



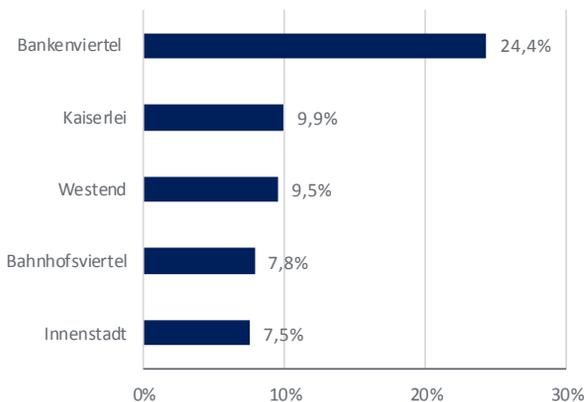
## BÜROMARKT FRANKFURT Q3 2017



### Überblick

Der Frankfurter Büromarkt blickt auf eines der umsatzstärksten Quartale der vergangenen Jahre zurück, obwohl die Sommermonate traditionell anmietungsschwach ausfallen. In den vergangenen drei Monaten wurden 185.000 qm neu angemietet. Damit beläuft sich das Vermietungsvolumen bis dato auf 417.000 qm, was einem Plus von 21 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Parallel ist die Leerstandsrate auf 8,5 % gesunken. Die Mietpreise tendieren nach oben, insbesondere im oberen Preissegment. Die Spitzenmiete ist in Q3 um EUR 1,00 auf EUR 39,50/qm/Monat gestiegen.

### Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-5



## KENNZAHLEN

### Marktgebiet Frankfurt\*

Flächenumsatz	417.000 qm
Leerstand	1.024.000 qm
Leerstandsquote	8,5 %
Fertigstellungen	114.600 qm
Flächen im Bau	290.000 qm
Spitzenmiete	39,50 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,30 %

## FRANKFURT

Einwohner (12-2016)	729.624
Arbeitslosenquote (09-2017)	5,7 % (Dtl. 5,5 %)
Gewerbsteuer-hebesatz	460 %

## Flächenumsatz nach Branche

Top-10 Branchen

Frankfurts Leitbranche, die Banken und Finanzdienstleister, ist einmal mehr Umsatzträger Nr. 1. Mehr als 33 Neuverträge über mehr als 80.000 qm wurden von dieser Branche getätigt, darunter die ersten dem Brexit geschuldeten Abschlüsse. Getragen vom 14.400 qm-Vertrag der Stadt Frankfurt beläuft sich der Marktanteil der Öffentlichen Verwaltung auf starke 12,5 %. Insgesamt präsentiert sich der Markt hinsichtlich der Nachfragestruktur breit und solide aufgestellt.



