



FRANKFURT

MARKT- BERICHT

BÜRO- UND INVESTMENTMARKT

2020/2021



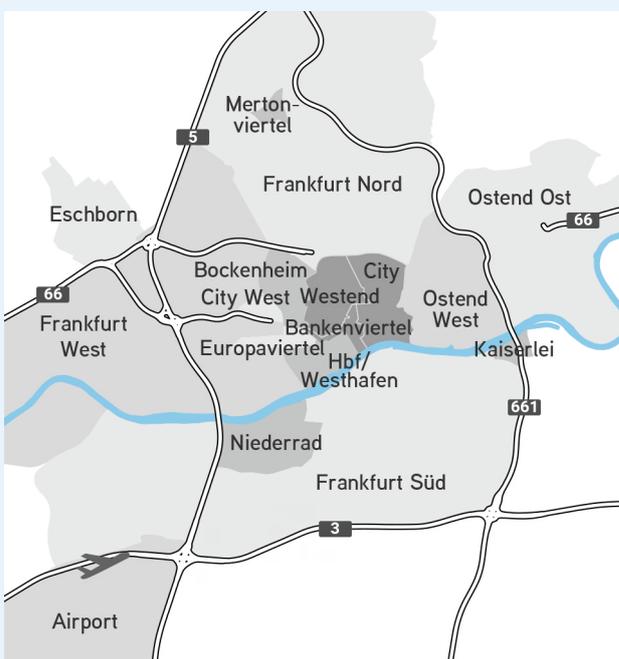


CITY FACTS FRANKFURT

Einwohnerzahl in 1.000	763
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	602
Arbeitslosenquote in %	7,0
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	27.055

Fast Facts

Bürovermietung Frankfurt	2020	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	329.500 m ²	- 40,1 %
Vermietungsumsatz	328.500 m ²	- 38,4 %
Spitzenmiete	45,00 €/m ²	- 1,1 %
Durchschnittsmiete	23,00 €/m ²	8 %
Leerstandsquote	7,1 %	20 bp
Flächenbestand	11,49 Mio. m ²	- 0,6 %



Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Mietpreisspanne
Bankenviertel	24,00 - 50,00
Westend	17,00 - 36,00
City	14,00 - 30,00
Hauptbahnhof/Westhafen	13,50 - 28,00
Bockenheim	16,00 - 20,00
Europaviertel/Messe	17,00 - 22,50
City West	13,00 - 17,00
Frankfurt Süd	12,00 - 22,00
Airport	18,00 - 23,50
Frankfurt West	10,00 - 13,50
Frankfurt Nord	7,00 - 14,50
Mertonviertel	12,00 - 15,00
Ostend West	12,00 - 21,50
Ostend Ost	7,00 - 12,00
Niederrad	11,00 - 16,50
Eschborn	8,00 - 18,00
Kaiserlei	9,50 - 17,50

BÜROVERMIETUNG

Flächenumsatz

Mit rund 330.000 m² wurde auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt das zweitniedrigste Ergebnis seit der Jahrtausendwende erzielt. Unter dem Einfluss der Corona-Pandemie ging der Flächenumsatz im Vergleich zu 2019 um 40 % zurück und auch der zehnjährige Durchschnitt wurde um 35 % unterschritten. Trotz eines erneuten Lockdowns zum Jahresende erzielte das 4. Quartal mit über 125.000 m² das stärkste Ergebnis im Jahresverlauf. Insbesondere das äußerst schwache 1. Halbjahr hat jedoch einen höheren Flächenumsatz verhindert.

Zahlreiche Nutzer bekannten sich weiterhin in Form langfristiger Mietverträge zu einem Standort und mieteten Flächen in Projektentwicklungen an. So wurden erneut mehr als 25 % des Umsatzes in Projekten oder in Bau befindlichen Gebäuden erzielt. Das gilt vor allem für das großflächige Segment: Von den 10 größten Mietverträgen entfielen sechs auf noch nicht fertiggestellte Immobilien. Auch die größ-

