

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Frankfurter Büromarkt hat sich in ungeahnte Höhen aufgeschwungen. Der Flächenumsatz hat das beste Ergebnis seit dem Jahr 2000 erzielt, der Leerstand hat sich weiter abgebaut und die Mieten sind langsam, aber sicher weiter gestiegen. Zu diesem guten Ergebnis trugen unter anderem zwei Großabschlüsse bei. Auch das mittlere Flächensegment konnte nochmals Zuwächse verbuchen und ist damit tragende Säule des Marktes. Im Jahr 2017 wurde sehr wenig Fläche fertiggestellt, erst 2019 kommt wieder deutlich mehr Fläche auf den Markt. Die Stimmung auf dem Frankfurter Büromarkt ist gut und Unternehmen stehen nach wie vor ausreichend Flächen in unterschiedlichen Qualitäten für eine Anmietung zur Verfügung.

Wo sich Entwicklungsschwerpunkte befinden und wie sich die Situation im Detail entwickelt hat, lesen Sie in unserer aktuellen 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



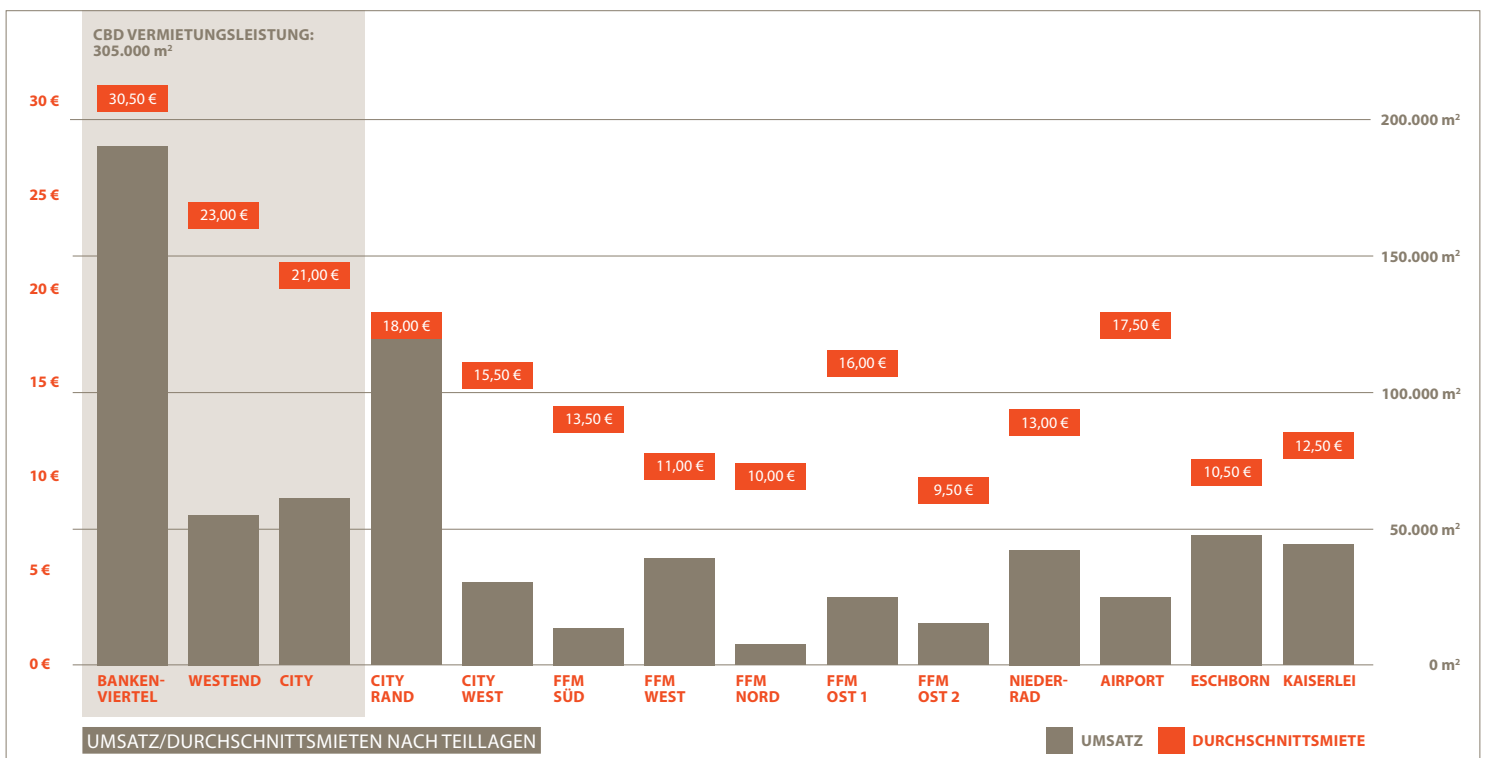
FLÄCHENUMSATZ AUF REKORDNIVEAU

Der Frankfurter Büromarkt (Frankfurter Stadtgebiet inkl. Eschborn und dem Offenbacher Stadtteil Kaiserlei) hat mit rund 729.100 m² und 833 Abschlüssen das beste Ergebnis seit dem Jahr 2000 verbucht. Das sehr gute Ergebnis ist unter anderem auf die von vier (2016) auf sieben (2017) gestiegene Anzahl von Großabschlüssen zurückzuführen, welche in Summe knapp ein Viertel des Gesamtjahresumsatzes ausmachen. Daneben hat sich aber auch die Nachfrage im mittleren Segment zwischen 5.000 m² und 10.000 m² mit einem Zuwachs von 68 % gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich gesteigert. Größter Abschluss des Jahres war die Anmietung der Deutschen Bahn AG im Projekt The Brick und dem benachbarten Office-Tower von in Summe mehr als 52.600 m². Die Deutsche Bundesbank hat sich ebenfalls im vierten Quartal für ein Interimsquartier im FBC entschieden. Dort wird sie ab Ende 2018 mit rund 2.000 Mitarbeitern ca. 44.400 m² bis 2025 beziehen, in dieser Zeit

