

FRANKFURT BÜROVERMIETUNG & INVESTMENT



Schwacher Start auf dem Vermietungsmarkt, sehr gutes Ergebnis auf dem Investmentmarkt

TANJA ZEISKE Research Analyst | Frankfurt

Nach einem starken Jahresendspurt wurden auf dem Frankfurter Büromarkt im ersten Quartal nur ca. 67.800 m² Fläche vermietet. Dies entspricht einem Rückgang um knapp 46 % gegenüber demselben Vorjahreszeitraum. Der Eigennutzeranteil lag bei 7,7 % im Vergleich zu 5,6 % in den ersten drei Monaten des Jahres 2012. Das Transaktionsvolumen konnte sein ohnehin schon sehr gutes Vorjahresergebnis nochmals toppen und liegt mit € 727,7 Mio. 24,5 % höher als im Frühjahr 2012.

VERMIETUNGSMARKT

	Q1 13*	Q2 13*
FLÄCHENUMSATZ	↓	↑
LEERSTAND	↓	→
FERTIGSTELLUNGEN	→	→
SPITZENMIETE	↑	→
PROPERTY INDEX	↓	→

*VGL. Q1 2012 *PROGNOSE

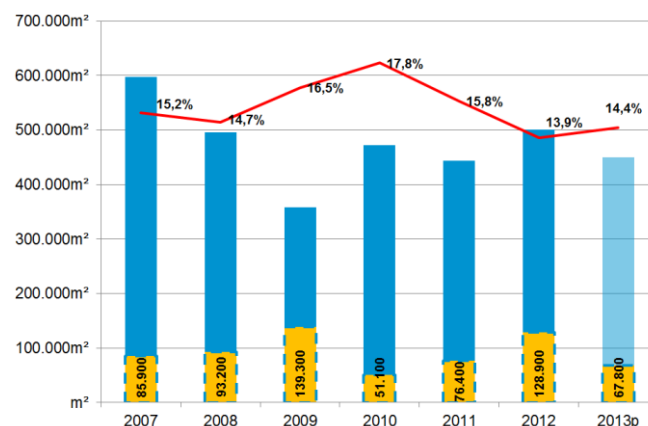
CBD strahlt größte Anziehungskraft aus – neue Gebäude verbessern Angebot. Wie schon in den letzten Jahren wurde auch im ersten Quartal 2013 der Großteil der Fläche in den drei Teilmärkten Bankenviertel, Westend und City (CBD) angemietet, insgesamt ca. 45 %. Dieser guten Nachfrage wird mit den Projekten Taunusturm und Maintor-Ensemble auch entsprechend Rechnung getragen. Die Vodafone AG hat sich im Januar 2013 nicht ganz unerwartet dafür entschieden, ihren Hauptsitz mit zunächst ca. 6.500 m² nach Eschborn zu verlegen. Dies war allerdings auch der größte Deal auf dem Frankfurter Bürovermietungsmarkt im ersten Quartal 2013. Eschborn hat damit schon fast die Hälfte des Gesamtjahresumsatzes erreicht.

Spitzenmiete macht einen deutlichen Sprung, Leerstand stagniert. Auf Grund einer Reihe von Abschlüssen in den oben erwähnten neuen und hochpreisigen Objekten Taunusturm und Maintor-Ensemble, kam es in den letzten 12 Monaten zu einem deutlichen Anstieg der Spitzenmiete von

INVESTMENTMARKT

	Q1 13*	Q2 13*
TRANSAKTIONS-VOLUMEN	↑	→
SPITZENRENDITE BÜRO	→	→
SPITZENRENDITE EZH	→	→
SPITZENRENDITE INDUSTRIE/LOGISTIK	→	→

*VGL. Q1 2012 *PROGNOSE



Büroflächenumsatz [m²] und Leerstandsquote [%]

Q1 jeweils hervorgehoben
2013 Prognose
Stand: 03/2013

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 SCHÖN & LOPEZ SCHMITT 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 Schön & Lopez Schmitt GmbH



Accelerating success.

€ 34,00/m² auf € 37,50/m² Anfang 2013. Nachdem der Leerstand in den letzten zwei Jahren stark rückläufig war, verlangsamt sich dieser Abwärtstrend nun. Derzeit liegt die Leerstandsquote bei 14,4 %. Hinsichtlich der bevorstehenden Fertigstellungen kann es auch noch zu einem leichten Anstieg bis Jahresende kommen.

