reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Bürovermietungsmarkt weist im dritten Quartal eine positive Umsatzentwicklung auf, das Vorkrisenniveau konnte bislang jedoch nicht erreicht werden. Zu sehr beschäftigen und beeinflussen uns die noch existente Pandemie, der Ukraine-Krieg sowie die rasant steigende Inflation. Viele Akteure am Immobilienmarkt lassen daher Vorsicht walten.

Dennoch konnte in den letzten drei Monaten ein sehr zufriedenstellender Flächenumsatz erzielt werden. Großen Einfluss nahm dabei der Mega-Deal der Privatbank Oddo BHF über rund 18.600 m² im Bankenviertel. Auch im kleinen und mittleren Flächensegment konnte im Vergleich zum Vorjahr eine steigende Nachfrage beobachtet werden. Die einzelnen Teilmärkte entwickeln sich unterschiedlich, hervorzuheben ist aber der CBD, der über ein Drittel des Gesamtumsatzes für sich verbuchen konnte. Die Mietpreise befinden sich nach wie vor auf einem sehr hohen Niveau.

Wie sich die Situation im Detail am Frankfurter Büromarkt darstellt und wie die Aussichten sind, haben wir für Sie in unserem aktuellen reView zusammengefasst.

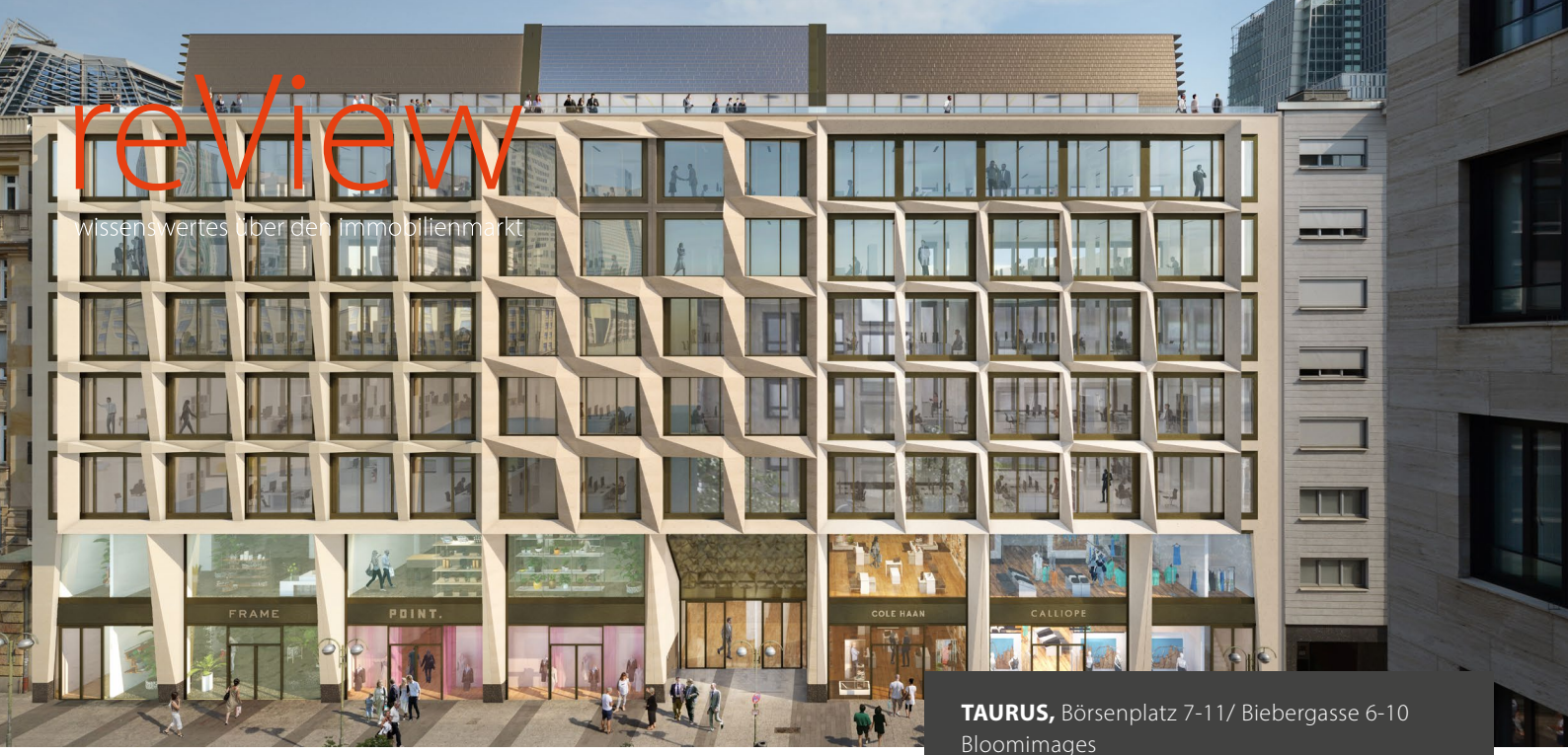
Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre. Zögern Sie bitte nicht, sich bei Fragen, Anmerkungen oder weiteren Informationen mit uns in Verbindung zu setzen. Wir freuen uns auf Sie.

