

FRANKFURT BÜROVERMIETUNG & INVESTMENT



Bürovermietungsmarkt dank Großabschluss stabil, Investmentmarkt triumphiert

TANJA ZEISKE Research Analyst | Frankfurt

Frankfurt – Nach dem schwachen Jahresbeginn auf dem Frankfurter Vermietungsmarkt belief sich der Flächenumsatz im zweiten Quartal auf 145.800 m², womit zum Halbjahr mit 213.600 m² ein Ergebnis fast auf Vorjahresniveau (-1,2 %) erreicht wurde. Dies ist in erster Linie dem Großabschluss über ca. 45.000 m² der Commerzbank AG im Teilmarkt Frankfurt West zu verdanken. Der Eigennutzeranteil liegt bei nur 3,8 % (Q2 2012: 5,7 %). Auf dem Investmentmarkt fand im ersten Halbjahr 2013 ein wahres Feuerwerk der Verkäufe statt, das Transaktionsvolumen addierte sich auf 1,57 Mrd. €, dies entspricht einer Steigerung um 123,9 %. Mehrere großvolumige Deals über 100 Mio. € waren der Motor für dieses Ergebnis, weitere große Verkäufe werden erwartet. Insgesamt wurden 40 Verkäufe registriert, 21,2 % mehr als im ersten Halbjahr 2012.

VERMIETUNGSMARKT

	Q2 13*	Q3 13**
FLÄCHENUMSATZ	➔	➔
LEERSTAND	⬇	➔
FERTIGSTELLUNGEN	⬆	⬆
SPITZENMIETE	➔	➔
PROPERTY INDEX	⬇	➔

*VGL. Q2 2012 **TREND

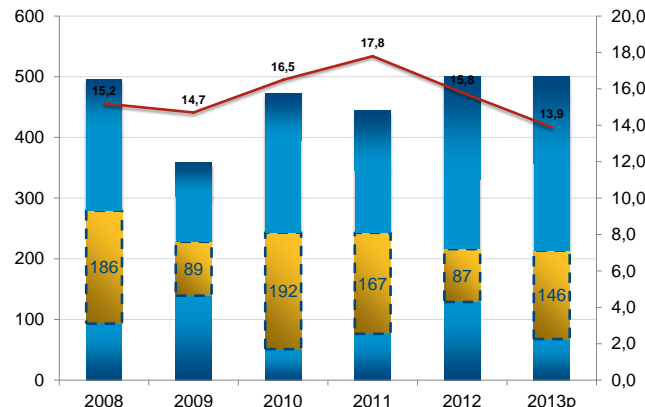
INVESTMENTMARKT

	Q2 13*	Q3 13**
TRANSAKTIONS-VOLUMEN	⬆	⬆
SPITZENRENDITE BÜRO	➔	➔
SPITZENRENDITE EZH	➔	➔
SPITZENRENDITE INDUSTRIE/LOGISTIK	➔	➔

*VGL. Q2 2012 **TREND

VERMIETUNG

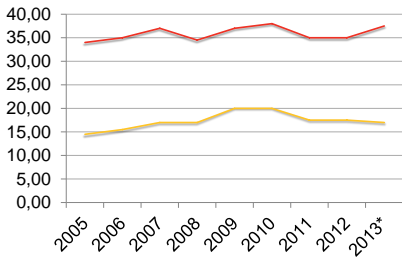
Großdeal stabilisiert Flächenumsatz. Nachdem im ersten Quartal kein Mietvertrag größer als 7.000 m² geschlossen wurde, verhalf die Anmietung der Commerzbank AG über ca. 45.000 m² im ehemaligen Sitz der Deutschen Börse AG in Frankfurt Hausen dem Flächenumsatz in Frankfurt inkl. Eschborn und dem Offenbacher Kaiserlei zu einem respektablen Ergebnis. Zweitgrößte Anmietung ist eine Projektentwicklung für die Deutsche Telekom AG in Frankfurt Sossenheim von knapp 15.000 m².



