reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,

das Ergebnis zum Halbjahr im Frankfurter Büromarkt ist gar nicht so schlecht, insbesondere obwohl es keinen Abschluss über 10.000 m² zu vermelden gab. Es wird wohl auch noch eine Weile dauern, bis in der „neuen Welt" alles seinen Platz gefunden hat. Eine Rückkehr zu den vorpandemischen Flächenumsätzen von 500.000 m² bis 700.000 m² wird es wahrscheinlich nie wieder geben - zu intensiv sind die Auswirkungen der Pandemie, des Ukraine-Kriegs und der Inflation auf die Art und Weise, wie wir alle in Zukunft arbeiten werden. Dafür rücken aber andere Themen in den Vordergrund und führen zu Aktivitäten im Büromarkt. Begriffe wie ESG, Green Leases und Dekarbonisierung, aber auch der War for Talents sind in aller Munde und werden zunehmend wichtiger. Daher stehen Flächen in nachhaltigen, modernen Gebäuden im Fokus der Nachfrage.
Während das große und sogar das kleine Flächensegment Einbußen hinnehmen musste, gab es im mittleren Flächensegment deutliche Zuwächse. Die notwendigen Flächenkorrekturen auf Grund von Home-Office, New Work und sich verändernde Work-Life-Balance-Vorstellungen führen zu einer Reduktion des Flächenbedarfs, wobei die Toleranz von höheren Mietpreisen gestiegen ist. Steigende Bau- und Finanzierungskosten machen zudem eine Mietpreissteigerung unumgänglich.

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

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Cielo
Theodor-Heuss-Allee 100-104

Frankfurter Büromarkt: Stabiler Flächenumsatz in schwierigem Umfeld

Zum Halbjahr 2023 wurden im Marktgebiet, welches das Stadtgebiet Frankfurt samt Eschborn und den Offenbacher Kaiserlei umfasst, durch 303 Abschlüsse rund 194.200 m² umgesetzt. Der Flächenumsatz ist damit im Vergleich zum Vorjahr um rund 11 % gesunken, die Anzahl der Deals hat ebenfalls abgenommen.

Der Flächenumsatz im Frankfurter Büromarkt hat trotz schwieriger Gesamtumstände ein respektables Ergebnis erzielt, welches zwar 11 % unter dem des Vorjahres liegt und unter den sehr guten Umsätzen vor Ausbruch der Pandemie, aber deutlich über den Jahren 2020 und 2021. Dies ist umso bemerkenswerter, da noch kein großer Deal über 10.000 m² geschlossen wurde. Größter Abschluss des Jahres blieb mit rund 9.600 m² der Mietvertrag von Universal Investment im Projekt TIMBER PIONEER aus dem ersten Quartal. Im Segment 2.000 m² bis 10.000 m² wurden durchaus hohe Flächenumsätze erzielt. In dieser Flächenklasse konnten mit 21 Mietverträgen rund 84.000 m² Fläche geschlossen werden, was einem Plus von 64 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Flächenklasse 1.000 m² bis 2.000 m² schloss mit einem Minus von 25 % etwas schlechter als im selben Vorjahreszeitraum ab. Auch das kleinteilige Segment unter 1.000 m² musste Einbußen von 11 % hinnehmen. Dies sind die Auswirkungen von Home-Office, New Work und dem schwierigen Finanzumfeld, welches Unternehmen in der Breite zu Verkleinerungen der Flächen veranlasst. Diese teils massive Veränderung der Arbeitswelt ist noch nicht abgeschlossen, daher bleibt offen, wie sich die Situation mittelfristig entwickeln wird. Allenthalben ist zudem die Rede von Flächenreduzierungen im Bankenwesen. Das stimmt, gleichzeitig sind es jedoch gerade Finanzdienstleister, die im Frankfurter Büromarkt immer schon eine wichtige Rolle spielen, da sie stets zu einem relevanten Anteil des Büroflächenumsatzes beitragen. Im ersten Halbjahr 2023 lag ihr Beitrag bei knapp 20 % und damit mal wieder auf Platz eins. Platz zwei nahmen mit 16 % Öffentliche Verwaltung, Verbände, soziale Einrichtungen für sich in Anspruch und mit 12 % folgten Bau- und Immobiliendienstleister. Mit 42 Verträgen schlossen wie üblich Beratungsunternehmen die meisten Mietverträge, allerdings dicht gefolgt von Technologieunternehmen mit 39 Abschlüssen, welche einen Anteil von 10 % am Gesamtflächenumsatz für sich beanspruchten. Die gestiegene Nachfrage technologieverbundener Branchen ist der zunehmenden Digitalisierung geschuldet.

