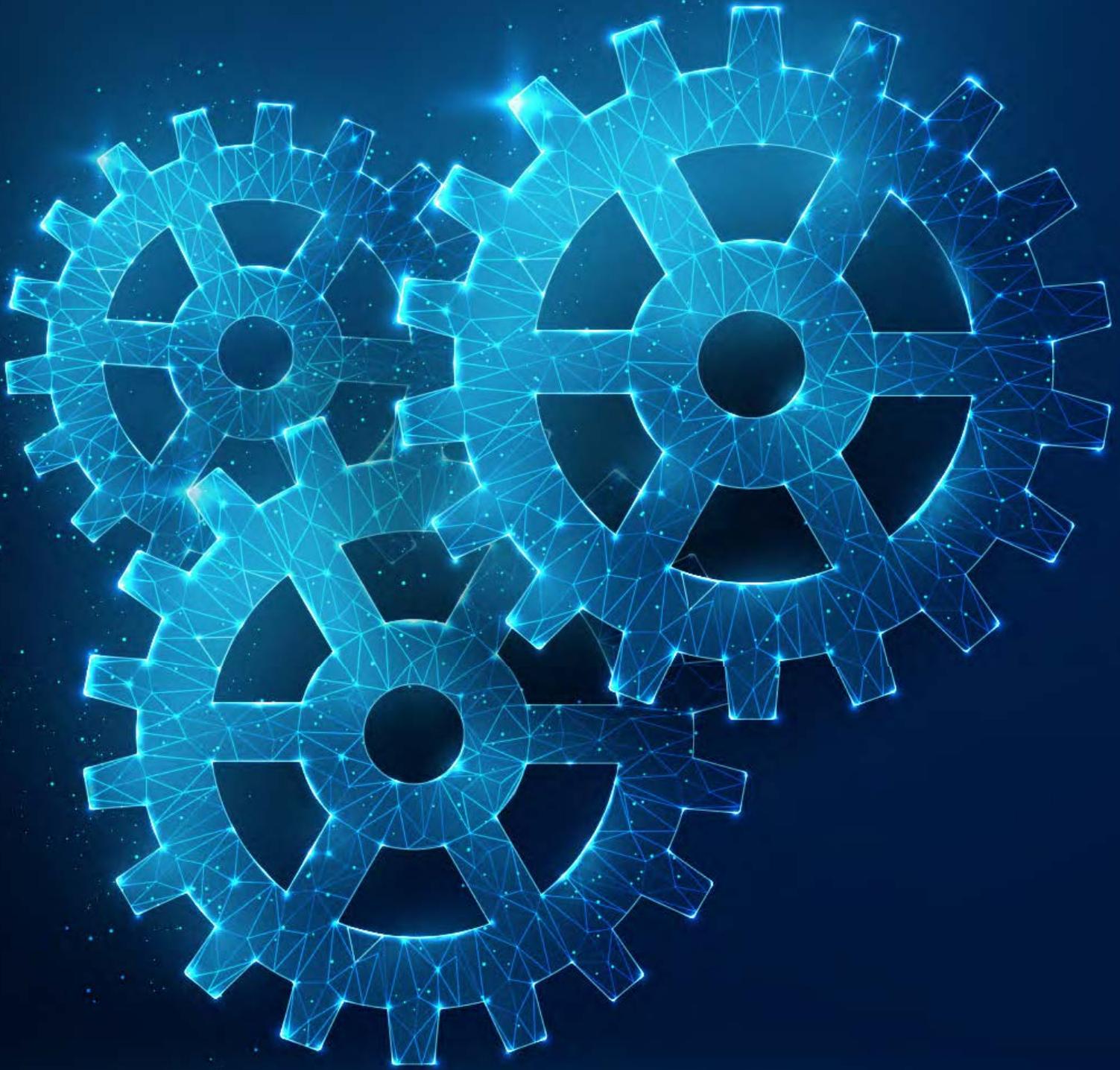


reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



blackolive

Marktbericht 1. Quartal 2024

reView

wissenswertes über den immobilienmarkt



Liebe Leserinnen und Leser,

der Frankfurter Büromarkt hat nach einem schwachen Jahresauftakt durch den Großabschluss der Europäischen Zentralbank (EZB) Ende März einen Schub erhalten und sich dadurch auf das Niveau des vergleichbaren Vorjahreszeitraums arbeiten können. Die Mietpreise sind weiter gestiegen, nicht zuletzt, weil im Zuge der anhaltenden Flächenreduktionen durch Home-Office und New Work im Allgemeinen die Preissensibilität sinkt. Der Leerstandsabbau ist noch nicht zum Stillstand gekommen und hat nun auch stärker als zuvor den Central Business District (CBD) erfasst. Trotz des zunehmenden Leerstands können freiwerdende Flächen schneller nachvermietet werden, da im laufenden Jahr nur etwa 130.000 m² fertiggestellt werden und hiervon bereits mehr als 70 % vermietet sind. Dadurch lässt der Wettbewerbsdruck für aufgewertete Flächen in diesem hochwertigen Segment nach. Qualitativ hochwertige Bestandsgebäude in guter Lage sind Alternativen zu Projekten, insbesondere wenn sie ESG-konform sind. In den nächsten Jahren sind zwar viele Projekte in der Pipeline, die Realisierung hängt aber stark von der weiteren wirtschaftlichen und geopolitischen Entwicklung ab.

Wie sich die Situation im Detail im Frankfurter Büervermietungsmarkt 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 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 Büervermietung
in der Form einer Präsentation finden Sie hier.*

Marktstandsdaten

Hier klicken



Gallileo

Gallusanlage 7, Frankfurt

Anschub für Frankfurter Büromarkt: Großdeal hebt Flächenumsatz auf Vorjahresniveau

