



**Büroflächen · Office Space**  
**Marktreport 2011 · Frankfurt am Main**



# Büromarkt Frankfurt

## Office market Frankfurt

Im ersten Halbjahr 2011 überwog die gute konjunkturelle Lage und sorgte für eine positive Grundstimmung am Frankfurter Büroflächenmarkt. Daraus resultiert ein Flächenumsatz von 240.000 m<sup>2</sup>, was im Vergleich zum Vorjahr (230.000 m<sup>2</sup>) einer Steigerung von 4,3% entspricht.

### Acht große Vermietungen

Zum Umsatz beigetragen haben acht große Flächenvermietungen über 5.000 m<sup>2</sup>, was 35,0% des Gesamtflächenumsatzes ausmacht. Der größte Abschluss war dabei eine Fläche mit 24.200 m<sup>2</sup>, die die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im Mertonviertel gemietet hat. Zwei weitere große Flächen wurden am Airport vermietet. Die Fraport AG hat hier 20.000 m<sup>2</sup> und die DB Schenker Group 11.800 m<sup>2</sup> angemietet.

### Unternehmen optimieren Büroflächen

Während zum Jahresende 2010 zahlreiche Unternehmen bei Neuanmietungen noch unentschlossen waren, hat die Abschlussbereitschaft merklich zugenommen. Neben der personellen Vergrößerung sind auch etliche Unternehmen dabei, ihre Flächenkonzepte zu optimieren. Dabei geht es nicht nur um eine klassische Anpassung, sondern vielmehr auch um die Bereitschaft, höherwertige Flächen mit einem zeitgemäßen energetischen Konzept anzumieten.

### Central Business District im Fokus

Die Nachfrage konzentriert sich überwiegend auf den Central Business District (CBD). Diese Lage setzt sich aus dem Westend, dem Bankenviertel und der Innenstadt zusammen. Demzufolge liegt dort mit einem Marktanteil von 42,3% der Umsatzschwerpunkt.

### Teilmärkte Airport und Mertonviertel gewinnen an Profil

Deutlich angezogen hat die Nachfrage am Airport. Der Flächenumsatz stieg dort im Vergleich zum Vorjahr von 11,8% auf 19,0%, was im Ranking Platz zwei bedeutet. In der Nachfragegunst signifikant gestiegen ist das bisher weniger beachtete Mertonviertel. Mit einem Flächen

In the first half of 2011, the good economic climate prevailed, providing a positive atmosphere in the Frankfurt office space rental market. This resulted in a take-up volume of 240,000 m<sup>2</sup>, corresponding to an increase of 4.3% in comparison with the previous year (230,000 m<sup>2</sup>).

### Eight large rental transactions

Eight large rental transactions of over 5,000 m<sup>2</sup> contributed to the space turnover, which adds up to 35% of the total take-up volume. The largest transaction was a space measuring 24,200 m<sup>2</sup>, which was leased to the German Federal Financial Supervisory Authority (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, BaFin) in the Mertonviertel. Two further large spaces were leased at the airport. Fraport AG has rented 20,000 m<sup>2</sup>, and DB Schenker Group has rented 11,800 m<sup>2</sup>.

### Companies optimising office space

While at the end of 2010 many companies were undecided as to whether they would rent new spaces, the willingness to rent has now increased noticeably. Alongside staff-related expansion, many companies are also currently optimising their office space concepts. This is not only due to traditional adaptation but rather to a willingness to lease better quality offices with up-to-date energy concepts.

### Focus on the Central Business District

The demand is mainly concentrated on the Central Business District (CBD). This location consists of the Westend, the Bankenviertel and the city centre. There is the highest rate of take-up, with a market share of 42.3%.

