



FRANKFURT

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2018/2019



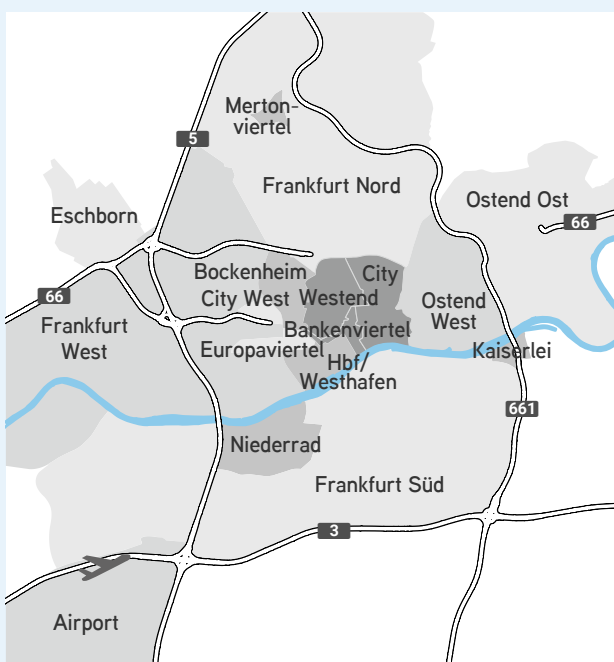


CITY FACTS FRANKFURT

Einwohnerzahl in 1.000	747
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	580
Arbeitslosenquote in %	5,0
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	26.696

Fast Facts

Bürovermietung Frankfurt	2018	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	618.000 m ²	-13,0 %
Vermietungsumsatz	605.900 m ²	-9,2 %
Spitzenmiete	42,00 €/m ²	2,4 %
Durchschnittsmiete	20,30 €/m ²	1,5 %
Leerstandsquote	6,8 %	-280 bp
Flächenbestand	11,46 Mio. m ²	-1,0 %



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
Bankenviertel	44,50	31,80
Westend	34,50	24,00
City	33,00	21,50
Hauptbahnhof/Westhafen	25,00	19,00
Bockenheim	17,50	16,00
Europaviertel/Messe	22,50	20,50
City West	20,00	16,50
Frankfurt Süd	19,50	15,50
Airport	26,50	20,00
Frankfurt West	13,50	12,00
Frankfurt Nord	14,00	10,00
Mertonviertel	13,20	12,00
Ostend West	18,00	15,00
Ostend Ost	12,00	9,10
Niederrad	16,00	13,50
Eschborn	14,50	11,10
Kaiserlei	12,50	11,50

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

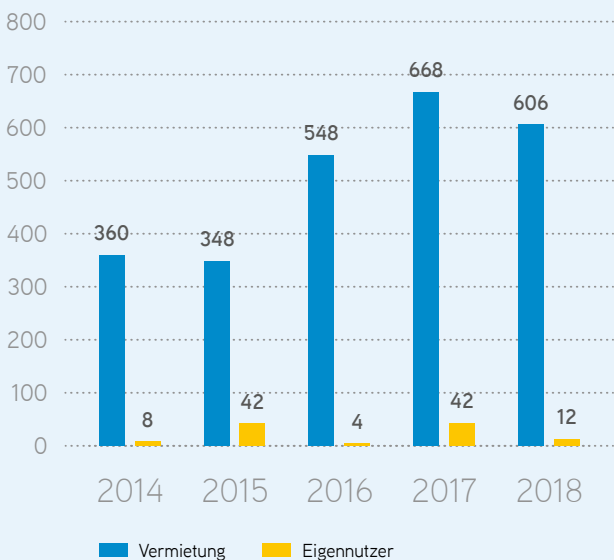
Mit einem Flächenumsatz von rund 618.000 m² erreichte der Bürovermietungsmarkt der Mainmetropole inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei 2018 ein überdurchschnittliches Ergebnis. Der 10-Jahresdurchschnitt wurde um 27 % übertroffen, während der Rekordumsatz des Vorjahres nicht ganz erreicht und um 13 % unterschritten wurde. Das Ergebnis belegt die ungebrochen hohe Büroflächennachfrage, die sich in einem stabilen Flächenvolumen in allen Größenklassen im Vorjahresvergleich äußert. Lediglich eine geringere Zahl von Großabschlüssen über 10.000 m² verhinderte ein erneutes Rekordergebnis.

