

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

ein in vielerlei Hinsicht aufregendes und ereignisreiches Jahr liegt nun hinter uns. Weniger spektakulär ging es auf dem Frankfurter Büovermietungsmarkt zu. Am Ende schaffte es der Flächenumsatz erfreulicherweise doch noch, die 400.000 m² - Marke zu knacken. Trotz Flüchtlingskrise, nach wie vor niedriger Zinsen und Schwankungen am Aktienmarkt, ist der Markt stabil. Die stark gestiegene Zahl der Mietvertragsabschlüsse (> 700) sowie der Abschluss von immerhin 8 Verträgen in einer Größe zwischen 5.000 m² – 10.000 m², sind Kennzeichen einer vernünftigen Nachfrage und spiegeln die Bereitschaft der Unternehmen wider, sich auch langfristig binden zu wollen. Neben den schon vorvermieteten Projekten werden in den nächsten Jahren aber auch (größere) spekulative Objekte auf den Markt kommen, die noch ihre Mieter suchen. Welche Objekte sich besonders guter Nachfrage erfreuen konnten und was dies für die Mietpreisentwicklung bedeutet, wohin sich der Leerstand entwickelt (hat), welche Unternehmen am abschlussfreudigsten waren und vieles mehr erfahren Sie in der aktuellen Ausgabe des reView.

Wir wünschen Ihnen und Ihrer Familie, Freunden und Kollegen ein gesundes, aufregendes und spannendes Jahr 2016 und viel Spaß bei der Lektüre. Wir hoffen, dass Ihnen unser reView gefällt und freuen uns wie immer über Ihr Feedback.

Mit den besten Grüßen
Tanja Zeiske



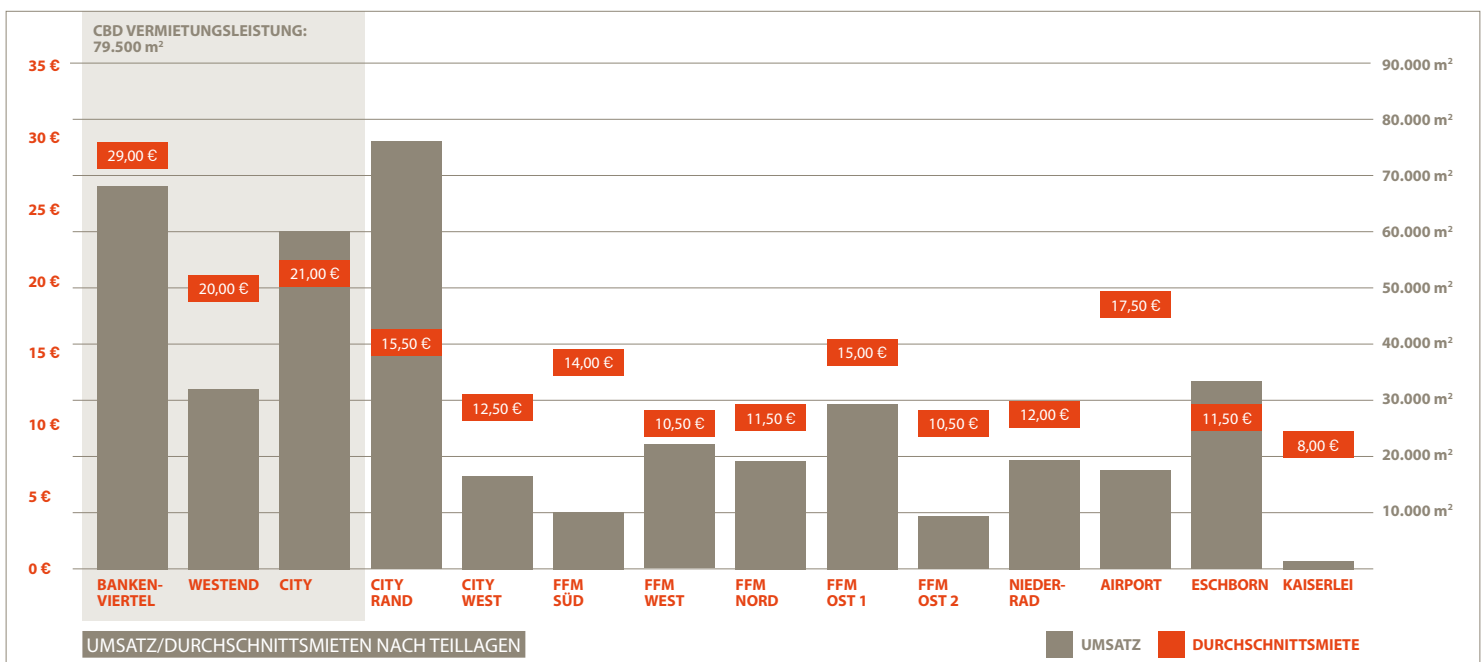
STARKER FLÄCHENUMSATZ IM MITTLEREN UND KLEINEN SEGMENT

