

Q1 2011 im Vergleich zu...

	Q1 10	Q4 10
Umsatz	↗	↗
Spitzenmiete	↗	→
Incentives	↘	↘

2011 aus Expertensicht

Alexander Riegel,
Agency Frankfurt:

„Die spürbare Markterholung ist mittlerweile auch in den Frankfurter Peripheriemärkten klar erkennbar. Die derzeit solide Nachfrage nach Büroflächen sowie die sehr guten infrastrukturellen Standorteigenschaften bilden eine gute Grundlage für ein noch dynamischeres Ergebnis als 2010.“

ÜBERBLICK

• Umsatzentwicklung

Unter den Peripherielagen des Frankfurter Büromarkts bleibt das südliche Umland mit dem Teilmarkt Neu-Isenburg weiterhin der interessanteste Bürostandort. Die gesamtwirtschaftliche Erholung, die Nähe zum Frankfurter Flughafen, eine sehr gute Infrastruktur sowie der ab dem 01.01.2012 um 30 %-Punkte auf 320 % reduzierte Gewerbesteuerhebesatz (zum Vergleich: Frankfurt = 460 %) unterstützen die positive Marktentwicklung. Insgesamt wurden im vergangenen Jahr in Neu-Isenburg rund 22.000 m² Bürofläche vermietet. Im ersten Quartal des laufenden Jahres konnten wir bereits ein Vermietungsvolumen von ca. 5.500 m² registrieren. Vor diesem Hintergrund erwarten wir für das Gesamtjahr 2011 eine Fortsetzung des positiven Trends. Zwar entfällt ein Großteil des Vermietungsgeschehens auf das südliche Umland, daneben registrieren wir eine zunehmende Nachfrage auch in den nördlichen Peripherielagen Frankfurts. Insbesondere der Standort Schwalbach mit dem Objekt/Projekt „hillsite“, in dem das IT-Unternehmen NAVTEQ bereits im ersten Quartal 2011 im Rahmen einer Standortkonsolidierung ca. 6.000 m² Bürofläche angemietet hat, entwickelt sich zu einem ernstzunehmenden Konkurrenten für die anderen nördlichen Teilmärkte wie bspw. Bad Homburg, Oberursel, Sulzbach oder Bad Vilbel, aber auch Eschborn. Im Westen, rund um den Teilmarkt Rüsselsheim konnten wir nach Jahren wieder eine leichte Belebung der Nachfragesituation beobachten.

• Büroflächenpipeline

Im Bezug auf Neubauaktivitäten, wird derzeit im Frankfurter Umland nach wie vor verhalten spekulativ entwickelt. Die Revitalisierung des ehemaligen Hadeka-Hauses, jetzt „hillsite“ in Schwalbach und die beiden Projekte in Neu-Isenburg – „Red Square-Zeppelinheim“ und „Der Dornhof“ – sind die Ausnahmen.

• Erzielbare Spitzenmiete

Die kontinuierlich robuste Nachfrage im Frankfurter Süden resultiert in der derzeitigen Spitzenmiete von 12,80 €/m²/Monat für Neubauprojekte in Neu-Isenburg. In Bestandsobjekten, die zehn Jahre und älter sind und daher mittlerweile schwerer vermietbar sind, werden Mieten zwischen 6,50 € und 9,00 €/m²/Monat erzielt. In Objekten mit mittlerer Bau- und Ausstattungsqualität sind Mietpreise zwischen 10,00 und 11,90 €/m²/Monat erreichbar.