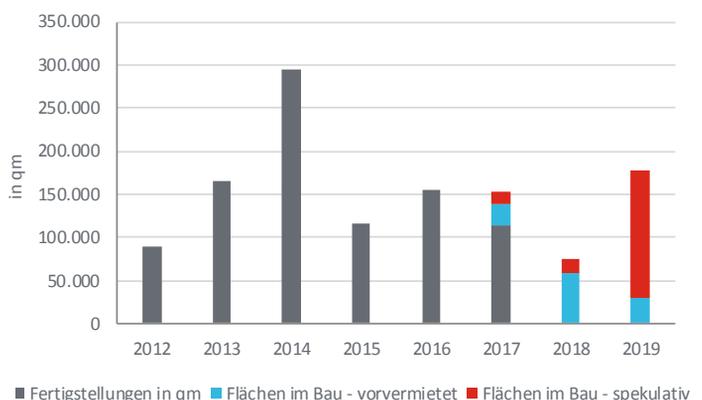
## Umsatz nach Flächengröße

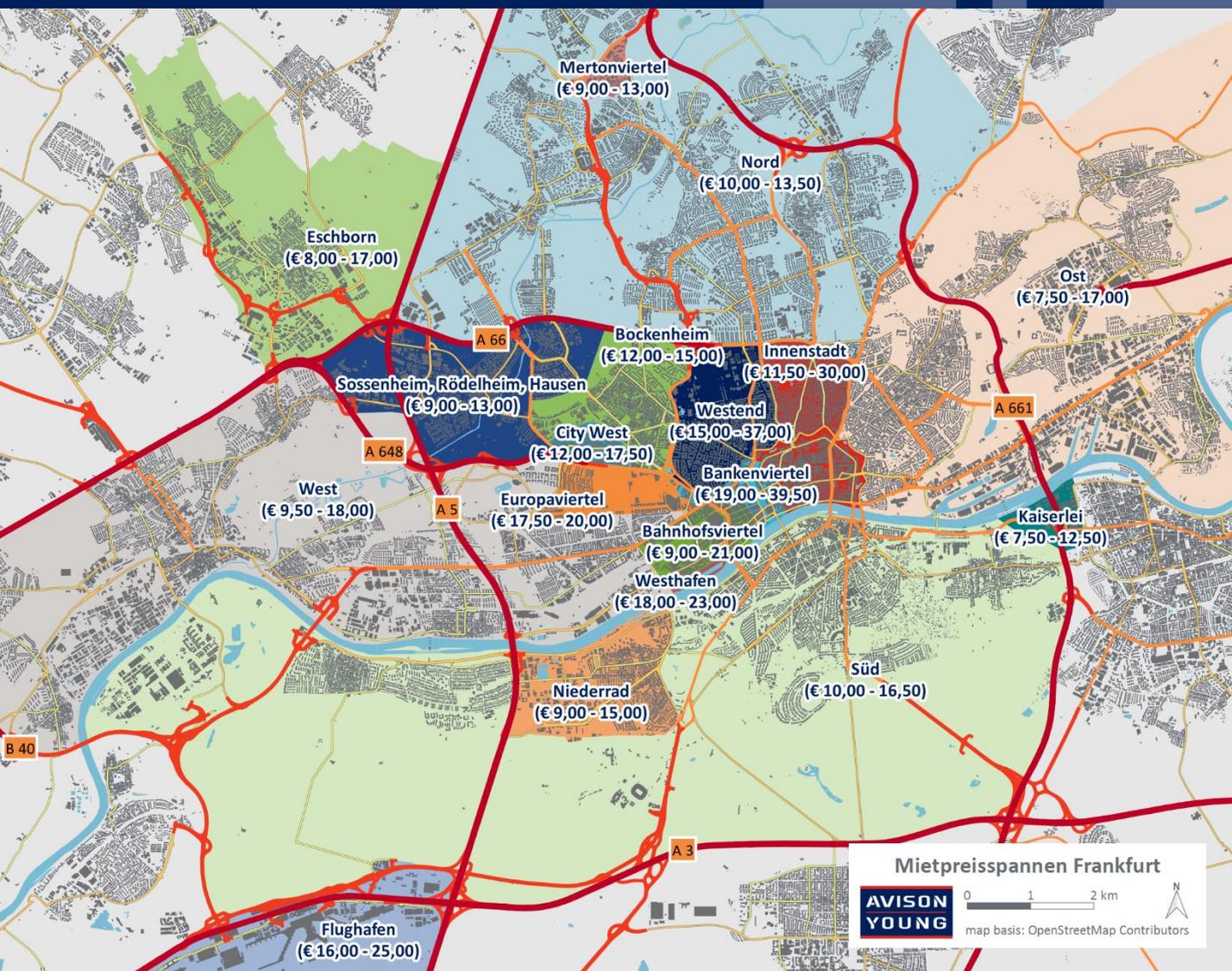
Das Anmietungsgeschehen hat sich insbesondere im großflächigen Segment spürbar belebt. Mehr als 35 % des Vermietungsvolumens entfielen bis Ende September auf Verträge jenseits der 5.000 qm-Marke. Mit 6 Verträgen ist das Anmietungsgeschehen in der Größenklasse ab 10.000 qm überdurchschnittlich. Gleiches gilt für das Größensegment zwischen 2.001 qm und 5.000 qm. Stabil präsentiert sich dagegen der Flächenumsatz im kleineren Segment, der sich zur tragenden Säule des Frankfurter Marktes entwickelt hat.

Büromarktzone	Unternehmen	qm
Kaiserlei	Helaba Landesbank Hessen-Thüringen	27.500
West	Stadt Frankfurt Amt für multikulturelle Angelegenheiten	14.400
Bankenviertel	Clifford Chance Deutschland LLP	11.800
Kaiserlei	AXA Konzern	11.000
Bankenviertel	Goldman Sachs	10.000
Bankenviertel	Morgan Stanley	10.000

## Baufertigstellungsvolumen

Bis dato wurde neue Bürofläche im Umfang von 114.600 qm fertig gestellt, bis Jahresende sollen weitere 38.000 qm folgen. Während sich für 2018 ein Rückgang des Fertigstellungsvolumens abzeichnet, befinden sich aktuell 178.000 qm mit einem avisierten Fertigstellungsdatum 2019 im Bau. Die Nachfrage für die zunächst spekulativ begonnenen Flächen (z.B. Omniturm) ist hoch. Erste Verträge zu großflächigen Anmietungen wurden unterzeichnet.





## Ausblick

- Die Stimmung unter den Marktakteuren ist in Frankfurt sehr gut. Die Büroflächennachfrage ist hoch wie seit Jahren nicht mehr und das auch im großflächigen Segment.
- Aktuell befinden sich einige Großverträge in Verhandlung, die noch im Jahr 2017 erfolgreich zum Abschluss gebracht werden könnten. Allein diese Verträge könnten knapp 100.000 qm zum Jahresumsatz beitragen. Ein Übersteigen der 600.000 qm-Marke ist sehr wahrscheinlich.
- Rund 290.000 qm Bürofläche sind derzeit im Bau. Der Anteil der spekulativ errichteten Flächen sank zuletzt deutlich. Dies gilt insbesondere für Premiumprojekte im Frankfurter CBD wie dem Four, Marienurm und Omniturm.
- Die in den Top-Projekten abgeschlossenen Ankermietverträge lassen die Spitzenmiete steigen. Unternehmen, die sich auch wegen des Brexits für Frankfurt entscheiden, sind bereit für Premium-Flächen auch Spitzenpreise zu zahlen. Daran wird sich in den kommenden Monaten wenig ändern.

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

**Michael Horn** Head of Occupier Solution Germany  
Tel: +49 69 962 443 113 | michael.horn@avisonyoung.com

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



avisonyoung.de