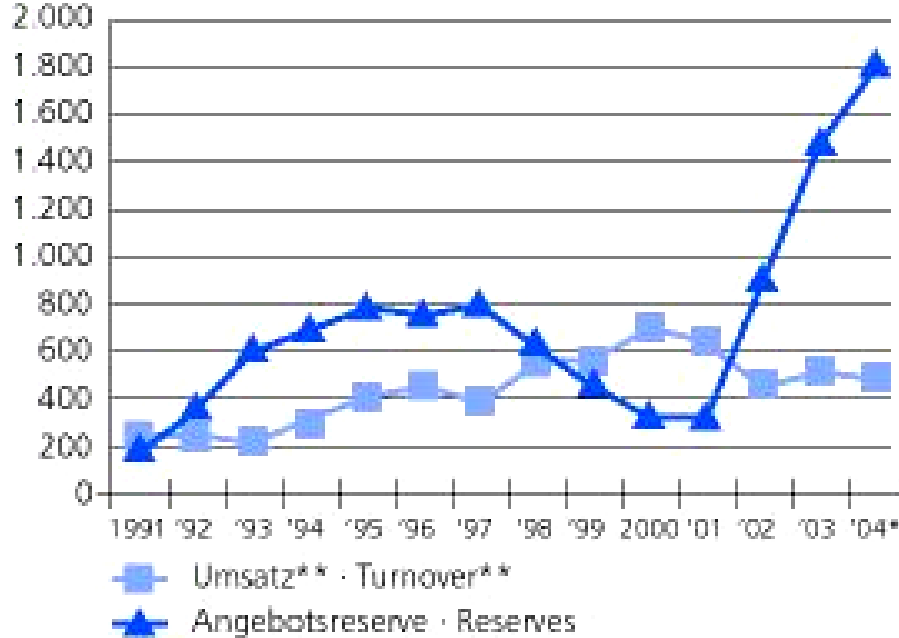


# Der Frankfurter Markt für Büroflächen: Starker Anstieg der Angebotsreserven



Frankfurt am Main:  
Büroflächenumsatz und Angebotsreserve, 1991 bis 2004\*  
Frankfurt am Main:  
Turnover in office space and reserves, 1991 – 2004\*

