reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,

der Flächenumsatz im Frankfurter Bürovermietungsmarkt ist im ersten Quartal 2023 weiterhin von Anmietungszurückhaltung geprägt und hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert. Gründe hierfür sind die Auswirkungen rund um das Thema „New Work" mit Homeoffice, flexiblen Arbeitsplätzen und -zeiten sowie die Unsicherheiten, hervorgerufen durch den Ukraine-Konflikt, gestiegene Energie- und Rohstoffpreise, die hohe Inflation und steigende Finanzierungskosten. So entscheiden sich viele Unternehmen dafür, Optionsverlängerungen zu ehemals günstig verhandelten Konditionen auszuüben, auch wenn diese seit Vertragsbeginn indexiert sind oder mieten bei Neuverträgen weniger Fläche als bislang genutzt.

Vor allem im kleinen Flächensegment hat die Nachfrage deutlich nachgelassen, während das mittlere Flächensegment zugelegt hat. Die einzelnen Teilmärkte entwickeln sich unterschiedlich, wobei der CBD mehr als ein Drittel des Gesamtumsatzes für sich verbuchen konnte. Die Mietpreise befinden sich auf einem hohen Niveau und werden im Jahresverlauf weiter steigen.

Wie sich die Situation im Detail im Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt darstellt und wie die Aussichten für den weiteren Jahresverlauf sind, haben wir für Sie in unserem aktuellen reView zusammengefasst.

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

Mit den besten Grüßen
Tanja Zeiske

Einen Marktüberblick für die Bürovermietung in der Form einer Präsentation finden Sie hier.

Marktstandsdaten

Hier klicken

TiMBER PIONEER, Europa-Allee 92
bloomimages

Frankfurter Büromarkt startet zurückhaltend ins neue Jahr

Bis zum Ende des ersten Quartals wurden im Marktgebiet, welches das Stadtgebiet Frankfurt samt Eschborn und den Offenbacher Kaiserlei umfasst, durch 146 Abschlüsse rund 93.900 m² umgesetzt. Der Flächenumsatz ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 22,6 % gesunken, die Anzahl der Deals hat ebenfalls abgenommen.

Der größte Abschluss des ersten Quartals 2023 ist die Anmietung der Universal Investment GmbH über rund 10.000 m² im TIMBER PIONEER im Europaviertel, gefolgt von einem Globalmieter aus der Branche Öffentliche Verwaltung, der in der Breitlacher Straße 92 rund 9.100 m² belegen wird. Die Flächenklasse 5.001 m² - 10.000 m² konnte im Vergleich zum Vorjahr um stolze 60 % zulegen. Insgesamt ist die Vermietungsleistung im mittleren Flächensegment (1.001 m² - 10.000 m²) gegenüber dem Vorjahr um etwa 23 % gestiegen, wohingegen das kleine Flächensegment bis 1.000 m² rund 20 % weniger Fläche umgesetzt hat, auch wenn es mit 131 Deals wie üblich die meisten Abschlüsse verzeichnen konnte. Jenseits der 10.000 m² gab es in diesem Jahr bisher keine Vermietungen. Im Allgemeinen kam es durch die verstärkte Umsetzung von New Work Konzepten, die Homeoffice und Desksharing beinhalten, zu vielen Flächenreduzierungen. Bezüglich der Anzahl an Abschlüssen verringerte sich die Nachfrage um rund 19,8 %.

