

Liebe Leserinnen und Leser,

der Sommer neigt sich dem Ende zu und der Herbst steht schon in der Tür. „War er eigentlich richtig da?“ hat sich so mancher dieses Jahr gefragt. In jedem Fall haben sich die Erwartungen zu Beginn des Jahres auf einen Traum-Sommer nicht erfüllt. So ähnlich war es auch auf dem Bürovermietungsmarkt. Hatte man nach dem guten Jahresauftakt mit der Großanmietung der Deutsche Bank über 33.000 m² gehofft, dass es ein gutes Jahr für den Frankfurter Büromarkt werden könnte, muss diese Prognose nun korrigiert werden. Obwohl sich noch

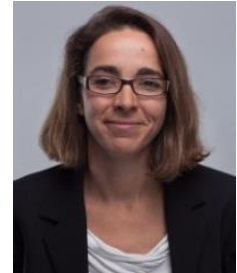
einige Großgesuche auf dem Markt „tummeln“ wird es schwer werden, den Flächenumsatz des Vorjahres zu erreichen.

Für eine noch genauere Betrachtung des Frankfurter Büromarktes haben wir unsere Teilmarkt-Systematik überarbeitet, sodass eine noch detaillierte Betrachtung der einzelnen Lagen möglich ist.

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

Marktbericht 3. Quartal 2014

Mit besten Grüßen

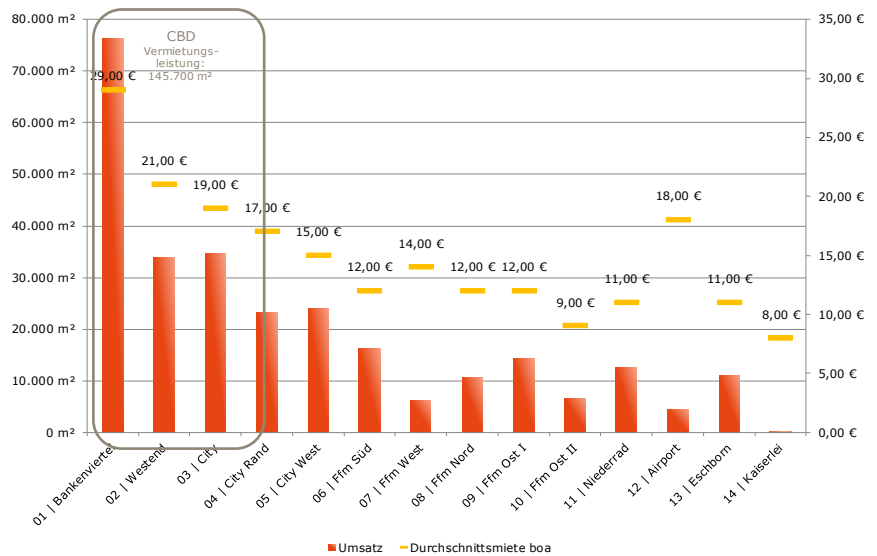


Ihr blackolive Research

Tanja Zeiske

Hälfte des Flächenumsatzes im CBD

Zum Ende des dritten Quartals summiert sich der Flächenumsatz im Marktgebiet Frankfurt auf ca. 274.600 m² bei 449 Abschlüssen, ein Rückgang um 15 % gegenüber dem Vorjahr. Damit bleibt der Frankfurter Büromarkt hinter den Erwartungen zurück. Mehr als die Hälfte des Gesamtumsatzes wurde im CBD umgesetzt. Hierauf fokussiert sich – wenig überraschend – auch die Hauptnachfrage. Der CBD, bestehend aus



Fast reView:

- ➔ Umsatz: ca. 274.600m²
- ➔ Leerstand: Mio. 1,48 m²
- ⬆️ Ø-Miete: 19,50 €/m²
- ⬆️ Spitzenmiete: € 36,00/m²
- ⬆️ Fertigstellungen 2014: ca. 290.500m²

Bankenviertel, Westend und City, ist traditionell der Standort der Finanzdienstleister. Der Flächenanteil dieser Branche beträgt folgerichtig auch 32 %. Neben der angesprochenen Anmietung der Deutschen Bank haben die Expansion der KfW in der City West (ca. 7.300 m²) sowie die schon länger erwartete Entscheidung der Deutschen Bundesbank für das Trianon in zentraler Lage im Bankenviertel (ca. 15.000 m²) zu diesem Ergebnis beigetragen. Damit konnte auch der relativ kleine Teilmarkt City West an die guten

Vermietungsumsätze in der ersten Jahreshälfte anschließen. Berater rangieren auf Platz zwei, allerdings nur mit einem Anteil von 11,6 %. Der Eigennutzeranteil ist mit 2,1 % sehr gering. Wie schon zu Beginn des Jahres ist weiterhin der geringe Anteil an Mietverträgen über 5.000 m² zu konstatieren, nur 10 % des Gesamtumsatzes entfallen auf dieses Segment.

