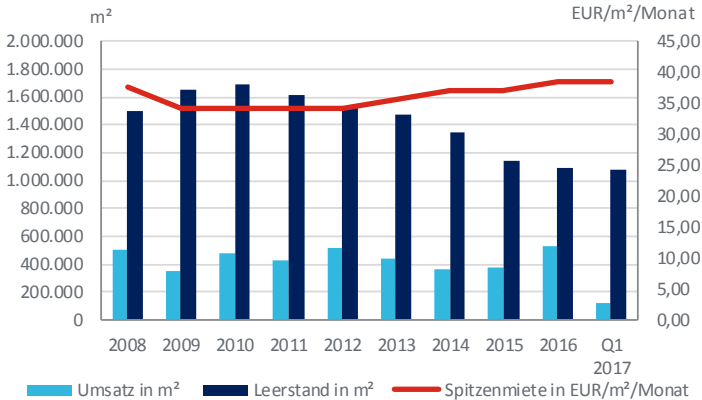




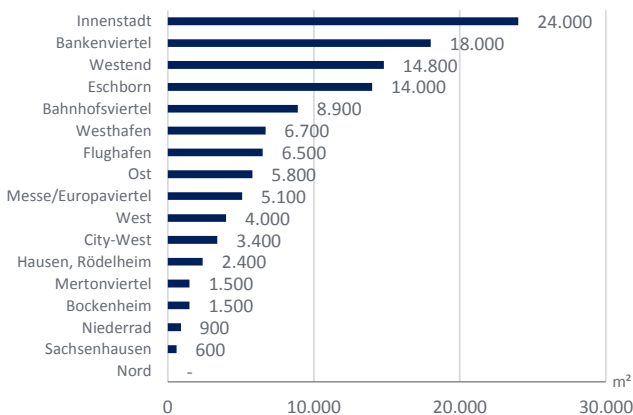
BÜROMARKT FRANKFURT Q1 2017



Überblick

Der Frankfurter Büromarkt hat das gute Jahresauftaktergebnis aus dem Vorjahr wiederholen können. Mit einem Flächenumsatz von 118.000 m² ist nahezu eine Punktlandung gelungen. Im Vergleich: 2016 wurden im 1. Quartal 119.000 m² vermeldet. Die seit dem letzten Sommer gestiegene Marktdynamik setzt sich in diesem Jahr eindrucksvoll fort. Die Leerstandsrate wird weiterhin bei 9,0 % registriert, tendiert aber nach unten. Stabil präsentierte sich im ersten Quartal auch die Spitzenmiete, die mit EUR 38,50 pro m²/Monat die höchste in Deutschland ist. Sie wird im Frankfurter Bankenviertel erzielt.

Flächenumsatz nach Teilmarkt



KENNZAHLEN

Marktgebiet Frankfurt*

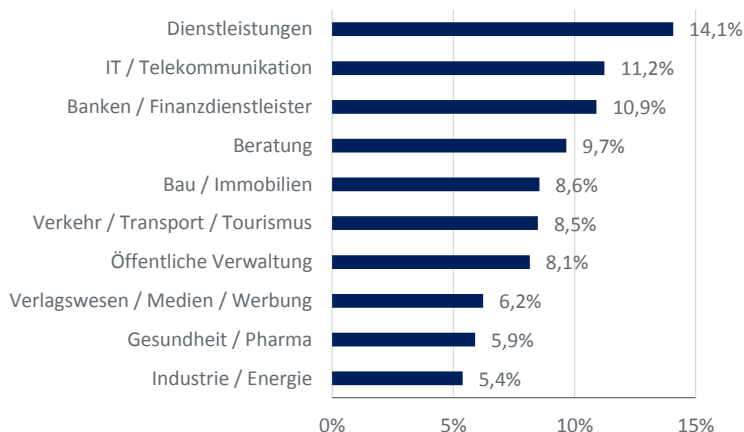
Flächenumsatz	118.000 m²
Leerstand	1.082.000 m²
Leerstandsquote	9,0 %
Fertigstellungen	11.500 m²
Flächen im Bau	279.000 m²
Spitzenmiete	38,50 EUR/m²/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,60 %

FRANKFURT

Einwohner (12-2016)	729.624
Arbeitslosenquote (03-2017)	6,2 % (Dtl. 6,0 %)
Gewerbesteuer-hebesatz	460 %