Die Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände, soziale Einrichtungen konnte mit rund 19.200 m² im Rahmen von 6 Abschlüssen rund 20,5 % des Flächenumsatzes für sich verbuchen und ist damit die stärkste Branche. Die Finanzdienstleister, die typischerweise eng mit Frankfurt verbunden sind, waren mit 15 Abschlüssen zu etwa 17,5 % am Gesamtumsatz beteiligt, während die Bau- und Immobilienbranche mit 16 Abschlüssen rund 12,4 % des Umsatzgeschehens ausmachte. Die meisten Abschlüsse (24) konnten hingegen die Berater erzielen, die zu etwa 9,3 % am Gesamtumsatz beteiligt waren. Im Zuge der gesellschaftspolitischen und wirtschaftlichen Umwälzungen wird der Frankfurter Büromarkt zunehmend auch durch andere Branchen getragen, so spielen beispielsweise Technologie-Unternehmen eine immer größere Rolle. Sie konnten mit 18 Abschlüssen einen Flächenumsatz von rund 7.900 m² erzielen und waren damit immerhin zu etwa 8,5 % am Umsatzgeschehen beteiligt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist der Flächenumsatz in dieser Branche um 30 % gestiegen. Auch das Gesundheits- und Sozialwesen sowie die Tourismus- und Verkehrsbranche konnten verglichen mit dem Vorjahr deutlich mehr Fläche umsetzen.

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1 2023	ca. 93.900 m²
LEERSTANDSQUOTE Q1 2023	8,4 %
LEERSTAND Q1 2023	ca. 977.800 m²
Ø-MIETE Q1 2023	24,50 €/m²
SPITZENMIETE Q1 2023	46,50 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN 2023	ca. 181.600 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE 2023	36 %

Bürogebäude
De-Saint-Exupéry-Straße 8

CBD erzielt über ein Drittel des Gesamtumsatzes

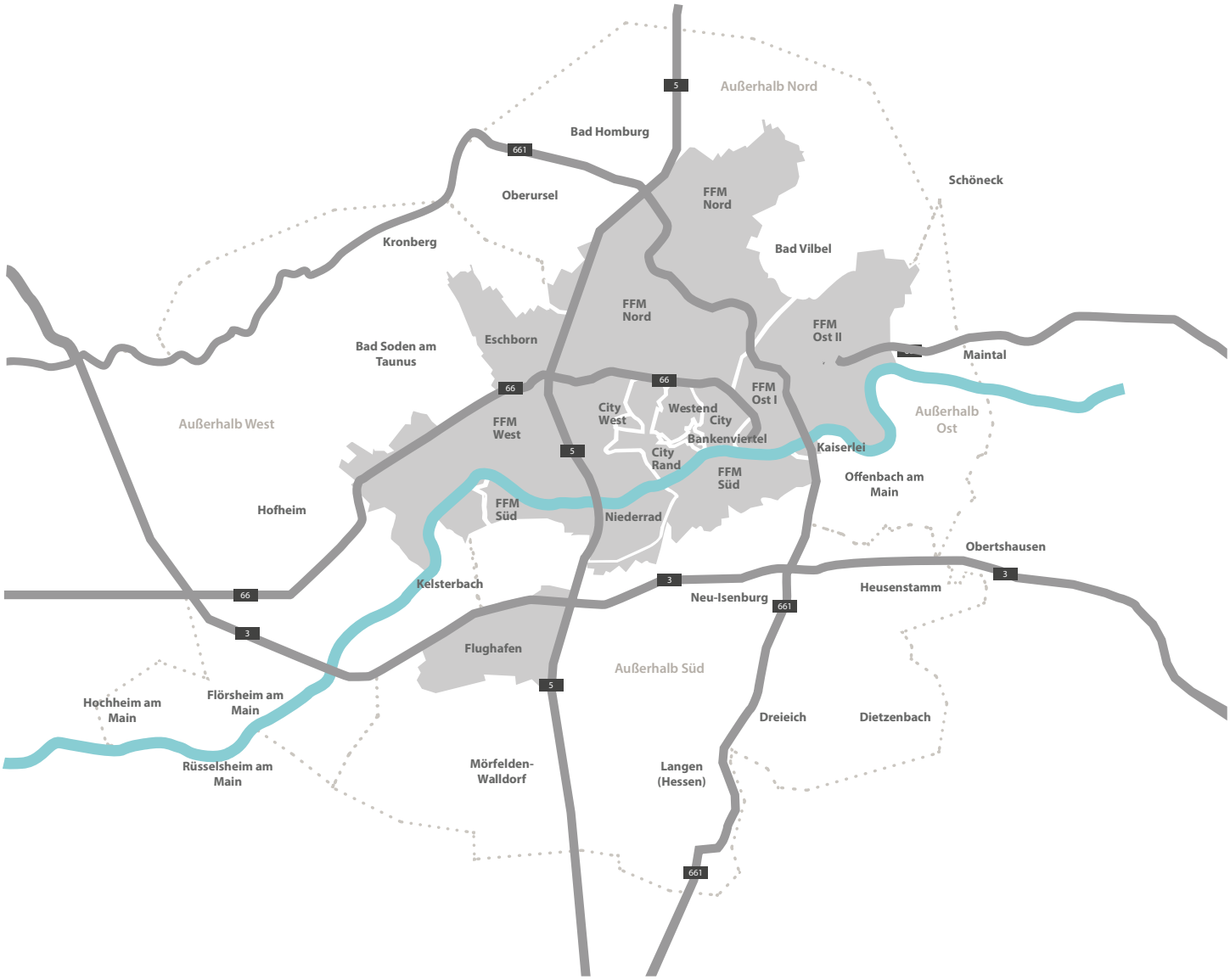
Der Frankfurter Central Business District (CBD) konnte knapp 35 % des Gesamtumsatzes für sich verbuchen. Die Liste der umsatzstärksten Teilmärkte führt jedoch der Bereich City Rand an, stark beeinflusst durch den 10.000 m²-Deal der Universal Investment GmbH im TIMBER PIONEER.

