

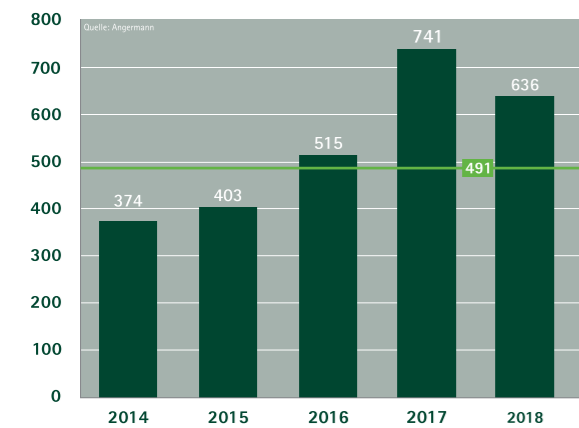
Research Frankfurt

Büromarktbericht Frankfurt
Gesamtjahr 2018

*Office Market Report Frankfurt
Total Year 2018*

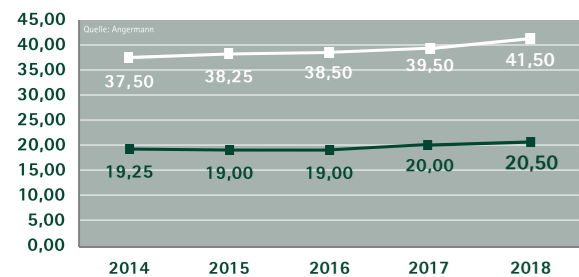
Den Markt im Blick.

Büroflächenumsatz, Office Take-up Frankfurt 2014–2018



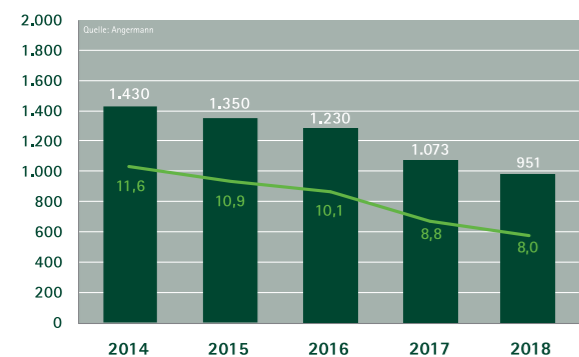
■ Vermietungsleistung in 1.000 m², Take-up in 1,000 sqm
— 10-Jahres-Durchschnitt, 10 year average

Büromieten, Office Rents Frankfurt 2014–2018



— Spitzenmiete in €/m², Top-rent in €/sqm
— Durchschnittsmiete in €/m², Average rent in €/sqm

Büroflächenleerstand, Vacancy Frankfurt 2014–2018



■ Leerstand in 1.000 m², Vacancy in 1,000 sqm
— Leerstandsquote in %, Vacancy rate in %

Anmietungsniveau auf dem Frankfurter Büromarkt bleibt hoch

Der Frankfurter Büromarkt blieb auch 2018 in der Erfolgspur und übertraf sogar die positive Halbjahresprognose. Mit einem Büroflächenumsatz von 636.000 m² (-14,2 % gegenüber 2017) konnte das zweitbeste Ergebnis innerhalb der letzten 10 Jahre erreicht werden. Durch die guten Vermietungen der letzten drei Jahre wurde das Durchschnittsvolumen der letzten 10 Jahre auf mittlerweile 491.000 m² angehoben. Maßgeblich beflügelt wurde der Markt unter anderem durch die drei größten Abschlüsse in diesem Jahr, die alle auf das 2. Halbjahr fielen. Der Abschluss der Deutschen Bahn mit 67.000 m², die Commerzbank mit 36.200 m² und der angekündigte Umzug der Deutschland-Zentrale der Bank BNP Paribas mit 30.000 m² machten 20,9 % des gesamten Jahresumsatzes aus. Während im ersten Halbjahr noch ca. 254.000 m² Bürofläche vermietet wurden, konnte sich der Flächenumsatz in der zweiten Jahreshälfte somit auf ca. 382.000 m² steigern. Der Anteil der Großtransaktionen (ab 10.000 m²) am Gesamtumsatz nahm im Vergleich mit dem Vorjahr spürbar zu und beträgt statt 22 % nunmehr 37,6 %. Abschlüsse in der Größenklasse von 5.000 – 10.000 m² kamen auf einen Umsatzanteil von 20,7 %, gefolgt vom Segment 2.000 – 5.000 m² mit ca. 17,5 %.

