

**LIEBE LESERINNEN UND LESER,**

auch im zweiten Quartal erweist sich der Frankfurter Büromarkt als stabil. Der Umsatz liegt leicht über dem zur Jahresmitte 2017. In den letzten drei Monaten gab es sowohl einige größere Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup> als auch viele mittlere und kleinere (in Summe 377 Stück). Der guten Nachfrage wird mit reger Bautätigkeit Rechnung getragen. Das beugt einer zukünftigen Angebotsverknappung und damit einem ungebremten Mietpreiswachstum im Central Business District (CBD) vor, insbesondere da der Leerstand sich gegenüber dem Jahresbeginn (-1,1 %-Punkte) deutlich reduziert hat. Nicht überall wurde jedoch mehr vermietet als im Vorjahr. Wie sich die Situation auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt im Detail darstellt und was mittelfristig noch zu erwarten ist, haben wir in diesem reView für Sie zusammengetragen.

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



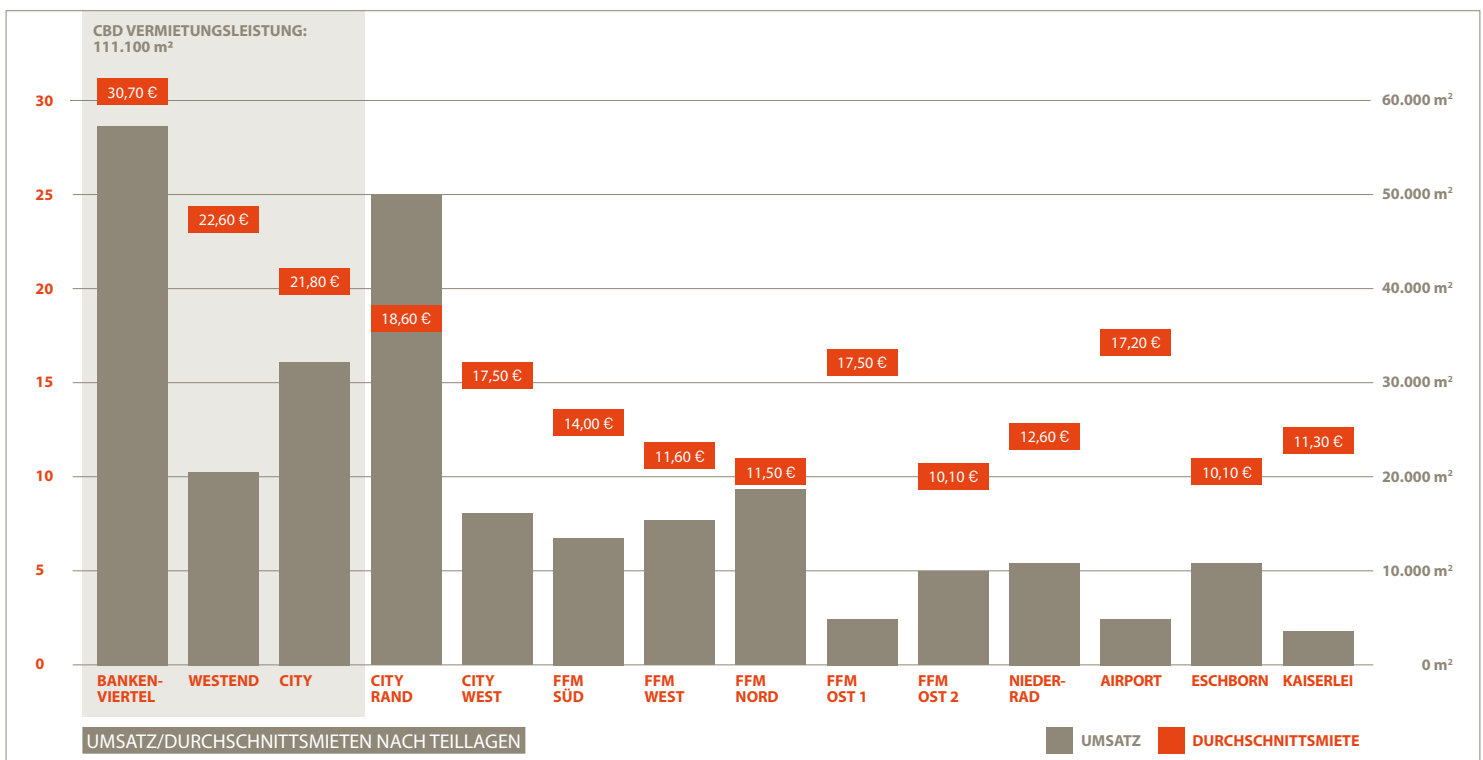
**AUCH OHNE WEITEREN GROSSABSCHLUSS  
GUTES ERGEBNIS**