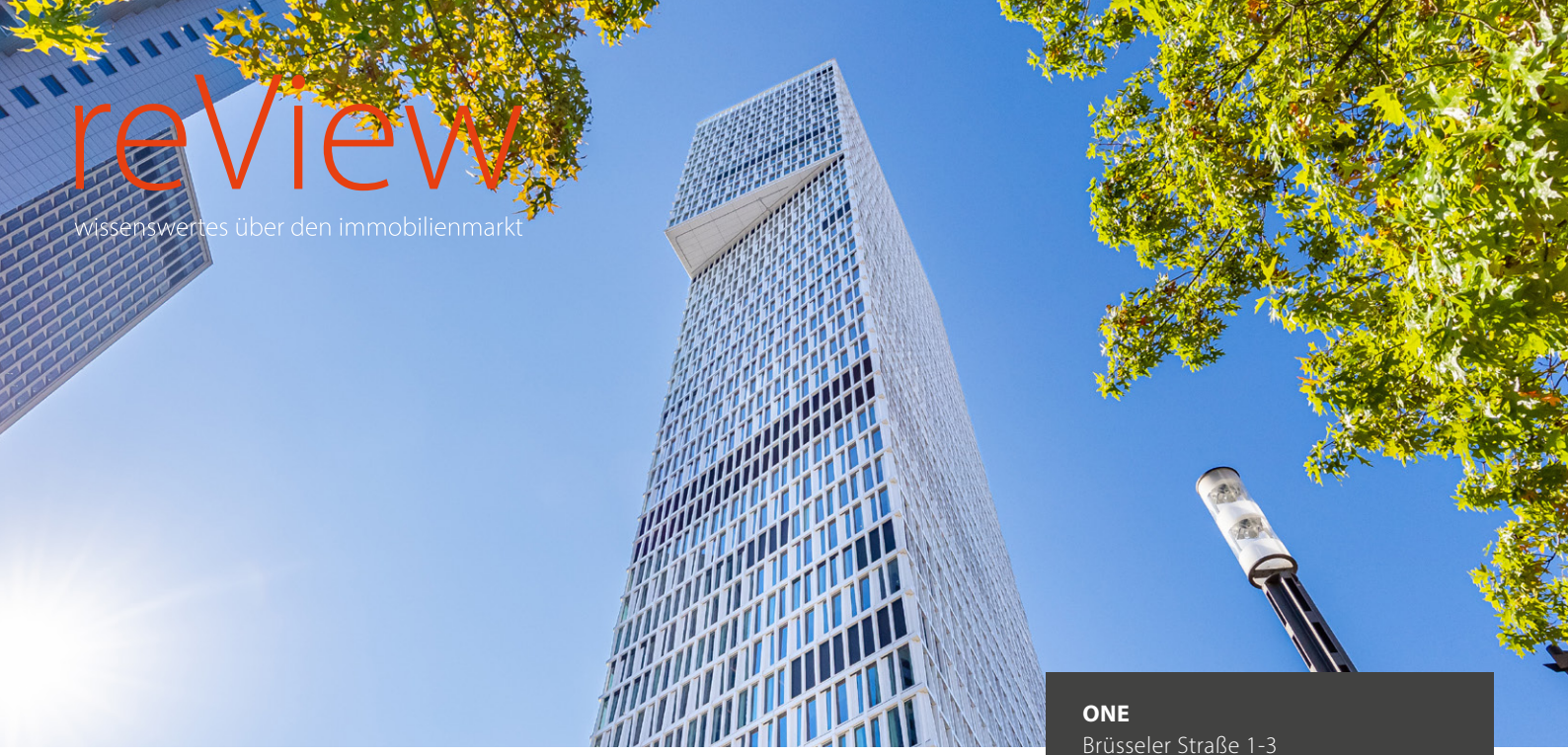
Zur hohen Vermietungsleistung im CBD haben unter anderem der 5.800 m²-Abschluss des Kreativzentrum Massif Central im Bethmannhof in der City sowie die Anmietung der Sanofi-Aventis Deutschland GmbH über rund 3.400 m² im Projekt FOUR - T4 im Bankenviertel beigetragen. Umsatzstärkster Teilmarkt ist jedoch der Bereich City Rand, welcher zu rund 19,3 % am Gesamtumsatz beteiligt war. Während es in einigen Teilmärkten im Vergleich zum Vorjahr zu Rückgängen kam, konnte im Teilmarkt Frankfurt West ein überaus hoher Anstieg des Flächenumsatzes (+ 288 %) generiert werden, was durch den 9.100 m²-Abschluss eines Mieters aus der Branche Öffentliche Verwaltung in der Breitlacher Straße 92 zu begründen ist. Auch am Frankfurter Flughafen ist der Flächenumsatz um rund 165 % gestiegen. Ausschlaggebend waren die Anmietungen des Verband der Elektro- und Digitalindustrie ZVEI e.V. mit knapp 4.000 m² im Amelias Parkoffice sowie der Lufthansa in der De-Saint-Exupéry-Straße 8 mit rund 3.200 m². Generell spielt bei den Anmietungen im ersten Quartal 2023 die Umsetzbarkeit von New Work und die Einhaltung von ESG-Kriterien eine tragende Rolle, wozu es zu vielen hochpreisigen, jedoch teilweise flächenreduzierenden Abschlüssen kam.