MARKTBERICHT

Frankfurt
1. Halbjahr 2017

Colliers INTERNATIONAL

Accelerating success.

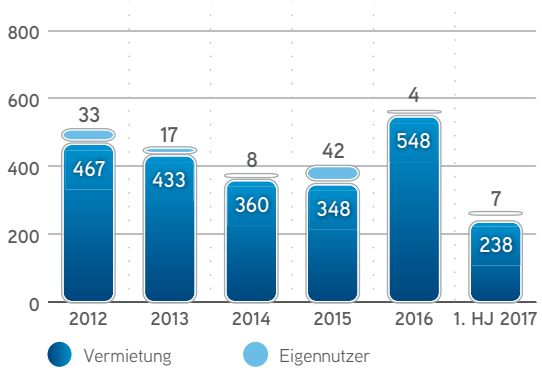
Bürovermietung und Investment

Frankfurt	
IN ZAHLEN	
Einwohner	730.000
Fläche	248 km²
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	560.000
EZH-Kaufkraftkennziffer	113,8
Arbeitslosenquote	5,7 %
Gewerbesteuerhebesatz	460 %
Verfügbares Einkommen/Kopf	25.553 €

Quellen: Statistisches Bundesamt, Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit, Nexiga GmbH

Fast Facts	
BÜROVERMIETUNG	
Flächenumsatz	245.000 m²
Vermietungsumsatz (ohne Eigennutzer)	238.200 m²
Spitzenmiete	37,50 €/m²
Durchschnittsmiete	18,80 €/m²
Leerstandsquote	10,8 %
Flächenbestand	11,5 Mio. m²

Büroflächenumsatz in 1.000 m²

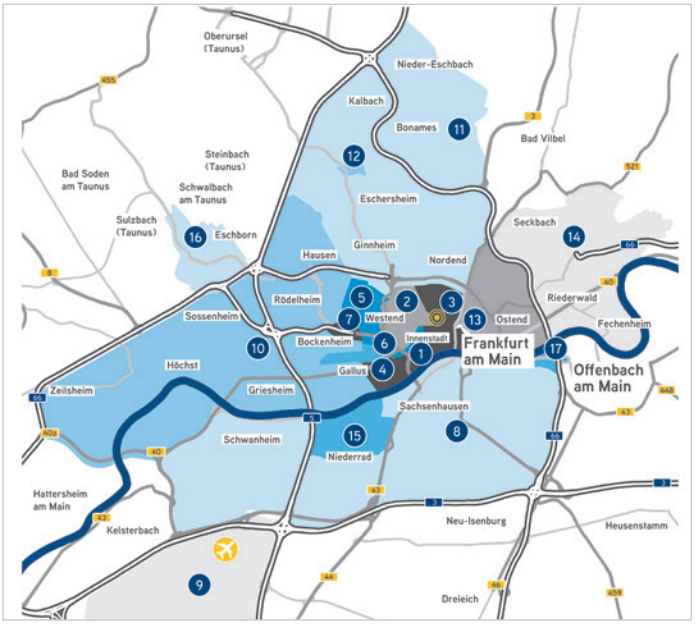


Bürovermietung

Flächenumsatz

Auf dem Bürovermietungsmarkt der Mainmetropole inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei wurden im 1. Halbjahr 2017 circa 245.000 m² umgesetzt. Damit wurde das bereits gute Vorjahresergebnis um rund 16 % übertroffen und der beste Flächenumsatz zum Halbjahr seit 2008 erreicht.

Die hohe Nachfrage auf dem Bürovermietungsmarkt hat sich damit auch 2017 weiter fortgesetzt. Obwohl im 1. Halbjahr bislang nur ein Großabschluss über 10.000 m² Fläche registriert wurde, verzeichnete der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Steigerung. Die positive Entwicklung beruht dabei auf einer breiten Vermietungsaktivität in nahezu allen Größenklassen. Insbesondere im Bereich ab 5.000 m² stieg der Umsatz im Jahresvergleich deutlich um mehr als 35 % auf ein Volumen von rund



64.200 m² an. Auch im kleinteiligen Flächensegment bis 500 m² ist eine weiterhin hohe Aktivität zu beobachten.