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q2 2023	ca. 194.200 m²
LEERSTANDSQUOTE Q2 2023	9,2 %
LEERSTAND Q2 2023	ca. 1.079.700 m²
Ø-MIETE Q2 2023	23,70 €/m²
SPITZENMIETE Q2 2023	46,00 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN 2023	ca. 206.400 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE 2023	46 %

Bürogebäude
Otto-Fleck-Schneise 7

Zentrum und zentrumsnahe Lagen im Fokus

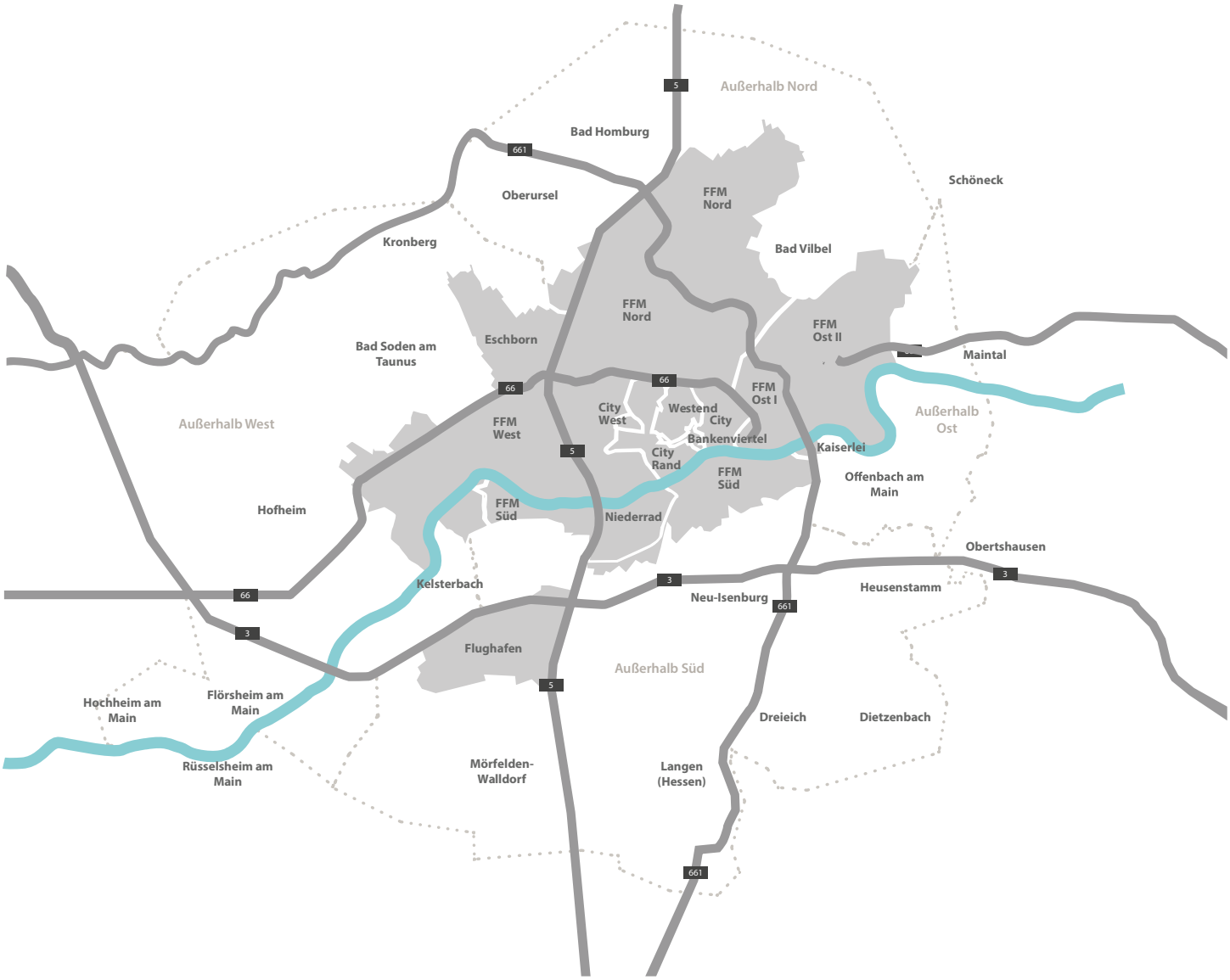
Der Frankfurter Central Business District (CBD), wozu die Teilmärkte Bankenviertel, Westend und City gehören, konnte ein Drittel des Gesamtumsatzes auf sich vereinen. Stärkster Einzelteilmarkt war City Rand mit einem Anteil von rund 23 %.

