

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Sommer ist da und die Temperaturen befinden sich im Höhenflug. Der Flächenumsatz auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt blieb jedoch auf dem eher niedrigen Vorjahresniveau. Die Spitzenmiete zeigt, ausgelöst durch eine Reihe von hochpreisigen Abschlüssen in Toplagen und -gebäuden, einen deutlichen Aufwärtstrend und pendelte sich sogar noch leicht über der derzeit erreichten Höchsttemperatur von 38° Grad ein.

Auch wenn es keinen weiteren Großabschluss zu vermelden gibt, weist der Markt unbestritten eine Dynamik auf. Viele kleine und sogar wieder vermehrt einige größere Abschlüsse prägten den Flächenumsatz. Wo sich welche Objekte zu welchem Preis der größten Beliebtheit erfreuen und wo sich noch attraktive verfügbare Flächen befinden, lesen Sie im Folgenden. Bei der Lektüre wünschen wir Ihnen viel Spaß. Wir hoffen, dass Ihnen unser reView gefällt und freuen uns wie immer über Ihr Feedback.

Mit den besten Grüßen
Tanja Zeiske



FLÄCHENUMSATZ AUF VORJAHRESNIVEAU, ZUNAHME IM MITTLEREN SEGMENT

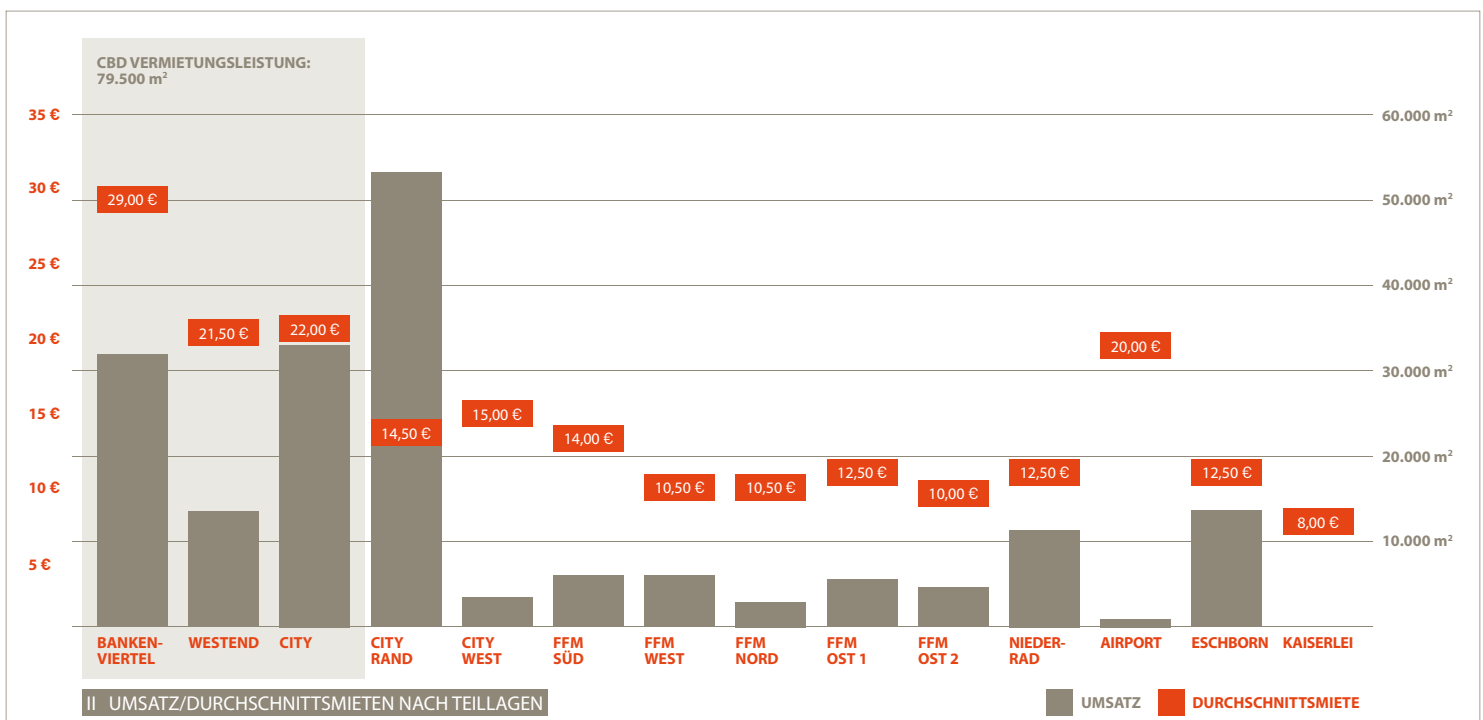
In den letzten sechs Monaten sind im Marktgebiet Frankfurt (Stadtgebiet Frankfurt inkl. Eschborn und dem Offenbacher Kaiserlei) ca. 187.700 m² vermietet worden. Dies entspricht einem Ergebnis leicht über dem Vorjahresniveau (2014: ca. 185.000 m²). Ein gutes Ergebnis, wenn man bedenkt, dass vor drei Monaten nur ca. 91.000 m² zu Buche standen und nun selbst ohne einen Großabschluss, wie dem der DVAG im ersten Quartal (ca. 32.000 m²), im zweiten Quartal 97.000 m² vermietet wurden. Im Vergleich zum selben Vorjahreszeitraum 2014 mit knapp unter 300 abgeschlossenen Verträgen ist die Anzahl auf 322 gestiegen.