Mit den besten Grüßen
Tanja Zeiske

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

Marktstandsdaten

Hier klicken



TAURUS, Börsenplatz 7-11/ Biebergasse 6-10
Bloomimages

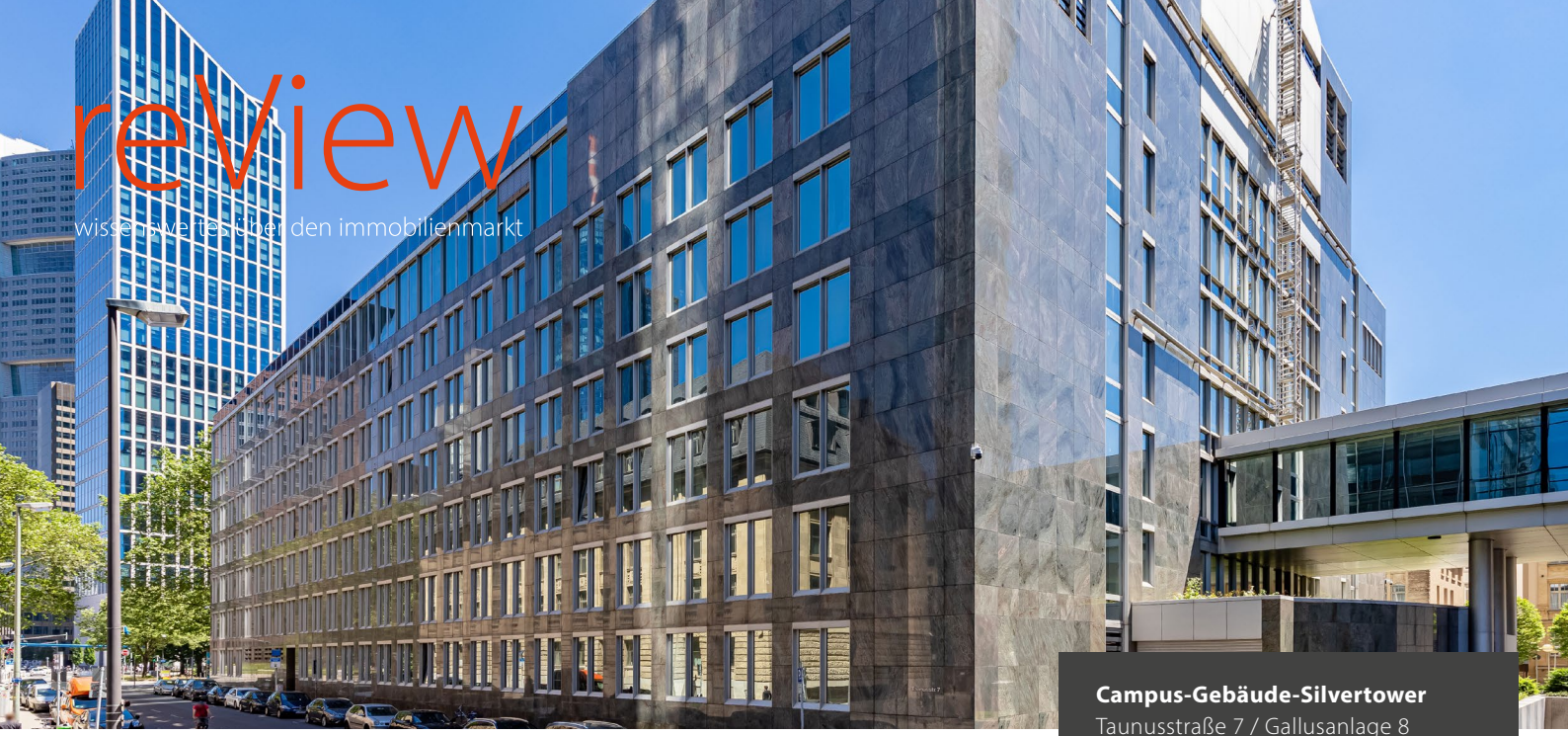
Nachfrage am Frankfurter Büromarkt steigt trotz neuer Krisen

