reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

blackolive

Marktbericht 1. Quartal 2023

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt

Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Büromarkt hat sich wacker geschlagen, auch wenn er das Vorjahresniveau nicht erreichen konnte. Berücksichtigt man aber die geringen Flächengrößen und die Verzerrung des Jahres 2022 durch den Baubeginn der GIZ, ist das Ergebnis passabel. Der Trend zur Flächenreduktion verfestigt sich bei gleichzeitig steigender Akzeptanz von höheren Mieten. Die hohen Leerstandsquoten vor allem in Backoffice-Standorten wie dem Offenbacher Kaiserlei und der City West, zeigen, dass Single-Tenant-Gebäude immer schwieriger global zu vermieten sein werden. Die Ausrichtung der Gebäude auf eine Multi-Tenant-Struktur ist daher der richtige Schritt, der aber hinsichtlich der Umsetzung und Kosten oftmals anspruchsvoll ist. Mixed-Use-Gebäude wie das THE SPIN ermöglichen einen Baustart ohne eine entsprechende Vorvermietungsquote der Büroflächen und die breitere Risikoverteilung macht es krisensicherer. Die punktgenaue Vollvermietung des THE SPIN bei Fertigstellung sollte aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass alle Beteiligten im Immobilienmarkt in Zeiten wie diesen bisweilen mehr Geduld aufbringen und neue Lösungsansätze für den Markt gefunden werden müssen, da eine Rückkehr zur „alten Welt" nicht realistisch ist. Der gestiegene Leerstand wird Eigentümer und Projektentwickler dazu bewegen müssen, neue Wege zu beschreiten.

Wie sich die Situation im Detail im Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt darstellt und wie die Aussichten bis Jahresende sind, haben wir für Sie in unserem aktuellen reView zusammengefasst. Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre. Zögern Sie 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

FOUR - Große Gallusstraße 10-14
Groß & Partner

Frankfurter Büromarkt: Passabler Flächenumsatz ohne echten Großdeal

Ende des dritten Quartals 2023 wurden im Frankfurter Büromarkt, welcher das Stadtgebiet Frankfurt, Eschborn und den Offenbacher Kaiserlei umfasst, mit 458 Abschlüssen rund 289.000 m² vermietet. Dies entspricht einem Rückgang um 13 % und gut 50 Mietverträge weniger gegenüber demselben Vorjahreszeitraum.

Der Flächenumsatz hat sich auch ohne echten Großdeal damit ganz passabel geschlagen. Größter Abschluss des Jahres war bis jetzt die Anmietung eines Technologieunternehmens im The Move Orange in Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen über rund 12.000 m². Demgegenüber zählte in den Flächenumsatz des Jahres 2022 der Baustart der GIZ in Eschborn über 28.000 m² hinein. Der Trend zur Flächenreduktion spiegelt sich sowohl in Anzahl (+ 5 Verträge) als auch im Umsatz (+ 36 %) vor allem im Bereich 2.001 m² bis 5.000 m² wider. Die Verkleinerung ist die Folge der zunehmend für hybride Arbeitsformen ausgelegten Flächen und Möblierung mit einem langfristig planbarem Homeoffice-Anteil der Mitarbeiter sowie die immer noch wirtschaftlich nicht absehbare Entwicklung der Gesamtkonjunktur aufgrund der bekannten Einflussfaktoren. Die gesunkene Anzahl an Mietverträgen schlug sich fast ausschließlich im kleinen Segment bis 1.000 m² nieder, welches bezogen auf die Fläche einen Rückgang von 11 % hinnehmen musste. Auch im dritten Quartal 2023 führten Finanzdienstleister weiter das Feld an, mit einem Anteil von 16 % am Gesamtumsatz lagen sie ganz leicht vor Technologie- und Medienunternehmen und Bau- und Immobiliendienstleistern, die jeweils rund 13 % für sich beanspruchten und sich beide für jeweils 50 und mehr Abschlüsse verantwortlich zeichneten. Mit 68 Verträgen schlossen wie üblich Beratungsunternehmen die meisten Mietverträge. In diesem Jahr dominierten Finanzdienstleister das Feld nicht auf Grund eines Großdeals, sondern sie behaupteten ihre Pole-Position mit kleineren Flächengrößen, ganz wie es der allgemeine Trend gerade vorzeichnet. Gerade Banken ermöglichen ihren Mitarbeitern oftmals im Rahmen ihrer New-Work-Konzepte flexiblere Arbeitsbedingungen und sparen vor allem dadurch Flächen ein. Auch die Themen Nachhaltigkeit und Fachkräftemangel verstärken den Druck auf Unternehmen sich zu verändern, um ihre eigene Position zu stärken oder zu erhalten.

