

MARKTBERICHT

Frankfurt  
1. Halbjahr 2016



# Bürovermietung und Investment

Accelerating success.





# Bürovermietung

*Frankfurter Bürovermietungsmarkt setzt positive Entwicklung auch im zweiten Quartal unverändert fort*

## Flächenumsatz

Auf dem Bürovermietungsmarkt der Main-Metropole inklusive Eschborn und Offenbach Kaiserlei wurden im ersten Halbjahr 2016 ca. 211.100 m<sup>2</sup> umgesetzt. Dies entspricht einem Plus von rund 20 % im Vergleich zum Vorjahr.



Frankfurt	
IN ZAHLEN	
Einwohner	724.000
Arbeitslosenquote	6,1 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	537.000
EZH-Kaufkraftkennziffer	114,2
Gewerbesteuerhebesatz	460 %
Verfügbares Einkommen pro Kopf	25.046 €

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit, infas geodaten

Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG	
Flächenumsatz	211.100 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer)	210.700 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	38,50 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	19,00 €/m <sup>2</sup>
Flächenbestand	11,6 Mio. m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	11,8 %

Büroflächenumsatz in 1.000 m<sup>2</sup>



Die positive Entwicklung aus dem ersten Quartal hat sich auch in den vergangenen drei Monaten weiter fortgesetzt. Obwohl im zweiten Quartal nur ein Deal im Flächensegment über 5.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen wurde, konnte der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr deutlich gesteigert werden.

Die positive Entwicklung beruht vor allem auf sehr guten Vermietungsumsätzen im Flächensegment zwischen 1.000 und 5.000 m<sup>2</sup>, in dem alleine im zweiten Quartal 19 Mietverträge über 39.000 m<sup>2</sup> abgeschlossen wurden. Auch im kleinteiligen Flächensegment unter 1.000 m<sup>2</sup> ist weiterhin eine hohe Aktivität zu beobachten.

### Nachfrage

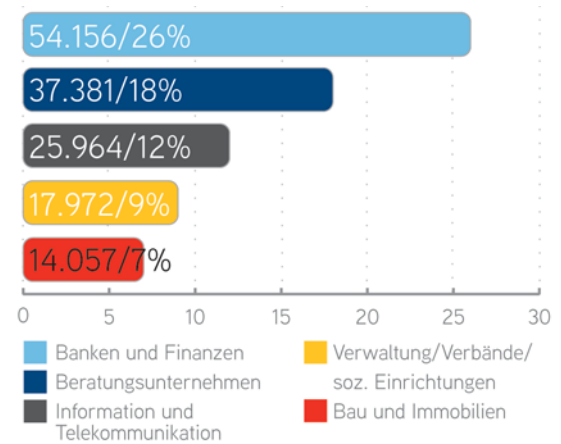
Mit einem Flächenumsatz von fast 55.000 m<sup>2</sup> und einem Marktanteil von über 25 % belegen Banken und Finanzdienstleister wie gewohnt Platz 1 der wichtigsten Branchen in Frankfurt. Beratungsunternehmen folgen auf Platz 2, waren aber mit 58 Mietverträgen für die meisten Abschlüsse verantwortlich. Im zweiten Quartal bauten Banken und Finanzdienstleister ihren Anteil am Flächenumsatz unter anderem durch Abschlüsse von Union Investment an der Neuen Mainzer Straße und von Universum Inkasso an der Hanauer Landstraße nochmal deutlich aus. Im Flächensegment zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 4.000 m<sup>2</sup> konnten aber auch Anmietungen aus weiteren Branchen wie der öffentlichen Verwaltung, dem verarbeitenden Gewerbe oder der IT-Branche registriert werden, welche die breite sektorale Aufstellung in diesem Flächensegment verdeutlichen.

Rund 45 % des Flächenumsatzes im ersten Halbjahr wurde im Frankfurter CBD generiert, der insbesondere von größeren Abschlüssen durch die Europäische Zentralbank (EZB) im Japan Center, von Union Investment oder von der DZ Bank im Kastor profitierte. Fünf Teilmärkte außerhalb des CBDs konnten bereits in den ersten sechs Monaten einen Flächenumsatz von mehr als 10.000 m<sup>2</sup> verbuchen. Im Vorjahr war dies nur in zwei Teilmärkten der Fall. Insbesondere die Teilmärkte Niederrad (19.900 m<sup>2</sup>), Eschborn (18.300 m<sup>2</sup>) und das Ostend (17.400 m<sup>2</sup>) verzeichneten eine hohe Nachfrage, die vor allem durch größere Abschlüsse angetrieben wurde. So waren in Niederrad drei Abschlüsse durch Steigenberger Hotels, die Deutsche Bahn und Atos Worldline für fast 60 % des Flächenumsatzes verantwortlich. Eschborn (SAP) und das Ostend (Universum Inkasso) profitierten vor allem von Einzeldeals, die jedoch durch eine breite Nachfrage im Flächensegment unter 1.000 m<sup>2</sup> unterstützt wurde.

