

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Frankfurter Büromarkt hat einen Top-Start ins Jahr 2018 hingelegt. Der Flächenumsatz liegt um 23 % höher als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. Dies ist nur zum Teil dem kurz vor Quartalsende unterzeichneten Großdeal der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) im neuen Stadtteil Europaviertel zuzuschreiben. Es herrscht eine gute Nachfrage und das bestehende und noch kommende Flächenangebot bietet gutes Potenzial. Unternehmen (fast) aller Branchen suchen Flächen in (fast) allen Größenordnungen. Wie sich das im Einzelnen auf die unterschiedlichen Lagen ausgewirkt hat und wo es noch Potenzial gibt, welchen Einfluss das auf die Mieten hat und wie sich der Markt weiter entwickeln wird, haben wir für Sie in dem vorliegenden reView zusammengefasst.

Wo sich Entwicklungsschwerpunkte befinden und wie sich die Situation im Detail entwickelt hat, lesen Sie in unserer aktuellen Ausgabe des reView.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre. Zögern Sie bitte nicht, sich bei Fragen oder Anmerkungen mit uns in Verbindung zu setzen.

Mit den besten Grüßen

Tanja Zeiske



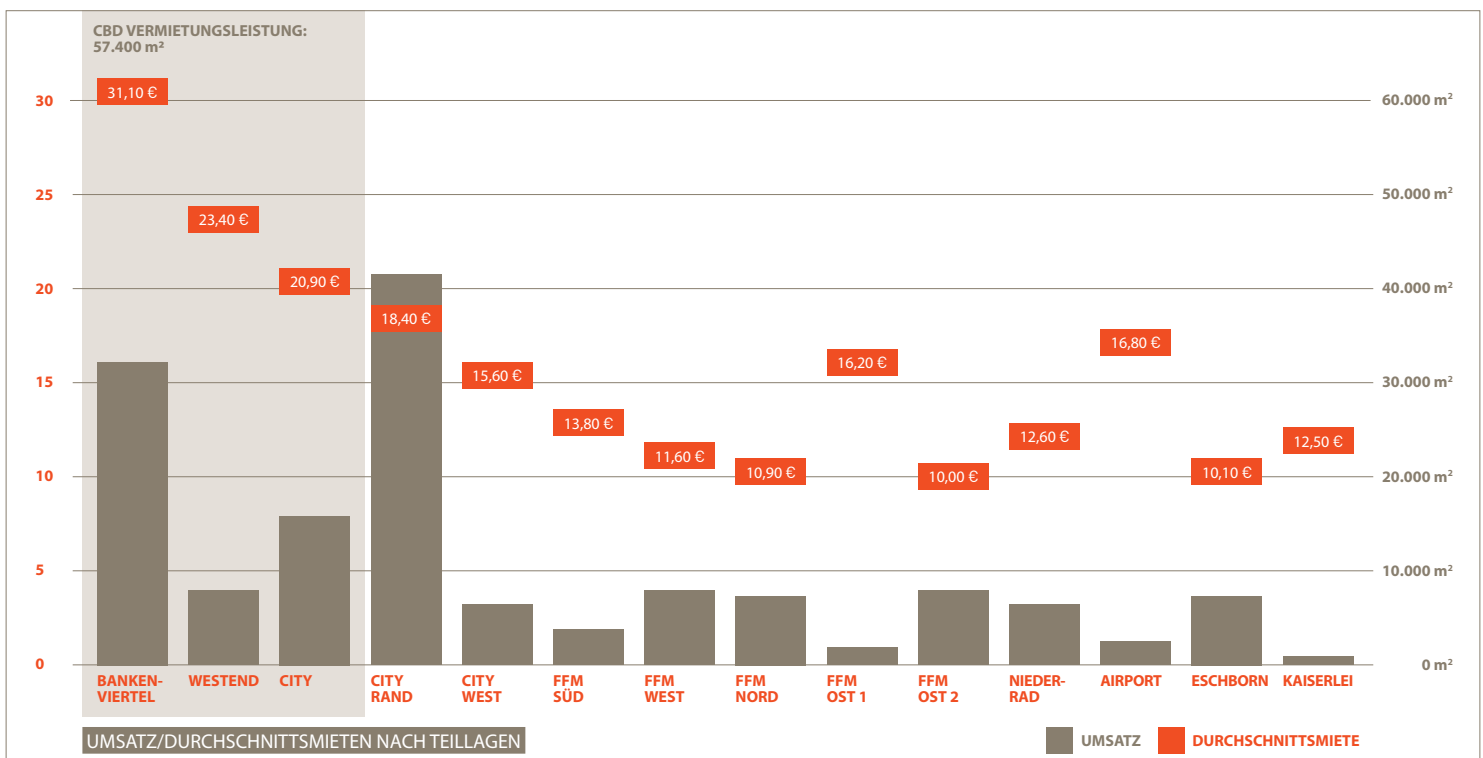
GROSSABSCHLUSS SORGT FÜR SEHR GUTEN JAHRESAUFTAKT