Das erste Quartal 2024 kann dank des Großabschlusses der Europäischen Zentralbank (EZB) trotz eines schwachen Jahresauftakts ein Ergebnis auf Vorjahresniveau verzeichnen. Mit rund 95.800 m² und 127 Abschlüssen wurde flächenmäßig rund 1,3 % mehr als im Vorjahr umgesetzt, allerdings bei weniger geschlossenen Verträgen (- 20).

Die Entscheidung der Bankenaufsicht der EZB, Ende des ersten Quartals ihre Mitarbeiter im Gallileo in der Gallusanlage 7 auf rund 36.800 m² zu konsolidieren, hat dem Frankfurter Büromarkt Schwung verliehen. Gleichzeitig sorgte diese Anmietung in der Flächenklasse über 10.000 m² für eine deutliche Zunahme derselben, da es im ersten Quartal 2023 keinen Deal in dieser Größenklasse gab. Ebenfalls leicht gestiegen war die Nachfrage im Segment 1.000 m² bis 2.000 m², wo mit 7 Verträgen fast doppelt so viele Abschlüsse getätigt wurden und rund 60 % mehr Fläche vermietet wurde. Alle anderen Flächenklassen hingegen mussten Einbußen hinnehmen. Dies ist ein weiterer Hinweis auf die Reduktion der Flächenengrößen auf Grund des zurückgehenden Flächenbedarfs. Auch die EZB belegt

durch die Anmietung in Zukunft in Summe weniger Fläche als die derzeitigen ca. 75.000 m² in Japan Center und Eurotower. Die Großanmietung der EZB sorgte dafür, dass Finanzdienstleister zu rund 44 % am Umsatzgeschehen beteiligt waren. Auf Platz zwei folgten mit einem deutlichen Abstand Unternehmen aus dem Bereich Produktion und verarbeitendes Gewerbe mit rund 13 %. In dieser Branche lagen 5 der 7 Mietverträge in einem Bereich zwischen mehr als 1.000 m² und weniger als 6.000 m². Die meisten Abschlüsse (20) tätigten wie üblich Beratungsunternehmen, sie landeten aber auch bezogen auf den Flächenumsatz knapp auf Platz drei, vor Bau- und Immobili-