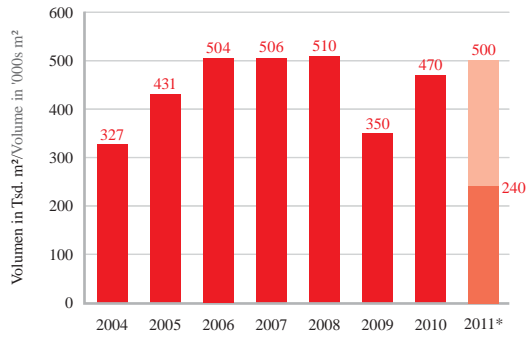
### Submarkets airport and Mertonviertel enhance their profiles

The demand at the airport has increased noticeably. The take-up volume increased to 19.0% in comparison to 11.8% in the previous year, taking second place in the ranking. The demand for space in the previously less

Bedeutende Vermietungen - Frankfurt*		
Significant leases - Frankfurt*		
Mieter Tenants	Fläche Space	Bürolagen Office area
BaFin	24.200 m <sup>2</sup>	Mertonviertel
Fraport AG	20.000 m <sup>2</sup>	Airport
DB Schenker	11.800 m <sup>2</sup>	Airport
Deutsche Bundesbank	9.000 m <sup>2</sup>	Bankenviertel
BNY Mellon	7.000 m <sup>2</sup>	CBD

Quelle:/Source: Engel & Völkers \* 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011

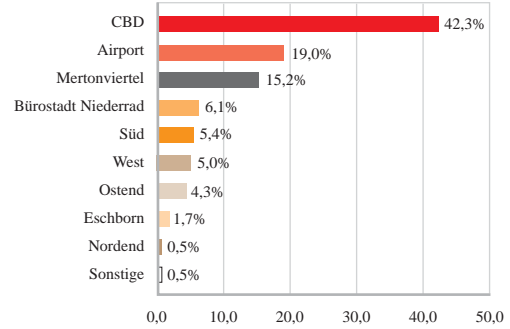
### Flächenumsatz\* Take-up\*



\* 1. Halbjahr und Ganzjahresprognose/Half-year value and full-year forecast

Quelle:/Source: Engel & Völkers

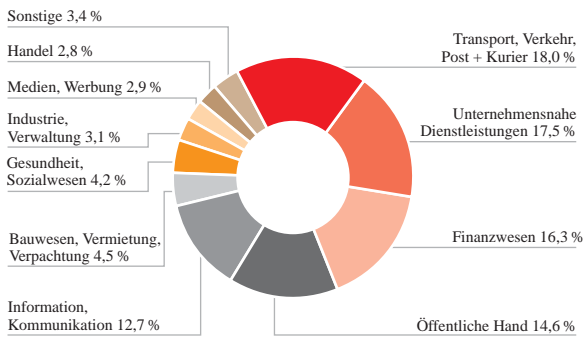
### Flächenumsatz - Lage\* Take-up - location\*



\* 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011

Quelle:/Source: Engel & Völkers

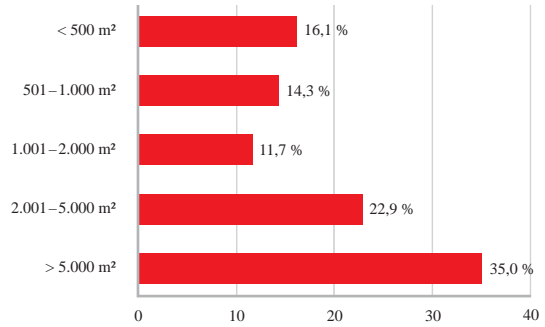
### Flächenumsatz - Branche\* Take-up - segment\*



\* 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011

Quelle:/Source: Engel & Völkers

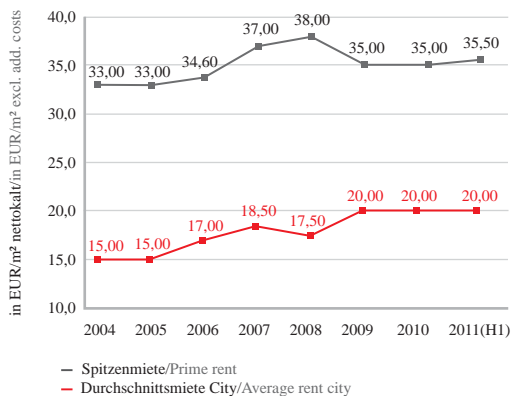
### Flächenumsatz - Größenklassen\* Take-up - size categories\*



