



Accelerating success.

Frankfurt 2021/2022

Markt- Bericht

Büro- und Investmentmarkt

Frankfurt

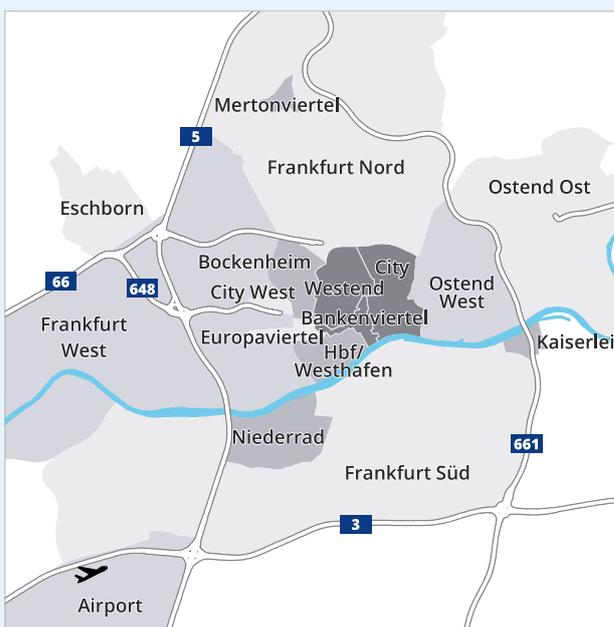


City Facts

Einwohnerzahl in 1.000	764
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in 1.000	603
Arbeitslosenquote in %	6,6
Verfügbares Einkommen/Kopf in €	27.072

Fast Facts

Bürovermietung	2021	Veränderung gegenüber Vorjahr
Flächenumsatz	437.500 m ²	32,8 %
Vermietungsumsatz	410.200 m ²	24,9 %
Spitzenmiete	45,00 €/m ²	0,0 %
Durchschnittsmiete	22,50 €/m ²	-2,2 %
Leerstandsquote	8,8 %	170 bp
Flächenbestand	11,53 Mio. m ²	0,4 %



Büromieten in €/m²

Teilmarkt	Mietpreisspanne
Bankenviertel	24,00 – 47,00
Westend	17,00 – 36,50
City	14,00 – 35,00
Hauptbahnhof/Westhafen	13,50 – 30,00
Bockenheim	16,00 – 24,00
Europaviertel/Messe	17,00 – 22,50
City West	13,00 – 21,00
Frankfurt Süd	12,00 – 24,00
Airport	18,00 – 23,50
Frankfurt West	10,00 – 14,00
Frankfurt Nord	7,00 – 14,50
Mertonviertel	12,00 – 14,50
Ostend West	12,00 – 22,00
Ostend Ost	7,00 – 12,00
Niederrad	11,00 – 17,50
Eschborn	8,00 – 20,00
Kaiserlei	9,50 – 17,50

Bürovermietung

Flächenumsatz

Am Frankfurter Büromarkt wurde mit rund 437.500 m² ein Ergebnis erzielt, das den Vorjahreswert um 33 % übertraf. Dennoch wurde der zehnjährige Durchschnittswert um 10 % verfehlt. Das 4. Quartal lag mit 183.600 m² und einem Umsatzanteil von 42 % deutlich vor den anderen drei Quartalen des Jahres, wobei das hohe Volumen vor allem durch die Vielzahl von Großabschlüssen über 5.000 m² in den letzten drei Monaten des Jahres zustande kam. Insgesamt wurden 2021 in der Größenklasse über 5.000 m² rund 162.400 m² Bürofläche umgesetzt und somit eine Umsatzsteigerung von rund 50 % im Vergleich zum Vorjahr registriert.

