

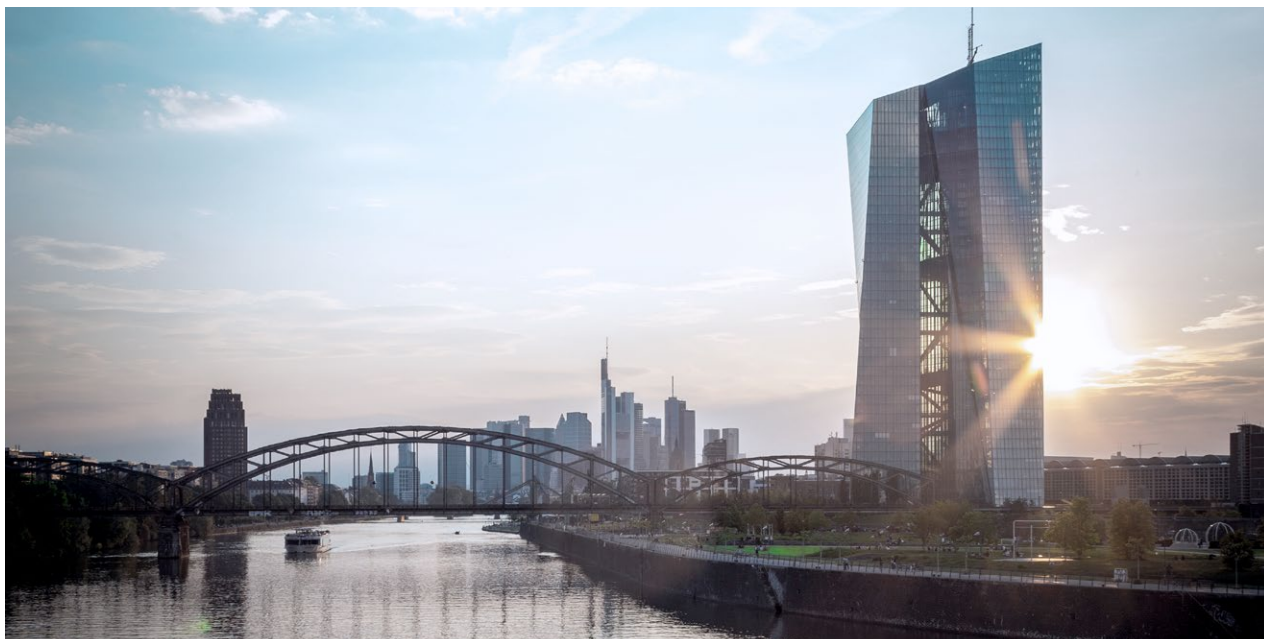
FRANKFURT

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2019/2020



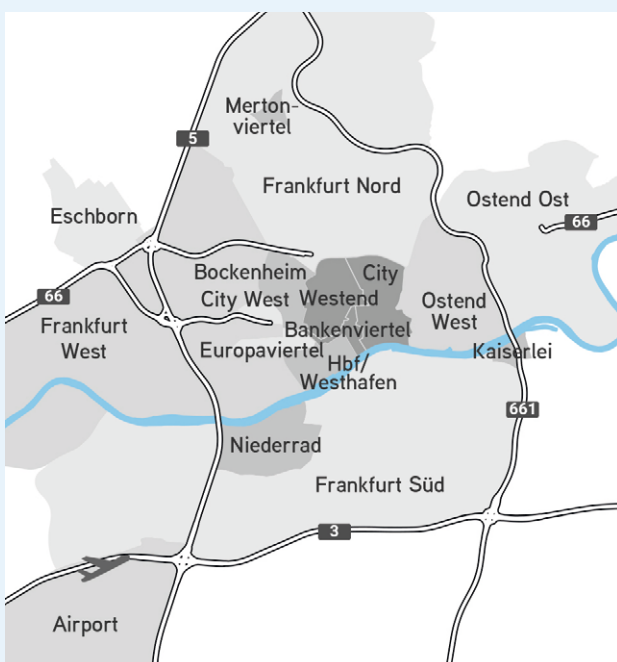


CITY FACTS FRANKFURT

Einwohnerzahl in 1.000	753
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	602
Arbeitslosenquote in %	4,9
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	27.138