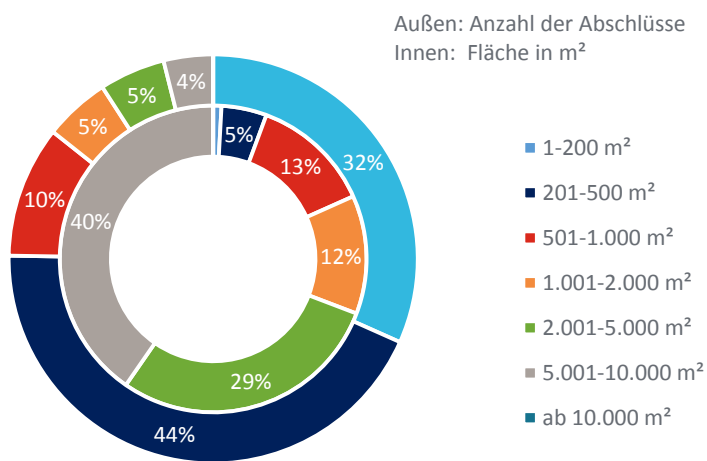
Flächenumsatz nach Branche

Der Frankfurter Büromarkt präsentiert sich zum Jahresauftakt breit aufgestellt. Über alle Branchen hinweg war eine hohe Anmietungstätigkeit zu beobachten. Dienstleistungsunternehmen und IT-Firmen waren im 1. Quartal die stärksten Umsatzträger mit 14 % bzw. 11 %. Sie haben Banken- und Finanzdienstleister sowie Beratungsgesellschaften auf die Plätze verwiesen.



Umsatz nach Flächengröße und Anzahl der Abschlüsse

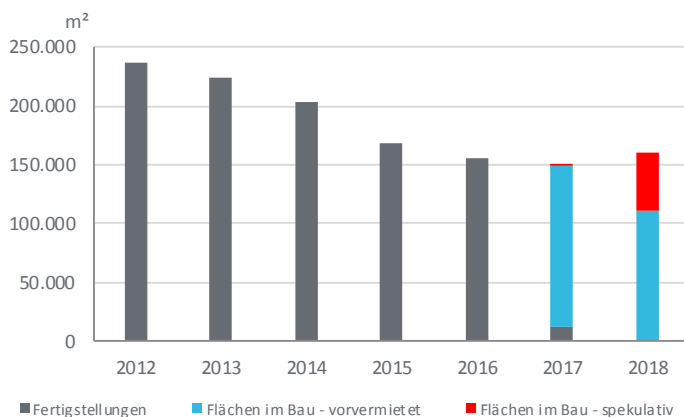
Obwohl kein Mietvertrag über 10.000 m² Mietfläche abgeschlossen wurde, ist das Quartalergebnis überdurchschnittlich hoch. Tragende Säule waren 6 Verträge in der Flächenkategorie 5.001 m² – 10.000 m², die 40 % zum Flächenumsatz beigetragen haben. Darunter die Anmietung der Deutschen Bahn über 7.200 m² im Bahnhofsviertel und der Vertrag der Europäischen Zentralbank über 6.750 m² in der Innenstadt. Rege war auch das Anmietungs-geschehen im Flächensegment zwischen 2.001 m² – 5.000 m², auf das 29 % des Vermietungsvolumens entfiel.

