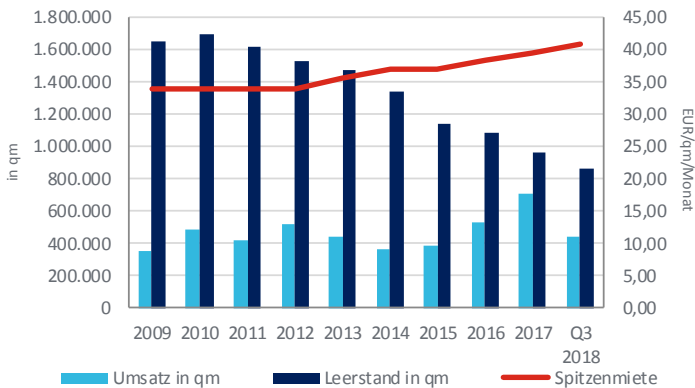




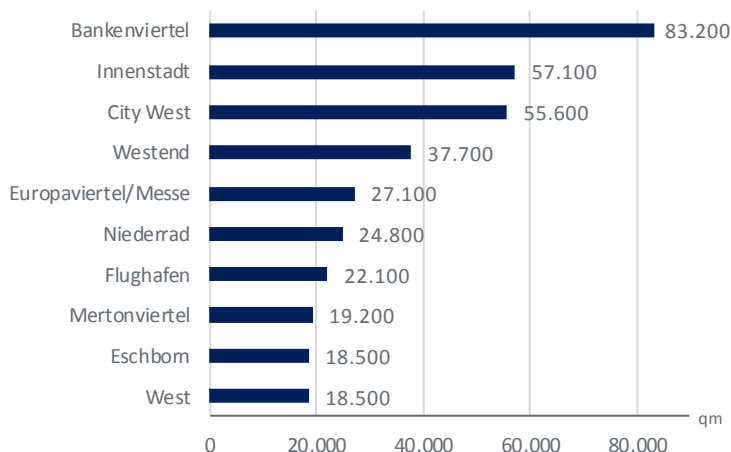
BÜROMARKT FRANKFURT Q3 2018



Überblick

Der Frankfurter Büromarkt hat im dritten Quartal noch einmal deutlich Fahrt aufgenommen. In Q3 wurden 192.000 qm neu vermietet. Damit kann eines der stärksten Quartalsergebnisse der letzten Jahre vermeldet werden. Insgesamt beläuft sich das Vermietungsvolumen im laufenden Jahr auf 445.000 qm und notiert somit 7 % über dem starken Vorjahresergebnis. Der Leerstandsabbau hat sich jüngst beschleunigt, was die Mietpreise im Marktgebiet nach oben tendieren lässt. Die Spitzenmiete ist im Herbst 2018 weiter gestiegen und wird jetzt bei 41,00 EUR/qm/Monat registriert.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Frankfurt*

Flächenumsatz	445.000 qm
Leerstand	859.000 qm
Leerstandsquote	7,2 %
Fertigstellungen	70.500 qm
Flächen im Bau	538.000 qm
Spitzenmiete	41,00 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,20 %

FRANKFURT

Einwohner (12-2017)	741.093
Arbeitslosenquote (09-2018)	5,1 % (Dtl. 5,0 %)
Gewerbesteuerhebesatz	460 %

Flächenumsatz nach Branche

Dienstleistungsunternehmen sind weiterhin die stärkste Mietergruppe im Markt. Ihr Marktanteil von 22 % ist in erster Linie auf die rege Anmietungstätigkeit der Co-Working Anbieter zurückzuführen. Sie haben rund 52.000 qm (16 Verträge) zum Flächenumsatz beigetragen. Der Großvertrag der Commerzbank zeichnet wesentlich verantwortlich für den 22 % Anteil der Banken / Finanzanteil. Insgesamt präsentiert sich der Markt breit und stabil aufgestellt.

