



**Büroflächen · Office Space**  
**Marktreport 2013/2014 · Frankfurt**



# Büromarkt Frankfurt

## Office market Frankfurt

### Der Markt für Bürovermietungen in Frankfurt

Im Jahr 2013 wurde auf dem Frankfurter Markt für Büroflächenvermietungen ein Flächenumsatz von rund 430.000 m<sup>2</sup> registriert. Dabei zeigten sich die beiden Halbjahre mit etwa jeweils der Hälfte des Umsatzes ausgeglichen. Bereits im ersten Halbjahr wurden 210.000 m<sup>2</sup> umgesetzt. Insgesamt ist das Jahresergebnis um 17 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Das ist darauf zurückzuführen, dass sich zahlreiche Unternehmen nach intensiver Prüfung des Flächenangebots dazu entschieden haben, ihren Mietvertrag zu verlängern. Zudem fehlten die außergewöhnlichen Großanmietungen der vergangenen Jahre wie z. B. durch die Europäische Zentralbank (EZB) im Jahr 2010.

### Steigende Mieten

Die Spitzenmiete ist im zweiten Halbjahr 2013 erneut um 50 Cent auf 38,00 EUR/m<sup>2</sup> gestiegen und erreicht damit einen der höchsten Werte der letzten Jahre. Auch die Durchschnittsmiete hat im Vergleich zum ersten Halbjahr wieder leicht angezogen.

### Gesunkener Leerstand

Trotz des geringeren Flächenumsatzes ist der Leerstand zurückgegangen. Hintergrund hierfür sind die hohen Vorvermietungszahlen bei Neubauprojekten und weiterhin die Umwandlungen von älteren Bürogebäuden zur wohnwirtschaftlichen Nutzung. Bei einem Gesamtbestand von 12,1 Mio. m<sup>2</sup> stehen gegenwärtig etwa 1,5 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 12,5 %.

### Konzentration auf die Citylagen

Mit 45 % am Gesamtumsatz wurde in der Bürolage CBD, mit Innenstadt, Westend, Messe, Banken- und Bahnhofsviertel, der höchste Flächenumsatz registriert (rund 195.000 m<sup>2</sup>) und konnte damit im Vergleich zum ersten Halbjahr noch um 5 Prozentpunkte zulegen. In der Bürolage West wurde ein Flächenanteil von rund 115.000 m<sup>2</sup>

### The office letting market in Frankfurt

In 2013 a take-up of around 430,000 m<sup>2</sup> was registered on the office letting market in Frankfurt, whereby both half-year figures were roughly equal with approx. half the turnover each. 210,000 m<sup>2</sup> were already turned over during the first half-year. On the whole the annual result has decreased by 17 % in comparison to the previous year. This is due to the fact that, after intensive examination of the range of premises available, numerous companies decided to extend their leases. In addition, there were no unusually large lettings as in previous years, e.g. by the European Central Bank (ECB) in 2010.

### Rising rents

The top rent increased again during the second half-year of 2013 by 50 cents to 38 euros/m<sup>2</sup> and therefore reached one of the top figures of the past few years. The average rent also rose again slightly in comparison to the first half-year.

### Lower vacancy rate

Despite the lower take-up, the vacancy rate has fallen. This is due to the high pre-letting figures for new construction projects and the continued conversion of older office buildings for residential use. With a total stock of 12.1 million m<sup>2</sup> at present about 1.5 million m<sup>2</sup> of office space are vacant. This corresponds to a vacancy rate of 12.5 %.

### Concentration on city locations

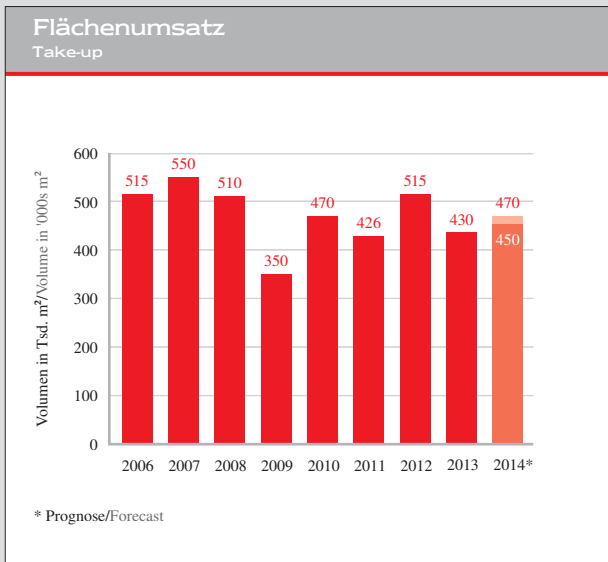
With 45 % of the total turnover, the major part of the take-up (approx. 195,000 m<sup>2</sup>) was registered in the office location CBD, including city centre, West End, exhibition halls, banking and station districts, showing an increase by 5 percentage points in comparison to the first half-year. In the office location West a share of the space amounting to approx. 115,000 m<sup>2</sup> (27 %) was registered. The greatest deal of the year was realised in the conclusion of a lease with the Commerzbank AG for 46,000 m<sup>2</sup> in the district of Hausen. This was followed by "other