endienstleistern. Diese deutliche Vorreiterstellung der Finanzdienstleister wird sich im Jahresverlauf voraussichtlich noch nivellieren, auch wenn Finanzdienstleister ein fester Bestandteil des Finanzplatzes Frankfurt bleiben werden. Dies unterstreicht auch die im Februar gefallene Entscheidung des europäischen Parlaments, die Behörde zur Bekämpfung der Geldwäsche und der Terrorismusfinanzierung („Anti-Money Laundering Authority“ – AMLA) in Frankfurt anzusiedeln. Die Behörde soll ihre Arbeit mit 400 bis 600 Mitarbeitern spätestens Anfang 2025 aufnehmen. Für den Sitz der AMLA stehen der Tower185, der Messeturm und das Flow in Gateway Gardens zur Auswahl.

Fast reView

➔ BÜROFLÄCHENUMSATZ Q1 2024	ca. 95.800 m ²
➔ LEERSTANDSQUOTE Q1 2024	10,2 %
➔ LEERSTAND Q1 2024	ca. 1.193.200 m ²
➔ Ø-MIETE 2023	25,00 €/m ²
➔ SPITZENMIETE 2023	47,00 €/m ²
➔ FERTIGSTELLUNGEN 2024	ca. 130.100 m ²
➔ VORVERMIETUNGSQUOTE 2024	74 %



Tower 185 - Friedrich-Ebert-Anl. 35-37
DEKA Immobilien investment GmbH

Bankenviertel stärkster Teilmarkt, Mietpreise angestiegen

Der Frankfurter Central Business District (CBD) konnte rund 60 % des Gesamtumsatzes für sich beanspruchen, was vor allem der Großanmietung der EZB im Bankenviertel geschuldet war, worauf allein 46 % des Flächenumsatzes entfielen.

Der Anteil des CBD, zu dem das Bankenviertel, die City und das Westend gehören, ist üblicherweise für rund ein Drittel des Gesamtumsatzes verantwortlich. Jeweils rund 9 % konnten die Teilmärkte Westend, Eschborn und Flughafen verbuchen, wobei die stärkste Zunahme mit über 300 % in Eschborn zu beobachten war. Hier wurden mehr als doppelt so viele Abschlüsse und gut viermal so viel Fläche vermietet wie im selben Vorjahreszeitraum. In Gateway Gardens am Flughafen entschied sich ein Industrieunternehmen rund 5.100 m² im The Move Blue zu belegen, dies war der zweitgrößte Abschluss des Jahres. Die drittgrößte Anmietung tätigte ein Technologieunternehmen, welches sich entschied, rund 2.900 m² im Horizon Tower in Eschborn zu beziehen. Die stärksten Rückgänge des Umsatzes mussten mit über 90 % die Lagen Niederrad und Frankfurt West hinnehmen. In Niederrad wurden im ersten Quartal 2024 nur 2 Deals gegenüber 9 im selben Vorjahreszeitraum geschlossen und in Frankfurt West konnte kein Abschluss über 1.000 m² beobachtet werden. Der Zurückhaltung bei Neuanmietungen steht ein hohes Volumen an Mietvertragsverlän-

gerungen gegenüber, mit einem Plus von über 50 % gegenüber desselben Vorjahreszeitraums.