Zum Halbjahr 2018 liegt das Ergebnis auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt (Frankfurter Stadtgebiet inkl. Eschborn und des Offenbacher Kaiserlei) mit rund 259.300 m<sup>2</sup> leicht (+2,4 %) über dem Vorjahreszeitraum und damit mehr als 50.000 m<sup>2</sup> über dem 5-Jahres-Durchschnitt. Größter Abschluss im zweiten Quartal war die Anmietung der Bundesrepublik Deutschland – Finanzagentur GmbH über 8.250 m<sup>2</sup> in der Olof-Palme-Straße 35. Die zweitgrößte Anmietung im zweiten Quartal erfolgte durch die TOG The Office Group, der Co-Worker mietete das gesamte Haus mit 6.525 m<sup>2</sup> in der Bockenheimer Anlage 46 an. Diese Anmietung unterstreicht die wachsende Bedeutung von Co-Working-Flächen im Büromarkt. Größter Abschluss im Jahr 2018 bleibt die Anmietung der FAZ (Frankfurter Allgemeinen Zeitung) aus dem ersten Quartal mit rund 24.000 m<sup>2</sup> im Europaviertel. Eine um 13 % höhere Nachfrage gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 verzeichnet das Segment 1.000 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>. Der Flächenumsatz in der

Flächenklasse bis 1.000 m<sup>2</sup> bewegt sich mit über 40 % am Gesamtumsatz, wie schon in den letzten fünf Jahren, auf hohem Niveau.

**Fast reView**

⬆️ <b>UMSATZ:</b>	ca. 259.300 m <sup>2</sup>
⬇️ <b>LEERSTAND:</b>	ca. 875.000 m <sup>2</sup>
⬆️ <b>Ø-MIETE:</b>	20,50 €/m <sup>2</sup>
⬆️ <b>SPITZENMIETE:</b>	42,00 €/m <sup>2</sup>
⬆️ <b>FERTIGSTELLUNGEN 2018:</b>	ca. 152.900 m <sup>2</sup>





