

Research Frankfurt

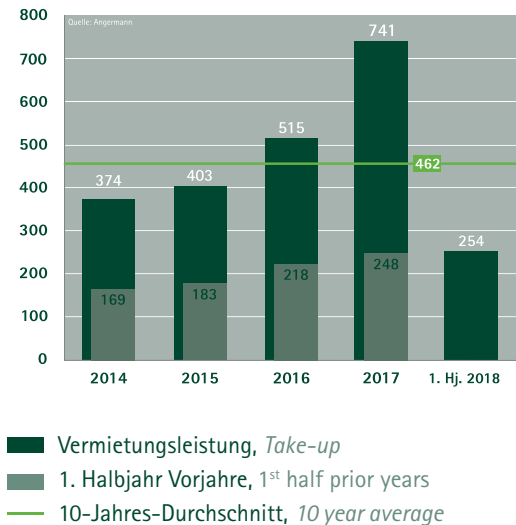
Büromarktbericht Frankfurt
1. Halbjahr 2018

*Office Market Report Frankfurt
1st Half 2018*

Den Markt im Blick.

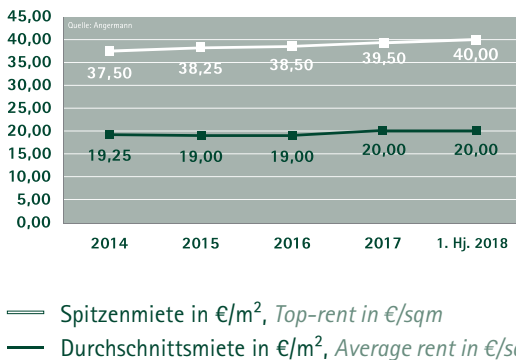
Büroflächenumsatz, *Office Take-up*

Frankfurt 2014–2018



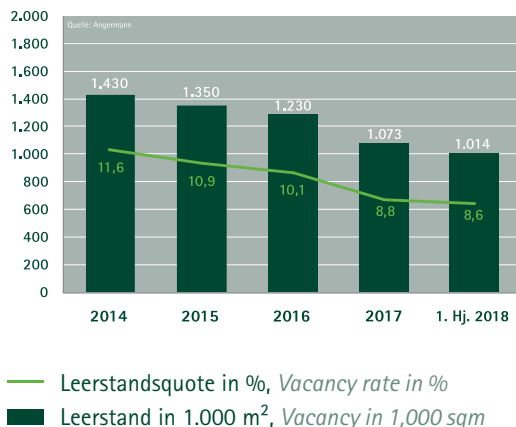
Büromieten, *Office Rents*

Frankfurt 2014–2018



Büroflächenleerstand, *Vacancy*

Frankfurt 2014–2018



Halbzeit auf dem Frankfurter Büromarkt

Nach dem Rekordflächenumsatz im Jahr 2017 hat sich die positive Tendenz im Büromarkt der Mainmetropole im 1. Halbjahr 2018 bestätigt. Mietvertragsverhandlungen aus dem 4. Quartal 2017 und die aktuell gute Nachfrage nach zusammenhängenden Büroflächen von mehr als 2.000 m² in Teilmärkten des CBD führten in den ersten drei Monaten zu einem Vermietungsvolumen von 155.000 m² (+15,61 % ggü. 1. Quartal 2017), und zu einem Halbjahresergebnis von 254.000 m² (+2,4 % ggü. 1. Halbjahr 2017). Die Mietinteressenten sind gut vorbereitet und mit ausreichender Vorlaufzeit auf der Suche nach geeigneten Flächen. Die Vorlaufzeitenkurve hat sich im Vergleich zu den letzten beiden Jahren aber wieder deutlich auf ein normales Niveau gestaut und veranschaulicht, das bisher weder der Brexit noch der gute Umsatz des Vorjahres zu hektik oder unüberlegten Abschlüssen führen. Die Nachfrage ist stabil und konzentriert sich qualitativ nicht auf einzelne Flächensegmente, sondern ist breit aufgestellt. Das Großflächensegment wurde von den Coworkern dominiert, gefolgt vom Finanzsektor, wobei sich hier die Finanzagentur mit ca. 8.250 m² und die KfW mit ca. 5.300 m² für die größten Anmietungen im ersten Halbjahr verantwortlich zeigten. Für die zweite Jahreshälfte kündigen sich allerdings einige bemerkenswerte Abschlüsse deutlich über 10.000 m², unter anderem in der City West und im Europaviertel, an. Es wird ein gutes Jahr für den Büromarkt Frankfurt, wenn auch unter dem Volumen des Vorjahres.