Die Mietpreise sind jeweils um 50 Cent gestiegen, womit die Durchschnittsmiete aktuell bei 25,00 €/m² notiert und die Spitzenmiete auf rund 47,00 €/m² gestiegen ist. Der Anstieg der Durchschnittsmiete ist unter anderem der Groß-

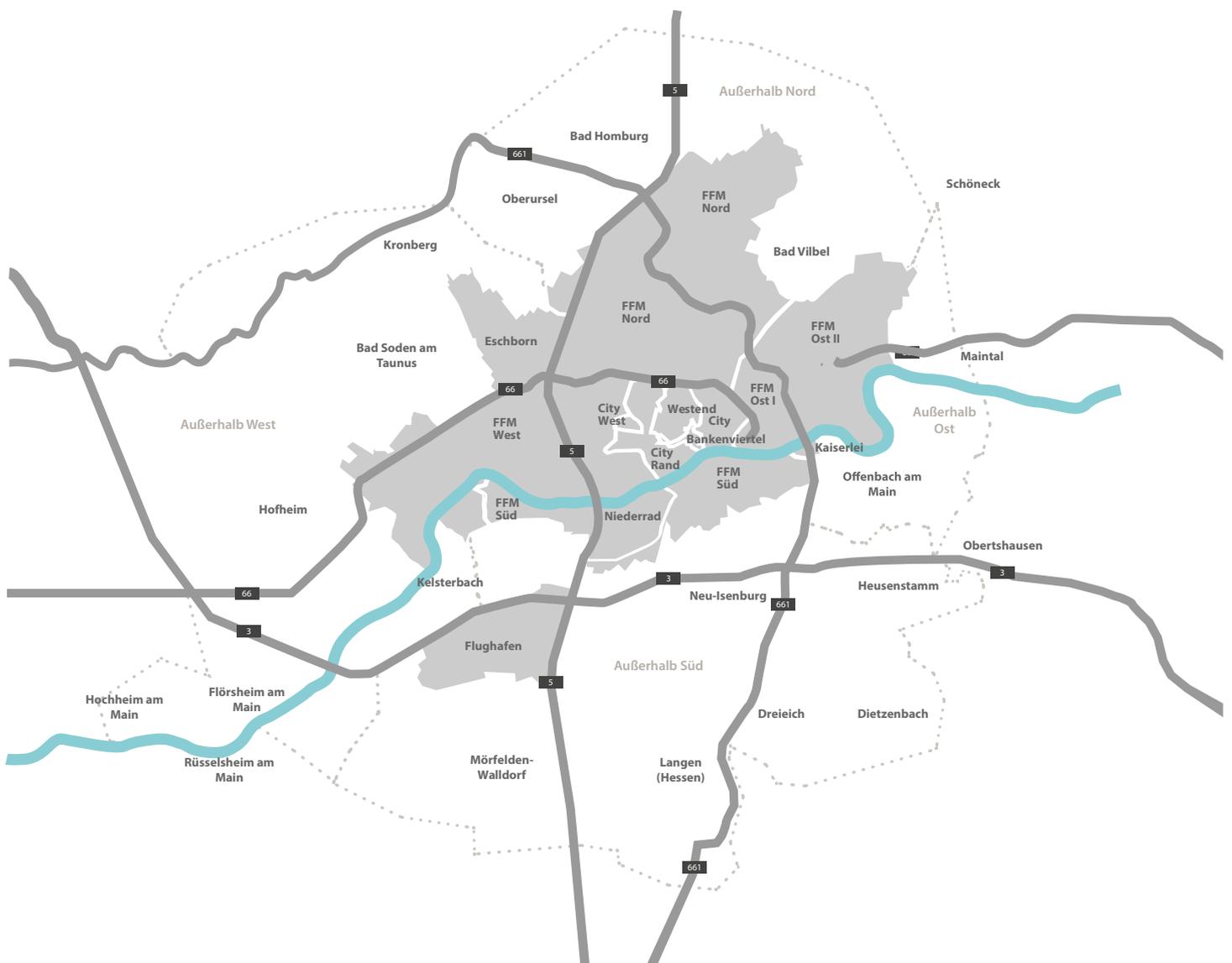
anmietung der EZB im Bankenviertel geschuldet. Der Anstieg der Spitzenmiete geht unter anderem auf hochpreisige Abschlüsse im FOUR Ende 2023 zurück. Während die Spitzenmiete noch ein leichtes Steigerungspotential haben dürfte, sollte die Durchschnittsmiete nun ihren Höhepunkt erreicht haben und voraussichtlich auf diesem Plateau verharren.