Auf dem Frankfurter Büromarkt, welcher das Gf-Gebiet (Frankfurt inklusive Eschborn und dem Offenbacher Kaiserlei) umfasst, wurden über 400.000 m² vermietet. Und dies obwohl der Flächenumsatz in dem Segment über 10.000 m² um 53 % zurückging und statt drei (Vorjahr) nur noch ein Deal abgeschlossen wurde. Mit ca. 414.200 m² und 716 Mietverträgen sind die Erwartungen leicht übertroffen worden. Dieses gute Ergebnis ist insbesondere dem stark gestiegenen Umsatz der mittleren Flächenklassen zuzuschreiben. Im Segment zwischen 5.000 m² und 10.000 m² wurde mit acht Abschlüssen ca. 48.200 m² vermietet. Das ist fast sieben Mal mehr als im Vorjahr 2014. Auch wenn es kein Mega-Feuerwerk zum Jahresende gab, so waren die in den letzten Tagen des Jahres abgeschlossenen Mietverträge von Fiat/Alfa über ca. 7.000 m² im Frankfurter Osten und die Anmietung der Styrolution Group GmbH im Fifty Avon im Frankfurter Bankenviertel über mehr als 5.000 m² noch zwei Knaller am Frankfurter Büromarkthimmel. Den größten Anteil an dem Ergebnis – nämlich

90 % der Deals – hatten jedoch die Mietverträge bis zu 1.000 m². Auch die in den letzten 12 Monaten um 15 % gestiegene Anzahl von Deals (auf 716) ist ein Indikator für die Bewegung am Markt. Außer dem zu Jahresbeginn erfolgten Eigennutzer-Deal der DVAG über ca. 32.000 m² sind keine weiteren Abschlüsse über 10.000 m² zu verzeichnen.

Fast reView

↗ UMSATZ:	ca. 414.200 m ²
↘ LEERSTAND:	Mio. 1,39 m ²
↘ Ø-MIETE:	18,03 €/m ²
➔ SPITZENMIETE:	39,50 €/m ²
⬇ FERTIGSTELLUNGEN 2015:	ca. 109.100 m ²





VISTA – MAINZER LANDSTRASSE 36, EIN PROJEKT VON GROSS & PARTNER

BERATUNGSUNTERNEHMEN HOLEN FINANZDIENSTLEISTER FAST EIN

Schon in den letzten Jahren stiegen die Umsätze der Beratungsunternehmen kontinuierlich. Obwohl Unternehmen dieser Branche keine ganz großen Deals abschlossen, stieg die Anzahl von 99 auf 127 und im mittleren Größensegment (1.000 m² – 5.000 m²) um 63 % auf ca. 33.500 m². Konnten Finanzdienstleister in 2014 aufgrund von drei Abschlüssen mit mehr als 10.000 m² ihren Platz eins noch deutlich verteidigen, stellte sich dies in 2015 anders dar. Der Anteil der Beratungsunternehmen am Gesamtumsatz ist um fast 30 % auf insgesamt 17 % am Gesamtumsatz geklettert und liegt damit nur noch knapp hinter dem der Finanzdienstleister (19,9 %).

