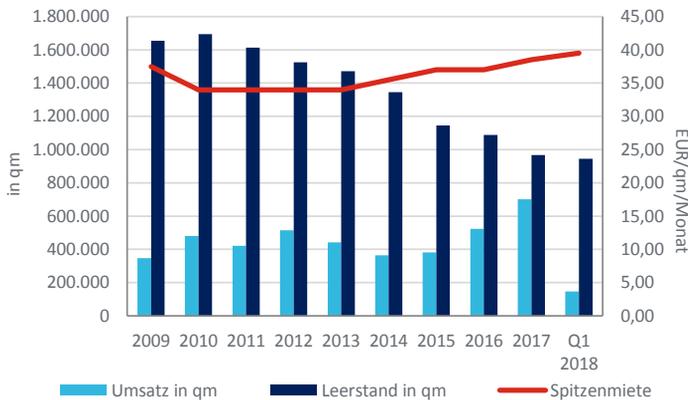




BÜROMARKT FRANKFURT Q1 2018



Überblick

Der Frankfurter Büroflächenmarkt blickt auf ein starkes erstes Quartal zurück. Mit einem Vermietungsvolumen von 146.000 qm war das Quartalsergebnis deutlich überdurchschnittlich. Das Vorjahresergebnis wurde um 24 % übertroffen. Der Leerstand setzt seine kontinuierliche Talfahrt fort und hält die Mietpreise im Marktgebiet weiter unter Druck. Die Spitzenmiete ist in Folge zu Jahresbeginn auf EUR 40,00 pro qm/Monat gestiegen, was gegenüber März 2017 einer Steigerung von 4 % entspricht. Die Spitzenmiete wird damit erstmals seit 2003 wieder jenseits der EUR 40,00-Marke notiert.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Frankfurt*

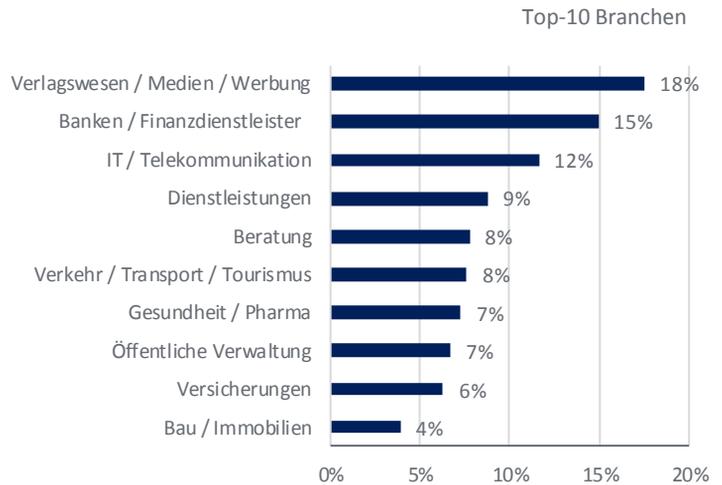
Flächenumsatz	146.000 qm
Leerstand	945.000 qm
Leerstandsquote	7,8 %
Fertigstellungen	39.500 qm
Flächen im Bau	481.000 qm
Spitzenmiete	40,00 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,25 %

FRANKFURT

Einwohner (06-2017)	736.222
Arbeitslosenquote (03-2018)	5,7 % (DtL 5,5 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	460 %

Flächenumsatz nach Branche

Die Großanmietung der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) über 25.000 qm im geplanten Bürokomplex an der Europaallee hat den Marktanteil der Branche Verlagswesen / Medien / Werbung auf 18 % steigen lassen. Die 8.000 qm Anmietung der Bethmann Bank hat maßgeblich zum 15 % Marktanteil der Finanzbranche beigetragen. Eine Vielzahl von klein und mittelgroßen Verträgen sind für das gute Abschneiden der IT-Unternehmen verantwortlich.



