



Accelerating success.

Frankfurt | Bürovermietung und Investment | Q1 2014

MARKTBERICHT

# Solider Jahresstart auf dem Büro- und Investmentmarkt

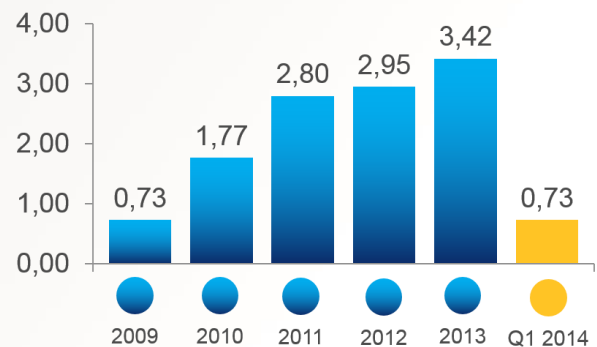
Dr. TOBIAS DICHTL | Research Analyst

- > Flächenumsatz rund 25 % über dem Vorjahreszeitraum
- > Großabschluss der Deutschen Bank bestimmt den Markt
- > Rückgang der Nachfrage in den kleinen und mittleren Flächensegmenten
- > erneuter Anstieg des Fertigstellungsvolumens 2014
- > Durchschnitts- und Spitzenmiete stabil auf hohem Niveau
- > Investmentmarkt: Verkauf des Polizeipräsidiums hebt das Transaktionsvolumen auf Vorjahresniveau
- > Projektentwickler steigern ihre Aktivität deutlich
- > Angebot an großvolumigen Investitionsmöglichkeiten begrenzt

Büroflächenumsatz (in 1.000 m<sup>2</sup>)



Gewerbliches Transaktionsvolumen  
(in Milliarden EUR)





Frankfurt Skyline (Bild: iStockphoto©Thinkstock)

Der Frankfurter Immobilienmarkt startet mit einem soliden ersten Quartal ins Jahr 2014. Sowohl der Bürovermietungs- als auch der Investmentmarkt profitieren von einem Großabschluss und übertreffen das Quartalsergebnis aus dem Vorjahr. Die positiven gesamtwirtschaftlichen Aussichten sowie weitere Großgesuche, die den Markt prüfen und das anhaltende Interesse von nationalen und internationalen Investoren am Standort Frankfurt versprechen ein lebhaftes Marktgeschehen im weiteren Jahresverlauf.

#### RESEARCH KONTAKT



#### Frankfurt

Dr. Tobias Dichtl  
Research Analyst  
[tobias.dichtl@colliers.de](mailto:tobias.dichtl@colliers.de)

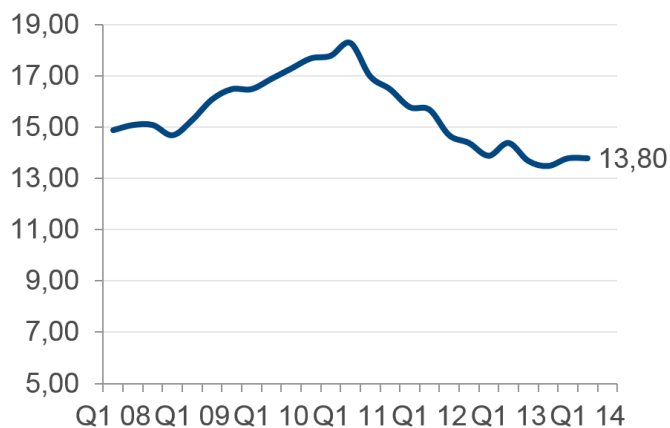
## Großabschluss trägt den Flächenumsatz

Im ersten Quartal 2014 wurden in Frankfurt ca. 82.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet, was eine Steigerung von rund 25 % zum Vorjahreszeitraum bedeutet. Die Anmietung der Deutschen Bank in einer Projektentwicklung in der Mainzer Landstraße sowie einem Bestandsgebäude in der Weserstraße über 32.000 m<sup>2</sup> ist für 39 % des Flächenumsatzes verantwortlich und der einzige Abschluss über mehr als 5.000 m<sup>2</sup> sowie einer von nur vier Mietverträgen über 2.000 m<sup>2</sup>. Die Anzahl der Abschlüsse zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 5.000 m<sup>2</sup> sank von 14 im ersten Quartal 2013 auf 11 in 2014. Neben dem Fehlen von Großabschlüssen, zeigt sich auch im Flächensegment unter 1.000 m<sup>2</sup> eine geringere Aktivität als im Vorjahr. Mit rund 27.000 m<sup>2</sup> vermieteter Fläche und 97 Mietvertragsabschlüssen reduzierte sich sowohl der Flächenumsatz (-18 %) als auch die Anzahl der Abschlüsse (-9 %) im kleinflächigen Bereich. Das gute Quartalsergebnis wird daher vor allem durch den Großabschluss der Deutschen Bank getragen, während in den Flächensegmenten unter 5.000 m<sup>2</sup> das Vorjahresergebnis nicht erreicht werden konnte.