91 % der Mietverträge wurden im Segment unter 1.000 m² geschlossen und vereinen 47 % des gesamten Flächenumsatzes auf sich. Dass Großabschlüsse in den letzten Jahren eher rar gesät waren, gilt zwar auch für 2015, aber gegenüber keinem (!) Abschluss in 2014 wurden in 2015 bis jetzt drei Deals im Segment 5.000 bis 10.000m² getätigt.

Und auch für die kommenden Monate erwarten wir weitere Abschlüsse in dieser Größenordnung. Dem gegenüber stehen Großgesuche von ca. 350.000 m², davon wird jedoch ein Großteil – teilweise auch ohne Marktprüfung – in Verlängerungen münden. Diese Marktdynamik wird in keiner Statistik erfasst, sie ist aber existent.

Fast reView

➔ UMSATZ:	ca. 187.700 m ²
⬇️ LEERSTAND:	Mio. 1,37 m ²
➔ Ø-MIETE:	18,90 €/m ²
⬆️ SPITZENMIETE:	38,75 €/m ²
⬇️ FERTIGSTELLUNGEN 2015:	ca. 129.000 m ²





II EUROPA-ALLEE, NEUER SITZ DER KASSENÄRZTLICHEN VEREINIGUNG HESSEN, EIN PROJEKT VON GROSS & PARTNER UND LANG & CIE. REAL ESTATE AG

FINANZDIENSTLEISTER AUF PLATZ EINS, ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN UND LOBBY-VERBÄNDE FOLGEN

Der Eigennutzerdeal der DVAG katapultiert den Anteil der Finanzdienstleister nach wie vor auf Platz eins. Der kürzlich erfolgte Abschluss der Credit Suisse im TaunusTurm (knapp 5.000 m²) hat einen, wenn auch kleinen Anteil daran. Darüber hinaus schloß kein Finanzdienstleister einen Vertrag über mehr als 2.000 m². Öffentliche Verwaltungen und Lobbyverbände landeten, unter anderem aufgrund von fünf Abschlüssen zwischen 2.000 m² und 10.000 m² und einem Anteil von 14 % am Gesamtumsatz, auf Platz zwei. Gleich zwei Ämter haben sich für neue Flächen entschieden. Das Kassen- und Steueramt bezieht seinen neuen Standort mit 5.001 m² in der Stephanstraße Anfang 2016. Schon ab August 2015 wird das Revisionsamt in der frisch renovierten Gutleutstraße 2.600 m² belegen. Beratungsunternehmen entscheiden sich zwar mit 50 Mietverträgen am häufigsten für eine neue Fläche, ihr Anteil am Flächenumsatz lag mit 13,8 % leicht unter dem Zweitplatzierten. Der größte Abschluss dieser Branche wurde kurz vor Monatsende in dem Neubauprojekt Vista im Bankenviertel verkündet. Die BEITEN BURKHARDT Rechtsanwalts-gesellschaft mbH wird ab 2017 3.290 m² in dem Neubau nutzen.

