reView

WISSENSWERTES ÜBER DEN BÜROMARKT

blackolive

MARKTBERICHT 4. QUARTAL 2019

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

das Ergebnis des Frankfurter Büromarkts konnte nicht an die Rekordergebnisse der Jahre 2017 und 2018 anknüpfen, aber durch ein sehr gutes viertes Quartal mit einem Flächenumsatz von über 200.000 m² konnte der Büromarkt an der 600.000 m²-Marke kratzen. Sicherlich hat auch die kontinuierlich gestiegene Anzahl großer Deals von über 10.000 m² dazu beigetragen. In 2015 wurde zum Beispiel nur ein Deal in dieser Größenordnung registriert, 2019 waren es mehr als zehn Deals. Die DVAG erwarb im Jahr 2015 ein Objekt von rund 32.000 m² zum Eigennutz. Im Jahr 2019 mieteten ganz unterschiedliche Firmen große Flächen. Auch weitere Parameter lassen auf einen gesunden Büromarkt schließen. Wie sich der Markt im Einzelnen entwickelt hat, was die Gründe dafür waren und wie es in 2020 weiter geht, beleuchten wir 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. Wir freuen uns auf Sie.

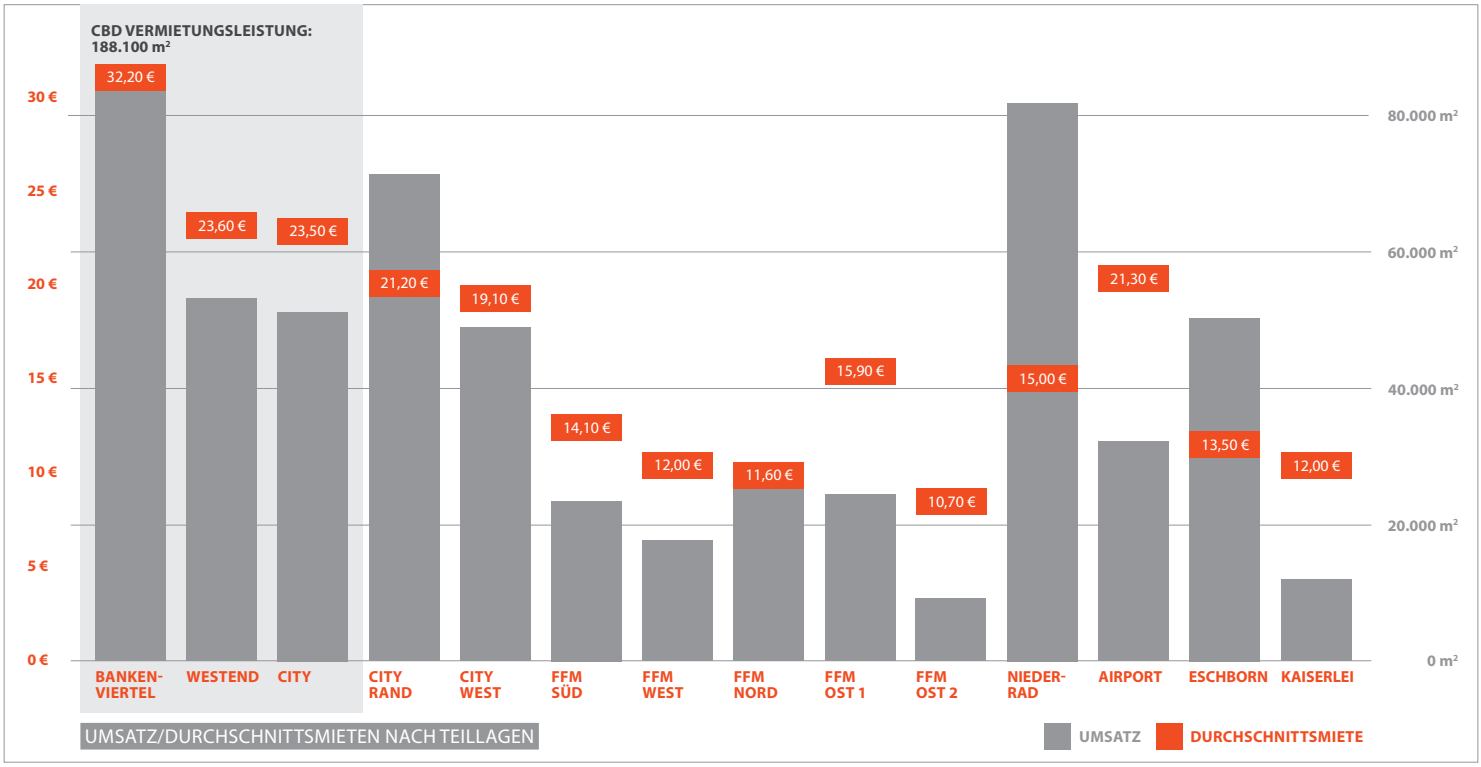
Mit den besten Grüßen
Tanja Zeiske

KEIN REKORDFLÄCHENUMSATZ, ABER SOLIDE BASIS

Der Frankfurter Büromarkt hat mit 591.400 m² zum Jahresende 2019 ein gutes Ergebnis über dem 5-Jahres-Durchschnitt erzielt. Dazu trugen nicht zuletzt die beiden Großanmietungen über jeweils mehr als 26.000 m² im vierten Quartal bei. Die