Banken und Finanzdienstleister erreichten mit einem Umsatz von rund 119.000 m² einen Marktanteil von fast 20 %. Der Finanzsektor verdeutlicht damit seine wichtige Position für den Büromarkt, bemerkenswert ist jedoch der insgesamt breit gestreute Branchenmix. So konnten

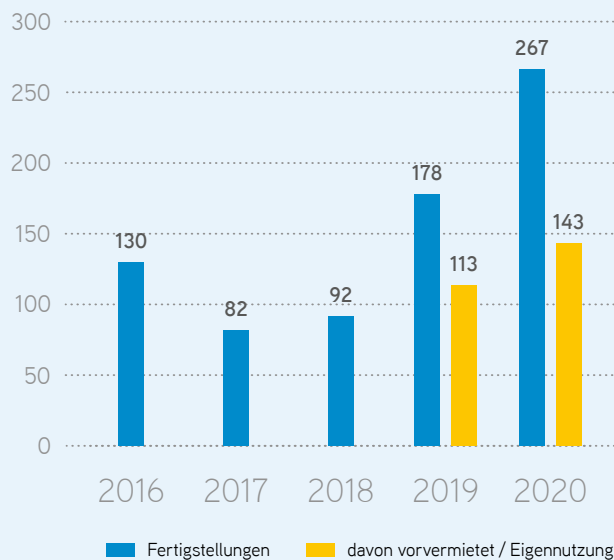
auch Firmen aus dem Bereich Information und Telekommunikation sowie Beratungsunternehmen zweistellige Marktanteile erreichen.

Das Marktgeschehen konzentrierte sich auch 2018 auf den CBD und hier besonders auf das Bankenviertel, wo rund 18 % des Umsatzes registriert wurden. Die zunehmende Flächenknappheit in zentralen Lagen rückte aber wieder verstärkt Bürozentren in den Fokus. Besonders die Teilmärkte City West und Niederrad profitierten von der Marktlage und platzierten sich auf den Plätzen 2 und 3 der fragtesten Bürolagen. Gerade für Großnutzer bieten diese Teilmärkte noch Flächenoptionen. Dies äußert sich unter anderem in den Anmietungen der Commerzbank in der City West über rund 36.000 m² oder von Nintendo in Niederrad mit rund 16.000 m².

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Anmietungen in Top-Objekten im Bankenviertel haben die Spitzenmiete nochmals angehoben. Im Vorjahresvergleich verzeichnete sie einen Anstieg um gut 2 % auf 42,00 €/m². Auch die Durchschnittsmiete folgte weiter dem Trend und stieg im Vergleich zu 2017 leicht auf 20,30 €/m² an.

Angebot und Leerstand

2018 setzte sich der kontinuierliche Leerstandsabbau weiter fort. Binnen Jahresfrist sank die Leerstandsquote um 280 Basispunkte auf 6,8 %. Die Zahl kurzfristig verfügbarer Flächen ging im Vergleich zu 2017 um mehr als 320.000 m² auf nur noch rund 780.000 m² zurück. Der Leerstand war 2018 nahezu im gesamten Marktgebiet rückläufig. Besonders angespannt war die Situation aber in den Teilmärkten Europaviertel, Hauptbahnhof/Westhafen und Bockenheim mit Leerstandsquoten unter 3,0 %.