\* 1. Halbjahr 2011/First half-year 2011

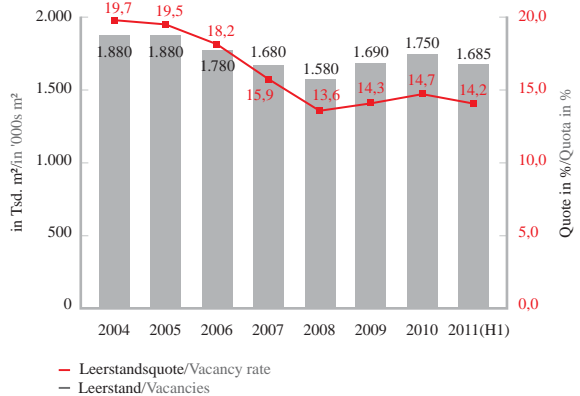
Quelle:/Source: Engel & Völkers

### Büromieten - Frankfurt (EUR/m²) Office rents - Frankfurt (EUR/m²)



Quelle:/Source: Engel & Völkers

### Leerstand - Frankfurt Vacancies - Frankfurt



Quelle:/Source: Engel & Völkers

anteil von 15,2% am Gesamtumsatz rangiert der Standort auf dem dritten Platz. In anderen Teilmärkten sind keine nennenswerten Steigerungen zu registrieren.

### Transport und Verkehr mit höchstem Flächenumsatz

Während in den vergangenen Jahren bei den Vermietungen die Banken und Finanzdienstleister den größten Anteil stellten, bildet nun die Branche Transport und Verkehr mit 18,0% die größte Mietergruppe. Die unternehmensnahen Dienstleister sind mit 17,5% auf den zweiten Platz vorgerückt. Das Finanzwesen ist mit 16,3% auf Platz drei zurückgefallen, gefolgt von der öffentlichen Hand bzw. Verwaltung mit 14,6%.

### Abschlüsse im mittleren Flächensegment dominieren

Der Frankfurter Markt wurde im ersten Halbjahr durch Abschlüsse im mittleren Segment charakterisiert, lediglich die erwähnten Abschlüsse der BaFin und der Fraport AG übertreffen dies deutlich. Insgesamt entfielen knapp 58% aller Abschlüsse auf Büroflächen über 2.000 m<sup>2</sup>. Kleinteilige Vermietungen unter 500 m<sup>2</sup> kamen auf einen Marktanteil von 16,1%. In der Größenklasse unter 2.000 m<sup>2</sup> wurden rund 42% aller Mietverträge abgeschlossen.

### Leichter Anstieg der Spitzenmiete

Die Spitzenmiete ist um 50 Cent gestiegen und liegt mit 35,50 EUR/m<sup>2</sup> auf dem hohen Niveau des Vorjahres. Erzielt wird diese Spitzenmiete insbesondere bei exklusiven Objekten im CBD. Die Durchschnittsmiete bleibt mit 20,00 EUR/m<sup>2</sup> stabil.

### Leerstand sinkt

Aufgrund der dynamischen Flächennachfrage ist der Leerstand mit rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zurückgegangen. Die Leerstandsquote beträgt bei einem Flächenbestand von ca. 11,9 Mio. m<sup>2</sup> aktuell 14,2% und ist nach 14,7% im Vorjahr leicht gesunken.

popular Mertonviertel has increased significantly. With 15.2% of the take-up, this location takes third place. No significant increases were registered in any of the other submarkets.