Im City Rand befindet sich der relativ neue Stadtteil Europaviertel. Nicht nur Universal Investment entschied sich, wie oben angesprochen, für diese sehr zentrale und verkehrsgünstige Lage in einem brandneuen nachhaltigen Gebäude wie dem TIMBER PIONEER. Auch andere Unternehmen sicherten sich Flächen in Neubauten wie dem 2022 fertiggestellten ONE und dem sich im Bau befindlichen The Spin, welche technologisch auf dem neuesten Stand sind sowie wichtige ESG-Kriterien erfüllen. Der Frankfurter Süden profitierte von dem Standortbekenntnis der Eintracht in der Nähe des Stadions, diese mietete wieder rund 8.800 m² in der ehemaligen Nike-Zentrale an. Diese Anmietung war der größte Abschluss des zweiten Quartals und infolgedessen lag der Flächenanteil des Teilmarkts Frankfurt Süd bei 9 %. Mietvertragsverlängerungen standen auch wieder hoch im Kurs, Mieter verlängerten Flächen im mittleren Segment über mehr als 120.000 m². Prominentestes Beispiel war die ING Diba, die ihre Flächen über 40.000 m² vorerst bis 2028 prolongierte. Auch das ist ein Trend, der sich so schnell nicht umkehren wird, da unter anderem günstige Vertragsverlängerungsoptionen ausgeübt werden.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	63.200 m²	43.800 m²	4.700 m²	16.800 m²
(% an Gesamt):	32,5 %	22,6 %	2,4 %	8,6 %
Leerstand:	194.000 m²	131.600 m²	90.300 m²	42.700 m²
Ø-Miete:	29,70 €/m²	27,40 €/m²	19,00 €/m²	19,20 €/m²
Bestand:	3.755.100 m²	1.418.600 m²	687.400 m²	546.600 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	15.100 m²	2.900 m²	8.800 m²	11.200 m²
(% an Gesamt):	7,8 %	1,5 %	4,6 %	5,7 %
Leerstand:	69.400 m²	58.700 m²	73.700 m²	29.400 m²
Ø-Miete:	13,50 €/m²	12,30 €/m²	19,40 €/m²	10,10 €/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:	8.600 m²	11.200 m²	7.600 m²	300 m²
(% an Gesamt):	4,4 %	5,7 %	3,9 %	0,2 %
Leerstand:	66.300 m²	93.800 m²	146.200 m²	83.800 m²
Ø-Miete:	14,20 €/m²	21,20 €/m²	15,40 €/m²	14,70 €/m²
Bestand:	687.200 m²	670.200 m²	966.000 m²	212.200 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	194.200 m²	23,70 €/m²	1.079.700 m²	11.716.100 m²

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

Frankfurt Teilmärkte



reView

wissenswertes über den Immobilienmarkt

Poseidon-Haus/Leo
Theodor-Heuss-Allee 2

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstand ist weiter gestiegen und hat mit rund 1,08 Millionen Quadratmetern nachhaltig nun die 1-Millionen-Grenze geknackt. Die Leerstandsquote liegt zum Halbjahr bei 9,2 %, das sind 1,2 Prozentpunkte (+ 15,3 %) mehr als Mitte 2022. Den stärksten Anstieg mit einem Plus von 84 % musste der kleinräumige Teilmarkt City West hinnehmen. Hierzu trugen maßgeblich die Konsolidation der Commerzbank in den Lateral Towers und der Finanz Informatik im selbstgenutzten Bestandsgebäude Theodor-Heuss-Allee 90 bei, welche in Summe in den beiden Objekten Cielo und Goldenes Haus mehr als 40.000 m² verfügbare Fläche auf den Markt schwemmten. Zudem wurden rund 20.000 m² im FLOW (Bauteil B +C) am Flughafen fertiggestellt, damit stehen im FLOW zusammen mit dem 2022 vollendeten Bauteil A insgesamt knapp 32.000 m² zur Anmietung. Die niedrigsten Leerstandsquoten finden sich im CBD, wo nur rund 5,2 % aller Gebäude innerhalb von drei Monaten, aber nicht selten zuzüglich längerer Ausbauzeiten bezogen werden können. Der Offenbacher Kaiserlei hingegen weist eine Leerstandsquote von knapp 40 % auf, wovon allerdings rund 78 % aus nur 3 Gebäuden resultieren.