#### Bedeutende Flächenumsätze - Frankfurt\*

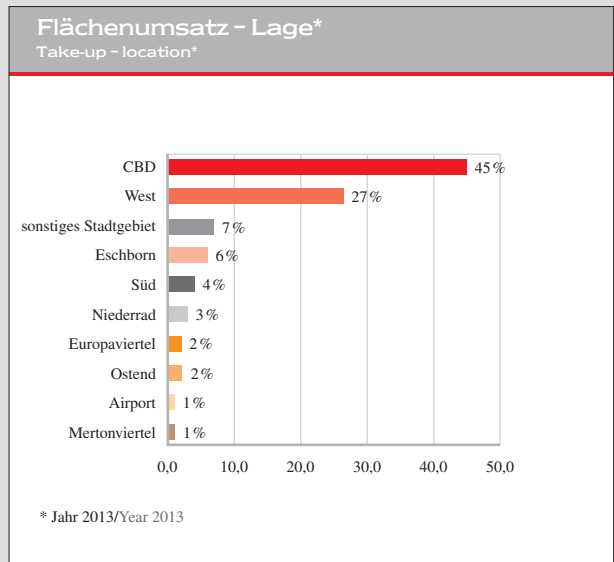
Significant take-ups - Frankfurt\*

Nutzer User	Fläche Space	Bürolagen Office area
Commerzbank AG	46.000 m <sup>2</sup>	West
Kassenärztliche Vereinigung Hessen	15.300 m <sup>2</sup>	West
Telekom	14.600 m <sup>2</sup>	sonstiges Stadtgebiet
Universal Investment GmbH	10.980 m <sup>2</sup>	West
Linklaters LLP	8.750 m <sup>2</sup>	CBD

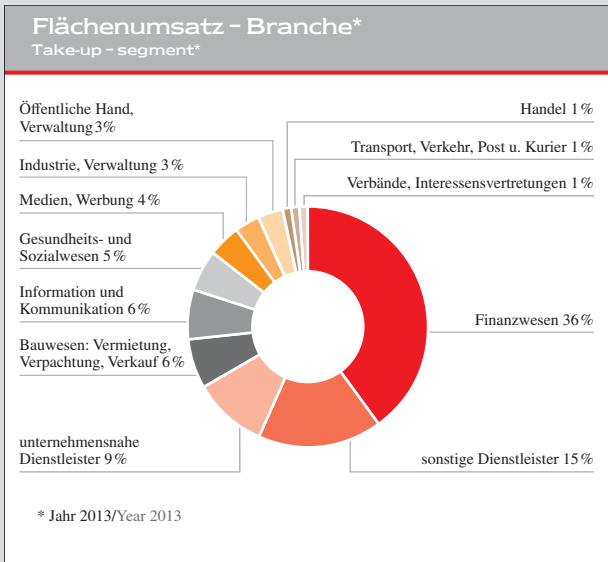
\* Jahr 2013/year 2013  
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



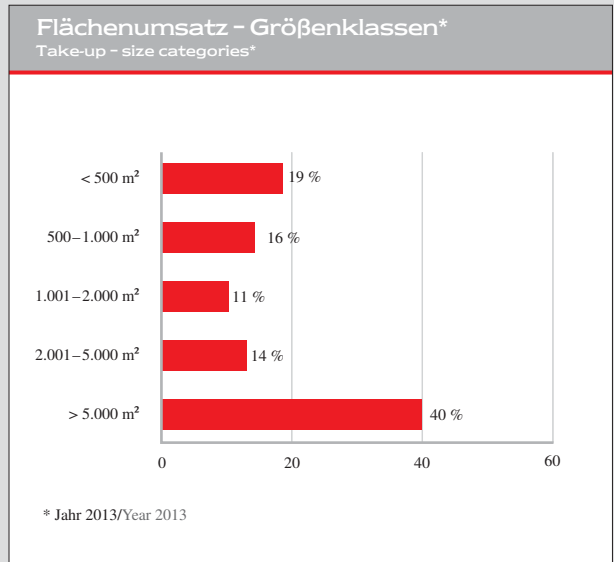
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