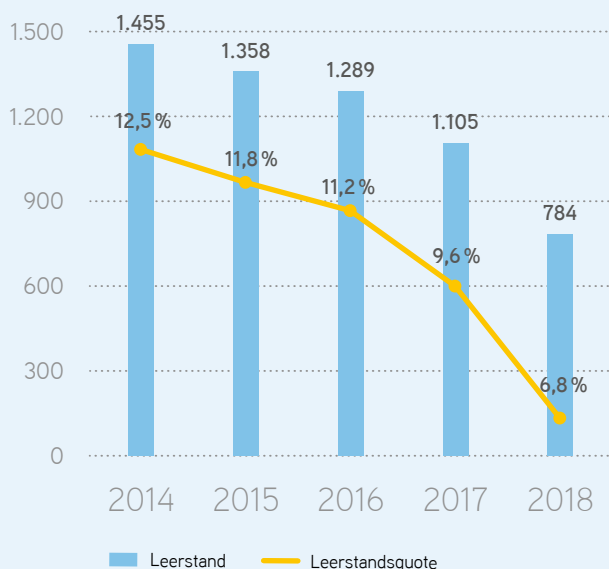
Entwicklungsschwerpunkte

2018 konnten Projektentwicklungen nur für wenig Entspannung hinsichtlich des Flächenangebotes sorgen. Mit einem Volumen von 91.500 m² war die Bautätigkeit erneut gering. 2019 und vor allem 2020 sind deutliche Anstiege der Fertigstellungszahlen zu erwarten. Das liegt zum einem an den bekannten Hochhausprojekten, die bereits in Bau sind und größtenteils 2019 fertig werden. Zum anderen entstehen, bedingt durch den Flächenmangel, auch in Stadtteillagen verstärkt Büroprojekte. So werden von den 267.000 m², die 2020 neu auf den Markt kommen, nur rund 23 % im CBD entstehen.

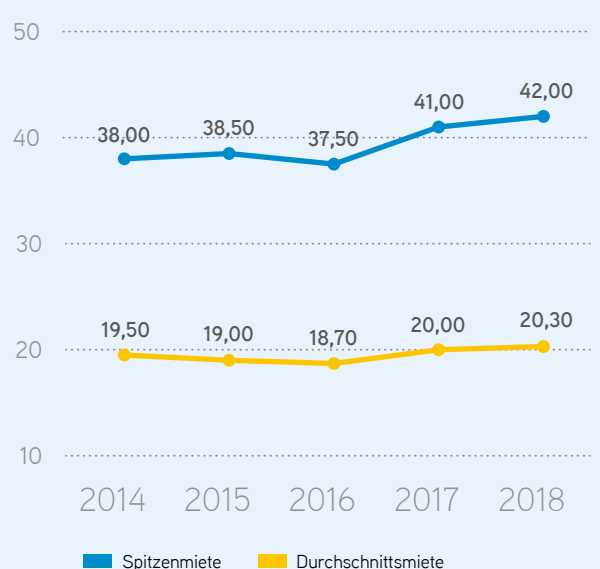
Fazit und Prognose

Die Nachfrage nach Büroflächen war 2018 bei zunehmend knappen Flächenreserven weiter ungebremst – eine für Frankfurt über 15 Jahre lang unbekannte Situation. Auch 2019 ist von keiner Veränderung der Marktentwicklung auszugehen, sodass Projektentwicklungen vor allem für größere Nutzer eine gefragte Möglichkeit zur Sicherung passender Flächen darstellen werden.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

2018 wurden auf dem gewerblichen Immobilienmarkt von Frankfurt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei fast 9,7 Mrd. € investiert. Das entspricht einem Anstieg von 40 % gegenüber dem Vorjahr. Bereits im neunten Jahr in Folge setzte sich somit der Wachstumstrend am Markt weiter fort und Frankfurt konnte sich erstmals an die Spitze der TOP 7-Märkte setzen.

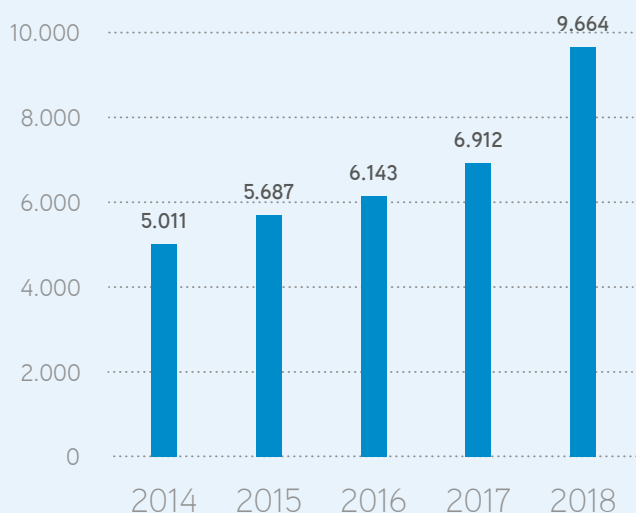
Das Rekordergebnis wurde maßgeblich durch marktprägende Großtransaktionen beeinflusst. Allein in der Größenordnung

ab 200 Mio. € wurden in den vergangenen 12 Monaten 15 Abschlüsse registriert, die über die Hälfte des erzielten Transaktionsvolumens auf sich vereinten. Im Vergleich zum Vorjahr wurden weniger, dafür in Summe eine Vielzahl großer Verkäufe registriert, darunter zahlreiche Hochhäuser. Allein im Bankenviertel wechselten 2018 10 Bürotürme den Eigentümer. Größter Abschluss war dabei der Verkauf des OMNITURM von Tishman Speyer an die Commerz Real für knapp 700 Mio. € im dritten Quartal, dicht gefolgt vom Hochhaus TRIANON, das für mehr als 650 Mio. € den Besitzer wechselte.