FLÄCHENKLASSEN	UMSATZ	ANZAHL
01 < 500 m ²	56.500	247
02 501 - 1.000 m ²	30.800	46
03 1.001 - 2.000 m ²	20.700	15
04 2.001 - 5.000 m ²	31.800	10
05 5.001 - 10.000 m ²	16.000	3
06 > 10.000 m ²	32.000	1
Summe	187.800	322

DYNAMIK NICHT NUR IM CBD

Der CBD erfreut sich ungebrochen einer guten Nachfrage. In dem flächenmäßig eher kleinen zentralen Bereich wurde mit der Hälfte aller Deals 42 % des gesamten Flächenumsatzes getätigt. Ob des hohen Mietpreisniveaus im Herzen des CBD weichen manche Unternehmen auf die Randbereiche der Innenstadt aus. Im erweiterten Innenstadtbereich liegt der Anteil des Flächenumsatzes bei 71%. Darüber entschieden sich einige Unternehmen für einen Neubau nach ihren Vorstellungen in Randlagen wie Eschborn und Niederrad. Das Bildungsunternehmen Management Circle AG bleibt dem Standort Eschborn treu und verwirklicht seine Expansionspläne in einem Neubau mit ca. 5.700 m² unweit des derzeitigen Standortes. Das spanische Pharma- und Chemieunternehmen Grifols hat sich für einen Verbleib am Standort Niederrad entschieden und realisiert seinen gestiegenen Flächenbedarf in ähnlicher Größenordnung ebenfalls in einem eigens für sie zu errichtendem Gebäude. Damit beanspruchen beide Teilmärkte Anteile von 6 bis 7 % am Gesamtflächenumsatz.