Durch zahlreiche Neuanmietungen im kleinen und mittleren Größensegment von insgesamt 74.000 m² konnte sich das Bankenviertel als umsatzstärkster Teilmarkt positionieren. Dennoch ging der

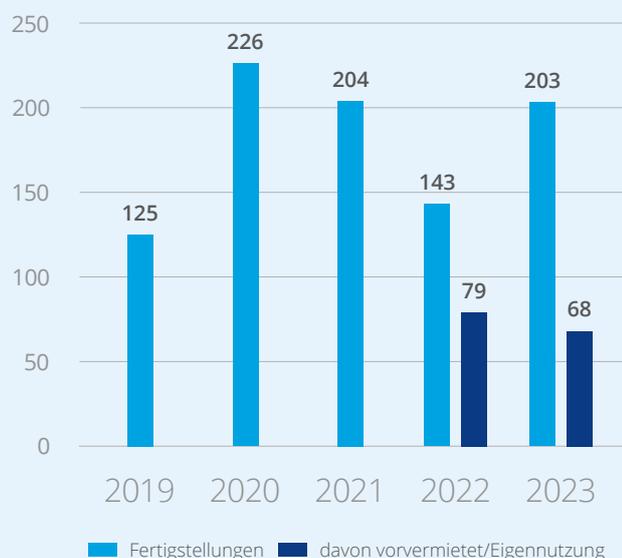
Umsatz im Vergleich zum Vorjahr um 9 % zurück. Auf Platz 2 folgte Niederrad mit einem Umsatz von 59.100 m². Dazu haben neben dem Abschluss von Atos Wordline über 15.400 m² auch Anmietungen des LBIH von rund 15.800 m² beigetragen. In Eschborn wurde der Flächenumsatz von 55.400 m² besonders durch die größte Anmietung des Jahres seitens der BIMA über 21.400 m² im Projekt Börsenplatz Eschborn beeinflusst. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um 8 % übertroffen.

Der Sektor der öffentlichen Verwaltung konnte 2021 mit knapp 93.000 m² den größten Anteil zum Flächenumsatz beitragen. Insgesamt lag der Marktanteil der Branche bei 21 % und damit deutlich über ihrem durchschnittlichen Anteil der letzten fünf Jahre von 10 %. Dahinter folgten Beratungsunternehmen sowie Banken und Finanzdienstleister, auf die Marktanteile von 13 % bzw. 12 % entfielen.

GRAFIK 1: Büroflächenumsatz in 1.000 m²



GRAFIK 2: Büroflächenfertigstellung in 1.000 m²



Mieten

Ende 2021 notierte die Spitzenmiete unverändert bei 45,00 €/m², während sich die gewichtete Durchschnittsmiete leicht auf 22,50 €/m² reduzierte. Dabei ist der Rückgang auf die zahlreichen Großabschlüsse außerhalb des CBD zurückzuführen.

Angebot und Leerstand

Die Leerstandsquote stieg im Laufe des Jahres 2021 deutlich auf 8,8 % an. Die Summe der kurzfristig verfügbaren Flächen konnte insbesondere durch das zusätzliche Angebot an Untermietflächen zulegen. Diese haben sich innerhalb der letzten zwölf Monate mit rund 167.000 m² mehr als verdoppelt.

Entwicklungsschwerpunkte

Mit 204.000 m² lag das Fertigstellungsvolumen 2021 rund 30 % über dem zehnjährigen Durchschnitt. Auch in den kommenden Jahren ist das Angebot an projektierten Neubau- und Sanierungsobjekten über das gesamte Marktgebiet hoch. Im Fokus stehen dabei auch Nachhaltigkeit

und CO₂-Neutralität der Gebäude. Dies ist ein Aspekt, der 2022 eine stärkere Berücksichtigung in Anmietungsprozessen finden wird.