Normalerweise beginnt das Jahr eher verhalten, aber was ist schon normal? Der Flächenumsatz auf dem Frankfurter Büromarkt (Frankfurter Stadtgebiet inkl. Eschborn und des Offenbacher Kaiserlei) scheint seinen Höhenflug zumindest vorläufig fortzusetzen. In den ersten drei Monaten wurden rund 154.400 m² vermietet, das entspricht einer Zunahme um 23 % und ist damit eines der besten ersten Quartale seit Langem. Neben der sehr guten Nachfrage im Bereich bis 1.000 m², wo etwa 40 % aller Flächen vermietet wurden, trug der Abschluss der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) über rund 24.000 m² in einem Projekt im Europaviertel (Europaallee 92) zu diesem guten Ergebnis bei. Auch das mittlere Segment zwischen 1.001 m² und 5.000 m² konnte nochmals um gut 14 % zulegen. Lediglich etwas verhaltener startete die Nachfrage im Bereich 5.001 m² bis 10.000 m², hier gibt

es einen Rückgang um gut 50 % zu konstatieren, dies wird sich im Jahresverlauf aber noch ändern. Die Anzahl der Abschlüsse hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 25 % auf 227 gesteigert.

Fast reView

⬆️	UMSATZ:	ca. 154.400 m ²
⬇️	LEERSTAND:	997.600 m ²
⬆️	Ø-MIETE:	20,40 €/m ²
⬆️	SPITZENMIETE:	41,50 €/m ²
⬆️	FERTIGSTELLUNGEN 2018:	ca. 149.400 m ²





MARIENFORUM, ©PECAN DEVELOPMENT

BANKENVIERTEL WEITER HOCH IM KURS, AN GRENZENDE LAGEN EBENFALLS ATTRAKTIV

Die anhaltend gute Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen in zentraler Lage hat dem Central Business District (CBD) auch im ersten Quartal einen Anteil von gut einem Drittel am Gesamtumsatzvolumen beschert. Stärkster Teilmarkt war nach dem Großabschluss der FAZ wenig überraschend der Teilmarkt City Rand, wozu neben dem Europaviertel der Westhafen, der Hauptbahnhof und Bockenheim (ohne City West) zählen. Insbesondere für Großmieter ist dieser Bereich besonders attraktiv, da große zusammenhängende Flächen von mehr als 20.000 m² zu Preisen zwischen 20,00 €/m² und 30,00 €/m² hauptsächlich noch dort zu finden sind. Dies zeigt auch die Tatsache, dass Mietverträge größer als 20.000 m² seit 2015 bis auf zwei Ausnahmen (2017: Helaba Landesbank Hessen-Thüringen/Kaiserlei und Deutsche Bundesbank/Bankenviertel) im Teilmarkt City Rand abgeschlossen wurden.

Wenngleich sich der Leerstand im gesamten Büromarktgebiet deutlich reduziert, und im Besonderen im CBD, bietet Frankfurt nach wie vor ausreichend Flächen für (Groß-)Mieter. So stehen potenziellen Mietern unter anderem mittelfristig im Bankenviertel rund 160.000 m², im Europaviertel aktuell noch knapp 80.000 m², im Frankfurter Osten rund 100.000 m² und in Eschborn über 120.000 m² in den nächsten Jahren in Projekten beziehungsweise in im Bau befindlichen Objekten für eine Anmietung zur Verfügung. Gut im Rennen sind aber auch fast alle anderen Teilmärkte, die gegenüber dem Vorjahreszeitraum eine stabile bis leicht steigende Nachfrage verzeichnen. Ausnahmen bilden da lediglich bislang die sehr kleinräumigen Bereiche Offenbach-Kaiserlei und Flughafen.