Räumlich konzentriert sich die Nachfrage vor allem auf zentrale Lagen wie beispielsweise das Bankenviertel, wo über 20 % des Umsatzes registriert wurden. Die übrigen Teilmärkte profitieren teilweise von einzelnen größeren Abschlüssen. Mit einem dynamischen Flächenumsatz zeigt sich Eschborn auch nach dem sehr guten Jahresergebnis von 2016 wieder in einer äußerst positiven Verfassung – im 1. Halbjahr wurden dort fast 25.000 m² Fläche angemietet. Damit liegt der Teilmarkt hinsichtlich des Take-Ups auf Platz 4.

Angebot und Leerstand

Auch im 1. Halbjahr 2017 hat sich der Leerstandsabbau auf dem Büromarkt weiter fortgesetzt. So standen zum Ende des 2. Quartals rund 1,24 Mio. m² Fläche für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung. Die Leerstandsquote liegt damit bei 10,8 % und hat im Jahresvergleich deutlich um 100 Basispunkte nachgegeben.

Eine Trendumkehr bei der Leerstandsentwicklung ist auch in den kommenden Monaten nicht in Sicht. Unter anderem bedingt durch eine geringe Neubautätigkeit, den andauernden Trend zur Umwandlung von Büroflächen zu Wohnen und der dynamischen Nachfrage im Bestand wird der Leerstand weiterhin unter Druck bleiben. Die Leerstände sind im Marktgebiet jedoch äußerst ungleich verteilt. So liegen die Leerstandsquoten in einigen Teilmärkten wie dem Europaviertel, der City und Bockenheim bereits weit unter 6 %, während teilweise in peripheren Lagen nach wie vor hohe Verfügbarkeiten registriert werden.

Die unterdurchschnittlichen Fertigstellungszahlen setzen sich indes auch 2017 unverändert fort. Die geringe Bautätigkeit äußert sich daher momentan in einer hohen Nachfrage nach Bestandsobjekten: So entfielen im 1. Halbjahr nur gut 8 % des Flächenumsatzes auf Projektentwicklungen.

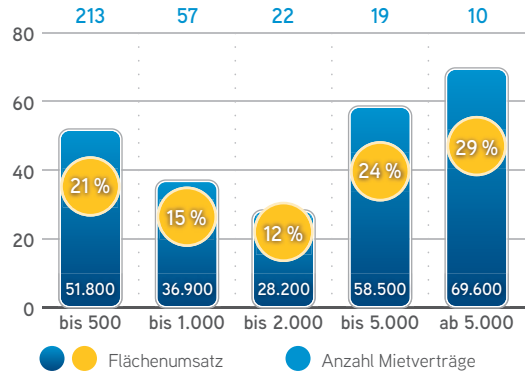
Von den neun Projekten mit rund 116.000 m² Fläche, die 2017 fertiggestellt werden sollen, sind bereits 84 % Fläche belegt. Auch 2018 wird die moderate Bautätigkeit weiter anhalten. Mit einer Belegungsquote von 47 % sind im kommenden Jahr derzeit noch rund 61.000 m² der knapp 117.000 m² entstehenden Fläche nicht vermietet.

Als Reaktion auf die gute Nachfrage und den zuletzt deutlichen Leerstandsabbau sind Projektentwickler zunehmend bereit, größere Projekte spekulativ zu beginnen. So wird die Bautätigkeit mit den beiden Vorhaben OMNITURM auf dem Metzler-Areal und der Marieninsel mit über 90.000 m² spekulativer Bürofläche in 2019 deutlich ansteigen. Weitere Projekte in Innenstadtlage wie beispielsweise die Bebauung des ehemaligen Deutsche-Bank-Areals (Projekt FOUR) durch Groß & Partner werden voraussichtlich in den kommenden Jahren folgen.