wird ihr Gebäude in Ginnheim saniert. Dies ist die zweitgrößte Anmietung des Jahres. Volumen und Anzahl der kleineren Deals unter 1.000 m² haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert, ihr Anteil liegt bei leicht über 200.000 m².

Fast reView

↑ UMSATZ:	ca. 729.100 m ²
↓ LEERSTAND:	Mio. 1,00 m ²
↑ Ø-MIETE:	20,30 €/m ²
↗ SPITZENMIETE:	39,75 €/m ²
↘ FERTIGSTELLUNGEN 2017:	ca. 81.100 m ²





OMNITURM, TISHMAN SPEYER

FINANZDIENSTLEISTER WIEDER MIT ABSTAND STÄRKSTE BRANCHE

Obwohl der größte Abschluss des Jahres 2017 von einem Verkehrsunternehmen getätigt wurde, schaffte es diese Branche mit 13 % Umsatzanteil nur auf Platz zwei. Die stärkste Nachfragergruppe bilden Finanzdienstleister, die fast ein Viertel des gesamten Flächenumsatzes bestritten. Neben den Großabschlüssen der Deutschen Bundesbank und der Helaba Landesbank Hessen-Thüringen gab es zwei etwa 10.000 m² große Anmietungen von zwei US-amerikanischen Banken in zwei sich im Bau befindlichen Türmen. Morgan Stanley hat sich für den OMNITURM, welcher 2019 bezugsfertig sein wird, entschieden, Goldman Sachs wird ab Anfang 2019 in den Marienturm ziehen. Beide Anmietungen sind jedoch nur teilweise Brexit-induziert, da in dem Zuge auch Flächen freigezogen werden. Auch wenn sich der Brexit-Effekt in Frankfurt bis jetzt nicht wie von einigen erhofft ausgewirkt hat, sind dies doch erste Anzeichen. Wie viele Unternehmen diesem Beispiel folgen und ob ihre Entscheidung für Frankfurt fällt, bleibt nach wie vor offen. Gemeinsam mit den Verkehrsunternehmen auf Platz zwei gelandet sind Bau- und Immobilienunternehmen mit einem Anteil von ebenfalls 13 %. Sie haben ihren Flächenumsatz gegenüber 2016 fast verdoppelt. Dies liegt vor allem an der starken Nachfrage von Coworking-Anbietern. Im Jahr 2016 mieteten Coworker gerade mal knapp 8.000 m² an, 2017 waren es mehr als 40.000 m².

