



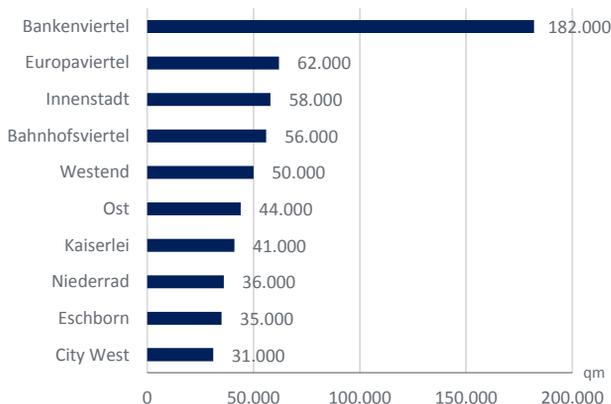
## BÜROMARKT FRANKFURT Q4 2017



### Überblick

Das Jahr 2017 endete auf dem Frankfurter Büroflächenmarkt mit einer fulminanten Jahresendrallye. Im Schlussquartal wurden 285.000 qm Bürofläche neu vermietet. Insgesamt belief sich der Flächenumsatz auf 702.000 qm. Es war damit das umsatzstärkste Jahr seit dem Millenniumswechsel 2000 (810.000 qm) und bedeutet im Vorjahresvergleich ein Plus von 34 %. Das Leerstandsvolumen ist im Jahresverlauf um 11 % auf 967.000 qm gesunken. Die Leerstandsquote notiert somit bei 8,0 %. Die Spitzenmiete ist in der zweiten Jahreshälfte 2017 nicht weiter gestiegen, bleibt aber unter Aufwärtsdruck.

### Flächenumsatz nach Teilmarkt, Top-10



## KENNZAHLEN

### Marktgebiet Frankfurt\*

Flächenumsatz	702.000 qm
Leerstand	967.000 qm
Leerstandsquote	8,0 %
Fertigstellungen	121.000 qm
Flächen im Bau	348.000 qm
Spitzenmiete	39,50 EUR/qm/Monat
Spitzenrendite (NAR)	3,25 %

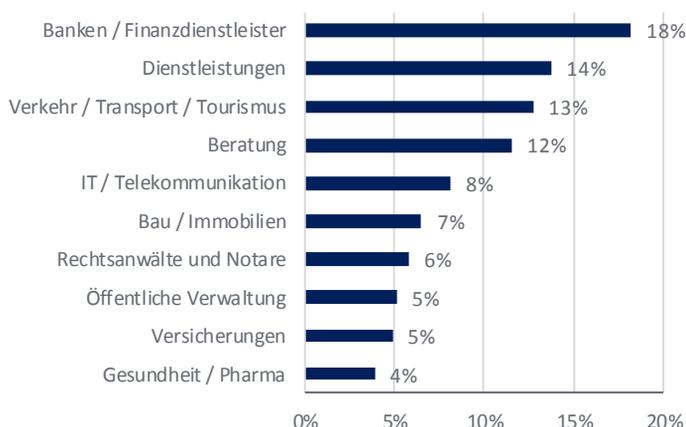
## FRANKFURT

Einwohner (06-2017)	736.222
Arbeitslosenquote (12-2017)	5,76% (Dtl. 5,3 %)
Gewerbesteuerhebesatz	460 %

## Flächenumsatz nach Branche

Top-10 Branchen

Banken und Finanzdienstleister waren die wesentlichen Umsatzträger im Jahr 2017. Mehr als 50 Abschlüsse wurden für diese Branche registriert. Darunter Großabschlüsse der Deutschen Bundesbank, der Helaba und nicht zuletzt von Goldman Sachs und J.P. Morgan, die sich im Zuge des Brexits für zusätzliche Flächen in Frankfurt entschieden haben. Auch in der Bankenmetropole haben Co-Working Anbieter wie WeWork und Design Offices umfangreich Flächen angemietet. Sie haben den Marktanteil der Branche Dienstleistungen auf 14 % steigen lassen.



