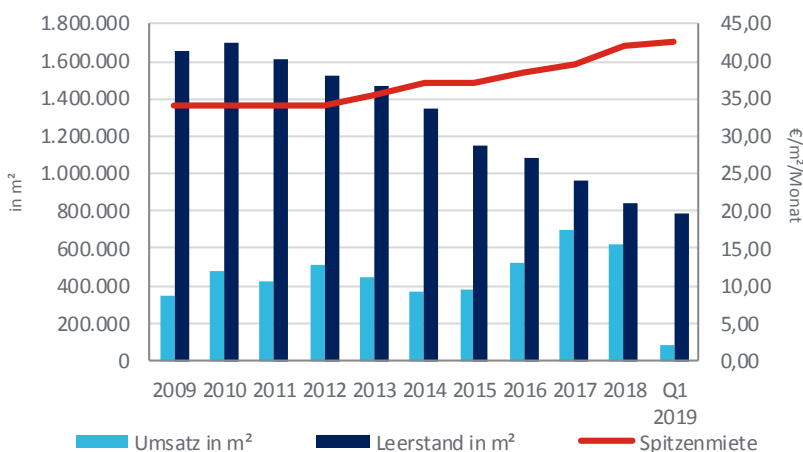




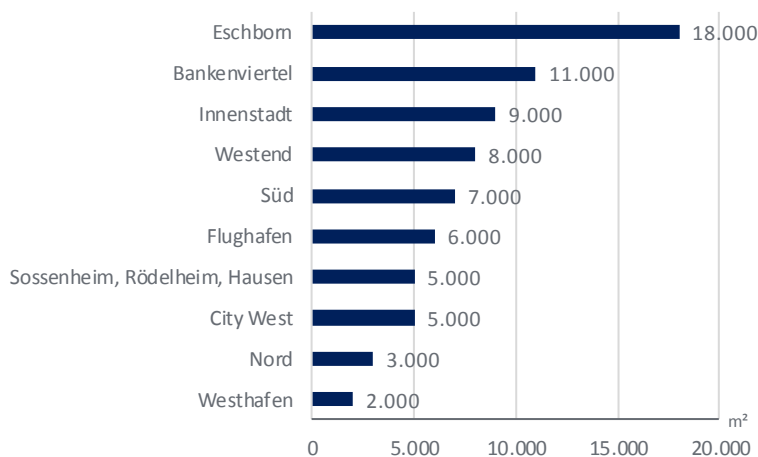
## BÜROMARKT FRANKFURT Q1 2019



### Überblick

Mit einem Flächenumsatz von 83.000 m<sup>2</sup> ist der Frankfurter Markt verhalten in das Jahr 2019 gestartet. Gegenüber dem sehr starken Jahresauftakt 2018 ist ein Rückgang von 57 % zu verzeichnen. Allerdings ist das aktuelle Ergebnis nicht untypisch, denn der Frankfurter Markt nimmt oft erst im Laufe des Jahres richtig Fahrt auf und dies dürfte auch 2019 der Fall sein. Der Leerstand ist weiterhin auf Talfahrt und die Leerstandsrate notiert aktuell bei 6,7 %. Die Mieten bleiben unter Aufwärtsdruck. Die Spitzenmiete ist jüngst auf € 42,50 pro m<sup>2</sup>/Monat gestiegen (+ 6,3 % gegenüber Q1 2018).

### Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



## KENNZAHLEN

### Marktgebiet Frankfurt\*

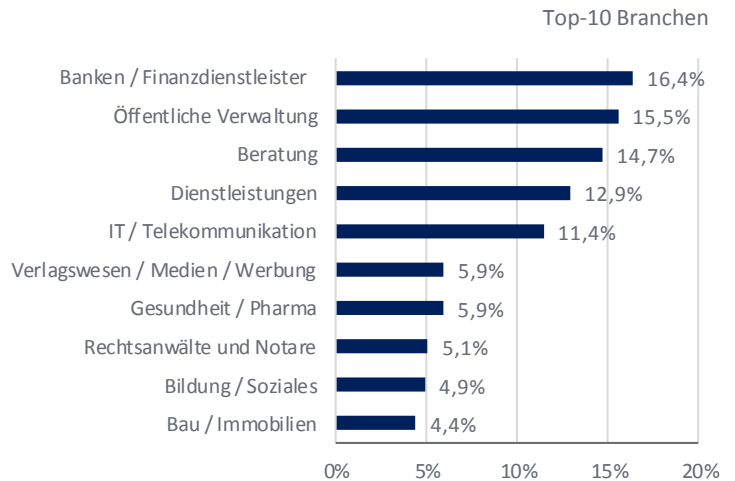
Flächenumsatz	83.000 m <sup>2</sup>
Leerstand	808.000 m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	6,7 %
Fertigstellungen	33.000 m <sup>2</sup>
Flächen im Bau	665.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	42,50 €/m <sup>2</sup> /Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,00 %