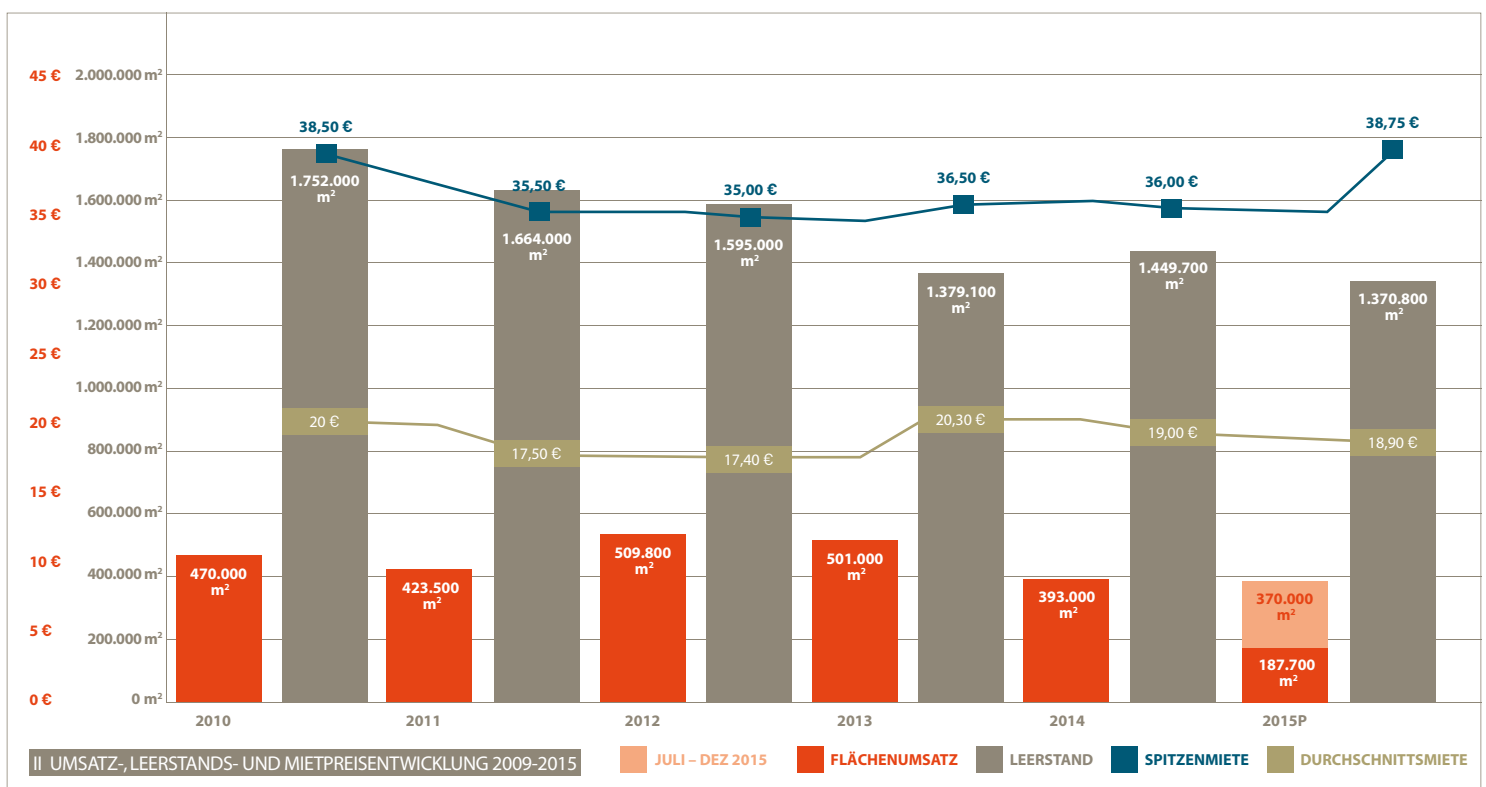


PROJEKTENTWICKLUNG OPERNPLATZ XIV, FERTIGSTELLUNG: FRÜHJAHR 2016

MIETPREISE STEIGEN NOCHMAL LEICHT AN

Durch die erfolgten und noch bevorstehenden Fertigstellungen exklusiver Objekte und der darin erfolgten Vermietungen liegt die Spitzenmiete aktuell bei 38,75/m². Abschlüsse im letzten Jahr fertiggestellten TaunusTurm, in dem sich im Bau befindlichen Luxusobjekt am Opernplatz 14 sowie im Opernturm haben die Spitzenmiete befeuert. Projektentwicklungen in Randlagen, die speziell auf den zukünftigen

Single-Tenant zugeschnitten sind, halten die Durchschnittsmiete mit 18,90/m² € stabil hoch, ohne in Höhenflüge zu verfallen. Aufgrund der nach wie vor verfügbaren Flächen in den aktuellen Top-Gebäuden und den Bestandsgebäuden in Randlagen mit hohem Sanierungspotential wird sich daran auch in Zukunft vorerst nichts ändern.





STEPHANSTR. 15, FRANKFURT / COPYRIGHT GE REAL ESTATE GMBH

FERTIGSTELLUNGEN MEHR ALS HALBIERT, VIELE KLEINTEILIGE OBJEKTE

2015 wird nur etwas weniger als halb so viel Fläche fertiggestellt werden (ca. 129.000 m²) als in 2014 (ca. 282.000 m²). Dem Markt zur Verfügung stehen nur ca. 43 % der sich im Bau befindlichen Bürofläche. Der Rest ist schon vermietet oder wird vom Eigentümer des Objekts selbst genutzt. Wie bekannt, wurden in den letzten Jahren wieder mehr spekulative Projektentwicklungen in Angriff genommen. In 2015 kamen bislang beispielsweise der St. Martin Tower mit ca. 25.000 m² und das kleinteilige Forty Seven & Co. auf den Markt (ca. 3.500 m²). Die Vermietung läuft bereits gut. Das Forty Seven & Co. zielt auf Mieter mit einem Flächenbedarf unter 500 m² ab. Der St. Martin Tower bietet große zusammenhängende Flächen in attraktiver Randlage mit einer guten Anbindung an den Individualverkehr. Das Projekt Opernplatz 14 ist schon kurz vor seiner bevorstehenden Fertigstellung voll vermietet. Im Jahr 2016 werden nach heutigem Kenntnisstand ca.