BANKENVIERTEL UND CITY RAND SIND DIE GEWINNER

Mehr als ein Viertel des gesamten Umsatzes wurde im Frankfurter Bankenviertel erzielt, der gesamte Central-Business-District (CBD)-Bereich vereint 42 % auf sich und es wurden nach Anzahl 45 % aller Deals dort getätigt. Dies belegt die starke Nachfrage nach Premiumflächen in Toplage. Die großflächigen Abschlüsse in den sich im Bau befindlichen Türmen sind ebenfalls ein deutliches Indiz.

Hier dominieren im Bankenviertel Finanzdienstleister den Markt, im Citybereich und im Westend sind Berater die stärksten Nachfrager. Aber auch der City Rand-Bereich hat 2017 noch einmal mehr Unternehmen angezogen, dies zeigt der Umsatzanteil von 18 % eindrücklich. Der Abschluss der Deutschen Bahn AG im Europaviertel hat daran unbestritten den größten Anteil, es liegt aber auch auf der Hand, dass dies auch eine Attraktivitätssteigerung des Europaviertels und des gesamten Teilmarkts City Rand nach sich zieht. Im Europaviertel stehen aktuell noch mehr als 100.000 m² projektierte Bürofläche für eine Anmietung zur Verfügung, im Bestand sind nur noch wenige Restflächen anmietbar. Auch Niederrad und Eschborn sind weiterhin gefragt, sie verbuchten jeweils eine Vermietungsleistung von 5,1 % beziehungsweise 5,6 %. In den Bereichen City West, City Rand, Eschborn und Frankfurt Ost siedeln sich Unternehmen aus dem Bereich Internet/Media/Telekom gerne an. Der City Rand mit seiner Nähe zum Hauptbahnhof und der guten Verkehrsanbindung steht im Fokus der Deutsche Bahn AG, die beiden Großanmietungen in den Jahren 2016 und 2017 sprechen für sich.

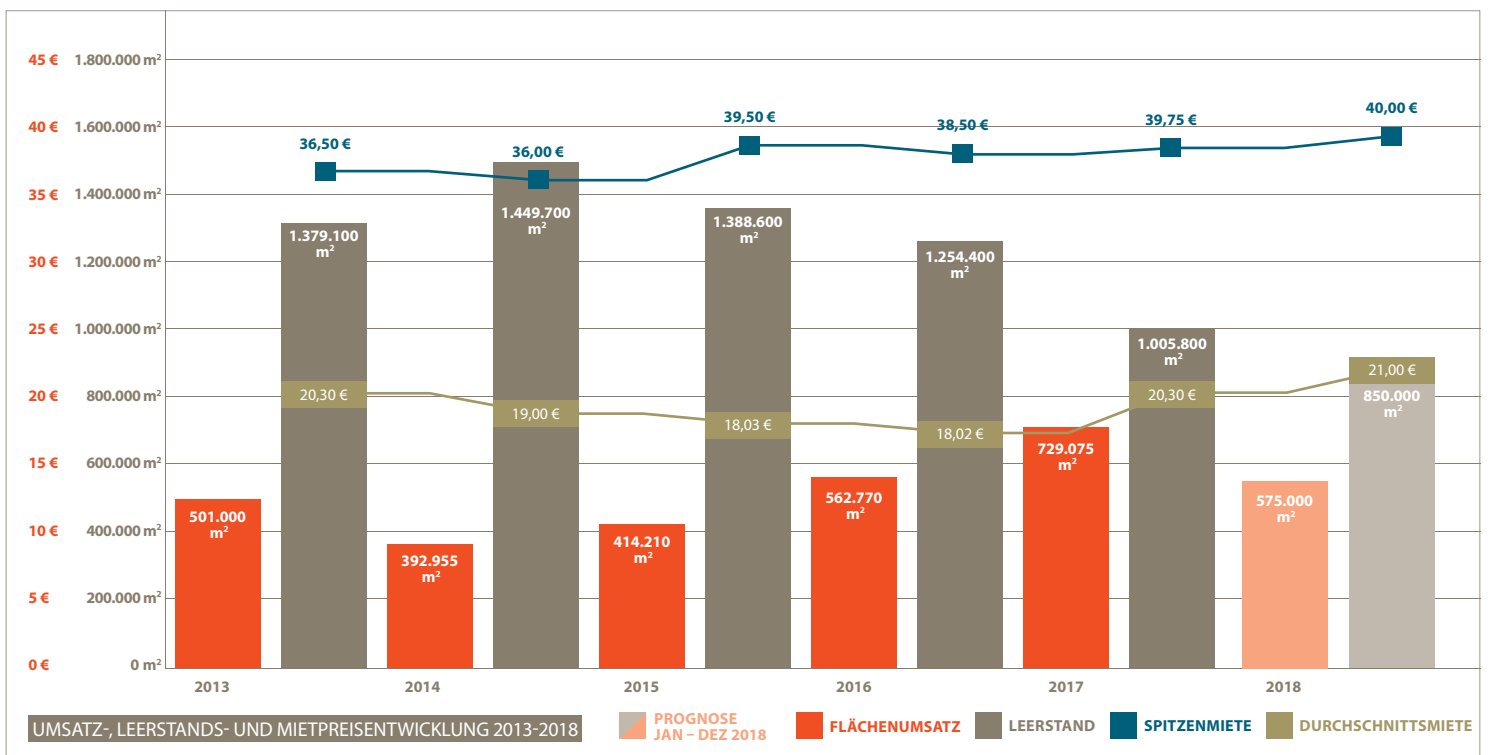
FLÄCHENKLASSEN	UMSATZ	ANZAHL
01 < 500 m ²	134.900 m ²	565
02 501 - 1.000 m ²	96.100 m ²	143
03 1.001 - 2000 m ²	76.900 m ²	58
04 2.001 - 5.000 m ²	128.700 m ²	42
05 5.001 - 10.000 m ²	122.800 m ²	18
06 > 10.000 m ²	169.700 m ²	7
Summe	729.100 m ²	833



