









FRANKFURT
OFFICE
ANNUAL 2016

KEY FACTS

-  Flächenumsatz: **531.000 m²**
-  Mietverträge < 1.000 m²: **496**
-  Mietverträge > 1.000 m²: **73**
-  Mietverträge > 5.000 m²: **16**

-  Take-up: **531,000 sq m**
-  Transactions < 1,000 sq m: **496**
-  Transactions > 1,000 sq m: **73**
-  Transactions > 5,000 sq m: **16**

FLÄCHENUMSATZ

Der Frankfurter Büovermietungsmarkt erzielt 2016 mit einem Vermietungsvolumen von ca. 531.000 m² Fläche ein Spitzenresultat. Dieses ist das höchste Ergebnis seit zehn Jahren und entspricht einem Zuwachs von knapp 36%. Während das erste Halbjahr 2016 mit 213.500 m² bereits ordentlich an Fahrt aufnahm, entfaltete der Markt von Juli bis Dezember mit 317.000 m² Flächenumsatz sein größtes Potenzial. Den krönenden Jahresabschluss bildete der zugleich erfolgreichste Monat Dezember mit ca. 90.000 m². Bei Banken, Finanzdienstleistungen, Versicherungen und Beratungsgesellschaften besonders begehrt waren die Lagen Westend, Bankenviertel und Innenstadt. Nach Jahren der Mietvertragsverlängerungen zeigten sich insbesondere deutsche Großunternehmen besonders abschlussfreudig. Insgesamt wurden 585 Mietverträge geschlossen, 16 davon entfielen auf das Flächensegment > 5.000 m². Die größten Abschlüsse stellten die Anmietung der DB Netz AG mit 45.000 m² dar sowie zwei Großanmietungen im Bankenviertel mit 20.000 m² bzw. 17.800 m² (EZB). Der Frankfurter Büromarkt bleibt auch 2017 hoch attraktiv: Viele internationale Unternehmen haben ihre Strategien in den Bereichen Flächenoptimierungen bzw. Umsiedlung von Headquarters und Niederlassungen noch nicht umgesetzt. Vor diesem Hintergrund und aufgrund von vorliegenden Gesuchen erwartet Knight Frank nahezu in allen Segmenten ein erneutes Überschreiten der 500.000 m²-Marke.

FLOOR-SPACE TURNOVER

The Frankfurt office letting market achieved outstanding results in 2016, with a rental volume of 531,000 sq m by leasing and owner occupation. This is the highest achieved outcome in ten years and is an increase of almost 36%. Whilst the first half-year period gathered significant momentum with 213,500 sq m managed, the second half-year from July onwards developed fully in its potential and achieved 317,000 sq m in floor-space turnover. The last month of the business year 2016, December, saw a floor-space turnover of 90,000 sq m. Location-wise, areas including the West End, banking district and city centre were especially favoured by banks, financial service companies, insurance companies and consulting agencies. After years of prolonging lease contracts, large German enterprises seem notably eager to terminate existing contracts. 585 lease contracts were concluded in total, 16 of which could be attributed to a floor-segment of > 5,000 sq m. The largest successful transactions were achieved through the DB Netz AG rental of 45,000 sq m as well as two large rentals in the banking district of 20,000 sq m and 17,800 sq m by the European Central Bank. The Frankfurt office estate market remains highly attractive in 2017: many international enterprises have not yet implemented their strategies in the areas of space-optimisation and relocation of headquarters and subsidiaries but we at Knight Frank reasonably expect an exceedance of the 500,000 sq m mark in nearly all segments.

TABELLE 1 · TABLE 1

Büromarktdaten Office market data

	2013	2014	2015	2016
Umsatz (kumulativ) in m ² Take-up (cumulative) sq m	430.000	368.200	390.500	531.000
Bestand (kumulativ) in m ² Stock (cumulative) sq m	12.134.207	12.168.438	12.096.164	12.089.162
Leerstand in m ² Vacancy sq m	1.385.617	1.272.568	1.109.150	1.102.148
Leerstandsrate in % Vacancy rate in %	11,4	10,4	9,2	9,1
Spitzenmiete in € in m ² / Monat Prime rent in € / sq m / month	38,00	38,00	38,50	38,50

Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2017 · All indications are subject to correction. January 2017

Mieten/Leerstand/Angebot

Die Spitzenmiete lag zum Jahresende unverändert gegenüber dem Vorjahr bei € 38,50/m², wohingegen die Durchschnittsmiete weiter aufgrund fehlender Abschlüsse im hochpreisigen Segment auf € 18,95/m² gefallen ist (2015: € 19,50/m²).