Fast Facts

Bürovermietung Frankfurt	2019	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	550.500 m ²	- 10,9 %
Vermietungsumsatz	533.700 m ²	- 12,0 %
Spitzenmiete	45,50 €/m ²	8,3 %
Durchschnittsmiete	21,30 €/m ²	4,9 %
Leerstandsquote	6,9 %	10 bp
Flächenbestand	11,56 Mio. m ²	0,6 %



Erzielte Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Spitzenmiete	Durchschnittsmiete
Bankenviertel	47,00	34,00
Westend	35,00	25,00
City	36,00	22,50
Hauptbahnhof/Westhafen	24,00	21,00
Bockenheim	20,00	17,00
Europaviertel/Messe	22,50	21,00
City West	20,00	17,90
Frankfurt Süd	21,00	15,50
Airport	27,00	21,50
Frankfurt West	15,00	12,50
Frankfurt Nord	12,50	9,00
Mertonviertel	14,00	13,00
Ostend West	21,00	15,30
Ostend Ost	13,00	10,50
Niederrad	16,50	14,50
Eschborn	16,00	13,00
Kaiserlei	16,50	13,00

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

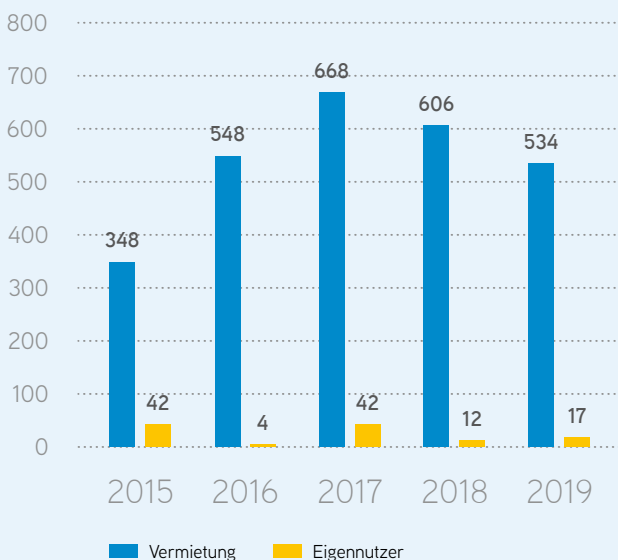
Der Frankfurter Bürovermietungsmarkt zeigte sich mit einem Flächenumsatz von rund 551.000 m² auch 2019 in einer guten Verfassung. Die Vorjahreswerte wurden zwar um rund 11 % unterschritten, sowohl der fünfjährige als auch der zehnjährige Durchschnitt konnten jedoch übertroffen werden. Nach einem schwachen 3. Quartal nahm die Vermietungsaktivität zum Jahresende nochmals deutlich Fahrt auf. Dominiert wurde der Markt auch 2019 vom Bankensektor, der mit knapp 156.000 m² einen Umsatzanteil von rund 28 % erreichte.

Zum Jahresende konnte sich das Bankenviertel knapp vor Niederrad auf Platz 1 der umsatzstärksten Teilmärkte positionieren. Mit einem Umsatz von rund 83.000 m² lag das Ergebnis jedoch über 25 % unter dem Vorjahreswert. Insgesamt waren große Abschlüsse mit mehr als 10.000 m² in der Bankenlage Mangelware:

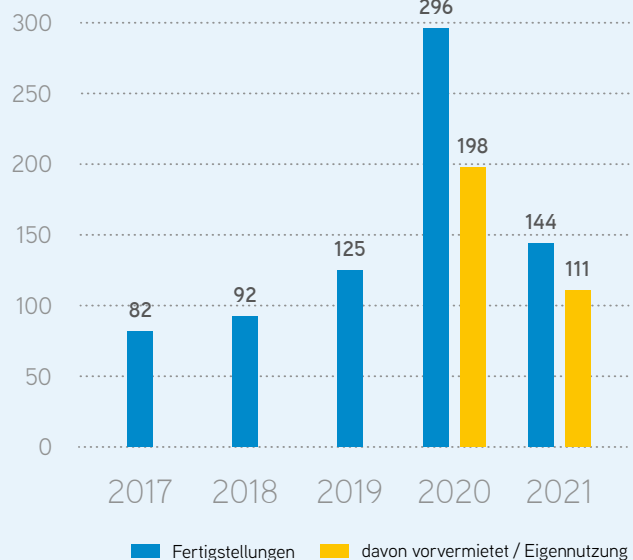
Keine der fünf größten Anmietungen wurde im Bankenviertel registriert.