Die Mietpreise stabilisieren sich auf hohem Niveau. Der Wunsch nach mehr Nachhaltigkeit bei gleichzeitiger Flächenreduktion macht höhere Mietkosten für die Unternehmen gangbar, was aber wegen der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten auch kaum vermeidbar ist. Die Durchschnittsmiete liegt aktuell bei 23,70 €/m², ein Plus von 1,10 €/m² seit Mitte 2022. Die Spitzenmiete rangiert bei 46,00 €/m² mit Potential für mehr.

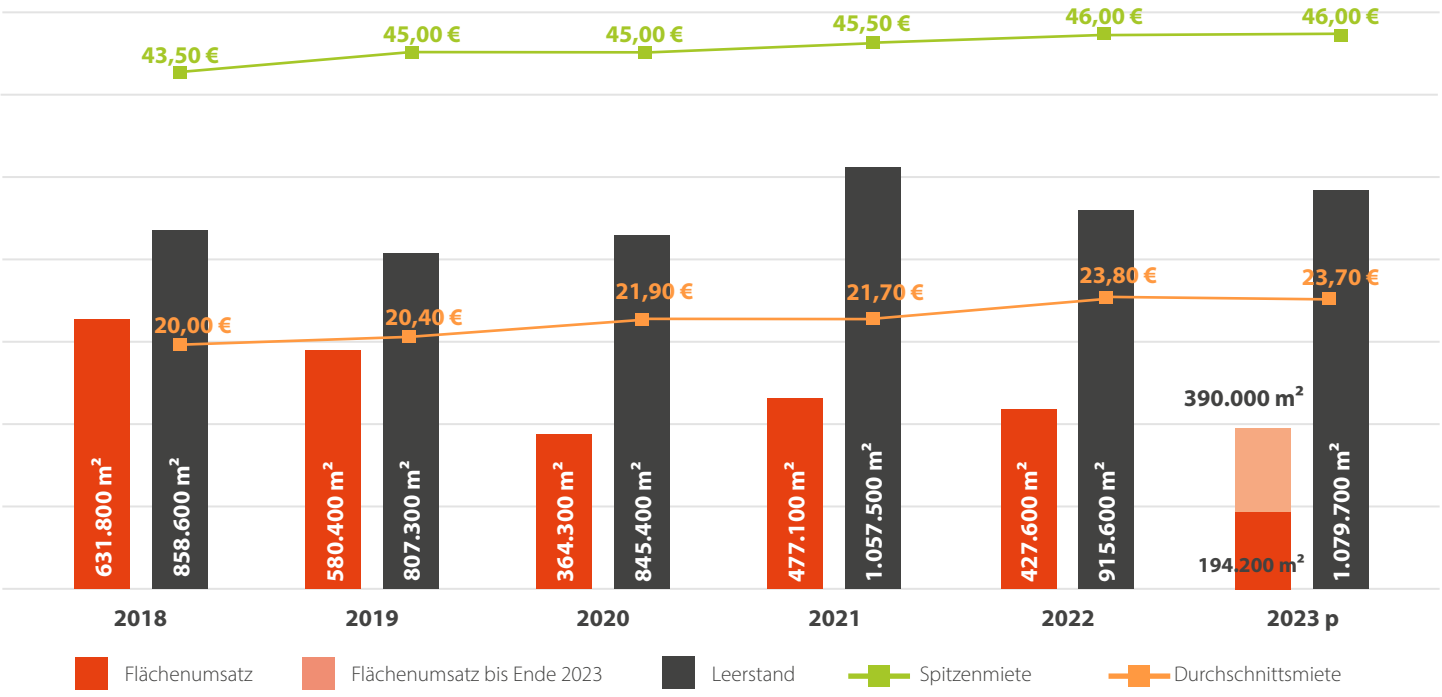
Die Fertigstellungen bis Ende 2023 belaufen sich voraussichtlich auf rund 206.400 m², das sind gut 85.000 m² mehr als 2022, davon haben bis jetzt 46 % schon einen Mieter gefunden. Für 2024 sind rund 180.000 m² geplant, wovon 48 % schon vorvermietet sind, teilweise nur im Projektstatus. In den Folgejahren ab 2025 ist wieder deutlich mehr Fläche geplant und realisierbar. 500.000 m² und mehr sind pro Jahr projektiert, der Großteil davon wird allerdings wegen der schwieriger zu erfüllenden Finanzierungsvorgaben der Banken erst nach Vorvermietung begonnen. Auch wenn die Situation gerade schwierig ist, wird die Nachfrage nach modernen Flächen, die die ESG-Kriterien erfüllen, in Zukunft vorhanden sein. Die überschaubaren verfügbaren Flächen in den bald fertiggestellten Gebäuden FOUR-T4 und The Spin lassen darauf schließen, auch wenn eine Vollvermietung bei Fertigstellung aktuell eher die Ausnahme ist.

