



FRANKFURT  
OFFICE  
ANNUAL 2015

## KEY FACTS

- 🏠 Flächenumsatz: **390.500 m<sup>2</sup>**
- ➡ Mietverträge < 1.000 m<sup>2</sup>: **356**
- ➡ Mietverträge > 1.000 m<sup>2</sup>: **64**
- ➡ Mietverträge > 5.000 m<sup>2</sup>: **9**

- 🏠 Take-up: **390,500 sq m**
- ➡ Transactions < 1,000 sq m: **356**
- ➡ Transactions > 1,000 sq m: **64**
- ➡ Transactions > 5,000 sq m: **9**

# FLÄCHENUMSATZ

Der Frankfurter Büromarkt verzeichnete 2015 ein Transaktionsvolumen von ca. 390.500 m<sup>2</sup> und somit einen Umsatzzuwachs von ca. 6 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Das 2. Halbjahr weist hierbei mit etwa 211.900 m<sup>2</sup> einen höheren Umsatzanteil gegenüber dem 1. Halbjahr auf. Zwar konnte der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gesteigert werden, liegt aber dennoch unter den erhofften Erwartungen. Der Eigennutzerdeal der Deutschen Vermögensberatungs AG über ca. 32.000 m<sup>2</sup> im Bahnhofsviertel aus dem 1. Quartal war der einzige Abschluss im Flächensegment über 10.000 m<sup>2</sup>. Im Bereich über 5.000 m<sup>2</sup> konnten dahingegen acht Mietverträge verzeichnet werden. Im Vorjahr wurde in diesem Segment nur ein Mietvertrag registriert. Ein Plus konnte auch im Bereich unter 1.000 m<sup>2</sup> verzeichnet werden, der Bereich über 1.000 m<sup>2</sup> jedoch blieb nahezu unverändert. In der Analyse der Büroflächenumsätze nach Teilmärkten dominieren in diesem Jahr die Teilmärkte Westend, Innenstadt und Bahnhofsviertel. Trotz der Steigerung im Vorjahresvergleich konnte der Bürovermietungsmarkt 2015 nicht an den langjährigen Durchschnitt anknüpfen. Dennoch prognostiziert Knight Frank aufgrund vorliegender Gesuche im Großflächensegment für das Jahr 2016 ein Überschreiten der 400.000 m<sup>2</sup>-Marke.

## SPACE TAKE-UP

In 2015, the Frankfurt office market registered a take-up volume of approx. 390,500 sq m, an increase of 6 % year-on-year. At around 211,900 sq m, take-up in the second half of the year was clearly higher than in the first; however, despite increasing year-on-year, space take-up was lower than expected. The owner-occupier deal by Deutsche Vermögensberatungs AG for 32,000 sq m in the Main Station Area in the first quarter was the only contract concluded for premises greater than 10,000 sq m. By contrast, there were eight lease contracts signed for premises greater than 5,000 sq m; this size category claimed only one lease contract in 2014. There was also a rise in the number of contracts concluded for premises with less than 1,000 sq m; on the other hand, there was very little change in take-up in the > 1,000 sq m size category. In an analysis of office space take-up by submarket, most activity was observed in the Westend, City Centre and Main Station Area submarkets. Despite the rise over the course of the year, the office space take-up could not match the long-term average; nevertheless, Knight Frank expects the 400,000 sq m mark to be exceeded in 2016, principally as a result of current enquiries in the larger size categories.

TABELLE 1 · TABLE 1

### Büromarktdaten Office market data

	2012	2013	2014	2015
Umsatz (kumulativ) in m <sup>2</sup> Take-up (cumulative) sq m	513.100	430.000	368.200	390.500
Bestand (kumulativ) in m <sup>2</sup> Stock (cumulative) sq m	12.092.152	12.134.207	12.168.438	12.096.164
Leerstand in m <sup>2</sup> Vacancy sq m	1.467.802	1.385.617	1.272.568	1.109.150
Leerstandsrate in % Vacancy rate in %	12,1	11,4	10,4	9,2
Spitzenmiete in € in m <sup>2</sup> / Monat Prime rent in € / sq m / month	36,00	38,00	38,00	38,50

Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2016 · All indications are subject to correction. January 2016

## Mieten/Leerstand/Angebot

Die Spitzenmiete lag zum Jahresende bei € 38,50/m<sup>2</sup> und verzeichnete somit einen leichten Anstieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dies entspricht einem Plus von € 0,50/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete hingegen fiel um € 0,30/m<sup>2</sup> und liegt derzeit bei rund € 19,50/m<sup>2</sup>. Verantwortlich hierfür ist insbesondere die Tatsache, dass Großabschlüsse vor allem in Teilmärkten außerhalb des CBD stattgefunden haben u.a. Bahnhofsviertel, Eschborn und Ost.