Der Frankfurter Büromarkt hat mit 510 Deals und rund 334.600 m² Flächenumsatz ein gutes Ergebnis zum Ende des dritten Quartals erzielt, ein Plus von 17 Prozent gegenüber demselben Vorjahreszeitraum. Größter Deal des Jahres bleibt der Baustart des Eigennutzers GIZ in Eschborn. Ein weiterer Mega-Deal konnte vor wenigen Wochen im Frankfurter Bankenviertel mit der Investmentbank Oddo BHF abgeschlossen werden.

Die Abschlüsse über rund 28.000 m² an GIZ in Eschborn und rund 9.100 m² an die Sparda-Bank haben das Marktgeschehen nicht unerheblich geprägt und tragen zu einer Eigennutzerquote von 12,5 % bei. Zum Ende des dritten Quartals konnte ein weiterer Mega-Deal verzeichnet werden, die Privatbank Oddo BHF entschied sich für eine rund 18.600 m² große Fläche im Campus-Gebäude-Silvertower im Bankenviertel. Weitere Großabschlüsse gab es in diesem Jahr im Projekt TAURUS am Börsenplatz, wo sich die Citigroup rund 10.100 m² sicherte, sowie im ehemaligen BHF-Hochhaus, welches zukünftig unter dem Namen CENTRAL PARX vermarktet wird. Der Wolkenkratzer wird bis 2028 saniert und dann in den oberen Etagen auf rund 8.500 m² zum neuen Firmensitz der Anwaltskanzlei Noerr.

Neben dem kleinteiligen Flächensegment, welches wie üblich die meisten Abschlüsse am Frankfurter Büromarkt verzeichnen konnte und für fast die Hälfte des Gesamtumsatzes verantwortlich war, konnte auch das mittlere Flächensegment weiter zulegen. In der Flächenklasse 2001 m² bis 5.000 m² konnte ein Zuwachs des Flächenumsatzes von 52 Prozent gegenüber dem Vorjahr erreicht werden. Die Anzahl der Abschlüsse hat sich mit 510 Deals gegenüber demselben Vorjahreszeitraum kaum verändert. Vergleicht man das Ergebnis jedoch mit dem dritten Quartal 2020, wo die Pandemie einen starken Einfluss auf die Vermietungsleistung nahm, wurden im Jahr 2022 bis jetzt rund 120 Verträge mehr abgeschlossen. Obwohl neue Krisen wie der Ukraine-Krieg und die stark steigende Inflation weiterhin Unsicherheiten bergen, ist die Nachfrage derzeit auf einem sehr zufriedenstellenden Niveau. Die Rezessionssorgen, die gestiegenen Energiekosten und die Lieferengpässe trüben allerdings den Ausblick für die nächsten Monate. Die Branchenverteilung des Flächenumsatzes wird zum dritten Quartal von den Finanzdienstleistern dominiert. Als fester Bestandteil der Bankenstadt konnten sie im Rahmen von 58 Abschlüssen rund ein Viertel des Gesamtumsatzes für sich verbuchen. Zweitstärkste Branche waren die Berater, welche zudem die meisten Verträge (74), dicht gefolgt von der Bau- und Immobilienbranche, abschlossen. Auch die Technologiebranche zählt mit 49 Verträgen und einem Umsatzvolumen von rund 27.000 m² zu den besonders aktiven Marktteilnehmern. Der durch die Pandemie ausgelöste Digitalisierungsschub ist in der Nachfrage der in dieser Branche tätigen Unternehmen abzulesen.

