

**LIEBE LESERINNEN UND LESER,**

der Frankfurter Bürovermietungsmarkt ist stark ins neue Jahr gestartet. Obwohl es keinen Abschluss über 20.000 m<sup>2</sup> zu vermelden gab, liegt der Flächenumsatz im Vergleich zum selben Vorjahreszeitraum um fast 40 % höher (ca. 127.300 qm). Dieses gute Ergebnis resultiert zum Großteil aus dem stabilen mittleren Flächensegment, welches gegenüber 2015 nochmals zulegen konnte sowie aus der gestiegenen Anzahl der Vertragsabschlüsse (179 Verträge ggü. 97 in 2015). Die Projektanmietungen aus dem letzten Jahr sowie weitere neue Vorhaben führen zu gestiegenen Fertigstellungsraten. Am Bürovermietungsmarkt Frankfurt herrscht gute Stimmung, nicht zuletzt deshalb, da auch bis Jahresende weitere größere Anmietungen bevorstehen. Wo und wie sich der Markt im Detail entwickelt hat, lesen Sie in der vorliegenden Ausgabe des reView.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre. Zögern Sie bitte nicht, sich bei Fragen oder Anmerkungen mit uns in Verbindung zu setzen.

**Mit den besten Grüßen**

Tanja Zeiske



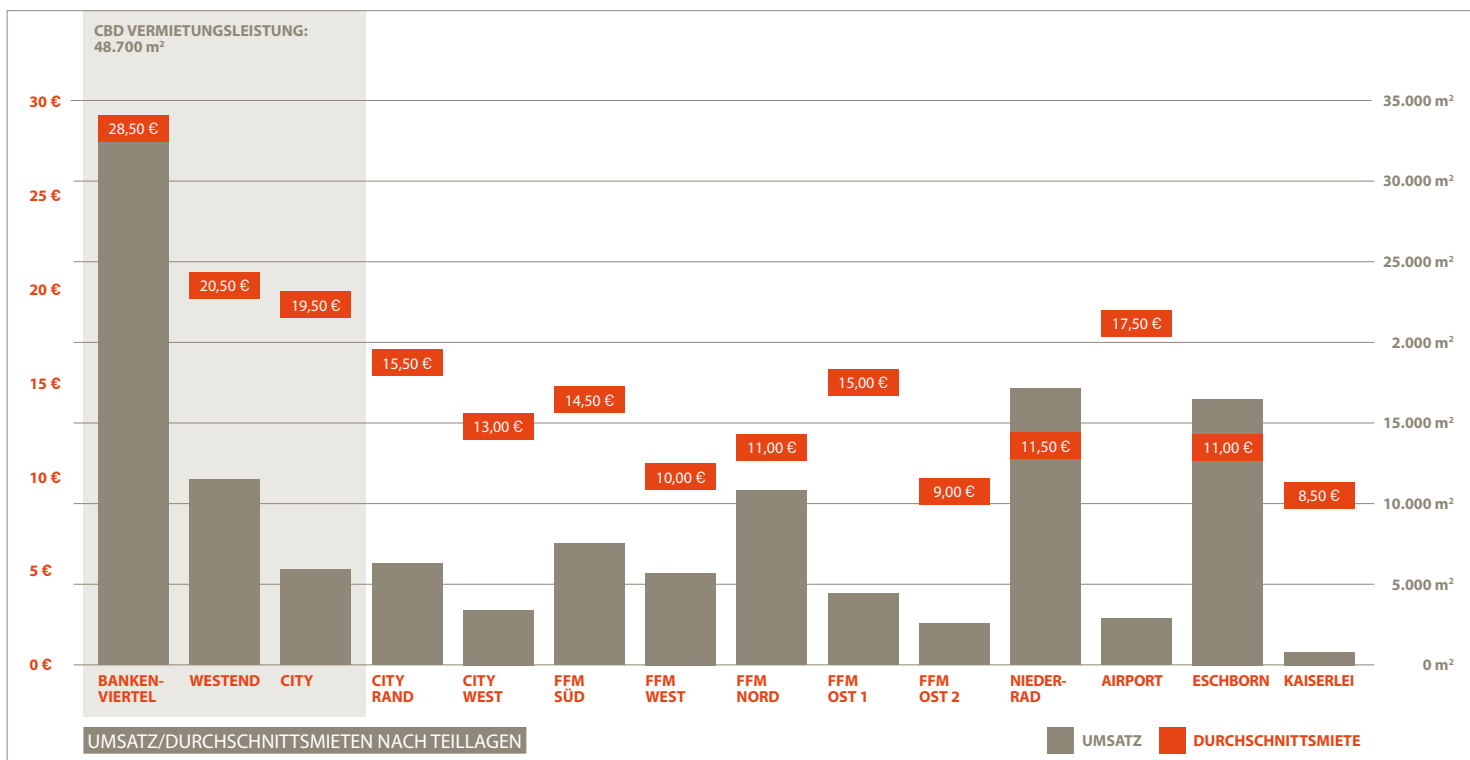
## MITTLERES SEGMENT LEGT WEITERHIN ZU

Der Frankfurter Büromarkt (Frankfurter Stadtgebiet inkl. Eschborn und dem Offenbacher Kaiserlei) konnte nach den ersten drei Monaten des Jahres 2016 mit einem Flächenumsatz von 127.300 m<sup>2</sup> aufwarten. Gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht dies einer Zunahme um 40 %. Umsatztreiber waren, wie schon im letzten Jahr, Abschlüsse in den Flächenklassen 2.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup>. Die Zahl der Mietverträge in diesem Segment hat sich aber nochmals fast verdoppelt und liegt aktuell bei 13. Während die Eigennutzer-Anmietung der DVAG im Vorjahresquartal ein Drittel des Umsatzes stellte, ist die Anmietung der Europäischen Zentralbank (EZB) im Japan-Center über ca. 17.800 m<sup>2</sup> nur zu 14 % an dem Ergebnis beteiligt. Den Umsatz gesteigert haben aber beispielsweise drei Anmietungen im Segment 5.000 m<sup>2</sup> bis 10.000 m<sup>2</sup>. Einen Mietvertrag über 9.000 m<sup>2</sup> schloss die SAP Deutschland AG in dem Projekt Frankfurter Straße 1-5 in Eschborn ab. Darüber hinaus mietet das Polizeirevier ca. 6.700 m<sup>2</sup> im MC 30 im Frankfurter Norden und die DZ-Bank entschied sich für