### Highest take-up for traffic and transport

While in previous years rentals by banks and financial service providers took the largest share of the total office rentals, the traffic and transport sector is currently the largest rental group, with 18,0%. Service providers who work closely with businesses are now in second place with 17.5%. The financial sector comes in third with 16.3%, followed by the public/administrative sector with 14.6%.

### Transactions in the medium space segment dominate

The market in Frankfurt was characterised in the first half of the year by transactions in the medium segment, only the mentioned BaFin and Fraport AG transactions are significantly larger than this. In total, almost 58% of all transactions were made for office spaces of over 2,000 m<sup>2</sup>. Smaller rentals under 500 m<sup>2</sup> made up a market share of 16.1%. Around 42% of rental contracts were for spaces in the size class below 2,000 m<sup>2</sup>.

### Slight increase for top rents

The top rent has risen by 50 cents and is at the same high level as the previous year with €35.50/m<sup>2</sup>. In particular, this top rent is attained for exclusive properties in the CBD. The average rent remains stable at €20.00/m<sup>2</sup>.

### Vacant space falls

Due to the dynamic demand for space, vacancy has fallen in comparison to the same period during the previous year with around 1.7 million m<sup>2</sup>. The vacancy rate is currently 14.2% with total space of around 11.9 million m<sup>2</sup>, and has therefore decreased slightly in comparison to 14.7% in the previous year.

Bauprojekte - Fertigstellung 2011 New constructions - completion in 2011			
Projektname Project name	Projektentwicklung Project development	Fläche Space	Bürolage Office area
Tower 185	Vivico Real Estate GmbH	100.000 m <sup>2</sup>	CBD
The Sqaire	Airrail KG	94.500 m <sup>2</sup>	Airport
Dresdner-Bank-Tower	Dresdner Bank AG	50.000 m <sup>2</sup>	CBD
Occidens	WestInvest ImmoValue	9.700 m <sup>2</sup>	CBD
Bürovilla Anbau	Sal. Oppenheim jr & Cie KGaA	8.000 m <sup>2</sup>	CBD

Quelle:/Source: Engel & Völkers



### Neue Flächen am Markt

Kurz vor Fertigstellung ist der die Skyline bereichernde Tower 185 mit rund 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche. Ankermieter ist hier PwC, die für mehr als die Hälfte der Bürofläche langfristig einen Vertrag abgeschlossen hat. Mit einer Vorvermietung von ca. 6.000 m<sup>2</sup> an die Boston Consulting Group startet das Bürohaus Occidens (9.700 m<sup>2</sup>) in den Markt. Die beiden herausragenden Neubauprojekte TaunusTurm und MainTor werden mit der für 2013 geplanten Fertigstellung das Flächenangebot im Bankenviertel erweitern. Erwähnenswert ist hierbei, dass der TaunusTurm ohne Vorvermietung und somit spekulativ errichtet wird.