ING-DiBa wird ab Herbst 2021 einen zusätzlichen Standort mit rund 26.100 m² im Trade (Theodor-Heuss-Allee 44-46) beziehen, die Stadtverwaltung hat außerdem rund 26.600 m² in der Solmsstraße 27-37 für ein Behördenzentrum angemietet. Größter Deal des Jahres blieb die Anmietung der DekaBank/Deutsche Girozentrale über rund 46.200 m² im Projekt Lyoner Straße 13 aus dem zweiten Quartal. Große Deals waren im Jahr 2019 die Säulen des Frankfurter Büromarkts, ihr Anteil hat sich gegenüber 2018 verdoppelt und machte ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes aus. Außer im kleinteiligen Bereich von unter 500 m² (+6 %) sind in den anderen Flächenklassen Rückgänge des Umsatzes zu konstatieren. Am stärksten fiel dieser Rückgang im Segment 5.000 m² bis 10.000 m² aus, hier wurden vier Verträge gegenüber 19 im vergleichbaren Vorjahreszeitraum geschlossen, es wurden rund 25.800 m² vermietet und damit 79 % weniger als in 2018.

Fast reView

UMSATZ:	591.400 m²
LEERSTAND/LEERSTANDSQUOTE:	807.300 m²/ 7,0 %
Ø-MIETE:	20,40 €/m²
SPITZENMIETE:	45,00 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN 2019:	ca. 134.500 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE 2019:	80 %



UMSATZ/DURCHSCHNITTSMIETEN NACH TEILLAGEN

reView

WISSENSWERTES ÜBER DEN BÜROMARKT

MARKTBERICHT 4. QUARTAL 2019

„OMNITURM – GROSSE GALLUSSTRASSE 16-18, FRANKFURT, BLACKOLIVE"