Der Büroflächenbestand hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum auf ca. 12,09 Mio. m<sup>2</sup> leicht verringert. Bei einem Leerstand von ca. 1,11 Mio. m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine reduzierte Leerstandsquote von ca. 9,2 %. Der Rückgang ist weiterhin auf vermehrte Umnutzung oder Revitalisierungen veralteter Bürogebäude und die geringen spekulativen Fertigstellungen zurückzuführen.

In 2015 belief sich das Baufertigstellungsvolumen auf ca. 110.000 m<sup>2</sup>, wobei alleine der St. Martin Tower in der City-West mit rund 24.000 m<sup>2</sup> zu Buche schlägt. Für 2016 ist die Fertigstellungspipeline leicht erhöht. Hierbei fällt der Hauptanteil auf Entwicklungen, die aufgrund erfolgreicher Vermietungen angestoßen wurden.

## Rents/Vacancy/Supply

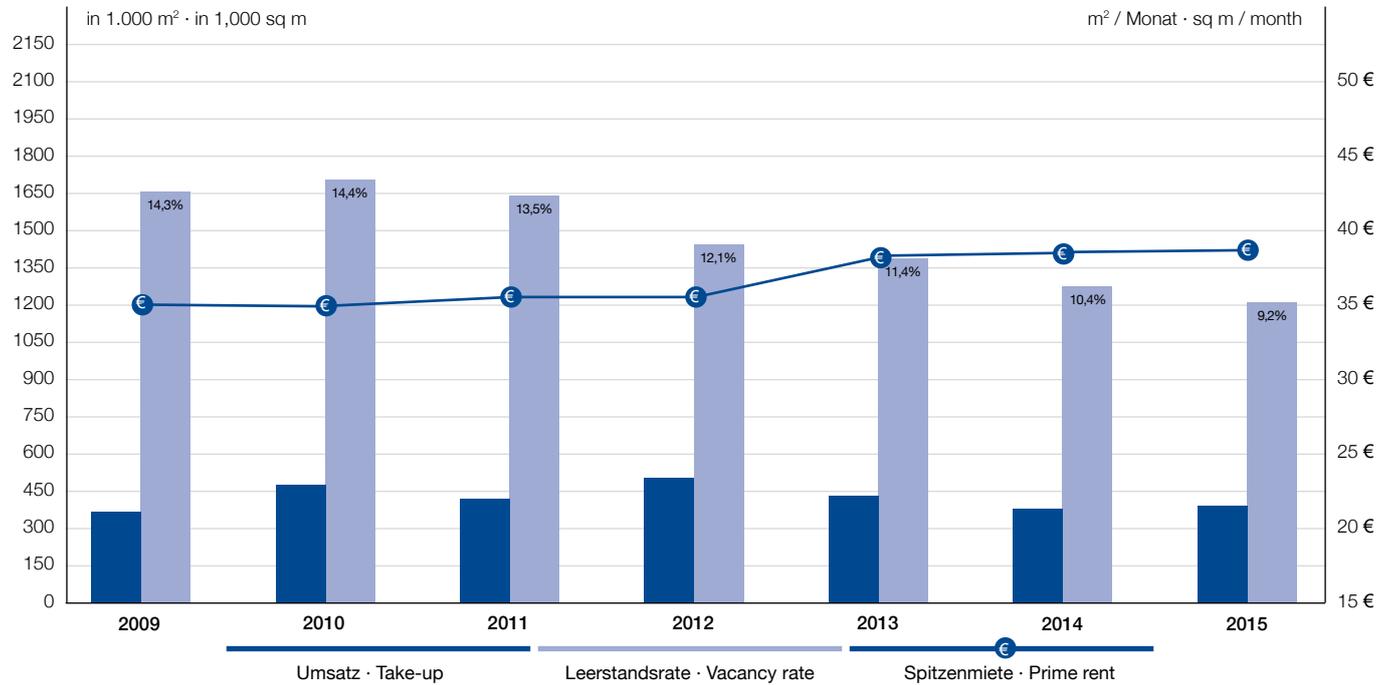
The prime rent reached € 38.50/sq m by the end of the year, a slight rise of € 0.50/sq m compared to the same period last year. By contrast, the average rent decreased by € 0.30/sq m to reach about € 19.50/sq m. This was due to the significant number of large-scale deals taking place in submarkets outside the CBD including the Main Station Area, Eschborn and East districts.