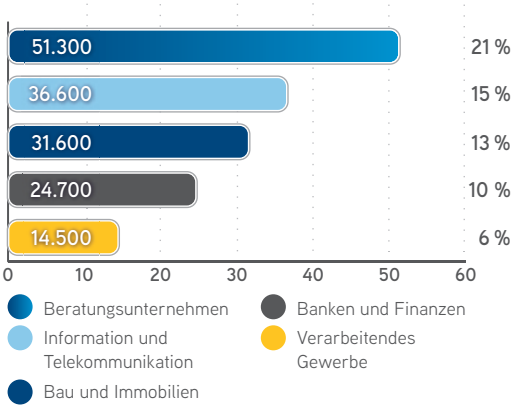
Der Markt im Überblick

LAGE	FLÄCHENUMSATZ (inkl. Eigennutzer) in m²	VERMIETUNGSUMSATZ (exkl. Eigennutzer) in m²	ERZIELTE MIETPREISSPANNEN in €/m² mtl.	DURCHSCHNITTSMIETE in €/m² mtl.	FLÄCHENLEERSTAND (inkl. Untermietflächen) in m²	FERTIGSTELLUNGEN 2017 in m²
1 Bankenviertel	54.500	53.200	24,00 - 42,00	27,00	175.000	16.000
2 Westend	28.500	28.500	18,00 - 36,00	25,00	64.900	21.400
3 City	23.000	23.000	12,00 - 36,00	21,00	66.500	800
4 Hauptbahnhof/Westhafen	26.900	26.900	10,00 - 25,00	16,50	66.100	37.300
5 Bockenheim	2.700	2.700	12,00 - 15,50	14,50	15.300	0
6 Europaviertel/Messe	2.500	2.500	17,50 - 22,00	18,60	1.500	0
7 City West	11.900	11.900	11,00 - 20,00	15,00	80.100	0
8 Frankfurt Süd	3.500	3.400	10,50 - 21,00	14,10	42.000	0
9 Airport	14.200	14.200	15,00 - 26,00	18,70	77.600	6.600
10 Frankfurt West	6.300	6.300	9,00 - 13,00	11,10	76.500	800
11 Frankfurt Nord	700	700	8,50 - 13,50	10,50	51.200	5.100
12 Mertonviertel	1.200	1.200	9,50 - 13,00	11,50	118.700	9.000
13 Ostend West	16.900	11.500	9,50 - 18,00	14,00	25.900	15.200
14 Ostend Ost	10.000	10.000	8,00 - 13,00	9,70	51.700	3.800
15 Niederrad	6.200	6.200	9,00 - 15,00	12,80	93.300	0
16 Eschborn	24.800	24.800	9,00 - 15,00	11,30	171.900	0
17 Kaiserlei	11.100	11.100	10,00 - 12,50	11,00	59.600	0
Stadtgebiet	**245.000**	**238.200**	**8,00 - 42,00**	**18,80**	**1.237.800**	**116.000**

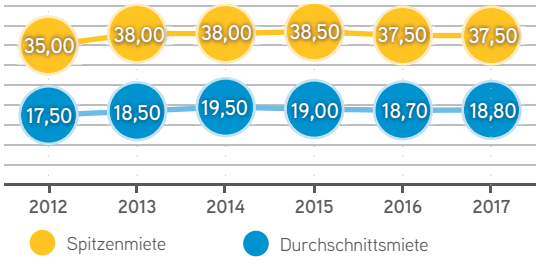
Flächenumsatz nach Mietgröße (in m² und %) und Anzahl Mietverträge



Flächenumsatz nach Branchen – Top Five (in m²) und Anteil am Flächenumsatz (in %)



Spitzen- und Durchschnittsmiete (in €/m²)



Nachfrage

Bereits im 1. Quartal musste sich der traditionell stark vertretene Banken- und Finanzsektor einer hohen Nachfrage aus anderen Branchen unterordnen. Diese Entwicklung hat sich auch in den vergangenen drei Monaten weiter fortgesetzt.

Der Bankensektor war im 1. Halbjahr zwar mit den Anmietungen der Bundesbank im Trianon über 7.000 m² und der EZB im Japan Center über 6.750 m² für zwei von insgesamt zehn Großabschlüssen über 5.000 m² verantwortlich, aufgrund der hohen Aktivität von Beratern, IT-Unternehmen und dem Bau- und Immobiliensektor liegt die Finanzbranche im Ranking der wichtigsten Nachfragegruppen aktuell jedoch nur auf Platz 4.

Mit einem Umsatz von rund 51.300 m² vereinten die Berater mehr als 20 % des registrierten Flächenumsatzes auf sich. Hinsichtlich der Anzahl der Abschlüsse liegt die Branche ebenfalls deutlich vorn. Auch der bislang größte Abschluss im Jahresverlauf wurde mit der Anmietung von rund 11.800 m² im Junghof Plaza durch Clifford Chance von einer Anwaltskanzlei getätigt.

Mit einem relativ deutlichem Abstand und einem Flächenumsatz von rund 36.600 m² folgt die IT-Branche auf Platz 2 der wichtigsten Branchen. Der Bereich Information und Telekommunikation generierte dabei viel Umsatz in äußeren Teilmärkten wie Eschborn oder dem Flughafen.