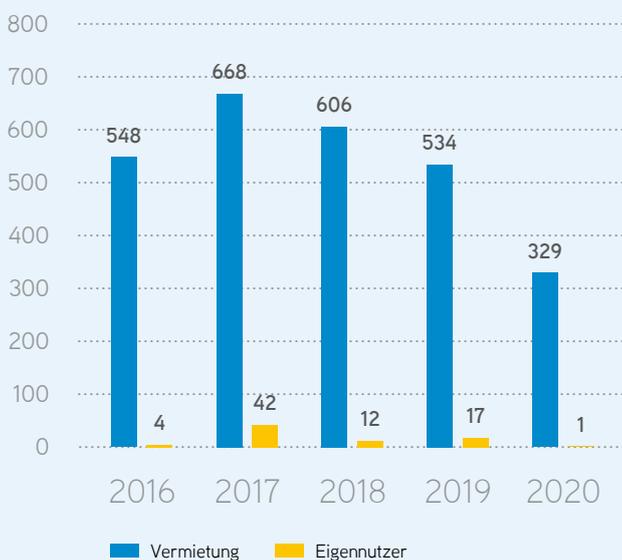
te Anmietung, der Abschluss von Samsung Electronics über rund 17.600 m², fand im Projekt Eschborn Gate statt. Die Hochhausentwicklung FOUR erfreute sich weiterhin hoher Beliebtheit bei den Nutzern und konnte 2020 vier neue Mieter gewinnen.

Erneut schob sich das Bankenviertel mit 81.300 m² an die Spitze der umsatzstärksten Teilmärkte. Dort fiel der Umsatzrückgang verglichen zu 2019 mit nur rund 3 % marginal aus. Auf Platz 2 folgte Eschborn, wo das Vorjahresergebnis sogar um 10 % übertroffen wurde. Zum Umsatz von über 50.000 m² im Teilmarkt haben neben dem Abschluss von Samsung Electronics auch die Anmietungen von Mobis mit 9.500 m² und Manpower mit 3.200 m² im Sky Eschborn beigetragen.

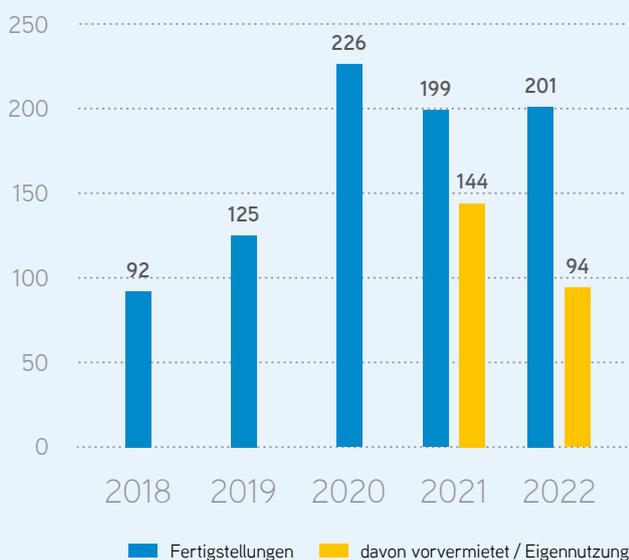
Mieten

Die geringere Nachfrage hat sich bislang nicht auf das Mietniveau ausgewirkt. Die gewichtete Durchschnittsmiete stieg

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



aufgrund hochpreisiger Abschlüsse auf 23,00 €/m² an, während die Spitzenmiete etwas auf 45,00 €/m² nachgab.

Angebot und Leerstand

Nach Anstiegen in den Vorquartalen lag die Leerstandsquote zum Jahresende bei 7,1%. Zu dieser Entwicklung trugen einige Anmietungen in Bestandsgebäuden aus dem 4. Quartal bei, die sich auf den Leerstand auswirkten. Vor allem aber wurde das Ergebnis durch die künftige Umwandlung des bislang größten Leerstandsobjektes im gesamten Marktgebiet mit über 70.000 m² Fläche – der Lurgiallee 5 im Mertonviertel – beeinflusst. Trotz dieses Einmaleffekts haben die Leerstände in vielen Teilmärkten gegenüber 2019 zugenommen. Im kommenden Jahr gelangen weitere Flächenreserven auf den Markt. Eine zunehmende Rolle spielen auch Untermietflächen, deren Volumen mit rund 82.000 m² fast doppelt so hoch lag wie im Vorjahr.