Büroflächenumsatz der letzten fünf Jahre in tsd. m² und Leerstandsquote in %

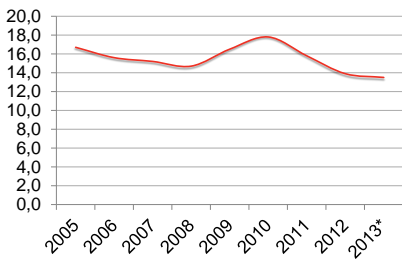
Q2 jeweils hervorgehoben

Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete [€/m²]



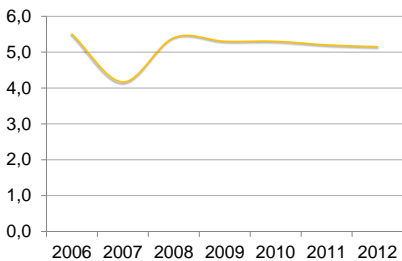
*Prognose

Entwicklung des Leerstandes [%]

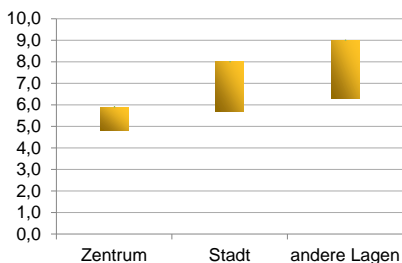


*Prognose

Spitzenrendite [%]



Renditespanne Büro nach Lage [%]



Frankfurt West stärkster Teilmarkt. Die beiden angesprochenen Vermietungen bescheiden dem Teilmarkt Frankfurt West einen Flächenumsatz von 30,2 % gemessen am Gesamtmarkt. Die meisten Abschlüsse wurden auch in Q2 im CBD (Bankenviertel, Westend und Citybereich) womit der Anteil dieser Teilmärkte am gesamten Vermietungsumsatz bei 35,9 % liegt.

Leerstand stark gesunken. Die Rate hat sich allein im letzten Jahr von 14,7 % auf 13,7 % reduziert. Dazu beigetragen haben neben dem Großabschluss der Commerzbank AG, die hohe Vorvermietungsquote von 84,0 % in Objekten mit Fertigstellung bis Ende 2013, aber auch die gestiegene Zahl von Umnutzungen (ca. 44.000 m²), was dem immer noch steigenden Wohnraumbedarf der Stadt Frankfurt Rechnung trägt. Im Jahr 2014 werden ca. 288.800 m² fertiggestellt, wovon aktuell ca. 61,0 % bereits vorvermietet sind.

Spitzenmiete weiterhin hoch, Durchschnittsmiete gefallen. Durch eine Reihe von Abschlüssen in Taunus-, OpernTurm und Nexttower zu Preisen um 40,00 €/m² bzw. leicht darunter, hat sich die Spitzenmiete gegenüber Q2 2012 deutlich auf 37,50 €/m² erhöht. Da die großen Abschlüsse vorwiegend in Stadtrandlagen zu Preisen unter 20,00 €/m² stattfanden, gab die Durchschnittsmiete gegenüber letztem Jahr um 2,00 €/m² auf 17,00 €/m² nach.

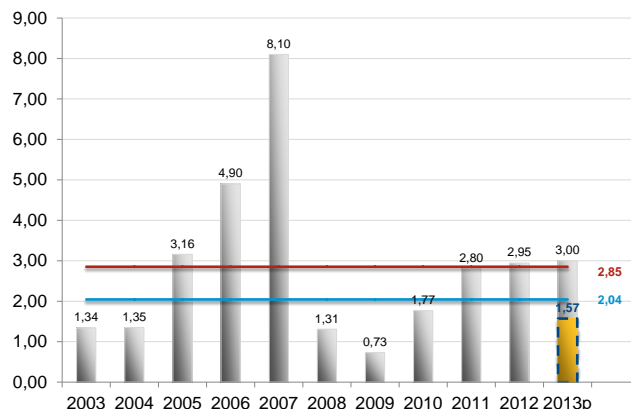
INVESTMENT

Großvolumige Core-Deals bestimmen den Markt. Nachdem schon im ersten Quartal im Rahmen des Prime-Portfolios großvolumige

Core-Objekte den Besitzer wechselten, setzte sich dies auch im zweiten Quartal 2013 fort. Größter Deal war der Verkauf des Skyper-Ensembles, bestehend aus dem voll vermieteten Hochhaus, dem Carrée und der Historischen Villa mit über 300 Mio. €, welches die Allianz Real Estate AG erworben hat. Zweitgrößter Verkauf war das ebenfalls voll vermietete Hochhaus Gallileo, das für 266 Mio. € den Eigentümer wechselte. Die Commerzbank AG, als Verkäuferin, wird das Gebäude nach dem Verkauf weiterhin langfristig nutzen.