Leerstand verringert sich weiter, gesunder Büroflächenmarkt

Der Frankfurter Büromarkt nähert sich weiter einem gesunden Leerstandsniveau an und brilliert mit guten Umsatzzahlen, ohne zugleich eine zu hohe Volatilität zu signalisieren. Absorption und Neubau stehen in einem moderaten Verhältnis, so dass im Mietmarkt keine Überhitzung auszumachen ist. Kommen im zweiten Halbjahr jedoch tatsächlich die großen Abschlüsse und staucht sich die Vorlaufzeitenkurve nicht weiter, wird sich in 2019 der Mietmarkt aller Voraussicht nach zyklisch aber etwas abkühlen. Außerdem stehen einige größere Projektfertigstellungen aus, so dass abhängig vom Transaktionsvolumen die Leerstandsentwicklung bei knapp ca. 8,5 % verharren könnte. Aktuell liegt die Leerstandsrate noch bei 8,6 %. Die solide Gesamtkonstellation spiegelt sich auch in der Mietpreisentwicklung wider. Der Höchstmietpreis hat die 40,00 €/m² erreicht und der Durchschnittsmietzins ist auf 20,00 €/m² angestiegen. Dieses Niveau wird sich bis zum Jahresende halten, wobei im Effektivbereich durchaus eine stärkere Verteuerung zu erwarten ist. Der in 2017 begonnene Trend hat sich somit bestätigt und Incentives werden zunehmend vorsichtiger vergeben.

Prognose für das Gesamtjahr 2018

Für das Gesamtjahr 2018 kann mit einem Büroflächenumsatz von 620.000 m² (-16,3 % gegenüber 2017) gerechnet werden, der dann mit knapp 30 % deutlich über dem 5-Jahres-Durchschnitt liegen würde. Generell wird eine höhere Aktivität in den westlichen Teilmärkten zu verzeichnen sein. Besonders die Branchen Banken/Finanzdienstleister und Beratungsunternehmen werden im nächsten Halbjahr die noch verfügbaren, repräsentativen Flächen in Anspruch nehmen. Weitere kleinflächige Anmietungen aus Gründen des Brexits sind sehr wahrscheinlich, haben aber nicht den erhofften positiven Einfluss auf den Gesamtmarkt. Zusammengefasst werden die Hauptakteure des aktuellen Vermietungsmarktes auch zum Ende des Jahres der Grund für moderat sinkende Leerstände und einen stabilen Höchstmietpreis sein.

Half time in the Frankfurt office market

The record take-up performance in 2017 in the Frankfurt office market has been repeated over the first half of 2018. Lease contract negotiations carried over from the final quarter of 2017 and the current demand for large areas of contiguous office space in the >2,000 sqm size category in the CBD submarkets has resulted in a letting volume of 155,000 sqm in the first three months (+15.61% compared to the 1st quarter of 2017) and a half-year performance of 254,000 sqm (+2.4% compared to the first half of 2017). Prospective tenants are well prepared and are on the lookout for suitable space at an early date. There has been a further significant shift in the lead time curve back to a more normal level compared to the last two years, which shows that neither Brexit nor the high level of take-up in the previous year has yet resulted in either a rush on space or hastily concluded deals. Demand is stable and not focused on individual quality categories, but rather is more widely distributed. The larger size category was dominated by co-working space providers, followed by the financial sector in which the largest two lettings of the first half year were 8,250 sqm to the Finanzagentur and 5,300 sqm to the KfW. There are a number of noteworthy deals well in excess of 10,000 sqm expected over the second half of the year, including in the City West and Europaviertel districts. It will be a good year for the Frankfurt office market, although the final result will be lower than last year.