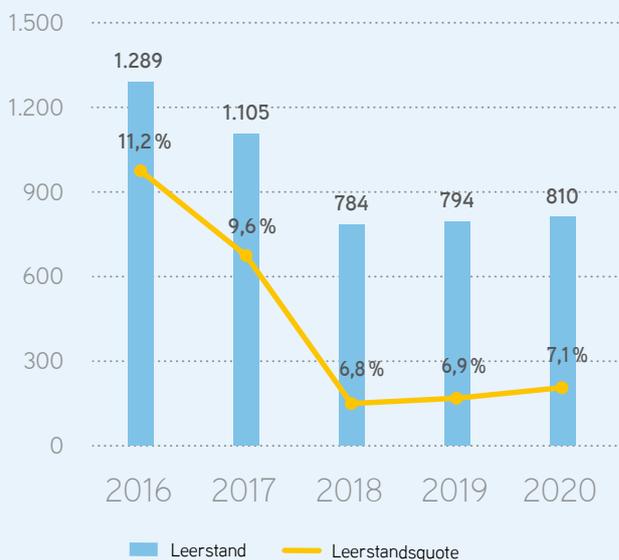
Entwicklungsschwerpunkte

Das Fertigstellungsvolumen war 2020 mit rund 225.000 m² trotz Verzögerungen bei einigen Projekten weiter hoch. Hohe Belegungsquoten und eine überdurchschnittliche Bautätigkeit lassen für die kommenden Jahre auf ein verschärftes Wettbewerbsumfeld für Bestandsgebäude schließen.

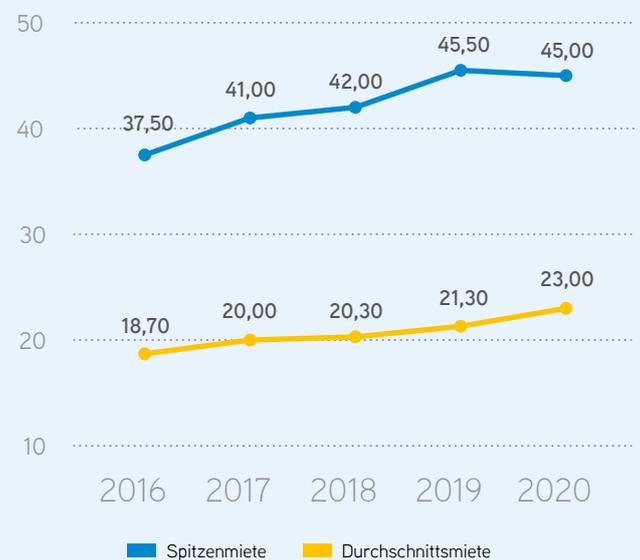
Fazit und Prognose

Der stabilisierte Umsatz im 2. Halbjahr verbunden mit der für den Sommer 2021 erwarteten konjunkturellen Erholung machen Hoffnung auf eine Nachfragebelebung, wenngleich auf einem insgesamt niedrigen Niveau. Angesichts eines sich verändernden Büroflächenbedarfs durch flexible Arbeitsmodelle sowie Restrukturierungsprozesse in einzelnen Branchen werden Leerstandsanstiege in den nächsten Quartalen den Frankfurter Markt prägen. Bei den Mieten werden sich Auswirkungen vor allem im Rahmen steigender Incentivierungspakete bemerkbar machen.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



INVESTMENT GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionsvolumen

Der gewerbliche Investmentmarkt der Mainmetropole konnte 2020 durch eine dynamische Jahresendrallye ein Transaktionsvolumen von rund 6,3 Mrd. € verzeichnen. Damit wird das Vorjahresergebnis um rund 19 % verfehlt, infolge des starken Schlussquartals konnte jedoch der Zehnjahresdurchschnitt um rund 21 % übertroffen werden.

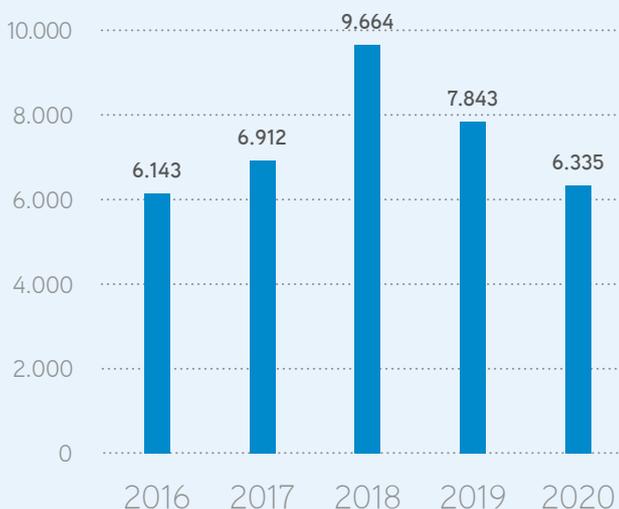
Das Investitionsgeschehen konzentrierte sich vornehmlich auf die 1b-Lagen, während nur ein Viertel des Volumens auf die CBD-Teilmärkte entfiel. Begünstigt durch

die größte Transaktion des Jahres – dem Off-Market-Verkauf des Silberturms von Hines für ein internationales Eigentümerkonsortium an die Family Offices Imfarr und SN Beteiligungen Holding AG – generierte das Bankenviertel als stärkster Teilmarkt einen Marktanteil von 15 %. Nachrangig folgten Niederrad und das Ostend-Ost mit ebenfalls zweistelligen Marktanteilen. Neben den voluminösen Portfoliodeals mit hoher räumlicher Allokation von Objekten in Nebenlagen wurden rund drei Viertel der 16 Single-Asset-Deals über 100 Mio. € in 1b-Lagen registriert.

