

# BÜROVERMIETUNG UND INVESTMENT

Q1 - 3 2016

Accelerating success.

## Büromarkt weiterhin sehr dynamisch – Investmentmarkt mit anhaltend hoher Nachfrage

Daniel Zöggeler | Research | Frankfurt

### Bürovermietung

**Auf dem Bürovermietungsmarkt der Main-Metropole inklusive Eschborn und Offenbach Kaiserlei wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2016 ca. 344.300 m<sup>2</sup> umgesetzt. Dies entspricht einem Plus von rund 28 % im Vergleich zum Vorjahr.**

Hohe Nachfrage in allen Flächensegmenten

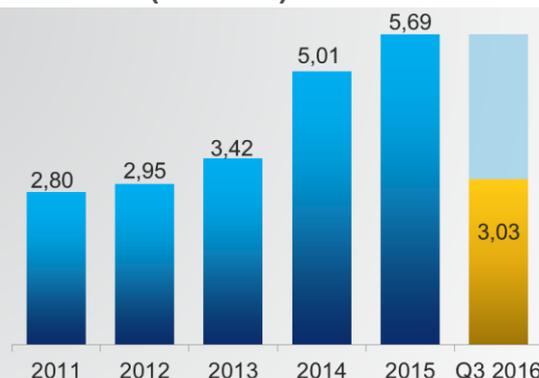
Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt nimmt den Schwung aus dem ersten Halbjahr mit in die zweite Jahreshälfte und verzeichnet einen erneuten Anstieg der Nachfrage. Neben einem Mietvertrag über etwas mehr als 10.000 m<sup>2</sup> durch die Commerzbank in der City West sowie drei Anmietungen zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup> durch LG Electronics, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) und die Deutsche Bank sind vor allem die Flächensegmente zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup> (+36 %) sowie 2.000 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> (+47 %) hervor zu heben und für die Steigerungen des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verantwortlich.

In allen weiteren Flächensegmenten waren ebenfalls zweistellige prozentuale Steigerungen des Flächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu beobachten. Die Anzahl der abgeschlossenen Mietverträge stieg um rund 15 % auf 478.

Büroflächenumsatz in Frankfurt  
(in 1.000 m<sup>2</sup>)



Gewerbliches Transaktionsvolumen in  
Frankfurt (in Mrd. €)



## Großabschlüsse konzentrieren sich auf die äußeren Teilmärkte

Der Anteil des CBDs am Flächenumsatz liegt Ende des dritten Quartals bei rund 41% und damit leicht über dem Wert des Vorjahres. Ausschlaggebend waren neben dem Abschluss der EZB im Japan Center und der Union Investment an der Neuen Mainzer Straße vor allem Mietvertragsabschlüsse im kleinen und mittleren Flächensegment. Der Großteil der Mietverträge über 5.000 m<sup>2</sup> entfiel auf Teilmärkte außerhalb des CBDs wie die City West, Eschborn oder das Offenbacher Kaiserlei.

## Banken und Berater mit gewohnt hoher Nachfrage, IT-Branche steigert Marktanteil durch zwei Großabschlüsse

Mit einem Flächenumsatz von über 87.000 m<sup>2</sup> und einem Marktanteil von rund 25 % belegen Banken und Finanzdienstleister wie gewohnt Platz 1 der wichtigsten Branchen in Frankfurt. Beratungsunternehmen folgen auf Platz 2, schlossen mit 87 Mietverträgen jedoch fast doppelt so viele Verträge ab wie die Banken, die traditionell durch Großabschlüsse hohe Marktanteile erzielen. Wie im bisherigen Jahresverlauf zeigt sich auch im dritten Quartal eine breite Branchennachfrage. Neben Banken und Beratern konnten vor allem IT-Unternehmen durch die Abschlüsse von SAP und LG Electronics ihren Marktanteil aus dem Vorjahr steigern. Insgesamt überschritten in den ersten neun Monaten sieben Branchen die Schwelle von 10.000 m<sup>2</sup>.

## Mietpreise verzeichnen Rückgang durch Abschlüsse in günstigeren Teilmärkten

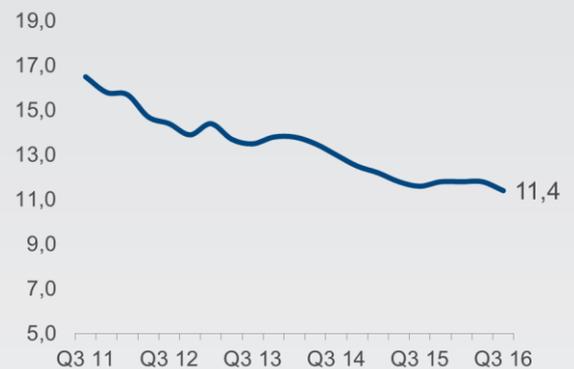
Die Spitzenmiete verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang um ca. 1,3 % auf 38,00 €/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete fiel, beeinflusst von großen und vergleichsweise günstigen Abschlüssen in den äußeren Teilmärkten, um 10 % auf 18,00 €/m<sup>2</sup>.