Büroimmobilien nach wie vor beliebtestes Anlageobjekt. Umsatzstärkste Assetklasse ist wie im Vorjahresvergleich die Büroimmobilie. Da in diesem Jahr mit vier Mega-Deals über 100 Mio. € wieder viele großvolumige Deals in diesem Segment abgeschlossen wurden, liegt ihr Anteil am Gesamttransaktionsvolumen bei 83,6 %. Auf Platz zwei rangieren Hotelverkäufe mit 6,3 % und vier Deals mit 98,3 Mio. €. Auf Platz drei mit 89,3 Mio. € (2 Deals) landeten Einzelhandelsobjekte, dies entspricht 5,7 %. Insbesondere Core-Büroobjekte in Top-Lagen und hohen Vermietungsquoten stehen auf dem Einkaufszettel vieler Investoren, deren Vertrauen in Deutschland und insbesondere in den Frankfurter Markt (höchstes Transaktionsvolumen unter den TOP-6-Städten) ungebrochen ist. Ausländische Investoren haben nach wie vor ein starkes Interesse an Objekten in Frankfurt. Ihr Anteil am Gesamttransaktionsvolumen liegt bei ca. 30,0 % des Gesamttransaktionsvolumens, diese verteilen sich jedoch über 9 von insgesamt 40 Deals.

Stärkste Käufergruppe: Offene Immobilien und Spezialfonds. Das meiste Kapital investierte die Käufergruppe Offene Immobilien- und Spezialfonds. Schon nach 6 Monaten des Jahres 2013 ist die Summe ihres investierten



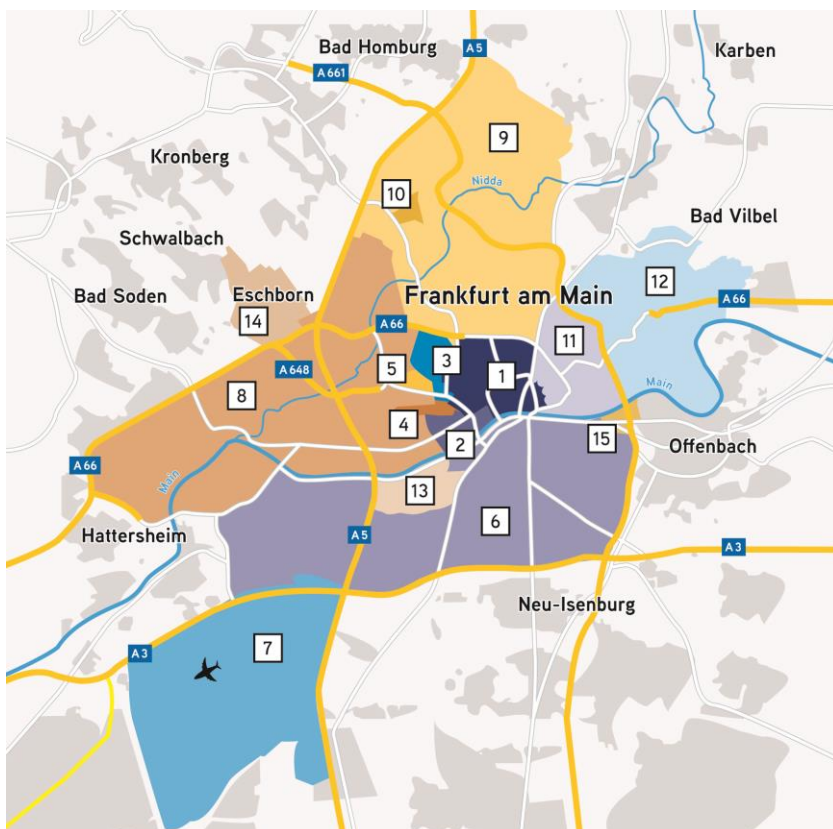
Gewerbliches Transaktionsvolumen in Mrd. € (jeweils Q1-Q4)

rot : Durchschnittswert 10J. inkl. 2006/2007
 blau: Durchschnittswert 10J. exkl. 2006/2007
 gelb: 1. Halbjahr 2013