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q3 2022	ca. 334.600 m²
LEERSTANDSQUOTE Q3 2022	7,7 %
LEERSTAND Q3 2022	ca. 912.100 m
Ø-MIETE Q3 2022	22,80 €/m²
SPITZENMIETE Q3 2022	46,00 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN 2022	ca. 116.000 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE Q3 2022	77 %



Campus-Gebäude-Silvertower
Taunusstraße 7 / Gallusanlage 8

CBD erzielt über ein Drittel des Gesamtumsatzes

Der Central Business District (CBD) konnte im vergangenen Quartal nochmal deutlich zulegen und über ein Drittel des Gesamtumsatzes für sich verbuchen. Die Liste der umsatzstärksten Teilmärkte führt jedoch auf Grund des Eigennutzers GIZ nach wie vor Eschborn an.

Finanzdienstleister und Beratungsunternehmen waren im CBD besonders oft vertreten, da sie Flächen in hochwertigen Objekten bzw. Projekten und Refurbishments in Prestigelage bevorzugen. Ein Beispiel hierfür ist die kürzlich erfolgte Anmietung der WTS Steuerberatungsgesellschaft im Neubauprojekt ONE über rund 4.900 m². Die bereits erwähnte Anmietung der Investmentbank Oddo BHF im Campus-Gebäude Silvertower über rund 18.600 m² spiegelt ebenfalls die hohe Nachfrage dieser Branche im CBD wider. Das Bankenviertel konnte somit sogar auf Platz zwei der umsatzstärksten Teilmärkte landen. Neben dem Teilmarkt Eschborn, der auf Grund des Baustarts GIZ weiterhin die Liste anführt, konnte auch im Bereich City Rand, beeinflusst durch den Sparda-Bank Tower, ein hoher Flächenumsatz notiert werden. Besonders im CBD konnten viele hochpreisige, jedoch teilweise flächenreduzierende Abschlüsse in Projekten erzielt werden. Nachgefragt sind in der heutigen Zeit vor allem moderne und nachhaltige Multi-Tenant und Mixed-Use Gebäude, da diese Sicherheit bieten und zudem den neuen ökologischen Anforderungen der Mieter entsprechen. So weisen beispielweise sowohl das ONE, das Mitte des Jahres fertiggestellt wurde, als auch das FOUR, dessen Fertigstellung in 2024/2025 geplant ist, eine sehr gute Vermietungsleistung auf.

