratmetern angemietet. Zu den weiteren großen Anmietungen des dritten Quartals zählen die Abschlüsse durch LG ELECTRONICS Vehicle Components Europe im „Matchbox“ in Eschborn über 5.500 Quadratmeter sowie durch die Sweco Group im „Oval“ mit 4.500 Quadratmetern.

Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen sowie industrielle Produktion und verarbeitendes Gewerbe stärkste Branchen

Der größte Abschluss des dritten Quartals hat dafür gesorgt, dass die Branche „industrielle Produktion und verarbeitendes Gewerbe“ sich mit 32.300 Quadratmetern nach den ersten neun Monaten auf den zweiten Platz hinter den „Banken, Finanzdienstleistern und Versicherungen“ mit 51.800 Quadratmetern

geschoben hat. Es folgen „Kommunikation, IT und EDV“ mit 27.000 Quadratmetern sowie das „Bau- und Immobiliengewerbe“ mit 25.700 Quadratmetern.

Innerhalb des Frankfurter Büromarktgebiets entfällt der höchste Umsatz unverändert auf den Teilmarkt „Bankenlage“ mit 36.100 Quadratmetern. Getrieben durch die im Jahresverlauf erfassten Abschlüsse im „The Spin“, „ONE“, „Meandris“ sowie „Timber Pioneer“ verzeichnet der Teilmarkt „Messe/Europaviertel“ mit 32.300 Quadratmetern das zweithöchste Umsatzvolumen. Im Teilmarkt „Flughafen“ mit Gateway Gardens sind 25.300 Quadratmeter registriert worden.

Büromieten mit Steigerungspotenzial

Im dritten Quartal haben Premiumanmietungen in der Bankenlage die Spitzenmiete stabil bei 46 € pro Quadratmeter gehalten – sowohl gegenüber dem Vorquartal als auch gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Durchschnittsmiete hat in den letzten drei Monaten infolge von größeren Abschlüssen in weniger zentralen Lagen leicht um 10 Cent gegenüber dem Vorquartal auf 24,80 € pro Quadratmeter nachgegeben. Im Vergleich zum Vorjahr steht hier jedoch ein Plus von 7,8 Prozent.

„Anmietungen finden immer öfter in neuen beziehungsweise neuwertigen, ESG-konformen Objekten, vorzugsweise in zentralen Lagen, statt. Die Bereitschaft, hierfür auch höhere Mieten pro Quadratmeter zu bezahlen, ist vorhanden. Dementsprechend dürfte die Spitzenmiete im Schlussquartal ansteigen. Allerdings wird teilweise durch Flächenreduzierungen Einsparpotenzial genutzt, was steigende Kosten kompensiert“, so Kanzler.

Der Büroflächenbestand beläuft sich zum Ende des dritten Quartals 2023 auf 11,52 Millionen Quadratmeter. Innerhalb der letzten drei Monate sind Büroobjekte mit insgesamt 36.500 Quadratmetern fertiggestellt worden, während sich die Flächenabgänge auf insgesamt 56.900 Quadratmeter summieren. Die größte Fertigstellung im dritten Quartal ist „The Move Blue“ am Flughafen mit über 23.000 Quadratmetern. Das Fertigstellungsvolumen des gesamten Jahres wird sich zum aktuellen Stand auf 163.000 Quadratmeter belaufen, wovon noch rund 39 Prozent verfügbar sind. Gerade in den stark nachgefragten zentralen Lagen ist dabei das Angebot an freien Flächen in Neubauprojekten gering.

Leerstand steigt auf 9,0 Prozent

Die Leerstandszunahme auf dem Frankfurter Büromarkt hat sich im dritten Quartal 2023 fortgesetzt. So beträgt der marktaktive Leerstand zum Stand 30.09.2023 rund 1,04 Millionen Quadratmeter. Dementsprechend ist der Leerstand gegenüber dem Vorjahr um 157.000 Quadratmeter beziehungsweise um 1,4 Prozent-Punkte auf nun 9,0 Prozent angestiegen. „Mit der wirtschaftlichen

Ungewissheit wird die Anzahl an Untermietangeboten weiter zunehmen, daneben werden Flächenreduktionen bei Umzügen das Umsatzgeschehen prägen. Zudem werden nicht alle Flächen in derzeitigen Projekten bis zur Fertigstellung vom Markt absorbiert sein. Eine weitere Zunahme von freien Flächenverfügbarkeiten ist somit absehbar“, prognostiziert Angersbach.

Ausblick mit gedämpfter Stimmung

Die weitere wirtschaftliche Eintrübung, die sich bereits in einer starken Zurückhaltung potenzieller Mieter sowie einer signifikanten Zunahme an Untermietflächen zeigt, wird sich in den nächsten Quartalen fortsetzen. Bei sich abzeichnenden Anmietungen wird zum Großteil weniger Fläche nachgefragt als zuvor. Gleichzeitig hält die Fokussierung auf moderne bzw. ESG-konforme Büroflächen an, was sich in den nächsten Monaten positiv auf das Mietpreisgefüge auswirken wird. Stütze des Vermietungsgeschehens dürfte bis zum Jahresende die öffentliche Hand sein, die mit einigen Gesuchen im Markt ist und konjunkturunabhängiger agiert als die freie Wirtschaft. Insofern wird für das Gesamtjahr 2023 auf dem Frankfurter Büromarkt ein Flächenumsatz im Bereich von 350.000 Quadratmetern für erzielbar gehalten.

Über NAI apollo

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), Hamburg und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden.

Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. Rund um den Globus hat NAI Global über 5.100 Mitarbeiter und verwaltet Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1 Mrd. m². Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Milliarden US-Dollar (Stand: Februar 2022).

Über die NAI apollo group

Die NAI apollo group ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, Hamburg, München), BBI Immobilien (Berlin), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), imovo GmbH (Düsseldorf), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim). Kunden der NAI apollo group erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Kontakt NAI apollo

Kirsten Adrian
Head of Marketing
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 0
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kirsten.adrian@nai-apollo.de

Kontakt Presse

Anke Sostmann
Executive Director
Feldhoff & Cie. Holding GmbH
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt am Main
Mobil: +49 159 04028505
Mail: as@feldhoff-cie.de