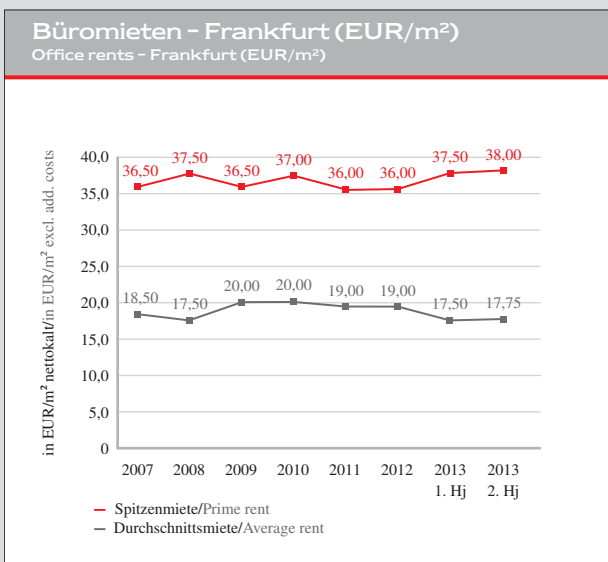
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



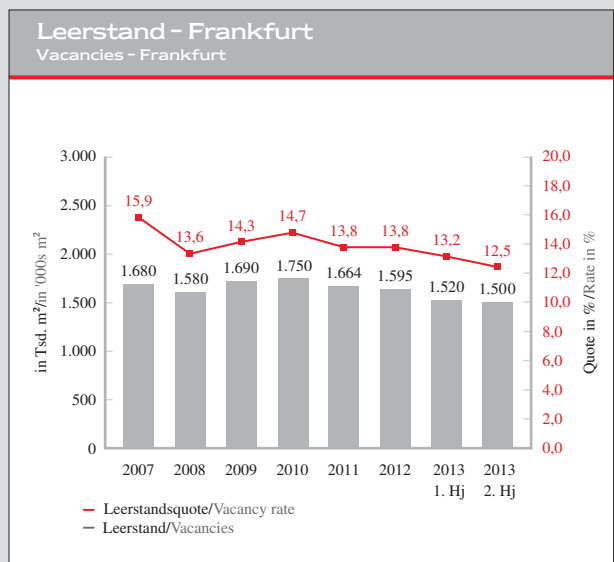
Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

(27 %) registriert. Mit der Anmietung der Commerzbank AG im Stadtteil Hausen mit 46.000 m<sup>2</sup> fand hier der größte Abschluss des Jahres statt. Danach folgen das „sonstige Stadtgebiet“ mit rund 31.500 m<sup>2</sup> (7 %) sowie Eschborn mit 6 % des Gesamtflächenumsatzes. Mehr als die Hälfte der Nachfragen fokussierte sich auf die Zentrumslage CBD, dabei ist das Angebot an großen, zusammenhängenden Mietflächen im Innenstadtbereich knapp.

### Kleinteilige Flächen im Fokus

In der Größenklasse über 5.000 m<sup>2</sup> lag der Anteil des Flächenumsatzes im Jahr 2013 bei 40 %. Hervorzuheben sind neben der Großanmietung der Commerzbank AG in Hausen die Anmietungen der KVH in West (15.300 m<sup>2</sup>) sowie das Neubauprojekt der Telekom in Sossenheim (14.603 m<sup>2</sup>). In dem Flächensegment bis 1.000 m<sup>2</sup>, welches im Fokus der Nachfrage lag, betrug der Anteil des Flächenumsatzes 35 %. Insgesamt 86 % aller Abschlüsse wurden in dieser Größenklasse registriert, davon alleine 67 % in der Größenklasse unter 500 m<sup>2</sup>. Überwiegend wurden Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> in den Citylagen vermietet. Dabei wurde in der Größenklasse unter 500 m<sup>2</sup> über die Hälfte im CBD angemietet.