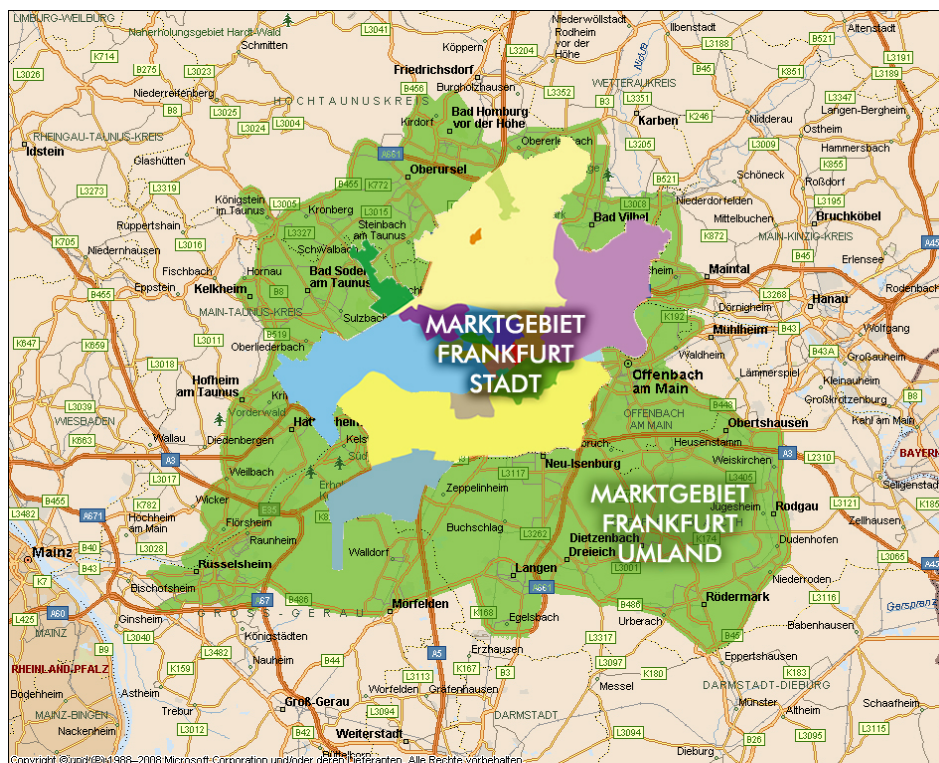
• Incentives

Im Gegensatz zu den von der Finanzkrise geprägten Jahren 2008 und 2009, in denen die Eigentümer und Entwickler den potenziellen Mietern durch die vermehrte Vergabe von attraktiven Incentivepaketen entgegenkamen, verringerte sich diese Bereitschaft im Zuge der Markterholung zunehmend.

AUSBLICK

Aufgrund der mittlerweile wieder steigenden Nachfrage nach zeitgemäßen, hochwertigen Büroflächen erwarten wir einen Anstieg des Mietpreinsniveaus in den nächsten 12 bis 18 Monaten. Unterstützt wird dieser zu erwartende Mietpreisanstieg durch die positive Konjunktorentwicklung und die Verknappung der adäquaten Büroflächen, aber auch durch den zu erwartenden Anstieg der Baukosten. Wir gehen davon aus, dass sich das Vermietungsgeschehen weiterhin auf das südliche Umland konzentrieren wird, dabei sollte wie bereits schon erwähnt die Entwicklung in den nördlichen Teilmärkten nicht außer Acht gelassen werden.

ÜBERBLICK Marktgebiet Frankfurter Umland



DEFINITIONEN

Umsatz

Summe aller Büroflächen, die in einem genau abgegrenzten (Teil-)Markt innerhalb einer definierten Zeiteinheit vermietet, verleast oder an einen Eigennutzer verkauft werden. Dabei sind auch Untervermietungen innerhalb von Hauptmietverträgen oder von eigengenutzten Flächen zu erfassen. Mietvertragsverlängerungen werden als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte ist. Als Flächenumsatz am bisherigen Standort wird in diesem Fall nur die Anmietung der zusätzlichen Mietflächen berücksichtigt.

Angebot

Das Angebot umfasst die Summe aller angebotenen Büroflächen, für die eine Vermarktung zum Beobachtungszeitpunkt (jeweils Quartalsende) vorgesehen ist und die noch verfügbar sind. Hierzu zählen die Leerstandsflächen, Untervermietungsflächen sowie die spekulativen Fertigstellungen in den nächsten zwölf Monaten.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete gibt die höchste nachhaltig erzielbare Nominalmiete in €/m²/Monat in der jeweiligen Toplage in einem erstklassigen Gebäude mit erstklassiger Ausstattung an. Sie basiert sowohl auf den in einem bestimmten Zeitraum getätigten Mietvertragsabschlüssen, als auch auf der Marktübersicht der Vermietungsabteilungen vor Ort.

Disclaimer 2011 CB Richard Ellis

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar. Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der CB Richard Ellis GmbH bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CB Richard Ellis GmbH vervielfältigt werden.

Für weitere Informationen:

AGENCY KONTAKTE

Carsten Ape
Managing Director,
Head of Agency Germany
t: + 49 69 170077 0
e: carsten.ape@cbre.com

Alexander Riegel
Associate Director,
Agency Frankfurt/M.
t: + 49 69 170077 675
e: alexander.riegel@cbre.com

RESEARCH KONTAKTE

Dr. Jan Linsin
Director,
Head of Research Germany
t: + 49 69 170077 663
e: jan.linsin@cbre.com

Monika Kowanska
Analyst,
Frankfurt Research
t: + 49 69 170077 636
e: monika.kowanska@cbre.com