MEDIENUNTERNEHMEN DOMINIEREN, FINANZDIENSTLEISTER ZIEHEN NACH

Durch den Großabschluss der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) dominieren Unternehmen aus dem Branchencluster Internet, Medien, Telekommunikation, Hard- und Software aktuell mit 27 % Anteil am Gesamtumsatz den Büromarkt. Die traditionell starken Finanzdienstleister sind jedoch mit 17 % ebenfalls aktive Player am Markt. Der zweit- beziehungsweise drittgrößte Mietvertrag wurde von Finanzdienstleistern im Bankenviertel geschlossen. Zum einen mietet die FM Insurance Company Limited in der Taunusanlage 8 (T8) rund 6.500 m², zum anderen hat sich die Bethmann Bank AG entschieden, nach 250 Jahren ihren Stammsitz im Bethmannhof auf Grund ihres höheren Platzbedarfs gegen das sich aktuell im Rohbau befindende Marienforum einzutauschen. Ab dem ersten Quartal 2019 soll ein Großteil der derzeit rund 560 Mitarbeiter in die modernen repräsentativen Flächen (ebenfalls ca. 6.500 m²) am Fuße des Mariensturms einziehen. Der langfristige Mietvertrag läuft über zehn Jahre. Die aktuell im Bau befindlichen Türme im Bankenviertel werden aller Voraussicht nach weitere Finanzdienstleister anziehen. Darüber hinaus ist die Nachfrage weiterer Branchen deutlich spürbar. So liegt der Flächenumsatz von Bau- und Immobilienunternehmen, Beratern, öffentlichen Verwaltungen und Tourismus- und Reiseunternehmen jeweils in einer Größenordnung von etwa 10.000 m².

FLÄCHENKLASSEN	UMSATZ	ANZAHL
01 < 500 m ²	37.900 m ²	163
02 501 - 1.000 m ²	23.900 m ²	35
03 1.001 - 2.000 m ²	17.700 m ²	14
04 2.001 - 5.000 m ²	32.800 m ²	11
05 5.001 - 10.000 m ²	18.100 m ²	3
06 > 10.000 m ²	24.000 m ²	1
Summe	154.400 m ²	227