Fast reView	
BÜROFLÄCHENUMSATZ Q3 2023	ca. 289.000 m²
LEERSTANDSQUOTE Q3 2023	9,1 %
LEERSTAND Q3 2023	ca. 1.064.000 m²
Ø-MIETE Q3 2023	23,80 €/m²
SPITZENMIETE Q3 2023	46,00 €/m²
FERTIGSTELLUNGEN 2023	ca. 160.100 m²
VORVERMIETUNGSQUOTE 2023	64 %

THE SPIN - Güterplatz 1
Groß & Partner

Zentrumsnähe ist ein Magnet

Der Frankfurter Central Business District (CBD), wozu die Teilmärkte Bankenviertel, Westend und City gehören, konnte ein knappes Drittel des Gesamtumsatzes auf sich vereinen.

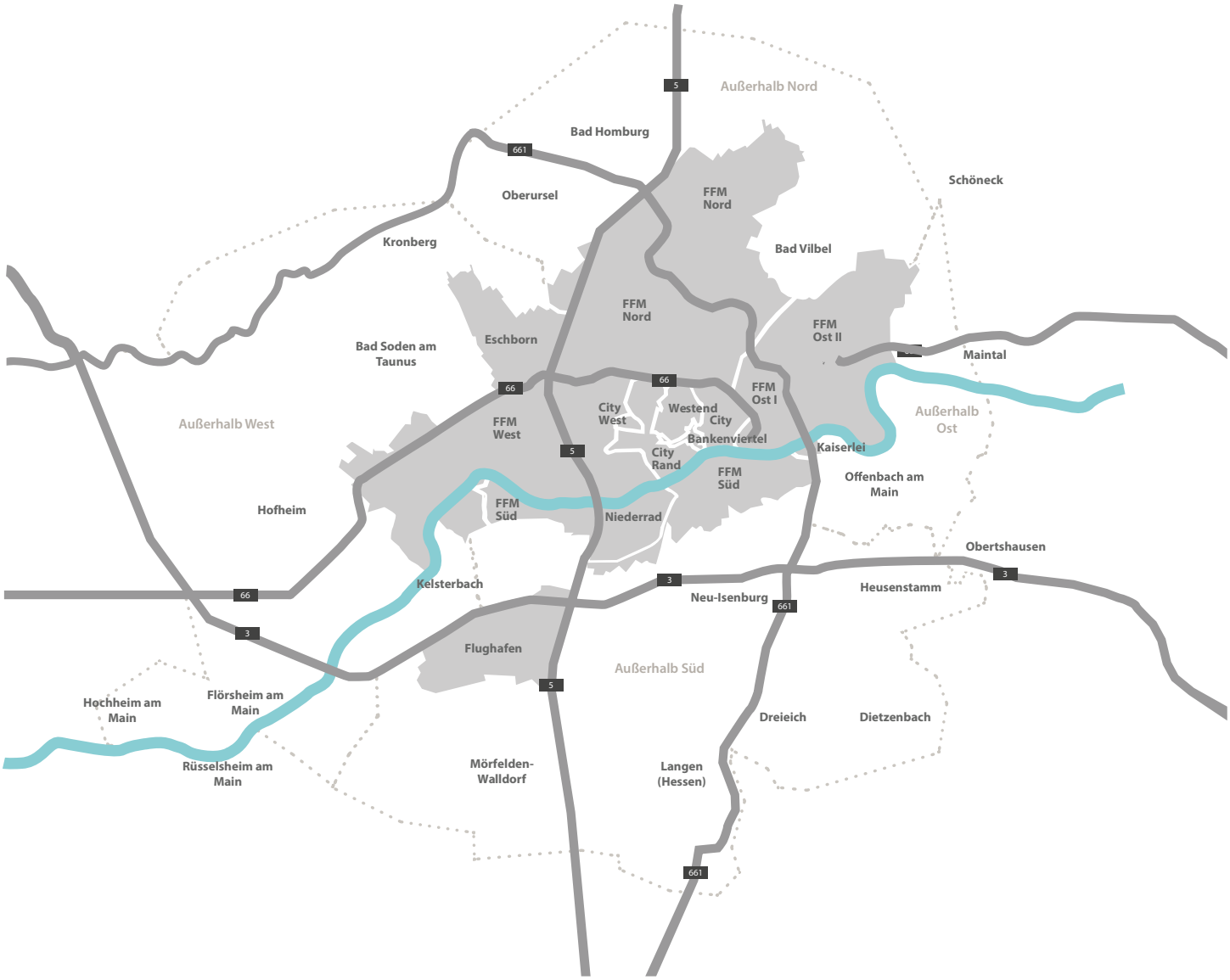
Die größte Nachfrage nach Fläche verzeichnete der zentrumsnahe Teilmarkt City Rand, der mit Neubauten und seiner unmittelbaren Nähe zum Hauptbahnhof punkten konnte, dort wurde rund 20 % des gesamten Umsatzes getätigt. Das THE SPIN ist nun vollvermietet, dort hat sich American Express die oberen acht Etagen mit rund 7.200 m² gesichert. Auch qualitativ hochwertige Bestandsgebäude in zentralen Lagen erfreuten sich guter Nachfrage. Die stärkste Zunahme gegenüber dem Vorjahr war im Teilmarkt Airport zu beobachten, wo mit 12.000 m² im Projekt The Move Orange in Gateway Gardens der größte Vertrag des Jahres geschlossen wurde. In Eschborn fehlten die ganz großen Abschlüsse, die dem Teilmarkt trotz Pandemie seit 2020 zu guten Jahresumsätzen verhalfen, daher ist in dieser Lage ein Minus von 64 % zu vermelden. Größere Abschlüsse fehlten auch in der City West, wo kein Abschluss größer 1.000 m² zu verbuchen war und der Rückgang daher sogar 76 % betrug. Prolongationen waren 2023 nach wie vor ein Thema, aber auch hier wurde bis jetzt zwischen 35 % und 40 % weniger Fläche verlängert als in den Jahren 2021 und 2022.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	88.400 m²	58.600 m²	5.400 m²	23.200 m²
(% an Gesamt):	30,6 %	20,3 %	1,8 %	8,0 %
Leerstand:	205.800 m²	126.900 m²	93.900 m²	33.500 m²
Ø-Miete:	31,30 €/m²	27,30 €/m²	19,20 €/m²	18,20 €/m²
Bestand:	3.753.700 m²	1.455.100 m²	687.400 m²	546.600 m²