## Positives Vermietungsergebnis führt zu erneutem Leerstandsrückgang

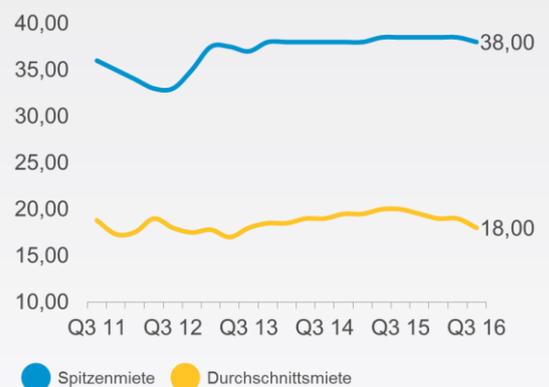
Der Leerstand im Marktgebiet Frankfurt verzeichnete im dritten Quartal 2016 einen Rückgang von über 40.000 m<sup>2</sup> bzw. 40 Basispunkte auf aktuell 11,4 %. Die Nachfrage der Büromieter konzentriert sich weiterhin stark auf Bestandsgebäude. Nur rund 9 % der vermieteten Fläche entfiel auf Projekte oder Objekte, die sich aktuell im Bau befinden. Über 90 % des Flächenumsatzes haben sich somit direkt auf den Leerstand ausgewirkt. Auf der Gegenseite bleibt das Neubauangebot weiterhin überschaubar. Für das Gesamtjahr 2016 rechnen wir mit einem Fertigstellungsvolumen von 130.000 m<sup>2</sup>, von denen bereits heute ca. 68 % vermietet sind. Erst ab ca. Ende 2018 bzw. Anfang 2019 ist aufgrund einiger Großprojekte (Marienturm & Omniturm) wieder mit deutlich höheren Fertigstellungszahlen zu rechnen.

Fast Facts	
Bürovermietung	
Flächenumsatz	344.300 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	343.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	38,00 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete	18,00 €/m <sup>2</sup>
Leerstandsquote	11,4 %
Flächenbestand	11,5 Mio. m <sup>2</sup>

## Entwicklung der Leerstandsquote (in %)



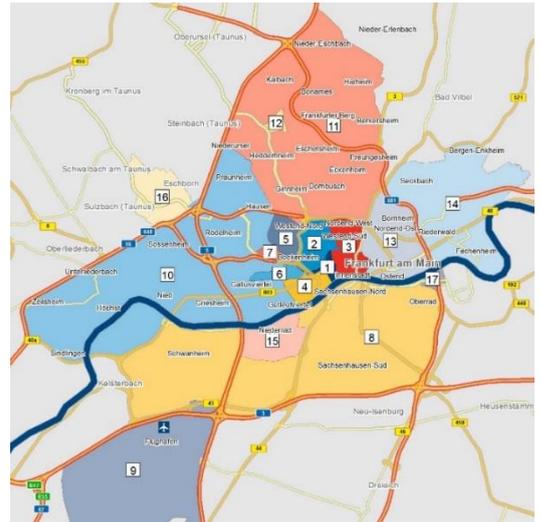
## Entwicklung der Durchschnitts- und Spitzenmiete (in €/m<sup>2</sup>)



## Ausblick

Der Frankfurter Büovermietungsmarkt verzeichnet eine sehr positive Entwicklung in den ersten neun Monaten des Jahres 2016. Der Markt nimmt den Schwung aus dem ersten Halbjahr nahtlos mit in die zweite Jahreshälfte und steuert auf ein sehr gutes Jahresergebnis zu. Mit Blick auf die aktuell noch am Markt aktiven Gesuche erwarten wir auch für das letzte Quartal des Jahres eine hohe Aktivität auf dem Büovermietungsmarkt. Nach zwei Jahren mit einem Flächenumsatz von unter 400.000 m<sup>2</sup> rechnen wir in diesem Jahr mit einem Ergebnis, das diese Schwelle deutlich überschreitet und an den 10-Jahres-Durchschnitt von ca. 460.000 m<sup>2</sup> heranreichen kann.