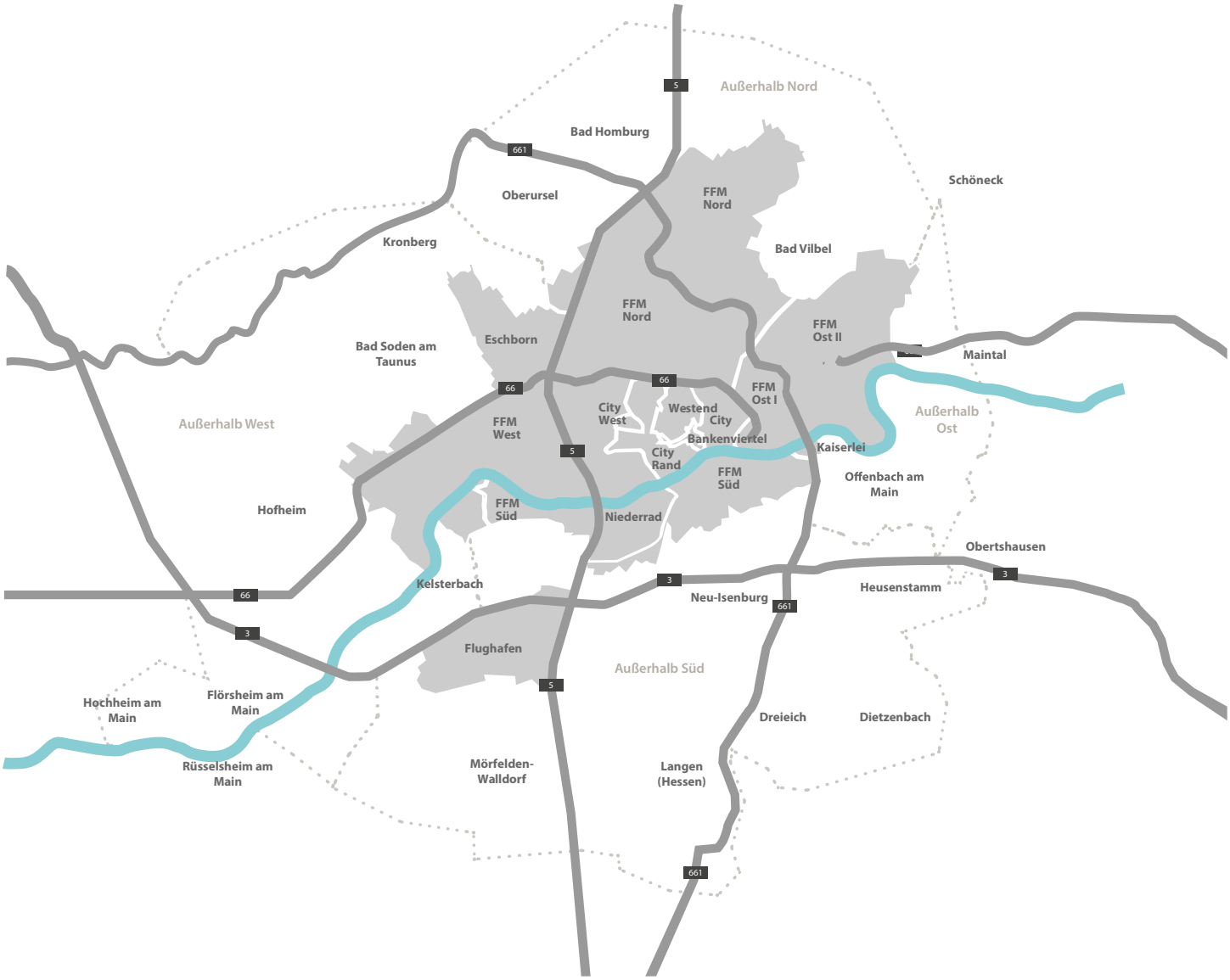
FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	121.433 m²	47.551 m²	21.576 m²	24.316 m²
(% an Gesamt):	36,29 %	14,21 %	6,45 %	7,27 %
Leerstand:	166.740 m²	115.890 m²	38.726 m²	39.565 m²
Ø-Miete:	33,00 €/m²	27,30 €/m²	19,10 €/m²	18,90 €/m²
Bestand:	3.759.728 m²	1.442.716 m²	687.444 m²	569.689 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	5.980 m²	11.024 m²	20.915 m²	9.003 m²
(% an Gesamt):	1,79 %	3,29 %	6,25 %	2,69 %
Leerstand:	72.158 m²	59.825 m²	55.254 m²	28.733 m²
Ø-Miete:	13,30 €/m²	10,00 €/m²	19,10 €/m²	9,50 €/m²
Bestand:	1.282.476 m²	640.607 m²	537.856 m²	304.955 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	10.536 m²	6.799 m²	51.822 m²	3.622 m²
(% an Gesamt):	3,15 %	2,03 %	15,49 %	1,08 %
Leerstand:	63.415 m²	66.219 m²	153.712 m²	51.830 m²
Ø-Miete:	14,20 €/m²	20,40 €/m²	15,90 €/m²	9,70 €/m²
Bestand:	721.487 m²	627.460 m²	994.898 m²	212.135 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	334.577 m²	22,80 €/m²	912.067 m²	11.781.451 m²

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

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Frankfurt Teilmärkte



reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

F.A.Z.-Tower
Pariser Straße 1

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstand hat sich im dritten Quartal weiter reduziert, sodass aktuell rund 912.100 m² für eine Anmietung innerhalb von drei Monaten zur Verfügung stehen. Die Leerstandsquote liegt zum Ende des dritten Quartals bei 7,7 Prozent und damit 0,5 Prozent unter dem Wert von vor einem Jahr. Allerdings ist der Rückgang nur zum Teil auf Vermietungen zurückzuführen. Unter anderem fielen Flächen auf Grund von Sanierungen aus dem Leerstand. Des Weiteren haben sich Fertigstellungen verschoben oder wurden unterbrochen, so passiert beim Trade in der Theodor-Heuss-Allee 44-46, wo die ING-DiBa auf Grund von Bauverzögerungen vom Mietvertrag zurückgetreten ist. Zudem möchte die Commerzbank weniger Fläche also noch vor einigen Monaten abgeben und dies nun auch in einer längeren Zeitspanne, sodass rund 100.000 m² aus dem Leerstand gefallen sind. Die Leerstandsentwicklung in den einzelnen Teilmärkten ist sehr unterschiedlich. Während das Westend eine Leerstandsquote von 3,9 Prozent aufwies, kam der Offenbacher Kaiserlei auf 24,4 Prozent.