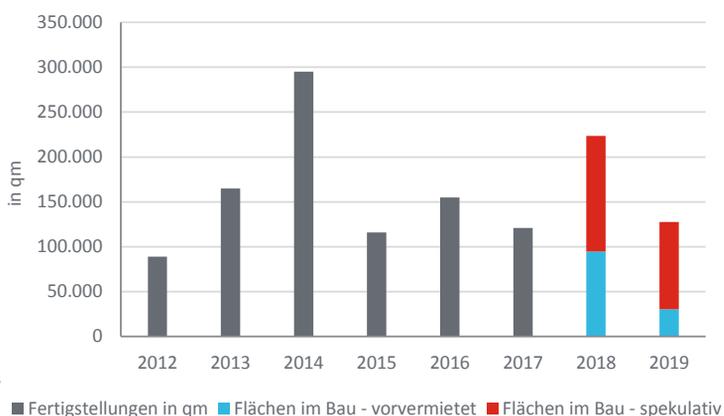
## Umsatz nach Flächengröße

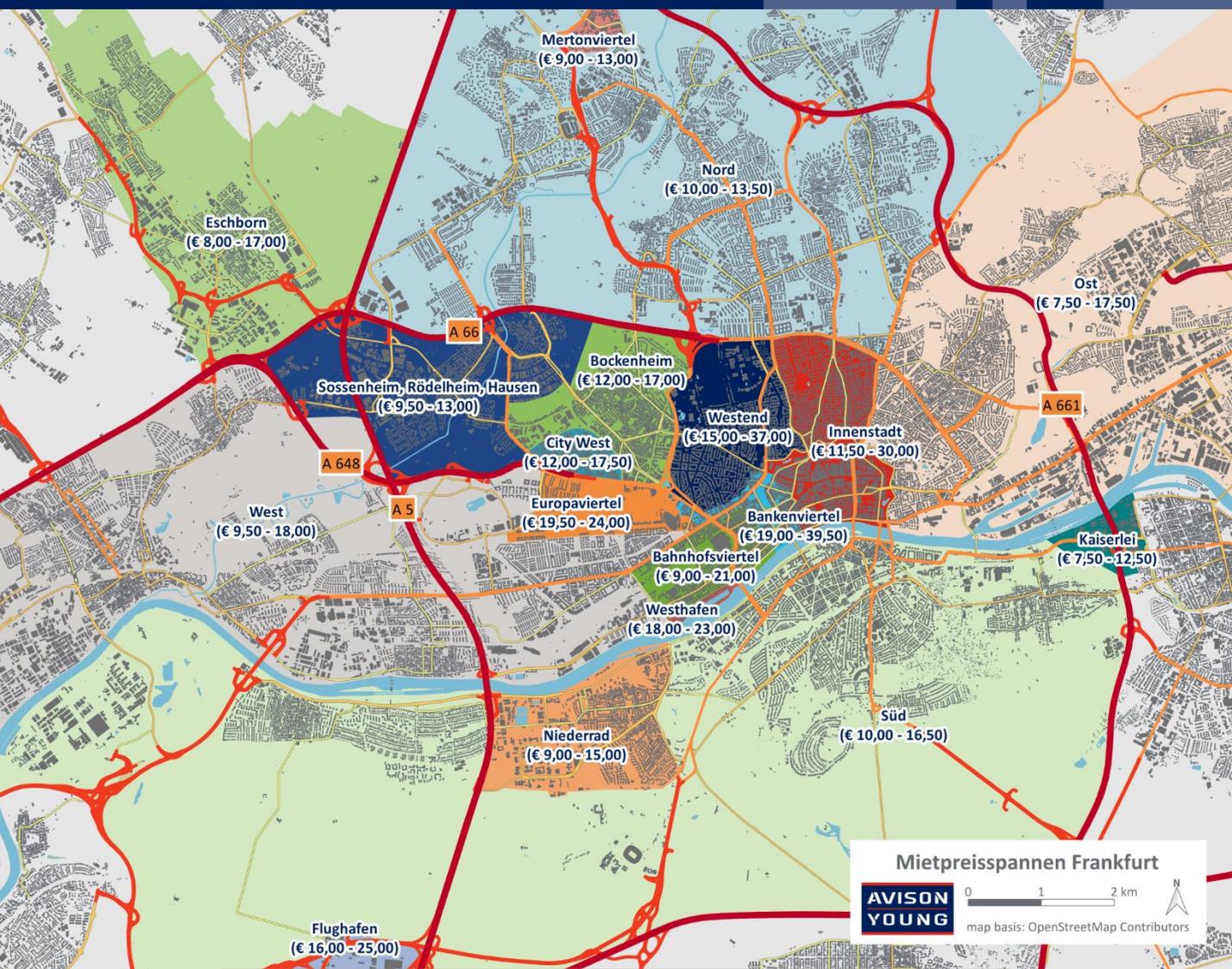
Es waren vor allem die großflächigen Vertragsabschlüsse, die zum sehr guten Jahresvermietungsvolumen beigetragen haben. Insgesamt wurden 8 Verträge jenseits der 10.000 qm-Marke abgeschlossen. Auffällig ist die hohe Zahl der großen und mittelgroßen Verträge, die im Bankenviertel getätigt wurde. Nicht nur Banken- und Finanzdienstleister waren hier stark aktiv, sondern auch Co-Working-Anbieter, Beratungsunternehmen sowie Rechtsanwälte und Notare. Sie alle wissen die kurzen Wege zu schätzen. Zudem befinden sich hier attraktive Projekte im Bau, die großflächige Anmietungen ermöglichen.