The stock of office space reduced slightly year-on-year to around 12.09 million sq m. Based on a volume of vacancies in the order of 1.11 million sq m, the vacancy rate has reduced to its current level of approx. 9.2 %. This is furthermore due to several conversions or refurbishments of obsolete office buildings, and the low volume of speculative completions.

A total of 110,000 sq m of new office space was completed in 2015, with St. Martin Tower in the City-West responsible for around 24,000 sq m of this. A slight increase in the completion rate is expected in 2016. Most of this is due to developments started after securing a sufficiently high pre-letting rate.

GRAFIK 1 · CHART 1

Büromarkt Frankfurt/Main 2015 · Office market Frankfurt/Main 2015



Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2016 · All indications are subject to correction. January 2016

TABELLE 2 · TABLE 2

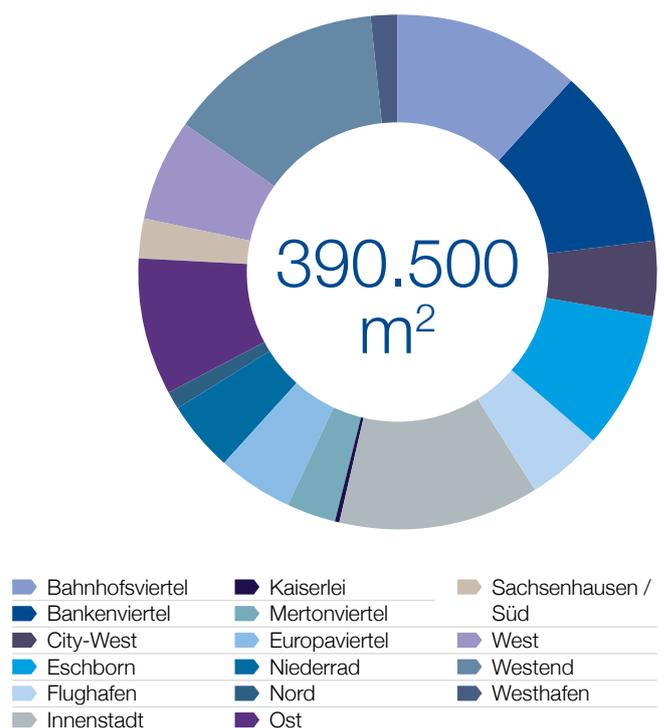
Teilmärktedaten 2015  
Data by market area 2015

Market Area	Umsatz / Take-up in m² / sq m
Bahnhofsviertel	45.600
Bankenviertel	45.100
City-West	18.800
Eschborn	33.200
Flughafen	18.600
Innenstadt	48.300
Kaiserlei	1.550
Mertonviertel	12.100
Messe/Europaviertel	18.500
Niederrad	17.000
Nord	4.750
Ost	33.000
Sachsenhausen / Süd	10.200
West	24.700
Westend	53.300
Westhafen	5.800
<b>Gesamt total</b>	<b>390.500</b>