Top-10 Branchen



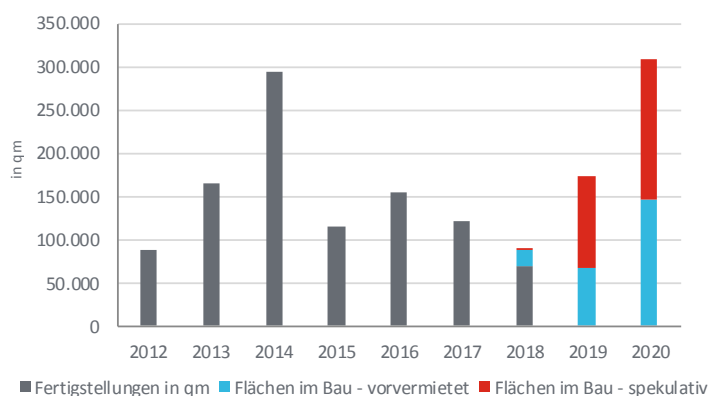
Umsatz nach Flächengröße

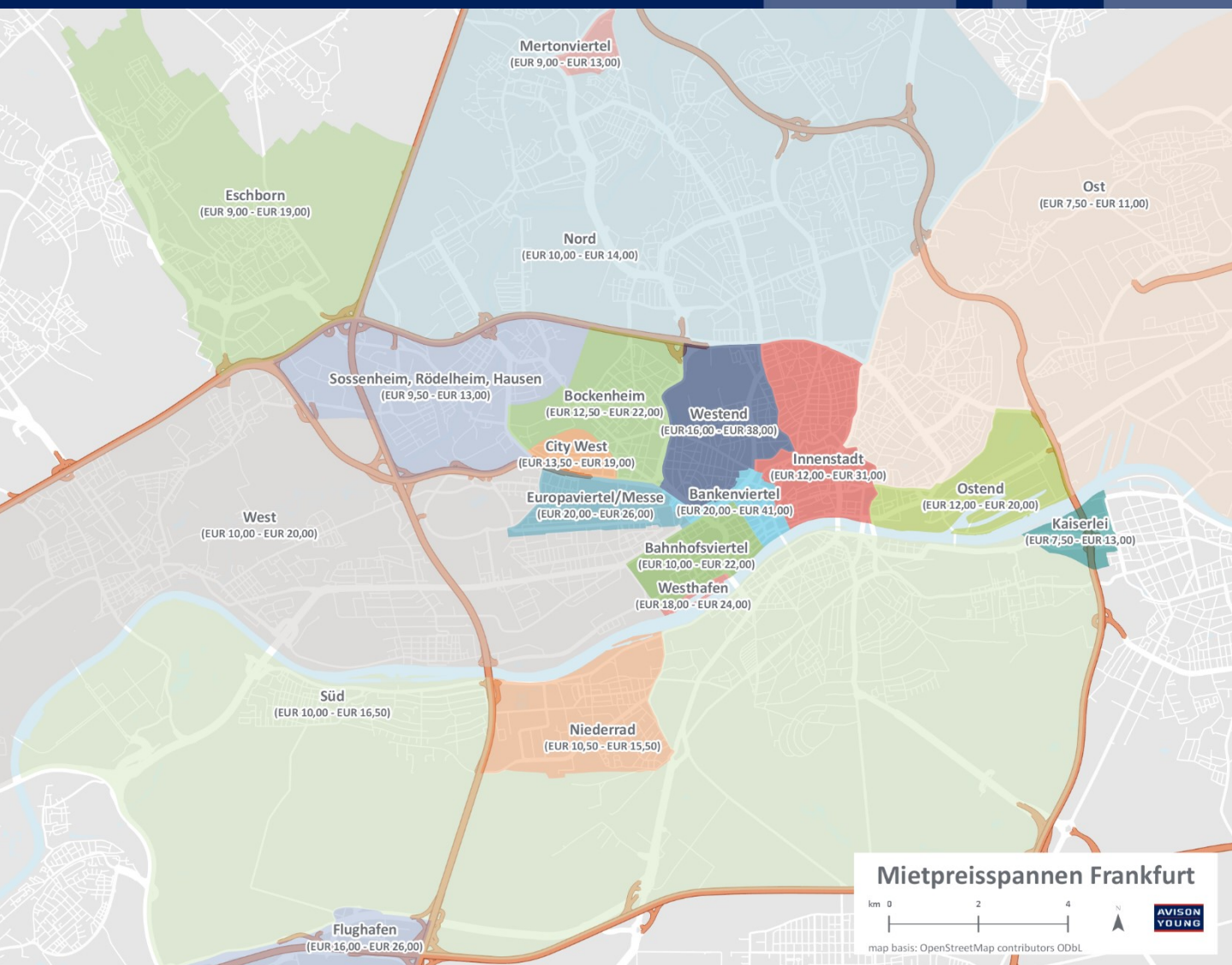
Im dritten Quartal wurde nur ein Vertrag über 10.000 qm abgeschlossen: Die Commerzbank wird 34.800 qm im Cielo beziehen, das aktuell saniert wird. Insgesamt ist die Zahl der Verträge über 10.000 qm mit bis dato nur 2 Abschlüssen im Vorjahresvergleich (5 Verträge) rückläufig. Das große Volumen der Verträge von CoBa und FAZ fällt aber deutlich positiv ins Gewicht. Im mittleren Größen-segment ist die Anmietungstätigkeit spürbar gestiegen. Das größte Plus ist im kleinteiligen Bereich unter 1.000 qm zu verzeichnen – ein weiteres Zeichen für einen stabilen Markt.

Büromarktzone	Unternehmen	Mietfläche ca. in qm
City West	Commerzbank	34.800
Europaviertel/Messe	Frankfurter Allgemeine Zeitung	25.000
Niederrad	DB Schenker Deutschland	9.500
Bankenviertel	Regus Spaces	9.200
Mertonviertel	BaFin	8.250
Bankenviertel	Bethmann Bank	8.000
Bankenviertel	FM Global	8.000

Baufertigstellungsvolumen

Das Bauvolumen hat jüngst noch einmal zugelegt. Aktuell befinden sich 583.000 qm im Bau. Damit hat sich das Volumen der Flächen im Bau in den vergangenen 12 Monaten mehr als verdoppelt (Q3 2017: 290.000 qm). Von den für 2019 avisierten ca. 174.000 qm sind aktuell 39 % vorvermietet. 2020 wird das Fertigstellungsvolumen voraussichtlich auf ein Hoch von dann 308.000 qm steigen. Hiervon sind bereits knapp 50 % vorvermietet.





Ausblick

- Der Frankfurter Markt steuert auf ein starkes Ergebnis zu. Das sehr gute Vorjahresergebnis von über 700.000 qm dürfte zwar kaum eingestellt werden, ein Jahresumsatz deutlich über 600.000 qm ist aber realistisch. Die Nachfrage ist weiterhin hoch und trotz des spürbar gesunkenen Leerstandes finden Mietinteressenten weiterhin Flächen für Wachstum und Firmenverlagerungen - nicht zuletzt auch in den im Bau befindlichen Projekten in der Frankfurter Innenstadt.
- Das Leerstandsvolumen wird vorerst weiter sinken. Bei stabiler wirtschaftlicher Entwicklung erwarten wir auf der Angebotsseite frühestens eine Entlastung im zweiten Halbjahr 2019.
- Vor dem Hintergrund anhaltend hoher Nachfrage und sinkenden Leerstands werden für die kommenden Monate weiterhin steigende Mietpreise prognostiziert.

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

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. © 2018 Avison Young – Germany GmbH.