

Pressemitteilung

Colliers International: SKYSCRAPER Expert mit umfassendem Marktüberblick zu Frankfurter Hochhäusern

- **Bürohochhäuser mit marktbestimmender Position**
- **Mietniveau in Frankfurter Türmen liegt rund 20 Prozent über dem Marktmit-
tel – Höchstmieten werden von Anwälten gezahlt**
- **Bürotürme bei internationalen Investoren sehr begehrt**
- **Künftige Projekte setzen auf „Mixed-Use“-Konzept**

Frankfurt/Main, 21. September 2018 – Colliers International hat es sich mit SKYSCRAPER Expert zur Aufgabe gemacht, Bürohochhäuser in Frankfurt als Eckpfeiler des Immobilienmarktes erstmals umfassend zu betrachten. Denn trotz ihrer marktbeherrschenden Stellung wurden die Bürotürme bislang nur unzureichend hinsichtlich ihrer speziellen Charakteristika und ihrer Angebotsstruktur analysiert. Die „Skyscraper“ sprechen schließlich besondere Zielgruppen an, erzielen traditionell die höchsten Mieten am Markt und fungieren als repräsentative Landmark-Gebäude.

Zuletzt enorme Leerstandsverknappung bei steigenden Spitzenmieten

Matthias Leube, CEO bei Colliers International in Deutschland: „Der Bankenfokus des Frankfurter Marktes spiegelt sich vor allem in zentralen Hochhäusern wider, in denen Finanzinstitute oft große zusammenhängende Flächen oder ganze Häuser belegen. Entsprechend hoch ist der Marktanteil von Banken in den analysierten Türmen der Innenstadt. Mit 650.000 Quadratmeter okkupieren sie knapp 50 Prozent der belegten Bürofläche. Auf dem zweiten Platz folgen Anwälte mit einem Anteil von knapp 14 Prozent mit deutlichem Abstand.“

Einhergehend mit der hohen Nachfrage nach Büroraum ist der Leerstand auch in Hochhäusern deutlich zurückgegangen. **Leube**: „Seit 2016 hat sich der Leerstandsabbau erheblich beschleunigt. Im Vergleich zu 2013 konnte der Leerstand um fast 70 Prozent abgebaut werden. Zum Ende des ersten Halbjahrs 2018 waren nur noch rund 61.000 Quadratmeter Bürofläche in Hochhäusern für eine kurzfristige Anmietung verfügbar, was einer Leerstandsquote von nur 3,7 Prozent entspricht.“

Die Spitzenmieten des Frankfurter Büromarktes werden traditionell in Hochhäusern erzielt. Seit 2013 konnten die Spitzenmieten Zuwächse um fast 12 Prozent auf gegenwärtig 42,50 Euro pro Quadratmeter verzeichnen. Die gewichteten Durchschnittsmieten lagen im ersten Halbjahr 2018 bei 30,70 Euro pro Quadratmeter, womit Hochhäuser im Schnitt fast 20 Prozent teurer als der Gesamtmarkt sind. **Leube:** „Rechtsanwälte verfügen im Vergleich über eine erhöhte Mietzahlungsbereitschaft. Die Abschlussmieten dieser Branche liegen mit über 32,00 Euro pro Quadratmeter über dem Schnitt, was auch durch verstärkte Anmietungen in oberen und damit teureren Etagen bedingt ist. Das zweithöchste Mietniveau wird bei Vermögens- und Finanzberatern beobachtet, knapp vor Banken.“

Spitzenrenditen in Hochhäusern mit deutlichem Rückgang

Hochhäuser prägen den Frankfurter Investmentmarkt und sind neben ihrem Landmark-Charakter aufgrund ihrer Größe ein begehrtes Produkt bei nationalen und internationalen Investoren. Die Türme konnten in den letzten Jahren erhebliche Marktanteile erreichen, da durch einzelne Großtransaktionen hohe Volumina generiert wurden. **Leube:** „Aufgrund der hohen Nachfrage nach Immobilien als sichere Anlageklasse im Niedrigzinsumfeld hat in den letzten Jahren eine deutliche Verteuerung eingesetzt. Entsprechend rückläufig war die Spitzenrendite, die seit 2013 um 165 Basispunkte zurückgegangen ist.“

Frankfurter Türme als begehrtes Investmentprodukt

„Bei zahlreichen Verkaufsprozessen von Hochhäusern kann eine mehrfache Überzeichnung beobachtet werden. Der Anlagedruck der Investoren trifft im Hochhaussegment auf ein stark begrenztes Angebot und sorgt für eine anhaltende Produktknappheit. Zur Attraktivität von Frankfurter Bürotürmen als Investmentprodukt hat nicht zuletzt auch der Brexit beigetragen, der aktuell einen zusätzlichen Nachfrageschub internationaler Investoren nach sich zieht“, so **Leube**.

Hochhäuser erzielen als marktprägende Anlageprodukte auch entsprechend überdurchschnittliche Preise. 2017 lagen die durchschnittlichen Quadratmeterkaufpreise in zentralen Lagen fast 50 Prozent über den Preisen für herkömmliche Büroobjekte. Als stark nachgefragte Investmentprodukte dominieren bei den Hochhäusern Core-Produkte und damit Immobilien in Top-Lage und sehr guter Objektqualität mit langen Laufzeiten namhafter Mieter. Die übrigen Akquisitionstypen kommen aufgrund der Produktknappheit nur auf geringe Marktanteile.