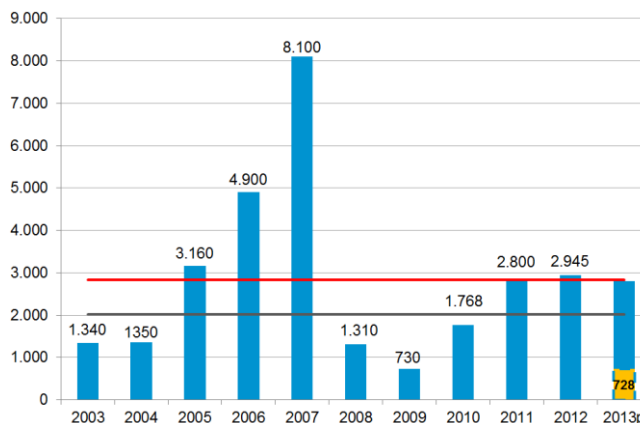
Paketkäufe stellen größten Anteil am Transaktionsvolumen. Das sehr gute Ergebnis von € 727,7 Mio. ist insbesondere das Ergebnis des Prime-Portfolio-Deals, in dessen Rahmen die IVG Immobilien AG die beiden Core-Immobilien ONE Goetheplaza und Taunusanlage 11 (T 11) für einen Spezialfonds erworben hat. Paketkäufe nehmen damit im ersten Quartal einen Anteil von 70,6 % am Gesamttransaktionsvolumen ein, während es im selben Vorjahreszeitraum gerade einmal 3 % waren. Die Anzahl der Einzelkäufe war mit 16 Stück hingegen identisch gegenüber dem Vorjahr. Bis März 2013 wurden insgesamt 22 Verkäufe registriert, während es im selben Vorjahreszeitraum 18 waren.

Offene Fonds / Spezialfonds stärkste Käufergruppe. 47,4 % des Gesamttransaktionsvolumens wurde von Offenen Fonds und Spezialfonds investiert. Projektentwickler kauften wie schon im Vorjahr hingegen die meisten Objekte, aber zu günstigeren Preisen. Ihr Anteil am Gesamttransaktionsvolumen betrug nur 9 % und damit noch weniger als im selben Vorjahreszeitraum (16,4 %).

Core-Objekte im Fokus der Investoren. Core Immobilien beanspruchen 63 % des Transaktionsvolumens, wobei das angesprochene Prime-Portfolio einen gewichtigen Anteil hatte. Aber auch die Anzahl an Core Objekten lag mit fünf gegenüber einem im ersten Quartal 2012 deutlich höher.

Ausblick. Trotz verhaltenem Jahresauftakt am Frankfurter Vermietungsmarkt wird bis Jahresende ein Umsatz auf Vorjahresniveau (ca. 500.000 m²) erwartet. Beispielsweise werden sich im Laufe des Jahres sehr wahrscheinlich weitere Unternehmen für Mietflächen im exklusiven Taunusturm entscheiden, dessen Fertigstellung für Ende 2013 vorgesehen ist. Auch in anderen sich im Bau befindlichen Objekten (Maintor-Ensemble im Bankenviertel und Meandris im Europaviertel) stehen weitere hochwertige Flächen für eine Anmietung zur Verfügung. Demzufolge wird auch die Spitzenmiete ihr hohes Niveau halten können.

Der Investmentmarkt hat mit seinem sehr guten ersten Quartalsergebnis nahtlos an das Jahr 2012 angeknüpft. Da noch weitere Core-Objekte in Bestlagen auf dem Markt sind, ist auch hier ein ähnliches Ergebnis wie im vergangenen Jahr (2012: € 2,95 Mrd.) realistisch. Noch liegt der Anteil ausländischer Käufer am Transaktionsvolumen mit 19,1 % unter dem des Vorjahres. Auch nach der Anzahl der Deals waren nationale Käufer im ersten Quartal 2013 mit 18 Deals aktiver als internationale, gegenüber 13 im selben Vorjahreszeitraum. Ein gesteigertes Interesse ausländischer Investoren ist jedoch klar erkennbar, ihre Anzahl der erworbenen Immobilien hat sich von 2011 zu 2012 mehr als verdoppelt. Ebenfalls augenfällig ist das Interesse ausländischer Kapitalanleger an großvolumigen Objekten, an den vier größten Transaktionen des Jahres 2012 waren sie beteiligt. Büroimmobilien sind und bleiben gefragteste Assetklasse.



Gewerbliches
Transaktionsvolumen
[Mio. €]

rot: Durchschnitt
10 J. inkl. 2006/2007

grau: Durchschnitt
10 J. exkl. 2006/2007

Stand Q1/2013