Die Mietpreise befinden sich weiterhin auf einem sehr hohen Niveau, wenngleich die Durchschnittsmiete gegenüber dem dritten Quartal 2021 um 0,10 €/m² auf 22,80 €/m² gesunken ist. Die Spitzenmiete liegt aktuell bei 46,00 €/m², was dem Wert desselben Vorjahreszeitraums entspricht.

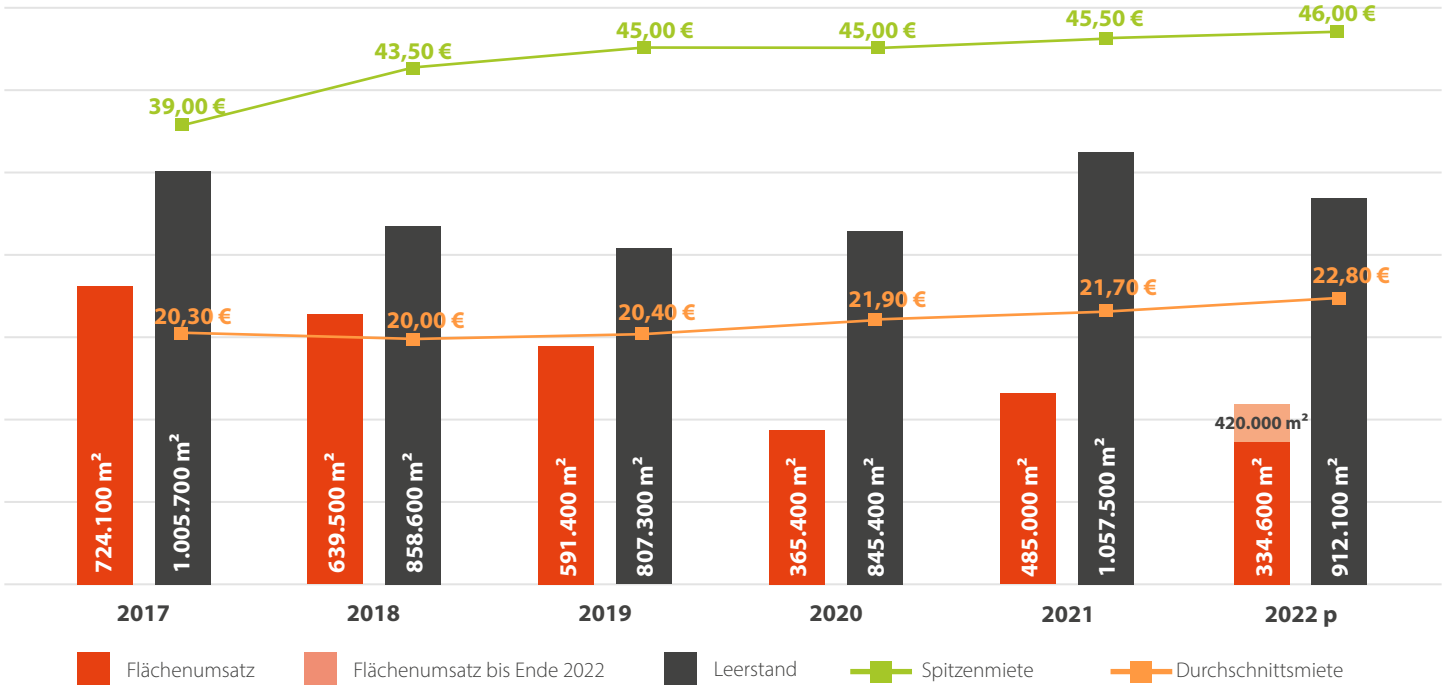
Die Fertigstellungen gingen gegenüber den vergangenen zwei Jahren zurück, bis Jahresende sollen insgesamt rund 116.000 m² fertiggestellt werden. Stand heute wurden in diesem Jahr 93.000 m² fertiggestellt, wovon rund die Hälfte dem Neubauprojekt ONE im Europaviertel zuzurechnen ist, indem noch etwa 19.000 m² für eine Anmietung zur Verfügung stehen. Weitere größere Objekte, die bereits fertiggestellt wurden, sind der DEKA-Neubau und der F.A.Z-Tower. Bis Jahresende soll zudem der Bau des fast vollständig vermieteten Projekts Oststern abgeschlossen werden. Die Vorbelegungsquote im Jahr 2022 liegt aktuell bei 78 Prozent. In 2023 soll die Anzahl der Fertigstellungen deutlich steigen. Rund 289.000 m² sollen an den Markt kommen, wovon knapp ein Viertel bereits vermietet ist. Auf Grund von Lieferkettenengpässen und fehlendem Personal haben sich einige Projekte verzögert, was auch in Zukunft weiterhin vorkommen kann.