FINANZDIENSTLEISTER STÄRKSTE BRANCHE, ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN FOLGEN

Fast die Hälfte aller Abschlüsse über 10.000 m² wurde von Finanzdienstleistern getätigt – dazu zählten neben DekaBank und ING-DiBa auch die BNP Paribas, die Bundesbank und die Rentenbank – kein Wunder also, dass diese Branche 28 % des Umsatzes auf sich vereinte. Frankfurt macht seinem Namen als Bankenstadt also wieder mal alle Ehre. Auf Platz zwei landeten öffentliche Verwaltungen und Verbände mit 15 %, auch hier schlugen drei größere Abschlüsse mit jeweils über 10.000 m² zu Buche, namentlich sind dies das oben erwähnte Behördenzentrum für das Stadtschulamt und das Amt für Bau und Immobilien, die GIZ in Eschborn und die selbstgenutzte Zentrale des DFB in Niederrad. Beratungsunternehmen waren wie so oft nach der Anzahl der Verträge die stärkste Nachfragergruppe und erzielten mit 123 Verträgen rund 78.000 m² des Flächenumsatzes, das entsprach 13,2 %. Gut 20.000 m² weniger als im Vorjahr schlossen Co-Working-Anbieter ab, ihr Volumen betrug etwa 32.000 m², größter Mietvertag war die von blackolive begleitete Anmietung von Regus Spaces aus dem zweiten Quartal über rund 6.900 m² in dem sich im Bau befindlichen Hochhaus ONE im Europaviertel. Regus war auch in 2019 am expansivsten unterwegs, sie mieteten an unterschiedlichen Standorten mehr als 20.000 m² an.

CBD WEITER IM FOKUS, NIEDERRAD UND CITY WEST ZOGEN GROSSMIETER AN

Ein knappes Drittel des Flächenumsatzes wurde im CBD (Central Business District), wozu neben dem Bankenviertel die Teillagen City und Westend zählen, getätigt. Das größte Volumen von rund 83.500 m² entfiel dabei auf das Bankenviertel. Größter Deal im Teilmarkt Bankenviertel war die Interimsanmietung der Bundesbank im Signaris über etwa 13.200 m², die zusätzlich zu den in 2017 angemieteten Flächen im FBC (rund 44.400 m²) ein weiteres Zwischenquartier für den Zeitraum der Sanierung ihrer Zentrale in Ginnheim, welche mindestens sieben Jahre dauern soll, gesucht hatte. Die Bundesbank hat ihre Mitarbeiter damit im Bankenviertel nun auf vier Objekte – FBC, Trianon, Skyper und Signaris – verteilt und ihre große Flächensuche damit nun beendet. Das Bankenviertel zieht natürlich vornehmlich Finanzdienstleister an, aber auch Beratungsunternehmen zieht es immer wieder verstärkt in diese renommierte Lage. Fast die Hälfte des Umsatzes im Teilmarkt entfiel auf Finanzdienstleister, knapp ein Viertel auf Beratungsunternehmen. Gute Vermietungsleistungen erzielten die neuen Türme im Bankenviertel. Der in diesem Jahr fertiggestellte Marienturm konnte sechs Anmietungen mit in Summe fast 10.000 m² Fläche verbuchen, das neue Hochhaus im Herzen des Bankenviertels ist damit nun zu mehr als 50 % vermietet. Der ebenfalls 2019 fertiggestellte gemischt genutzte Omniturm ist bis auf zwei schon reservierte Geschosse vollständig vermietet. Annähernd genauso viel Fläche wurde in Niederrad umgesetzt, hierfür waren neben dem Großabschluss der DekaBank im Projekt Lyoner Straße 13 weitere Projektanmietungen wie die der beiden Eigennutzer DFB und Stadtentwässerung mit in Summe mehr als 16.000 m² verantwortlich. Rund 70.000 m² wurden im Teilmarkt City Rand vermietet, wobei die Anmietungen der ING-DiBa über rund 26.100 m² fast 40 % des Gesamtumsatzes im Teilmarkt ausmachte. Die größte Anzahl an Mietverträgen wurde, wie jedes Jahr übrigens im Teilmarkt City geschlossen, in 2019 waren es 145 Deals, 2018 tätigten Unternehmen 139 Abschlüsse.