eine ca. 5.600 m<sup>2</sup> große Fläche im Kastor im Frankfurter Bankenviertel. Die verstärkte Anmietung von Unternehmen in dieser Größenordnung hatte schon im Jahr 2015 begonnen und Anfang 2016 nochmals zugelegt. Solche Anmietungen fanden sowohl in Bestandsgebäuden als auch in Projekten statt.

### Fast reView

↑ <b>UMSATZ:</b>	ca. 127.300 m <sup>2</sup>
↓ <b>LEERSTAND:</b>	Mio. 1,40 m <sup>2</sup>
↘ <b>Ø-MIETE:</b>	17,50 €/m <sup>2</sup>
→ <b>SPITZENMIETE:</b>	38,50 €/m <sup>2</sup>
↑ <b>FERTIGSTELLUNGEN 2015:</b>	ca. 150.600 m <sup>2</sup>





THEODOR-STERN-KAI 1 UND CARL-VON-NOORDEN PLATZ 1, FRANKFURT, IVG IMMOBILIEN AG

## FINANZDIENSTLEISTER NUR KNAPP AUF PLATZ EINS

Finanzdienstleister führen mit 22 % des Gesamtumsatzes, hinsichtlich der vermieteten Fläche noch um Haaresbreite vor IT-Unternehmen (21 %). Ob das im Jahresverlauf so bleibt, ist fraglich. Für die Finanzmetropole Frankfurt ist dies ein eher ungewöhnliches Ergebnis, aber vielleicht eines, an das sich die Stadt gewöhnen wird. Finanzdienstleister werden in Frankfurt zwar immer eine wichtige Rolle spielen, aber ihr Anteil am Flächenumsatz ist heutzutage variabler als früher. Zwar wurden auch in jüngster Vergangenheit die großen Abschlüsse häufig von Banken getätigt, das mittlere Flächensegment dominieren allerdings Unternehmen anderer Branchen. Der zweitgrößte Abschluss in 2016 war die angesprochene Anmietung des Softwareherstellers SAP, kaum verwunderlich also, dass IT-Unternehmen auf Rang zwei landeten. Der IT-Bereich wächst stetig und auch für die Zukunft sind die Aussichten rosig. Wie schon in den letzten Jahren dominieren Beratungsunternehmen mit 37 Verträgen nach Anzahl auch diesmal den Markt. Ihr Anteil am Flächenumsatz beträgt aber immerhin auch 16 % und damit sind sie die drittstärkste Branche.