FRANKFURT	**7 WEST**	**8 NORD**	**9 OST 1**	**10 OST 2**
Umsatz:	17.500 m²	4.400 m²	18.500 m²	12.000 m²
(% an Gesamt):	6,1 %	1,5 %	6,4 %	4,2 %
Leerstand:	74.600 m²	58.200 m²	61.700 m²	28.100 m²
Ø-Miete:	13,50 €/m²	11,70 €/m²	18,00 €/m²	10,20 €/m²
Bestand:	1.287.200 m²	605.900 m²	554.400 m²	294.700 m²
FRANKFURT	**11 NIEDERRAD**	**12 AIRPORT**	**13 ESCHBORN**	**14 KAISERLEI**
Umsatz:	11.900 m²	25.900 m²	19.300 m²	4.100 m²
(% an Gesamt):	4,1 %	9,0 %	6,7 %	1,4 %
Leerstand:	66.300 m²	104.900 m²	147.900 m²	62.100 m²
Ø-Miete:	14,60 €/m²	21,60 €/m²	16,10 €/m²	15,00 €/m²
Bestand:	687.200 m²	670.200 m²	966.000 m²	197.900 m²
GESAMT	**UMSATZ**	**Ø-MIETE**	**LEERSTAND**	**BESTAND**
	289.000 m²	23,80 €/m²	1.063.900 m²	11.654.400 m²

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

Frankfurt Opernplatz
shutterstock

Frankfurt Teilmärkte



The Move - De-Saint-Exupéry-Straße 3
Siemens Real Estate

Mieten, Leerstand und Fertigstellungen

Der Leerstand hat sich in den letzten 12 Monaten weiter erhöht und liegt seit Mitte 2023 wieder über einer Million Quadratmeter. Das wird auf Grund der anhaltenden Verkleinerungstendenzen und höheren Fertigstellungsraten bei gleichzeitig niedrigeren Vorbelegungsquoten auch erstmal so bleiben. Die Leerstandsquote des Gesamtmarkts notiert bei 9,1 % gegenüber 7,7 % (Q3 2022). Die Spanne der Leerstandsquoten reicht von knapp 4 % im Westend bis über 30 % im Kaiserlei. Die stärkste Zunahme in der City West fand schon im ersten Halbjahr durch Konsolidierungen der Commerzbank und der Finanz Informatik statt. Die zweitstärkste Zunahme um knapp 60 % musste der Teilmarkt Airport verkraften, wo neben dem spekulativ fertiggestellten Projekt FLOW mit knapp 20.000 m² aus dem zweiten Quartal nun durch die Fertigstellung des The Move Blue weitere rund 7.600 m² in den Leerstand fielen. In jüngerer Zeit führte unter anderem der Auszug von Regus aus gut 5.000 m² in den Kornmarkt Arkaden in der City zu einer Leerstandserhöhung.

