

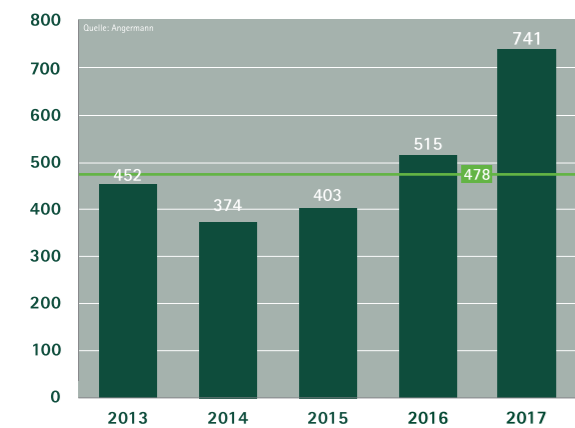
Research Frankfurt

Büromarktbericht Frankfurt
Gesamtjahr 2017

*Office Market Report Frankfurt
Total Year 2017*

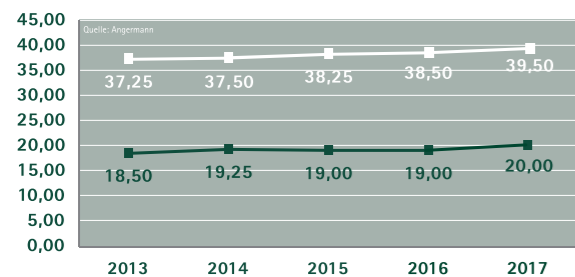
Den Markt im Blick.

Büroflächenumsatz, Office Take-up Frankfurt 2013-2017



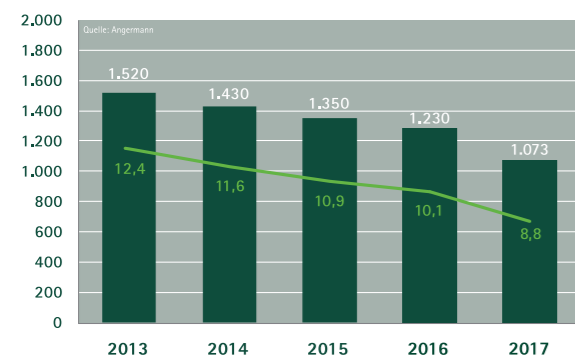
■ Vermietungsleistung in 1.000 m², Take-up in 1,000 sqm
— 10-Jahres-Durchschnitt, 10 year average