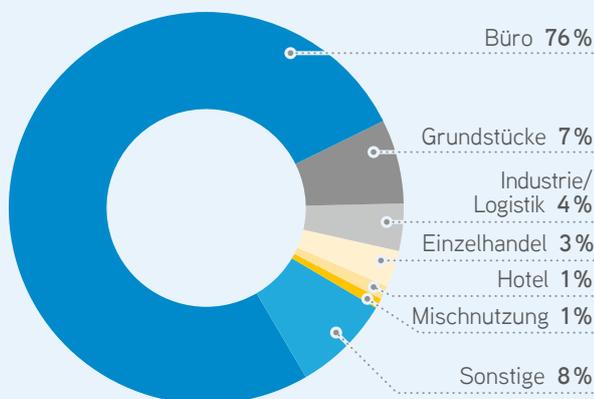
Fast Facts

Investment Frankfurt	2020	2019
Transaktionsvolumen	6.335 Mio. €	7.843 Mio. €
Portfoliotransaktionen	20 %	15 %
Internationale Käufer	52 %	51 %
Internationale Verkäufer	42 %	55 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 76 %	Büro 80 %
Spitzenrendite Büro	3,00 %	3,00 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2020 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

Mit einem Transaktionsvolumen von rund 4,8 Mrd. € und einem Marktanteil von rund 76 % bildeten Büroimmobilien die beliebteste Assetklasse. Trotz der gegenwärtigen Diskussionen um die Zukunft des traditionellen Büros und die Ausbreitung des Homeoffices liegt der Fokus weiterhin auf Büroimmobilien im Core- und Core-Plus-Segment. Das Investoreninteresse verschärfte sich dabei zunehmend auf voll vermietete, stabilisierte Büroobjekte mit nachhaltigem Cashflow, bestenfalls mit ausfallsicherer Mieterstruktur. Liquiditätsstarke Projektentwickler mit langfristigem Anlagehorizont sicherten sich Areale in Bestlagen, wodurch der Marktanteil von Grundstücken auf rund 7 % ausgeweitet wurde. Nicht überraschend war das sehr verhaltene Transaktionsgeschehen für Hotelimmobilien, nachdem diese Assetklasse im Vorjahr noch einen zweistelligen Marktanteil verzeichnete.

Auf Jahressicht konnten internationale Investoren ihren Marktanteil am Transaktionsvolumen auf über 50 % ausweiten

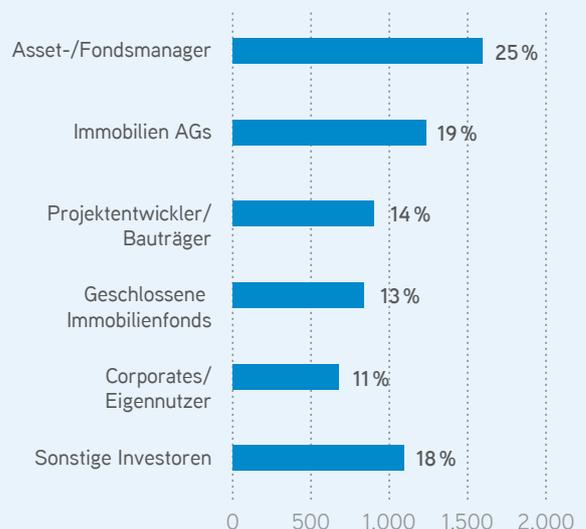
und damit das Niveau der Vorjahre erreichen. Ausschlaggebend dafür war die ausländische Beteiligung an zahlreichen großvolumigen Einzeltransaktionen des Schlussquartals, nachdem sie zuvor vor allem bei Portfoliotransaktionen involviert waren. Neben einer starken Nachfrage aus den europäischen Nachbarländern fand auch wieder asiatisches Kapital den Zugang zum Frankfurter Investmentmarkt.