### Nachfrage konstant auf gutem Niveau

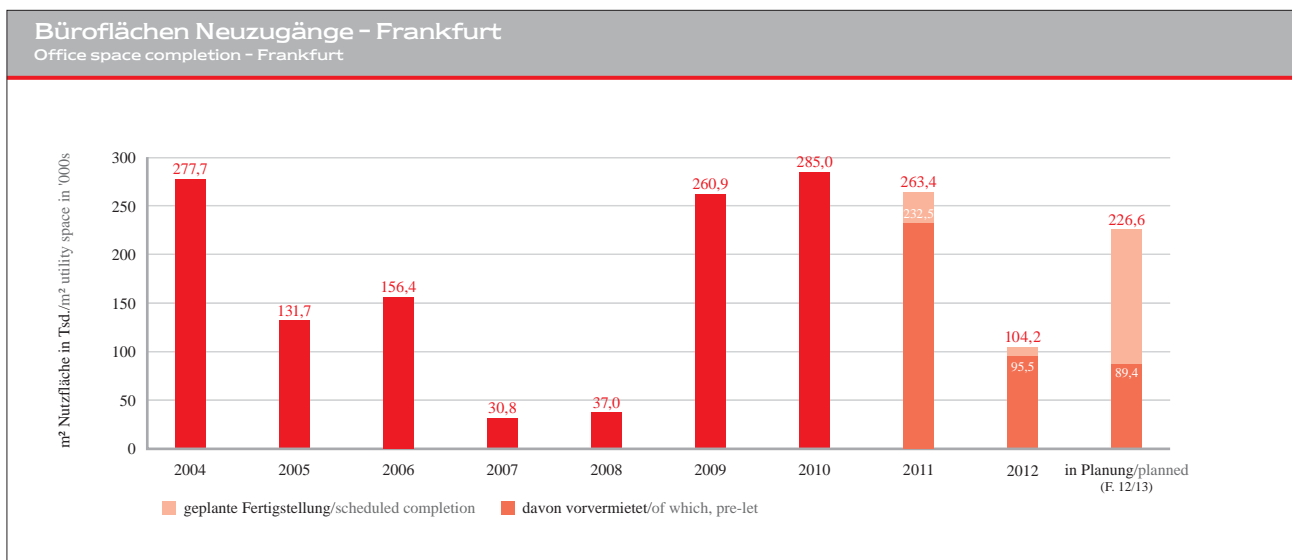
Die Nachfrage wird sich insbesondere in der beliebten Lage CBD auf einem hohen Niveau halten. Das Interesse an qualitativ höherwertigen Flächen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis ist nach wie vor sehr ausgeprägt. Das Mietpreinsniveau wird sich auch in der zweiten Jahreshälfte nicht signifikant ändern.

### New spaces on the market

The latest addition to the skyline, Tower 185, is to be completed shortly with around 100,000 m<sup>2</sup> of office space. The anchor tenant here is PwC, who has agreed on a long term lease contract for more than half of the office space. The office building Occidens (9,700 m<sup>2</sup>) is entering the market with a pre-letting agreement with the Boston Consulting Group for around 6,000 m<sup>2</sup>. The two towering construction projects for the TaunusTurm and MainTor will expand the office space supply in the Bankenviertel with a planned 2013 completion date. It is worth mentioning that the TaunusTurm has no pre-letting agreements and is therefore being built speculatively.