FRANKFURT	1-3 CBD*	4 CITY RAND	5 CITY WEST	6 SÜD
Umsatz:	58.000 m ²	6.000 m ²	3.400 m ²	300 m ²
(% an Gesamt):	60,5 %	6,3 %	3,5 %	0,4 %
Leerstand:	277.100 m ²	131.500 m ²	95.500 m ²	31.800 m ²
Ø-Miete:	35,30 €/m ²	24,40 €/m ²	19,80 €/m ²	18,60 €/m ²
Bestand:	3.768.000 m ²	1.447.000 m ²	675.200 m ²	532.500 m ²
FRANKFURT	7 WEST	8 NORD	9 OST 1	10 OST 2
Umsatz:	1.000 m ²	2.100 m ²	6.100 m ²	1.200 m ²
(% an Gesamt):	1,1 %	2,2 %	6,4 %	1,2 %
Leerstand:	91.900 m ²	48.400 m ²	90.400 m ²	27.600 m ²
Ø-Miete:	13,50 €/m ²	14,20 €/m ²	19,80 €/m ²	10,50 €/m ²
Bestand:	1.282.300 m ²	604.300 m ²	561.300 m ²	294.700 m ²
FRANKFURT	11 NIEDERRAD	12 AIRPORT	13 ESCHBORN	14 KAISERLEI
Umsatz:	400 m ²	8.500 m ²	8.100 m ²	500 m ²
(% an Gesamt):	0,4 %	8,9 %	8,5 %	0,6 %
Leerstand:	80.700 m ²	101.500 m ²	159.200 m ²	67.500 m ²
Ø-Miete:	15,40 €/m ²	23,10 €/m ²	17,70 €/m ²	14,30 €/m ²
Bestand:	652.000 m ²	692.800 m ²	939.600 m ²	203.800 m ²
GESAMT	UMSATZ	Ø-MIETE	LEERSTAND	BESTAND
	95.800 m ²	25,00 €/m ²	1.193.200 m ²	11.653.500 m ²

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

Frankfurt
shutterstock

Frankfurt Teilmärkte





FOUR - Große Gallusstraße 10-14
Groß & Partner

Steigender Leerstand und gut gefüllte Pipeline

Der Leerstand ist von unter 1 Mio. m² Ende März 2023 nun auf knapp 1,2 Mio. m² gestiegen und die Leerstandsquote liegt bei 10,2 %. Neben dem starken Anstieg in der City West durch die Auszüge der Commerzbank und der Finanzinformatik aus dem Cielo und dem Goldenen Haus nahm der Leerstand auch im CBD zu. Die Leerstandsquote stieg von unter 5 % auf 7,3 %. Diese Entwicklung lässt sich nicht auf einzelne Objekte zurückführen, sondern ergibt sich aus dem Konglomerat aus Um- und Auszügen, bedingt durch Flächenrückgaben und Konsolidierungen auf Grund des geringeren Flächenbedarfs, sowie durch Umzüge in neue Objekte. Ein Beispiel dafür ist etwa der Umzug der DEKA in das FOUR. Aber im CBD wurden in vielen Objekten auch kleinere bis mittelgroße Flächen frei, was zu einem Anstieg des Leerstands um mehr als 100.000 m² in den letzten 12 Monaten geführt hat.