Flächenumsatz nach Mietgröße (in m<sup>2</sup> und %) und Anzahl Mietverträge



Flächenumsatz nach Branchen – Top Five (in m<sup>2</sup>) und Anteil am Flächenumsatz (in %)



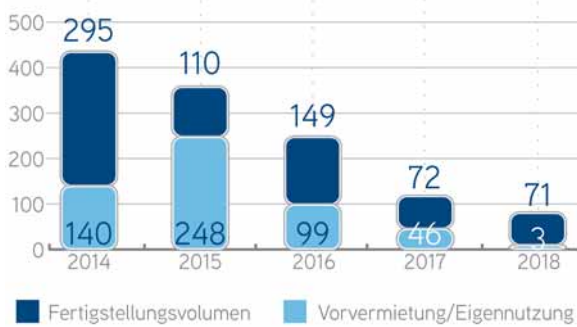
Spitzen- und Durchschnittsmiete (in €/m<sup>2</sup>)



Leerstand (in Mio. m<sup>2</sup>) und Leerstandsrate (in %)



Fertigstellungsvolumen (in 1.000 m<sup>2</sup>) und Vorvermietung/Eigennutzung



## Mieten

Die Spitzen- und Durchschnittsmieten bleiben im Vergleich zum ersten Quartal 2016 unverändert bei 38,50 €/m<sup>2</sup> bzw. 19,00 €/m<sup>2</sup>. Im Jahresvergleich ging die Durchschnittsmiete auf Grund großflächiger Anmietungen in äußeren Teilmärkten des Frankfurter Büromarktes um 1 €/m<sup>2</sup> zurück. Die Spitzenmiete blieb auch im Jahresvergleich konstant.

## Angebot und Leerstand

Bestandsgebäude verzeichneten mit einem Anteil von fast 85 % am Flächenumsatz eine hohe Nachfrage. Nur drei Abschlüsse entfielen auf das Projektstadium und zehn Mietverträge wurde für im Bau befindliche Gebäude unterzeichnet. Bestandsgebäude sind bei Nutzern in Frankfurt aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit der Flächen sowie der meist sehr guten Gebäudequalität beliebt. Da attraktive Projektentwicklungen erst in den kommenden Jahren größere spekulative Flächen auf den Markt bringen, ist weiterhin eine hohe Nachfrage nach Bestandsflächen zu erwarten.

Der seit Jahren zu beobachtende Abbau des Leerstands wurde im ersten Halbjahr 2016 durch die Fertigstellung spekulativ errichteter Büroflächen gebremst. Im ersten Halbjahr 2016 wurden über 70.000 m<sup>2</sup> neu errichtete oder umfassend revitalisierte Bürofläche auf den Markt gebracht von denen rund 50 % nicht vermietet sind. Verantwortlich dafür waren vor allem der Neubau an der Taunusanlage 8 sowie das Turmcenter an der Eschersheimer Landstraße. Der Leerstand blieb dadurch im Vergleich zum Vorjahr konstant bei rund 1,36 Mio. m<sup>2</sup>, was einer Leerstandsquote von 11,8 % entspricht. Da sich die spekulative Bautätigkeit auf den CBD beschränkt, ist in den weiteren Teilmärkten ein anhaltender Abbau des Leerstands zu beobachten.

Im Gesamtjahr 2016 ist nach aktuellem Stand mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 150.000 m<sup>2</sup> zu rechnen. Insgesamt befinden sich fast 300.000 m<sup>2</sup> im Bau, die voraussichtlich in den Jahren 2016 bis 2019 fertiggestellt werden.