DER MARKT IM ÜBERBLICK

Teilmarktdaten

LAGE	VERMIETUNGS- UMSATZ	NACHHALT. MIETEN (€/M²)	DURCH- SCHN.- MIETEN (€/M²)	LEER- STANDS- QUOTE	FERTIGSTELLUNGEN 2013	FLÄCHENANGEBOT (VERFÜGBAR 0-12 MONATE)
Bankenviertel	26.100 m²	25,00-42,00	29,00	14,03 %	15.200 m²	286.300 m²
Westend	16.800 m²	18,00-35,00	23,50	13,31 %	33.300 m²	167.500 m²
City	33.800 m²	12,00-30,00	20,50	12,33 %	22.100 m²	150.000 m²
Hauptbahnhof/ Westhafen	12.600 m²	9,00-22,50	14,50	7,55 %		133.000 m²
Bockenheim	200 m²	12,00-15,00	14,00	13,48 %	40.000 m²	34.200 m²
Europaviertel/ Messe	0 m²	17,00-19,50	17,50	6,95 %	17.000 m²	14.200 m²
City West	13.400 m²	11,50-18,50	14,00	13,21 %		123.700 m²
Frankfurt Süd	4.300 m²	10,50-17,00	15,00	8,51 %	9.000 m²	65.400 m²
Airport	1.800 m²	15,00-26,00	19,00	12,56 %		62.600 m²
Frankfurt West	64.500 m²	9,00-13,00	12,00	13,05 %	1.000 m²	255.900 m²
Frankfurt Nord	5.200 m²	8,50-12,00	10,00	11,75 %		58.700 m²
Mertonviertel	3.700 m²	9,50-11,90	11,00	30,19 %	4.000 m²	94.700 m²
Ostend West	10.600 m³	8,00-16,00	12,00	14,18 %	2.000 m²	62.000 m²
Ostend Ost	3.000 m²	8,00-12,50	10,00	39,61 %		109.100 m²
Niederrad	5.800 m²	9,00-15,00	12,00	17,61 %		183.000 m²
Eschborn	11.800 m²	9,00-13,00	12,50	17,53 %	8.200 m²	182.100 m²
Kaiserlei	0 m²	9,00-10,50	9,00	17,38 %	7.000 m²	53.100 m²



- 1 CBD
- Bankenviertel
- Westend
- City
- 2 Hauptbahnhof/Westhafen
- 3 Bockenheim
- 4 Europaviertel/messe
- 5 City West
- 6 Frankfurt Süd
- 7 Airport
- 8 Frankfurt West
- 9 Frankfurt Nord
- 10 Mertonviertel
- 11 Ostend West
- 12 Ostend Ost
- 13 Niederrad
- 14 Eschborn
- 15 Kaiserlei

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.

Kapitals fast so hoch wie Ende 2012. Interessant hierbei ist, dass nicht die Offenen Immobilienfonds sondern Spezialfond-Vehikel Gelder von Versicherungen und internationalen Staatsfonds investierten. Ihr Anteil am Gesamttransaktionsvolumen beträgt ca. 35,0 %. Dies ist nach wie vor Indiz für die Attraktivität Frankfurts als Investitionsstandort und für die hohe Liquidität im Markt. Zudem haben sich in den letzten drei Jahren die sozio-ökonomischen Daten nachhaltig positiv entwickelt und der Leerstand in Büroimmobilien beispielweise in dieser Zeit um ca. 25% gesunken ist. Pensionskassen und -fonds schaffen es auf Platz zwei mit 27,4 %, ausschlaggebend hierfür war der Verkauf des Gallileo. Auch auf Grund des Skyper-Deals durch die Allianz Versicherung landen Versicherungen auf Platz drei. Projektentwickler kaufen eher kleinvolumigere Objekte und Grundstücke unter 30 Mio. €. Pensionskassen/Pensionsfonds investieren seltener, dafür aber große Summen (2012: Die Welle, 2013: Gallileo).