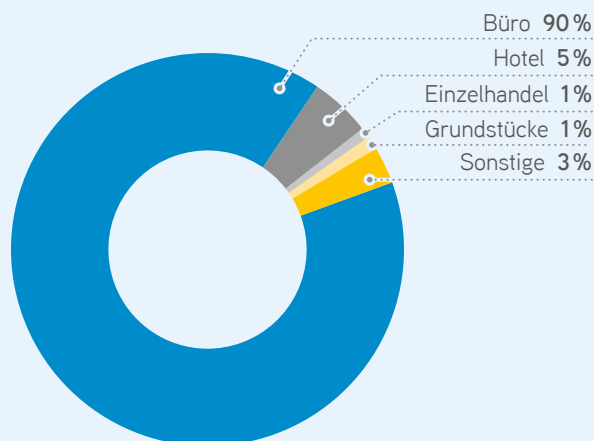
Fast Facts

Investment Frankfurt	2018	2017
Transaktionsvolumen	9.664 Mio. €	6.912 Mio. €
Portfoliotransaktionen	9 %	12 %
Internationale Käufer	51 %	43 %
Internationale Verkäufer	43 %	20 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 90 %	Büro 88 %
Spitzenrendite Büro	3,30 %	3,30 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2018 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

Frankfurt präsentierte sich auch 2018 mit seinen großvolumigen Assets wieder als gefragter Standort für internationale Investoren. Entsprechend wurde mit 51 % bzw. fast 5 Mrd. € mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens durch ausländische Käufer generiert. Der überwiegende Anteil des Kapitals stammte dabei aus dem asiatischen Raum, gefolgt von Investoren aus dem Nahen Osten. Mit durchschnittlich mehr als 100 Mio. € investierten ausländische Käufer fast doppelt so viel pro Transaktion wie nationale Anleger. Auf Verkäuferseite wurden Immobilien im Wert von knapp 4,2 Mrd. € veräußert, sodass in Summe ein Investitionsplus ausländischer Investoren von gut 800 Mio. € bestand.

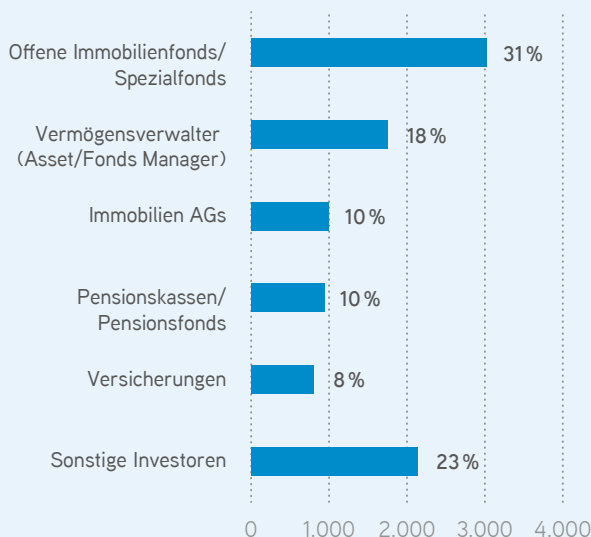
Büroimmobilien behaupteten sich auch 2018 als mit Abstand begehrteste Assetklasse am Frankfurter Markt. Auf das Bürosegment entfielen rund 90 % des Investitionsvolumens bzw. in Summe fast 8,7 Mrd. €. Einen nennenswerten Marktanteil erreichte neben Bürogebäuden nur die Assetklasse Hotel mit rund 5 %. Hierzu haben einige Hoteltransaktionen, auch

im Rahmen des Verkaufs von Hochhäusern oder Quartiersentwicklungen wie dem Eurotheum oder dem Junghof Plaza, beigetragen.