Für Kurzleser:
Büromarkt stabil, aber ohne Höhenflüge, (- 11 % ggü. Q2 2022), ca. 192.400 m², 303 Deals
Größter Deal 2023 Universal Investment GmbH, ca. 9.600 m²
Kein Großdeal, aber Bewegung im mittleren Segment, insbesondere die Flächenklassen zwischen 2.000 m² und 10.000 m² mit Zuwächsen von mehr als 60 %
Stärkste Branche Finanzdienstleister, wenngleich auch etwas weniger ausgeprägt
Stärkster Teilmarkt City Rand, CBD mit einem Drittel des Gesamtumsatzes
Mietpreise pendeln sich auf hohem Niveau ein, weiteres Steigerungspotential in der Spitze, Spitzenmiete bei 46,00 €/m² und Durchschnittsmiete bei 23,70 €/m²
Leerstand steigt weiter langsam an, ca.1.079.700 m² stehen für einen kurzfristigen Bezug zur Verfügung; Leerstandsquote: 9,22 % (+ 15,3 % bzw. + 1,2 Prozentpunkte ggü. Q2 2022)
Viele Projekte in Planung, Fertigstellung bis Ende 2023: ca. 206.400 m², 2024 leicht darunter – Belegungsquoten knapp unter 50 %, ab 2025 viele Planungen, nur nach Vorvermietung

Central Business District
Photo by blackolive

Fazit Vermietung

Der Frankfurter Büromarkt wird sich angesichts des schwierigen Umfelds in naher Zukunft nicht zu vorpandemischen Höhenflügen aufschwingen, genauso wenig ist aber mit einem Zusammenbruch zu rechnen. Neben der Entscheidung für neue Flächen werden viele Unternehmen weiterhin versuchen, über Vertragsverlängerungen und die Ausübung von Optionen Zeit zu gewinnen oder sich früher vereinbarte gute Konditionen zu sichern. Prominentes Beispiel hierfür ist die INGDiBa in Frankfurt, die im Poseidon ihre rund 40.000 m² bis 2028 verlängert hat. Da Vertragsverlängerungen nicht in den Flächenumsatz zählen, wird das Vorjahresergebnis wohl nicht erreicht werden können. Bis Jahresende erwartet blackolive ein Ergebnis zwischen 370.000 bis 400.000 m². Die Mietpreise sind hoch und bleiben stabil, da die hohen Bau-, Finanzierungs- und Personalkosten, Fachkräftemangel, Lieferengpässe, Inflation und weltwirtschaftliche Schieflagen sowie der voranschreitende Klimawandel die Preise weiter in die Höhe treiben werden. Allerdings werden der weiter leicht steigende Leerstand und das jetzt schon hohe Leerstandsniveau größere Preissprünge verhindern. Die Pipeline ist gut gefüllt, aber begonnen werden aktuell kaum größere spekulative Objekte. Viele Projekte werden aber mit einem etwas längeren Atem umgesetzt werden, da an dem Thema ESG in Zukunft kein Weg vorbeiführt.



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