Büromarktzone	Unternehmen	Mietfläche ca. in qm
Bankenviertel	Deutsche Bundesbank	44.400
Messe/Europaviertel	Deutsche Bahn AG	30.000
Messe/Europaviertel	Deutsche Bahn AG	20.000
West	Stadt Frankfurt	15.000
Bankenviertel	Clifford Chance Deutschland LLP	13.000
Kaiserlei	AXA Konzern	11.000
Bankenviertel	Goldman Sachs	10.000
Innenstadt	WeWork	10.000

## Baufertigstellungsvolumen

Das Baufertigstellungsvolumen belief sich 2017 auf 121.000 qm im Frankfurter Marktgebiet. Für 2018 wird ein Anstieg auf rund 225.000 qm prognostiziert. Von diesen sind aktuell knapp 50 % vorvermietet. Insgesamt befinden sich rund 350.000 qm Bürofläche in Frankfurt im Bau. Im Durchschnitt liegt die Vorvermietungsquote bei 40 %. Vor allem Großunternehmen mit langem Planungshorizont entscheiden sich für diese Flächen.





## Ausblick

- Nach der beeindruckenden Jahresendrallye ist die Stimmung im Frankfurter Markt sehr gut. Der Markt ist in Bewegung, die Stadt pulsiert nicht zuletzt auch im Windschatten der Brexit-Entscheidung.
- Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind sehr gut und es kann mit einer konstant hohen Büroflächennachfrage in der Mainmetropole im Jahr 2018 gerechnet werden. Nicht zuletzt könnten weitere „Brexit-Unternehmen“ in den kommenden Monaten eine Standorteröffnung in Frankfurt in Betracht ziehen.
- Das Leerstandsvolumen wird in den kommenden Monaten weiter sinken. Vor allem in Frankfurts CBD dürften qualitativ hochwertige Bestandsflächen knapp werden.
- Die Mieten werden vor allem in den innerstädtischen Lagen weiter deutlich nach oben tendieren.

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



avisonyoung.de