## Teilmarktkarte Büomarkt Frankfurt



## Büovermietungsmarkt Frankfurt (1. - 3. Quartal 2016)

### Der Markt im Überblick

Teilmarkt	Flächenumsatz (in m <sup>2</sup> )	Erzielbare Mietpreise	Durchschnittsmiete (in €/m <sup>2</sup> )	Leerstandsquote (in %)	Leerstand (in m <sup>2</sup> )
(1) Bankenviertel	86.900	25,00 - 41,00	29,00	16,8	242.800
(2) Westend	24.800	18,00 - 35,50	22,50	9,5	77.200
(3) City	28.400	12,00 - 36,00	20,80	6,8	80.850
(4) Hauptbahnhof/Westhafen	22.200	9,00 - 22,50	16,60	8,1	81.000
(5) Bockenheim	2.600	12,00 - 17,00	15,00	5,4	13.200
(6) Europaviertel/Messe	2.200	16,50 - 20,00	19,30	3,3	3.000
(7) City West	17.300	11,50 - 18,50	13,20	13,6	85.800
(8) Frankfurt Süd	14.300	10,50 - 19,00	14,20	7,8	52.600
(9) Airport	8.600	15,00 - 26,00	18,00	15,1	79.150
(10) Frankfurt West	12.200	9,00 - 13,00	11,30	7,4	100.000
(11) Frankfurt Nord	5.800	8,50 - 12,50	11,50	11,0	47.350
(12) Mertonviertel	15.200	9,50 - 12,00	10,50	31,0	81.550
(13) Ostend West	29.100	8,00 - 16,50	13,80	5,8	27.350
(14) Ostend Ost	2.800	8,00 - 12,50	9,50	14,7	37.600
(15) Niederrad	25.400	9,00 - 15,00	12,30	14,9	100.500
(16) Eschborn	33.600	9,00 - 16,50	11,50	17,1	159.700
(17) Kaiserlei	13.000	9,00 - 12,00	10,80	21,9	47.500
<b>Gesamtmarkt</b>	<b>344.300</b>	<b>8,00 - 41,00</b>	<b>18,00</b>	<b>11,4</b>	<b>1.317.200</b>

Quelle: Colliers International

## Investment

**Auf dem gewerblichen Immobilienmarkt der Main-Metropole wurden in den ersten neun Monaten des Jahres 2016 rund 3,0 Milliarden Euro investiert, was einem Rückgang von rund 24 % entspricht.**

**Nachfrage nach Gewerbeimmobilien bleibt ungebrochen hoch**

Der Frankfurter Investmentmarkt gewinnt weiter an Fahrt, auch wenn das Transaktionsvolumen weiterhin unter dem Rekordergebnis des Vorjahres liegt. Der Rückgang von rund 24 % ist daher auch kein Signal der schwindenden Nachfrage, sondern ist viel mehr dem sehr hohen Vorjahresergebnis und dem nochmals gesunkenen Angebot an attraktiven Investitionsobjekten geschuldet. Rund die Hälfte des im dritten Quartals erzielten Transaktionsvolumens entfiel auf die größte Transaktion des Jahres: den Verkauf des Hochhauses der Commerzbank.

**Büroimmobilien dominieren den Markt im bisherigen Jahresverlauf**

Angetrieben sowohl durch eine hohe Anzahl an Transaktionen als auch durch den Verkauf sogenannter „Big Tickets“, bestimmen Büroimmobilien in den ersten drei Quartalen klar den Markt und zeichnen sich für rund 90 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Auch in Frankfurt versuchen Investoren zunehmend auf andere Assetklassen auszuweichen, um den Nachfrage- und Renditedruck auf dem Büroinvestmentmarkt zu umgehen. Das begrenzte Angebot bietet hier aber nur wenige Investitionsmöglichkeiten. Neue Hotelprojekte wechseln bereits in einem sehr frühen Entwicklungsstadium den Besitzer, während Einzelhandelsimmobilien in den Haupteinkaufsstraßen nur sehr selten am Markt angeboten werden.