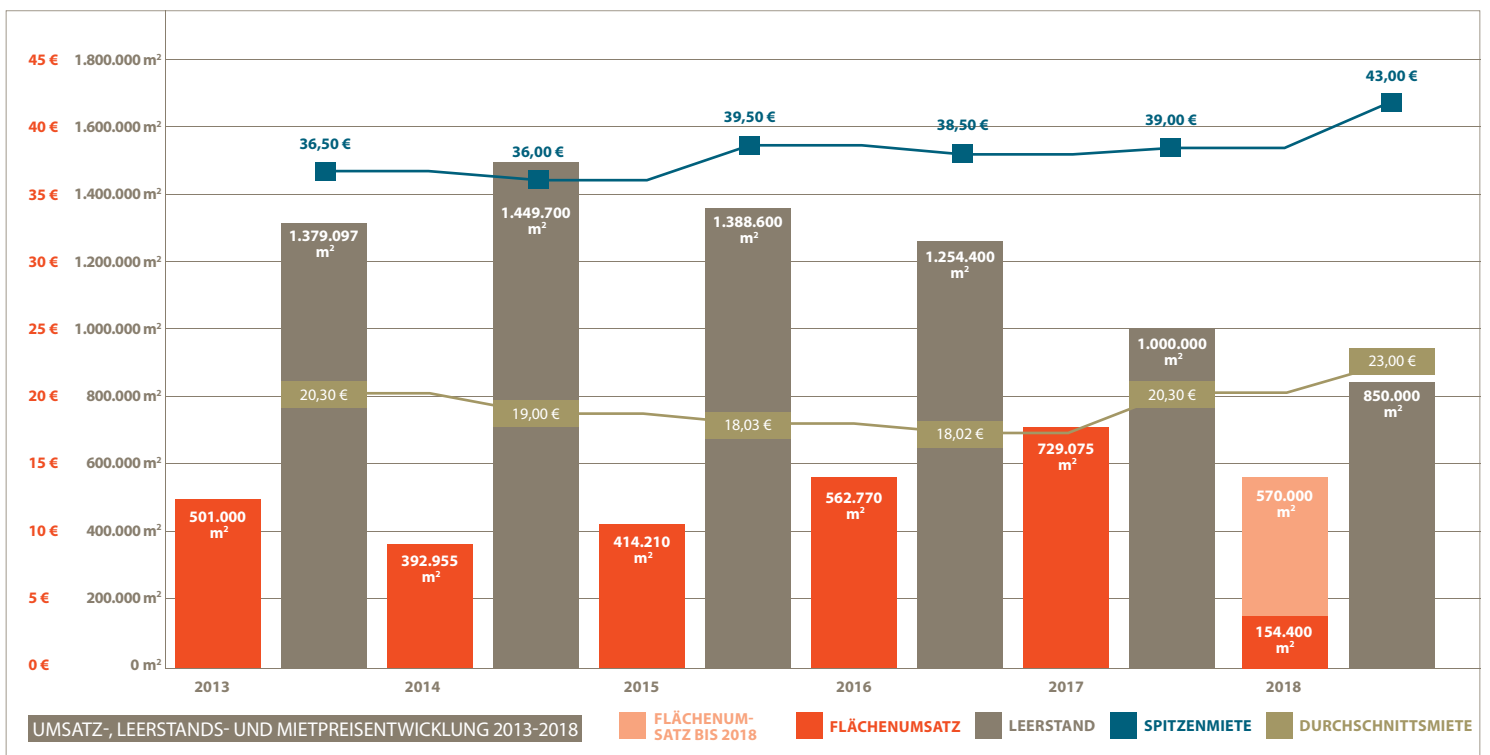


EUROPAALLEE 92, PAULUS IMMOBILIEN GRUPPE & PATRON CAPITAL PARTNERS

DIE MIETPREISE KLETTERN WEITER

Die insgesamt guten Vermietungsleistungen der letzten zwölf Monate und vor allem eine Reihe von großvolumigen und hochpreisigen Abschlüssen in Projekten im Europaviertel, etwa der Abschluss der Deutsche Bahn AG im Grand Central Ende 2017 und der jüngst erfolgte Deal der FAZ sowie beispielsweise die Mietverträge von Clifford Chance, Morgan Stanley Bank AG und Goldman Sachs in den Türmen im Bankenviertel haben die Mietpreise weiter deutlich ansteigen

lassen. Die Durchschnittsmiete stieg um 2,40 €/m² auf 20,40 €/m². Die Spitzenmiete legte sogar um 3,50 €/m² auf 41,50 €/m² zu. Neben den angesprochenen hochpreisigen Vermietungen trägt auch die stetige Verknappung von Büroflächen zu diesem Anstieg bei. Da in Zukunft jedoch insbesondere im CBD wieder Flächen auf den Markt kommen werden, ist zwar von einem weiteren moderaten Anstieg der Mieten auszugehen, nicht jedoch in utopische Höhen.





T8 – TAUNUSANLAGE 8, MIRAE ASSET GLOBAL INVESTMENTS, BILD: BLACKOLIVE ADVISORS GMBH

MITTELFRISTIG MEHR FLÄCHEN, WEITER GESUNDE NACHFRAGE

Nach den eher überschaubaren Fertigstellungsraten der letzten drei Jahre (80.000 m² bis 125.000 m²) und sehr hohen Belegungsraten steigt das Fertigstellungsvolumen im Jahr 2018 auf knapp 150.000 m² an, wovon allerdings mit Stand von heute nur noch knapp ein Viertel verfügbar ist. Ab 2019 steigen die Fertigstellungen auf 200.000 m² und mehr pro Jahr, wovon aktuell noch mehr als die Hälfte für eine Anmietung zur Verfügung steht. Allein 140.000 m² der 2019 und 2020 fertig werdenden Fläche befinden sich im CBD (Bankenviertel, Westend und City). Kurz vor Fertigstellung befindet sich das Marienforum, welches nach der jüngsten Anmietung des zukünftigen Ankermieters Bethmann Bank zu zwei Dritteln vermietet ist. Das Winx, letzter Teil des MainTor-Projekts, wurde Ende 2017 und damit noch vor Fertigstellung in diesem Jahr voll vermietet. Die Fertigstellung der nächsten beiden Hochhäuser erfolgt nächstes Jahr, es handelt