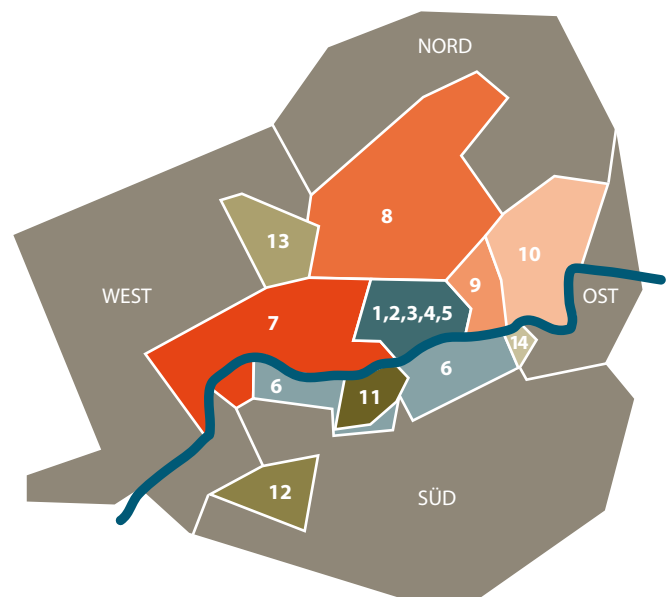
168.000 m² auf den Markt kommen. Die Belegungsquote liegt derzeit bei 66 %, wovon sich die Hälfte in Projekten befindet, welche erst nach der geforderten Vorvermietung begonnen wurden. Im Falle der Europa-Allee 88 sind ca. 80 % an den Ankermieter Kassenärztliche Vereinigung Hessen (KVH) vermietet und die verbleibenden 3.500 m² stehen für eine Anmietung zur Verfügung. Neben den schon genannten Randlagen Eschborn und Niederrad, erfreut sich auch der Standort Flughafen wieder einer gestiegenen Nachfrage. Durch ein Änderung des Bebauungsplans im stetig wachsenden Stadtteil Gateway Gardens erhöht sich die mögliche Bürofläche um 100.000 m² (BGF) auf 700.000 m² (BGF). Dies ist nicht zuletzt dem ab Ende 2019 erwarteten eigenen S-Bahnhof zu verdanken.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz	79.500 m ²	53.500 m ²	3.500 m ²	5.700 m ²
(% an Gesamt):	42,4 %	28,5 %	1,9 %	3,0 %
Leerstand:	376.400 m ²	85.200 m ²	109.300 m ²	41.100 m ²
Ø-Miete:	24,00 €/m ²	14,50 €/m ²	15,00 €/m ²	14,00 €/m ²
Bestand:	3.655.800 m ²	1.330.700 m ²	691.800 m ²	592.000 m ²

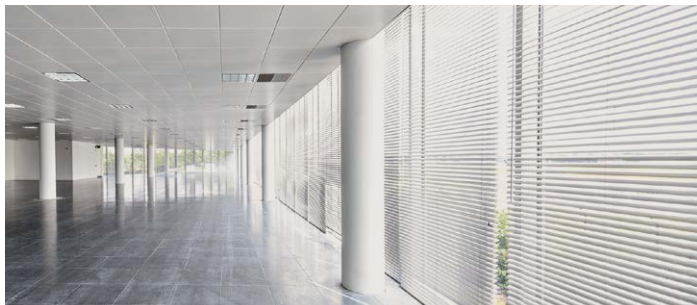
FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz	5.700 m ²	3.000 m ²	5.400 m ²	4.900 m ²
(% an Gesamt):	3,0 %	1,6 %	2,9 %	2,6 %
Leerstand:	98.900 m ²	153.900 m ²	24.400 m ²	51.600 m ²
Ø-Miete:	10,50 €/m ²	10,50 €/m ²	12,50 €/m ²	10,00 €/m ²
Bestand:	1.418.700 m ²	774.300 m ²	472.700 m ²	311.600 m ²

FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz	11.800 m ²	900 m ²	13.700 m ²	0 m ²
(% an Gesamt):	6,3 %	0,5%	7,3 %	0,0 %
Leerstand:	137.700 m ²	53.300 m ²	187.000 m ²	51.900 m ²
Ø-Miete:	12,50 €/m ²	20,00 €/m ²	12,50 €/m ²	8,00 €/m ²
Bestand:	708.000 m ²	584.700 m ²	955.200 m ²	248.800 m ²

Gesamt	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	187.600 m ²	18,90 €/m ²	1.370.700 m ²	11.744.300 m ²



LEERSTAND WEITER LANGSAM RÜCKLÄUFIG, UMNUTZUNGSTREND BLEIBT



Bei einem Leerstandsvolumen – bezugsfähige Flächen innerhalb von drei Monaten – von über einer Million Quadratmetern sind kleine Veränderungen von Quartal zu Quartal oftmals kaum wahrnehmbar oder es sind sogar kurzfristig kleine Steigerungen zu beobachten. Betrachtet man aber den Zeitraum der letzten fünf Jahre, wird deutlich,

dass der Leerstand spürbar rückläufig ist. Innerhalb dieses Zeitraums haben sich die verfügbaren Flächen um 22 % (ca. 380.000 m²) auf 1.37 Millionen Quadratmeter reduziert. Demgegenüber stehen im selben Zeitraum mehr als 1 Million Quadratmeter, die durch Neubau oder Revitalsierung neu oder wieder dem Markt zugeführt wurden, wenn auch mit teilweise hohen (Vor-)Belegungsquoten. Neben dem unvermindert anhaltenden Trend der Umnutzung von Büroflächen zu Wohnung oder Hotel, fällt auf, dass sich allein im ersten Halbjahr 2015 eine Reihe von Unternehmen (z. Bsp. Management Circle AG, Grifols) für einen Neubau an Stelle eines nicht mehr oder schlecht vermietbaren Bestandsobjektes entschieden haben. Dies kann als Eigentümer des Grundstücks erfolgen oder im Rahmen eines langfristigen Mietvertrags mit entsprechenden Konditionen. Auch so reduziert sich der Leerstand weiter. Damit sich der Leerstandsabbau weiter fortsetzt, sollten die neu auf den Markt gekommenen, noch unvermieteten Flächen möglichst bald einen Mieter finden.

UNSER FAZIT

Zusammenfassend kann man sagen, dass sich Gebäude im Hochpreissegment und Objekte in Randlagen, wie zum Beispiel Single-Tenant-Lösungen in Neubauten (oftmals ersetzen diese ein älteres Bestandsgebäude), im mittleren Preissegment derzeit offenbar sehr gut vermieten lassen. Die ganz großen Deals mit Flächen von mehreren Zehntausend Quadratmetern gibt es seit einigen Jahren nur noch vereinzelt. Der gesunkene Flächenbedarf aufgrund von Digitalisierung und Einsparungstendenzen in den Unternehmen scheint

unumkehrbar. Damit werden Flächenumsätze auf dem Niveau des 10-Jahres Durchschnitts von ca. 475.000 m² kaum mehr zu erreichen sein. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Flächenumsätze in der Flächenklasse 2.000 m² bis 10.000 m² jedoch fast verdoppelt und machen aktuell ca. 48.000 m² am Gesamtumsatz aus. Für das Gesamtjahr bleiben wir bei unserer Prognose von maximal 350.000 m² bis 370.000 m². Die nach wie vor hohe Anzahl von großflächigen Verlängerungen verhindert ebenfalls höhere Transaktionsvolumina.

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