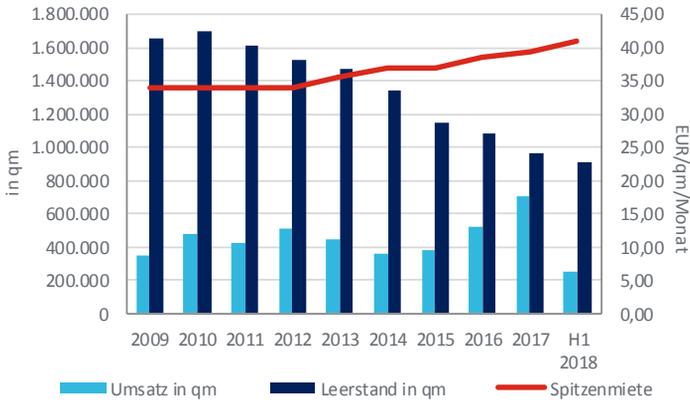




BÜROMARKT FRANKFURT H1 2018



Überblick

Im ersten Halbjahr 2018 belief sich der Büroflächenumsatz im Frankfurter Marktgebiet auf ca. 253.000 qm. Es war vor allem das 1. Quartal mit seinen großen Vertragsabschlüssen, das zu diesem sehr guten Ergebnis beigetragen hat. Im 2. Quartal fehlten Abschlüsse über 10.000 qm, so dass in den vergangenen 3 Monaten ca. 107.000 qm neu vermietet wurden. Das Halbjahresergebnis lag 9 % über Vorjahresniveau und auch über dem langjährigen Durchschnitt. Der Leerstand ist weiter gesunken. Die Spitzenmiete hat dem Aufwärtsdruck nachgegeben und liegt aktuell bei EUR 40,50 pro qm/Monat.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Frankfurt*

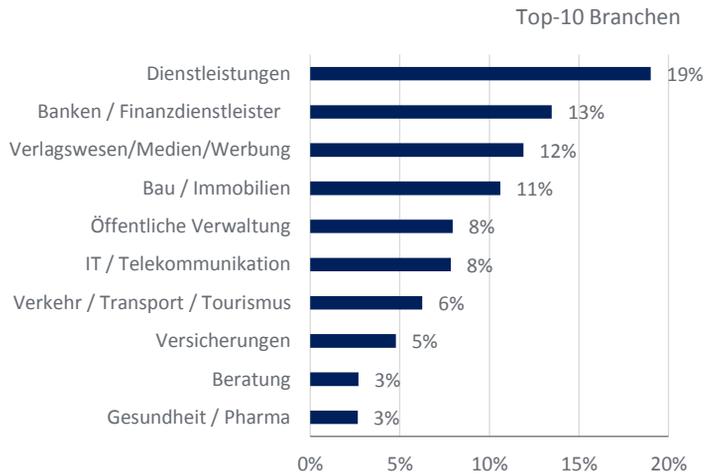
Flächenumsatz	253.000 qm
Leerstand	913.000 qm
Leerstandsquote	7,6 %
Fertigstellungen	47.300 qm
Flächen im Bau	538.000 qm
Spitzenmiete	40,50 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,25 %

FRANKFURT

Einwohner (12-2017)	741.093
Arbeitslosenquote (06-2018)	5,3 % (Dtl. 5,0 %)
Gewerbesteuerhebesatz	460 %

Flächenumsatz nach Branche

Getragen von der starken Anmietungs-tätigkeit der Co-Working Anbieter mit rund 30.000 qm Flächenumsatz, sind Dienst-leistungsunternehmen zum Halbjahr führend mit einem Marktanteil von 19 %. Während der Vertrag der Frankfurter Allgemeine Zeitung der wesentliche Umsatztreiber bei Verlagen / Werbung war, hat sich eine Vielzahl von Verträgen für den Marktanteil von 13 % der Banken / Finanzdienstleister verantwortlich gezeichnet.