Verkäufergruppen. Auch auf der Verkäuferseite dominieren Offene Immobilien- und Spezialfonds mit einem Anteil von 36,4 % am Transaktionsvolumen das Geschehen am Markt. Die meisten Verkäufe (8 Stück) – alle jeweils unter 100 Mio. € – tätigten allerdings Asset- und Fund-Manager. Beachtenswert ist der Anteil an internationalen Verkäufern, welche mit nur 7 Deals (von 40) 50,7 % des Gesamttransaktionsvolumens bestritten. Alle Immobilienverkäufer profitieren insbesondere vom anhaltend niedrigen Zinsniveau und des Mangels an alternativen attraktiven Anlageprodukten am Kapitalmarkt.

Core Plus-Objekte verstärkt im Fokus. Wie bereits in den Jahren zuvor gab es 2013 einen starken Nachfrageüberhang an Core-Objekten. Nachdem nun im ersten Halbjahr 2013 überdurchschnittlich viele dieser Objekte – ca. 73% des Gesamttransaktionsvolumens (9 Deals) – den Eigentümer wechselten, hat sich der Angebotsengpass noch weiter verschärft. Konsequenterweise passen die Investoren ihre Investmentstrategien an veränderte Marktbedingungen an und weichen die Risiko-Anlageprofile zunehmend auf. Core Plus-Objekte werden verstärkt nachgefragt. Bisher wurden 12 Objekte mit diesem Risikoanlageprofil verkauft. Hinsichtlich der Anzahl waren das die meisten Deals, der Anteil am Gesamttransaktionsvolumen beträgt aber nur 20,1 %.

Renditen weiter unter Druck Die Spitzenrendite für Core Büroobjekte in Top-Lagen ist bedingt durch die große Nachfrage von Nationalen und immer mehr Internationalen Investoren von 5,2 % (Q2 2012) auf 5,15 % (Bruttorendite) gefallen. Bedingt durch die trockene Angebots-Pipeline für Core-Objekten erachten wir den weiteren Rückgang der Renditen bis Ende des Jahres als wahrscheinlich.

FAZIT UND PROGNOSE

Nach dem schwachen ersten Quartal auf dem Vermietungsmarkt und dem völligen Fehlen von Großdeals hat sich der Frankfurter Büromarkt im zweiten Quartal erholt. Bis Jahresende ist davon auszugehen, dass weiter größere Vermietungen erfolgen und die 500.000 m²-Marke erreicht werden kann. Die Spitzenmiete wird bis Jahresende stabil bleiben, da Objekte wie TaunusTurm und OpernTurm noch freie Flächen bieten. Auch bei der Durchschnittsmiete rechnen wir mit keinem weiteren Rückgang. Seit 2010 hat sich der Leerstand im Frankfurter Marktgebiet um 21,5 % verringert. Bis Jahresende kommen lediglich noch ca. 14.000 m² vermietbare Fläche auf den Markt, so dass wir von einer Stagnation bzw. einem weiteren leichten Rückgang des Leerstands ausgehen.

Das sehr gute Ergebnis des Investmentmarkts im ersten Halbjahr 2013 schloss nahtlos an das gute Jahr 2012 an. Da auch im weiteren Jahresverlauf der Verkauf von mindestens zwei Hochhäusern erwartet wird, ist davon auszugehen, dass die 3,0 Mrd. €-Grenze überschritten werden kann. Das knappe Angebot an Core-Objekten sieht sich weiterhin einer hohen Nachfrage gegenüber. Bedingt durch die Angebotsknappheit rücken vermehrt Core Plus-Objekte auch in B-Lagen in den Fokus. Ausländische Investoren sind auf der Suche nach großvolumigen Anlageobjekten. Neben der Assetklasse Büro besteht unvermindert großes Interesse am Erwerb von Wohn- und Handelsobjekten. Die Renditen für Spitzenprodukte werden bis Jahresende weiter fallen und neben Bestandsobjekten oder Objekten im Bau werden in Zukunft auch vermehrt Forward-Deals mit Mietgarantien zum Verkauf kommen. Die Büroimmobilie Börsentor ist das jüngste Beispiel aus dem Jahr 2013, das MainTor Panorama wurde schon 2012 im Rahmen eines Forward Deals verkauft