MIETEN IM AUFWÄRTSTREND

Die gute Vermietungsleistung im Bankenviertel in Premiumflächen in Türmen hat die Spitzenmiete um € 1,25/m² auf € 39,75/m² klettern lassen. Dies sind neben den Anmietungen in Projekten, wie dem FOUR und dem schon im Bau befindlichen OMNITURM, auch Anmietungen im Bestandsgebäude Opernturm. Aufgrund einer Reihe hochpreisiger und großflächiger Anmietungen ist die Durchschnittsmiete sogar um € 2,30/m² auf € 20,30/m² gestiegen. Es handelt sich dabei unter anderem um Anmietungen in der Größenordnung zwischen

7.000 m² und 12.000 m² im Projekt FOUR, in den im Bau befindlichen Bürotürmen OMNITURM und Marienturm und im sanierten Junghof Plaza. Auch wenn der Leerstand in Frankfurt wie überall stark rückläufig ist, kommen bis 2022 im CBD noch etwas mehr als 200.000 m² bis jetzt noch nicht vermietete Flächen auf den Markt. Die potenziell auch in naher Zukunft gute Nachfrage wird nichtsdestotrotz weiterhin zu einem leichten Anstieg der Mieten führen.





MAINTOR-WINX, GEG GERMAN ESTATE GROUP

GUTE NACHFRAGE TRIFFT AUF MEHR FERTIGSTELLUNGEN

2017 wurden in Summe lediglich rund 81.100 m² am Frankfurter Büromarkt fertiggestellt, davon standen Ende des Jahres 2017 nur noch drei Prozent für eine Anmietung zur Verfügung. 2018 steigt die Zahl zwar auf etwa 140.000 m², aber auch davon steht aktuell nur noch gut ein Viertel zur Verfügung, wobei keine Fläche größer als 10.500 m² ist. Im Jahr 2019 stehen nach heutigem Stand von den mehr als 200.000 m² noch knapp 70 % für Mieter zur Verfügung, aktuell auch (noch) größere zusammenhängende Flächen in OMNITURM und Marienurm. Da derartige Flächen sich auch ohne Brexit-Auswirkungen schon einer sehr guten Nachfrage erfreuen, ist davon auszugehen, dass diese und andere Projekte in den nächsten 24 Monaten größtenteils Mieter finden werden. Dies zeigt nicht zuletzt die Anmietung im Projekt FOUR noch vor Baustart beziehungsweise sogar noch vor Abriss. Das sogenannte MainTor-Areal, welches seit 2012 in unmittelbarer Nähe zum Main entsteht, sieht noch in diesem Jahr seiner Vervollständigung durch den letzten sich noch im Bau befindlichen Turm WINX entgegen. Das gesamte MainTor-Areal ist bis auf eine Gastronomiefläche de facto vollständig vermietet. Auch im Europaviertel sind nur noch kleine Einzelflächen im Bestand verfügbar, aber wie angesprochen noch rund 100.000 m² in Projekten. Neben reinen Bürohochhäusern entwickeln Projektentwickler auch verstärkt Mischnutzungen, wobei als zusätzliche Nutzungen Wohnraum, wie etwa beim OMNITURM, und Hotelnutzung, wie beim One, gleichermaßen beliebt sind. Damit reduziert sich das Risiko für die Investoren und die Verödung von Vierteln zu bestimmten Tageszeiten wird verhindert. Dass dies das Konzept der Zukunft ist, bezweifelt wohl heutzutage niemand mehr.