Bezüglich der Anzahl rangieren die Beratungsunternehmen mit 127 Mietverträgen deutlich auf Platz eins. Sie verbuchen in allen Flächenklassen bis 5.000 m² Zuwächse zwischen 20 % und 80 %. Durch eine Reihe von größeren Abschlüssen über 5.000 m² landen öffentliche Verwaltungen und Verbände mit ca. 55.000 m² auf Platz drei. Im letzten Quartal schlug hier der Mietvertrag der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GIZ (über in Summe ca. 6.800 m²) in Eschborn zu Buche. Aber auch IT-Unternehmen zeigen sich über alle Flächenklassen hinweg sehr abschlussfreudig, ihr Marktanteil liegt bei 11,5 % und hinsichtlich der Anzahl belegen sie mit 100 Deals sogar Platz zwei.

STADTRANDLAGEN GEWINNEN AN BELIEBTHEIT, CBD BÜSST LEICHT EIN

Der CBD (Central Business District) erfreut sich nach wie vor großer Beliebtheit und vereint 39 % des Gesamtumsatzes auf sich. Dies verwundert kaum ob der Abschlussfreudigkeit der Berater. Unternehmen dieser Branche schlossen mit ca. 54.000 m² – und damit 76 % ihrer Flächen – im CBD ab. Der größte Abschluss der Beraterbranche im CBD

erfolgte durch die BEITEN BURKHARDT Rechtsanwaltsgesellschaft mbH. Sie mietete ca. 3.290 m² im Projekt Vista auf der Mainzer Landstraße 36. Der Schwerpunkt des Flächenumsatzes in diesem Bereich lag aber auf kleineren bis mittelgroßen Mietverträgen. Mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes im CBD resultierte aus Abschlüssen kleiner 1.000 m². Insgesamt musste dieser Bereich einen Rückgang um 19 % hinnehmen. In den Fokus rückten allerdings zunehmend auch die Randlagen. Hier konnte der Teilmarkt Airport schon im Laufe des Jahres sehr gute Umsätze verbuchen und seinen Flächenumsatz auf ca. 17.600 m² damit mehr als verdreifachen. Fast doppelt so viel Fläche (ca. 28.400 m²) wie in 2014 wurde im Frankfurter innenstadtnahen Teilmarkt Ost 1 vermietet, wozu die Anmietung des Autoherstellers Fiat/Alfa einen bedeutenden Beitrag leistete. Der ohnehin schon gute Flächenumsatz in Eschborn aus den ersten 9 Monaten des Jahres 2015 wurde durch eine weitere Flächenexpansion der GIZ (s.o.) noch gesteigert und der Teilmarkt verbuchte somit insgesamt ein Plus von knapp 30 %.

FLÄCHENKLASSEN	UMSATZ	ANZAHL
01 < 500 m ²	120.600 m ²	518
02 501 - 1.000 m ²	83.200 m ²	123
03 1.001 - 2000 m ²	60.200 m ²	44
04 2.001 - 5.000 m ²	70.000 m ²	22
05 5.001 - 10.000 m ²	48.200 m ²	8
06 > 10.000 m ²	32.000 m ²	1
Summe	414.200 m ²	716