Die Mietpreise halten sich auf dem hohen Niveau und die Durchschnittsmiete ist gegenüber dem dritten Quartal 2023 um 1,00 €/m² auf 23,80 €/m² gestiegen. Grund für den Anstieg sind unter anderem mehrere größere höherpreisige Anmietungen in Neubauten wie dem ONE und THE SPIN im Teilmarkt City Rand. Die Spitzenmiete stabilisierte sich auf dem hohen Niveau von 46,00 €/m² mit einem weiteren Steigerungspotential, da weitere Abschlüsse in hochpreisigen Objekten, welche sich im Bau befinden, wie beispielsweise dem FOUR, erwartet werden.

Die Fertigstellungen summieren sich bis Ende 2023 auf rund 160.100 m² und damit rund 40.000 m² mehr als in 2022. Für 2024 ist mit einer noch leicht höherer Fertigstellungsrate zu rechen und ab 2025 sind potentiell sehr viele Projekte geplant, deren Realisierung jedoch aktuell noch nicht abschätzbar ist. Die Belegungsquoten liegen 2023 und 2024 bei knapp unter 60 %, in den Vorjahren lagen die Belegungsquoten bei knapp unter 80 %. In zentralen Lagen wie dem CBD führt das zu längeren Vermarktungszeiten, die Flächen finden aber ihre Mieter, zumal das Angebot in diesem Bereich nicht so hoch ist. In dezentraleren Lagen sind die Mieter preissensibler und Projektentwickler müssen knapper kalkulieren. Qualitativ hochwertige Projekte in zentralen Lagen, welche ESG-konform sind, treffen auf eine gute Nachfrage, zum Teil mit längeren Vermarktungszeiten. Aber auch im neuen Stadtteil Gateway Gardens weist das Projekt The Move gute Vermietungsleistungen auf.

Für Kurzleser:

Büromarkt stabil, aber nach wie vor ohne Höhenflüge, (- 13 % ggü. Q3 2022), ca. 289.000 m², 458 Deals

Größter Deal 2023 Mieter aus der Technologiebranche in Gateway Gardens, ca. 12.000 m²

Kein echter Großdeal, aber Bewegung im mittleren Segment, insbesondere die Flächenklasse 2.001 m² bis 5.000 m² mit Zuwachs (+36 %)

Stärkste Branche Finanzdienstleister stärkste Nachfragegruppe, dicht gefolgt von Technologieunternehmen und Bau- und Immobiliendienstleistern

Stärkster Teilmarkt City Rand, CBD mit einem Drittel des Gesamtumsatzes

Mietpreise pendeln sich auf hohem Niveau ein, weiteres Steigerungspotential bei der Spitzenmiete, aktuell bei 46,00 €/m²; Durchschnittsmiete bei 23,80 €/m²