Niederrad positionierte sich mit einem Volumen von rund 81.000 m² nur knapp hinter dem Bankenviertel. Zum erneut überdurchschnittlichen Ergebnis hat vor allem die Anmietung der DekaBank mit rund 46.000 m² beigetragen. Auf Platz 3 reihte sich die City West ein, die mit nur 10 Abschlüssen ein Volumen von rund 48.000 m² erreichte. Marktprägend war hier vor allem die Anmietung der Stadt Frankfurt für das neue Behördenzentrum in der Solmsstraße 27–37 mit rund 26.500 m², der zweitgrößte Abschluss des Jahres 2019. Ein mit 45.000 m² ebenfalls sehr gutes Ergebnis erreichte der angrenzende Teilmarkt Bockenheim, vor allem beeinflusst durch die Vermietung von rund 26.500 m² im Projekt Trade an die ING-DiBa.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

2019 legte die Spitzenmiete um mehr als 8 % bzw. 3,50 €/m² auf 45,50 €/m² zu. Auch das durchschnittliche Mietniveau ist bedingt durch eine größere Zahl höherpreisiger Abschlüsse um rund 5 % auf 21,30 €/m² gestiegen.

Angebot und Leerstand

Zum Jahresende standen knapp 794.000 m² für eine kurzfristige Anmietung zur Verfügung, was einer Leerstandsquote von rund 6,9 % entspricht. Damit wurde der jahrelange Leerstandsabbau vorerst gestoppt. Auffallend ist allerdings das Gefälle zwischen zentralen bzw. zentrumsnahen Lagen und der Peripherie. So entfielen fast 40 % des gesamten Leerstands auf die Teilmärkte Eschborn, Ostend Ost und Mertonviertel. Damit profitieren ältere Gebäude an Satellitenstandorten aktuell nur bedingt von den positiven Rahmenbedingungen. 2020 geraten weitere, teilweise großvolumige Bestandsflächen auf den Markt, sodass auch im nächsten Jahr von einer stabilen bis leicht steigenden Leerstandssituation auszugehen ist.

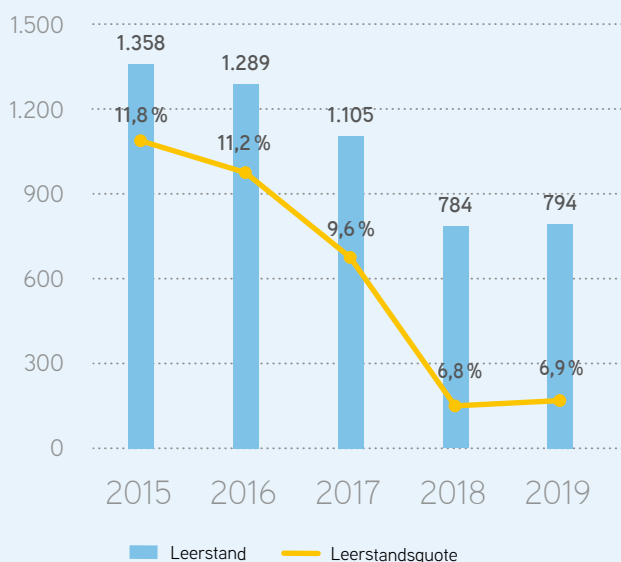
Entwicklungsschwerpunkte

2019 überstieg das Fertigstellungsvolumen mit rund 125.000 m² erstmals seit 2016 wieder die 100.000 m²-Marke. In diesem Jahr wird mit rund 296.000 m² mehr als doppelt so viel Fläche realisiert, wobei sich die Projekte einer hohen Nachfrage erfreuen. So sind bereits 70 % der 2020 auf den Markt kommenden Büroflächen belegt.