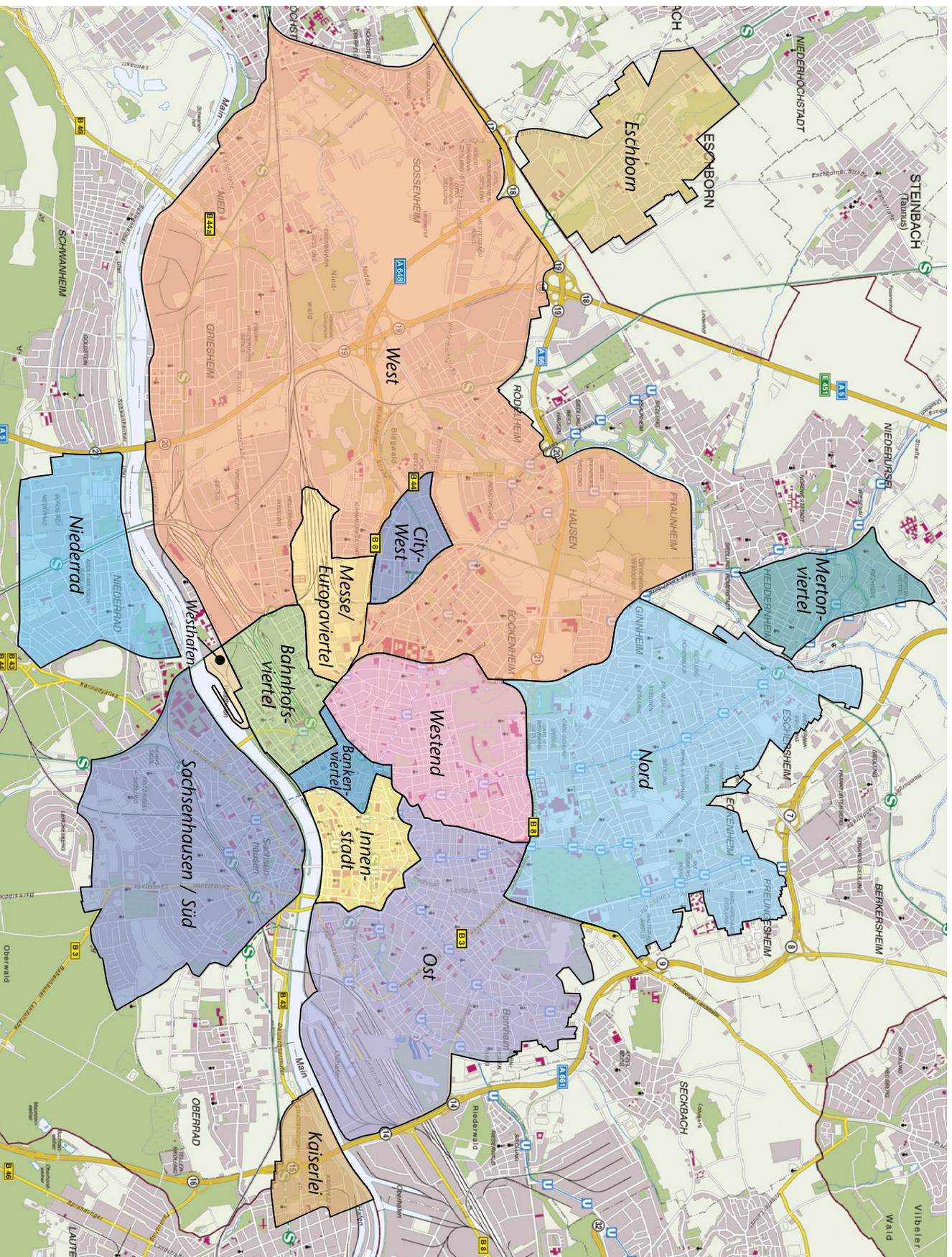
Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2016  
All indications are subject to correction. January 2016

GRAFIK 2 · CHART 2

Umsatz nach Teilmärkten 2015  
Take-up by market area 2015



Mietpreisspanne in €/m<sup>2</sup> · Rent price level in €/sq m



Bahnhofsviertel	9,00 - 19,50
Bankenviertel	17,50 - 39,50
City-West	10,00 - 18,50
Eschborn	8,00 - 15,00
Flughafen	15,50 - 25,00
Innenstadt	12,00 - 36,50
Kaiserlei	8,50 - 12,00
Mertonviertel	10,00 - 13,50
Messe / Europaviertel	16,00 - 30,00
Niederrad	9,00 - 15,50
Nord	8,00 - 12,00
Ost	8,00 - 16,00
Sachsenhausen / Süd	10,00 - 19,00
West	8,50 - 16,00
Westend	13,50 - 36,00
Westhafen	18,50 - 24,50



+49 (0)69 55 66 33-0  
www.knightfrank.de