WESTENDGATE, RFR MANAGEMENT GMBH

## MAGNET BANKENVIERTEL UND CBD, VARIABLE NACHFRAGE IN ANDEREN BEREICHEN

Wie schon im ersten Quartal behauptet das Bankenviertel auch nach dem zweiten Quartal seine Vorrangstellung, mit rund 58.000 m<sup>2</sup> wurde hier die meiste Fläche vermietet. Die gute Nachfrage im gesamten CBD setzt sich ebenfalls fort, sowohl flächenmäßig als auch nach der Anzahl der Abschlüsse lag der Anteil hier bei über 40 %. Die genannten Anmietungen der Deutschen Finanzagentur (8.250 m<sup>2</sup>) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (rund 3.300 m<sup>2</sup>) aus dem ersten Quartal haben im Teilmarkt Frankfurt Nord annähernd zu einer Verfünffachung des Umsatzes – auf 17.100 m<sup>2</sup> – gegenüber dem Vorjahreszeitraum geführt. Demgegenüber wurde im Teilmarkt Frankfurt Ost 1 mit etwa 3.800 m<sup>2</sup> nur ein Viertel der Fläche des Vorjahreszeitraums vermietet, hier fehlten bis auf eine Expansionsanmietung von rund 1.000 m<sup>2</sup> der gkk DialogGroup GmbH im ersten Quartal weitere mittelgroße Anmietungen in Projekten. Das Angebot an Flächen im Bereich zwischen Zoo und A661 ist mittelfristig aber durchaus vorhanden, es stehen potenziell insgesamt rund 150.000 m<sup>2</sup> für eine Anmietung zur Verfügung, etwas mehr als die Hälfte davon in Projekten, knapp 20.000 m<sup>2</sup> sind kurzfristig verfügbar. Die größten zusammenhängenden, innerhalb von 3 Monaten verfügbaren Flächen im Bestand in diesem Teilmarkt befinden sich in dem modernen Bürogebäude Upper Eastend. Siemens wird bis 2022 ebenfalls seinen Standort von Niederrad sowie andere Einheiten auf Gateway Gardens zusammenziehen. Das Potenzial ist auch hier vorhanden, in Summe stehen in dem Teilmarkt rund 370.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, etwa 80 % davon in Projekten. Die Fertigstellung der S-Bahn-Anbindung des neuen Stadtteils Gateway Gardens ist für Ende 2019 geplant, die Bauarbeiten laufen termingerecht. Diese Perspektive sowie die Fertigstellung eines Nahversorgungszentrums wird die Nachfrage in diesem Bereich in naher Zukunft beflügeln.

## CO-WORKING ANBIETER EROBERN DEN MARKT, FINANZDIENSTLEISTER AUF PLATZ 3

Die traditionell starken Finanzdienstleister müssen sich aktuell mit rund 17 % am Gesamtumsatz und Platz drei zufriedengeben. Die meiste Fläche wurde von Unternehmen der Branchen Internet/Media/Telekom angemietet, wobei hier die Großanmietung der FAZ stark ins Gewicht fällt. Zweitstärkste Branche mit einem Anteil von rund 18 % am Gesamtumsatz sind Bau- und Immobilienunternehmen. Für diese Entwicklung sind vor allem die stark expansiven Co-Worker verantwortlich. Ihr Anteil am Gesamtumsatz liegt bei rund 30.000 m<sup>2</sup>, 11,5 % des gesamten Flächenumsatzes. Schon 2017 haben Co-Worker mehr als 40.000 m<sup>2</sup> Flächen absorbiert. Unter den 10 größten Anmietungen im ersten Halbjahr 2018 befinden sich drei Co-Working-Anbieter, welche Flächen zwischen 4.700 m<sup>2</sup> und über 6.500 m<sup>2</sup> angemietet haben. Die großen Co-Working-Abschlüsse erfolgten ausnahmslos im CBD (Central Business District): Neben der genannten TOG The Office haben sich Regus (Kornmarkt Kontore), WeWork (T8) und rent 24 (Westend Gate) Flächen von jeweils mehr als 3.000 m<sup>2</sup> gesichert. Finanzdienstleister liegen zwar aktuell zurück, könnten aber im zweiten Halbjahr ihre Spitzenposition durch einen Großabschluss schnell zurückerobern, denn unter den uns bekannten Großgesuchen am Markt befinden sich auch einige Finanzdienstleister. Die Nachfrage nach Flächen in allen Größen- und Preisklassen ist breit gefächert und kommt aus sehr unterschiedlichen Branchen, was dem Markt Stabilität verleiht.