### Demand remains constant at a good level

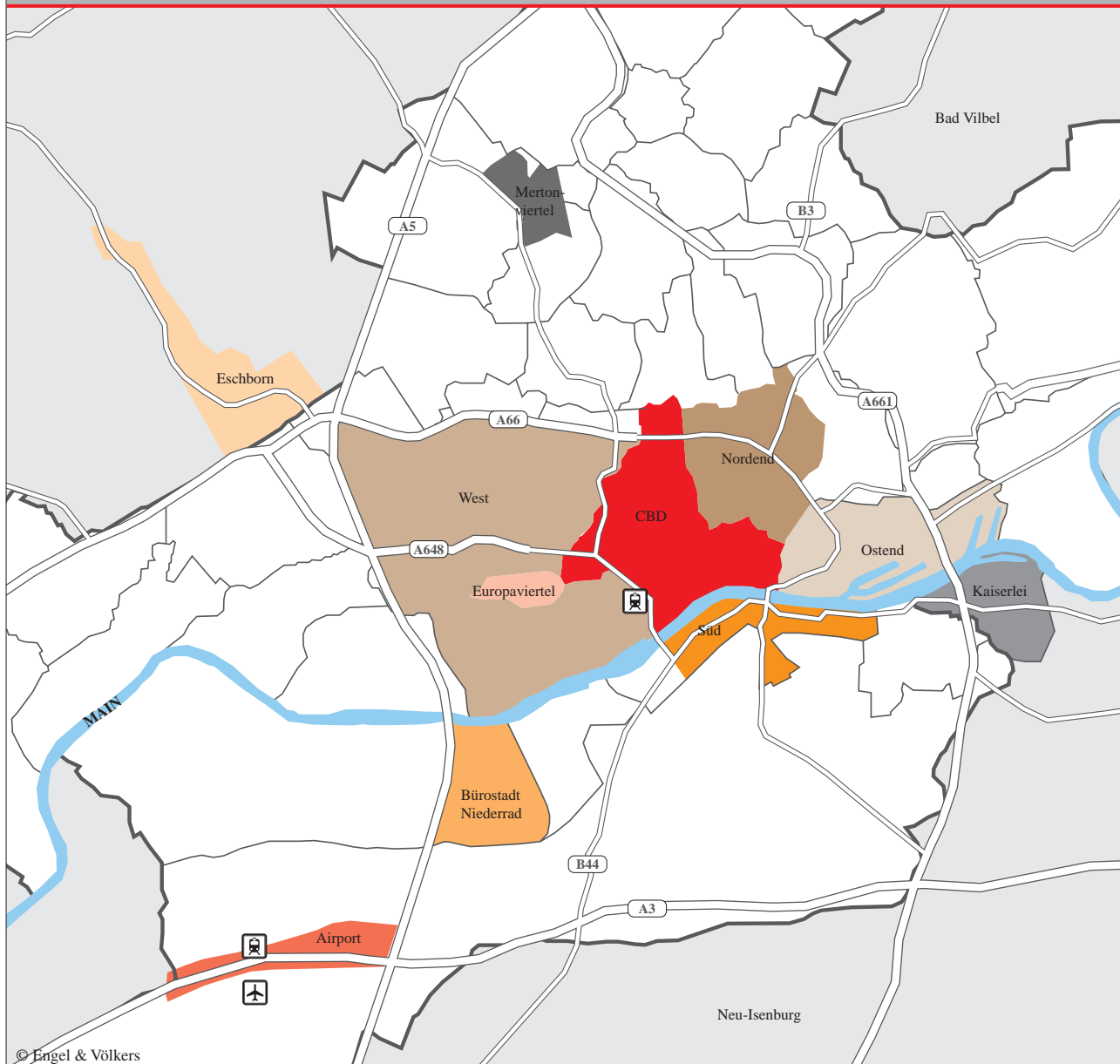
The demand will remain high, particularly in the popular CBD area. The interest in high-quality spaces with good price-performance-ratios continues to be pronounced. The rental price levels will not change significantly in the second half of the year.



Quelle:/Source: Destatis, BulwienGesa AG

## Bürolagen Frankfurt

Office locations in Frankfurt



**CBD**  
 CBD  
 15,00 - 35,50 EUR/m<sup>2</sup>

**Airport**  
 Airport  
 16,00 - 32,00 EUR/m<sup>2</sup>

**Europaviertel**  
 Europaviertel  
 16,00 - 27,00 EUR/m<sup>2</sup>

**Nordend**  
 Nordend  
 12,00 - 20,00 EUR/m<sup>2</sup>

**West**  
 West  
 8,00 - 18,00 EUR/m<sup>2</sup>

**Ostend**  
 Eastend  
 9,50 - 15,00 EUR/m<sup>2</sup>

**Süd**  
 Southend  
 10,00 - 15,00 EUR/m<sup>2</sup>

**Bürostadt Niederrad**  
 Office city Niederrad  
 8,50 - 15,00 EUR/m<sup>2</sup>

**Eschborn**  
 Eschborn  
 8,50 - 14,00 EUR/m<sup>2</sup>

**Mertonviertel**  
 Mertonviertel  
 10,00 - 13,00 EUR/m<sup>2</sup>

**Kaiserlei**  
 Kaiserlei  
 7,00 - 13,50 EUR/m<sup>2</sup>

**Gewässer**  
 Waters

**Sonstiges Stadtgebiet**  
 Other municipal area

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: Juni/Juli 2011. Quelle: Engel & Völkers. 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. Date of information and data: June/July 2011. Source: Engel & Völkers

**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