## RANDLAGEN PUNKTEN MIT PROJEKTEN, BESTAND ABER EBENFALLS GEFRAGT

Im Bankenviertel wurde ein Viertel des gesamten Flächenumsatzes erzielt, der Abschluss der EZB machte davon gut 50 % aus. Damit liegt der Anteil der vermieteten Fläche im Central Business District (CBD) bei 39 %, was durchaus die Attraktivität der Innenstadtlage unterstreicht. Aber wie schon im letzten Jahr entscheiden sich

zunehmend mehr Unternehmen mit einem mittleren Flächenbedarf auch verstärkt für die Randlagen. Während sich SAP, wie angesprochen, ein neues Domizil in Eschborn errichten lässt, hat sich die Deutsche Bahn für einen Verbleib und eine Expansion am Standort Hahnstraße 49 in Niederrad entschieden, womit sie in Summe nun langfristig eine Fläche von rund 13.000 m<sup>2</sup> belegen.

FLÄCHENKLASSEN	UMSATZ	ANZAHL
01   < 500 m <sup>2</sup>	29.100 m <sup>2</sup>	135
02   501 - 1.000 m <sup>2</sup>	16.300 m <sup>2</sup>	24
03   1.001 - 2000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	6
04   2.001 - 5.000 m <sup>2</sup>	33.900 m <sup>2</sup>	10
05   5.001 - 10.000 m <sup>2</sup>	22.300 m <sup>2</sup>	3
06   > 10.000 m <sup>2</sup>	17.800 m <sup>2</sup>	1
Summe	127.400 m <sup>2</sup>	179

Das mittelständische Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsunternehmen Roever Broenner Susat Mazars GmbH & Co. KG hat sich ebenfalls entschieden dem TSK 1 im Frankfurter Süden treu zu bleiben. Sie belegen dort in Zukunft knapp 6.000 m<sup>2</sup>. Bietet das Gebäude einen attraktiven Standard und ist der (zusätzliche) Flächenbedarf realisierbar, ist eine Verlängerung zumindest eine Option. Dies wiederum senkt die Vermietungsleistung am Markt, obwohl dort durchaus Bewegung zu erkennen ist, wie diese Beispiele zeigen.