## Zentrale Standorte weiterhin gefragt

Auch im ersten Quartal 2014 konzentrierte sich die Nachfrage der Büromieter auf die Innenstadtbereiche. Mit einem Flächenumsatz von 46.000 m<sup>2</sup> wurden 56 % der Büroflächen im CBD angemietet, der seinen Marktanteil aus dem Vorjahr erneut steigerte. Jeder zweite Deal wurde in diesem Bereich abgeschlossen, der damit auch ohne Berücksichtigung der Deutschen Bank der gefragteste Markt war. Mit drei Abschlüssen über 1.000 m<sup>2</sup> und einem Gesamtumsatz von 7.800 m<sup>2</sup> und 11 Abschlüssen war der Bereich um Hauptbahnhof und Westhafen im ersten Quartal ebenfalls sehr gefragt. Die unmittelbare Nähe zum CBD sowie die Aufwertungsprozesse der letzten Jahre und die sehr gute Verkehrsanbindung machen diesen Teilmarkt zunehmend für Büronutzer interessant.

### Entwicklung der Leerstandsquote für Büroimmobilien (in %)



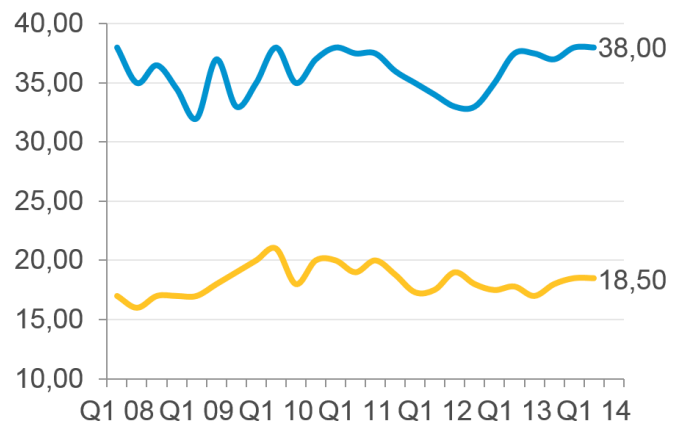
● Leerstandsquote in %

## Fertigstellungsvolumen steigt erneut deutlich an

Im ersten Quartal wurden rund 100.000 m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertiggestellt, denen im weiteren Jahresverlauf noch über 200.000 m<sup>2</sup> folgen werden. Das Fertigstellungsvolumen wird sich daher im Vergleich zu 2013 nochmals deutlich erhöhen. Mit Ausnahme des TaunusTurms, der im ersten Quartal durch die ersten Mieter bezogen wurde, bleiben spekulativ begonnene Fertigstellungen weiterhin die Ausnahme. Die Büroflächen, die 2014 voraussichtlich fertiggestellt werden, sind zu rund 78 % vorvermietet. Dem Nachschub an modernen Büroflächen stehen ältere Bürogebäude gegenüber, die im Rahmen von Projektentwicklungen revitalisiert oder abgerissen und neugebaut werden. Beispiele hierfür finden sich vor allem im Bankenviertel, wo das Refurbishment der Taunusanlage 11 im ersten Quartal abgeschlossen wurde und die Bauarbeiten zum

Abriss und Neubau der Taunusanlage 8 laufen. Auf der Marieninsel und entlang der Mainzer Landstraße sind weitere Umnutzungen projiziert, die bei entsprechender Vorvermietung realisiert werden können. Auf Grund der hohen Nachfrage der vergangenen Jahre sind Projektentwickler aber zunehmend bereit, in Top-Lagen spekulativ mit dem Bau zu beginnen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum erhöht die Attraktivität älterer Büroimmobilien für Entwickler von Wohnimmobilien, die vor allem in innenstadtnahen Bereichen wie dem Westend in den letzten Jahren aktiv geworden sind. Allein durch Umnutzungen in Wohnraum wurden im ersten Quartal 2014 über 40.000 m<sup>2</sup> Bürofläche aus dem Bestand genommen. Durch den zeitgleichen Rückgang von Leerstand und Bestand bleibt die Leerstandsquote konstant bei 13,8 %, was einem Minus von 60 Basispunkte im Verlauf des letzten Jahres entspricht.