Continued strong letting performance in Frankfurt's office market

Frankfurt's office market remained on track for success in 2018 and even exceeded the positive half-year forecast. With take-up of 636,000 sqm (-14.2% compared to 2017), the second-best result of the past 10 years was achieved; in fact, the 10-year average has increased to 491,000 sqm due to the high level of letting activity over the past three years. The market was also significantly boosted by the three largest deals this year, all of which were concluded in the second half-year. The new deals concluded by Deutsche Bahn (67,000 sqm) and Commerzbank (36,200 sqm), and the announced move of BNP Paribas's German headquarters (30,000 sqm) accounted for 20.9% of total annual take-up. While approx. 254,000 sqm of office space was leased in the first six months, take-up increased to around 382,000 sqm in the second half of the year. The share of major transactions (> 10,000 sqm) in the total take-up result increased noticeably compared with the previous year, rising from 22.0% to 37.6%. Deals in the 5,000 – 10,000 sqm size category accounted for 20.7% of take-up, followed by the 2,000 – 5,000 sqm segment with 17.5%.

Angebot an freien Büroflächen nimmt ab

Bedingt durch den einmal mehr hohen Büroflächenumsatz und die entsprechende Flächenabsorption ging auch der Leerstand in der Mainmetropole zurück. Mit ca. 951.000 m² kurzfristig verfügbarer Bürofläche bewegt sich dieser nunmehr auf dem niedrigsten Stand der letzten 10 Jahre. Bei einem Gesamtflächenbestand von ca. 11.884.000 m² entspricht dies einer Leerstandsquote von 8,0 %. Die Frankfurter Büromieten verzeichneten gegenüber dem ersten Halbjahr 2018 hingegen einen Anstieg. Durch die hohe Nachfrage im hochwertigen Segment und Neubauprojekten erhöhte sich die Spitzenmiete von 40,00 €/m² auf 41,50 €/m². Die Durchschnittsmiete beträgt nunmehr 20,50 €/m² statt 20,00 €/m².

Dwindling supply of vacant office space

The vacancy rate in Germany's financial capital also decreased in response to the sustained high take-up and corresponding absorption of office space. With just 951,000 sqm of office space available at short notice, the vacancy rate is now at its lowest level for the past 10 years; the current vacancy rate is 8.0% based on a total office stock of 11,884,000 sqm. Conversely, there was a noticeable rise in office rents compared to the first half of 2018. Due to the sustained strong demand in the high-quality segment and for new-build projects, the prime rent increased from €40.00 to €41.50/sqm, and there was a rise in the average rent from €20.00 to €20.50/sqm.

Ausblick auf 2019

Trotz der guten Umsätze der letzten zwei Jahre wird sich der Frankfurter Büromarkt zyklisch bedingt in 2019 abkühlen. Noch verstärkt werden könnte dieser Trend durch eine sich abzeichnende wirtschaftliche Wachstumsabschwächung. Aufgrund der hohen Vorvermietungen in Projekten mit Fertigstellung 2019 werden weniger kurzfristig verfügbare Büroflächen auf den Markt kommen. In Folge dessen wird der Leerstand somit voraussichtlich weiter sinken, zumindest aber stagnieren. Ein signifikanter Anstieg im Höchstmietpreissegment für Büroflächen erscheint nach aktuellem Stand nicht wahrscheinlich.