Kurzer Bauboom

Nach den sehr geringen Fertigstellungsvolumina der letzten

Jahre, die zudem auch noch hohe Belegungsquoten aufwiesen, werden in 2014 fast 300.000 m² Fläche fertiggestellt, wovon allerdings nur 56.000 m² dem Markt zur Verfügung stehen werden. Gut ein Drittel absorbiert allein die EZB mit ihrem Neubau. Im nächsten Jahr halbieren sich die Fertigstellungen



Bild: WestendCarree, Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH

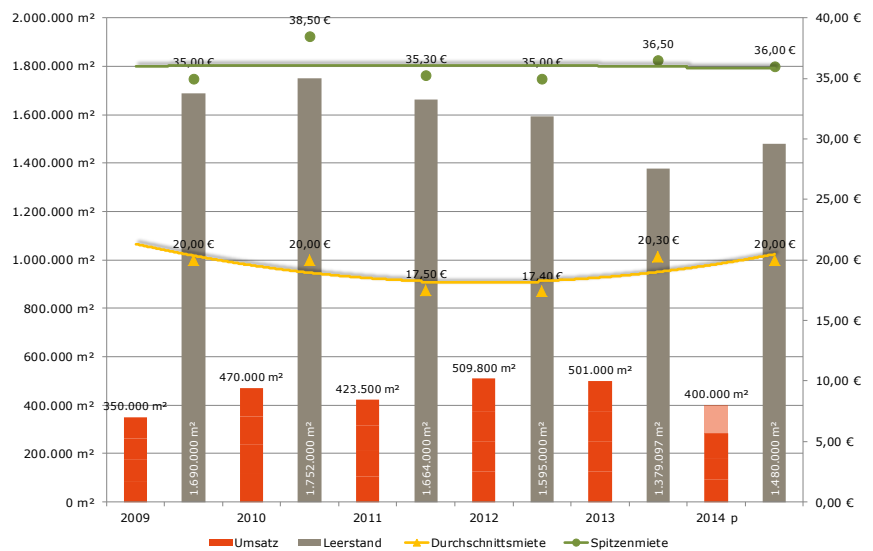
fast wieder auf ca. 166.000 m². Der Leerstand ist nochmals leicht auf Mio. 1,48 m² gestiegen. 65 % der Objekte sind den Kategorien B- und C zuzuordnen, allerdings wurde in diesem Segment nur 35 % des Gesamtflächenumsatzes getätigt. Dies zeigt, dass es eine Diskrepanz hinsichtlich der Qualität der Objekte zwischen Nachfrage und Angebot gibt. Zudem befindet sich nur ein Drittel der verfügbaren Flächen im CBD, die Nachfrage in diesem Bereich liegt aber, wie angesprochen, deutlich höher. Trotz des anhaltenden Trends zur

Umnutzung, wird sich der Leerstand auch in Zukunft auf hohem Niveau halten. Auch wenn nach dem Willen der Stadt in der Bürostadt Niederrad ein kompletter Teilbereich in ein Wohnviertel umgewandelt werden soll. Mieter erwarten qualitativ hochwertige Flächen mit gutem Ausbaustandard (Kühlung Verkabelung), adäquate Deckenhöhen und repräsentative Gebäudefronten. Die seit Anfang der 90er Jahre errichteten Objekte erfüllen diese Standards in aller Regel und Vermieter investieren bei Bedarf auch in Modernisierungen. Bestandsverlängerungen werden folglich weiter zunehmen. Beispiele für qualitativ hochwertige Objekte

älteren Baujahres sind etwa die Objekte WestendCarree und Atricom.

Mieten bleiben auch in Zukunft stabil hoch

Die Durchschnittsmiete ist in den letzten drei Monaten nochmal um 0,50 €/m² auf 19,50 €/m² gestiegen. Dies ist kaum verwunderlich, wenn man bedenkt dass das Gros der Abschlüsse im CBD und hier in A- und A+Objekten stattfand. Die Spitzenmiete liegt ebenfalls weiterhin auf hohem Niveau bei 36,00 €/m². Auch für 2015 ist nicht zu erwarten, dass sich daran viel ändert.



Fazit

Der Büromarkt hat sich, gemessen an den letzten fünf Jahren (jährlicherer Flächenumsatz: ca. 450.000 m²/Jahr) unterdurchschnittlich entwickelt. Bis Jahresende wird vermutlich nur knapp die 400.000 m²-Marke erreicht werden. Auch in den kommenden Jahren wird man sich an ähnliche

Flächenumsätze gewöhnen müssen, da viele Mieter –insbesondere Großmieter– in Ihren Flächen verbleiben. Zusätzlich sinkt der Flächenbedarf pro Mitarbeiter seit Jahren und liegt derzeit bei ca. 20 m²/Mitarbeiter. Die Flexibilisierung der Arbeitsplätze, der sinkende Flächenbedarf für Archivierung auf Grund der stetigen Weiterentwicklung der digitalen

Welt (z. Bsp. Clouds, platzsparende Server, etc.), aber natürlich auch die weiterhin aktuelle Einsparung der Ressource Arbeitskraft sind für diese Entwicklung verantwortlich. Die Mieten werden hingegen weiterhin auf hohem Niveau verharren, da für die nachgefragten, qualitativ hochwertigen Flächen auch in Zukunft hohe Mietpreise aufgerufen werden.