FLÄCHENKLASSEN	UMSATZ	ANZAHL
01   < 500 m <sup>2</sup>	60.700 m <sup>2</sup>	258
02   501 - 1.000 m <sup>2</sup>	45.700 m <sup>2</sup>	69
03   1.001 - 2000 m <sup>2</sup>	31.100 m <sup>2</sup>	24
04   2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	54.800 m <sup>2</sup>	18
05   5.001 - 10.000 m <sup>2</sup>	43.000 m <sup>2</sup>	7
06   >10.000 m <sup>2</sup>	24.000 m <sup>2</sup>	1
Summe	259.300 m <sup>2</sup>	377

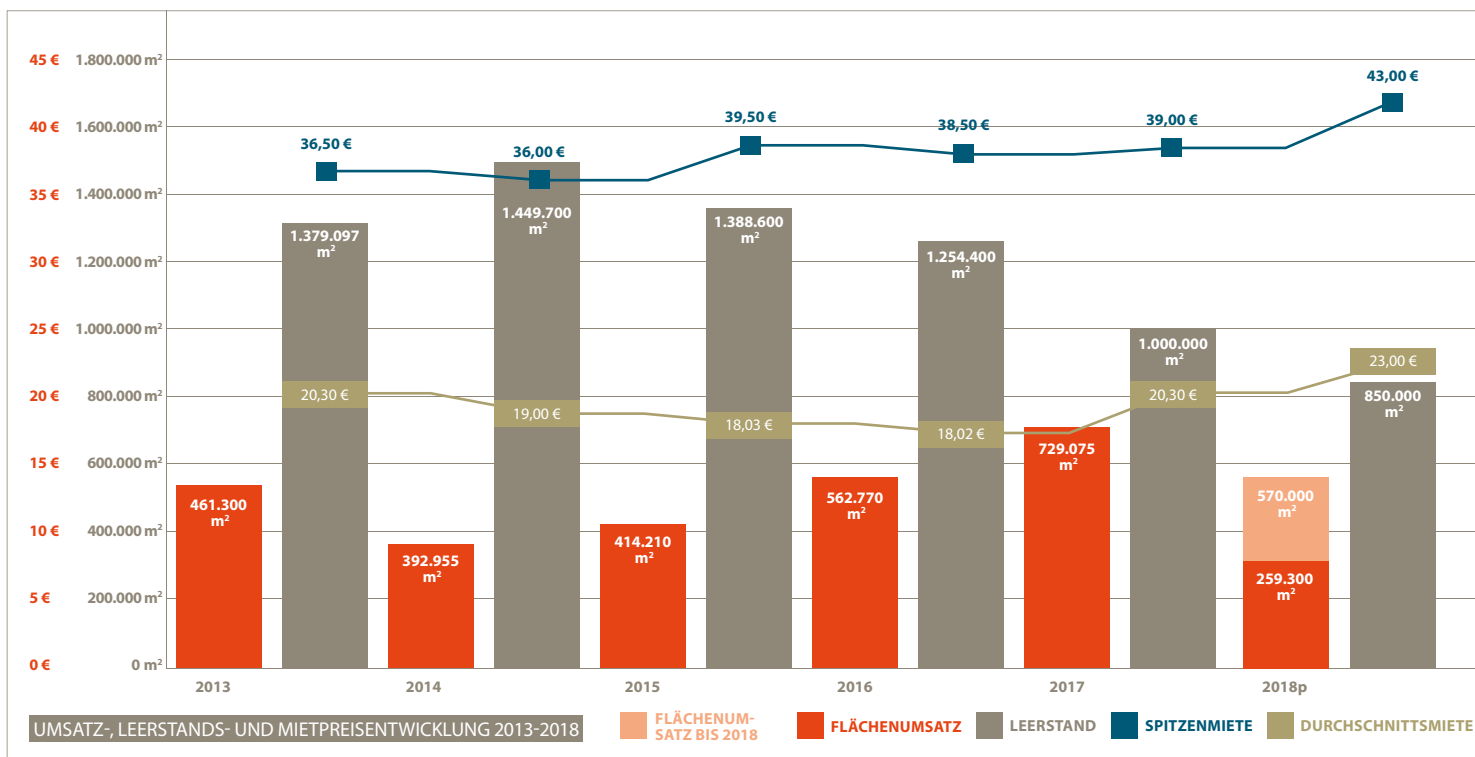


WESTENDSKY, DEKA IMMOBILIEN GMBH

## MIETEN WEITER IM AUFWÄRTSTREND

Die Durchschnittsmiete ist in den letzten 12 Monaten um 2,50 €/m<sup>2</sup> auf 20,50 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Spitzenmiete hat sogar um 3,00 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Das Rekordergebnis von rund 730.000 m<sup>2</sup> Vermietungsleistung im Jahr 2017 und die gute Vermietungsleistung im ersten Halbjahr 2018 sind ein Grund. In Kombination mit den geringen Fertigstellungsraten und hohen Vorbelegungsquoten zuzüglich des ungebrochenen Trends der Umwidmungen in den letzten Jahren hat das zu einem neuen Tiefststand des Leerstands von 7,57 % geführt. Die gute Vermietungsleistung im Bankenviertel ist auf eine

Reihe von teilweise großflächigen Anmietungen in den sich im Bau befindlichen Türmen, in denen die Mietpreise naturgemäß deutlich höher liegen, zurückzuführen und ist natürlich ein Preistreiber. Aber auch die Bestandsgebäude wie Eurotheum, Opernturm und MainTor