## Fazit und Ausblick

Der Frankfurter Büervermietungsmarkt verzeichnet ein positives erstes Halbjahr mit einer hohen Nachfrage in allen Flächensegmenten. Auf Basis der aktuell am Markt aktiven Gesuche erwarten wir eine Fortsetzung der hohen Aktivität und ein Jahresergebnis von über 400.000 m<sup>2</sup>. Sollte es bereits in den kommenden Monaten aufgrund des „Brexit“ zur Verlagerung von Arbeitsplätzen aus London nach Frankfurt kommen, könnten hiervon deutliche Impulse für den Vermietungsmarkt ausgehen. In diesem Fall wäre bereits kurz- bis mittelfristig mit einem Anstieg des Flächenumsatzes in Verbindung mit einem weiteren Abbau des Leerstands sowie steigenden Mietpreise zu rechnen.

## Der Markt im Überblick

LAGE		FLÄCHENUMSATZ (in m <sup>2</sup> )	VERMIETUNGS- UMSATZ (in €/m <sup>2</sup> )	ERZIELBARE MIETPREISE (in €/m <sup>2</sup> )	Ø-MIETE (in €/m <sup>2</sup> )	LEERSTANDS- QUOTE (in %)	LEERSTAND (in m <sup>2</sup> )
(1)	Bankenviertel	60.400	60.400	22,00 - 42,00	30,00	16,3%	235.300
(2)	Westend	16.300	16.300	16,00 - 35,50	22,10	10,0%	80.700
(3)	City	17.100	17.100	12,00 - 36,00	21,80	7,1%	83.900
(4)	Hauptbahnhof/ Westhafen	9.100	8.700	10,00 - 22,50	16,60	8,4%	84.100
(5)	Bockenheim	1.800	1.800	12,00 - 17,00	14,40	5,7%	13.800
(6)	Europaviertel/ Messe	1.400	1.400	17,50 - 20,00	19,10	6,4%	5.900
(7)	City West	5.500	5.500	11,00 - 18,50	12,80	15,4%	97.300
(8)	Frankfurt Süd	10.900	10.900	10,00 - 19,00	14,00	7,4%	50.300
(9)	Airport	6.900	6.900	15,00 - 26,00	18,30	15,4%	80.600
(10)	Frankfurt West	6.600	6.600	9,00 - 13,00	11,30	7,6%	106.700
(11)	Frankfurt Nord	2.300	2.300	8,50 - 12,50	11,00	11,9%	51.100
(12)	Mertonviertel	14.900	14.900	9,00 - 11,00	10,90	31,8%	83.600
(13)	Ostend West	17.400	17.400	9,50 - 16,50	14,50	5,4%	25.300
(14)	Ostend Ost	2.000	2.000	8,00 - 12,00	9,10	14,3%	36.700
(15)	Niederrad	19.900	19.900	9,00 - 14,50	12,20	15,2%	102.500
(16)	Eschborn	18.300	18.300	9,00 - 15,00	10,50	17,1%	159.700
(17)	Kaiserlei	300	300	9,50 - 12,00	11,00	29,0%	62.800
<b>GESAMTMARKT</b>		<b>211.100</b>	<b>210.700</b>	<b>8,00 - 42,00</b>	<b>19,00</b>	<b>11,8%</b>	<b>1.360.300</b>





Dr. Tobias Dichtl  
Senior Consultant | Research

Colliers International Frankfurt GmbH  
Thurn-und-Taxis-Platz 6  
D – 60313 Frankfurt am Main

TEL +49 69 719 192-29



# Investment

## Frankfurter Investmentmarkt startet Aufholjagd im zweiten Quartal

### Transaktionsvolumen

Im ersten Halbjahr wurden auf dem gewerblichen Immobilienmarkt der Main-Metropole rund 1,7 Mrd. € investiert, was einem Rückgang von rund 39 % entspricht. Betrachtet man die vergangenen drei Monate so zeigt sich, dass der Frankfurter Investmentmarkt eine deutliche Belebung erfahren hat. Im zweiten Quartal wurde über eine Milliarde € in Gewerbeimmobilien investiert, wobei der Verkauf des IBC an der Theodor-Heuss-Allee mit einem Transaktionsvolumen von rund 400 Mio. € die einzige Transaktion im Preissegment über 100 Mio. € war. Rund 45 % des Transaktionsvolumens wurde im Preissegment zwischen 50 und 100 Mio. € investiert, was die hohe Nachfrage in diesem Marktsegment unterstreicht.