Fazit und Prognose

Nutzer haben ihren Flächenbedarf im Hinblick auf die veränderten Umstände durch die Coronapandemie überprüft und zeigten sich wieder entscheidungsfreudiger. Dazu trug auch die positive Entwicklung der wirtschaftlichen Gesamtsituation bei. Vor diesem Hintergrund könnte 2022 ein Flächenumsatz auf dem Niveau des langjährigen Durchschnitts von 500.000 m² erreicht werden. Die Nachfrage nach Neubauf Flächen zeigt sich, insbesondere im Bankenviertel, beständig. Im Hochhaussegment bieten u.a. die noch zur Verfügung stehenden Flächen des sich im Bau befindlichen Projekts FOUR hochqualitative Büroflächen, welche die Mietpreisentwicklung 2022 beeinflussen könnten. Auch der Leerstand könnte sich durch Freizüge von Bestandsobjekten sowie das Angebot von mobilem Arbeiten und damit verbundenen Restrukturierungsprozessen nochmals leicht erhöhen.

GRAFIK 3: Leerstandsquote in % und Leerstand in 1.000 m²



GRAFIK 4: Spitzen- und Durchschnittsmieten in €/m²



Investment Gewerbeimmobilien

Transaktionsvolumen

Im Jahr 2021 konnte der Frankfurter Investmentmarkt trotz Pandemie erneut ein solides Transaktionsvolumen von rund 5,8 Mrd. € verzeichnen. Damit rangierte das Ergebnis auf dem Niveau des zehnjährigen Durchschnitts, jedoch rund 9 % unterhalb des Vorjahresergebnisses.

Abseits der einprägsamen Hochhaus-transaktionen war das Marktgeschehen von einer verhaltenen Transaktionsdynamik gekennzeichnet. Mit 87 Deals wurden circa 9 % weniger Transaktionen als im

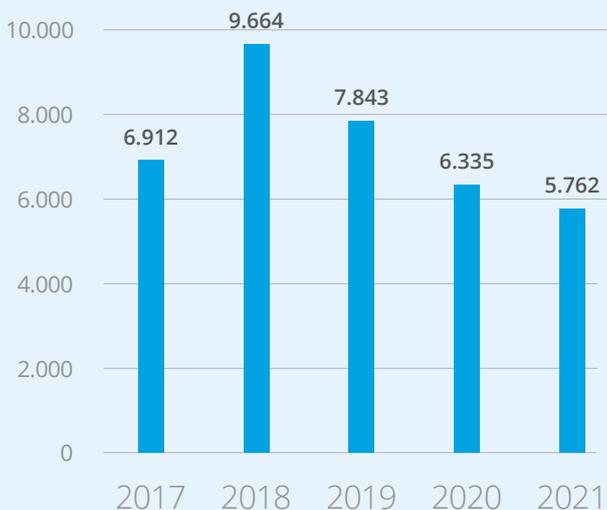
Jahr 2020 und sogar ein Drittel weniger im Vergleich zum Fünfjahresschnitt erfasst. Bis auf das starke 3. Quartal – begünstigt durch die Rekordveräußerung des FOUR T1 für 1,4 Mrd. € – konnte in den jeweiligen Quartalen nicht das langjährige Niveau des Transaktionsvolumens erreicht werden. Auffällig hierbei ist die schwache Aktivität des 4. Quartals mit einem Volumen von rund 1,2 Mrd. €, während seit 2016 stets ein Volumen von mindestens 3 Mrd. €, und damit im Mittel rund 50 % des jährlichen Transaktionsvolumens, im Schlussquartal registriert werden konnte.

Fast Facts

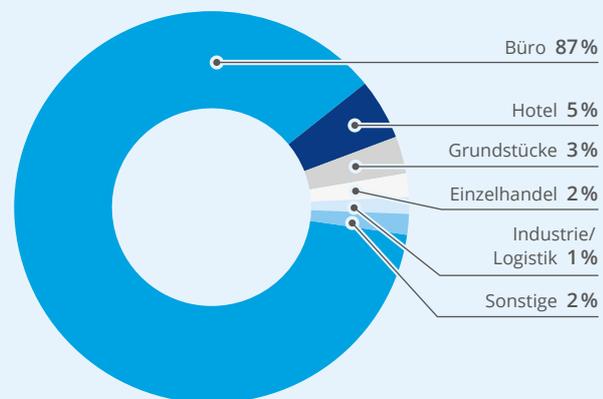
Investment Frankfurt	2021	2020
Transaktionsvolumen	5.762 Mio. €	6.335 Mio. €
Portfoliotransaktionen	5 %	20 %
Internationale Käufer	17 %	52 %
Internationale Verkäufer	17 %	42 %
Wichtigste Nutzungsart	Büro 87 %	Büro 76 %
Spitzenrendite Büro	2,75 %	3,00 %