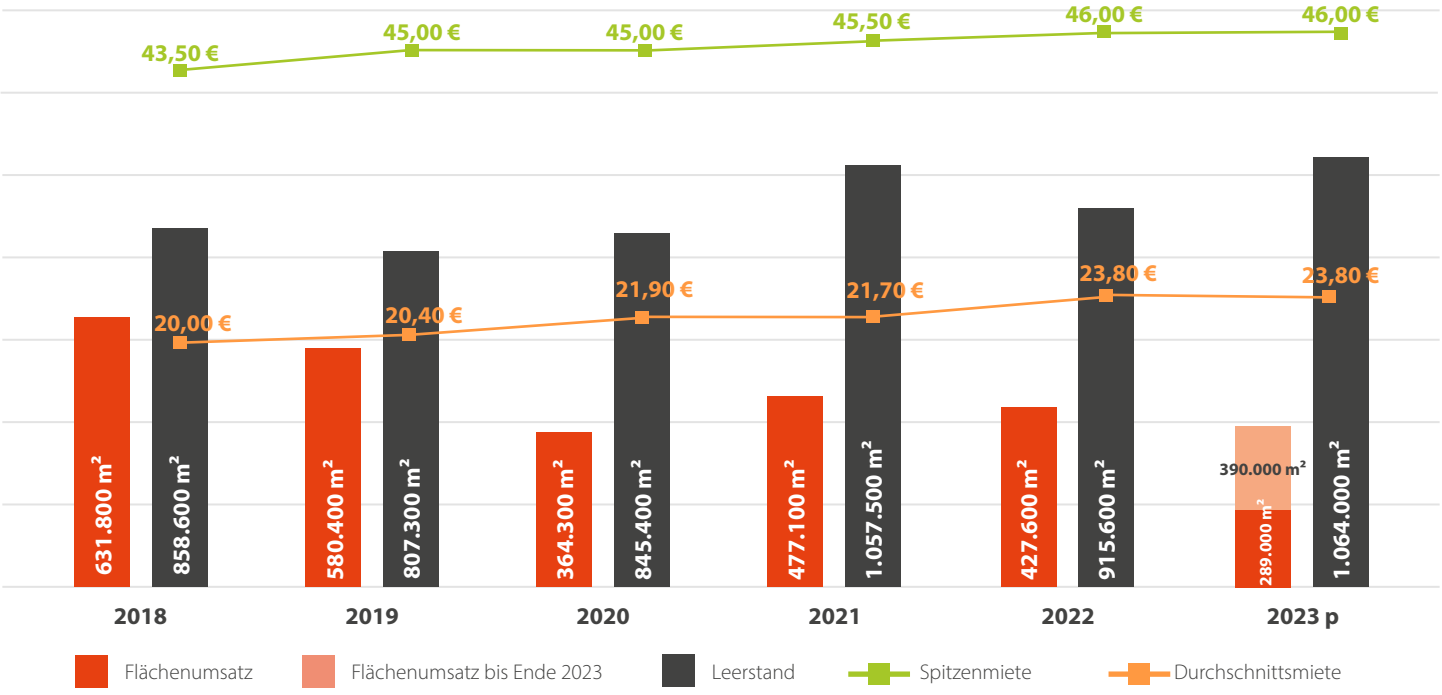
Leerstand bleibt auf hohem Niveau, ca. 1.064.000 m² stehen für einen kurzfristigen Bezug zur Verfügung. Leerstandsquote: 9,1 %, Sockelleerstand nimmt zu

Viele Projekte in Planung, ca. 160.100 m² bis Ende 2023, 2024 leicht darunter – Belegungsquoten knapp unter 60 %, ab 2025 viele Projekte geplant, Realisierungen hängen von weiterer Entwicklung ab

Central Business District
blackolive

Fazit Vermietung

Der Frankfurter Büromarkt wird bis Jahresende voraussichtlich nicht die 400.000 m² überschreiten können. Der Trend der Flächenreduktion geht einher mit einer Bereitschaft, höhere Preise zu tolerieren, wenn die Qualität stimmt. Zuweilen ist ein Umzug aber auch auf Grund der stark steigenden Nebenkosten in alten Gebäuden oder um die eigene Attraktivität im Wettbewerb um die besten Mitarbeiter zu steigern, notwendig. Nicht nur das Gebäude selbst ist dabei ein Kriterium, sondern auch das Umfeld. Eine Rückkehr zum klassischen 5-Tage-Büro ist unwahrscheinlich, auch weil Wohnraum in den Ballungszentren immer mehr zu Mangelware wird und die Preise stetig weiter steigen. Da der Ausbau des ÖPNV nicht so schnell Schritt halten kann, der Individualverkehr teuer ist und in den Zentren an seine Grenzen stößt, beziehungsweise aus der Stadt zunehmend verbannt werden soll, kann und wird Homeoffice in Zukunft dazu beitragen dieses Spannungsfeld etwas zu entzerren. Umso wichtiger wird aber auch die Nähe zum ÖPNV, Ladestationen für Elektroautos und Elektro-Fahrräder, da Mitarbeiter zunehmend andere Transportmittel als den herkömmlichen PKW nutzen werden, nicht selten auch ein Mix aus verschiedenen Verkehrsmitteln. Das hohe Zinsniveau, die weitere Teuerung von Material und Arbeitskräften sowie Verzögerungen im Bau durch Fachkräftemangel werden unausweichlich zu weiteren Preissteigerungen führen. Kleinere Flächengrößen können aber die Möglichkeit pro Quadratmeter mehr zu bezahlen steigern.



Frankfurt
shutterstock

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