Die hohe Marktaktivität hat auch die Leerstandsrate, die 2010 noch bei 14,1% lag, kräftig schmelzen lassen. Nach Jahren lag sie 2016 bei einem Flächenbestand von 12.089.162 m² mit 9,1% erstmals wieder unter der 10%-Marke, was als ein gutes Signal für Immobilieneigentümer und Investoren gewertet wird.

Die Stimmung bei den Projektentwicklern ist gut, bis sehr gut. Zu den Projekten, die 2017 fertiggestellt werden zählen u.a. die Kernsanierung für die DVAG in der Windmühlstraße mit ca. 37.000 m² und das Main Zero (Deutsche Bank Campus) in der Mainzer Landstraße mit ca. 16.000 m².

Knight Frank geht davon aus, dass allein in den kommenden zwei Jahren rund 250.000 m² Neubaufächen dem Markt zugeführt werden, wovon rund 50% dem Markt noch zur Anmietung zur Verfügung stehen.

Rents/Vacancy/Supply

Peak rent remained unchanged to last year at € 38.50/sq m, whereas the average rent fell further due to a lack of completed contracts in the high-priced segment (2015: € 19.50/sq m).

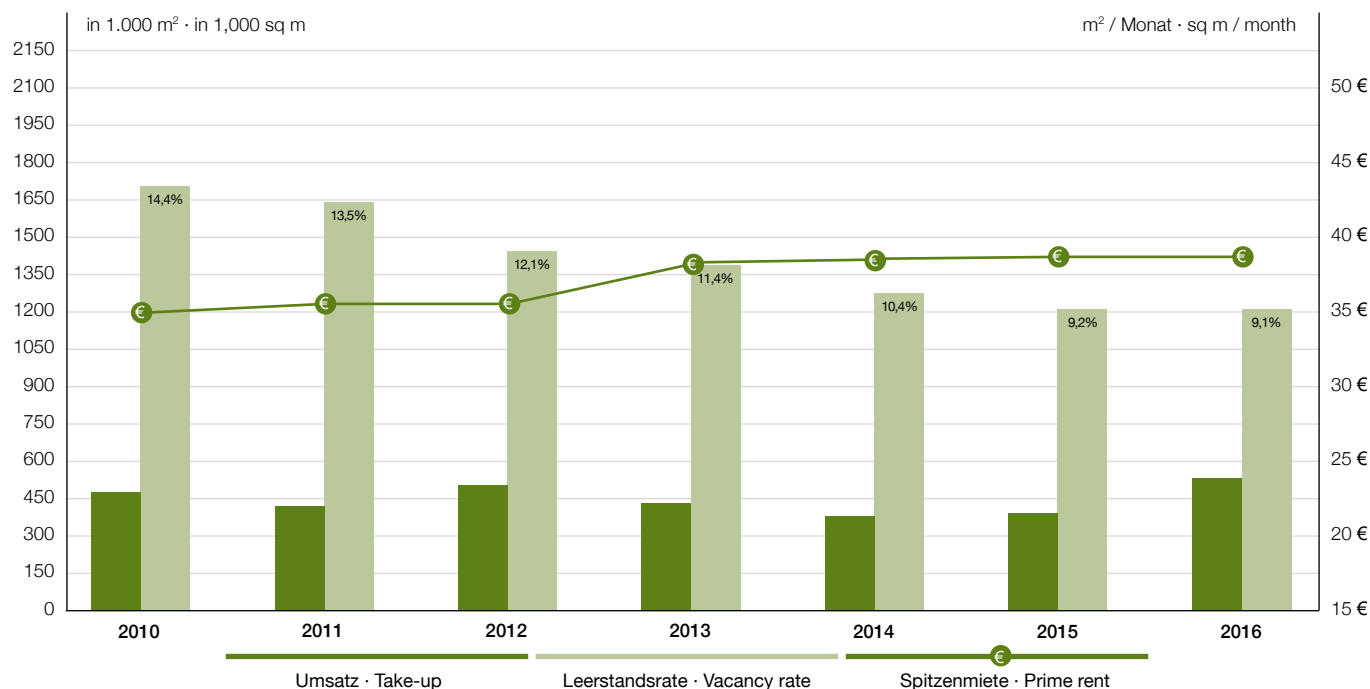
The high market activity resulted in a significantly lower vacancy rate, which in 2010 was at a whopping 14.1%. In 2016, it remained under the 10% mark at 12,089,162 sq m of available spaces for the first time in many years (9.1%). This is interpreted as an excellent sign for property owners and investors.