### Käufer- und Verkäufergruppen

Sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite zeigten sich Vermögensverwalter, die Gelder für Dritte verwalten und investieren, als aktivste Akteure im ersten Halbjahr 2016. Sieben Zukäufen mit einem Volumen von rund 587 Mio. € stehen sechs Verkäufe mit einem Volumen von ca. 561 Mio. € gegenüber. Auf Käuferseite folgen Offene Immobilienfonds und Spezialfonds (ca. 440 Mio. €) und Projektentwickler (ca. 182 Mio. €) auf den Plätzen zwei und drei. Auf Verkäuferseite trennten sich Projektentwickler von elf Gebäuden mit einem Volumen von rund 446 Mio. € wozu vor allem der Verkauf des „Meandris“ an der Europaallee durch die Strabag an Triuva beitrug. Weiterhin wechselten zwei Hotelprojekte am Flughafen sowie das Hotelprojekt auf dem ehem. Areal des Bundesrechnungshofs im ersten Halbjahr den Besitzer. Auch Offene Immobilienfonds und Spezialfonds spielen auf Verkäuferseite weiterhin eine große Rolle und trennten sich von Immobilien im Wert von rund 283 Mio. €. Der große Anteil von Kapitalsammelstellen auf Verkäufer- und Käuferseite zeigt, dass viele Akteure das aktuelle Marktumfeld nutzen, um ihre Bestände zu bereinigen und an neue Investitionsstrategien anzupassen.

Investoren aus dem Ausland steigerten ihre Aktivität im Verlauf des zweiten Quartals, zeigen sich aber mit einem Anteil von rund 22 % am Transaktionsvolumen auf Käuferseite weiterhin zurückhaltend. Bei den vier größten Transaktionen des bisherigen Jahres standen nationale Investoren auf der Käuferseite. Traditionell sind insbesondere die großvolumigen Investitionsobjekte bei internationalen Investoren beliebt. Für den weiteren Jahresverlauf ist mit einer deutlichen Steigerung der

Fast Facts	
INVESTMENT	
Transaktionsvolumen	1.692 Mio. €
Größte Käufergruppe: Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	35,0 %
Größte Verkäufergruppe: Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	33,0 %
Wichtigster Immobilientyp: Büro	81,0 %
Spitzenrendite Büro	4,30 %

Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Mrd. €)



Aktivität zu rechnen, da internationale Investoren bei Transaktionen im Preissegment von über 100 Mio. € zum Zuge kommen könnten.

### Investitionsobjekte

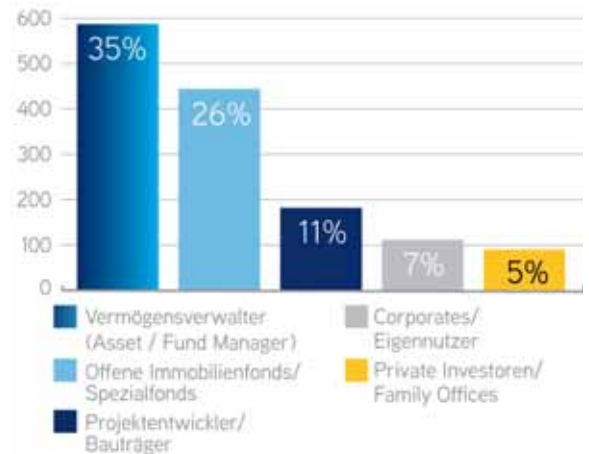
Nachdem im ersten Quartal noch Hotelimmobilien einen für Frankfurt ungewöhnlich hohen Anteil am Transaktionsvolumen erzielten, haben sich Büroimmobilien in der Gunst der Investoren im Laufe des zweiten Quartals wieder mit deutlichem Abstand an die Spitze gesetzt. Der hohe Marktanteil von Hotelimmobilien im ersten Quartal war vor allem auf die vergleichsweise geringe Gesamtzahl an Transaktionen zurückzuführen, bei denen Hotelimmobilien mit fünf Transaktionen überdurchschnittlich stark vertreten waren. Betrachtet man nun das gesamte erste Halbjahr, wurden rund 1,4 Mrd. € in Büroimmobilien investiert, was einem Anteil von über 75 % am Transaktionsvolumen entspricht. Platz 2 belegen weiterhin Hotelimmobilien mit rund 300 Mio. € Alle weiteren Assetklassen verzeichneten nur eine verhaltene Aktivität, wobei dies vor allem dem stark limitierten Angebot geschuldet ist.

