

## Liebe Leserinnen und Leser,

Frankfurt hat einen gesunden Büromarkt. Was meinen wir damit? Im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten ist hier noch verhältnismäßig viel Fläche frei. 7,0 % beträgt die aktuelle Leerstandsquote. Soll heißen: Rund 800.000 m<sup>2</sup> von etwa 11,55 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche stehen leer.

Zum Vergleich: In Hamburg und Köln liegt die Leerstandsquote unter der Drei-Prozent-Marke. In Berlin (1,2 %), Stuttgart (1,9 %) und München (1,6 %) ist es noch schwieriger, vor allem größere Flächen in zentralen Lagen

zu ergattern. Was aber ist zu tun, wenn das Angebot immer knapper wird? Wie reagieren Markt und Mieter? Diesen Fragen möchten wir in der 26. Ausgabe unseres blackolive nachgehen. Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!

## Mit den besten Grüßen

Ihre blackolive Geschäftsführung

blackolive



## Knappes Angebot in Frankfurt: Der Blick geht an den Rand

**Dass in Frankfurt** noch vergleichsweise viel Fläche zur Verfügung steht, liegt nicht an einer geringen Nachfrage. Im Gegenteil: Der Flächenumsatz lag 2019 mit über 590.000 m<sup>2</sup> leicht über dem Fünf-Jahresmittel. Und aktuell befinden sich große Gesuche mit einem Gesamtvolumen von rund 400.000 m<sup>2</sup> auf dem Markt.

**Oliver Schön:** „Zwar ist die Leerstandsquote seit 2017 von 8,6 auf nun 7,0 Prozent gesunken, dennoch hat der Markt Luft zum Atmen und wir rechnen auch nicht damit, dass sich das zukünftig dramatisch verändern wird.“ Die

gesunde Leerstandsrate liegt vor allem daran, dass in den vergangenen und in den kommenden Jahren zahlreiche Projekte fertiggestellt wurden und werden. Das spült neue Flächen auf den Markt. Waren es 2019 etwa 134.500 m<sup>2</sup>, werden es 2020 mit circa 296.800 m<sup>2</sup> und 2021 mit ungefähr 285.600 m<sup>2</sup> noch mal deutlich mehr sein.

**Durch den Mangel** an geeigneten Flächen geraten Unternehmen bei der Suche in anderen Städten bei den Verhandlungen oft ins Abseits. Weil die Nachfrage groß ist, müssen Vermieter kaum noch Zugeständnisse machen. Das ist in

Frankfurt nicht der Fall. Schwierig ist die Lage allerdings im Central Business District (CBD), also den Teilmärkten City, Bankenviertel und Westend. Dort liegt die Leerstandsquote nur noch bei 4,6%. Das zwingt immer mehr Unternehmen dazu, Flächen in anderen Teilmärkten zu prüfen: 2019 wurden rund 83.300 m<sup>2</sup> im Bankenviertel umgesetzt. Fast gleichauf war Niederrad mit circa 82.100 m<sup>2</sup>, gefolgt vom Bereich City Rand, der etwa 70.400 m<sup>2</sup> erreicht hat.

**Autor:** Dennis Weinacht





## Gateway Gardens – Durch die S-Bahn noch „näher an der Stadt“

**Eine Alternative**, die immer mehr Unternehmen prüfen, ist der Standort Gateway Gardens. Im Dezember 2019 wurde die neue S-Bahn-Station dort eröffnet, der Stadtteil „rückt“ damit noch näher an das Frankfurter Zentrum. Die nun sehr gute Anbindung an den ÖPNV, die Nähe zum Flughafen und das Frankfurter Autobahnkreuz bieten optimale Bedingungen. Zudem sind alle Bürogebäude sehr modern und teilweise noch in Bau und Planung. Das ist vor allem für Unternehmen interessant, die sich rechtzeitig auf die Suche nach neuen Flächen begeben und für die kommenden Jahre einen

neuen Standort suchen. Seit 2018 haben 42 Firmen insgesamt rund 57.000 m<sup>2</sup> angemietet. Es gibt keinen vergleichbaren Bürostandort in Deutschland. Gateway Gardens bietet auch für Mieter, die auf der Suche nach großen Flächen sind, ein gutes Angebot.

## Offenbach – Infrastruktur-Verbesserung und namhafter Mieter als Signal

Ähnlich wie im Bereich Gateway Gardens sieht es auch in Offenbach aus: Durch infrastrukturelle Verbesserungen wird der Standort immer attraktiver für Bürosuchende. Die neue Doppelkreuzung, welche den Kaiserlei-Kreisel ersetzt, sorgt für einen optimalen Verkehrsfluss.

Zudem profitiert der Standort extrem von der Hafensinsel, die sich zunehmend zu einem Quartier mit einem Mix aus Wohnen und Arbeiten auf Top-Niveau, entwickelt. Das wirkt sich positiv auf die beiden benachbarten Standorte Offenbach City und Kaiserlei aus.



**Oliver Schön:** „Die Hafensinsel und der Bereich Kaiserlei zählen sicherlich zu den spannendsten Standortentwicklungen in der Rhein-Main-Region. Offenbach tritt in Zukunft zunehmend aus dem Schatten Frankfurts. Dass ein Konzern mit internationalem Format wie Danfoss dort zukünftig anmieten wird, ist ein tolles Signal für die gesamte Stadt.“



### Unser Fazit:

Der Frankfurter Büromarkt zählt zu den gesündesten in Deutschland. Die Nachfrage ist zwar hoch, das Angebot aber noch auf einem komfortablen Niveau.

**Oliver Schön:** „Für Büromieter ist Frankfurt ungebrochen eine absolute Top-Adresse. Die Stadt kann von den immer interessanter werdenden Randlagen und dem Umland nur profitieren. Wir freuen uns sehr darüber, dass Standorte wie Gateway Gardens oder Offenbach tolle Alternativen sind, die sich in Zukunft weiter etablieren werden.“

# blackolive

blackolive advisors GmbH, Mitglied von German Property Partners, ist ein auf die Beratung von Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe dieses Newsletters mit einer Sammlung an Fachinformationen für Mieter von Büroflächen.

### IMPRESSUM:

blackolive advisors gmbh  
fon +49 69 9074487-0  
fax +49 69 9074487-10  
info@blackolive.de  
www.blackolive.de