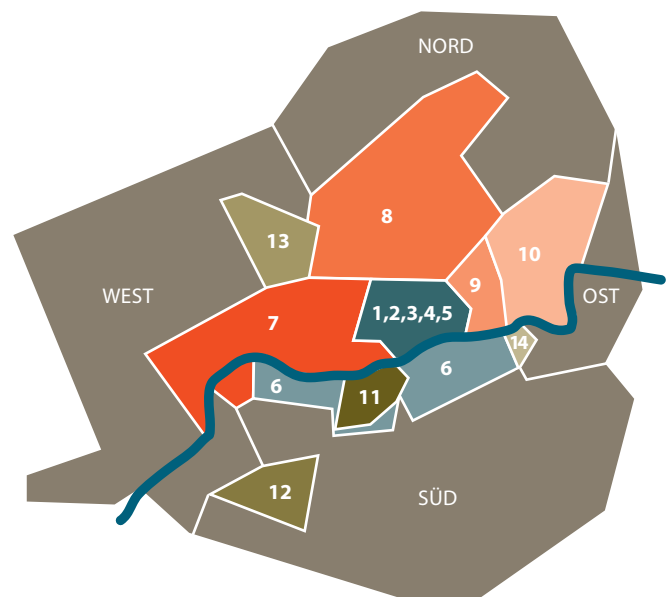
sich um den Omniturm und den Marienurm. In beiden Objekten sind noch größere zusammenhängende Flächen verfügbar. 2020 folgt dann die Fertigstellung der spekulativen Sanierung des ehemaligen Commerzbank-Hochhauses, des sogenannten Global Tower, der bis jetzt noch vollständig verfügbar ist. Weitere Hochhäuser folgen dann, zum Beispiel das ONE 2021/22 und danach die Hochhäuser des FOUR Frankfurt bis 2023/24. Die gute Nachfrage wird auch im Jahr 2018 anhalten, es ist aber nicht davon auszugehen, dass es zu einem wirklichen Engpass an Flächen kommen wird, wie das etwa in Städten wie München oder Berlin aktuell schon der Fall ist. Die Auswahl wird allerdings bei der prognostizierten fortbestehenden guten Nachfrage kleiner und die Mieten könnten dadurch noch leicht anziehen. Alles in allem wird die Bankenstadt Frankfurt die mittelfristige Nachfrage jedoch gut stemmen können.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz	57.400 m ²	41.000 m ²	6.800 m ²	4.200 m ²
(% an Gesamt):	37,18 %	26,55 %	4,40 %	2,72 %
Leerstand:	206.300 m ²	53.400 m ²	87.700 m ²	45.700 m ²
Ø-Miete:	28,00 €/m ²	18,40 €/m ²	15,60 €/m ²	13,80 €/m ²
Bestand:	3.619.800 m ²	1.367.300 m ²	691.800 m ²	579.800 m ²

FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz	8.700 m ²	7.600 m ²	2.100 m ²	8.700 m ²
(% an Gesamt):	5,63 %	4,92 %	1,36 %	5,63 %
Leerstand:	66.700 m ²	141.300 m ²	23.000 m ²	56.200 m ²
Ø-Miete:	11,60 €/m ²	10,90 €/m ²	16,20 €/m ²	10,00 €/m ²
Bestand:	1.361.400 m ²	761.000 m ²	512.200 m ²	311.400 m ²

FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz	6.300 m ²	2.900 m ²	7.700 m ²	1.000 m ²
(% an Gesamt):	4,08 %	1,88 %	4,99 %	0,65 %
Leerstand:	76.800 m ²	34.200 m ²	142.900 m ²	63.400 m ²
Ø-Miete:	12,60 €/m ²	16,80 €/m ²	10,10 €/m ²	12,50 €/m ²
Bestand:	657.900 m ²	591.300 m ²	955.200 m ²	219.900 m ²

Gesamt	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	154.400 m ²	20,40 €	997.600 m ²	11.629.000



LEERSTANDSABBAU VERLANGSAMT

Der Leerstand hat sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 200.000 m² reduziert und die Millionengrenze unterschritten. Der Leerstand liegt aktuell bei ca. 997.600 m², das entspricht einer Leerstandsquote von 8,57 %. Besonders stark ging der Leerstand im Bankenviertel zurück, hier hat er sich im Jahresverlauf auf 82.300 m² fast halbiert. Rückgänge um mehr als 20.000 m² sind auch in den Teilmärkten City Rand, City West und Niederrad zu erkennen. Leichte Zunahmen sind nur in Frankfurt Nord und Süd zu konstatieren. Auch in Zukunft ist mit einem weiteren Abbau des Leerstandes zu rechnen.