Begünstigt durch die Beteiligung an den Großtransaktionen wie Silberturm und Grand Campus präsentierten sich Family Offices als investitionsfreudigste Käufergruppe mit einem Transaktionsvolumen von rund 1,5 Mrd. €. Zweitplatziert folgten offene Immobilien- und Spezialfonds mit einem Marktanteil von 17 % und über 1 Mrd. €. Auf Verkäuferseite waren Vermögensverwalter mit einem Viertel des Transaktionsvolumens erneut der aktivste Marktteilnehmer. Durch die Portfoliotransaktionen rangierten Immobilien AGs mit rund 19 % auf dem zweiten Rang.

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



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



Renditen

Zum Ende des Jahres notierten die Spitzenrenditen unverändert auf stabilem, niedrigem Niveau. Die gestiegene Risikoaversion gepaart mit einem hohen Liquiditätsdruck hat einen Kapitalzufluss in sichere Investments verursacht und durch Bieterwettbewerbe begünstigt, dass Core-Produkte weiterhin auf sehr hohem Niveau veräußert wurden. In diesem Segment konnten Preise erzielt werden, die das Vor-Corona-Niveau übertrafen. Risikobehaftete Assets mit Leerstandsrisiken wurden im aktuellen Marktumfeld überwiegend zurückgehalten und nur vereinzelt gehandelt, weshalb die antizipierte Renditespreizung durch fehlende Vergleichstransaktionen nicht aussagekräftig zu messen ist. Dies gilt insbesondere für Hotel- und Einzelhandelsobjekte, bei denen jedoch im Zuge von Übernahmen, Repositionierungen und Nutzungsänderungen im nächsten Jahr vermehrt Eigentümerwechsel mit Einfluss auf die Renditen zu erwarten sind.

Fazit und Prognose

Mit der hohen Transaktionsdynamik zum Jahresabschluss ging ein Jahr voller Extreme zu Ende. Nach einem verheißungsvollen Rekord-Auftaktquartal musste der Investmentmarkt im Zuge der globalen

Pandemie und des historischen Wirtschaftseinbruchs einen Großteil seiner Dynamik einbüßen. Angetrieben durch die wirtschaftliche Erholung und fehlende Anlagealternativen verbesserte sich schrittweise das Investitionsgeschehen und begünstigte eine Wiederaufnahme einiger Verkaufsprozesse, wodurch im Abschlussquartal trotz des erneuten Lockdowns eine Vielzahl von großvolumigen Bürotransaktionen verzeichnet und nahezu die Hälfte des Transaktionsvolumens generiert wurde. Auch in einem wirtschaftlichen Umfeld mit hoher Unsicherheit konnte der Frankfurter Investmentmarkt erneut seine ungebrochene Attraktivität als Anlagedestination unterstreichen.

Für den Jahresstart ist von vereinzelten Nachholeffekten auszugehen, während das Investmentgeschehen erst ab Mitte des Jahres wieder volle Fahrt aufnehmen wird. Die Entwicklung für das zweite Halbjahr wird dabei stark abhängig von der weiteren Pandemieentwicklung und dessen Auswirkungen auf den Vermietungsmarkt sein. Bei unverändertem Liquiditätsdruck ist auch für das kommende Jahr durch eine breit gefächerte Produktpipeline mit einem überdurchschnittlichen Ergebnis zu rechnen.



Während das Transaktionsgeschehen weiter von unveränderten Rahmendaten befeuert wird, deutet sich auf dem Vermietungsmarkt in der Mainmetropole ein mehrjähriger Restrukturierungsprozess an.

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

Bildnachweis

Titelseite: Unsplash / Kenta Kariya
Innenseite: Colliers International, Laura Müller

Copyright © 2021 Colliers International Deutschland GmbH.

Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einem Überblick über den benannten Markt zum Zeitpunkt des Erscheinens vermitteln. Trotz sorgfältiger Recherche kann ein Anspruch weder auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit der Informationen erhoben werden. Die Covid-19-Pandemie hat die Marktaktivitäten in vielen Sektoren beeinträchtigt. Wie diese Pandemie den Immobilienmarkt weiter beeinflussen wird, ist derzeit ungewiss. Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument dargestellten Preisangaben und Einschätzungen basieren auf den heute erkennbaren Eindrücken. Da es zu Veränderungen am Vermietungs- und Investitionsmarkt kommen kann, die zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Einschätzung in keiner Weise vorhergesagt werden können, ist es wichtig, die Informationen unter Berücksichtigung der Entwicklungen regelmäßig neu zu beurteilen. Eine Haftung hinsichtlich der Inhalte wird ausgeschlossen. Die Broschüre ist nicht geeignet als Basis für kaufmännische Entscheidungen und kann mithin eine eigene Prüfung der Marktgegebenheiten in keinem Fall ersetzen. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber.

© 2021. Alle Rechte vorbehalten.

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