FLÄCHENKLASSEN	UMSATZ	ANZAHL
01 | ≤ 500 m²	133.800 m²	553
02 | 501 - 1.000 m²	83.000 m²	117
03 | 1.001 - 2000 m²	54.500 m²	39
04 | 2.001 - 5.000 m²	98.600 m²	33
05 | 5.001 - 10.000 m²	25.700 m²	4
06 | >10.000 m²	195.800 m²	11
Summe	591.400 m²	757

reView

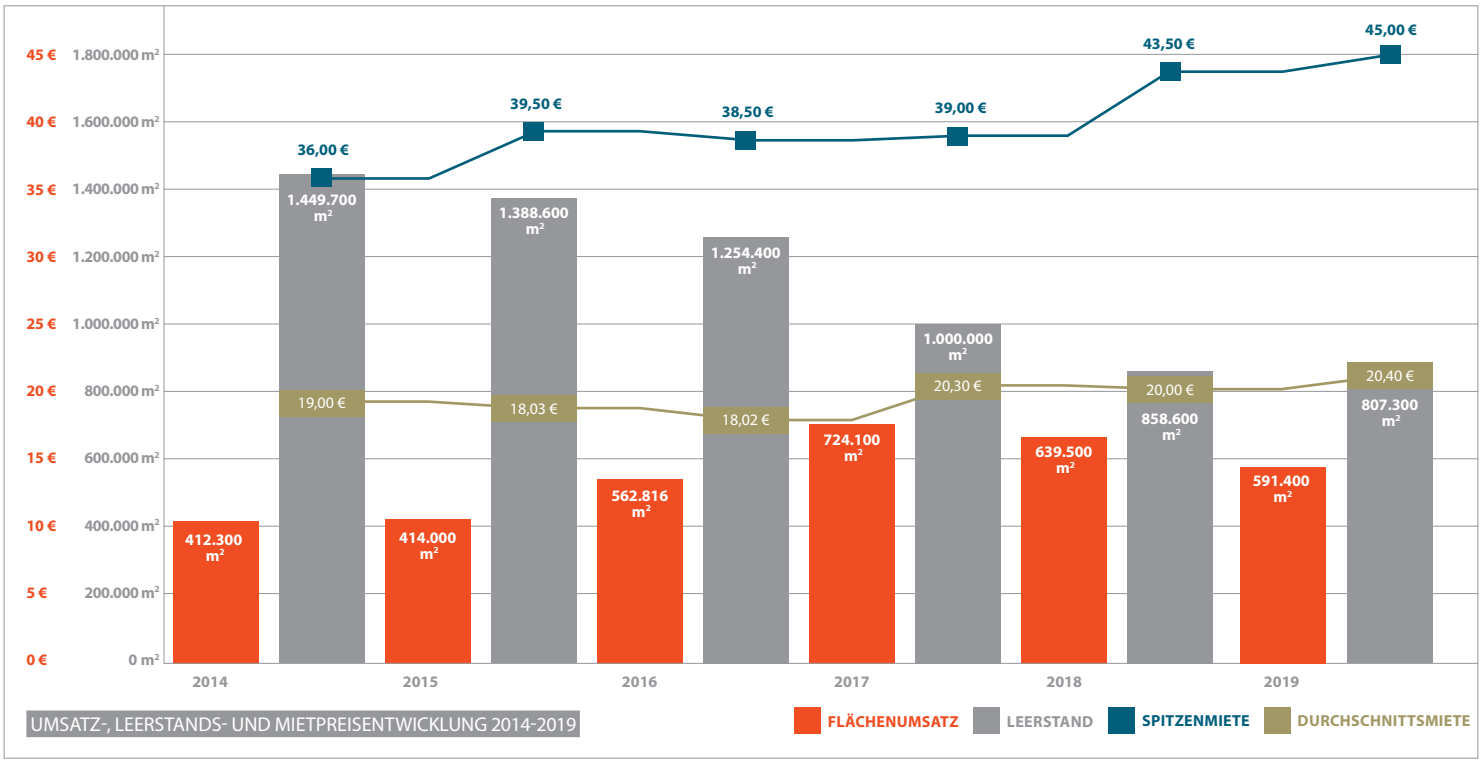
WISSENSWERTES ÜBER DEN BÜROMARKT

MARKTBERICHT 4. QUARTAL 2019

„SIGNARIS – MAINZER LANDSTRASSE 35-39, FRANKFURT, BLACKOLIVE“

MIETEN WEITER AUF HOHEM NIVEAU

Die Spitzenmiete hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,50 €/m² auf 45,00 €/m² erhöht. Die gute Nachfrage nach hochwertigen Flächen, die trotz erhöhter Neubauaktivität auf ein begrenztes Angebot in dieser Kategorie trifft, ist der Hauptgrund für diesen weiteren Anstieg. Die gerade fertiggestellten Türme Omniturm und Marienturm, das sich im Bau befindliche FOUR und andere Projekte lassen einen weiteren Anstieg der Spitzenmiete als durchaus realistisch erscheinen. Die Durchschnittsmiete hat sich nur noch leicht um 0,40 €/m² auf 20,40 €/m² erhöht. Einen größeren Anstieg haben die angesprochenen großen Anmietungen außerhalb des CBD verhindert. Die Durchschnittsmiete wird sich auf Grund des Angebots auf diesem hohen Niveau einpendeln. Großanmietungen werden auch in Zukunft eher (in Projekten) außerhalb des sich teilweise verknappenden CBDs erfolgen. Obwohl in 2020 und 2021 in Summe fast 550.000 m² fertig gestellt werden, kommen im CBD nur gut 40.000 m² in sechs Gebäuden zur Vermietung. Die größte zusammenhängende Fläche mit rund 22.000 m² wird der Global Tower bieten.



UMSATZ-, LEERSTANDS- UND MIETPREISENTWICKLUNG 2014-2019

reView

WISSENSWERTES ÜBER DEN BÜROMARKT

MARKTBERICHT 4. QUARTAL 2019

„SOLMSSTRASSE 27-37, FRANKFURT, BLACKOLIVE“

HÖHERE BAUTÄTIGKEIT: AUSLÖSER UND FOLGE ZUGLEICH

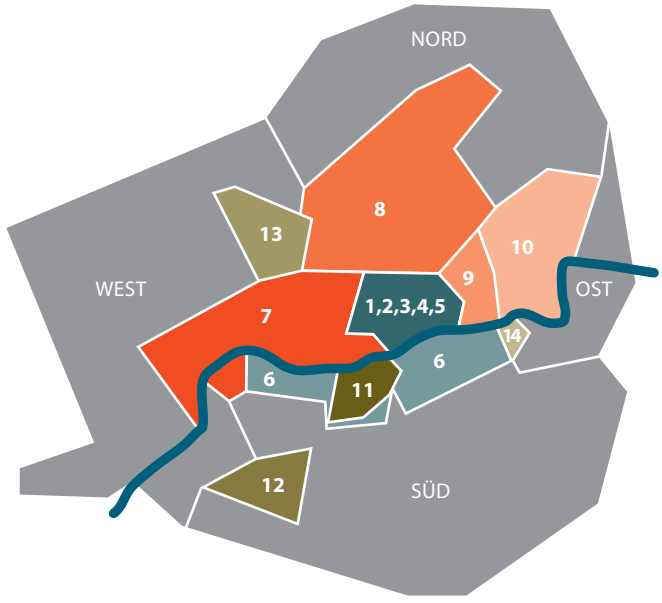