in 1.000 m<sup>2</sup>  
in m<sup>2</sup> x 1000



\*Prognose · \*Forecast

\*\*inkl. Eigennutzer · incl. owner-occupancy

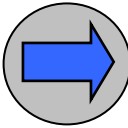
© AENGEVELT-RESEARCH

## - Büroflächenumsatz\*\*:

2002: ca. 450.000 m<sup>2</sup>

2003: ca. 510.000 m<sup>2</sup>

2004\*: ca. 480.000 m<sup>2</sup>

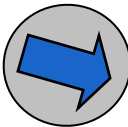


## - Fertigstellungsvolumen:

2002: ca. 500.000 m<sup>2</sup>

2003: ca. 670.000 m<sup>2</sup>

2004\*: ca. 420.000 m<sup>2</sup>

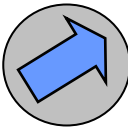


## - Angebotsreserve:

2002: ca. 895.000 m<sup>2</sup>

2003: ca. 1,5 Mio. m<sup>2</sup>

2004\*: ca. 1,8 Mio. m<sup>2</sup>

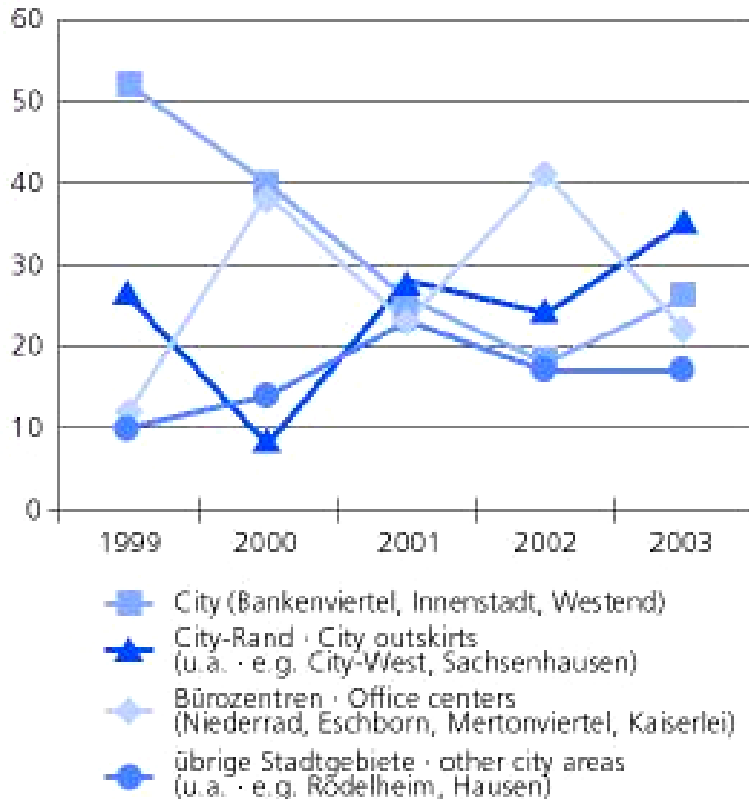


# Der Frankfurter Markt für Büroflächen: Umsatzverlagerung in die Citybereiche



Frankfurt am Main: Räumliche Verteilung des Büroflächenumsatzes – nach Lagen – 1999 bis 2003  
Frankfurt am Main: Spatial distribution of office space turnover – by location – 1999 to 2003

% des Gesamtumsatzes  
% of the overall turnover



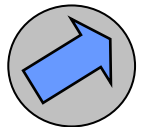
© AENGEVELT-RESEARCH

## Büroflächenumsatz nach Lagen (in %):

### - City:

2002: 18%

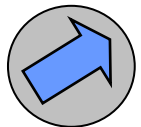
2003: 26%



### - Cityrandbereiche:

2002: 24%

2003: 35%



### - Bürozentren:

2002: 40%

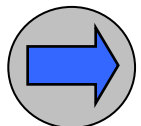
2003: 22%



### - übrige Stadtgebiete:

2002: 17%

2003: 17%



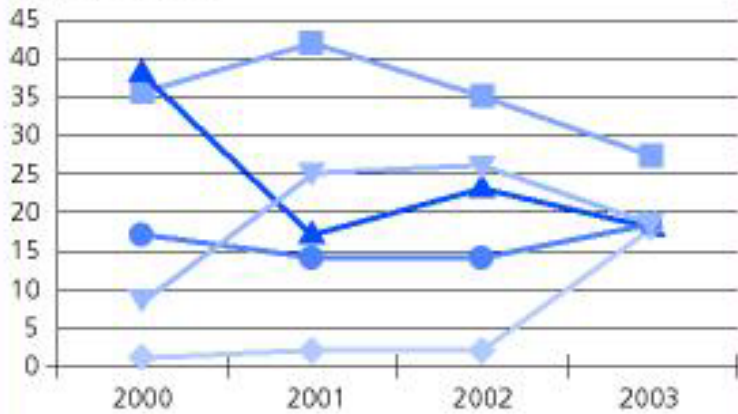
# Der Frankfurter Markt für Büroflächen: Homogenisierung der Branchenstruktur



Frankfurt am Main: Büroflächenumsatz nach Branchen  
in den Jahren 2000 bis 2003

Frankfurt am Main: Turnover of office space by industry  
2000 – 2003

% des Gesamtumsatzes  
% of the overall turnover



- Banken- und Finanzdienstleister  
Banks and financial service providers
- ▲ unternehmensbezogene u. sonstige\* Dienstleistungen  
Business-related and other\* services
- ◆ Öffentliche Hand/Verbände  
Public sector/Associations
- EDV/IT/Medien  
Computer/IT/Media
- ▼ sonstige (u.a. Industrie, Handel, Verkehr)  
Other (e.g. industry, trade, transportation)

u.a. Bildung, Ärzte, Krankenversicherungen  
e.g. Education, doctors, health insurance funds