Die Fertigstellungen für das Jahr 2024 liegen mit rund 130.100 m² leicht unter dem Wert des Vorjahrs (- 7 %). Ab 2025 erhöht sich das Potential deutlich. Möglich sind 2025 rund 324.000 m², wovon bis

jetzt 49 % vorvermietet sind. Allerdings sind von den für 2025 avisierten Objekten bis jetzt nur knapp 200.000 m² im Bau und davon sind rund ein Viertel noch verfügbar. Das mit Abstand größte Objekt, welches 2025 fertig wird, ist das FOUR-T1. In dem über 70.000 m² großen Objekt stehen noch rund 26.000 m² für eine Anmietung zur Verfügung. Die größte zusammenhängende Fläche befindet sich in

der ehemaligen Deutschen Bahn Zentrale, dem sogenannten RAW, hier stehen rund 48.000 m² zur Disposition. In 15 Objekten sind kleinere und mittelgroße Flächen mit in Summe gut 66.000 m² verfügbar. Verzögerungen auf Grund von Material- und/oder Personalmangel oder durch Insolvenzen sind nicht auszuschließen, sodass mit einer Verringerung des Fertigstellungsvolumens noch zu rechnen sein wird.

Für Kurzleser:

Flächenumsatz Q1 2024 auf Vorjahresniveau, (+ 1,3 % ggü. Q1 2023), ca. 95.800 m², Anzahl Mietverträge rückläufig, - 20 auf 127 Deals

Größter Deal Q1 2024 Bankenaufsicht der EZB, Gallileo, Gallusanlage 7, ca. 36.800 m²

Fast alle Flächenklassen rückläufig, nur Zunahme im Segment 1.001 m² bis 2.000 m² (+ 60 %) und ein Großdeal ggü. keinem Großdeal in Q1 2023

Stärkste Branche Finanzdienstleister stärkste Nachfragegruppe (44 %)

Stärkster Teilmarkt Bankenviertel, CBD mit rund 60 % des Gesamtumsatzes, stark beeinflusst von EZB-Deal

Mietpreise pendeln sich auf hohem Niveau ein, weiteres Potential bei der Spitzenmiete, aktuell bei 47,00 €/m²; Durchschnittsmiete stark gestiegen durch EZB-Deal, auf 25,00 €/m²

Leerstand stark gestiegen, ca. 1.193.000 m² kurzfristig verfügbar. Leerstandsquote: 10,2 %, Untermietflächen und vorzeitige Flächenrückgaben nehmen weiter zu, auch im CBD, aktuell bei 7,3 %

Viele Projekte in Planung, Realisierung ungewiss, ca. 130.200 m² bis Ende 2024 fertiggestellt, Belegungsquote über 70 %, 2025 > 300.000 m² geplant/im Bau, perspektivisch steigt das Volumen sogar