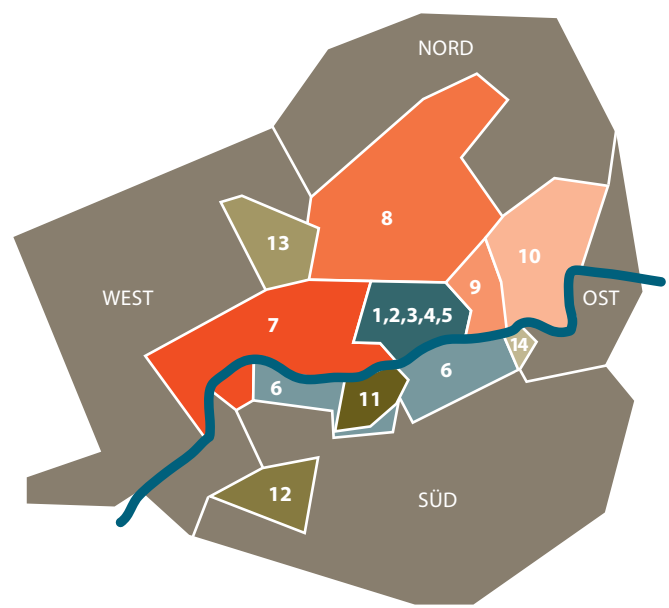
telbarer Nähe zum Main entsteht, sieht noch in diesem Jahr seiner Vervollständigung durch den letzten sich noch im Bau befindlichen Turm WINX entgegen. Das gesamte MainTor-Areal ist bis auf eine Gastronomiefläche de facto vollständig vermietet. Auch im Europaviertel sind nur noch kleine Einzelflächen im Bestand verfügbar, aber wie angesprochen noch rund 100.000 m² in Projekten. Neben reinen Bürohochhäusern entwickeln Projektentwickler auch verstärkt Mischnutzungen, wobei als zusätzliche Nutzungen Wohnraum, wie etwa beim OMNITURM, und Hotelnutzung, wie beim One, gleichermaßen beliebt sind. Damit reduziert sich das Risiko für die Investoren und die Verödung von Vierteln zu bestimmten Tageszeiten wird verhindert. Dass dies das Konzept der Zukunft ist, bezweifelt wohl heutzutage niemand mehr.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz	305.000 m ²	127.300 m ²	35.700 m ²	19.100 m ²
(% an Gesamt):	41,83 %	17,46%	4,90 %	2,62 %
Leerstand:	212.700 m ²	58.600 m ²	93.100 m ²	36.600 m ²
Ø-Miete:	27,60 €/m ²	18,00 €/m ²	15,50 €/m ²	13,50 €/m ²
Bestand:	3.615.700 m ²	1.378.300 m ²	691.800 m ²	579.800 m ²

FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz	42.300 m ²	10.600 m ²	27.700 m ²	19.600 m ²
(% an Gesamt):	5,80 %	1,45 %	3,80 %	2,69 %
Leerstand:	65.900 m ²	143.600 m ²	21.200 m ²	58.500 m ²
Ø-Miete:	11,00 €/m ²	10,00 €/m ²	16,00 €/m ²	9,50 €/m ²
Bestand:	1.362.900 m ²	768.500 m ²	506.700 m ²	311.400 m ²

FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz	37.500 m ²	25.300 m ²	40.500 m ²	38.500 m ²
(% an Gesamt):	5,14 %	3,47 %	5,55 %	5,28%
Leerstand:	65.500 m ²	50.500 m ²	138.600 m ²	61.000 m ²
Ø-Miete:	13,00 €/m ²	17,50 €/m ²	10,50 €/m ²	12,50 €/m ²
Bestand:	657.900 m ²	584.700 m ²	955.200 m ²	237.800 m ²

