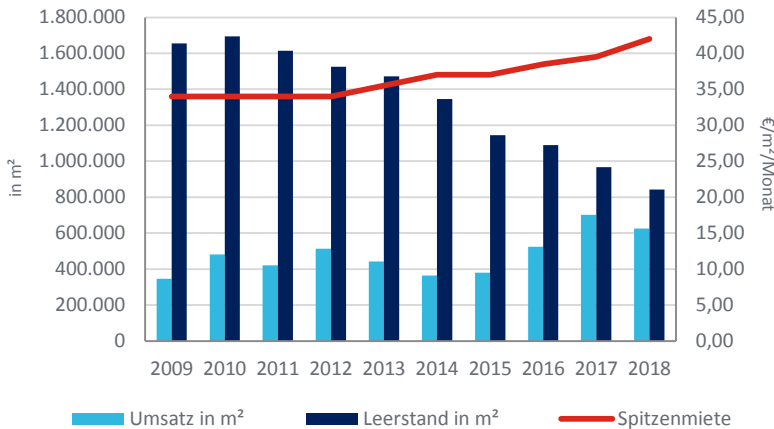


BÜROMARKT FRANKFURT Q4 2018



Überblick

Im zweiten Jahr in Folge wurde auf dem Frankfurter Büromarkt ein deutlich überdurchschnittlicher Flächenumsatz registriert. Das fulminante Ergebnis aus dem Jahr 2017 wurde zwar um 11,0 % verfehlt, aber mit 625.000 m² lag das Vermietungsvolumen 33,4 % über dem 10-Jahresdurchschnitt. Allein im vierten Quartal 2018 wurden ca. 180.000 m² im Marktgebiet neu vermietet. Der Leerstand ist im Jahresverlauf um 12,8 % gesunken und die Leerstandsrate notiert nur noch bei 7,0 %. Die Spitzenmiete stieg parallel um 6,3 % bzw. 2,50 €/m²/Monat auf aktuell 42,00 €/m²/Monat.

Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



KENNZAHLEN

Marktgebiet Frankfurt*

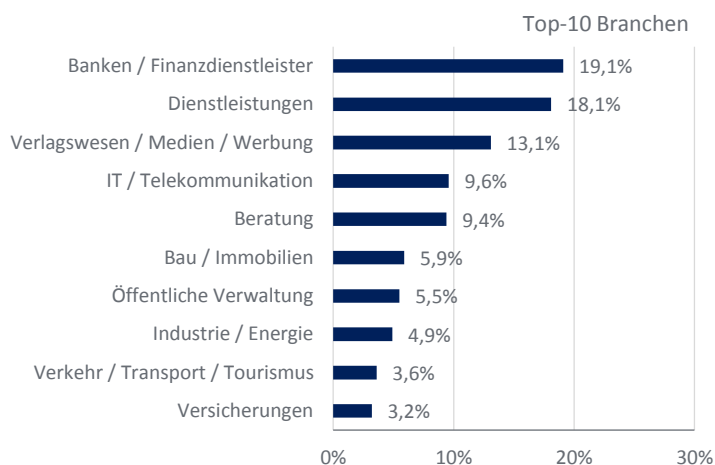
Flächenumsatz	625.000 m ²
Leerstand	843.000 m ²
Leerstandsquote	7,0 %
Fertigstellungen	136.400 m ²
Flächen im Bau	584.000 m ²
Spitzenmiete	42,00 €/m ² /Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,00 %

FRANKFURT

Einwohner (12-2017)	741.093
Arbeitslosenquote (12-2018)	4,9 % (Dtl. 4,9 %)
Gewerbsteuerhebesatz	460 %

Flächenumsatz nach Branche

Getragen von den Großverträgen der Commerzbank und des Bankhaus Metzler (s. Tabelle unten) und einer insgesamt regen Anmietungstätigkeit, konnten Banken und Finanzdienstleister einen Marktanteil von 19,1 % erzielen. Dass sich Dienstleistungsunternehmen auf Platz 2 mit 18,1 % positionieren konnten, liegt in erster Linie an den 21 Verträgen mit rd. 60.000 m² Mietfläche, die Co-Working Anbieter geschlossen haben. Insgesamt präsentierte sich die Mieterbasis erfreulich diversifiziert im Jahr 2018.



