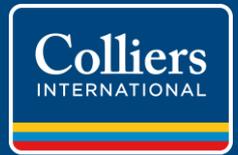




BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2019 | FRANKFURT



Fast Facts

	Q1-3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	345.500 m ²	- 19,2 %
Vermietungsumsatz	328.700 m ²	- 22,6 %
Leerstand	806.600 m ²	- 3,0 %
Leerstandsquote	7,0 %	- 30 bp
Spitzenmiete	45,00 €/m ²	+ 9,8 %
Durchschnittsmiete	20,50 €/m ²	+ 2,0 %

Ausblick 2019



Der Markt im Überblick

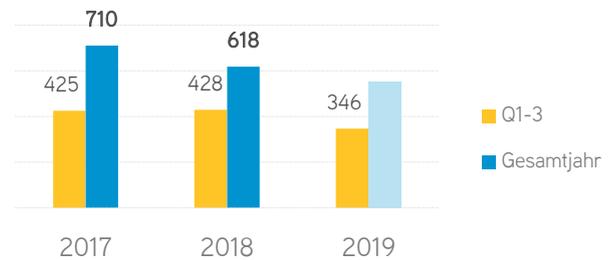
Mit einem Flächenumsatz von rund 346.000 m² bleibt der Frankfurter Bürovermietungsmarkt in den ersten neun Monaten von 2019 fast 20 % hinter dem Vorjahresergebnis zurück, was vor allem durch ausbleibende Großabschlüsse über 10.000 m² im dritten Quartal begründet ist. Trotz des schwächeren Ergebnisses ist aber auch für 2019 ein Flächenumsatz von über 500.000 m² und damit oberhalb des 10-Jahres-Durchschnitts zu erwarten. Vermietungen in den Premium-Hochhäusern des Bankenviertels

hatten indes deutliche Auswirkungen auf die Spitzenmiete, die nochmals deutlich um 2,00 €/m² bzw. 4,6 % gegenüber dem Vorquartal auf 45,00 €/m² zugelegt hat. Die kurzfristig verfügbare Bürofläche summierte sich zum Ende des dritten Quartals auf gut 800.000 m² und ging damit im Vorjahresvergleich leicht um rund 3 % zurück. Mittelfristig auf den Markt gelangende Flächenreserven werden auch 2020 zu einer weitgehend stabilen Leerstandssituation am Frankfurter Markt sorgen.

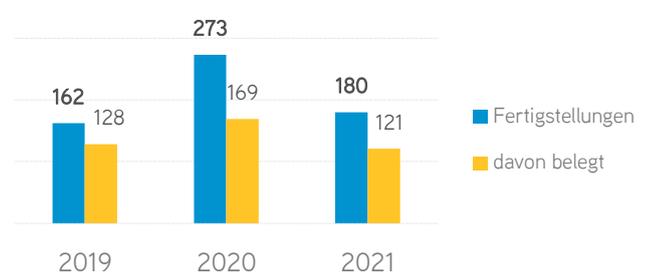
Teilmärkte



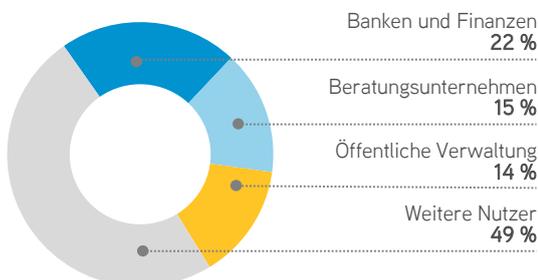
Flächenumsatz in 1.000 m²



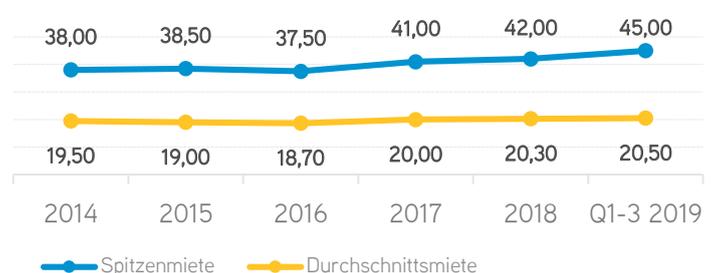
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





