

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Frühling ist da und wir haben die Zeit für einen „Frühjahrsputz“ genutzt. Unser Marktbericht erscheint ab sofort in einem neuen, schicken Layout und mit noch mehr Informationsgehalt. So haben wir zum Beispiel eine Karte entwickelt, die Ihnen auf einen Blick wichtige Informationen zu den Teilmärkten liefert. An dieser Stelle möchten wir auch nochmal darauf hinweisen, dass unsere Zahlen ohne Dunkelziffer erhoben werden.

Der Umsatz nach den ersten drei Monaten des Jahres 2015 liegt auf Vorjahresniveau und weist auch einen Großteil in ähnlicher Größenordnung auf. Neben diesen Parallelen zum ersten Quartal 2014 gibt es jedoch auch deutliche Unterschiede. Wie sich der Frankfurter Büromarkt im Detail entwickelt hat, was die Trends sind und was für die Zukunft zu erwarten ist, möchten wir Ihnen nachfolgend präsentieren.

Bei der Lektüre wünschen wir Ihnen viel Spaß. Wir hoffen, dass Ihnen unser frischer reView gefällt und freuen uns wie immer über Ihr Feedback.

Mit den besten Grüßen

Tanja Zeiske



FLÄCHENUMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU, ABER ANDERS VERTEILT

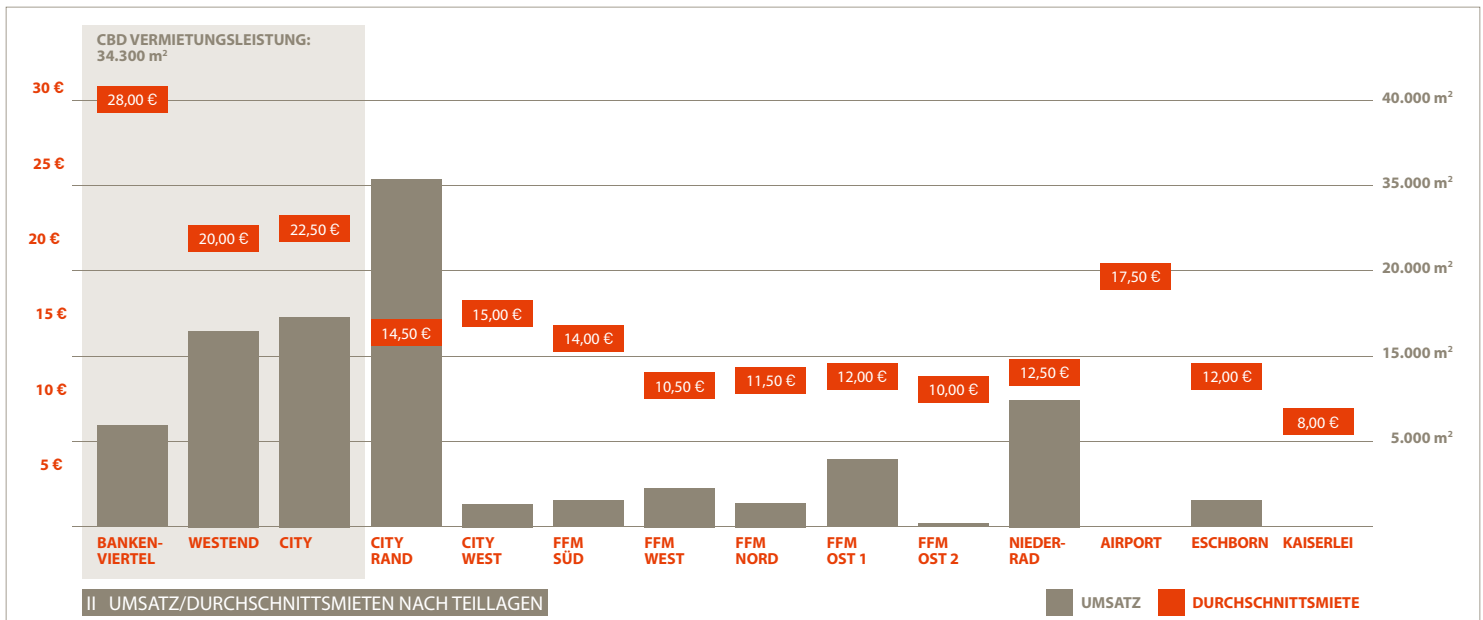
Der Flächenumsatz im Frankfurter Marktgebiet (Stadtgebiet Frankfurt inkl. Eschborn und dem Offenbacher Kaiserlei) summiert sich auf ca. 91.100 m² und liegt damit auf dem Vorjahresniveau. Sogar die beiden Großabschlüsse des ersten Quartals der beiden Jahre hatten eine ähnliche Größenordnung, wurden beide von Finanzdienstleistern getätigt und waren doch nicht gleich. Während der größte Deal in den ersten drei Monaten des Jahres 2014 der Abschluss der Deutschen Bank (ca. 32.900 m²) in einer Mischung aus Projekt- und Bestandsgebäude war, handelt es sich bei dem größten Deal des Jahres 2015 um die Deutsche Vermögensberatungs AG (DVAG), die eine Bestandsimmobilie (ca. 38.000 m²) zum Eigennutz erwarb und dort ca. 32.000 m² selbst nutzen wird. Dieser Abschluss treibt den Eigennutzeranteil auf 44 %, während er in den Vorjahren immer im kleineren einstelligen Bereich leicht schwankte.