Seit 2017/18 sieht man in Frankfurt eine vermehrte Bautätigkeit, die gestiegenen Flächenumsätze der letzten Jahre sind zum Teil Auslöser, zum Teil Bestätigung dieser Entwicklung. So ist die deutlich gestiegene Bautätigkeit im Europaviertel und am Hauptbahnhof etwa auf Großanmietungen der Deutschen Bahn AG, der FAZ, in Projekten Grand Central, The Brick und Office Tower oder der Europaallee 92, welche seit 2016 erfolgten, zurückzuführen. Auch in den Randlagen wie Eschborn, in Gateway Gardens und in Niederrad rollen die Bagger. Jüngste Beispiele waren die Großanmietung der DekaBank im Projekt und der ING-DiBa im Trade, die Sanierung soll Ende 2021 beendet sein. Andererseits kamen und kommen mit Omniturm, Marienturm, FOUR, Jackie & Jerrie und anderen Gebäuden auch wieder deutlich mehr spekulative Flächen auf den Markt. Die fast vollständige Vermietung des Omniturms im Jahr der Fertigstellung zeigt auch, dass die Projektentwickler mit ihrer Planung durchaus richtig lagen, wenngleich nicht alle Objekte bei Fertigstellung eine Vollvermietung aufweisen. Mischnutzungen, wie Omniturm und ONE minimieren das Risiko deutlich, kein Wunder also, dass sie gerade im Trend liegen. Der neue Stadtteil Gateway Gardens hat durch die Mitte Dezember erfolgte planmäßige Eröffnung der S-Bahn-Station „Gateway Gardens“ nochmals einen Attraktivitätsschub bekommen, was sich in 2020 sicherlich auch in weiteren Anmietungen niederschlagen wird. In jedem Falle waren neue Objekte notwendig, die Fertigstellungszahlen der Jahre 2017 und 2018 mit jeweils unter 90.000 m² und Belegungsquoten um die 80 % haben kaum Flächen auf den Markt gespült. In 2019 kamen nun rund 135.000 m² auf den Markt, wovon Ende 2019 aber nur noch 20 % für eine Anmietung zur Verfügung standen. In 2020 werden knapp 300.000 m² fertiggestellt, die Belegungsquote liegt aktuell bei 60 %. Ein sehr ähnliches Bild ergibt sich auch für 2021: von rund 245.000 m² sind 61 % schon vorvermietet.