Für Kurzleser:
Büromarkt nimmt weiter Fahrt auf, aber noch nicht wieder auf „Normal", (+17 % ggü. Q3 2021, + 51 % ggü. Q3 2020), ca. 334.600 m², 510 Deals
Größter Deal 2022 GIZ-Eigennutzer Baustart, ca. 28.000 m² aus dem ersten Quartal 2022
Nachfrage auf einem sehr zufriedenstellenden Niveau, stärkste Zunahme der Nachfrage in der Flächenklasse > 10.000 m² (+ 62 %)
Finanzdienstleister für knapp ein Viertel des Umsatzes verantwortlich, gute Nachfrage im kleinen und mittleren Flächensegment
Stärkster Teilmarkt Eschborn, stark beeinflusst durch GIZ-Eigennutzung, CBD bei rund einem Drittel des Gesamtumsatzes
Mietpreise weiterhin auf hohem Niveau aufgrund hochpreisiger Anmietungen in Projekten und Neubauten im CBD, Tendenz steigend, auch durch steigende Baukosten
Leerstand sinkt wieder leicht, nur teilweise aufgrund von guter Vermietungsleistung, zusätzlich Sanierungen sowie wenig Fertigstellungen
Fertigstellungen unter Vorjahresniveau, von 116.000 m² bis Ende 2022 knapp 93.000 m² im ersten Halbjahr fertiggestellt, Belegungsquote bei 77 %, Tendenz wieder steigend

ONE
Brüsseler Straße 1-3

Fazit Vermietung

Der Frankfurter Büromarkt steht nach dem dritten Quartal des Jahres besser als in den beiden Vorjahren da, aber das Vorkrisen-Niveau konnte bislang nicht erreicht werden. Besonders gestützt wurde das aktuelle Quartal durch den 18.600 m²-Abschluss der Privatbank Oddo BHF. Insgesamt ist die Nachfrage sehr zufriedenstellend, vor allen Dingen im CBD konnten viele hochpreisige Mietverträge abgeschlossen werden. Immer mehr Unternehmen legen den Fokus auf hochwertige und nachhaltige Flächen, die zur Erfüllung von ESG-Kriterien beitragen, und sind bereit einen höheren Quadratmeterpreis für die neuen Bürowelten zu zahlen. Die hohe Anzahl an Projektplanungen für die nächsten Jahre spiegeln diesen Trend wider. Auch die starke Zunahme der Nachfrage im Segment zwischen 2.001 m² und 5.000 m² zeigt, dass sich Unternehmen verändern wollen. Auf der anderen Seite stehen der Ukraine-Krieg, die noch nicht beendete Pandemie und die stark gestiegene Inflation, die nach wie vor Unsicherheiten bergen und in den nächsten Monaten zu einer Anmietungszurückhaltung führen könnten. Kurzfristig wird sich der Frankfurter Büromarkt daher nicht wieder zu Vorkrisen-Flächenumsätzen aufschwingen können, auch wenn der rasante Leerstandsanstieg der letzten beiden Jahre vorerst gestoppt zu sein scheint. Bis Jahresende ist von einem Umsatz von rund 420.000 m² auszugehen, während die Mieten auf einem sehr hohen Niveau verharren werden.



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 Oliver Schön & Rainer Hamacher

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