Die Anzahl der Deals reduzierte sich im Vergleich zu den ersten drei Monaten des Jahres 2014 aktuell um ein Viertel, auf 97 Abschlüsse im ersten Quartal 2015. Auch der Umsatz in der Flächenklasse bis 1.000 m² musste Einbußen von 37 % hinnehmen, trotzdem liegt er auf Vorjahresniveau. Woran lag das? Im ersten Quartal 2014 waren

Abschlüsse im Segment 2.000 bis 10.000 m² Mangelware. Im ersten Quartal 2015 hingegen registrieren wir fast doppelt so viele Abschlüsse (2015:7 / 2014:4) und eine Umsatzzunahme um 141 %. So wurde mit einer gestiegenen Anzahl größerer Deals ein ähnliches Umsatzvolumen wie im Vorjahr mit vielen kleineren Deals generiert. Wie gewohnt führen Finanzdienstleister das Ranking nach Branchen an. Auf Platz zwei und drei folgen Bildungsunternehmen und öffentliche Verwaltungen, Lobbyverbände oder Vereine. Zieht man allerdings die Anmietung der DVAG ab, rutschen die Finanzdienstleister derzeit auf Platz vier ab.

Fast reView

↓ UMSATZ:	ca. 91.100 m ²
→ LEERSTAND:	Mio. 1,40 m ²
→ Ø-MIETE:	18,50 €/m ²
→ SPITZENMIETE:	36,00 €/m ²
↓ FERTIGSTELLUNGEN 2014:	ca. 140.500 m ²





II MAINTOR PANORAMA, BAUHERR: DEUTSCHE IMMOBILIEN CHANCEN-GRUPPE

UMZÜGE ZIEHEN FLÄCHENREDUKTIONEN NACH SICH

Neben dem stark gestiegenen Vertragsverlängerungsvolumen (in 2014 über 200.000 m²) sind auch Verkleinerungstendenzen einiger Unternehmen für die Rückgänge des Flächenumsatzes verantwortlich. Nachdem der Trend der stetigen Reduktion des Platzbedarfs von Unternehmen, aufgrund der Umstellung vom Zellenbüro auf Großraumbüro, zum Stillstand gekommen war und sich sogar in jüngster Vergangenheit wegen der gestiegenen Bedeutung der Gemeinschafts- und Sozialräume wieder umgekehrt hatte, ist nun eine neue Entwicklung zu beobachten. Besonders betroffen davon sind Banken, aber auch andere Unternehmen verkleinern im Rahmen eines Umzugs ihre Fläche.

Die Deutsche Bank wird beispielsweise nach ihrem Umzug 2016 im Bankenviertel rund 7.000 m² weniger Fläche nutzen. Auch die Royal Bank of Scotland kündigte kürzlich an, 50 % und mehr ihrer Beschäftigten in Deutschland nicht mehr weiter beschäftigen zu wollen. Und JP Morgan hat im Zuge seines Umzugs in den Taunusturm ebenfalls Flächen reduziert. Auch die Citibank soll angeblich deutlich weniger Fläche nachfragen. Viele Banken haben offenkundig die Krise (des Investmentbankings) nicht unbeschadet überstanden. Aber auch das Beratungsunternehmen ODGERS BERNDTSON belegt an seinem neuen Standort „Taunusturm“ weniger Fläche als zuvor im Frankfurter Norden.