### Entwicklung der Spitzen- und Durchschnittsmiete von Büroimmobilien (in €/m<sup>2</sup>)



● Spitzenmiete ● Durchschnittsmiete

## Hohe Mietpreise durch attraktives Flächenangebot

Das Angebot an hochwertigen Büroflächen in Top-Lage, das unter anderem durch den TaunusTurm sowie die Projektentwicklungen auf dem MainTor-Areal und an der Taunusanlage bereitgestellt wird, ermöglicht weiterhin Mietvertragsabschlüsse zu hohen Mietpreisen. Die Durchschnitts- und Spitzenmieten blieben in den ersten drei Monaten konstant bei 18,50 €/m<sup>2</sup> und 38,00 €/m<sup>2</sup>. In den letzten 12 Monaten ist jedoch ein deutlicher Anstieg registriert worden, der auf Abschlüsse in den oben angesprochenen Gebäuden zurückzuführen ist. Die aktivsten Unternehmen kamen im ersten Quartal aus dem Banken und Finanzsektor sowie aus der Beratungsbranche. Damit sind auch weiterhin Branchen am Markt aktiv, welche repräsentative Büroflächen suchen und bereit sind die hohen Mietpreise zu bezahlen.



# Investmentmarkt auf Vorjahresniveau

Nach einem sehr starken Jahr 2013 auf dem Frankfurter Investmentmarkt setzt sich die positive Entwicklung auch zum Jahresbeginn 2014 fort. In den ersten drei Monaten wechselten im Frankfurter Marktgebiet Gewerbeimmobilien mit einem Volumen von 732,4 Mio. € den Besitzer, was einer leichten Steigerung von 0,6 % zum Vorjahr entspricht. Der Verkauf von 18 hessischen Behördenimmobilien im Rahmen des LEO I Portfolios war der herausragende Deal auf dem deutschen Investmentmarkt. Rund ein Drittel des Volumens entfiel auf das Polizeipräsidium in Frankfurt, das die größte Transaktion in Frankfurt darstellte. Mit nur diesem einen Deal erreichten Portfolioverkäufe damit einen Marktanteil von 46 % am Transaktionsvolumen des ersten Quartals.

## Projektentwickler wollen Potentiale nutzen

Büroimmobilien bilden auch im ersten Quartal 2014 den Schwerpunkt des Frankfurter Investmentmarkts. Mit einem Volumen von 617 Mio. € wurden rund 50 Mio. € mehr investiert als im Vorjahreszeitraum. Auch die Anzahl der Transaktionen stieg von 13 auf 20. Mit 7 Transaktionen und einem Volumen von 79,4 Mio. € folgen Gewerbegrundstücke auf dem zweiten Platz. Das begrenzte Angebot an Bestandsobjekten macht Grundstücke in guter Lage zu einer interessanten Alternative für Investoren, die durch Projektentwicklungen Chancen nutzen wollen.

Diese Entwicklung wird auch bei einem Blick auf die Risikoprofile der Investoren deutlich. Zwar binden Core-Immobilien mit einem Marktanteil von 58 % am Transaktionsvolumen weiterhin den Großteil der Investments, Developments und Refurbishments folgen aber mit einem Anteil von 32,8 % und 18 Transaktionen deutlich vor Core Plus-Objekten. Neben dem Kauf von Grundstücken für Neuentwicklungen, wurden im ersten Quartal auch Bestandsobjekte verkauft, die von ihren neuen Eigentümern zur Umnutzung oder zum Refurbishment vorgesehen sind. Beispiele hierfür finden sich vor allem im Westend, wo ein hohes Angebot an veralteten Büroflächen und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum aufeinandertreffen. In diesen Bereichen sind Entwickler von Wohnimmobilien bereit Preise zu zahlen, welche die wirtschaftlichen Grenzen von Büroentwicklern deutlich überschreiten.

Offene Immobilienfonds und Spezialfonds waren sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite die aktivsten Akteure am Markt. Sie verkauften 9 Immobilien im Wert von über 460 Mio. € und investierten über 380 Mio. € in den Kauf von 3 Immobilien. Ausschlaggebend war hier wiederum der Kauf des Polizeipräsidiums im Rahmen des LEO I Portfolios durch die Patrizia Immobilien AG, die das Portfolio in einen Spezialfonds einbringen wird. Die meisten Käufe wurden durch Projektentwickler und Bauträger getätigt, die 14 Immobilien