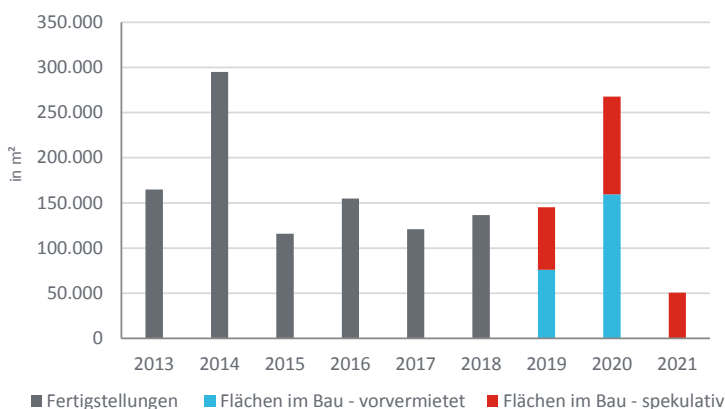
Umsatz nach Flächengröße

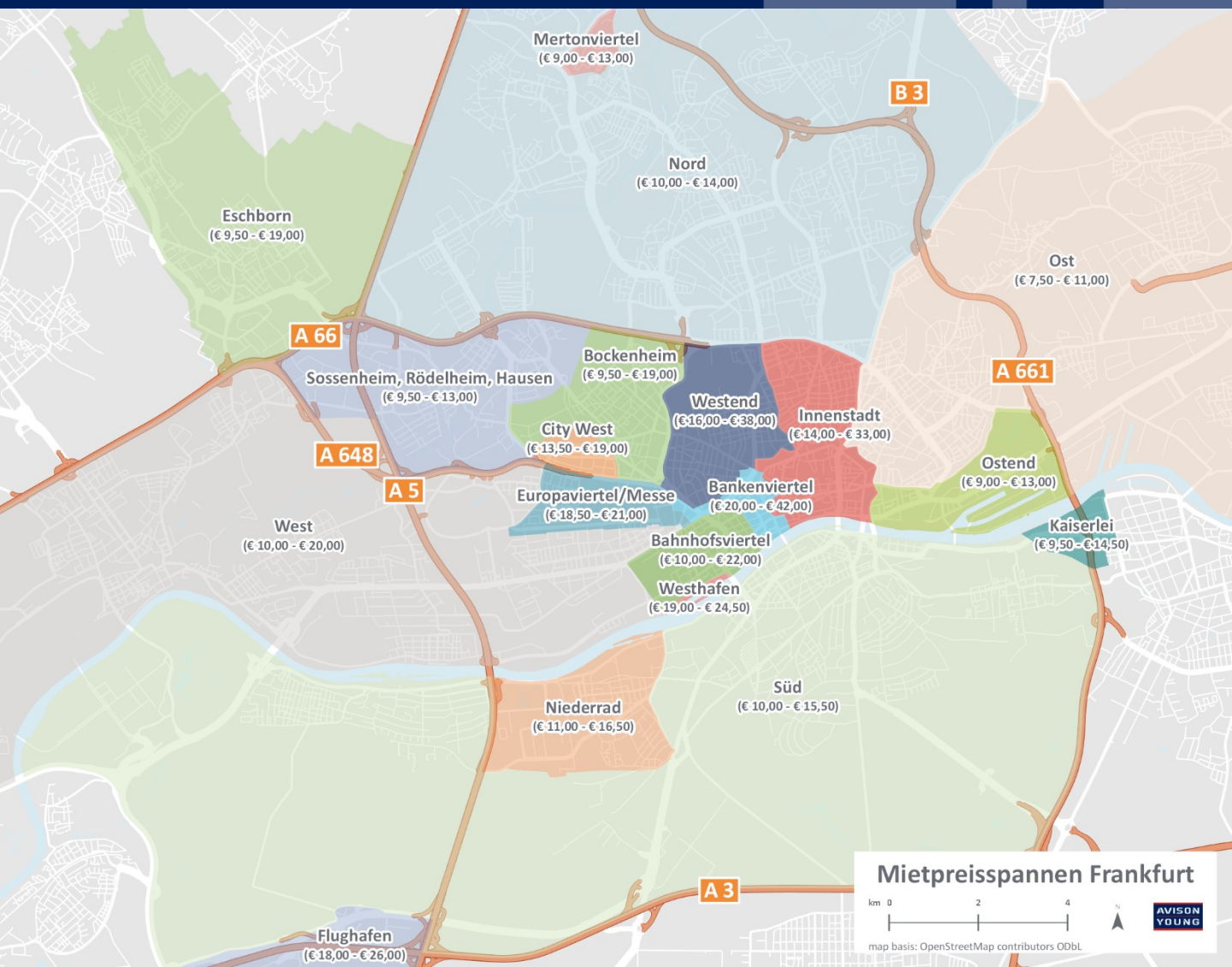
Im letzten Quartal des Jahres wurden noch einmal drei Verträge über 10.000 m² getätigt. Allen voran der Vertrag von Deloitte Legal im Projekt Zebra, das bis 2021 im Europaviertel realisiert wird. Alle drei in Q4 abgeschlossenen Verträge konnten sich damit direkt hinter die Verträge der Commerzbank und der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) in die Liste der Top-Deals einreihen. Die Anmietungstätigkeit war im Vorjahresvergleich in fast allen Größensegmenten auf gleichem Niveau, spürbar rückläufig war einzig der Flächenumsatz bei Verträgen mit einer Mietfläche zwischen 2.001 - 5.000 m².