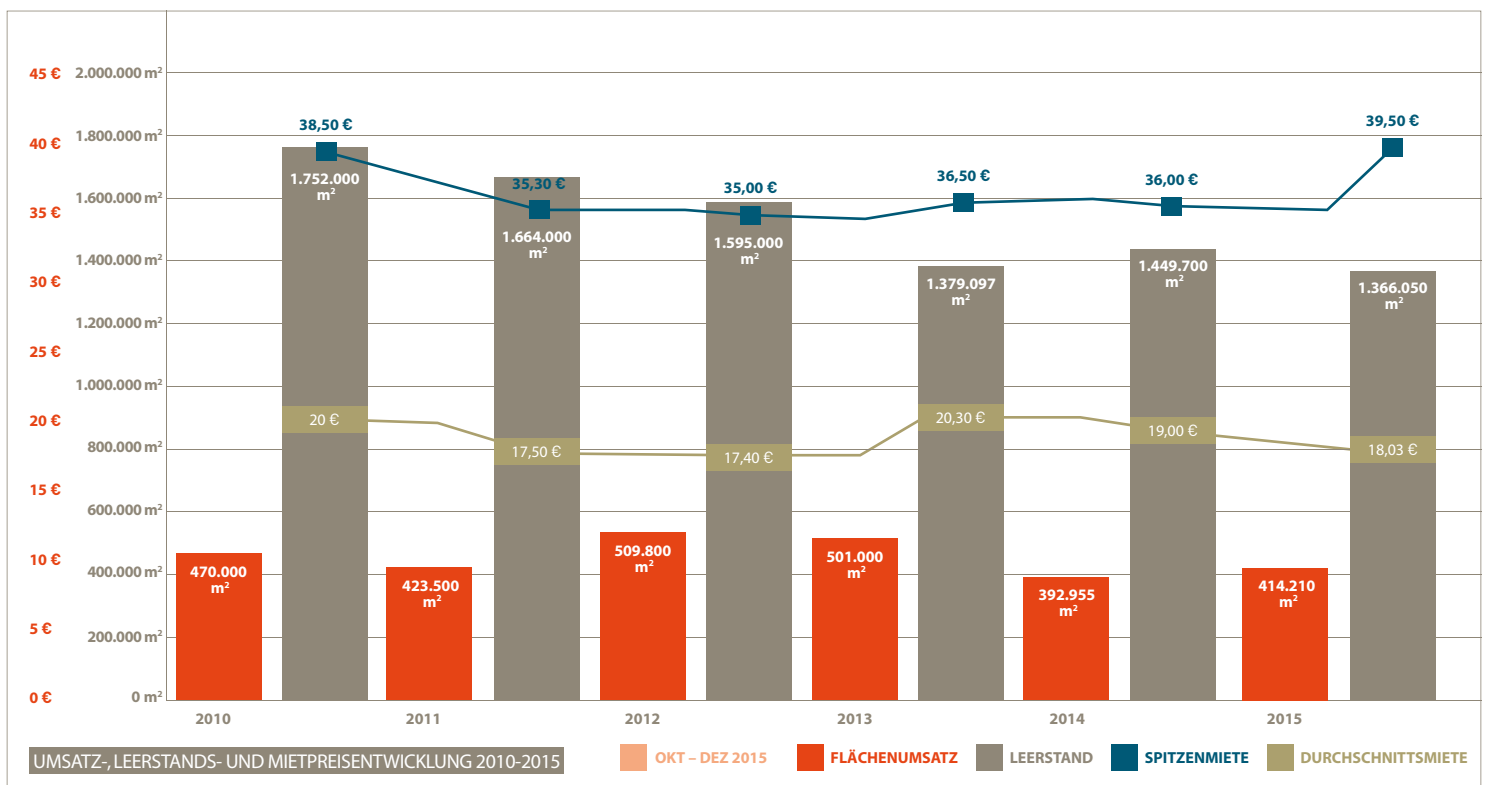


HANAUER LANDSTRASSE 150, NEUER SITZ VON MEDICO INTERNATIONAL E.V., EIN PROJEKT VON LANG & CIE. REAL ESTATE AG

(SPITZEN-)MIETPREIS WEITER IM AUFWÄRTSTREND

Auf dem Frankfurter Büromarkt entwickeln sich derzeit Spitzen- und Durchschnittsmiete gegenläufig. Die Spitzenmiete ist aufgrund von kleineren bis mittelgroßen Abschlüssen in teils sehr hochpreisigen Objekten im CBD um 10 % auf stattliche € 39,50/m² gestiegen. Dem gegenüber ist die Durchschnittsmiete um € 1,00/m² auf € 18,03/m² gefallen.

Dieser Rückgang ist in erster Linie auf die gestiegene Anzahl mittelgroßer Abschlüsse in Randlagen wie Eschborn, Frankfurt Ost und Niederrad zurückzuführen, während im CBD gerade mal 35 größere Abschlüsse zwischen 1.000 m² und 5.300 m² getätigt wurden.