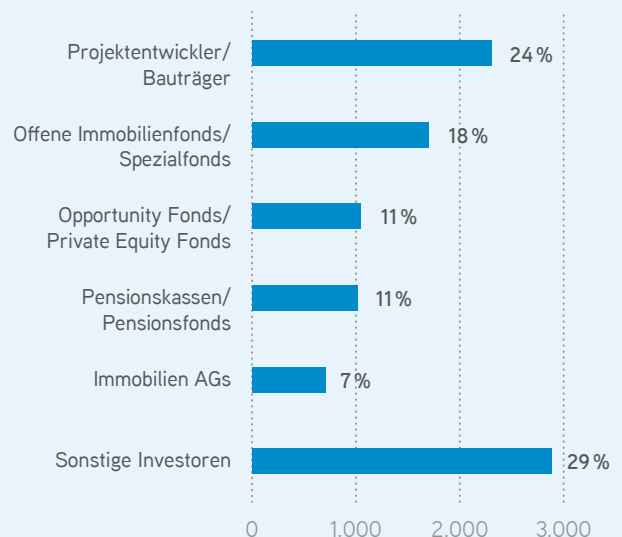
Offene Immobilienfonds und Spezialfonds waren 2018 mit einem Transaktionsvolumen von 3,0 Mrd. € und einem Marktanteil von mehr als 30 % die aktivste Investorengruppe auf dem Frankfurter Investmentmarkt. Vermögensverwalter folgte mit einem Umsatzvolumen von knapp 1,8 Mrd. € auf Platz 2. Drittstärkste Käufergruppe waren mit deutlichem Abstand Immobilien AGs mit rund 1 Mrd. € Anlagevolumen.

Auf der Verkäuferseite nutzten in den letzten 12 Monaten zahlreiche Projektentwickler die Marktsituation und trennten sich von Immobilien in Höhe von rund 2,3 Mrd. €. Damit lagen sie 2018 an der Spitze der aktivsten Verkäufer und konnten das erzielte Volumen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppeln.

GRAFIK 7: Käufergruppen in Mio. €/Anteil in %



GRAFIK 8: Verkäufergruppen in Mio. €/Anteil in %



Renditen

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage befinden sich die Renditen der einzelnen Assetklassen weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Die Brutto-Spitzenrendite für Büroimmobilien in Top-Lagen lag zum Jahresende weiterhin bei 3,30 % und damit unverändert im Vergleich zu 2017. In den B- und C-Lagen Frankfurts haben die Renditen für gut vermietete Bürogebäude weiter nachgegeben. Die Spitzenrendite rangierte Ende 2018 in Stadtteillaagen bei nur noch 3,90 %, was einem Rückgang im Vergleich zum Vorjahr um 30 Basispunkte entspricht.

Ebenfalls nochmals leicht verteuert haben sich im Vergleich zum Vorjahr Logistikimmobilien. Hier lag die Spitzenrendite im Dezember 2018 bei 4,50 %, was einem Rückgang von 15 Basispunkten im Vergleich zu 2017 entspricht. Für Hotelimmobilien gab die Spitzenrendite um 60 Basispunkte auf 4,00 % nach.

Fazit und Prognose

2018 wurde die Attraktivität des Frankfurter Investmentmarktes durch das erzielte Rekordergebnis von fast 10 Mrd. € eindrucksvoll belegt. Die Mainmetropole positionierte sich damit vor München und Berlin als gefragtester Markt Deutschlands und war bei nationalen wie internationalen Investoren äußerst beliebt.

Auch für 2019 gibt es aktuell keine Anzeichen, die auf eine Umkehr dieser seit Jahren positiven Entwicklung hindeuten würden. Trotz des anhaltenden Angebotsmangels ist auch im kommenden Jahr von einem hohen Transaktionsvolumen auszugehen, das durch großvolumige Ankäufe in zentralen Lagen – und somit weiteren Hochhausdeals – zusätzlich befeuert wird. So kündigen sich bereits die nächsten Großtransaktionen an, die in der ersten Jahreshälfte 2019 über die Bühne gehen werden. Zusätzlich werden auch Objekte außerhalb des CBDs aufgrund der positiven Nachfrageentwicklung am Bürovermietungsmarkt weiterhin Begehrlichkeiten bei vielen Investoren wecken, was zu einer weiteren Renditekompression in diesen Lagen führen dürfte.



Frankfurt blickt auf ein außerordentliches Jahr zurück, in dem der Immobilienmarkt seine Attraktivität erneut unter Beweis gestellt hat.

KONTAKT

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



ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Bildnachweis

Titelseite: Taunusturm, CCO-Lizenz
Innenseite: Messeturm, CCO-Lizenz

Copyright © 2019 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.

© 2019. Alle Rechte vorbehalten

Colliers International
Deutschland GmbH
Thurn-und-Taxis-Platz 6
60313 Frankfurt

