

Liebe Leserinnen und Leser,

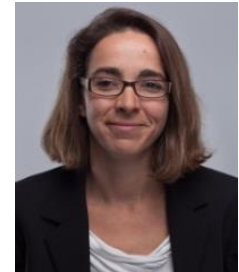
was ist gerade angesagt, wo ist der place-to-be und was kostet es aktuell wo? Wo entstehen neue Gebäude, wo verschwinden Flächen vom Markt und wo gibt es noch Potential. Dies und vieles andere sind Fragen, die Mietinteressenten und Eigentümer umtreiben. Ab jetzt möchten wir Sie über aktuelle Entwicklungen und Trends am Frankfurter Immobilienmarkt informieren. Dies ist die erste Ausgabe unseres ab jetzt vierteljährlich erscheinenden Markt-

berichts. Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt, der neben dem Frankfurter Stadtgebiet auch Eschborn und den Offenbacher Kaiserlei umfasst, ist in stetiger Bewegung und das sind auch wir. Für einen tieferen Einblick in den Markt und eine persönliche Beratung stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre. Über Anregungen und Feedback jeder Art freuen wir uns.

Marktbericht 2. Quartal 2014

Mit besten Grüßen



Ihr blackolive Research

Tanja Zeiske

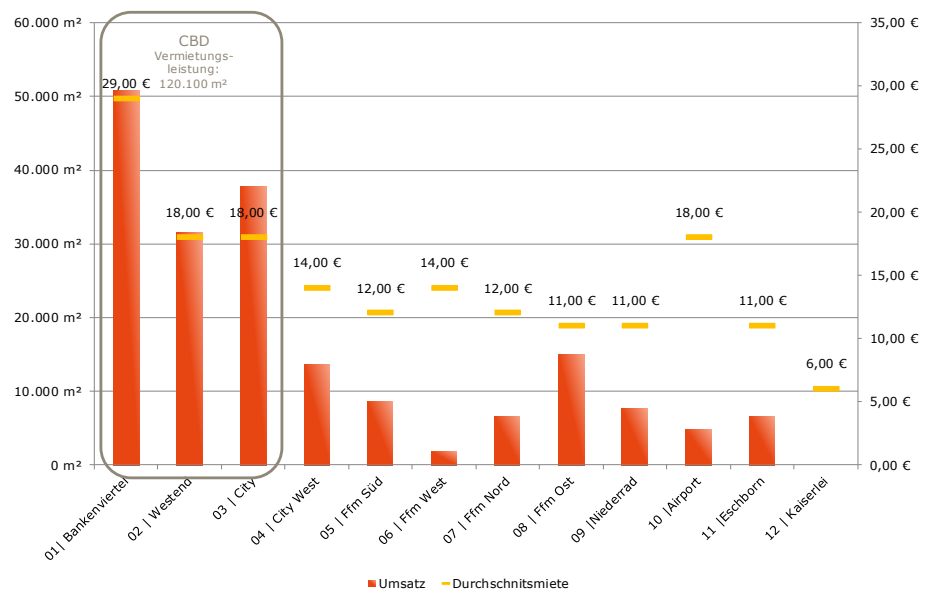
Stabile Nachfrage im CBD und anderen Lagen

Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt hat sich mit einem Umsatz von ca. 185.100 m² und 298 Abschlüssen leicht unter Vorjahresniveau entwickelt. Das Ergebnis ist jedoch als besser zu bewerten, da der bis jetzt größte Abschluss des Jahres die Anmietung der Deutschen Bank mit ca. 32.600 m² Anfang des Jahres in einem Mix aus Bestand und Neubau im Bankenviertel war. Gleichzeitig war



Bild: TaunusTurm

es der einzige Abschluss über 10.000 m² im ersten Halbjahr. Im Vorjahr hingegen machten allein die



beiden Großabschlüsse der Commerzbank und der Telekom AG ca. 60.000 m² des Gesamtumsatzes des ersten Halbjahres 2013 aus. Bis Jahresende werden aber voraussichtlich noch einige größere Mietverträge abgeschlossen, da derzeit mehrere Großgesuche von in Summe ca. 170.000 m² auf dem Markt sind. Nachgefragtester Bereich war der Central Business District (CBD), wo 65 % des gesamten Flächenumsatzes stattfand. Weitere beliebte Lagen in den ersten sechs Monaten des Jahres 2014 waren die City West mit ca. 13.700 m² und der Frankfurter Osten, der knapp 15.000 m²

Flächenumsatz verzeichnete. Größter Abschluss in diesen Teilmärkten war die Anmietung der FOM über ca. 5.000 m² im Voltacenter.

Mehr Fertigstellungen, aber kaum mehr vermietbare Flächen

Nach der kontinuierlichen Reduktion des Leerstandes seit 2009 aufgrund niedriger Fertigstellungsraten und starken Umnutzungsaktivitäten ist der Leerstand nun wieder leicht gestiegen auf ca. 1,47 Mio. m² (Leerstandsquote: 12,6 %).

