

FRANKFURT BÜROVERMIETUNG & INVESTMENT



Vermietungsmarkt auf Vorjahresniveau, Investmentmarkt mehr als verdoppelt

TANJA ZEISKE Research Analyst | Frankfurt

Der Vermietungsumsatz auf dem Frankfurter Büromarkt liegt mit ca. 326.800 m² fast auf Vorjahresniveau (-1,5 %). Der Eigennutzeranteil betrug lediglich 2,5 %. Auf dem Investmentmarkt hingegen hat sich das Transaktionsvolumen von € 2.241,6 Mio. zum Ende des dritten Quartals – im Vergleich zum Vorjahr – mehr als verdoppelt (+107 %). Auch die Anzahl der Transaktionen hat sich von 45 (Q3 2012) auf 63 um 40 % gesteigert.

Bankenviertel und Frankfurt West legen kräftig zu. Im Teilmarkt Frankfurt West hat sich der Vermietungsumsatz gegenüber 2012 mehr als verdreifacht, dies ist im Wesentlichen drei Großvermietungen zwischen 5.000 m² (Deutsche Telekom AG, Deutsche Bank) und 45.000 m² (Commerzbank AG-Anmietung im ehemaligen Gebäude der Deutschen Börse) geschuldet, die zusammen fast 90 % des Umsatzes in diesem Teilmarkt generiert haben. Im Bankenviertel hat sich der Flächenumsatz in den letzten 12 Monaten um 38 % erhöht. Dies ist in erster Linie auf Vermietungen in Projekten, wie etwa dem Abschluss der Rechtsanwaltskanzlei Linklaters LLP im Projekt T8 und einer Reihe von Abschlüssen im TaunusTurm zurückzuführen. Aber auch in einigen hochwertigen Bestandsgebäuden, wie z.B. dem Japan Center wurden größere Abschlüsse registriert.

Spitzenmiete macht einen deutlichen Sprung, Leerstand auf historischem Tiefststand. Die starke Nachfrage nach Top-A-Objekten und die Tatsache, dass diese bedient werden kann, hat die Spitzenmiete im Jahresverlauf um 12 % auf € 37,00/m² steigen lassen. Die Leerstandsquote hat sich noch weiter verringert und mit ca. 13,5 % den tiefsten Stand seit 2002 erreicht. Dieser positive Trend ist den rückläufigen Fertigstellungen seit 2010 in Verbindung mit hohen Vermietungsquoten,

VERMIETUNGSMARKT

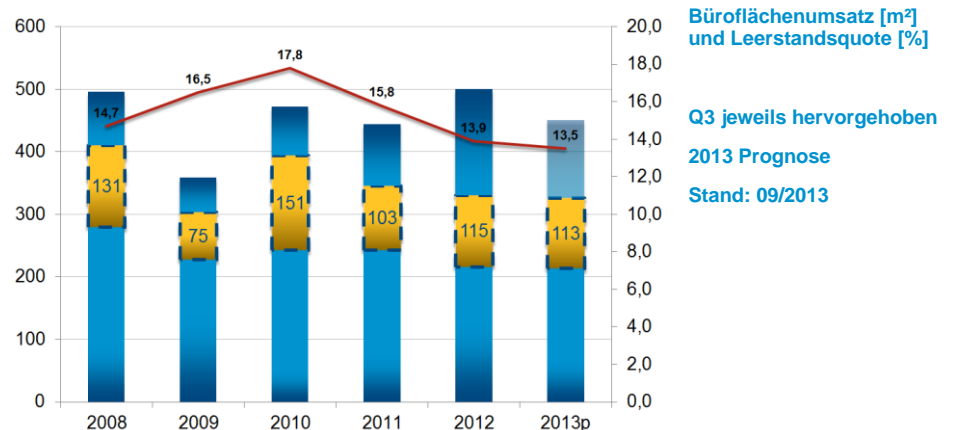
	Q3 13*	Q4 13*
FLÄCHENUMSATZ	➔	➔
LEERSTAND	⬇	➔
FERTIGSTELLUNGEN	⬆	⬆
SPITZENMIETE	⬆	⬆
PROPERTY INDEX	⬇	➔

*VGL. Q3 2012 *PROGNOSE

INVESTMENTMARKT

	Q3 13*	Q4 13*
TRANSAKTIONS-VOLUMEN	⬆	⬆
SPITZENRENDITE BÜRO	➔	➔
SPITZENRENDITE EZH	➔	➔
SPITZENRENDITE INDUSTRIE/LOGISTIK	➔	➔

*VGL. Q3 2012 *PROGNOSE



482 Büros in 62 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: 140
Kanada: 42
Lateinamerika: 20
Asien / Pazifik: 195
EMEA: 85