erzielen Mietpreise deutlich Richtung 40,00 €/m<sup>2</sup> und teilweise darüber. Die drei Großanmietungen in den letzten 12 Monaten, Deutsche Bahn AG, Deutsche Bundesbank und FAZ, wurden zu Nominalmietpreisen von über 19,00 €/m<sup>2</sup> und mehr abgeschlossen.





OPER46, BILD: BLACKLIVE ADVISORS GMBH

## MITTELFRISTIG WIEDER STEIGENDES FLÄCHENANGEBOT ERWARTET

Frankfurt wächst (in die Höhe), das ist auch allenthalben zu sehen, im Bankenviertel insbesondere durch die Türme Marienturm und Omniturm, deren Fertigstellung für 2019 avisiert ist. Ebenfalls im Herzen des Bankenviertels entsteht bis 2020 der Global Tower mit mehr als 25.000 m<sup>2</sup>. Am Rande des CBD wurde das mischgenutzte Hochhaus The Spin mit einer ähnlichen Flächengröße ebenfalls bereits begonnen, der Büroflächenanteil im The Spin beträgt knapp 10.000 m<sup>2</sup>. Aber auch der neue Stadtteil Europaviertel entwickelt sich, hier entstehen im Moment jedoch vornehmlich Single-Tenant-Gebäude ohne nennenswerte Restflächen (FAZ, Deutsche Bahn AG). Der neue Stadtteil Gateway Gardens am Flughafen verzeichnet ebenfalls rege Bautätigkeit, auch bezogen auf die Infrastruktur; die ÖPNV-Anbindung soll, wie angesprochen, bis Ende 2019 fertig sein. Hier entstehen individuelle kleinere bis mittlere Projekte für Nutzer, selten auch mit kleineren Restflächen. Jedoch sind auch spekulative Neubau-Projekte, wie beispielsweise das CIRRUS mit einer Fläche von etwa 8.700 m<sup>2</sup>