Büromieten, Office Rents Frankfurt 2013-2017



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

Büroflächenleerstand, Vacancy Frankfurt 2013-2017



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

Frankfurter Büromarkt erzielt zweitbestes Vermietungsergebnis aller Zeiten

Der Büromarkt der Mainmetropole hat in der zweiten Jahreshälfte mit einem Büroflächenumsatz von fast 500.000 m² die gute Vermietungsleistung des ersten Halbjahrs (248.000 m²) unerwartet stark übertroffen. Das Gesamtjahresergebnis von 741.000 m² ist dabei um 44 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das Jahresergebnis ordnet sich als zweitbestes Ergebnis aller Zeiten ein und übertrifft den Zehnjahresdurchschnitt mit einem Plus von 55 % und hebt diesen für die nächsten Berechnungen um 3,4 % auf 478.000 m² an. Die Betrachtung der einzelnen Flächensegmente zeigt, dass der hohe Flächenumsatz maßgeblich durch größere und Großtransaktionen zustande gekommen ist. So liegt der Anteil an Abschlüssen ab 10.000 m² am Flächenumsatz für das Gesamtjahr 2017 bei ungefähr 22 %, fast genauso hoch wie die Abschlüsse in der Größenklasse 5.000 – 10.000 m² mit einem Anteil von 17 % am Gesamtumsatz. Dass die Leerstandsquote erneut sinkt, war zu erwarten. Dass sie sich auf nunmehr 8,8 % reduziert, ist dem geringen Fertigstellungsvolumen in 2017 geschuldet. Projekte waren stark nachgefragt, so konnte der Winx Tower, der Omniturm, und der Marienturm Mieter gewinnen. Aurelis Real Estate hat im Europaviertel die Deutsche Bahn gewonnen und konnte The Brick und den angrenzenden Office-Tower mit insgesamt 52.000 m² Mietfläche vollvermieten. Die Vorvermietungsquoten bei diesen hochwertigen Neubauprojekten haben neben einer Flächenverknappung in Teilsegmenten auch Auswirkungen auf die Entwicklung der Mietpreise. Die Effektivmiete für Büroflächen hat sich partiell um bis zu 15 % erhöht. Der Transformationsprozess zum Vermietermarkt schreitet voran. Die Gewährung von Incentives wird sich im Zuge dieses Trends weiter verringern. Die aktuelle nominale Durchschnittsmiete liegt nach dem vierten Quartal 2017 bei 20,00 € (+ 5,3 %). Die Spitzenmiete hat ebenfalls zugelegt und beträgt nunmehr 39,50 €/m² (Durchschnitt der top 3-5 % der Mietvertragsabschlüsse). Dass Banken und Finanzberater mit einem Umsatzanteil von 27,1 % die Hauptbranche bei den Vermietungstransaktionen bilden, ist auch auf die BREXIT Diskussionen und deren Auswirkungen zurückzuführen. Die ersten ca. 1.000 zusätzlichen Mitarbeiter wurden bei den bisherigen Anmietungen bereits eingeplant, weitere folgen. Dahinter befindet sich, u.a. durch die Großtransaktionen der Deutschen Bahn, die Branche Transport, Verkehr und Logistik mit 14,4 % auf dem zweiten Platz. Die Beratungsbranche, deren Umsatzanteil 12,8 % beträgt, wurde somit auf den dritten Rang verdrängt.

Mit einem Aufschwung der Coworking-Anbieter konnte die Branche Dienstleistungen ihren Anteil von ca. 12,0 % halten. Insgesamt wurden 2017 im Vergleich zu 2016 um die 35.000 m² mehr Flächen an Coworking- und Business Center-Anbieter vermietet. Auch 2018 wird dieser Trend anhalten und sich sogar noch verstärken, denn neben den Startups und Selbstständigen verlagern auch große Unternehmen zunehmend ihre F+E Abteilung in Coworking- oder Business-Center. Der Frankfurter Büromarkt befindet sich neben dem BREXIT in einem zyklisch bedingt positiven Umfeld. Auch die wirtschaftliche Gesamtsituation ist weiterhin sehr gut und Unternehmen wachsen. Schon heute sind wieder einige Großgesuche im Markt bekannt, die in 2018 das Umsatzvolumen deutlich beeinflussen werden und zu einem weiteren sehr guten Ergebnis führen können. Diese Nachfragesituation in Kombination mit den Vorvermietungsquoten in Projekten mit Fertigstellung in 2018 und Anfang 2019 verknappen das kurzfristige Flächenangebot im hochwertigen Segment zunehmend. Eine weitere positive Mietpreisentwicklung im effektiven wie nominalen Bereich sowie die Abnahme der Leerstände ist damit nahezu sicher.