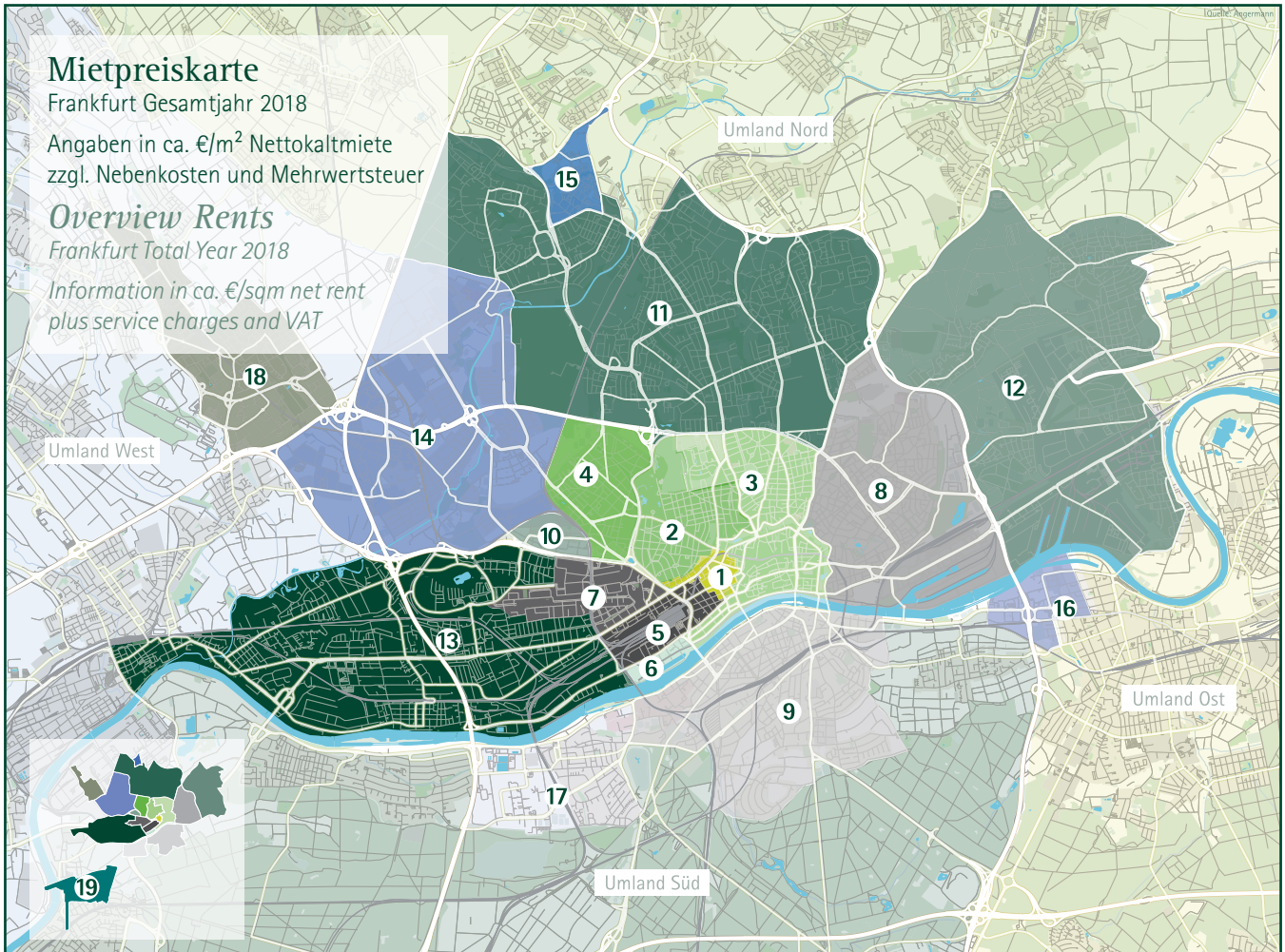
Outlook for 2019

Despite the good letting performance of the past two years, Frankfurt's office market will cool down cyclically in 2019. This trend could be exacerbated further by an emerging slowdown in economic growth. Less office space will be available in the market at short notice due to the high volume of pre-lettings in projects completed in 2019. As a result, vacancy rates are likely to fall further or stagnate. A significant rise in the highest rents for office space appears unlikely at present.



Marktbericht zum
DOWNLOAD!





Mietpreiskarte

Frankfurt Gesamtjahr 2018

Angaben in ca. €/m² Nettokaltmiete
zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer

Overview Rents

Frankfurt Total Year 2018

Information in ca. €/sqm net rent
plus service charges and VAT

1 Bankenviertel	32,00 / 41,50	11 Frankfurt Nord	12,50 / 16,75	Umland Nord	9,00 / 15,50
2 Westend	24,00 / 40,00	12 Frankfurt Ost	9,00 / 15,75	Umland Ost	8,00 / 14,00
3 Innenstadt	21,50 / 38,00	13 Frankfurt West	10,00 / 15,75	Umland West	8,25 / 14,00
4 Bockenheim	19,00 / 26,00	14 Rödelheim / Hausen / Sossenheim	10,00 / 15,00	Umland Süd	9,00 / 14,00
5 Hauptbahnhof	15,50 / 26,00	15 Heddernheim / Mertonviertel	10,75 / 15,00		
6 Westhafen	19,50 / 27,00	16 Kaiserlei	10,75 / 14,00		
7 An der Messe / Europaviertel	16,75 / 28,50	17 Niederrad	12,50 / 17,00		
8 Ostend	14,00 / 22,00	18 Eschborn	11,75 / 18,00		
9 Frankfurt Süd / Sachsenhausen	14,00 / 22,50	19 Flughafen	19,50 / 29,50		
10 City West	15,00 / 21,00				

(Durchschnitts- und Spitzenmieten)
(Average rent and Top-rent)

Angermann Real Estate Advisory AG

Angermann Investment Advisory AG
info@angermann.de

www.bürosuche.de | www.angermann-realestate.de

Hamburg

ABC-Straße 35
20354 Hamburg

Tel. +49 (0)40-34 34 36

Berlin

Lennéstraße 1
10785 Berlin

Tel. +49 (0)30-23 08 28-0

Stuttgart

Bolzstraße 3
70173 Stuttgart

Tel. +49 (0)711-22 45 15-50

Hannover

Windmühlenstraße 3
30159 Hannover

Tel. +49 (0)511-93 61 92-0

Frankfurt

Guillettstraße 48
60325 Frankfurt am Main

Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0