(BGF), am Start. Insgesamt gibt die gute Vermietungsleistung der letzten Jahre Projektentwicklern, die etwas gewagt haben, recht. Auch wenn nicht davon ausgegangen werden darf, dass alle Objekte bei Fertigstellung vollvermietet sind. Dem Single-Tenant-Gebäude Westend Sky hat seine Verwandlung in ein Multi-Tenant-Gebäude sehr gutgetan und es erstrahlt in neuem Glanz. Seit Ende 2016 bis heute wurden dort rund 11.800 m<sup>2</sup> vermietet. Auch wenn heute noch Flächen in der Größenordnung von 5.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, ist dies doch eine sehr gute Bilanz. Die Fertigstellung des Gebäudes erfolgte im ersten Quartal 2018. Nicht nur das Stadtbild mit seinen Baustellen, sondern auch die Zahlen belegen diese Entwicklung, in den Jahren 2019 und 2020 werden in Summe 398.000 m<sup>2</sup> Fläche fertiggestellt, wovon schon knapp 50 % vorvermietet sind. Dem Markt werden also in den nächsten beiden Jahren rund 200.000 m<sup>2</sup> neue vermietbare Fläche zugeführt.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz	111.100 m <sup>2</sup>	50.000 m <sup>2</sup>	15.300 m <sup>2</sup>	11.700 m <sup>2</sup>
(% an Gesamt):	42,85 %	19,28 %	5,90 %	4,51 %
Leerstand:	179.800 m <sup>2</sup>	48.000 m <sup>2</sup>	80.500 m <sup>2</sup>	30.000 m <sup>2</sup>
Ø-Miete:	27,60 €/m <sup>2</sup>	18,60 €/m <sup>2</sup>	17,50 €/m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>
Bestand:	3.569.700 m <sup>2</sup>	1.365.100 m <sup>2</sup>	691.800 m <sup>2</sup>	578.500 m <sup>2</sup>

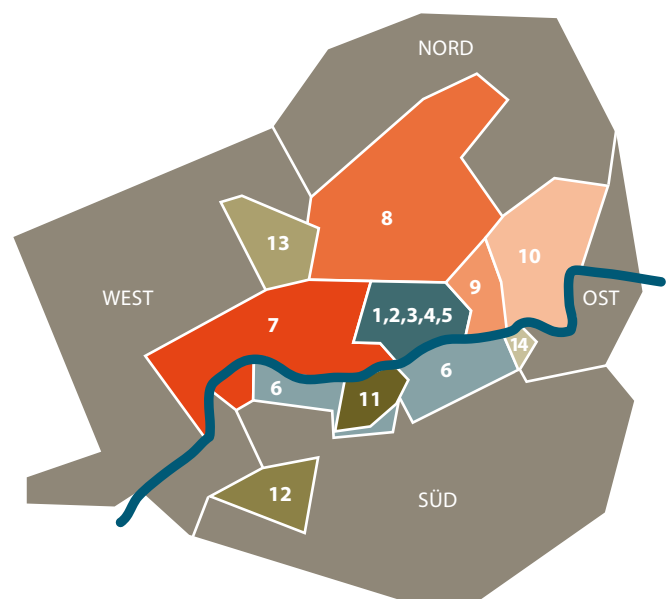
FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz	11.700 m <sup>2</sup>	17.000 m <sup>2</sup>	3.800 m <sup>2</sup>	9.900 m <sup>2</sup>
(% an Gesamt):	4,51 %	6,56 %	1,47 %	3,82 %
Leerstand:	58.500 m <sup>2</sup>	138.600 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	48.500 m <sup>2</sup>
Ø-Miete:	11,60 €/m <sup>2</sup>	11,50 €/m <sup>2</sup>	17,50 €/m <sup>2</sup>	10,10 €/m <sup>2</sup>
Bestand:	1.363.300 m <sup>2</sup>	761.000 m <sup>2</sup>	512.200 m <sup>2</sup>	311.400 m <sup>2</sup>

FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz	11.300 m <sup>2</sup>	4.400 m <sup>2</sup>	10.700 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup>
(% an Gesamt):	4,36 %	1,70 %	4,13 %	0,93 %
Leerstand:	70.800 m <sup>2</sup>	32.700 m <sup>2</sup>	135.500 m <sup>2</sup>	32.100 m <sup>2</sup>
Ø-Miete:	12,60 €/m <sup>2</sup>	17,20 €/m <sup>2</sup>	10,10 €/m <sup>2</sup>	11,30 €/m <sup>2</sup>
Bestand:	661.800 m <sup>2</sup>	591.300 m <sup>2</sup>	939.600 m <sup>2</sup>	207.000 m <sup>2</sup>