Das starke Abschneiden der Bau- und Immobilienbranche ist deutlich durch einige Einflüsse von Business Centern beeinflusst. So entfallen mehr als die Hälfte des Flächenumsatzes im Bereich Bau und Immobilien auf insgesamt acht Abschlüsse von Co-Working-Anbietern wie Design Offices, WeWork oder work republic. Die größte Vermietung im Jahresverlauf wurde bislang durch WeWork über knapp 5.100 m² im Junghof getätigt.

Mieten

Die Spitzenmiete bleibt im Vergleich zum 1. Quartal 2017 unverändert stabil bei 37,50 €/m². Im Jahresvergleich gab die Spitzenmiete aufgrund einer geringeren Anzahl an Abschlüssen in hochpreisigen Objekten um 1 €/m² nach. Die Durchschnittsmiete stieg zum 1. Quartal leicht um 0,10 €/m² auf 18,80 €/m².

Property Index Immax

Der Property Index IMMAX veranschaulicht die Entwicklung der Angebots- und Nachfragesituation auf dem Markt für Büroflächen. Er bildet die Relation zwischen dem Angebot zum jeweiligen Zeitpunkt und dem Absatz von Büroflächen in den vergangenen 12 Monaten ab. Das Angebot berücksichtigt sowohl aktuelle Leerstandsflächen (verfügbar innerhalb von drei Monaten) als auch das Flächenpotential, das innerhalb von 12 Monaten durch Neubauten und frei werdende Bestandsflächen zur Verfügung stehen wird. Auf der Absatzseite geht der Vermietungsumsatz der vergangenen 12 Monate in die Rechnung ein. Die Belegung von Büroflächen durch Eigennutzer ist somit nicht berücksichtigt.

$$\text{IMMAX } 06/2017 = \frac{1.364.100\ \text{m}^2}{566.500\ \text{m}^2} = 2{,}4$$

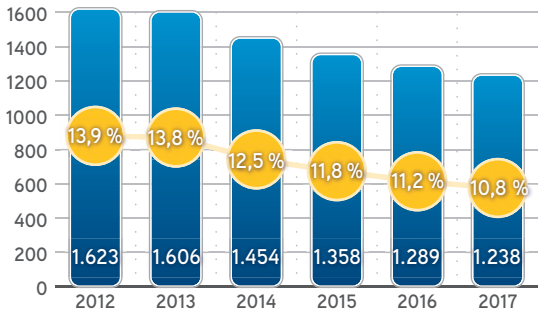
Bedingt durch den anhaltenden Leerstandsabbau, die geringe spekulative Neubautätigkeit und den gleichzeitig hohen Flächenumsatz ist der Property Index auch im 1. Halbjahr 2017 weiter zurückgegangen. Während der Property Index IMMAX im 2. Halbjahr 2014 noch bei einem Wert von 4,7 stand, hat er sich bedingt durch einen sinkenden Leerstand und einen gleichzeitig sehr dynamischen Vermietungsumsatz in den letzten drei Jahren nahezu halbiert. So entsprach zum Ende des 2. Quartals 2017 eine Angebotsfläche nur noch dem 2,4-fachen der Vermietungsleistung, was die aktuelle Entwicklung auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt eindrucksvoll widerspiegelt. Aufgrund der geringen Fertigstellungszahlen wird, eine stabile Nachfrage vorausgesetzt, auch für den Rest des Jahres 2017 ein weiterhin leicht rückläufiger Wert des Property Index erwartet.