FRANKFURT	**1-3** CBD*	**4** CITY RAND	**5** CITY WEST	**6** SÜD
Umsatz	188.100 m²	70.200 m²	48.400 m²	23.500 m²
(% an Gesamt):	31,81 %	11,87 %	8,18 %	3,97 %
Leerstand:	167.300 m²	44.000 m²	11.800 m²	18.500 m²
Ø-Miete:	27,40 €/m²	21,20 €/m²	19,10 €/m²	14,10 €/m²
Bestand:	3.647.200 m²	1.324.900 m²	691.800 m²	578.600 m²

FRANKFURT	**7** WEST	**8** NORD	**9** OST 1	**10** OST 2
Umsatz	19.600 m²	25.000 m²	24.800 m²	11.900 m²
(% an Gesamt):	3,31 %	4,23 %	4,19 %	2,01 %
Leerstand:	53.600 m²	132.100 m²	52.200 m²	90.100 m²
Ø-Miete:	12,00 €/m²	11,60 €/m²	15,90 €/m²	10,70 €/m²
Bestand:	1.311.400 m²	770.200 m²	523.100 m²	313.400 m²

FRANKFURT	**11** NIEDERRAD	**12** AIRPORT	**13** ESCHBORN	**14** KAISERLEI
Umsatz	82.100 m²	33.800 m²	49.400 m²	14.600 m²
(% an Gesamt):	13,88 %	5,72 %	8,35 %	2,47 %
Leerstand:	56.100 m²	15.000 m²	131.900 m²	34.700 m²
Ø-Miete:	15,00 €/m²	21,30 €/m²	13,50 €/m²	12,00 €/m²
Bestand:	651.100 m²	598.800 m²	935.700 m²	207.000 m²

Gesamt	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	591.400 m²	20,40 €	807.300 m²	11.553.200 m²