GRAFIK 5: Transaktionsvolumen

in Mio. €



GRAFIK 6: Transaktionsvolumen nach Assetklasse 2021 Anteil in %



Angebot und Nachfrage

Mit einem Marktanteil von 87 % und einem Volumen von rund 5,0 Mrd. € entfiel der Großteil des gewerblichen Transaktionsvolumens im Jahr 2021 erneut auf Büroinvestments, während keine weitere Assetklasse einen zweistelligen Marktanteil verzeichnen konnte. Neben dem Forward Deal des FOUR T1 wurde mit dem Skyper ein weiteres Hochhaus des Bankenviertels für ein Volumen von rund 550 Mio. € gehandelt. Mit großem Abstand folgten Hotelimmobilien und Grundstücke mit Marktanteilen von rund 5 % bzw. 3 %. Größte Transaktion im Hotelsektor war die Veräußerung des Luxushotels Villa Kennedy im Teilmarkt Frankfurt-Süd.

Die Aktivität von internationalen Investoren beschränkte sich in den vergangenen 12 Monaten auf ein Transaktionsvolumen von rund 950 Mio. € und damit einen unterdurchschnittlichen Anteil von 17 %. Die größte Transaktion mit ausländischer Kapitalquelle blieb der Ankauf des Westend Carree durch den französischen Investor Ardian Real Estate für rund 220 Mio. €. Erfahrungsgemäß ist der Marktanteil in-

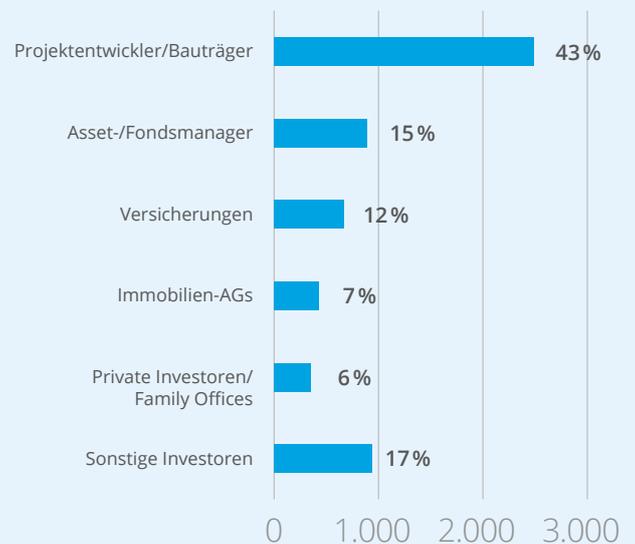
ternationaler Käufer ausgeprägter, jedoch bremsten die globalen Reisebeschränkungen zur Eindämmung der neuen Virusvarianten die Reiseaktivitäten weiterhin aus. Demzufolge traten bei den Big-Ticket-Transaktionen in diesem Jahr besonders heimische Investorengruppen mit Anlagedruck in Erscheinung. Dennoch war in der 2. Jahreshälfte deutlich steigendes Interesse aus dem Ausland zu vernehmen. Darunter waren besonders zunehmende Aktivitäten von Investoren aus dem asiatischen Raum festzustellen.