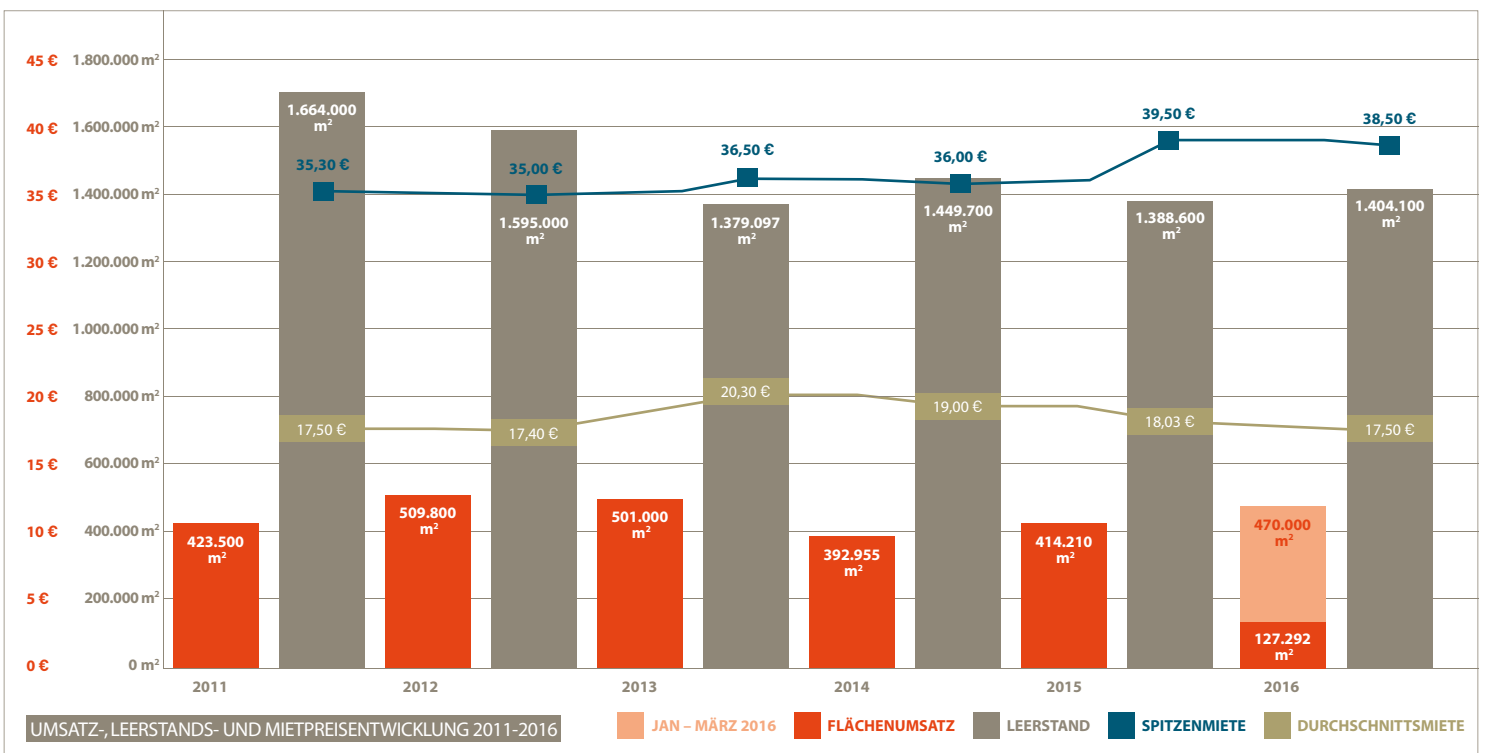


HAHNSTRASSE 49, SAVILLS FUND MANAGEMENT GMBH

## MIETEN WEITERHIN HOCH, DURCHSCHNITTS- MIETE ETWAS GESUNKEN

Während die Spitzenmiete ihr hohes Niveau aus dem Jahr 2015 von 38,50/m<sup>2</sup> halten konnte, erfährt die Durchschnittsmiete einen leichten Rückgang. Diese ist der vermehrten Anmietungen mittlerer Größe in Projekten in Randlagen zu Mietpreisen von 15,00 bis 18,00/m<sup>2</sup> und teilweise noch günstiger in Bestandsgebäuden geschuldet.

Aktuellstes Beispiel dafür ist der Mietvertrag von SAP in einem Projekt in Eschborn. Aber auch in 2015 finden sich dafür etliche Beispiele, so etwa die Anmietungen von Fiat/Alfa (Ostend), Management Circle AG (Eschborn), Kion Group AG (Flughafen), um nur einige zu nennen.





MAYFARTH QUARTIER – MAYFARTHSTRASSE 15-19, 60314 FRANKFURT, MERZ IMMOBILIEN GMBH & CO. KG VERWALTUNGSGESELLSCHAFT

## PIPELINE FÜLLT SICH, ZUNEHMEND AUCH MEHR SPEKULATIVE OBJEKTE

Nach dem absoluten Fertigstellungs-Tief von nur knapp über 100.000 m<sup>2</sup> im Jahr 2015, werden in 2016 aller Voraussicht nach ca. 150.600 m<sup>2</sup> fertig. Für 2017 ist ein ähnlicher Wert avisiert. Die Belegungsquoten liegen bei leicht über 60 %. Zwei Trends lassen sich ausmachen. Wie schon erwähnt, lassen sich viele Unternehmen eine Niederlassung nach ihren Vorstellungen bauen. So wird noch in diesem Jahr unter anderem die Fertigstellung der Objekte für die Management Circle AG, Grifols und den Automobilclub für Deutschland erwartet. Andererseits beobachten wir im Laufe der letzten Jahre zunehmend mehr spekulative Baustarts. Projekte mit deren Bau ohne eine Vorvermietungsquote begonnen werden, finden sich in allen Flächengrößen. In 2016 werden etwa das innerstädtische