Fazit und Prognose

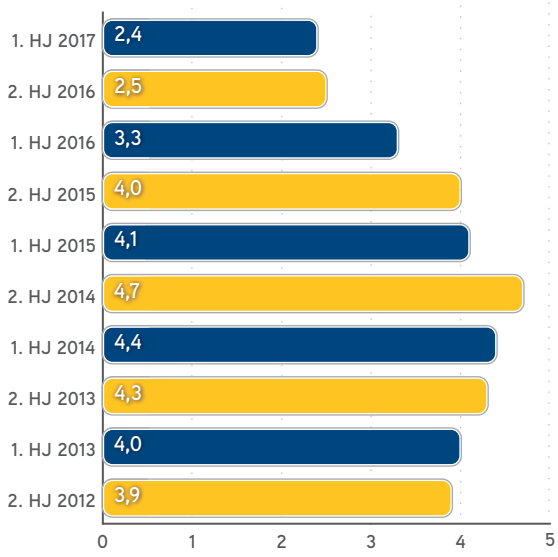
Mit einem Flächenumsatz von rund 245.000 m² liegt der Bürovermietungsmarkt bereits deutlich über dem Vorjahreswert. Auch für die kommenden Monate ist von einer weiterhin dynamischen Nachfrage auszugehen. Die Attraktivität Frankfurts wird derzeit vor allem durch die hohe Vermietungsaktivität aus den unterschiedlichsten Branchen unterstrichen. Aufgrund geringer Fertigstellungszahlen bzw. hoher Vorvermietungsquoten wird der Leerstand dabei auch in den kommenden Monaten weiter zurückgehen. Wenn sich die Absorption in etwa auf dem Niveau der letzten Jahre bewegen wird, sind daher bis zum Jahr 2020 Leerstandsraten im Bereich zwischen 7 und 8 % für den Gesamtmarkt und damit einhergehende Mietpreissteigerungen durchaus denkbar.

Im Jahresverlauf wird auch ein erneutes Anziehen des Flächenumsatzes im Bankensektor erwartet. Da einige Abschlüsse internationaler Banken unmittelbar bevorstehen, kann ein positiver Nachfrageschub auch durch erste Brexit-induzierte Abschlüsse aus der Finanzbranche hervorgerufen werden. Für das Gesamtjahr erscheint daher weiterhin ein Flächenumsatz von über 500.000 m² als realistisch.

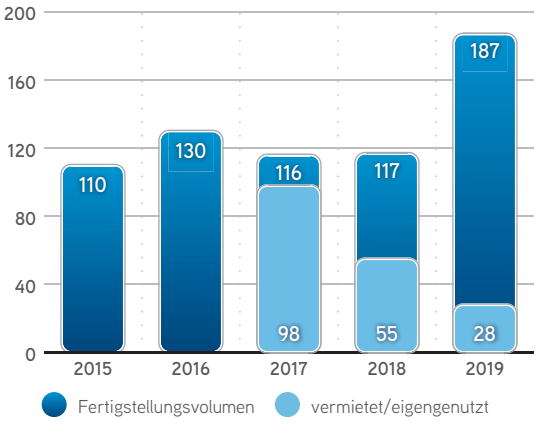
Leerstand (in 1.000 m²) und Leerstandsrate (in %)



Property Index IMMAX



Fertigstellungsvolumen (in 1.000 m²) und Vorvermietung/Eigennutzung



Laura Müller

Senior Consultant | Research
+49 69 719 192-29
laura.mueller@colliers.com

Investment

Transaktionsvolumen

Ein Halbjahresergebnis von gut 2,1 Mrd. € auf dem Investmentmarkt der Mainmetropole zeigt die ungebrochen hohe Nachfrage nach gewerblichen Immobilien. Nach einer kurzen Verschnaufpause im 1. Quartal mit einem verhaltenen Jahresstart, war im 2. Quartal eine deutliche Belebung zu beobachten. Dies äußert sich auch in einem im Vergleich zum Vorjahr um 25 % angestiegenen Transaktionsvolumen. Dabei wird der Markt zusätzlich zur allgemein angespannten Marktsituation durch die guten Rahmenbedingungen auf dem Bürovermietungsmarkt angetrieben.

Insbesondere bei großvolumigen Abschlüssen zeigen sich internationale Investoren als wichtige Käufergruppe. So standen mit Mirae Asset Management beim bislang größten Deal des Jahres, dem Verkauf des T8 für rund 300 Mio. €, südkoreanische Investoren auf der Käuferseite. Auch bei weiteren Transaktionen über 100 Mio. € wie dem Westend Carree sicherten sich internationale Käufer den Zuschlag.

Käufer- und Verkäufergruppen

Core-Produkte vereinigten im 1. Halbjahr einen Anteil von rund 40 % des gesamten Transaktionsvolumens auf sich. Dieses Ergebnis ist jedoch stark durch den Verkauf des T8 beeinflusst, der mit einem Preis von rund 300 Mio. € rund ein Drittel des investierten Volumens im Core-Bereich auf sich vereint. Auch die anderen Risikoklassen profitieren vom hohen Nachfragedruck auf dem Markt, insbesondere im Preissegment unter 100 Mio. €.