Auf Käuferseite platzierten sich Versicherungen durch ihre Beteiligung bei den Landmark-Transaktionen auf dem ersten Rang mit einem Volumen von rund 1,5 Mrd. € bzw. einem Marktanteil von rund 26 %. Nachrangig folgten Vermögensverwalter mit einem Marktanteil von 15 %. Verkäuferseitig dominierten Projektentwickler mit einem Transaktionsvolumen von rund 2,5 Mrd. € das Marktgeschehen.

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



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



Renditen

Aufgrund des spürbaren Nachfrageüberhangs in den Bestlagen des Frankfurter Marktgebiets gab die Spitzenrendite für Büroimmobilien zum Jahresende nach zweijähriger Seitwärtsbewegung um weitere 25 Basispunkte auf einen neuen Tiefstwert von 2,75 % nach. Ursächlich hierfür war, dass sich infolge des gestiegenen Risikobewusstseins der Kapitalfluss verstärkt in Richtung der innerstädtischen Teilmärkte verschoben und den dortigen Wettbewerb – sowohl für stabilisierte Core-Produkte als auch Value-Add-Objekte – nochmals verschärft hat. Im Zuge des gestiegenen Preisniveaus wurden im obersten Preissegment Rekordkapitalwerte über der 17.000-€-m²-Marke registriert. Die Spitzenrenditen für Hotel- und Geschäftshäuser verharrten zum Jahresende stabil auf ihrem Niveau von 3,75 % bzw. 2,80 %. Allerdings waren die Aktivitäten in diesen Assetklassen weiterhin von der Pandemie eingeschränkt und kaum Transaktionen verzeichnet worden.

Fazit und Prognose

Auch im zweiten Jahr der Pandemie konnte der Investmentmarkt seine Stabilität und Attraktivität durch neue Rekordtransaktionen untermauern. Ein zunehmend

dynamischer Büovermietungsmarkt und weiterhin robuste Fundamentaldaten schaffen positive Rahmenbedingungen für das kommende Jahr. Trotz hoher Inflationsraten sind vorerst keine Signale zur Abkehr vom Niedrigzinsumfeld vorhanden, sodass Immobilien weiterhin hoch attraktiv bleiben werden. Daher rechnen wir damit, dass das aktuelle Preisniveau auch in den kommenden Quartalen beständig sein wird.

Durch das Inkrafttreten der EU-Taxonomie sind wir sicher, dass das zukünftige Marktgeschehen spürbar von ESG-Themen geprägt sein wird. Es bleibt abzuwarten, inwiefern sanierungsbedürftige, nicht nachhaltige Stranded Assets mit Preisabschlägen veräußert und im Gegenzug ESG-konforme Neubauten und Projekte mit einem wettbewerbsbedingten Aufpreis gehandelt werden. Offensichtlich ist, dass für nicht wettbewerbsfähige, vakante Büroobjekte im aktuellen Marktumfeld erhöhter Handlungsbedarf besteht und die notwendige Assetmanagement-Kompetenz für die Herausforderungen des nächsten Marktzyklus ausschlaggebend sein wird. Angesichts absehbarer Transaktionen, darunter Hochhausdeals und großvolumige Portfolioübernahmen, ist 2022 ein Transaktionsvolumen von rund 6 Mrd. € realistisch.



Die Umsetzung ganzheitlicher ESG-Strategien wird 2022 das Marktgeschehen prägen. Im aktuellen Umfeld stehen insbesondere Eigentümer älterer Bestände unter Handlungsdruck, Objekte nachhaltig und somit attraktiv für Nutzer und Investoren zu positionieren.

Kontakt

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

Ansprechpartner Research

Fabian Gust

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

Tamara Orth

Senior Consultant I Research
+49 69 719192-351
tamara.orth@colliers.com

Copyright © 2022 Colliers International Deutschland GmbH. | Die Informationen in dieser Broschüre/diesem Dokument sind von Colliers International nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt worden und sollen einen 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. | © 2022. Alle Rechte vorbehalten.



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



Bildnachweis

Titelseite: Pexels, Tembela Bohle

Innenseite: Unsplash, Raja Sen