Gesamt	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	729.100 m ²	20,30 €	1.005.800m ²	11.650.700



LEERSTAND IM SINKFLUG

Nachdem der Leerstand im Laufe des zweiten Halbjahres 2017 erstmalig seit 2002 die 10-Prozent-Marke geknackt hatte, ging es im Jahresverlauf noch weiter abwärts. Aktuell liegt die Leerstandsquote bei 8,65 % und damit in absoluten Zahlen etwa auf dem Niveau von 2002. Gegenüber 2016 sind die Leerstände in fast allen Teilmärkten zurückgegangen, am stärksten im Bankenviertel, wo es zu einem Rückgang um fast 90.000 m² kam. Lediglich der Teilmarkt Frankfurt Nord hat eine Zunahme von mehr als 10.000 m² zu verzeichnen, was vor allem der Beendigung der Sanierung des Objekts merton's mitte zuzuschreiben ist, wodurch Flächen in dieser Größenordnung in den Leerstand fielen. Umnutzung spielt im gesamten Büromarkt

Frankfurt nach wie vor eine wichtige Rolle, in Summe verschwanden auf diesem Wege im Jahr 2017 mehr als 150.000 m² vom Markt, wobei die stärksten Rückgänge in den Randlagen Frankfurt West (ca. 50.000 m²) und Süd (ca. 20.000 m²) zu beobachten waren. Mit nur knapp mehr als 20.000 m² steht im Teilmarkt Ost I die wenigste Fläche leer. Dies darf jedoch nicht darüber hinwegtäuschen, dass in diesem stadtnahen Bereich noch mehr als 130.000 m² in Projekten schlummern, wo Büro-, teilweise aber auch mischgenutzte Flächen entstehen können. Dies belegt einmal mehr, dass sich dieser Bereich im Wandel befindet, was nicht zuletzt mit der Ansiedlung der Europäischen Zentralbank (EZB) zusammenhängt.

UNSER FAZIT

Auf dem Frankfurter Büromarkt wurde in 2017 30 % mehr Fläche als im selben Vorjahreszeitraums vermietet und damit das beste Ergebnis seit 2000 erzielt. Das war die Zeit als sich der Immobilienmarkt auf seinem Höhepunkt befand, damals wurden Leerstandsquoten von ein bis zwei Prozent vermeldet, davon ist der Frankfurter Markt noch weit entfernt, wenngleich der Leerstand kontinuierlich sinkt und aktuell bei rund einer Million liegt. Eine Entwicklung, die sich auch in 2018 weiter fortsetzen wird, insbesondere, da nach heutigem Stand bis Ende 2018 gerade mal knapp 40.000 m² neue Flächen durch Fertigstellungen zum Leerstand hinzukommen werden, der Rest ist jetzt schon (vor-)vermietet. Die Nachfrage nach Büroflächen wird auch in 2018 hoch bleiben, wenngleich voraussichtlich nicht wieder so viele Großdeals

wie in 2017 zum Abschluss kommen werden. Ein Flächenumsatz von knapp unter 600.000 m² ist durchaus im Rahmen des Möglichen, abhängig davon wie viele große „Brexit“-Anmietungen Frankfurt in 2018 noch für sich verbuchen kann und in welcher Größe. Frankfurt ist der Nachfrage in jedem Fall gewachsen. Bis 2022 kommen noch über 200.000 m² im CBD auf den Markt und auch fast alle anderen Teillagen verfügen noch über ausreichend Projektpotential. Auch wenn sich der Leerstand weiter kontinuierlich abbaut, ist Frankfurt noch nicht an einem kritischen Punkt angelangt. Die leichte Verknappung wird sich daher kurzfristig auch nur geringfügig auf die Mieten auswirken, eine weiterer Anstieg ist jedoch in jedem Falle realistisch.

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 Wernutzung) angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind. Untermietflächen sollten getrennt ausgewiesen werden.

blackolive

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

KONTAKT:

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



German Property Partners ist ein deutschlandweiter Zusammenschluss von Immobiliendienstleistern aus dem Gewerbesegment. Als Partner können wir nicht nur den Frankfurter Markt, sondern auch den der anderen deutschen Großstädte bedienen. German Property Partners besteht aus 5 Partnern, verfügt damit über 370 Immobilienspezialisten und deckt die Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Bonn und Frankfurt ab.