## FRANKFURT

Einwohner (09-2018)	751.372
Arbeitslosenquote (03-2019)	5,1 % (Dtl. 5,1 %)
Gewerbesteuerhebesatz	460 %

## Flächenumsatz nach Branche

Mietverträge im mittleren und kleinen Flächensegment sind für den Marktanteil von 16,4 % des Bankensektors verantwortlich. Der für Frankfurt hohe Marktanteil der Öffentlichen Verwaltung ist auf die Großanmietung des GIZ (s.u.) zurückzuführen. Beratungsunternehmen folgen auf Platz 3 mit einem Großvertrag seitens KPMG. KPMG hat im The Square neben seiner Vertragsverlängerung weitere 5.300 m<sup>2</sup> angemietet. Auch ohne einen Abschluss seitens Coworking Anbieter kommen Dienstleistungsunternehmen auf 12,9 %.



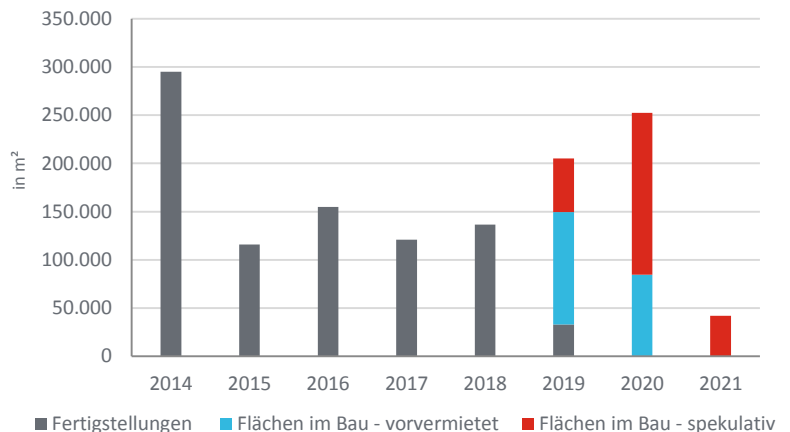
## Umsatz nach Flächengröße

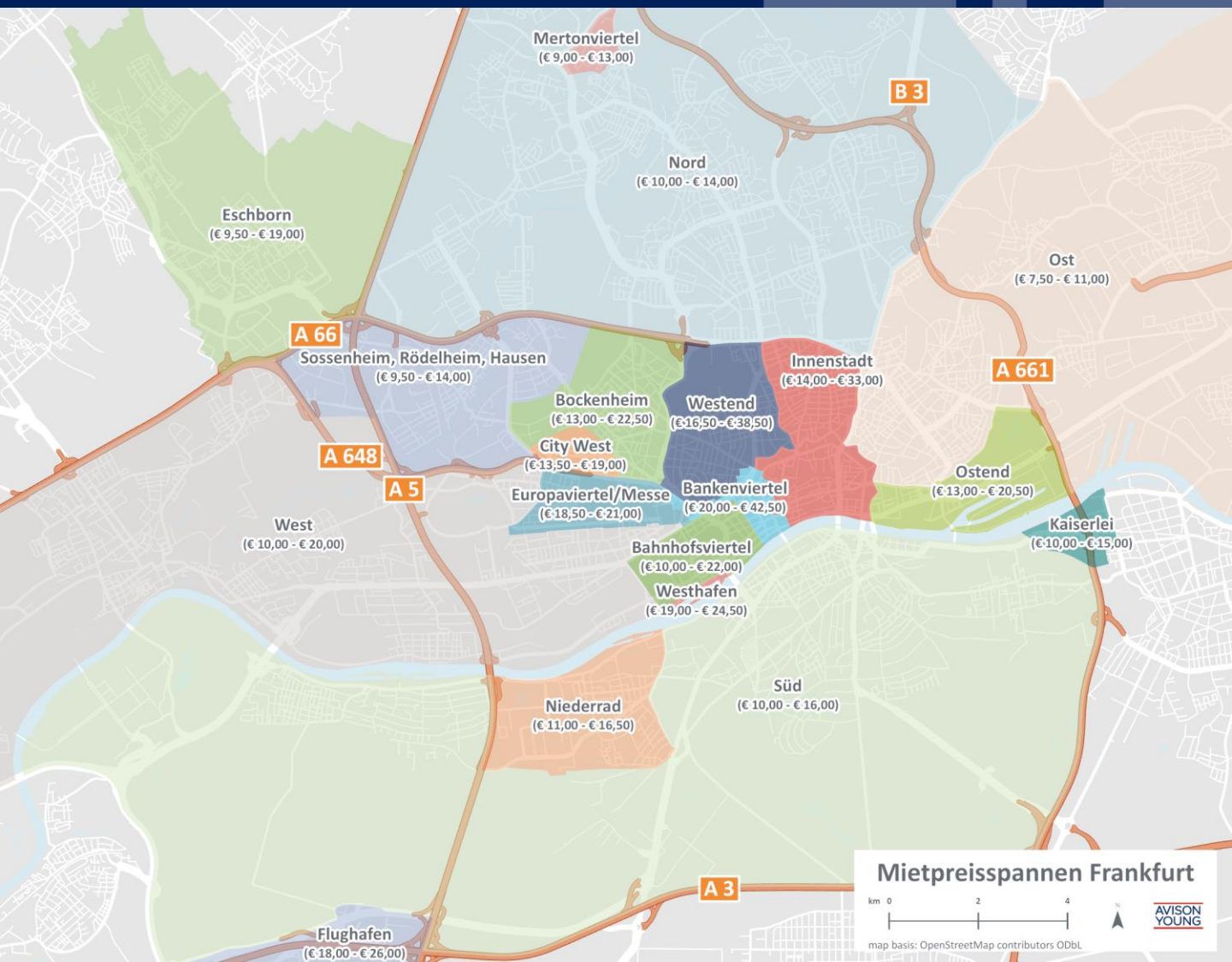
Gegenüber dem Vorjahresquartal ist vor allem im großflächigen Segment der Flächenumsatz gesunken. Jenseits der 5.000 m<sup>2</sup> Marke belief sich die Anzahl der Verträge in Q1 2019 auf zwei Verträge mit insgesamt 16.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, während es im Vorjahresquartal vier Verträge mit 46.000 m<sup>2</sup> waren. Erfreulich war demgegenüber die gestiegene Zahl der Abschlüsse zwischen 2.001 – 5.000 m<sup>2</sup> mit zuletzt neun Verträgen und 22.700 m<sup>2</sup> Flächenumsatz (Q1 2018: 6 Verträge mit insgesamt 16.900 m<sup>2</sup> Mietfläche).