- € 1,5 Mrd. Umsatz weltweit
- 104 Mio. m² unter Management
- über 13.500 Beschäftigte

(Geschäftsjahr 2012)

COLLIERS INTERNATIONAL FRANKFURT GMBH

Ulmenstraße 37-39
60325 Frankfurt am Main

TEL +49 69 719192-0
FAX +49 69 719192-71



FÜR WEITERE INFORMATIONEN

Tanja Zeiske
Research Analyst

TEL +49 69 719192-43
E-MAIL tanja.zeiske@colliers.de

Die Informationen in diesem Bericht stammen aus Quellen, die wir als verlässlich erachten. Obwohl jedwede Anstrengung unternommen wurde, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, können wir diese jedoch nicht garantieren. Für enthaltene Fehler übernehmen wir keine Haftung.

© 2013 Colliers International Frankfurt GmbH



Accelerating success.

dem Trend zur Umwidmung in den Randlagen und dem Abriss/Neubau oder Kernsanierung von Bürogebäuden im Central Business District (CBD) zu verdanken (Bsp. T8 und T11).

Ausländische Käufer investieren zunehmend in Core-Assets. Nach wie vor beherrscht eine ausgeprägte Polarisierung zwischen opportunistischen - und Core Investments das Handeln der Protagonisten und somit das Geschehen am Frankfurter Immobilienmarkt. Megadeals > € 100 Mio. in Prime Locations mit langfristigen Mietverträgen sind hierbei weiterhin "en vogue", insbesondere bei internationalen Investoren, ihr Anteil am Transaktionsvolumen liegt bei 40 %. Vor allem Investoren aus dem asiatischen Raum interessieren sich zunehmend über internationale Fund-Manager für großvolumige Core-Assets im CBD und führen zu der deutlichen Steigerung des Transaktionsvolumens in Frankfurt. Aber auch nationale Investoren kaufen sogenannte "Big -Tickets". Der Anteil an Core-Objekten am Gesamttransaktionsvolumen liegt bei 58 %. Das Finanzierungsinteresse der nationalen Banken für Top-Core Objekte ist erwartungsgemäß groß, allerdings werden großvolumige und auch risikobehaftete Engagements nach wie vor gescheut. Dadurch drängen neue, insbesondere internationale Investoren in die deutsche Finanzierungslandschaft ein, die sich einem attraktiven Markt gegenüber sehen. Größte Käufergruppe sind Offene Immobilien- und Spezialfonds, sie investieren wie auch im Vorjahr fast ein Drittel des Transaktionsvolumens. Auf der Verkäuferseite zeigt sich ein fast identisches Bild.

Kleinere Core-Objekte nach wie vor Mangelware. Insbesondere zwischen € 20-80 Mio. in den guten nachgefragten Lagen mit stabilen Mieterträgen wirkt der Markt wie leergefegt. Zudem fehlen alternativ attraktive Anlageformen am Kapitalmarkt, sodass sich die Renditen für Büro-immobilien weiterhin stark unter Druck befinden. Der Anlagedruck der Investoren führt dazu, dass die Risiko-Anlage-Profile weiter flexibilisiert und aufgeweicht werden. Zum einen rücken Core-Plus Investments zunehmend in den Fokus und zum anderen werden im Core Segment von den Investoren zunehmend Forward-Deals geprüft und umgesetzt (Bsp. Börsentor). Die Nachfrage nach Projektenwicklungen / Revitalisierungen war in den letzten 12 Monaten mehr als sechsmal so hoch, auf € 445,6 Mio. beläuft sich das Transaktionsvolumen in diesem Segment.

Ausblick. Der Investmentmarkt hat bis zum dritten Quartal 2013 ein sehr gutes Ergebnis erzielt. Auch wenn nicht damit zu rechnen sein wird, dass das Jahresendgeschäft so turbulent wird wie in 2012, stehen noch einige große Transaktionen kurz vor Abschluss und ein Ergebnis um ca. € 3 Mrd. – und damit leicht über Vorjahresniveau – erscheint durchaus realistisch.

Auf dem Vermietungsmarkt werden ebenfalls noch einige große Anmietungen erfolgen, sodass bis Jahresende wohl auch wieder ein Gesamtflächenumsatz zwischen 450.000 m² und 500.000 m² möglich ist. Die Spitzenmiete bietet noch Potential nach oben, da im Bankenviertel mittlerweile doch eine Reihe qualitativ hochwertiger Objekte entstehen, die auf eine rege Nachfrage treffen. Der Leerstand wird in den nächsten drei Monaten eher stagnieren.