FLÄCHENKLASSEN	UMSATZ	ANZAHL
01 < 500 m ²	17.600	72
02 501 - 1.000 m ²	7.600	12
03 1.001 - 2000 m ²	7.300	5
04 2.001 - 5.000 m ²	15.300	5
05 5.001 - 10.000 m ²	11.300	2
06 > 10.000 m ²	32.000	1
Summe	91.100	97

ERWEITERTE INNENSTADTLAGE NACH WIE VOR TOP, MIETEN STABIL

Gewinner des ersten Quartals 2015 ist der Teilmarkt City Rand. Auf diesen Bereich entfallen 39 % des gesamten Flächenumsatzes, während der reine CBD (Central Business District) diesmal einen eher unterdurchschnittlichen Flächenumsatz von ca. 38 % auf sich vereint. Der Teilmarkt City Rand profitierte von dem Eigennutzerabschluss der DVAG in der Windmühlstraße.

Das Unternehmen wird das Gebäude zunächst voraussichtlich vollständig selbst nutzen, da der Stammsitz in unmittelbarer Nähe renovierungsbedürftig ist. Aber auch danach ist geplant, die Flächen zumindest teilweise selbst zu belegen. Betrachtet man den weiteren Innenstadtbereich (CBD zuzüglich City Rand und City West), summiert sich dort das Flächenumsatzvolumen auf 78 %, was die Attraktivität der innenstadtnahen Bereiche einmal mehr unterstreicht.



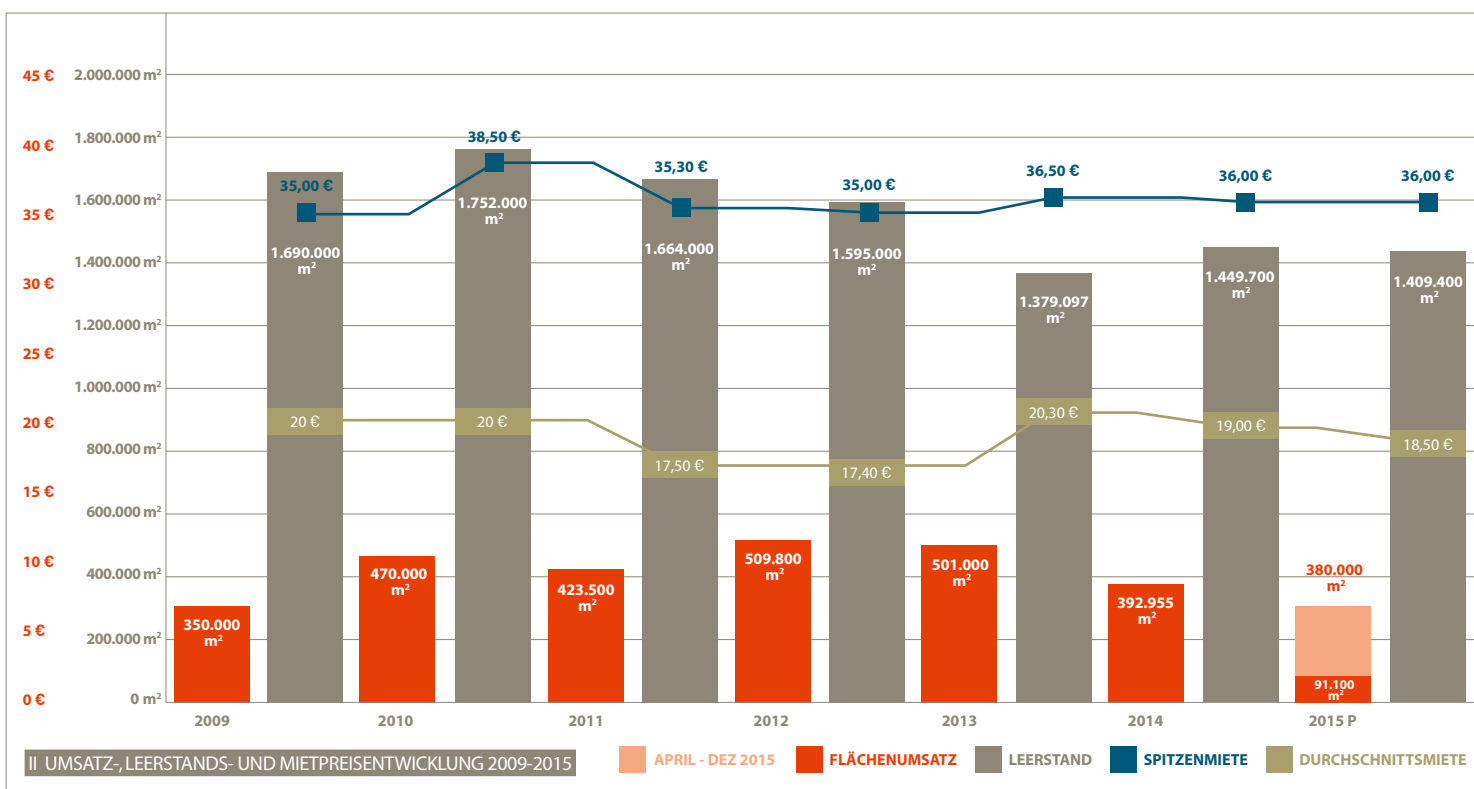
II HOCHHAUSENTWURF VON ZAHA HADID/LONDON FÜR GATEWAY GARDENS/FRANKFURT AIRPORT CITY