Büromarktzone	Unternehmen	Mietfläche ca. in m <sup>2</sup>
Eschborn	Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ)	10.700
Flughafen	KPMG	5.300
Eschborn	DXC Technology Deutschland	3.500
Bankenviertel	Deutsche Bundesbank	3.300

## Baufertigstellungsvolumen

Das Volumen der Flächen im Bau beläuft sich aktuell auf 665.000 m<sup>2</sup>. Es ist der höchste Wert seit dem Jahr 2010 und unterstreicht das Vertrauen der Entwickler und Investoren in den Standort Frankfurt. Gegenüber Q1 2018 ist ein Plus von 38 % zu verzeichnen. Von den für 2019 avisierten Flächen sind bereits jetzt 68 % vorvermietet.





## Ausblick

- Der Markt zeigt sich insgesamt in guter Verfassung und die Nachfrage ist auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Der Flächenumsatz dürfte in den kommenden Quartalen deutlich steigen. Allerdings wird das Jahresergebnis kaum an das sehr starke Vorjahresergebnis anknüpfen können. Dennoch erwarten wir ein Vermietungsvolumen über dem langjährigen Durchschnitt ( $\emptyset$  10-Jahre: 480.000 m<sup>2</sup>).
- Das Leerstandsvolumen wird kurzfristig weiter sinken, wenn auch nur noch moderat. Mittelfristig werden sehr attraktive und noch nicht vollständig vom Markt absorbierte Projekte fertiggestellt. Der Druck von Angebotsseite für kurzfristig verfügbaren Neubau-Erstbezug dürfte abebben und die Flächensuche für Mieter in der Premiumklasse entspannter werden.
- Wir erwarten für Frankfurt ein weiterhin moderat steigendes Mietpreisniveau. Dafür spricht die rege Nachfrage, der aktuell vergleichsweise niedrige Leerstand sowie die hochwertigen Flächen, die in Frankfurts Top-Lagen in Kürze zur Verfügung stehen werden.

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

**AVISON  
YOUNG**

**BEST  
MANAGED  
COMPANIES**

Platinum member

avisonyoung.de

Disclaimer  
Die diesem Report zugrundeliegenden Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit Avison Young – Germany GmbH keine Gewähr übernimmt. Die von uns getroffenen Aussagen und zur Verfügung gestellten Daten können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Vervielfältigung dieses Reports, in Teilen als auch im Ganzen, ist nur nach schriftlicher Zustimmung der Avison Young – Germany GmbH möglich. © 2019 Avison Young – Germany GmbH.