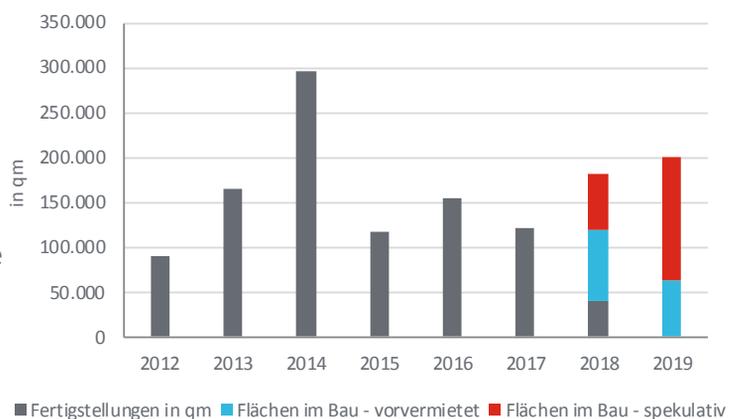
Umsatz nach Flächengröße

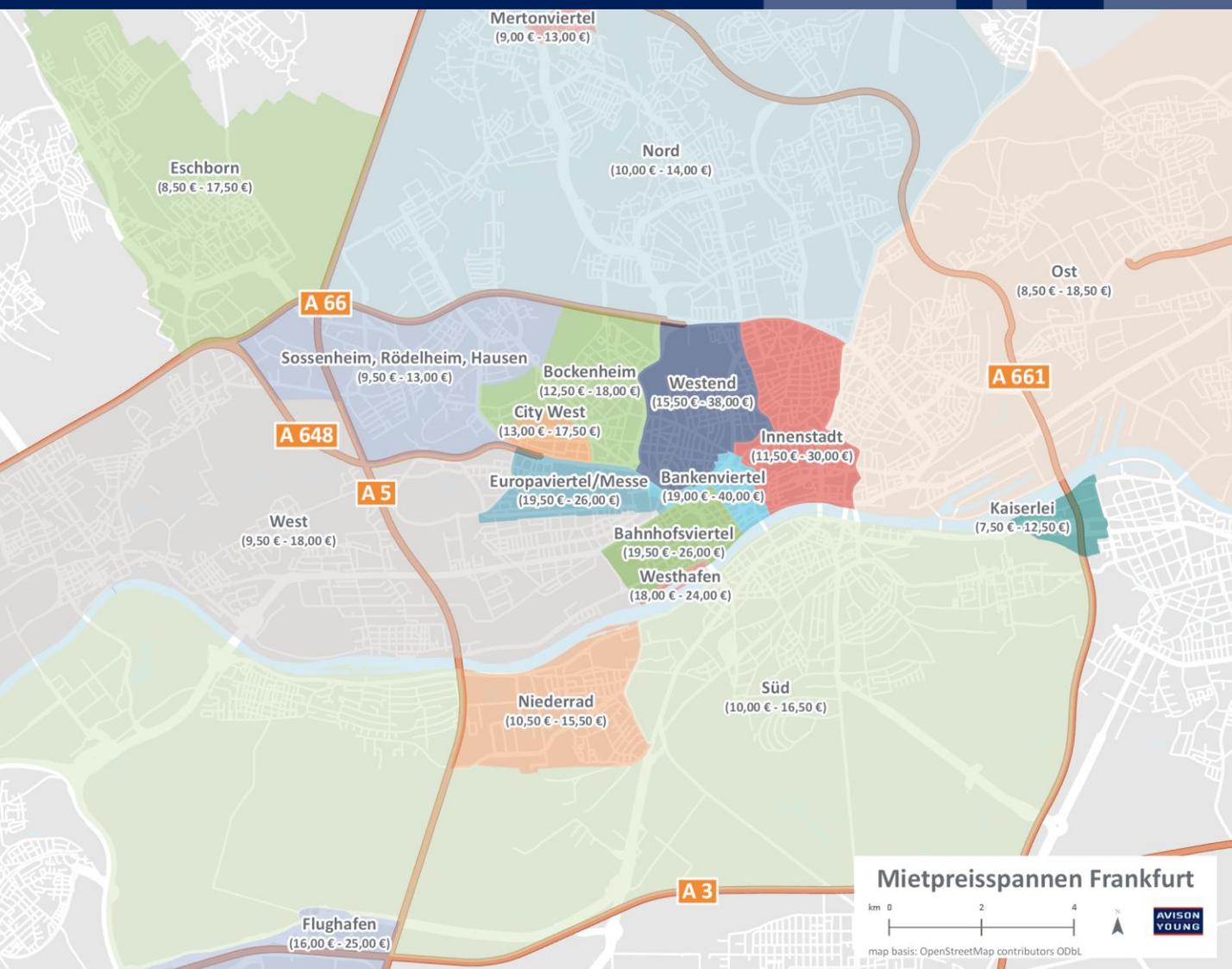
Abgesehen vom 25.000 qm Vertrag der Frankfurter Allgemeinen Zeitung war es vor allem die starke Anmietungstätigkeit im mittelgroßen Flächensegment, die zum überdurchschnittlich hohen Vermietungsvolumen beigetragen hat. Dennoch wurde auch eine lebhaft Anmietungstätigkeit im Segment unter 1.000 qm Mietfläche registriert. Ihr Marktanteil liegt bei über 22 %. Der sich aktuell dynamisch entwickelnde Frankfurter Büromarkt ist somit breit aufgestellt und verfügt über eine stabile Basis, die das Fundament für weiteres Wachstum bildet.