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	32.800 m²	18.200 m²	1.300 m²	1.800 m²
(% an Gesamt):	34,9 %	19,3 %	1,3 %	1,9 %
Leerstand:	172.500 m²	132.100 m²	39.200 m²	47.100 m²
Ø-Miete:	31,30 €/m²	27,60 €/m²	19,20 €/m²	19,20 €/m²
Bestand:	3.755.400 m²	1.419.700 m²	687.400 m²	546.600 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	11.100 m²	2.000 m²	4.300 m²	5.100 m²
(% an Gesamt):	11,9 %	2,1 %	4,6 %	5,4 %
Leerstand:	61.800 m²	52.300 m²	60.500 m²	29.800 m²
Ø-Miete:	16,80 €/m²	12,20 €/m²	19,60 €/m²	9,90 €/m²
Bestand:	1.287.200 m²	626.300 m²	554.400 m²	305.000 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	5.500 m²	9.900 m²	2.000 m²	0 m²
(% an Gesamt):	5,9 %	10,6 %	2,1 %	0 %
Leerstand:	55.200 m²	94.700 m²	154.600 m²	78.200 m²
Ø-Miete:	14,00 €/m²	21,30 €/m²	14,80 €/m²	14,70 €/m²
Bestand:	687.200 m²	651.200 m²	986.100 m²	191.200 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	93.900 m²	24,50 €/m²	977.800 m²	11.697.800 m²