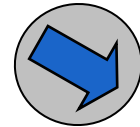
© AENGEVELD-RESEARCH

## Flächenumsatz nach Branchen

- Finanzdienstleister:

2002: 35%

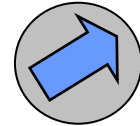
2003: 27%



- EDV/IT/Medien:

2002: 14%

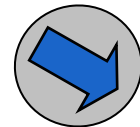
2003: 18%



- Beratende u. soziale Dienstleister:

2002: 23%

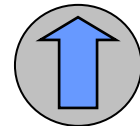
2003: 18%



- öffentl. Sektor/Verbände:

2002: 2%

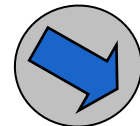
2003: 18%



- Verkehr/Handel/Industrie:

2002: 26%

2003: 18%

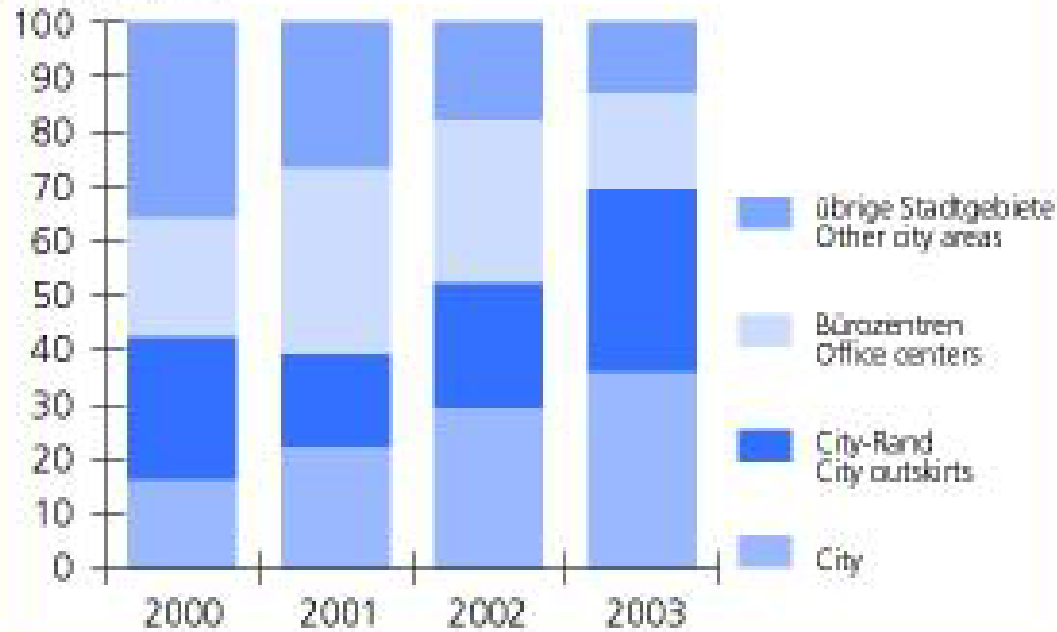


# Der Frankfurter Markt für Büroflächen: Angebotsverlagerung in die Citybereiche



Frankfurt am Main: Räumliche Verteilung des  
Büroflächenleerstands 2000 bis 2003  
Frankfurt am Main: Spatial distribution of vacant office  
space 2000 to 2003

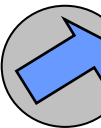
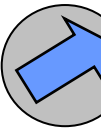
in % des Gesamtbestandes  
in % of total base