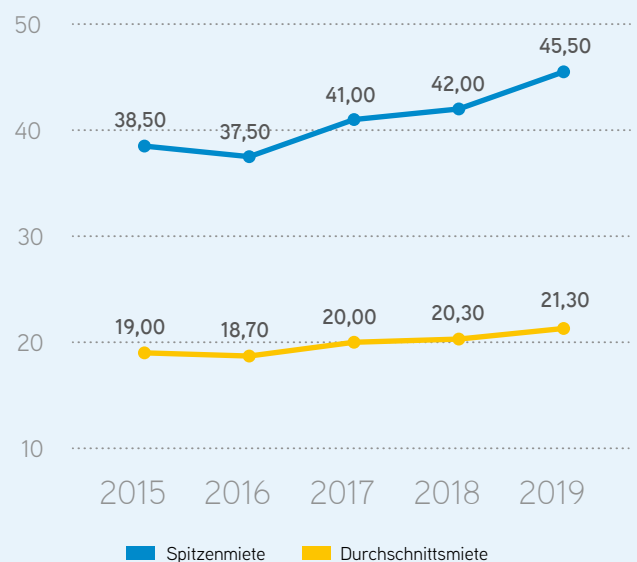
Fazit und Prognose

Der Bürovermietungsmarkt verzeichnete das vierte Jahr in Folge ein Umsatzvolumen von mehr als 550.000 m², was die andauernde Stabilitätsphase eindrucksvoll belegt. Auch alle weiteren Kennziffern wie die Leerstands- und Mietenentwicklung sowie die Vorvermietungsstände der Projekte zeichnen ein durchweg positives Bild des Marktes. Ob sich die aktuelle Situation in der Mainmetropole auch in der neuen Dekade weiter fortsetzen wird, hängt stark von der Restrukturierung der deutschen Bankenbranche ab.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

Im Jahr 2019 wurden auf dem gewerblichen Immobilienmarkt der Mainmetropole gut 7,8 Mrd. € investiert. Wenngleich dies einem Rückgang von 19 % gegenüber dem Rekordvorjahr entspricht, lag das Volumen 17 % höher als der Fünf-Jahres-Durchschnitt.

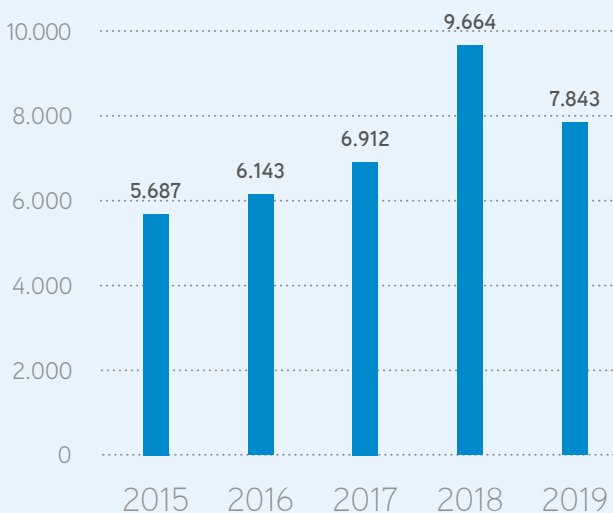
Zu dem starken Ergebnis hat insbesondere eine beispiellose Jahresendrallye beigetragen. Mit 50 Transaktionen und mehr als 3,9 Mrd. € wurde nahezu die Hälfte des Volumens im letzten Quartal des Jahres generiert. Großvolumige

Landmark-Deals wie der Verkauf des THE SQUAIRE für über 900 Mio. €, der Welle für rund 620 Mio. € oder des T8 für circa 400 Mio. € prägten das Ergebnis maßgeblich. Nachdem 2018 durch zahlreiche Hochhausdeals der Großteil des Kapitals in den Teilmärkten Bankenviertel, City und Westend investiert wurde, reduzierte sich der Anteil des CBDs 2019 auf rund ein Drittel, da sich das Geschehen angebotsbedingt in die übrigen Teilmärkte verlagerte. Prominente Transaktionen abseits des CBD waren neben THE SQUAIRE die Hochhausdeals THE SPIN und 99 West.