Turmcenter (ca. 12.700 m<sup>2</sup> Bürofläche) und das Mayfahrt Quartier (ca. 5.660 m<sup>2</sup>) fertig. Auch wenn in beiden Objekten bis jetzt nur wenige Flächen vermietet wurden, kann sich das in naher Zukunft ändern, insbesondere da die Objekte kleinteilig anmietbar sind und sich in attraktiven Lagen befinden. Das Mayfahrt Quartier ist ein aus mehreren Nutzungen bestehendes Projekt im, seit einigen Jahren aufstrebenden, Ostend – in Nähe der neuen EZB-Zentrale. Neben Büros entstehen dort auch Wohnungen, Hotels und Einzelhandel. In den Folgejahren sind darüber hinaus Großprojekte wie das Tessuto (2018) auf dem ehemaligen Metzler-Areal und die Bebauung des sogenannten Deutsche-Bank-Dreiecks (2020) geplant.

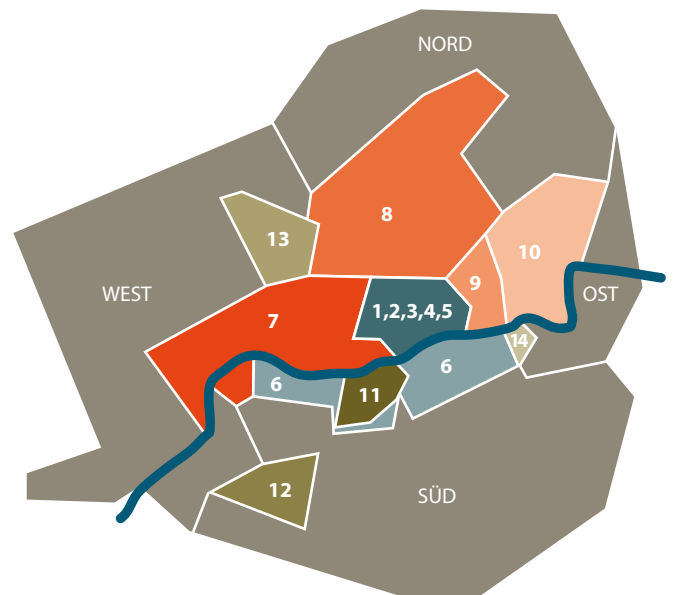
FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz	48.800 m <sup>2</sup>	6.300 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>	7.400 m <sup>2</sup>
(% an Gesamt):	38,26 %	4,98 %	2,29 %	5,82 %
Leerstand:	392.600 m <sup>2</sup>	88.300 m <sup>2</sup>	101.400 m <sup>2</sup>	38.200 m <sup>2</sup>
Ø-Miete:	24,28 €/m <sup>2</sup>	15,50 €/m <sup>2</sup>	13,00 €/m <sup>2</sup>	14,50 €/m <sup>2</sup>
Bestand:	3.638.400 m <sup>2</sup>	1.329.600 m <sup>2</sup>	691.800 m <sup>2</sup>	591.100 m <sup>2</sup>

FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz	6.200 m <sup>2</sup>	11.800 m <sup>2</sup>	4.100 m <sup>2</sup>	2.300 m <sup>2</sup>
(% an Gesamt):	4,89 %	9,27 %	3,22 %	1,82 %
Leerstand:	92.400 m <sup>2</sup>	149.300 m <sup>2</sup>	24.700 m <sup>2</sup>	49.500 m <sup>2</sup>
Ø-Miete:	10,00 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	15,00 €/m <sup>2</sup>	09,00 €/m <sup>2</sup>
Bestand:	1.401.600 m <sup>2</sup>	753.900 m <sup>2</sup>	472.700 m <sup>2</sup>	278.200 m <sup>2</sup>

FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz	17.300 m <sup>2</sup>	2.800 m <sup>2</sup>	16.900 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
(% an Gesamt):	13,60 %	2,19 %	13,25 %	0,41 %
Leerstand:	133.900 m <sup>2</sup>	61.900 m <sup>2</sup>	229.900 m <sup>2</sup>	43.500 m <sup>2</sup>
Ø-Miete:	11,50 €/m <sup>2</sup>	17,50 €/m <sup>2</sup>	11,00 €/m <sup>2</sup>	8,50 €/m <sup>2</sup>
Bestand:	695.200 m <sup>2</sup>	584.700 m <sup>2</sup>	960.600 m <sup>2</sup>	226.200 m <sup>2</sup>