**CBD = Central Business District (Bankenviertel, Westend, City)*

Frankfurt
Teilmärkte





ONE
Brüsseler Straße 1-3

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstand hat sich im ersten Quartal gegenüber dem Vorjahr reduziert, sodass aktuell rund 977.800 m² für eine Anmietung innerhalb von drei Monaten zur Verfügung stehen. Die Leerstandsquote liegt bei rund 8,4 % und damit 0,5 % unter dem Wert von vor einem Jahr. Wenn man außer Acht lässt, dass die Commerzbank seit Mitte Mai 2022 nur noch eines ihrer Objekte untervermieten möchte und dies auch nicht mehr innerhalb von weniger als drei Monaten, wodurch insgesamt rund 100.000 m² aus dem Leerstand gefallen sind, ergibt sich allerdings ein Anstieg des Leerstands. Dies ist auf Flächenreduzierungen sowie auf mehrere Fertigstellungen im ersten Quartal 2023 zurückzuführen. So sind beispielweise durch die Fertigstellung der Bauteile A+B des Omega-Hauses rund 24.800 m² in den Leerstand gefallen, das ONE hat den Leerstand um 12.700 m² erhöht. Die Leerstandsquoten in den einzelnen Teilmärkten sind sehr unterschiedlich. Während das Westend eine Leerstandsquote von nur 3,4 % aufweist, kommt der Offenbacher Kaiserlei auf 41 %.

Die Mietpreise befinden sich zu Ende des ersten Quartals auf einem sehr hohen Niveau. So ist die Durchschnittsmiete gegenüber dem Vorjahreszeitraum um stolze 2,90 €/m² auf 24,50 €/m² gestiegen; die Spitzenmiete hat mit 46,50 €/m² um 1,00 €/m² zugelegt. In Folge der hohen Material- und Leistungskosten ist auch in Zukunft mit einem Anstieg der Mietpreise zu rechnen.