LEERSTAND LEICHT RÜCKLÄUFIG, PROJEKT-PIPELINE HALBIERT

Der Leerstand hat sich in den letzten 12 Monaten um ca. 70.000 m² reduziert. Dies ist beachtlich, da allein in den ersten drei Monaten des Jahres 2015 ca. 27.400 m² Fläche durch Fertigstellungen auf den Markt kamen und für eine Anmietung zur Verfügung stehen. Die Leerstandsquote liegt damit aktuell bei 12,0 %. Neben dem anhaltenden Trend der Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnungen, Hotels oder Studentenwohnheime, hat auch die Anmietung der DVAG in einem Bestandsobjekt, welches zuvor jahrelang leer stand, zu dieser positiven Entwicklung beigetragen. Besonders beliebte

Lagen hinsichtlich Umwidmung sind die Teilmärkte Westend und Frankfurt Süd. Allein hier verschwanden in den letzten 12 Monaten knapp 90.000 m² vom Markt.

Nach der recht hohen Fertigstellungszahl im letzten Jahr (ca. 285.000 m²) werden bis Jahresende 2015 nur insgesamt 140.500 m² Fläche fertiggestellt, wovon nach aktuellem Stand ca. 49 % zur Vermietung stehen.





II DIE NEUE ZENTRALE DER EZB IN FRANKFURT AM MAIN

GEDULD GEFRAGT BEI SPEKULATIVEN OBJEKTEN

Nach der fulminanten Vermarktung des MainTor-Projekts, dem gerade erfolgten Einzug der Europäischen Zentralbank (EZB) und dem damit verbundenen Schub für das gesamte Ostend sind Projektentwickler hoch motiviert. Seit 2013 registrieren wir – neben den nach Vorvermietung projektierten Objekten – auch wieder spekulative Baufertigstellungen.

Zuvor schien diese Art der Projektentwicklung geradezu „ausgestorben“. Neben den beiden großen spekulativen Objekten „Tanus-Turm“ und „St. Martin Tower“ entstehen derzeit, beziehungsweise entstanden jüngst auch kleinteiligere Objekte wie zum Beispiel das „Forty Seven & Co.“, das „ma’ro“ und das „Vista“. Diese Projekte