INVESTMENT

Q1-3 | 2019 | FRANKFURT



Fast Facts

	Q1-3 2019	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	3.911 Mio. €	- 41,1 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	- 30 bp
Bedeutendste Assetklasse	Büroimmobilien	
Größte Käufergruppe	Asset-/Fondsmanager	

Ausblick 2019

Transaktionsvolumen	Spitzenrendite
▼	▶

Der Markt im Überblick

Im dritten Quartal wurde das Marktgeschehen vor allem durch das Millennium-Portfolio beeinflusst, das auch sechs Objekte in Frankfurter Innenstadtlagen beinhaltete. Insgesamt wurde mit 3,9 Mrd. € rund 41 % weniger Kapital als im Rekordvorjahr investiert. Die anhaltend hohe Nachfrage trug indes zu weiteren Verteuerungen der Assetklassen bei, wobei speziell im Bürosegment eine Annäherung des Renditeniveaus der verschiedenen Lagequalitäten zu beobachten ist. Der geringe Spread

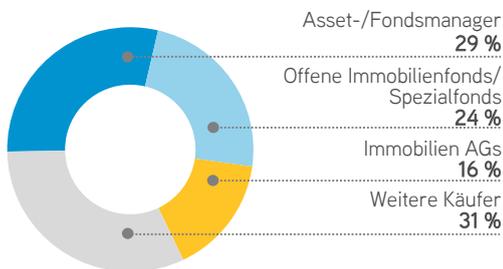
von nur 40 Basispunkten zwischen CBD- und Stadteillagen spiegelt somit die aufgrund des Produktmangels auftretenden Ausweichbewegungen vieler Marktteilnehmer und damit stattfindende Preissteigerungen in 1b-Lagen wider. Angesichts des auch weiterhin vorherrschenden Niedrigzinsumfeldes und der bekannten Pipeline ist auf Jahressicht weiterhin von einem Transaktionsvolumen im Bereich von rund 7 Mrd. € auszugehen.

Bedeutende Assetklassen

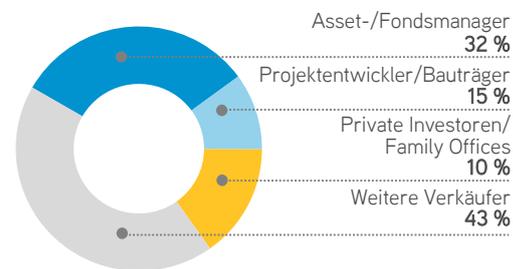
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen

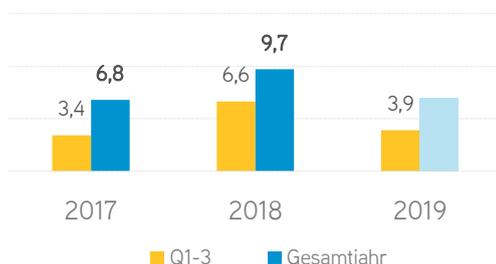


TOP 3 Verkäufergruppen



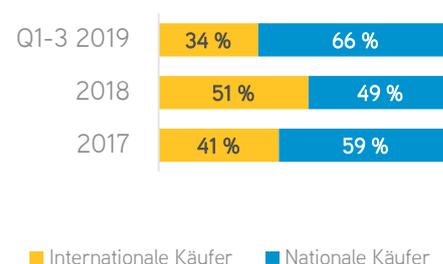
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Laura Müller
Senior Consultant I Research
+49 69 719 192 29
laura.mueller@colliers.com