MARKTÜBERBLICK FRANKFURT NACH TEILLAGEN

*BANKENVIERTEL, WESTEND UND CITY

NOCHMALS LEICHTER LEERSTANDSABBAU

Trotz höherer Fertigstellungsraten im vergangenen Jahr standen Ende 2019 rund 50.000 m² weniger Fläche leer, beziehungsweise waren innerhalb von drei Monaten bezugsfertig. Die Leerstandsquote ist damit innerhalb der letzten zwölf Monate um 0,4 %-Punkte von 7,4 % auf 7,0 % gefallen, liegt aber immer noch auf einem komfortablen Niveau, bei gleichzeitig deutlich geringerem Angebot im CBD. Im Central Business District liegt die Leerstandsquote bei 4,6 %, ähnlich wie im Vorjahr. In diesem Bereich konnte die gute Nachfrage nach Büroflächen die neu hinzukommende Fläche kompensieren. Die gute Vermietungsleistung hat über den Gesamtmarkt gesehen allerdings nur zum Teil zu diesem Rückgang beigetragen, dies belegt auch die Tatsache, dass vier der fünf größten Anmietungen im Jahr 2019 in Projekten beziehungsweise im Falle des Trades in einem Refurbishment erfolgten. In den einzelnen Teilmärkten finden sich daher unterschiedliche Leerstände. Während die Teilmärkte City West und Airport Leerstandsquoten unter 3 % aufweisen, liegen diese in den Teilmärkten Frankfurt Ost II bei über 25 %, in Frankfurt Nord immerhin bei 17 %. Im Falle von Frankfurt Ost II, also dem Bereich östlich der A 661 resultiert der Leerstand zu mehr als der Hälfte aus dem Neckermann Areal, im Frankfurter Norden zeigt sich ein ähnliches Bild, hier ist ebenfalls ein Objekt – Lurgiallee 5 – für mehr als 50 % des Leerstands verantwortlich. Beide Objekte sind potentielle Kandidaten für eine Umnutzung.

FAZIT

Der Umsatz auf dem Frankfurter Büromarkt liegt zwar unter dem der beiden Vorjahre, aber doch über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Hierzu haben nicht zuletzt elf Abschlüsse über 10.000 m² mit in Summe fast 200.000 m² beigetragen, das ist sogar mehr als im Rekordjahr 2017 (sieben Deals/rund 160.000 m²). Dafür gab es Rückgänge in fast allen anderen Größenklassen. Ein insgesamt solides Ergebnis, welches auch den Weg für die Zukunft weist. Für 2020 ist auf Grund der guten Nachfrage - unter anderem sind am Markt Mieter mit Gesuchen von insgesamt über 400.000 m² auf Flächensuche - ein Flächenumsatz zwischen 530.000 m² und 580.000 m² durchaus möglich. Das wäre ein Ergebnis leicht unter dem der Jahre 2017 bis 2019, aber durchaus solide.

Das Angebot weist auf einen gesunden Büromarkt hin, die jüngst wieder gestiegene Zahl der Fertigstellungen hat auch in Lagen wie dem CBD wieder für eine leichte Entspannung gesorgt. Der Leerstand ist nochmals leicht zurückgegangen, hat aber jetzt wohl einen Bodensatz erreicht, sodass für 2020 wohl eher mit einer Stagnation oder sogar wieder einem leichten Anstieg des Leerstandes zu rechnen sein wird. Dafür sprechen auch die Prognosen der Fertigstellung in den kommenden beiden Jahren mit knapp 300.000 m² für 2020 und rund 250.000 m² für 2021. Die Mieten haben auf Grund der punktuellen Verknappung und der Qualität der Objekte, welche in den Folgejahren auf den Markt kommen, durchaus noch Potential nach oben.

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

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

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 400 Immobilienspezialisten und deckt die Städte Hamburg, Berlin, Düsseldorf, Stuttgart, München, Köln, Bonn und Frankfurt ab.

Copyright © blackolive advisors GmbH

Die in diesem Bericht/Dokument bereitgestellten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt und dienen als allgemeine Information und zu Marketingzwecken. blackolive advisors GmbH übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen/Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Der Bericht und alle Teile daraus sind urheberrechtlich geschützt, eine Vervielfältigung oder Publikation bedarf der schriftlichen Zustimmung der blackolive advisors GmbH.