Neue Developments verändern die Skyline

Künftig werden einige marktprägende Türme die Skyline komplettieren. So sind in den kommenden fünf Jahren gut 250.000 Quadratmeter Bürofläche in Hochhäusern in Bau oder Planung. „Dieser Wert liegt zwar deutlich oberhalb der Summe der Jahre 2013 bis 2017, angesichts der hohen Nachfrage entspricht dies jedoch einer allenfalls durchschnittlichen Bautätigkeit. Von einer besonderen Relevanz für den Immobilienmarkt sind dabei vor allem Mixed-Use-Projekte. Hierzu zählen der OMNITURM mit Fertigstellung in 2019 sowie das Großprojekt FOUR, das 2022/2023 abgeschlossen wird“, führt **Leube** aus.

Die Entwicklung von Hochhäusern ist mit dem Rahmenplan in Frankfurt seit 20 Jahren planerisch reguliert. So sollen Entwicklungen nur in dafür vorgesehenen Baufeldern an geeigneten Standorten realisiert werden. Aktuell gültig ist der Rahmenplan aus dem Jahr 2008, wobei ein Großteil der dort ausgewiesenen Areale mittlerweile bereits bebaut oder zumindest konkret beplant ist. Einige Flächen wurden seit Veröffentlichung des Rahmenplans zudem als Wohnentwicklungen umgeplant, z.B. in der Innenstadt oder an der Messe. Für Büroentwicklungen verfügbar sind derzeit nur noch vereinzelte Areale.

Mixed-Use – der Zukunftstrend?

Hochhäuser sind prädestiniert dafür, als „vertical cities“ mehrere Nutzungen unter einem Dach unterzubringen. Dieser Trend besteht im globalen Maßstab bereits seit vielen Jahren, hat sich in Deutschland aber bislang noch nicht durchgesetzt. In Frankfurter Hochhäusern herrschte bislang eine strikte Nutzungstrennung. Erst ab den 1990er-Jahren wurde verstärkt auf eine Durchmischung in Form öffentlicher Nutzungen Wert gelegt.

Leube: „Künftig erwarten wir ein deutlich steigendes Interesse seitens Büronutzern nach gemischt genutzten Immobilien. Diese Entwicklung erfordert einen neuen Hochhaustyp, der in einigen Projekten bereits umgesetzt wird. Mixed-Use-Türme bieten dabei für Nutzer und Investoren ein gefragtes Produkt und leisten gleichzeitig einen wichtigen Beitrag zur attraktiven Nutzungsmischung der Innenstadt.“

Fazit und Ausblick

Frankfurter Bürotürme sind aktuell durch eine hohe Nachfrage und sinkende Leerstände gekennzeichnet. Sie beweisen sich trotz tendenziell weniger effizienten Grundrissformen sowie höheren Mieten und Betriebskosten sehr erfolgreich im Wettbewerb, sodass die Durchschnittsmieten rund 20 Prozent über dem Marktmittel liegen. Vor allem Rechtsan-



wälte und Finanzdienstleister sind zur Zahlung überdurchschnittlicher Mieten in Top-Objekten bereit, während Banken mit Abstand die größten Flächen belegen. Nicht zuletzt durch ihre Größe sind die Hochhäuser auch ein begehrtes Investmentprodukt. Dies spiegelt sich in gestiegenen Kaufpreisen, einem hohen Transaktionsvolumen und dem niedrigen Renditeniveau wider.

Projektentwicklungen schaffen mit ihrer Konzeption und ihren zusätzlichen Services derzeit neue Qualitätsstandards am Markt und werden trotz hoher Nachfrage und geringen Leerstandsquoten etablierte Gebäude herausfordern. Hier gilt es die Potenziale der Bestandsobjekte optimal zu nutzen, um auch weiterhin ein attraktives Produkt für die Nutzeranforderungen bieten zu können. „Damit Frankfurt in Zukunft eine international wettbewerbsfähige Hochhausmetropole bleibt, werden neben innovativen Projektentwicklungen vor allem passende Grundstücke benötigt. Ein neuer Rahmenplan muss daher zwingend weitere Potenzialflächen ausweisen“, so **Leube** abschließend.

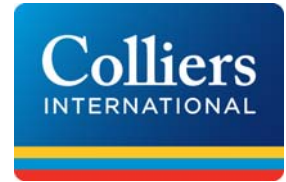
Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, 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: CIGI) mit rund 13.000 Experten in 69 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](https://twitter.com/ColliersGermany) @ColliersGermany, [LinkedIn](https://www.linkedin.com/company/colliers-international) und [Xing](https://www.xing.com/companies/colliers-international-gmbh).

Ansprechpartner:

Matthias Leube MRICS
Chief Executive Officer Germany
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 69 719 192-0
matthias.leube@colliers.com
www.colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH



T +49 30 400 44 68-1

M +49 170 23 55 988

m@rozok.de

www.rozok.de