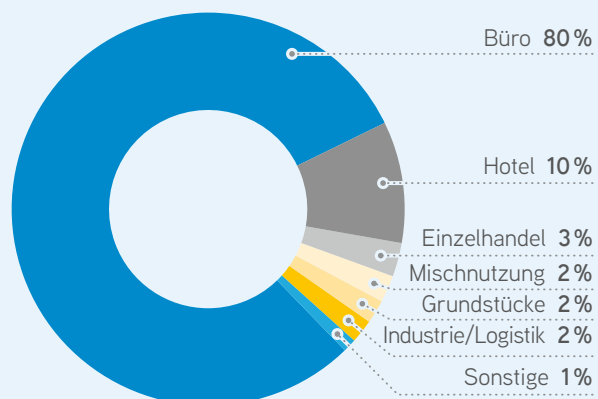
Fast Facts

Investment Frankfurt	2019	2018
Transaktionsvolumen	7.843 Mio. €	9.664 Mio. €
Portfoliotransaktionen	15 %	9 %
Internationale Käufer	51 %	51 %
Internationale Verkäufer	55 %	43 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 80 %	Büro 90 %
Spitzenrendite Büro	3,00 %	3,30 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2019 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

Im Jahr 2019 konnte das Bürosegment mit einem Anteil von rund 80 % seine Rolle als beliebteste Assetklasse bestätigen. Nahezu ausnahmslos realisierten die übrigen Objekttypen aufgrund der verhältnismäßig beschränkten Angebotssituation nur einstellige Marktanteile. Einzig auf das Hotelsegment entfielen rund 795 Mio. € bzw. rund 10 % des Transaktionsvolumens. Beeinflusst wurde dieser Wert vor allem durch die beiden Hilton-Hotels im THE SQUAIRE und das am Güterplatz entstehende NH Collection Hotel im THE SPIN.

Ausländische Investorengruppen verzeichneten mit einem Volumen von knapp 4 Mrd. € bzw. einem Anteil von über 50 % eine unverändert hohe Marktpräsenz. Im großvolumigen Segment über 100 Mio. € zeigte sich die Dominanz internationaler Käufer mit 68 % noch deutlicher. Käufergruppen aus Südkorea waren besonders investitionsfreudig, da sie aufgrund hoher Liquidität und stabiler Rahmenbedingungen des Marktes Investments in die hiesigen Big Tickets der Risikoklasse Core und Core Plus präferieren.

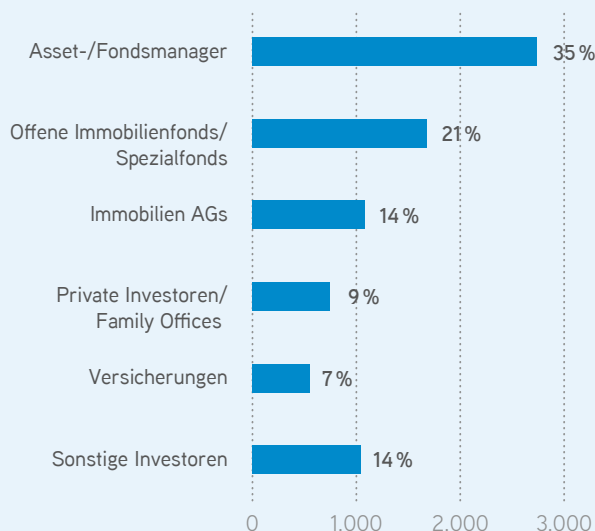
Mit einem Volumen von über 2,7 Mrd. € und einem Marktanteil von 35 % positionierten sich Asset- und Fondsmanager an der Spitze der aktivsten Käufergruppen. Damit verdrängten sie offene Immobilien- und Spezialfonds auf den zweiten Rang, nachdem diese im vorherigen Jahr das Marktgeschehen dominiert hatten. Komplettiert wurde das Spitzentrio von den Immobilien AGs, die einen Anteil von 14 % verzeichneten.