Gesamt	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	259.300 m <sup>2</sup>	12,50 €	875.000 m <sup>2</sup>	11.552.700



## LEERSTAND WEITER GESUNKEN

Der Leerstand ist wie prognostiziert weiter gesunken, aktuell stehen rund 875.000 m<sup>2</sup> innerhalb von 3 Monaten für eine Anmietung zur Verfügung, das entspricht einer Leerstandsquote von 7,57 %. Das bedeutet, der Leerstand ging gegenüber der Mitte des Jahres 2017 um 26 % zurück. Dies verwundert nicht, wenn man berücksichtigt, dass in den vergangenen 12 Monaten gerade mal knapp 25.000 m<sup>2</sup> zum Fertigstellungszeitpunkt noch verfügbare Fläche auf den Markt kam. In Verbindung mit der sehr guten Vermietungsleistung in diesem Zeitraum sowie Abgängen in Höhe von etwa 203.000 m<sup>2</sup>, wovon rund 142.600 m<sup>2</sup> Umwandlungen waren und der Rest nur temporär wegen Sanierung oder Abriss und nachfolgenden Neubaus vom Markt verschwand. Man muss aber auch berücksichtigen, dass

durch die Vermietung großer Flächen an Co-Worker der Leerstand eigentlich erst einmal nicht absorbiert ist, da er in einer anderen Form nach wie vor für Anmietungen zur Verfügung steht. Die Richtlinien berücksichtigen die Erfassung dieses Leerstands allerdings nicht. Der Leerstand in den Teilmärkten hat sich im Laufe des letzten Jahres in allen Teilmärkten reduziert. Den stärksten Rückgang um knapp 60 % auf rund 67.100 m<sup>2</sup> erfuhr das Bankenviertel. Auch in Zukunft wird sich der Leerstand weiter reduzieren, allerdings ab 2019 deutlich verlangsamt, da dem Markt dann mehr Fläche zugeführt wird, wie schon erwähnt. Im Vergleich mit anderen Top-7-Städten wie Berlin oder München stehen in Frankfurt noch ausreichend Flächen zur Anmietung zur Verfügung.

## UNSER FAZIT

Der Frankfurter Büromarkt steht auf einem stabilen Fundament. Dies zeigt zum einen die erneut gute Vermietungsleistung in verschiedenen Flächenklassen und zum anderen die Tatsache, dass Bau- und Immobiliendienstleister, Finanzunternehmen und Unternehmen der Branche Internet/Media/Telekommunikation jeweils einen Marktanteil von knapp 20 % aufweisen. Erneut besonders aktiv am Markt waren Co-Working-Anbieter, ein Ende dieser Entwicklung ist noch nicht in Sicht. Co-Working-Flächen stellen auf Grund der Flexibilität für viele Unternehmen eine gute Ergänzung zu ihren „normalen“ Flächen dar, da so ein temporär höherer Flächenbedarf gedeckt werden kann. Auch für die zweite Jahreshälfte ist von einem guten Flächenumsatz

auszugehen, wenn gleich das Rekordergebnis des Vorjahres nicht erreicht werden dürfte. Aktuell sind auf dem Markt Großgesuche von insgesamt mehr als 500.000 m<sup>2</sup> am Markt unterwegs, gut die Hälfte davon mit Flächengesuchen von mehr als 20.000 m<sup>2</sup>. Ein Abschluss in der City West von rund 30.000 m<sup>2</sup> steht kurz bevor. Der Leerstand hat sich weiter deutlich reduziert und mit 7,57 % einen neuen Tiefstand erreicht. Der Abbau des Leerstandes wird sich auch in Zukunft fortsetzen, wenngleich sich die Entwicklung ab 2019 abschwächen wird, da dann wieder mehr Flächen auf den Markt kommen. Das abnehmende Angebot trifft auf eine weiter gute Nachfrage, was die Mietpreise weiter leicht steigen lassen wird.

## 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 Wiedernutzung) 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.