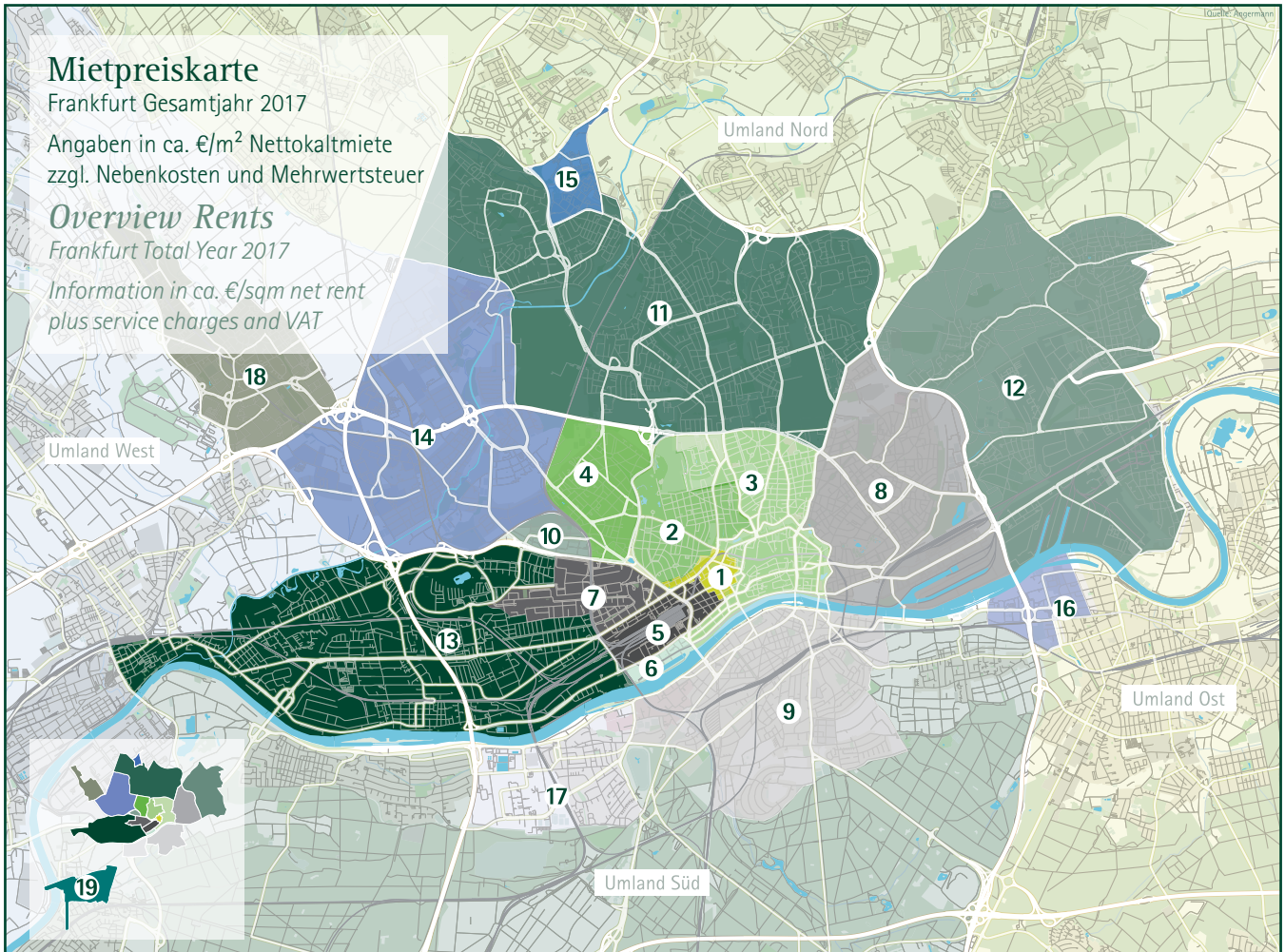
Second best letting performance of all time in the Frankfurt office market

The office space take-up of almost 500,000 sqm in the Frankfurt office market in the second half of the year was unexpectedly well in excess of the good performance in the first half of the year (248,000 sqm). The full year take-up of 741,000 sqm corresponded to an increase of 44% compared to 2016. It was the second-best performance of all time and was 55% above the 10-year average, which has now risen by 3.4% to 478,000 sqm as a result. A look at the individual size categories shows that the high level of take-up is driven by transactions in the two top size categories. Around 22% of the full year take-up in 2017 was attributable to deals in the >10,000 sqm size category, whilst deals in the 5,000 sqm – 10,000 sqm size category accounted for a share of 17% of total take-up. The vacancy rate fell again, as expected, and is now down to 8.8% is due to the low volume of new-build completions during 2017.