Verkäuferseitig generierten ebenfalls Vermögensverwalter mit rund 1,5 Mrd. € das größte Transaktionsvolumen, womit sich ihr Volumen im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifachte. Darauf folgten Opportunity Fonds und Private Equity Fonds mit einem Anteil von rund 1,4 Mrd. € auf dem zweiten Rang.

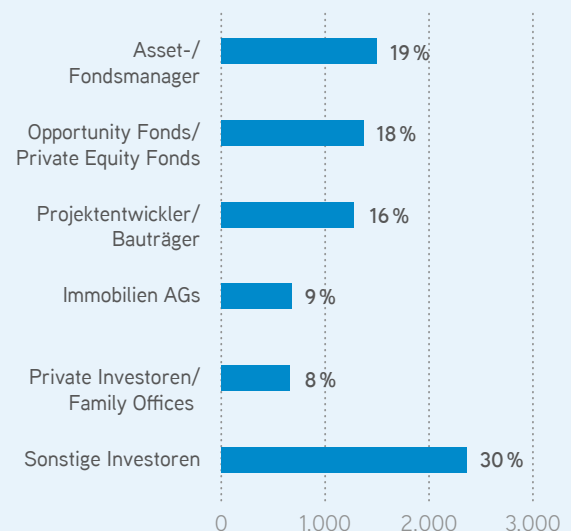
Renditen

Büroimmobilien verteuerten sich im Jahresverlauf im gesamten Marktgebiet. Die Brutto-Spitzenrendite für Büroobjekte in Frankfurts Bestlagen rangierte Ende 2019 bei 3,00 % und somit 30 Basispunkte unterhalb des Vorjahresniveaus.

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



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



Aufgrund der Reduzierung der Spitzenrenditen an B-Standorten um 40 Basispunkte auf 3,50 % näherten sich die Renditeniveaus beider Lagequalitäten weiter an. Die stärksten Preisanstiege konnten indes für Büroimmobilien in Peripheriestandorten identifiziert werden, die zum Jahresende bei nur noch 4,35 % notierten. Das entspricht einem Rückgang um 55 Basispunkte.

Einen weiteren Renditerückgang verzeichneten zudem Logistik- und Hotelimmobilien. Im Jahresverlauf gaben diese um 30 bzw. 25 Basispunkte nach, sodass diese im Dezember 2019 bei 4,20 % bzw. 3,75 % lagen.

Fazit und Prognose

Die Marktentwicklung des zurückliegenden Jahres veranschaulicht die ungebrochene Attraktivität des Frankfurter Investmentmarktes, der weiterhin von der wirtschaftlichen und politischen Stabilität profitiert. Auch im Jahr 2019 konnte an die Dynamik der Vorjahre angeknüpft

werden, wozu insbesondere die weiterhin hohe Anziehungskraft für internationales Kapital und das gestiegene Preisniveau beigetragen haben.

Angesichts der zu erwartenden Deal-Pipeline mit einigen Großtransaktionen, verbunden mit den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der guten Verfassung des Bürovermietungsmarktes, ist für das kommende Jahr erneut mit einem hohen Transaktionsvolumen zu rechnen. Dazu werden auch weiter steigende Kapitalwerte beitragen, die mit einer weiteren Annäherung der Renditeniveaus der Lagequalitäten einhergehen werden. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen ist für 2020 ein erneut überdurchschnittliches Transaktionsvolumen im Bereich von 7,5 Mrd. € zu erwarten.



Mietpreissteigerungen und eine zunehmende Flächenknappheit in vielen Teilmärkten haben die ohnehin hohe Nachfrage am Frankfurter Investmentmarkt zusätzlich befeuert.



KONTAKT

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

ANSPRECHPARTNER

RESEARCH

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

Fabian Gust
Junior Consultant | Research
+49 69 719192-5055
fabian.gust@colliers.com

Bildnachweis

Titelseite: Colliers International, Frederic Herrmann
Innenseite: Jannik Selz auf Unsplash

Copyright © 2020 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.

© 2020. Alle Rechte vorbehalten

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