Unverändert günstige Finanzierungsbedingungen, der Mangel an rentierlichen alternativen Anlageoptionen und die daraus resultieren hohe Nachfrage nach Immobilien setzten die Renditen in Frankfurt weiter unter Druck. Die (Brutto-) Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt zum Ende des ersten Halbjahres bei 4,30 % und damit 30 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahres. Noch stärkere Rückgänge verzeichneten Einzelhandelsobjekte im High-Street-Segment (- 55 Basispunkte auf 3,50 %) und Logistikimmobilien (- 55 Basispunkte auf 5,50 %).

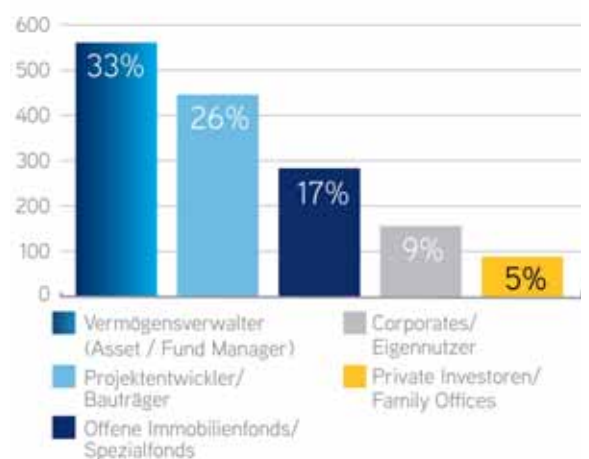
### Fazit und Prognose

Der Frankfurter Investmentmarkt verzeichnet im zweiten Quartal eine Belebung, bleibt aber zum Halbjahr weiter deutlich hinter dem Ergebnis des Vorjahreszeitraums zurück. Zurückzuführen ist dies nicht auf eine Nachfrageschwäche, sondern auf das Ausbleiben großvolumiger Transaktionen im bisherigen Jahresverlauf, die einen großen Einfluss auf das Gesamtvolumen ausüben. Die bereits zu beobachtende Belebung des Marktes wird sich im weiteren Jahresverlauf fortsetzen. In allen Preissegmenten befinden sich weitere Transaktionen in der Vorbereitungsphase oder bereits im Verkaufsprozess. Wie in den vergangenen Jahren erwarten wir, dass ein Großteil des Transaktionsvolumens auf die letzten Monate des Jahres entfällt und wir somit den typischen Jahresendspurt auf dem Investmentmarkt erleben. Ein Transaktionsvolumen auf dem Niveau des Vorjahres bleibt damit weiter realistisch.

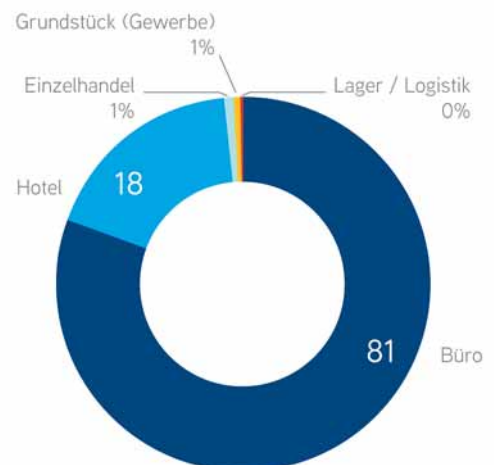
Transaktionsvolumen nach Käufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



Transaktionsvolumen nach Verkäufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



Anteil der Immobilientypen (in %)



# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 153  
Kanada: 34  
Lateinamerika: 24  
Asien / Pazifik: 231  
EMEA: 112

Autor:

Dr. Tobias Dichtl  
Senior Consultant | Research  
+49 69 719192-29  
tobias.dichtl@colliers.com

Colliers International Frankfurt GmbH  
Thurn-und-Taxis-Platz 6  
D - 60313 Frankfurt am Main  
Tel +49 69 719192-0



## € 2,3

Milliarden Umsatz weltweit

## € 103

Milliarden Transaktionsvolumen bei  
mehr als 80.000 Investment- und  
Vermietungsdeals

## 186

Millionen m<sup>2</sup> gemanagte Flächen

## 16.000

Mitarbeiter weltweit

## Über Colliers International Deutschland

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig.*

colliers.de

Bildnachweis

U1 - Fotolia-#102097649-djama-Frachtschiff, Frankfurter Skyline  
U2 - ThinkstockPhotos-480179241

Copyright © 2016 Colliers International Frankfurt GmbH

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2016. Alle Rechte vorbehalten.