Projects were in high demand and this ensured that the Winx Tower, Omniturm and Marienturm secured tenants. Aurelis Real Estate has



secured Deutsche Bahn as tenant in the Europaviertel and has achieved full lease up of The Brick and the adjoining office tower with a total lettable area of 52,000 sqm. In addition to the increasing scarcity of space in certain segments, the proportion of prelets in these high-quality new-build projects is also having an effect on rental prices. The effective rent for office space has increased by up to 15% in some areas. The transformation process to a landlord's market is well underway and the tendency to grant incentives will diminish further as a result. The current nominal average rent was €20.00/sqm/ (+5.3%) at the end of the fourth quarter. The prime rent has also risen to its current level of €39.50/sqm (average of the top 3-5% of all new leases). Banks and financial services providers were the most active sector with a share of 27.1% of all letting transactions due to the "Brexit effect". The initial approx. 1,000 additional staff have already been factored in amongst the new letting deals, and more are on their way. The transport, distribution and logistics segment assumed second place with 14.4%, including the large-scale letting to Deutsche Bahn, thereby shifting consultancies into third place with 12.8%. The upswing in lettings to co-working space providers meant that the business services providers held onto their share of around 12%. There was 35,000 sqm more space let to co-working space and business centre providers in 2017 compared to 2016. This trend will continue and even increase in 2018 as start-ups and self-employed people are joined by large companies increasingly relocating their research & development divisions into co-working space and business centres. The Frankfurt office market is experiencing an upward cycle in addition to the impetus created by Brexit. The overall economic situation remains very good and companies are growing. There are already a number of large-scale enquiries in the market, which will be a significant driver of take-up volume in 2018 and could result in another very good performance. This demand situation in combination with the level of preletting in projects scheduled for completion in 2018 and early 2019 is increasing the scarcity of high-quality space available in the short-term. This means that a further positive growth in both effective and nominal rents, and a reduction in vacancy are almost assured.



Mietpreiskarte

Frankfurt Gesamtjahr 2017

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

Overview Rents

Frankfurt Total Year 2017

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

1 Bankenviertel	31,75 - 39,50	11 Frankfurt Nord	12,00 - 16,50	Umland Nord	9,00 - 15,50
2 Westend	23,00 - 38,50	12 Frankfurt Ost	8,00 - 15,75	Umland Ost	7,50 - 14,00
3 Innenstadt	21,25 - 36,50	13 Frankfurt West	9,50 - 15,50	Umland West	8,00 - 13,50
4 Bockenheim	16,25 - 20,00	14 Rödelheim / Hausen / Sossenheim	9,50 - 14,75	Umland Süd	9,00 - 14,00
5 Hauptbahnhof	14,75 - 23,00	15 Heddernheim / Mertonviertel	10,50 - 14,75		
6 Westhafen	17,50 - 27,00	16 Kaiserlei	10,25 - 13,00		
7 An der Messe / Europaviertel	16,25 - 28,50	17 Niederrad	11,75 - 15,50		
8 Ostend	13,75 - 18,00	18 Eschborn	11,50 - 18,50		
9 Frankfurt Süd / Sachsenhausen	13,50 - 22,00	19 Flughafen	18,75 - 29,00		
10 City West	14,75 - 20,50				

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

Angermann Real Estate Advisory AG

Hamburg

Berlin

Stuttgart

Hannover

Frankfurt

Düsseldorf

Angermann Investment Advisory AG

ABC-Straße 35

Lennéstraße 1

Bolzstraße 3

Windmühlenstraße 3

Guiollettstraße 48

Duisburger Straße 91

20354 Hamburg

10785 Berlin

70173 Stuttgart

30159 Hannover

60325 Frankfurt am Main

40479 Düsseldorf

info@angermann.de

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

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

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

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

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

Tel. +49 (0)211-4 36 91 29-99

www.bürosuche.de

REAL ESTATE | MERGERS & ACQUISITIONS | BUSINESS CONSULTANTS | MACHINERY & FINANCE



Wir drucken auf Recyclingpapier, das mit dem Blauen Engel ausgezeichnet wurde.