### Finanzdienstleister dominieren

Der Branchenvergleich lässt erkennen, dass 2013 die Finanzdienstleister nicht mehr so zurückhaltend am Markt agierten wie beispielsweise 2010. Ausschlaggebend waren hier der Abschluss der Commerzbank sowie die Verlängerung des Mietvertrags der EZB im Bankenviertel, um dort die internationale Institution ESM (Europäischer Stabilitätsmechanismus) unterzubringen. Die ESM hat bis zum Bezug dieser Flächen interimweise mehrere Büroflächen ebenfalls im Bankenviertel angemietet. Das zeigt auch die weiterhin hohe Bedeutung der Finanzbranche für den Frankfurter Büroflächenmarkt, die einen Anteil von 36 % am Gesamtflächenumsatz ausmacht. Die Nachfrage dieser Branche fokussiert sich deutlich auf den Bereich CBD. Allein im Bankenviertel wurden von der Finanzbranche etwa 47.000 m<sup>2</sup> angemietet. Dahinter folgen die Gruppe

districts“ with approx. 31,500 m<sup>2</sup> (7 %) and Eschborn with 6 % of the total take-up. More than half of the demand is focused on the CBD location although there is a shortage of large, coherent rental spaces available in the city centre.

### Focus on smaller spaces

In the size category in excess of 5,000 m<sup>2</sup> the share of the take-up in 2013 was around 40 %. Besides the major letting to the Commerzbank AG in Hausen, the lease with the KVH in West (15,300 m<sup>2</sup>) and the new construction for the Telekom in Sossenheim (14,503 m<sup>2</sup>) are worth mentioning. In the space segment up to 1,000 m<sup>2</sup>, for which there is the most demand, the share of the take-up was 35 %. Altogether 86 % of all deals were concluded in this size category, of which 67 % alone were for spaces of less than 500 m<sup>2</sup>. The majority of spaces under 1,000 m<sup>2</sup> were let in city locations, whereas in the size category under 500 m<sup>2</sup> more than half were rented in the CBD.

### Financial service providers dominate

A comparison of sectors shows that in 2013 the financial service providers were no longer so reticent on the market as, for example, in 2010. In this respect, the lease with the Commerzbank and the extension of the ECB lease in the banking district were decisive for accommodating the international institution ESM (European Stability Mechanism) there. As an interim solution until the completion of the premises, the ESM has also rented several office premises, also in the banking district. This also shows the continued high significance of the financial sector for the office market in Frankfurt that makes up a share of 36 % of the total take-up. The demand from this sector is clearly concentrated on the CBD area. In the banking district alone, about 47,000 m<sup>2</sup> were rented by the financial sector, followed by the group of other service providers with a share of 15 % of the spaces and the group of corporate service providers with 9 %.

Bauprojekte - Fertigstellung 2014/2015 (Auswahl)			
New constructions - completion in 2014/2015 (selection)			
Projektname Project name	Projektentwicklung Project development Investor Investor	Fläche Space	Bürolage Office area
EZB	Europäische Zentralbank (EZB)	104.000 m <sup>2</sup>	Ostend
TaunusTurm	Tishman Speyer/Commerz Real AG	60.192 m <sup>2</sup>	CBD
St Martin Tower & Wing	Hansa AG	24.185 m <sup>2</sup>	West
MainTor - Porta	DIC Asset AG	20.700 m <sup>2</sup>	CBD
House of Logistics and Mobility - Quartier Verde	Lang & Cie	20.000 m <sup>2</sup>	Airport

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial



der sonstigen Dienstleister mit einem Flächenanteil von 15 % und die Gruppe der unternehmensnahen Dienstleister mit 9 %.

### Hohe Vorvermietungsquote

Eine herausragende Neubaufertigstellung im Jahr 2013 war der spekulativ errichtete 40-stöckige TaunusTurm mit rund 60.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in zentraler Lage inmitten des Bankenviertels (CBD). 2014 werden in Frankfurt insgesamt ca. 292.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt, von denen bereits mindestens 82 % vorvermietet sind.