Büromarktzone	Unternehmen	Mietfläche ca. in m ²
City West	Commerzbank	34.800
Europaviertel/Messe	FAZ	25.000
Europaviertel/Messe	Deloitte Legal	17.000
Niederrad	Nintendo of Europe	15.000
Süd	Bankhaus Metzler	13.000
Niederrad	DB Schenker Deutschland	9.500
Bankenviertel	Spaces	9.200
Eschborn	Continental AG	9.000

Baufertigstellungsvolumen

Das Volumen der Flächen im Bau ist im Jahresverlauf um 68 % auf jetzt 584.000 m² gestiegen. Für 2019 erwarten wir ein Baufertigstellungsvolumen von 145.000 m². Aktuell sind von diesen rd. 52 % vorvermietet. Allerdings dürften vor allem die noch freien Flächen im Omnium vor Fertigstellung vermietet sein. Die Vorvermietungsquote liegt bei den für 2020 prognostizierten 268.000 m² aktuell bei 60 %.





Ausblick

- Die Zeichen stehen gut für den Frankfurter Büromarkt im Jahr 2019. Die Marktteilnehmer gehen positiv gestimmt in das neue Jahr und vieles deutet darauf hin, dass ein weiteres Mal ein überdurchschnittliches Resultat erzielt wird (10-Jahresdurchschnitt: 480.400 m²). Ob der Flächenumsatz allerdings an die sehr starken Jahre 2017 und 2018 anknüpfen kann, bleibt abzuwarten.
- Das Leerstandsvolumen dürfte 2019 weiter leicht rückläufig sein. Bereits jetzt ist ein Großteil der in den kommenden drei Jahren neu auf den Markt kommenden Flächen vorvermietet. Vor allem die Projekte in den zentralen Lagen dürften rasch Mieter finden. Eine spürbare Entspannung von Angebotsseite her erwarten wir nicht vor 2020.
- Die Mietpreise dürften 2019 im gesamten Marktgebiet weiter nach oben tendieren, denn auch im Bestand wird der Leerstand langsam knapp. Mietsteigerungspotential ist durchaus noch bei den Trophy-Flächen gegeben, allerdings dürften die Mieten im Spitzensegment eher moderat 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