Büromarktzone	Unternehmen	Mietfläche ca. in qm
Europaviertel/Messe	Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)	25.000
Bankenviertel	Bethmann Bank	8.000
Bankenviertel	FM Global	6.600
West	Jobcenter Frankfurt	5.000
Ost	Crytek	4.400
Westend	Deutsche Bahn	4.100

Baufertigstellungsvolumen

Getragen vom deutlich gestiegenen Flächenumsatz in den letzten Monaten und vor dem Hintergrund, dass Frankfurt weiterhin einer der Brexit-Profiteure sein könnte, ist das Bauvolumen seit Q1 2017 um 72 % auf jetzt 481.000 qm gestiegen. Im Laufe des Jahres 2018 sollen davon noch 142.000 qm fertiggestellt werden. 39.500 qm sind bereits im 1. Quartal dem Markt neu zugeführt worden.





Ausblick

- Die weiteren Aussichten für den Frankfurter Büromarkt sind gut. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stimmen zuversichtlich, die Wirtschaft befindet sich auf Wachstumskurs und es wird eine deutlich gestiegene Nachfrage nach Büroflächen im Frankfurter Markt registriert. Für die kommenden Monate erwarten wir eine dynamische Marktentwicklung mit einem Jahresflächenumsatz über dem langjährigen Durchschnitt.
- Der Leerstand dürfte im Jahresverlauf 2018 seine Talfahrt fortsetzen. Auch in Frankfurt hat sich mittlerweile der Leerstand im hochwertigen Segment spürbar reduziert – allen voran im CBD und im großflächigen Bereich. Dieser Trend wird in den kommenden Monaten anhalten.
- Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung bleiben die Mietpreise vorerst unter Aufwärtsdruck, und in ausgewählten Lagen zeichnet sich schon jetzt ein weiterer Mietpreisanstieg ab.

Quellen: Thomas Daily, Bundesagentur für Arbeit, Destatis, Stadt Frankfurt am Main, Avison Young

Avison Young - Germany GmbH

Neue Mainzer Straße 28
60311 Frankfurt am Main

Inga Schwarz Head of Research Germany
Tel: +49 40 360 360 41 | inga.schwarz@avisonyoung.com

Najia Aarab Head of Office Leasing Frankfurt
Tel: +49 69 962 443 104 | najia.aarab@avisonyoung.com



Platinum member

avisonyoung.de