### Ausblick 2014

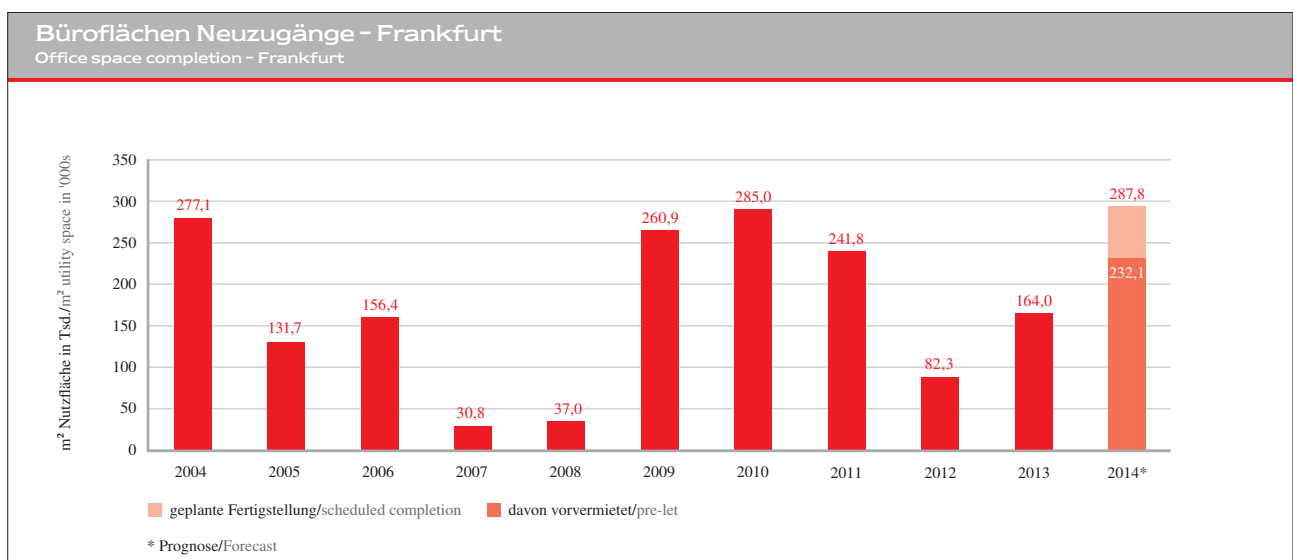
Vor dem Hintergrund der positiv prognostizierten Wachstumsdynamik der Gesamtkonjunktur erwartet Engel & Völkers Commercial im Jahr 2014 einen Anstieg des Vermietungsvolumens. Ob wie im Jahr 2012 wieder die 500.000-m<sup>2</sup>-Grenze geknackt wird, hängt von den vereinzelten Anmietungen von Großflächen ab. Ohne große Ausreißer nach oben wird der Flächenumsatz voraussichtlich zwischen 450.000 m<sup>2</sup> und 470.000 m<sup>2</sup> liegen. Neben der reinen Flächenvermittlung stehen Beratungsdienstleistungen zur Flächen- und Vertragsoptimierung zunehmend im Fokus der Kunden.

### High pre-letting rate

The completion of an excellent new construction in 2013 was the 40-storey Taunus Tower, built as a speculative project, with approx. 60,000 m<sup>2</sup> of office space in a central location in the heart of the banking district (CBD). In 2014 a total of approx. 292,000 m<sup>2</sup> office space were completed in Frankfurt, of which at least 82 % are already pre-let.