The general sentiment amongst project developers is good to very good. Included in the projects set to be completed this year is the structural restoration of the DVAG in the Windmühlstraße with approx. 37,000 sq m and the Main Zero (Deutsche Bank area) in the Mainzer Landstraße (16,000 sq m).

Knight Frank expects around 250,000 sq m of new space developing in the coming 2 years, of which approx. 50% are currently available for rental.

GRAFIK 1 · CHART 1

Büromarkt Frankfurt/Main 2016 · Office market Frankfurt/Main 2016



Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2017 · All indications are subject to correction. January 2017

TABELLE 2 · TABLE 2

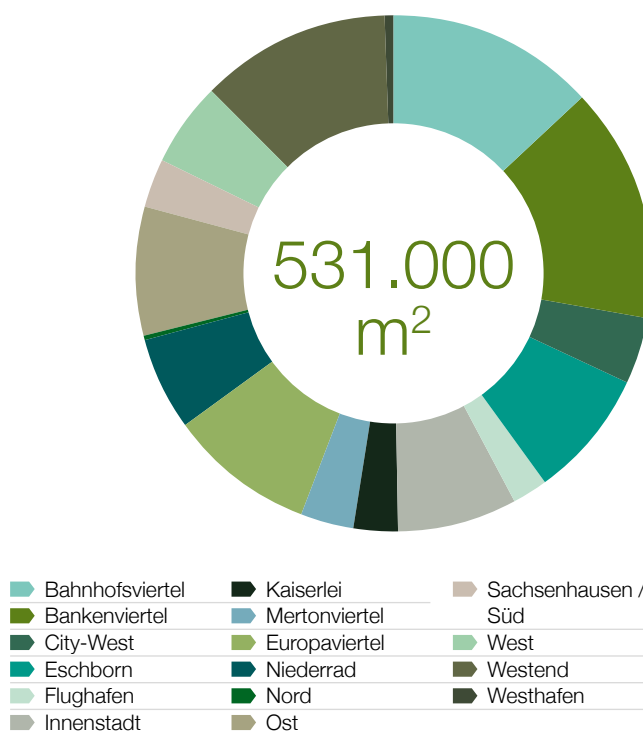
Teilmarktdaten 2016
Data by market area 2016

	Umsatz / Take-up in m ² / sq m
Bahnhofsviertel	69.600
Bankenviertel	78.600
City-West	22.300
Eschborn	41.900
Flughafen	12.400
Innenstadt	40.400
Kaiserlei	13.600
Mertonviertel	18.400
Messe/Europaviertel	48.500
Niederrad	30.500
Nord	2.300
Ost	43.300
Sachsenhausen / Süd	15.200
West	28.100
Westend	63.300
Westhafen	2.600
Gesamt total	531.000