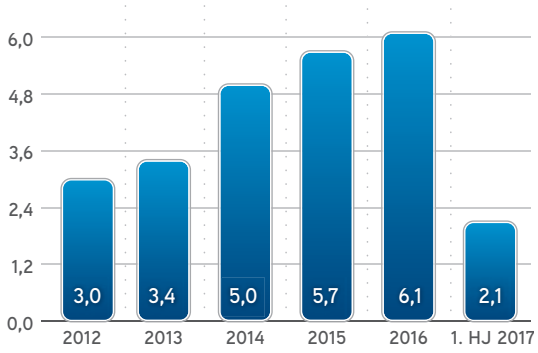
Ebenfalls zu beobachten ist ein Ausweichen in Lagen außerhalb des Stadtzentrums: So lag der Anteil der Transaktionen außerhalb des CBDs im 1. Halbjahr 2017 bei rund 65 %. Die Bedeutung von Transaktionen in den äußeren Teilmärkten zeigt deutlich, dass Lagerisiken als Resultat der Angebotsknappheit von zahlreichen Investoren in Kauf genommen werden.

Investoren aus dem Ausland steigerten ihre Aktivität im Verlauf des 2. Quartals deutlich und bauten ihren Anteil auf Käuferseite deutlich von nur rund 11 % in den ersten drei Monaten des Jahres auf aktuell ca. 59 % aus. Nachdem im 1. Quartal kaum größere Objekte gehandelt wurden, bei denen üblicherweise internationale Käufer aktiv werden, hat sich das Marktgeschehen in den letzten drei Monaten deutlich belebt. Auch für den weiteren Jahresverlauf ist von einer anhaltend hohen Aktivität ausländischer Käufergruppen auszugehen.

Wichtigste Käufergruppe bleiben auf dem Frankfurter Markt wie bereits im Jahr 2016 Vermögensverwalter, die als Kapitalsammelstellen im Auftrag Dritter investieren. Sie zeichneten für über 35 % des investierten Volumens verantwortlich, mit deutlichem Abstand gefolgt von offenen Immobilienfonds und Spezialfonds, die auf einen Marktanteil von rund 17 % kommen. Auf Verkäuferseite stellen offene Immobilienfonds und Spezialfonds mit einem Transaktionsvolumen von knapp 580 Mio. € den höchsten Anteil am investierten Kapital. Auf Platz 2 folgen hier mit einem Anteil

Fast Facts	
INVESTMENT	
Gewerbliches Transaktionsvolumen	2,12 Mrd. €
Größte Käufergruppe: Vermögensverwalter (Asset/Fund Manager)	36,0 %
Größte Verkäufergruppe: Offene Immobilienfonds/Spezialfonds	27,0 %
Nachgefragtester Immobilientyp: Büro	97,0 %
Spitzenrendite Büro	3,85 %

Gewerbliches Transaktionsvolumen (in Mrd. €)



von knapp 25 % am Investitionsvolumen Projektentwickler und Bauträger, die die aktuelle Marktsituation nutzen, um sich von Neubauprojekten zu trennen.

Investitionsobjekte

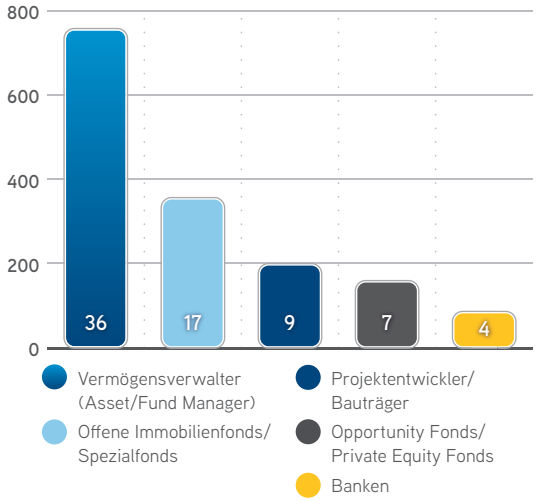
Zahlreiche Transaktionen im Bürosegment treiben den Marktanteil der in Frankfurt traditionell stärksten Assetklasse im 1. Halbjahr 2017 weiter nach oben. Mit einem Investitionsvolumen von über zwei Mrd. € und einem Marktanteil von rund 97 % bestimmen Büroimmobilien im bisherigen Jahresverlauf klar den Markt. Mit deutlichem Abstand folgen Gewerbegrundstücke mit einem Marktanteil von rund 2 %, die mit einem Volumen von 49 Mio. € die Schwelle von 50 Mio. € in den ersten sechs Monaten damit nur knapp verfehlt haben. Die im Vorjahr verhältnismäßig hohe Bedeutung von Transaktionen von Hotelimmobilien hat sich indes in 2017 bislang nicht weiter fortgesetzt.