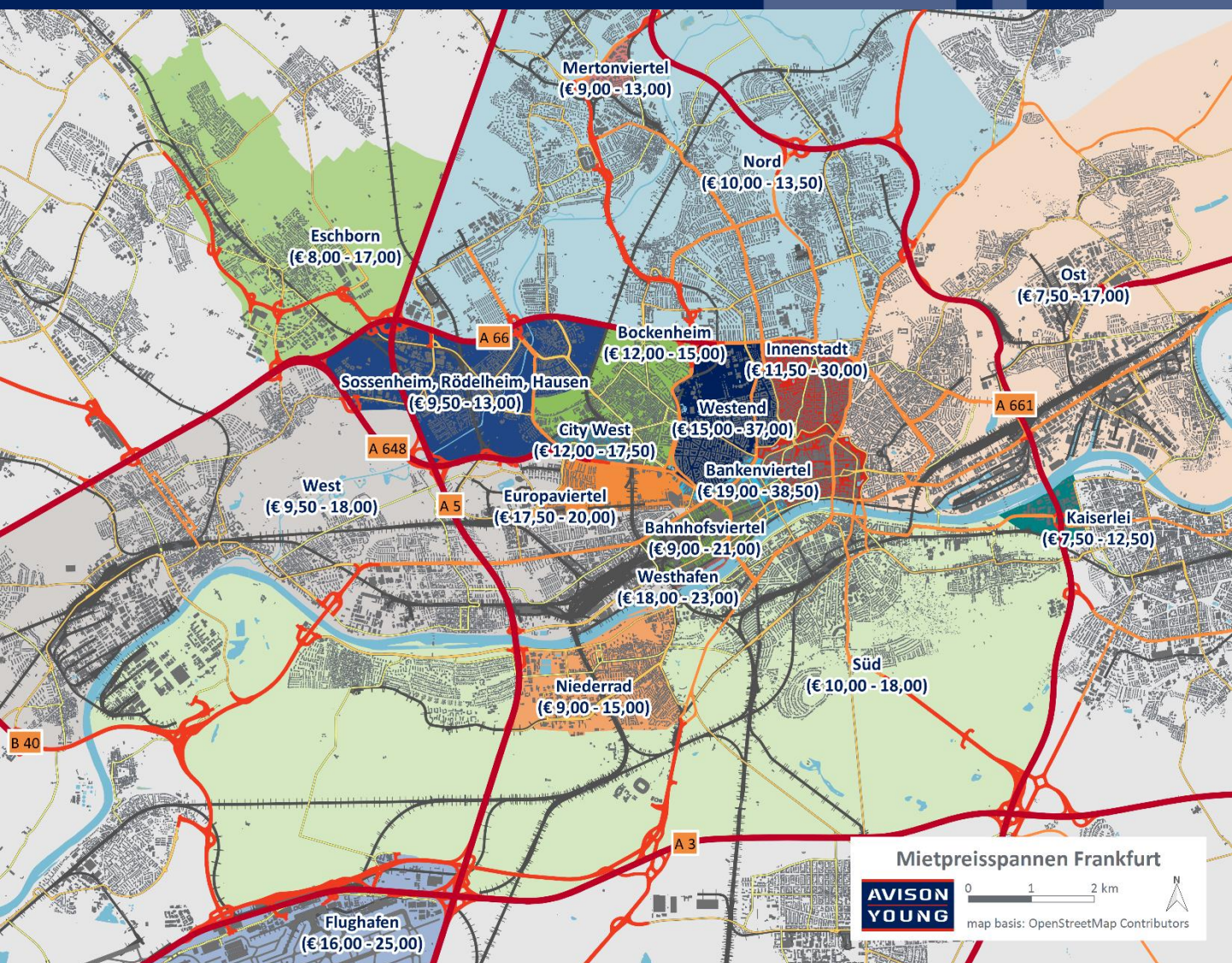


Marktanteile < 2 % werden nicht ausgewiesen

Baufertigstellungsvolumen

Im 1. Quartal wurden 11.500 m² neue Büroflächen fertiggestellt. Im weiteren Jahresverlauf sollen 139.000 m² folgen, wovon nur noch rund 2.000 m² verfügbar sind. Für 2018 wird ein leichter Anstieg der Baufertigstellungen auf rund 160.000 m² erwartet. Hiervon sind 69 % bereits vorvermietet. Der hohe Anteil an vorvermieteten Flächen unterstreicht die hohe Nachfrage nach neuen Büroflächen.





Ausblick

- Die Perspektiven für den Frankfurter Büromarkt sind im Frühjahr 2017 sehr positiv.
- Die gesamtwirtschaftlichen Fundamentaldaten stimmen und der Standort Frankfurt kann zu einem Brexit-Gewinner werden. Dafür sprechen nicht zuletzt seine sehr gute Infrastruktur, die attraktiven Büroprojekte im Bau und in Planung sowie auch die im internationalen Vergleich attraktiven Mietkonditionen.
- Der Leerstand dürfte im Jahresverlauf weiter sinken, denn die Flächennachfrage ist lebhaft und spekulativ errichtete Flächen kommen erst ab 2018 in nennenswertem Umfang auf den Markt.
- Die Mietpreisniveaus tendieren im gesamten Marktgebiet weiter nach oben. Dies gilt auch für die Spitzenmiete, die aktuell noch bei EUR 38,50 pro m²/Monat notiert wird.
- Das Vermietungsvolumen dürfte auch im Jahr 2017 überdurchschnittlich ausfallen. Ein Ergebnis jenseits des 5-Jahresdurchschnitts von 445.000 m² ist realistisch.

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