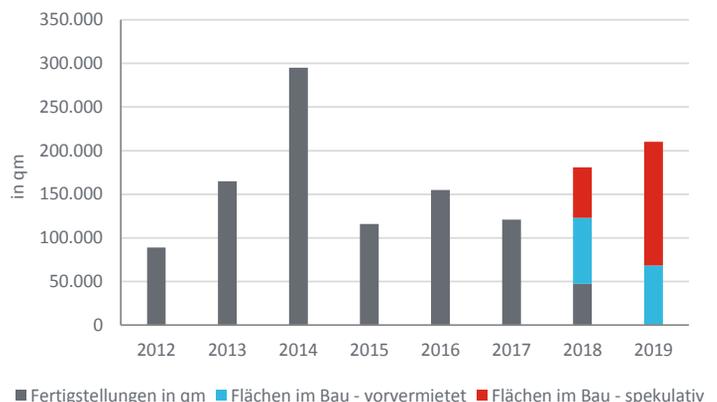
Umsatz nach Flächengröße

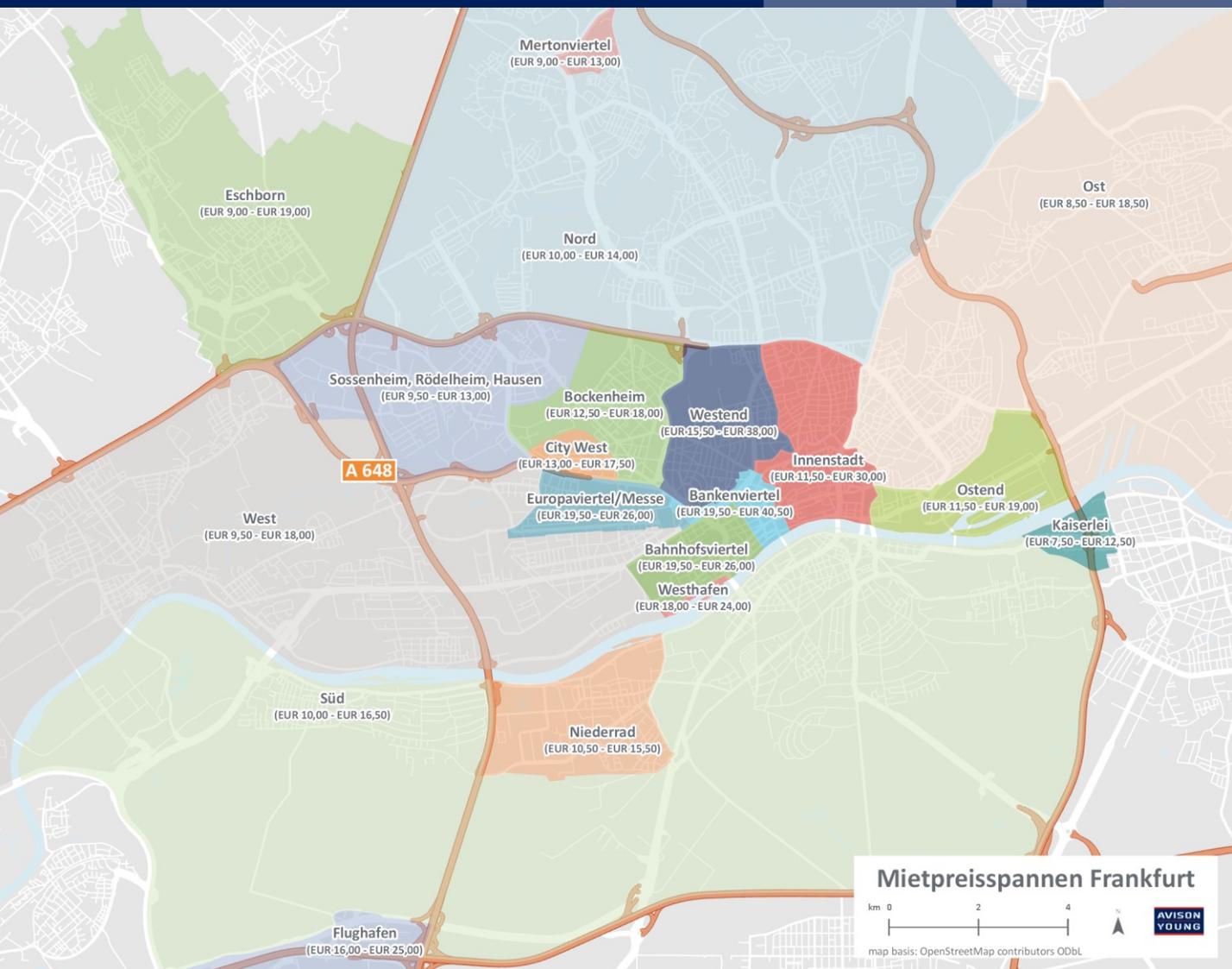
Mit 25.000 qm Mietfläche hat die FAZ weiterhin den größten Vertrag abgeschlossen. Erfreulich rege ist die Anmietungstätigkeit auch im Größensegment 5.001 bis 10.000 qm mit 7 Verträgen und insgesamt 52.000 qm Flächenumsatz. Weitere 62.000 qm wurden von 19 Verträgen in der Größenkategorie 2.001 bis 5.000 qm generiert. 32 % des Vermietungsvolumens haben Verträge unter 1.000 qm beigetragen. Der Markt präsentiert sich weiterhin breit und stabil aufgestellt mit einer stark diversifizierten Nachfrage sowohl hinsichtlich Flächengrößen als auch Branchenstruktur.

Büromarktzone	Unternehmen	Mietfläche ca. in qm
Europaviertel/Messe	Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ)	25.000
Niederrad	DB Schenker Deutschland	9.500
Mertonviertel	BaFin	8.250
Bankenviertel	Bethmann Bank	8.000
Bankenviertel	FM Global	8.000
Westend	The Office Group	6.500

Baufertigstellungsvolumen

Aktuell befinden sich 538.000 qm Bürofläche im Bau. Damit hat sich das Bauvolumen in den letzten 12 Monaten mehr als verdoppelt. Bis dato wurden 47.300 qm neue Büroflächen im Jahr 2018 fertiggestellt, weitere 134.000 qm sollen in der 2. Jahreshälfte folgen. Während die Vorvermietungsquote hier bei ca. 56 % liegt, ist erst ein gutes Drittel der für 2019 avisierten Flächen (210.000 qm) bereits vom Markt absorbiert worden.





Ausblick

- Die Büroflächennachfrage ist im Frankfurter Marktgebiet hoch, getragen von einer weiterhin starken konjunkturellen Entwicklung. Vor dem Hintergrund, dass einige Großgesuche im Markt bekannt sind, die im zweiten Halbjahr 2018 noch zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden könnten, zeichnet sich für das laufende Jahr ein Gesamtvermietungsvolumen über dem langjährigen Durchschnitt ab. Ein Umsatz deutlich über der 500.000 qm - Marke ist zu erwarten.
- Der Leerstand wird in der zweiten Jahreshälfte weiter sinken. Erst 2019 dürfte der Leerstandsabbau an Geschwindigkeit verlieren, denn dann ist mit einem erhöhten Fertigstellungsvolumen zu rechnen bei einem höheren spekulativen Anteil als zuvor.
- In den kommenden Monaten wird das Mietpreinsniveau im Marktgebiet weiter steigen.

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