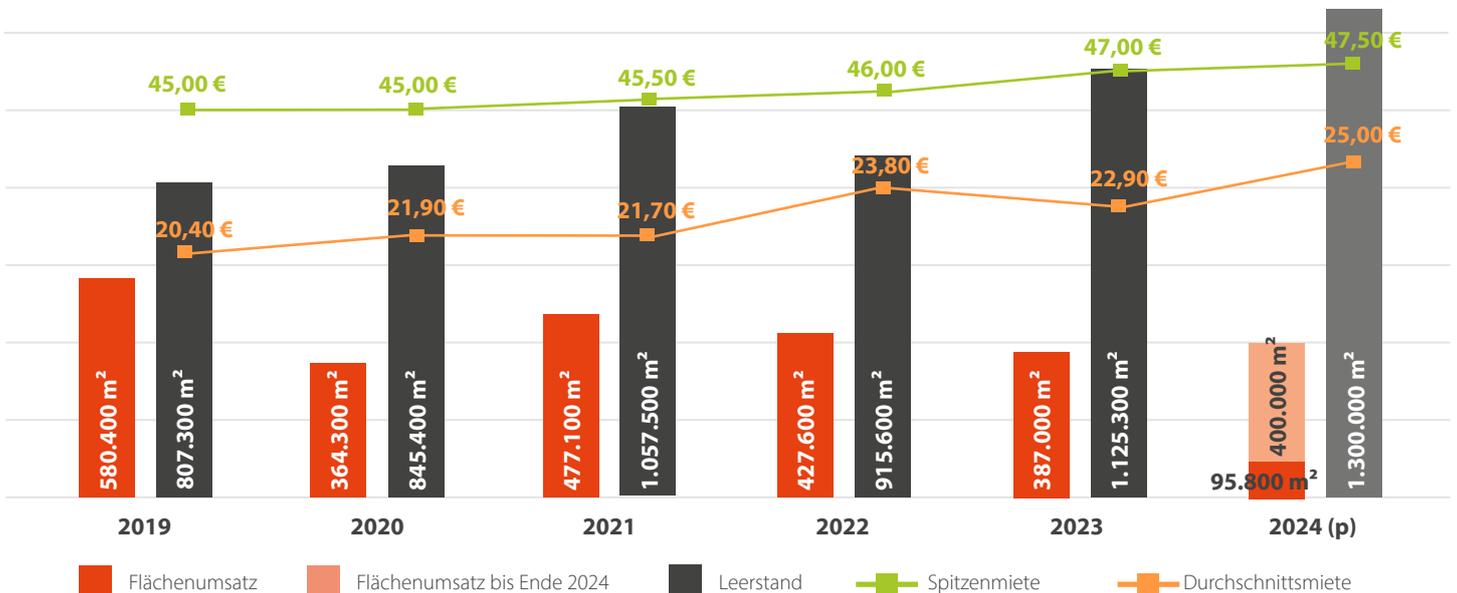
Eschborn
blackolive

Fazit Vermietung

Die Großanmietung der EZB hat zwar im ersten Quartal 2024 zu einem Umsatz auf Vorjahresniveau geführt und die Nachfrage liegt damit exakt auf dem 5-Jahresschnitt, aber trotzdem deutlich unter den Flächenumsätzen vor 2020. Bis Jahresende wird sich die Nachfrage wohl ebenfalls auf Vorjahresniveau bewegen, knapp unter 400.000 m². Die Flächenreduktion vieler, vor allem größerer Unternehmen, setzt sich fort und scheint auch noch keine Bodenbildung erreicht zu haben. Flächenreduktionen um mehr als 50 % sind keine Seltenheit. Das aktuell noch sehr schwach vertretene mittlere Flächensegment dürfte im Jahresverlauf zulegen. Die Verkleinerung der Unternehmen geht einher mit einer größeren

Preistoleranz zu Gunsten einer besseren Qualität und nachhaltigeren Nutzung. Diese Entwicklung erklärt die Mietpreissteigerungen, die noch nicht zum Stillstand gekommen sind. Der Leerstand ist weiter gestiegen und hat mittlerweile auch den CBD erfasst. Um- und Auszüge durch Flächenrückgaben, Konsolidierungen auf Grund des geringeren Flächenbedarfs und/oder Umzüge in neue Objekte haben dazu geführt, dass die Leerstandsrate über 10 % notiert. Fluch und Segen zugleich sind die um 100 % gestiegenen Untermietflächen, die einerseits den Leerstand erhöhen, andererseits Mietern die Möglichkeit bieten, qualitative hochwertige Flächen mit kürzeren Laufzeiten zu günstigeren Konditionen in

guten Lagen anzumieten, was in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine gute Option darstellt. Dies gilt auch für Verlängerungen, welche ebenfalls zugezogen haben und den Mietern Zeit verschaffen, die aus heutiger Sicht unsichere Entwicklung zu beobachten. Allerdings sollte dies nicht darüber hinwegtäuschen, dass Projekte heute oftmals eine längere Realisierungsdauer haben und es höherer Vorvermietungsquoten für einen Baustart bedarf. Außerdem dauern Anmietungsprozesse aktuell oft signifikant länger. Ein früher Prozessbeginn ist daher oftmals angeraten. Für Projektentwickler mit sicherer Finanzierung kann zunehmend antizyklisches Bauen eine Lösung in der aktuell schwierigen Lage sein.





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.