Gesamt	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	127.300 m <sup>2</sup>	17,46 €/m <sup>2</sup>	1.405.600 m <sup>2</sup>	11.624.000 m <sup>2</sup>

MARKTÜBERBLICK FRANKFURT NACH TEILLAGEN



\*BANKENVIERTEL, WESTEND UND CITY



## LEERSTAND NUR NOCH LANGSAM RÜCKLÄUFIG, BESTAND SINKT



Während in den letzten Jahren ein recht zügiger Abbau des Leerstandes zu beobachten war, hat sich diese Entwicklung nun etwas verlangsamt. Aktuell liegt er bei ca. 1,4 Mio. m<sup>2</sup> und damit nur leicht unter dem Ergebnis des Vorjahresquartals (-0,4 %).

Allerdings sind die Veränderungen in den einzelnen Teillagen höchst unterschiedlich. Während der Leerstand im Bereich Frankfurt West um mehr als 16 % zurückgegangen ist, verzeichnete der Bereich City Rand eine Zunahme um fast 20 %. Diese Steigerung ist vornehmlich durch die Sanierungs-Beendigung des Atrium Plaza zurückzuführen, wodurch mehr als 20.000 m<sup>2</sup> wieder dem Markt zur Verfügung stehen. Das Haus erstrahlt in neuem Glanz und hat auch schon einen

ersten Mieter mit 2.700 qm gefunden. Gestiegen ist der Leerstand ebenfalls in Eschborn (+13 %): hier schlägt der Auszug von Ernst & Young aus dem Ventura und die freiwerdenden Flächen in der AHA 7 zu Buche. Die Anmietungen in Eschborn wiederum erfolgten in den letzten Jahren fast ausnahmslos in Projekten (unter anderem SAP, Vodafone, Management Circle und Zuehlke). Das konnte den Leerstand kurzfristig verfügbarer Flächen folglich nicht reduzieren. Die Abnahme des Leerstandes im Bereich Frankfurt West ist darauf zurückzuführen, dass großvolumige Objekte einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Verringerung des Leerstandes um 10 % in der City hingegen geht auf die gute Vermietungsleistung, unter anderem des Nexttower im Jahr 2015, zurück. Gleichzeitig verringert sich der Bestand durch Umnutzung in Wohnen bzw. Flüchtlingsunterbringung allein im ersten Quartal um ca. 49.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote blieb daher fast unverändert bei 12 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

## UNSER FAZIT

Obwohl es keinen wirklichen Großdeal zu vermelden gab, hat der Flächenumsatz im ersten Quartal 2016 einen Sprung um 40 % gemacht. Die um 85 % gestiegene Anzahl an Mietverträgen (auf 179) ist ein weiteres Zeichen, dass der Markt in Bewegung ist. Besonders getragen wurde das gute Ergebnis allerdings von den Abschlüssen im mittleren Flächensegment zwischen 2.000 m<sup>2</sup> und 10.000 m<sup>2</sup>. Die Randlagen haben, wie schon in 2015, auch im ersten Quartal eine vermehrte Aufmerksamkeit erfahren. In Frankfurt bedeutet Randlage allerdings ob der engen Stadtgrenzen mitnichten eine „Ab-vom-Schuss-Lage“. Das Zentrum wird meist in weniger als 15 Minuten

erreicht, ebenso der Frankfurter Flughafen. Da sich noch eine Reihe von Unternehmen mit einem Bedarf von weit mehr als 400.000 m<sup>2</sup> - 500.000 m<sup>2</sup> aktuell auf Flächensuche befindet, gehen wir bis Jahresende von einem Flächenumsatz von ca. 470.000 m<sup>2</sup> aus. Dieser erhöhten Nachfrage tragen auch viele Projektentwickler Rechnung. Nach dem sehr geringen Fertigstellungsvolumen aus dem Jahr 2015, wird in den Folgejahren wieder deutlich mehr Fläche auf den Markt kommen. Sogar Großprojekte wie der Büroturm Tessuto stehen in den Startlöchern, wenn mit der Fertigstellung auch erst 2018/2019 zu rechnen sein dürfte. Eine sehr gute Entscheidung!

## 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