



BÜROVERMIETUNG

Q1-3 | 2021 | FRANKFURT



Fast Facts

	Q3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Flächenumsatz	253.900 m ²	+24,7 %
Vermietungsumsatz	231.200 m ²	+14,1 %
Leerstand	886.500 m ²	+0,5 %
Leerstandsquote	7,7 %	0 bp
Spitzenmiete	45,00 €/m ²	-1,1 %
Durchschnittsmiete	23,50 €/m ²	+3,5 %

Der Markt im Überblick

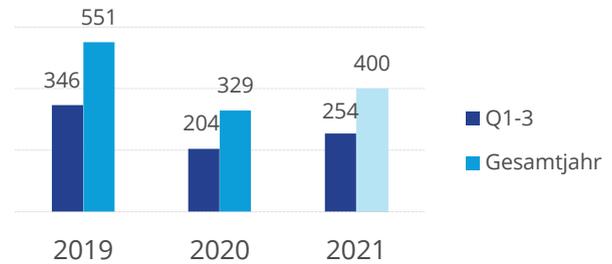
Der Bürovermietungsmarkt zeigt sich mit einem Flächenumsatz von 87.000 m² im 3. Quartal weiterhin in Bewegung. Die Nachfrage ist deutlich gestiegen und die Nutzer zeigen sich wieder entscheidungsfreudiger. Den größten Anstieg des Leerstands im Vergleich zum Vorjahr weisen die Teilmärkte Eschborn und Bankenviertel auf. In Eschborn begründet sich der Anstieg durch freigezogene Bestandsflächen, im Bankenviertel durch verfügbare Flächen im fertiggestellten Projekt Global Tower. Die Vielzahl von Anmietungen in Projektentwicklungen und

Neubauten in den letzten zwölf Monaten trugen zum Anstieg der Durchschnittsmiete auf 23,50 €/m² bei. Zu einem Anstieg der Spitzenmiete im Bankenviertel wird es in den nächsten Monaten vermutlich nicht kommen, dafür besteht in den Lagen außerhalb der Innenstadt deutliches Potential für Mietpreissteigerungen durch kommende Projekte und Kernsanierungen des Altbestandes. Auch wenn bereits Großabschlüsse für das Schlussquartal absehbar sind, wird das Gesamtjahresergebnis die 400.000 m² wohl nicht überschreiten.

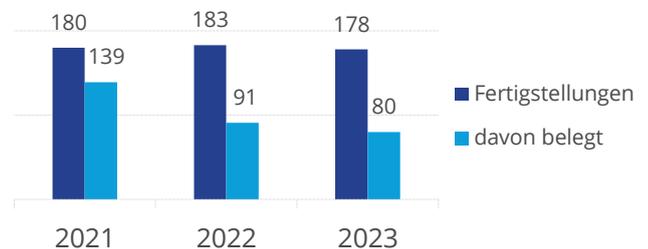
Teilmärkte



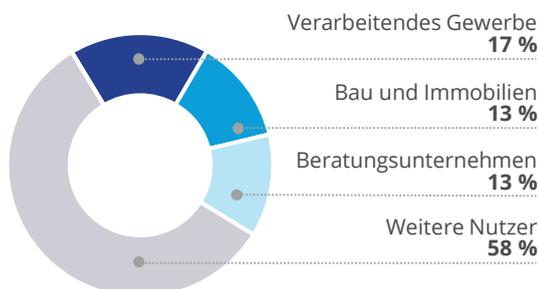
Flächenumsatz in 1.000 m²



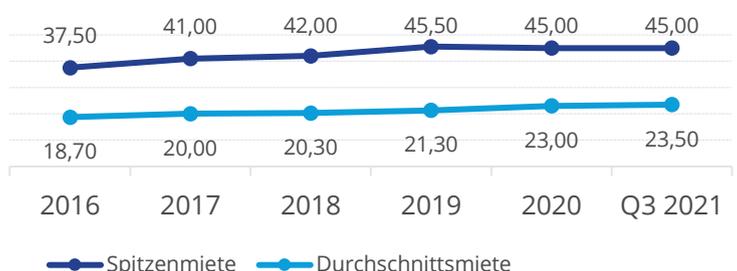
Fertigstellungen in 1.000 m²



TOP 3 Branchen



Spitzen- und Durchschnittsmiete in €/m²





Fast Facts

	Q3 2021	Veränderung zum Vorjahr
Transaktionsvolumen	4.547 Mio. €	+35,7 %
Brutto-Spitzenrendite Büro	3,00 %	0 bp
Bedeutendste Assetklasse		Büroimmobilien
Größte Käufergruppe		Versicherungen

Der Markt im Überblick

Bis zum Ende des 3. Quartals wurde auf dem Investmentmarkt ein Volumen von ca. 4,5 Mrd. € registriert. Das starke Ergebnis steht dabei deutlich im Zeichen von Hochhausdeals wie dem FOUR-T1, das für die Rekordsumme von 1,4 Mrd. € veräußert wurde. Diese Großtransaktionen und das daraus resultierende hohe Volumen täuscht dabei über die weiterhin gedämpfte Transaktionsdynamik hinweg. Erwartete Nachholeffekte sind weiterhin nicht eingetreten, da sich die Prozesse stark in die Länge ziehen. Aufgrund des Angebot-

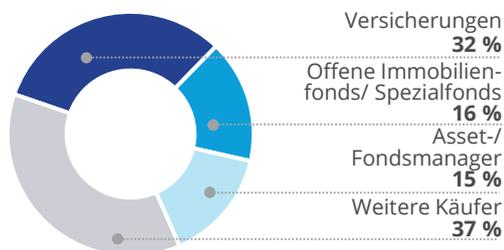
mangels bei zeitgleich hohem Kapitaldruck herrscht ein intensiver Wettbewerb um die wenigen Core-Objekte im Markt. Aus diesen Umständen zeichnet sich ab, dass auf Jahressicht eine weitere Verteuerung für Core-Büroprodukt eintreten wird. Investoren sind bereit für Premiumprodukte einen Aufpreis zu den bisherigen Spitzenpreisen zu zahlen. Wenngleich eine Jahresendrallye wie in den Vorjahren wohl nicht zu erwarten ist, ist von einer anziehenden Dynamik und einem Volumen über dem Vorjahresniveau auszugehen.

Bedeutende Assetklassen

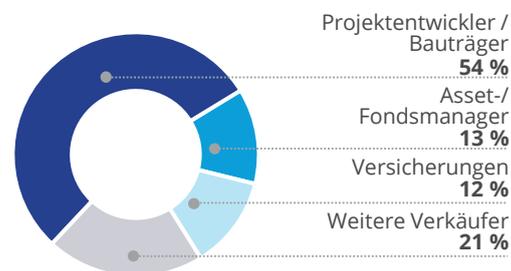
Brutto-Spitzenrendite in %, Transaktionsvolumen in € bzw. Anteil in %



TOP 3 Käufergruppen



TOP 3 Verkäufergruppen



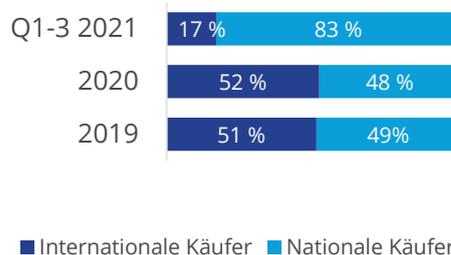
Transaktionsvolumen

TAV in Mrd. €



Kapitalherkunft

nach TAV



ANSPRECHPARTNER



Fabian Gust
Senior Consultant I Research
+49 69 719 192 5055
fabian.gust@colliers.com