FIFTY AVON – MAINZER LANDSTRASSE 50, MONO ASSET MANAGEMENT GMBH

FERTIGSTELLUNGEN AUF TIEFPUNKT, TENDENZ WIEDER ZUNEHMEND

In 2015 wurden mit ca. 109.100 m² und einer Belegungsquote von 66 % sehr wenige Büroflächen fertiggestellt. Zuletzt wurde dieser Tiefstand 2012 erreicht, wobei damals die Belegungsquote bei über 90 % lag. Die recht niedrige Belegungsquote ist auf den unvermieteten ca. 25.000 m² großen St. Martin Tower zurückzuführen. Darüber hinaus jedoch sind in den 2015 fertiggestellten Häusern keine zusammenhängenden Büroflächen über 3.000 m² verfügbar. In den kommenden beiden Jahren kommt wieder mehr Fläche auf den Markt. In 2016 werden laut aktuellen Berechnungen ca. 150.000 m² und in 2017 ca. 180.000 m² fertiggestellt. Während in den letzten Jahren eher kleinere und vor allem kleinteiligere spekulative Objekte auf den Markt kamen, stehen nun gleich zwei spekulative Großprojekte mit über 40.000 m²

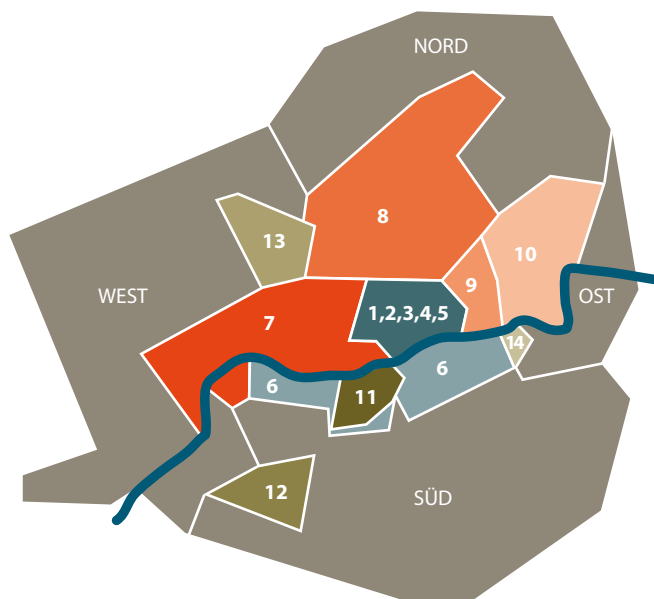
im Bankenviertel in den Startlöchern: der Marienturm und das auf dem Grundstück des Bankhauses Metzler geplante Hochhaus mit dem klingenden Namen Tessuto. Die Fertigstellung beider Projekte ist allerdings erst für Ende 2018, beziehungsweise Anfang 2019, geplant. Zu den deutlich höheren Fertigstellungszahlen in den kommenden beiden Jahren tragen neben kleineren bis mittleren spekulativen Objekten wie Vista, ma'ro, Sky View und Turmcenter auch die in diesem Jahr erfolgten Abschlüsse in Projekten in Eschborn, Niederrad, Frankfurt Ost und am Flughafen beispielsweise bei. Dazu zählen unter anderem die Neubauten für Grifols, Zühlke Engineering GmbH, Automobilclub von Deutschland (AvD), Management Circle, Fiat/Alfa und der Neubau für die Kion Group AG in Gateway Gardens.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz	160.000 m ²	76.300 m ²	16.900 m ²	10.000 m ²
(% an Gesamt):	38,63 %	18,43 %	4,08 %	2,41 %
Leerstand:	383.600 m ²	89.600 m ²	103.100 m ²	39.400 m ²
Ø-Miete:	24,00 €/m ²	15,50 €/m ²	12,50 €/m ²	14,00 €/m ²
Bestand:	3.669.600 m ²	1.330.700 m ²	691.800 m ²	591.100 m ²

FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz	21.000 m ²	19.300 m ²	28.400 m ²	9.600 m ²
(% an Gesamt):	5,08 %	4,65 %	6,86 %	2,33 %
Leerstand:	89.400 m ²	155.200 m ²	24.200 m ²	41.300 m ²
Ø-Miete:	10,50 €/m ²	11,50 €/m ²	15,00 €/m ²	10,50 €/m ²
Bestand:	1.403.500 m ²	760.500 m ²	472.700 m ²	281.800 m ²

FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz	19.500 m ²	17.600 m ²	34.000 m ²	1.600 m ²
(% an Gesamt):	4,71 %	4,24 %	8,21 %	0,37 %
Leerstand:	151.000 m ²	56.300 m ²	219.700 m ²	35.900 m ²
Ø-Miete:	12,00 €/m ²	17,50 €/m ²	11,50 €/m ²	8,00 €/m ²
Bestand:	708.000 m ²	584.700 m ²	960.600 m ²	235.500 m ²

Gesamt	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	414.200 m ²	18,03 €/m ²	1.388.700 m ²	11.690.500 m ²



LEERSTAND SINKT WEITER, UMNUTZUNG BLEIBT AKTUELL



Die Leerstandsquote ist gegenüber 2014 von 12,3 % auf 11,9 % zurückgegangen. In vielen Teilmärkten sind deutlich gesunkene Leerstände zu verzeichnen, so zum Beispiel im Westend um mehr als 45.000 m². Hier spielt das Thema „Umnutzung in Wohnen“ die größte Rolle. Noch

mehr Fläche (ca. 71.700 m²) zu Gunsten von Wohnraum ist trotzdem im Teilmarkt West vom Markt genommen worden. Dies ist hauptsächlich auf die endgültige Entscheidung des Eigentümers der Avaya-Geländes, dort 1.200 Wohnungen zu bauen, zurückzuführen. Fast 30.000 m² wurden in Fechenheim auf dem Neckermann Areal in ein Flüchtlingsheim umgewandelt. Dies sollte jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass ein Umbau eines bestehenden Bürogebäudes oftmals nicht oder nur schwer möglich ist und teurer kommt als ein Abriss. Auf dem gesamten Frankfurter Büromarkt wurden in

2015 mehr als 325.000 m² und damit ca. 85 % mehr als in 2014 vom Markt genommen, zum größten Teil mit dem Ziel der Umnutzung. Mehr als die Hälfte davon wird in Wohnraum umgenutzt. Ein Viertel der Fläche wurde aufgrund von Sanierung vom Markt genommen und wird nach Fertigstellung diesem wieder zufließen. Ca. 11 % wird in Zukunft als Hotel oder Boardinghaus genutzt.

Dem gegenüber stehen jedoch auch Zunahmen um jeweils ca. 20.000 m² wie etwa in Eschborn, Niederrad und der City West. In dem eher kleinen Teilmarkt City West ist die Zunahme durch die in diesem Jahr erfolgte Fertigstellung des St. Martin Tower zurückzuführen. In Eschborn und Niederrad sind teilweise Flächen wieder auf den Markt gekommen, die der Eigentümer temporär aus der Vermarktung genommen hatte und nun wieder anbietet. Zusätzlich wurden Flächen durch den schon länger geplanten (Weg-)Umzug und/oder Verkleinerung von Unternehmen freigesetzt, wie etwa Vodafone GmbH in Eschborn und Hochtief in Niederrad sowie Bilfinger an mehreren Standorten.

UNSER FAZIT

Trotz Rückgang des Flächenumsatzes im Segment über 10.000 m², wurde auf dem Frankfurter Büromarkt leicht mehr vermietet als im Vorjahr. Die insgesamt gestiegene Anzahl an Mietverträgen und die vielen Anmietungen in Projekten im Bereich zwischen 5.000 m² und 10.000 m² zeigen deutlich, dass der Markt in Bewegung ist. Auf Basis der uns vorliegenden Information von großen Gesuchen am Markt und unter der Prämisse, dass sich die Situation im kleineren Segment so fortsetzt, kann auch im Jahr 2016 ein ähnliches Vermietungsvolu-

men wie in 2015 und sogar darüber erreicht werden. Die Bautätigkeit und die damit verbundenen wieder ansteigenden Fertigstellungszahlen in den Jahren 2016 und 2017 sowie die Planung teilweise sogar größerer spekulativer Objekte zeigt, dass die Marktteilnehmer dem Frankfurter Büromarkt (ver-)trauen. Die Mieten werden sich in 2016 voraussichtlich nur leicht verändern, da auch weiterhin hochpreisige Flächen im CBD verfügbar sind.

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