**Frankfurt weiterhin im Fokus internationaler Investoren**

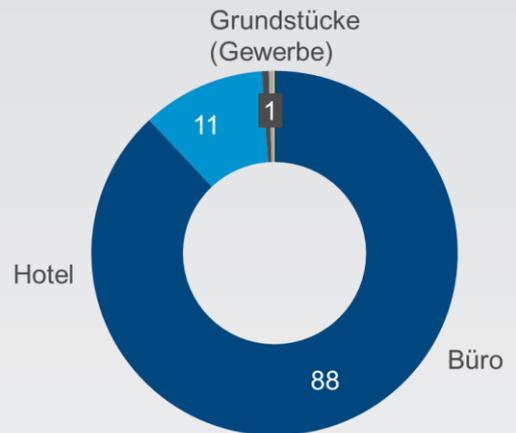
Investoren aus dem Ausland steigerten ihre Aktivität im Verlauf des dritten Quartals deutlich und bauten ihren Anteil auf Käuferseite von 22 % im ersten Halbjahr auf aktuell ca. 35 % aus. Frankfurt bleibt für internationale Investoren einer der wichtigsten Investmentmärkte in Europa. Nachdem sie im ersten Halbjahr zwar am Markt aktiv waren, bei größeren Transaktionen jedoch nicht zum Zuge kamen, änderte sich dies mit dem Kauf des Commerzbank Hochhauses durch Samsung Life Insurance. Auch im weiteren Jahresverlauf und darüber hinaus ist nicht mit einer Veränderung der Nachfragesituation aus dem Ausland zu rechnen. Aufgrund des hohen Wettbewerbs wird sich das jedoch nicht immer in den Transaktionsergebnissen niederschlagen.

### Fast Facts

#### Investment

Transaktionsvolumen	3.027 Mio. €
Größte Käufergruppe: Vermögensverwalter (Asset / Fund Manager)	45,0 %
Größte Verkäufergruppe: Geschlossene Immobilienfonds	28,9 %
Wichtigster Immobilientyp: Büro	88,1 %
Spitzenrendite Büro	4,30 %

### Anteil der Immobilientypen (in %)



### Anlagevolumen nach Käufergruppe (in Mio. €)



## Renditen weiter unter Druck, aber im Vergleich zum Vorquartal stabil

Unverändert günstige Finanzierungsbedingungen, der Mangel an rentierlichen alternativen Anlageoptionen und die daraus resultierende hohe Nachfrage nach Immobilien setzten die Renditen in Frankfurt weiter unter Druck, auch wenn sich die Werte im Vergleich zum Vorquartal nicht verändert haben. Die (Brutto-) Spitzenrendite für Büroimmobilien liegt weiterhin bei 4,30 %, für Einzelhandelsobjekte im High-Street-Segment bei 3,50 % und für Logistikimmobilien bei 5,50 %.

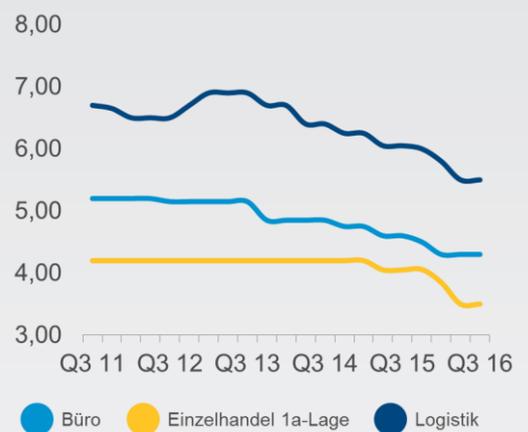
## Ausblick: Nachfrage hält unverändert an, Rekordergebnis des Vorjahres in Reichweite

Der Frankfurter Investmentmarkt verzeichnet eine unverändert hohe Nachfrage und erzielt nach neun Monaten ein sehr gutes Ergebnis, das jedoch noch nicht an das Vorjahresergebnis heranreicht. Das Produktangebot hält weiterhin nicht mit der Nachfrage mit und bildet somit den Flaschenhals auf dem Frankfurter Investmentmarkt. Obwohl viele Eigentümer im aktuellen Marktumfeld nicht bereit sind, sich von ihren Immobilien zu trennen, da ihnen alternative Investitionsmöglichkeiten fehlen, werden aktuell noch mehrere „Big Tickets“ am Markt gehandelt. Wir erwarten daher für das letzte Quartal des Jahres eine anhaltend hohe Nachfrage und ein reges Transaktionsgeschehen, das bei erfolgreichem Abschluss der ausstehenden Großtransaktionen an das Vorjahresergebnis anknüpfen kann.

## Transaktionsvolumen nach Verkäuferbranche (in Mio. €)



## Bruttoanfangsrendite nach Nutzungsarten (in %)



# 554 Büros in 66 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **153**

Kanada: **34**

Lateinamerika: **24**

Asien/Pazifik: **231**

EMEA: **112**

**€ 2,3**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**€ 103**

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als  
80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

**186**

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

**16.000**

Mitarbeiter  
weltweit

Autor:

Daniel Zöggeler  
Analyst | Research | Frankfurt  
+49 69 719192-33  
daniel.zoeggeler@colliers.com

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



## Über Colliers International

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 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.

[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Bildnachweis: Frankfurt Skyline iStockphoto©Thinkstock

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



Accelerating success.