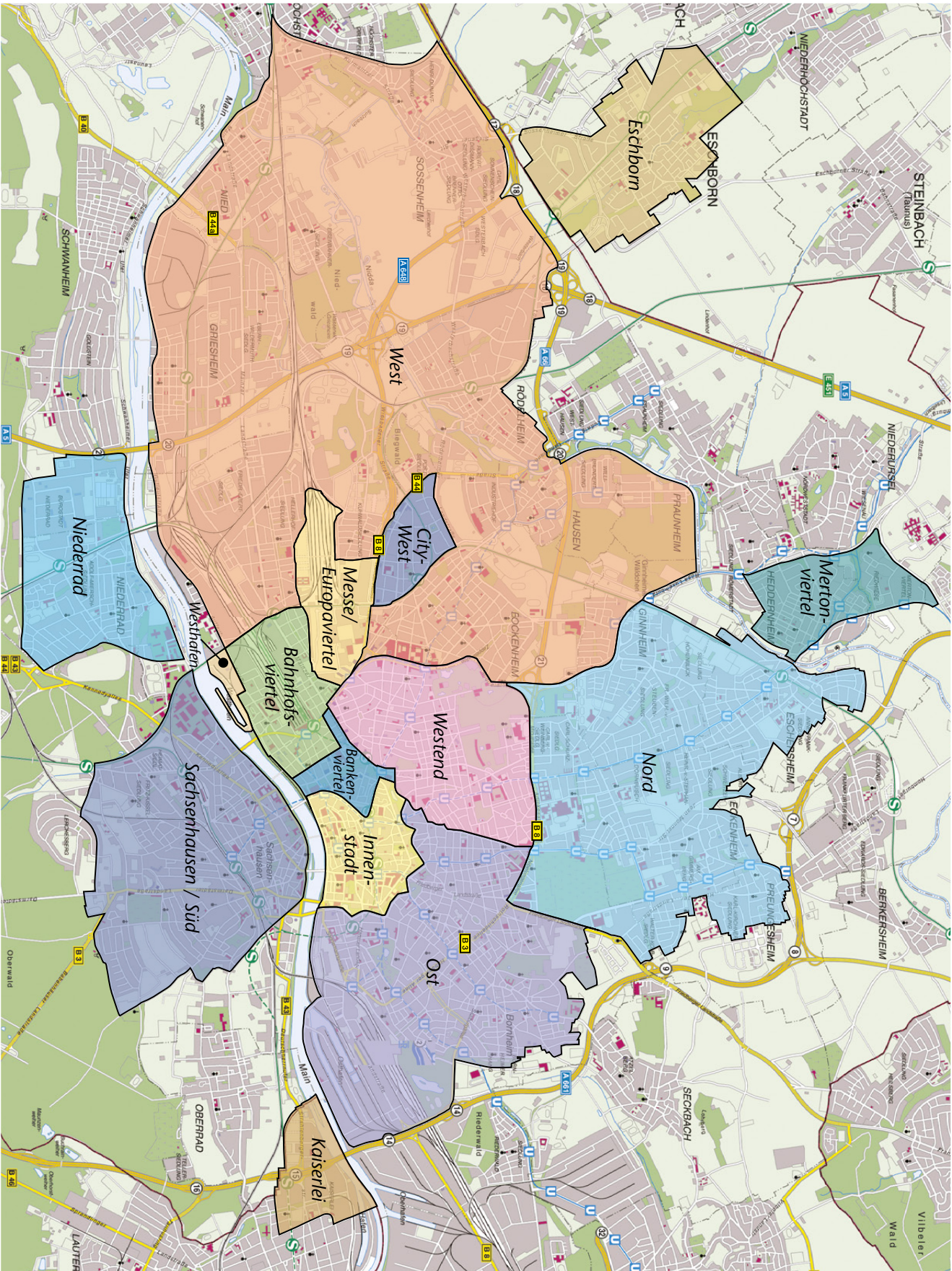
Alle Angaben ohne Gewähr. Stand Januar 2017
All indications are subject to correction. January 2017

GRAFIK 2 · CHART 2

Umsatz nach Teilmärkten 2016
Take-up by market area 2016



Mietpreisspanne in €/m² · Rent price level in €/sq m



Bahnhofs-viertel	9,00 - 19,50
Bankenviertel	17,50 - 42,00
City-West	10,00 - 18,50
Eschborn	8,50 - 15,00
Flughafen	15,50 - 25,00
Innenstadt	12,00 - 36,50
Kaiserlei	8,50 - 12,00
Mertonviertel	10,00 - 13,00
Messe / Europaviertel	15,00 - 32,50
Niederrad	9,00 - 15,50
Nord	8,00 - 13,00
Ost	8,00 - 16,00
Sachsenhausen / Süd	13,50 - 38,00
West	8,50 - 16,00
Westend	13,50 - 38,00
Westhafen	18,50 - 27,00




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