Vacancy continues to fall, robust office market

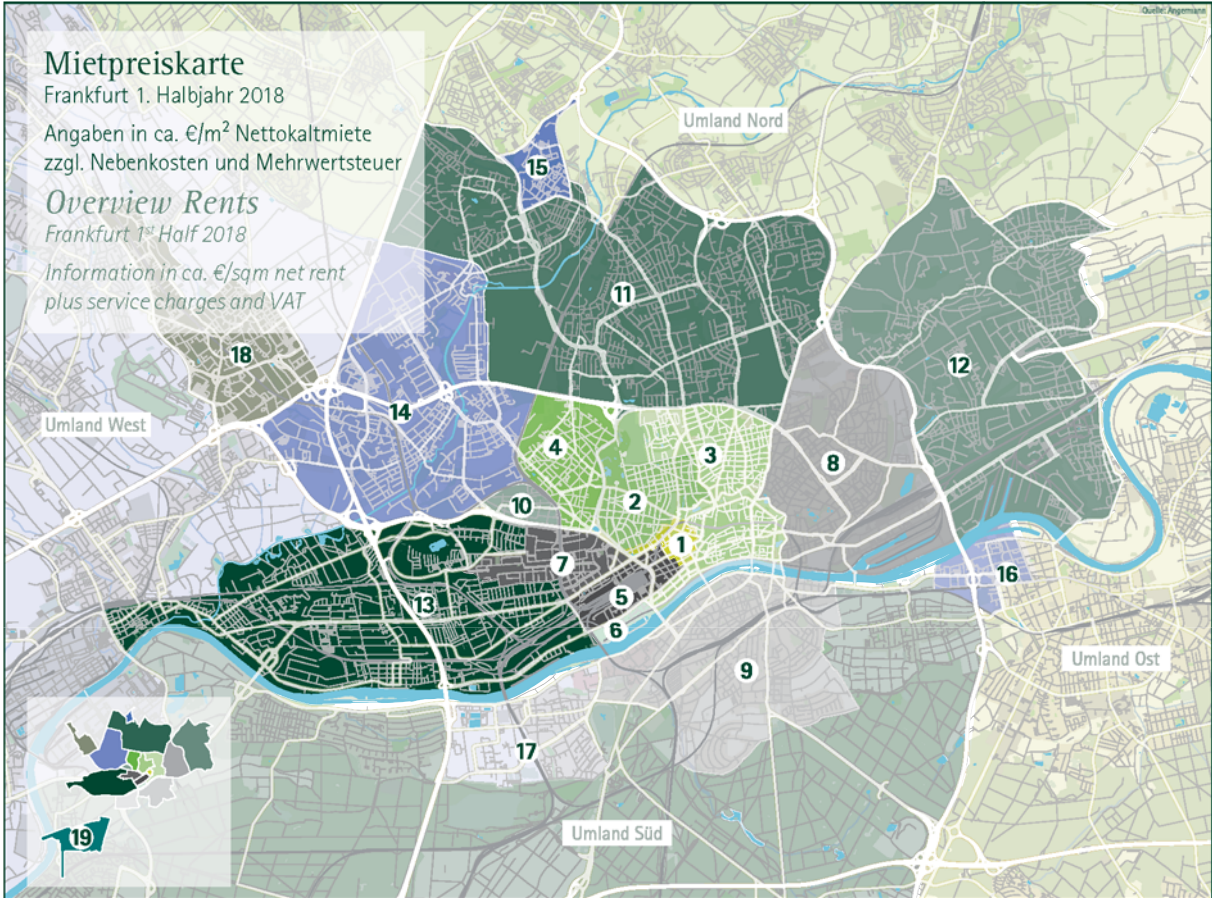
The Frankfurt office market is returning to a healthy vacancy level and is experiencing good take-up statistics without this necessarily signalling excessive volatility. Absorption and new-build are well balanced, which indicates that the letting market has not overheated. However, if the large-scale lettings expected for the second half year take place and there is no further compression of the lead time curve, the letting market cycle is likely to cool somewhat in 2019. There are also a number of outstanding large-scale project completions, which suggests that the vacancy rate could remain just below 8.5%, depending on transaction volume. The current vacancy rate is 8.6%. The robust overall conditions are also reflected in the rental price trends. The prime rent reached the €40.00/sqm mark and the average rent has risen to €20.00/sqm. They are likely to remain at this level until the end of the year, but effective rents are likely to rise by a greater degree. This confirms the trend from 2017 and there is ever more caution being exercised in granting incentives.

Forecast for the full year 2018

The total full-year office take-up in 2018 is expected to be 620,000 sqm (-16.3% compared to 2017), which would be well above par at almost 30% in excess of the 5-year average. There will generally be a higher level of activity in the western submarkets. The high-quality space still available in the market will be taken up over the next half year, in particular by the banks/financial services and consultancy sectors. There are expected to be further smaller lettings attributable to Brexit, but these have not yet had as positive an effect on the overall market as was anticipated. In conclusion, the principal players in the current letting market will be responsible for a moderate fall in vacancy level and a stable prime rent up to the end of the year.

Marktbericht zum
DOWNLOAD!





1 Bankenviertel	32,00 – 40,00	11 Frankfurt Nord	11,50 – 16,75	Umland Nord	9,00 – 15,00
2 Westend	23,50 – 38,50	12 Frankfurt Ost	8,25 – 15,75	Umland Ost	8,00 – 14,00
3 Innenstadt	21,50 – 37,00	13 Frankfurt West	10,00 – 15,00	Umland West	8,00 – 14,00
4 Bockenheim	16,75 – 20,50	14 Rödelheim / Hausen / Sossenheim	9,50 – 14,00	Umland Süd	9,00 – 12,50
5 Hauptbahnhof	15,25 – 21,00	15 Hedderheim / Mertonviertel	10,00 – 15,00		
6 Westhafen	19,50 – 25,00	16 Kaiserlei	10,75 – 14,00		
7 An der Messe / Europaviertel	16,50 – 29,00	17 Niederrad	12,50 – 15,75		
8 Ostend	14,00 – 18,50	18 Eschborn	11,75 – 18,00		
9 Frankfurt Süd / Sachsenhausen	14,00 – 22,50	19 Flughafen	17,00 – 27,00		
10 City West	15,00 – 18,00				

(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
 Guilolettstraße 48
 60325 Frankfurt am Main
 Tel. +49 (0)69-5 05 02 91-0