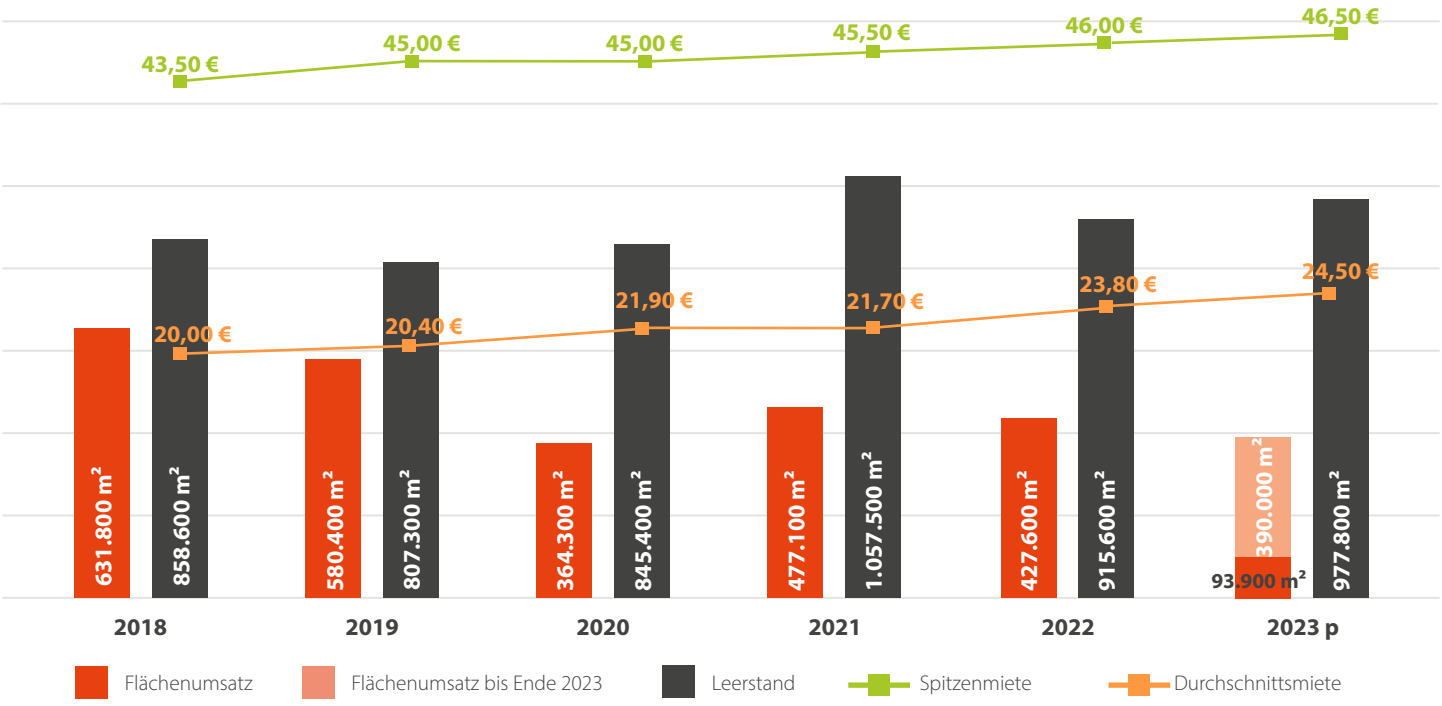
Die Fertigstellungen werden mit voraussichtlich rund 181.600 m² im Vergleich zum Vorjahr deutlich zulegen, was daran liegt, dass viele Bauprojekte auf Grund von Lieferengpässen und fehlendem Personal verschoben wurden. Die Belegungsquote liegt im Jahr 2023 bei 36 %. Für 2024 ist mit einem ähnlich hohen Fertigstellungsvolumen zu rechnen, während ab 2025 mit rund 470.000 m² nochmal deutlich mehr Fläche an den Markt kommen soll. Die hohe Projekttätigkeit ist im Stadtbild deutlich sichtbar, wie etwa durch das in die Höhe wachsende Projekt FOUR im Bankenviertel oder das The Spin zwischen Frankfurter Messe und Hauptbahnhof. Auch vor den Toren der Stadt entstehen interessante Projekte wie etwa das LEIQ am Offenbacher Kaiserlei.

Für Kurzleser:
Büromarkt von Anmietungszurückhaltung geprägt, (- 22,6 % ggü. Q1 2022, + 1,1 % ggü. Q1 2021), ca. 93.900 m², 146 Deals
Größter Deal 2023 Universal Investment GmbH, ca. 10.000 m²
Rückgänge im kleinen Flächensegment, mittleres Flächensegment legt zu
Stärkste Branche Öffentliche Verwaltung, Verbände, soziale Einrichtungen
Stärkster Teilmarkt City Rand, CBD bei rund 34,9 % des Gesamtumsatzes
Mietpreise stark gestiegen auf Grund hochpreisiger Anmietungen in Projekten und Neubauten im CBD, Tendenz steigend, auch durch stark gestiegene Zins-, Material- und Leistungskosten
Leerstand auf hohem Niveau, ca. 977.800 m² stehen für einen kurzfristigen Bezug zur Verfügung. Das entspricht 8,4 %
Steigende Anzahl an Fertigstellungen, ca. 181.600 m² sollen im Jahr 2023 fertiggestellt werden, Belegungsquote bei 36 %