### Forecast for 2014

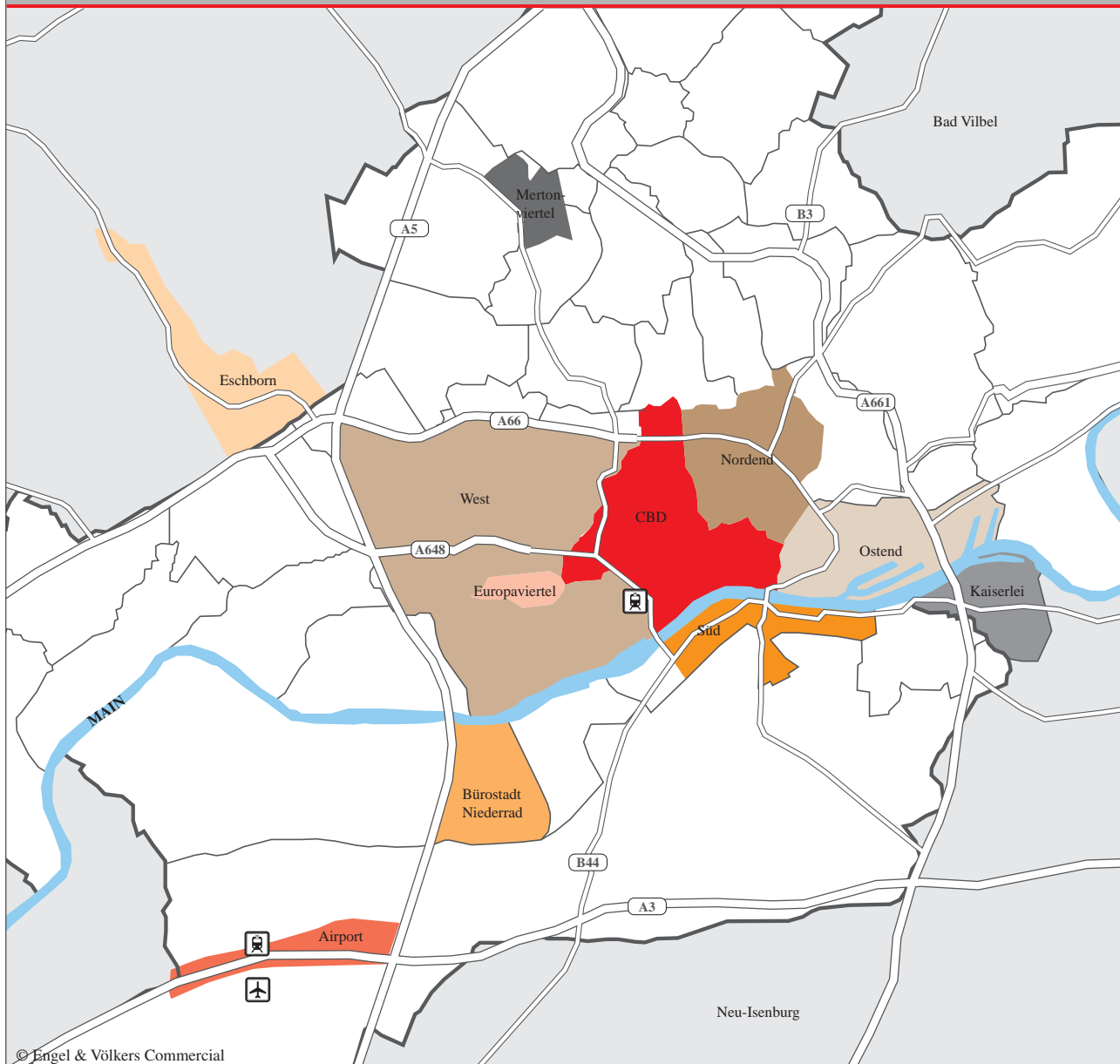
Bearing in mind the positive forecast for the growth dynamics of the overall economy, Engel & Völkers Commercial expects a rise in the letting volume in the course of 2014. Whether the 500,000 m<sup>2</sup> limit will be exceeded again as in 2012, depends on the individual lettings of large spaces. Without any such major exceptions, the take-up will probably lie between 450,000 m<sup>2</sup> and 470,000 m<sup>2</sup>. Besides the pure brokerage of premises, customers are increasingly seeking advisory services with a view to the optimisation of spaces and leases.



Quelle:/Source: Destatis, BulwienGesa AG, Engel & Völkers Commercial

## Bürolagen Frankfurt

Office locations in Frankfurt



CBD CBD 11,50 - 42,00 EUR/m <sup>2</sup>	Nordend Nordend 11,00 - 18,00 EUR/m <sup>2</sup>	Süd Southend 9,50 - 16,00 EUR/m <sup>2</sup>	Mertonviertel Mertonviertel 9,50 - 13,00 EUR/m <sup>2</sup>	Gewässer Waters
Airport Airport 16,00 - 28,00 EUR/m <sup>2</sup>	West West 9,00 - 18,00 EUR/m <sup>2</sup>	Bürostadt Niederrad Office city Niederrad 8,50 - 14,50 EUR/m <sup>2</sup>	Kaiserlei Kaiserlei 8,00 - 12,50 EUR/m <sup>2</sup>	sonstiges Stadtgebiet Other municipal area
Europaviertel Europaviertel 16,50 - 22,00 EUR/m <sup>2</sup>	Ostend Eastend 9,00 - 15,50 EUR/m <sup>2</sup>	Eschborn Eschborn 8,00 - 15,50 EUR/m <sup>2</sup>		

Alle Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt recherchiert. Für etwaige Fehler kann jedoch keine Verantwortung übernommen werden. Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Stand der Informations- und Datenlage: 31. Dezember 2013. Quelle: Engel & Völkers Commercial. Whilst every effort has been made by those concerned to ensure the accuracy of the information in this document, no responsibility can be taken for errors made. Any copies made must cite the source. Date of information and data: 31<sup>st</sup> December 2013. Source: Engel & Völkers Commercial

**Engel & Völkers Main-Taunus GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Taunusanlage 18 · 60325 Frankfurt/Main**  
**Tel. +49- (0)69-24 75 75 50 · FrankfurtCommercial@engelvoelkers.com**