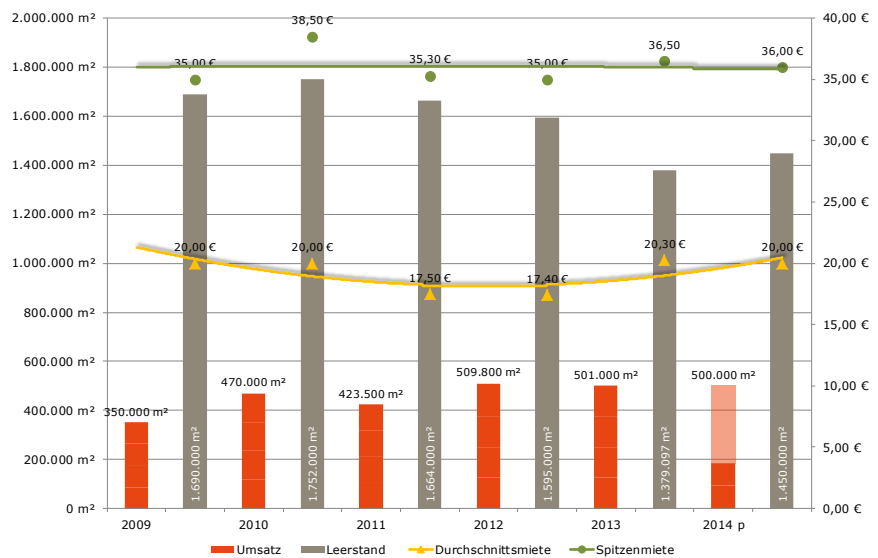
Seit Anfang 2014 bis jetzt wurden ca. 153.600 m² fertiggestellt. Bis Jahresende kommen weitere 138.200 m² hinzu – in Summe werden damit in 2014 ca. 291.800 m² fertiggestellt, die Belegungsquote liegt jedoch aktuell bei 81 %. Zu den bereits fertiggestellten Objekten in diesem Jahr zählen unter anderen der TaunusTurm, das MainTor Porta und das HOLM am Frankfurter Flughafen – letztere beide voll vermietet. Schon ab 2015 werden jedoch wieder weniger Gebäude fertig werden (2015 und 2016: insges. ca. 290.000 m²). Durch Umnutzung von Büroobjekten in Wohnraum, Studentenwohnheime oder Hotels sind im Frankfurter Stadtgebiet seit 2010 mehr als eine halbe Million Quadratmeter vom Markt genommen worden. Auch in Zukunft hat Frankfurt einen weiter steigenden Bedarf nach Wohnraum, der mit den vorhanden innerstädtischen Bestandsgebäuden und verfügbaren Grundstücken bei Weitem nicht gedeckt werden kann. Dort wo eine Umwandlung möglich ist, wird dies dementsprechend auch in Zukunft umgesetzt werden. Ein Teil des traditionellen Bürostandortes Niederrad, nämlich das „Lyoner Viertel“ soll gar in ein reines Wohn-

viertel umgewandelt werden.

Mieten bleiben hoch trotz steigendem Leerstand

Trotz des weiterhin hohen Leerstands, der auch mittelfristig stagnieren oder sogar nochmal steigen wird, ist kein Rückgang der

wird. Dasselbe gilt folgerichtig auch für die Spitzenmiete, die derzeit bei € 36,00/m² liegt. Die rege Bautätigkeit im CBD und im Besonderen im Bankenviertel trägt dieser Tatsache Rechnung. Zudem werden wieder vermehrt spekulative Objekte realisiert. Nach Fertigstellung des TaunusTurms



Mieten zu erwarten. Die Durchschnittsmiete liegt derzeit bei € 19,00/m². Auf diesem Niveau wird sie auch bis Jahresende bleiben und im CBD eventuell sogar noch ansteigen. Grund dafür ist die hohe Nachfrage nach Flächen im CBD, wo voraussichtlich auch in Zukunft deutlich mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes erzielt werden

handelt es sich im CBD jedoch ausnahmslos um kleinere und/oder sehr exklusive Flächen (Forty Seven & Co., ma'ro, Opernplatz 14 und Börsentor). Große zusammenhängende Flächen in einem mittleren Preissegment bei guter Qualität im CBD werden damit zunehmend rarer, was die Mietpreise stabil hoch halten wird.

Fazit blackolive

Die Nachfrage am Standort Frankfurt entwickelt sich seit Jahren wieder moderat steigend. Die aktiven Gesuche mit einem Bedarf von mehr als 3.000 m² summieren sich auf über 170.000 m². Trotz des

großen Fertigstellungsvolumens kommt 2014 nur wenig verfügbare Fläche auf den Markt. Bis 2017 sinkt das Volumen zudem wieder deutlich ab. Dem Gegenüber steht ein Flächenangebot, welches im

mittleren Preissegment bei guter Qualität überschaubar ist und mittelfristig sogar abnehmen wird. Die Mietpreise werden folglich hoch bleiben und Incentives können sich reduzieren.



black olive advisors gmbh ist ein auf die Büroflächenvermietung spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler.
Copyright © black olive advisors GmbH, 2014