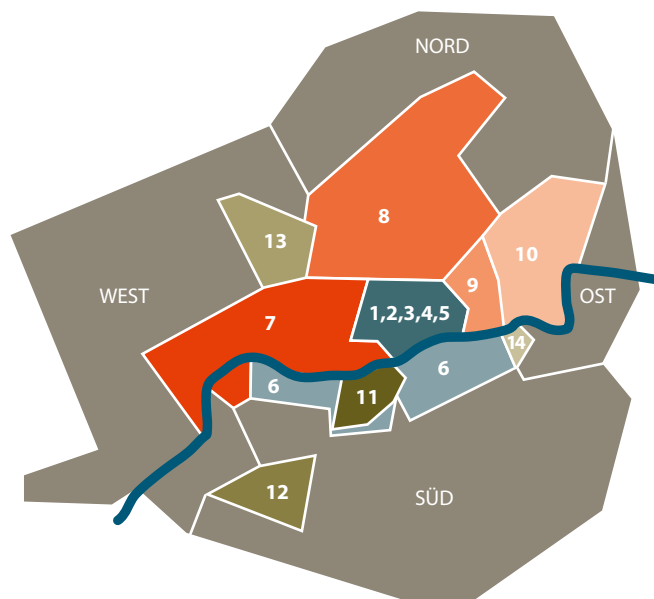
ersetzen allesamt bestehende nicht mehr vermarktbare Büroobjekte an Top-Standorten. Trotz bevorstehender oder schon erfolgter Fertigstellung weisen die Objekte derzeit jedoch teilweise noch Leerstandsquoten über 50% auf. Nach und nach finden sich Mieter für die modernen Bürogebäude, aber die Projektentwickler sollten die längeren Mietausfallzeiten bei der Planung miteinkalkulieren. Die Stadt profitiert jedoch in jedem Fall von den mutigen Projektentwicklungen, die das Stadtbild aufwerten.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz	34.300 m ²	35.900 m ²	700 m ²	1.100 m ²
(% an Gesamt):	37,7 %	39,4 %	0,7 %	1,2 %
Leerstand:	388.900 m ²	76.700 m ²	111.100 m ²	37.500 m ²
Ø-Miete:	23,50 €/m ²	14,50 €/m ²	15,00 €/m ²	14,00 €/m ²
Bestand:	3.672.800	1.362.600	674.900	578.800

FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz	2.700 m ²	700 m ²	3.900 m ²	100 m ²
(% an Gesamt):	3,0 %	0,8 %	4,3 %	0,1 %
Leerstand:	109.300 m ²	164.400 m ²	25.500 m ²	57.500 m ²
Ø-Miete:	10,50 €/m ²	11,50 €/m ²	12,00 €/m ²	10,00 €/m ²
Bestand:	1.434.200	774.300	472.700	311.600

FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz	10.400 m ²	0 m ²	1.300 m ²	0 m ²
(% an Gesamt):	11,4 %	0,0%	1,4 %	0,0 %
Leerstand:	137.100 m ²	57.200 m ²	202.400 m ²	41.900 m ²
Ø-Miete:	12,50 €/m ²	17,50 €/m ²	12,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Bestand:	716.200	516.700	962.600	248.800

Gesamt	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	91.100 m ²	18,50 m ²	1.409.500 m ²	11.700.000



II MARKTÜBERBLICK FRANKFURT NACH TEILLAGEN

*BANKENVIERTEL, WESTEND UND CITY

reView

WISSENSWERTES ÜBER DEN BÜROMARKT

MARKTBERICHT 1. QUARTAL 2015



II MAJRO – EIN PROJEKT VON DER GROSS & PARTNER GRUNDSTÜCKSENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH UND DER PEAKSIDE CAPITAL ADVISORS GMBH

UNSER FAZIT

Vieles bewegt sich in Frankfurt, trotzdem wird der Flächenumsatz auch in 2015 deutlich unter 400.000 m² bleiben. Das Potential ist bei Großgesuchen von über 300.000 m² auf jeden Fall vorhanden. Aber auch in diesem Jahr werden sich eine Reihe von Unternehmen wieder für eine Verlängerung entscheiden, ein anderer Teil seine Anmietungsentscheidung noch um ein Jahr verschieben und einige vielleicht auch einen Standort außerhalb von Frankfurt wählen. Der Leerstand wird auch aufgrund von rückläufigen Fertigstellungszahlen und dem anhaltenden Umnutzungstrend weiter leicht fallen. Die gute Nachfrage im Innenstadtbereich wird die Mieten stabil hoch halten.

Der momentan sehr hohe Eigennutzeranteil von derzeit 44 % am Flächenumsatz wird sich bis Jahresende nivellieren, aber wohl auch zum Jahresende höher liegen als in den letzten beiden Jahren. Gut möglich, dass nun nach den institutionellen Käufern auch mittelständische Firmen den Reiz des Eigentums entdecken, immer unter der Prämisse eines passenden Angebots bezüglich Lage, Ausstattung und Preis. Im CBD sind solche Standorte eher rar, aber sowohl im Frankfurter Ostend als auch im neuen Stadtteil Gateway Gardens stehen attraktive Grundstücke für potentielle Eigennutzer zur Verfügung.

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

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

KONTAKT:

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