Central Business District
Photo by blackolive

Fazit Vermietung

Im ersten Quartal 2023 ist der Frankfurter Büromarkt weiterhin von Zurückhaltung geprägt, da u.a. die wirtschaftlichen Herausforderungen für viele Unternehmen gerade nicht zu überschauen sind, um sich langfristig zu binden. Die Folgen sind oftmals Flächenreduzierungen, kürzere Vertragslaufzeiten sowie Optionsverlängerungen zu ehemals günstiger verhandelten Mieten. Zudem verringern Homeoffice- und Desksharing-Möglichkeiten den Flächenbedarf. Die Nachfrage im kleinen Flächensegment liegt deutlich unter dem Vorkrisenniveau, während das mittlere Flächensegment im Vergleich zum Vorjahr zugelegt hat und auch im weiteren Jahresverlauf das Umsatzgeschehen dominieren könnte. Die Durchschnittsmiete ist mit 24,50 €/m² sehr hoch und könnte auf Grund der Inflation und evtl. steigenden Zinsen nach oben klettern. Der Leerstand befindet sich auf Grund von Flächenreduzierungen und mehreren Fertigstellungen ebenfalls auf einem hohen Niveau, in naher Zukunft ist mit einer weiteren Zunahme an verfügbaren Flächen zu rechnen. Wie sich der Büromarkt in den nächsten Monaten entwickelt, wird stark von den wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Bedingungen abhängig sein. Für das Jahr 2023 ist in Anbetracht der aktuellen Umstände mit einem Flächenumsatz von etwa 390.000 m² zu rechnen.



Glossar Bürovermietung

Flächenumsatz
Der Flächenumsatz ist die Summe aller Flächen, die in einem definierten (Teil-)Markt für Büroimmobilien innerhalb einer bestimmten Zeiteinheit neuvermietet, an Eigennutzer verkauft oder von Eigennutzern für sich selbst errichtet werden. Für die Erfassung der Vermietungsumsätze gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, auch wenn dieser ggf. konditioniert ist und nicht das Einzugsdatum des Mieters ist. Für die Erfassung von eigengenutzten Flächen gilt der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, sofern es sich um den Kauf eines bestehenden oder im Bau befindlichen Bürogebäudes handelt. Bei Projektentwicklungen für die Eigennutzung ist der tatsächliche Baubeginn für die Zuordnung entscheidend (Beginn der Bodenarbeiten).

Mietvertragsverlängerungen werden nur dann als Flächenumsatz erfasst, wenn die angemietete Bürofläche größer als die bisher genutzte Fläche ist. Als Flächenumsatz wird in diesem Fall nur die Anmietung der zusätzlichen Mietfläche berücksichtigt.

Reiner Flächenumsatz (Vermietungsumsatz)
Der Flächenumsatz ohne Eigennutzer.

Leerstand
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 sind Teil des Leerstandes.

Realisierte Durchschnittsmiete
Zur Errechnung der Durchschnittsmiete werden die Mietpreise aller abgeschlossenen Mietverträge in den abgelaufenen zwölf Monaten mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und daraus der Mittelwert berechnet. Bei den Angaben handelt es sich um nominale Nettokaltmieten.

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 in nicht reproduzierbaren Flächen als Höchstwerte bezeichnet werden.

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

blackolive

blackolive advisors GmbH ist ein auf die Beratung von Investoren, Vermietern und Mietern spezialisierter Gewerbeimmobilienmakler.

IMPRESSUM:
blackolive advisors GmbH
Reuterweg 18
60323 Frankfurt

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

Geschäftsführer Rainer Hamacher, Kevin T. Nguyen, Oliver Schön

Handelsregister Amtsgericht Frankfurt HRB 93813
Umsatzsteuer-ID gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz DE283390909

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. Bildmaterial darf nur mit Einwilligung von blackolive verbreitet, vervielfältigt oder öffentlich zur Schau gestellt werden. Bilder teilweise by shutterstock.com.

GERMAN PROPERTY PARTNERS