Die Kombination aus guter Nachfrage und dem anhaltenden, wenn auch gebremsten Trend der Umwidmung, rund 34.000 m² im ersten Quartal 2018, werden den Leerstand weiter sinken lassen, allerdings wird das Tempo geringer werden. Eigentümer und Entwickler, die zuvor Umwidmungen als einzige Alternative sahen, tendieren in der aktuell guten Marktlage doch zu einer Beibehaltung der Büronutzung. Ab 2019 kommen wieder deutlich mehr verfügbare Flächen auf den Markt.

UNSER FAZIT

Der Frankfurter Büromarkt hat eine sehr gute Vermietungsleistung für ein erstes Quartal erzielt. Auch ohne den Großabschluss der FAZ läge das Ergebnis über dem der Vorjahre. Die Unternehmen sind sehr aktiv am Markt unterwegs und die Nachfrage ist über (fast) alle Flächenklassen und Branchen hinweg gut. Dies zeigt nicht zuletzt die nochmals gestiegene Anzahl an Mietverträgen auf über 200. Dies in Kombination mit den uns bekannten Gesuchen spricht auch für einen im weiteren Jahresverlauf dynamischen Markt. Bis Jahresende ist von einem Flächenumsatz von über 550.000 m² auszugehen, dies wäre zwar ein Ergebnis unter dem Vorjahresgesamtumsatz, aber doch deutlich über dem 5-Jahres-Mittel. Der innerhalb von drei Monaten verfügbare Leerstand ist ebenfalls weiter zurückgegangen und sogar knapp unter die eine Million gefallen, die Leerstandsquote liegt

bei 8,57 %. Bis Jahresende wird sich der Leerstand, wenngleich etwas verlangsamt, weiter abbauen. Büroflächen haben sich auf Grund des abnehmenden Angebots und der Zunahme von Mietverträgen in hochwertigeren Neubauten und Projekten verteuert. Dieser Trend wird mindestens bis Jahresende auch noch anhalten, allerdings nicht ungebremst, dazu ist das Angebot an bestehenden Büroflächen immer noch zu gut und ab 2019 kommen zudem wieder deutlich mehr Büroflächen auf den Markt. Insbesondere der CBD profitiert von dem Bauboom, dieser wird der dortigen leichten Verknappung an Büroflächen entgegenwirken. Die aktuelle Wirtschaftslage trägt ihrerseits positiv dazu bei. Ob es zu Brexit-Anmietungen kommt, bleibt abzuwarten. Insgesamt kann man von einer äußerst gesunden Entwicklung sprechen.

Glossar

Realisierte Durchschnittsmiete

Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.

Realisierte Spitzenmieten

Die realisierte Spitzenmiete umfasst das – bezogen auf das jeweilige Marktgebiet – oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen 12 Monaten und stellt hieraus den Median dar. Es sollten zumindest 3 Vertragsabschlüsse einbezogen werden.

Höchstmiete

Einzelne über den Spitzenmieten liegende Werte sollen als Höchstwerte bezeichnet werden.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem genau abgegrenzten (Teil-)Markt für Büroimmobilien innerhalb einer definierten Zeiteinheit vermietet, verleast oder an einen Eigennutzer verkauft oder von ihm oder für ihn realisiert werden. Umsätze mit Eigennutzern werden erfasst, um das gesamte Marktgeschehen abzubilden.

Reiner Flächenumsatz (Vermietungsumsatz).

Der Flächenumsatz ohne Eigennutzer.

Leerstand (= kurzfristig verfügbares Büroflächenangebot)

Summe aller fertiggestellten Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sollten getrennt ausgewiesen werden.

blackolive

blackolive advisors GmbH ist ein auf Beratung von Mietern und Vermietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler. Alle 3 Monate erscheint eine neue Ausgabe unseres Büromarktberichts reView.

KONTAKT:

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



German Property Partners ist ein deutschlandweiter Zusammenschluss von Immobiliendienstleistern aus dem Gewerbesegment. Als Partner können wir nicht nur den Frankfurter Markt, sondern auch den der anderen deutschen Großstädte bedienen. German Property Partners besteht aus 5 Partnern, verfügt damit über 370 Immobilienspezialisten und deckt die Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Bonn und Frankfurt ab.