Die anhaltend hohe Nachfrage setzt die Renditen in allen Marktsegmenten weiter unter Druck. Nach einem erneuten Rückgang von 25 Basispunkten liegt die (Brutto)-Spitzenrendite für Büroimmobilien in Top-Lagen bei aktuell 3,85 %. Auch in Randlagen zeigt sich eine spürbare Renditekompression. Dort werden verstärkt Transaktionen unter der Marke von 5,5 % registriert. Auch die (Brutto)-Spitzenrenditen für Einzelhandelsimmobilien in High-Street-Lage (2,8 %) und Logistikimmobilien (4,9 %) gehen weiter zurück.

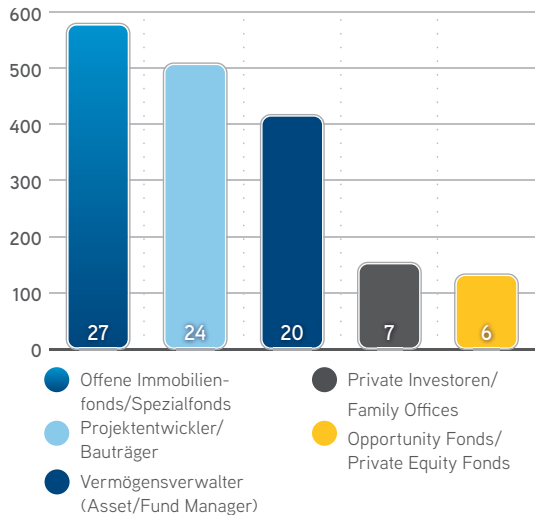
Fazit und Prognose

Auch für das 2. Halbjahr deuten alle Anzeichen weiterhin auf einen ungebremsten Wachstumskurs auf dem Frankfurter Investmentmarkt hin. Die Produktknappheit war dabei im 1. Halbjahr 2017 wie in den Vorjahren ein limitierender Faktor auf dem Markt, was zu zahlreichen Ankäufen in äußeren Teilmärkten geführt hat. Die deutliche Belebung des Marktes mit einem gestiegenen Volumen im 2. Quartal veranschaulicht aber die außerordentliche Attraktivität des Standortes. Da sich für das 2. Halbjahr weitere Großdeals ankündigen, wird das Transaktionsvolumen wohl auch 2017 wieder die Marke von fünf Mrd. € erreichen.

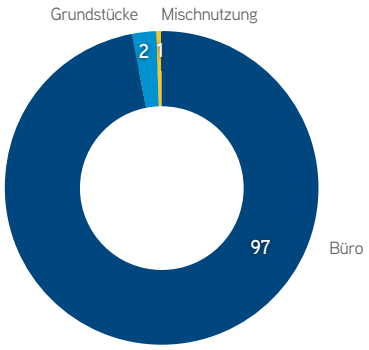
Transaktionsvolumen nach Käufergruppen (in Mio. €), Anteil (in %)



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



Immobilientypen (Anteil in %)



403 Büros in **68** Ländern auf **6** Kontinenten

Vereinigten Staaten: 153
Kanada: 29
Lateinamerika: 24
Asien / Pazifik: 86
EMEA: 111

€ 2,3
Milliarden
Umsatz weltweit

€ 95
Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als 80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

170
Millionen m²
unter Verwaltung

Über
15.000
Mitarbeiter

Ansprechpartner:

Laura Müller
Senior Consultant | Research
+49 69 719192-29
laura.mueller@colliers.com

Colliers International Deutschland GmbH

Thurn-und-Taxis-Platz 6
D – 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 15.000 Experten und 403 Büros in 68 Ländern tätig.

colliers.de

Bildnachweis
U1 Gebäude von Hannover Leasing - Barbara Staubach | U2 „TRIANON – Mainzer Landstraße 16, Colony NorthStar, Inc." An

Copyright © 2017 Colliers International Deutschland 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 © 2017. Alle Rechte vorbehalten

Colliers INTERNATIONAL