© AENGEVELT-RESEARCH

## Anteil (in %) an der Angebotsreserve nach Lagen:

- City:  
2002: 29%  
2003: 36%
- Cityrandbereiche:  
2002: 23%  
2003: 34%



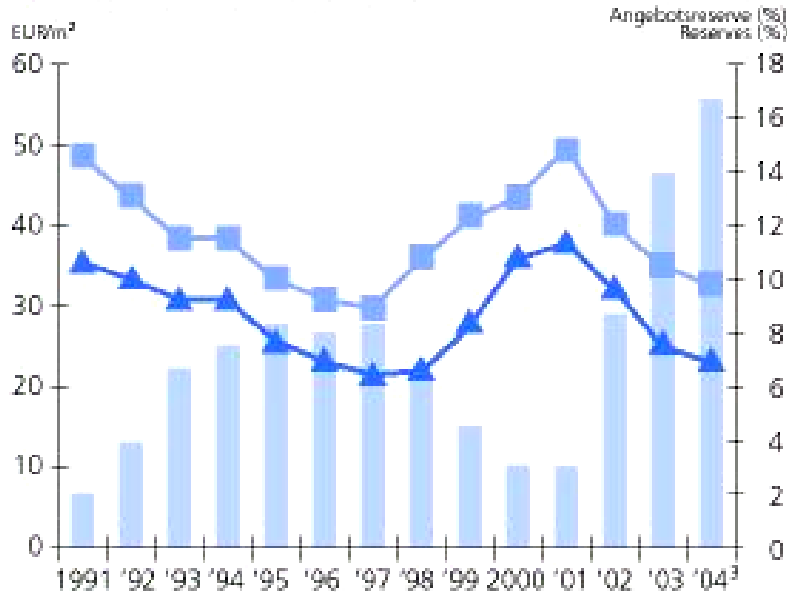
Anteil der Citybereiche  
an der Angebotsreserve

ca. 70% !

# Der Frankfurter Markt für Büroflächen: Mietpreisdruck in den Citybereichen



Frankfurt am Main: Entwicklung von Büromieten<sup>1</sup> und  
Angebotsreserve 1991 bis 2004  
Frankfurt am Main: Development in office rents<sup>1</sup> and  
available reserves 1991 to 2004

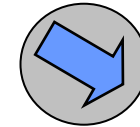


## Mietpreisentwicklung:

- **Gewichtete Spitzenmiete:**

2002: EUR 40,00/m<sup>2</sup>

2003: EUR 35,00/m<sup>2</sup>

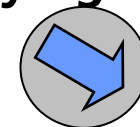


**(- 12%)**

- **Mittlere Miete in Citylagen:**

2002: EUR 32,00/m<sup>2</sup>

2003: EUR 25,00/m<sup>2</sup>

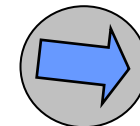


**(- 22%)**

- **Stadtweite Durchschnittsmiete:**

2002: EUR 17,50/m<sup>2</sup>

2003: EUR 16,90/m<sup>2</sup>



**(- 4%)**

<sup>1</sup>mit Fläche gewichtet · <sup>1</sup>Rents weighted with area

<sup>2</sup>in Citylagen · <sup>2</sup>in City areas

<sup>3</sup>Prognose · <sup>3</sup>Forecast

# Trends am Frankfurter Markt für Büroflächen:



- **Tendenzen eines Mietermarktes verstärken sich weiter:**
  - weiterer Anstieg der Angebotsreserve/Leerstandsrate vor allem in den Citybereichen aufgrund nach wie vor hoher Fertigstellungsvolumina bei nur geringer bzw. sogar negativer Nettoabsorption
  - hieraus resultiert ein anhaltender Mietpreisdruck insbesondere in den guten und sehr guten Bürolagen
  - die Bedeutung von Incentives nimmt weiter zu
- **Günstige Bedingungen werden zunehmend für Flächenoptimierungen genutzt**
- **Trend zu kürzeren Mietvertragslaufzeiten (< 5 Jahre)**  
**= Möglichkeit schnellerer Mietpreisanpassungen für den Vermieter**