### Fast Facts

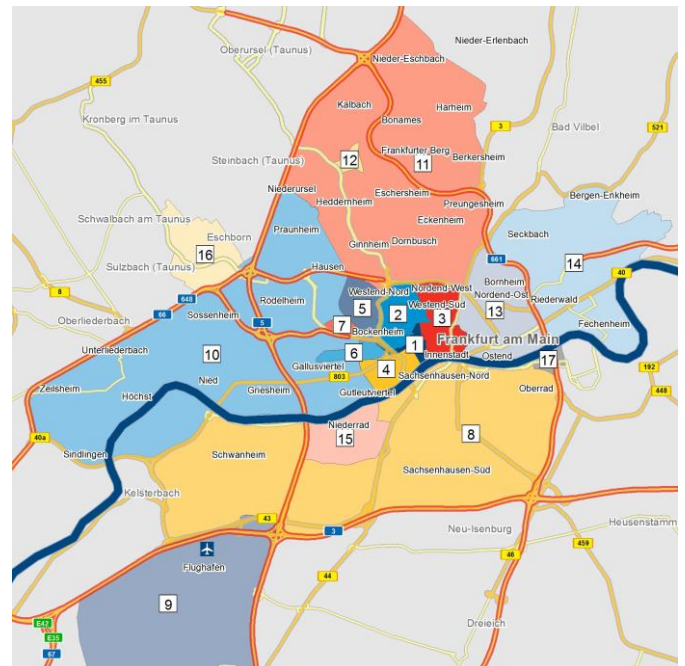
#### Bürovermietung

Flächenumsatz	82.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsumsatz	82.000 m <sup>2</sup>
Spitzenmiete	38,00 €
Leerstandsquote	13,8 %
Flächenbestand	11,6 Mio. m <sup>2</sup>

#### Investment

Transaktionsvolumen	732,4 Mio. €
Größte Käufergruppe: Offene Immobilienfonds und Spezialfonds	52,3 %
Größte Verkäufergruppe: Offene Immobilienfonds und Spezialfonds	63,3 %
Wichtigster Immobilientyp: Büro	84,2 %
Spitzenrendite Büro	4,85 %

### Teilmarktkarte Frankfurt



- 1: Bankenviertel / 2: Westend / 3: City
- 4: Hauptbahnhof/Westhafen / 5: Bockenheim
- 6: Europaviertel/Messe / 7: City West / 8: Frankfurt Süd
- 9: Airport / 10: Frankfurt West / 11: Frankfurt Nord
- 12: Mertonviertel / 13: Ostend West / 14: Ostend Ost
- 15: Niederrad / 16: Eschborn / 17: Kaiserlei

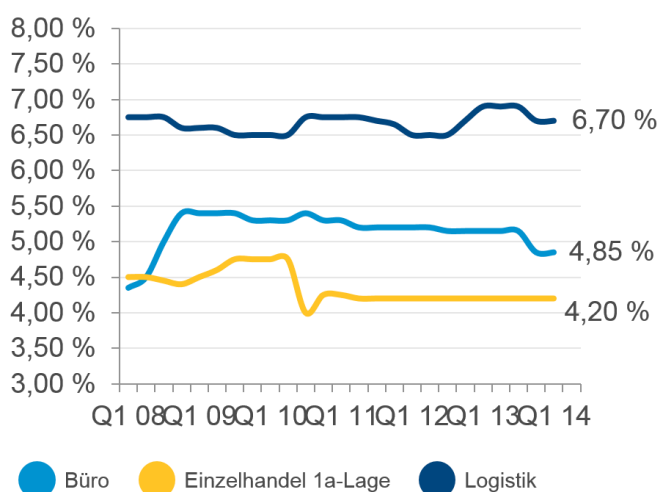
mit einem Volumen von rund 211 Mio. € erworben haben. Auf Verkäuferseite waren neben den bereits angesprochenen Offenen Immobilienfonds und Spezialfonds auch Asset und Fund Manager aktiv. Diese trennten sich in den ersten drei Monaten der Jahres von 9 Immobilien mit einem Volumen von 155 Mio. €. Weder auf der Käufer- noch auf der Verkäuferseite überschritt eine weitere Investorengruppe die 100 Mio. Marke.

Internationale Investoren sind im bisherigen Jahresverlauf noch nicht in großem Maße durch Transaktionen in Erscheinung getreten. Mit einem Anteil von rund 6% bei den Immobilienkäufen und rund 20% bei den Verkäufen liegen sie deutlich unter den Werten des Vorjahreszeitraums als sie noch 19% und 55% erreicht hatten. Das Interesse ausländischer Investoren am Standort Frankfurt ist jedoch unverändert hoch, sodass mit einer Zunahme der Aktivität im Jahresverlauf gerechnet werden kann.

## Stabile Renditen bei hoher Nachfrage

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Core-Objekten in Top-Lage und das im Vergleich zu den Vorjahren geringere Angebot an ebendiesen Investitionsobjekten halten die Bruttospitzenrenditen stabil auf niedrigem Niveau von 4,85% für Büroimmobilien. Die niedrigsten Renditen werden weiterhin bei Einzelhandelsimmobilien realisiert, die sich in der Spitze mit 4,20% rentierten. Im weiteren Jahresverlauf ist nicht mit einer Verschiebung des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage zu rechnen, sodass von stabilen Renditen auszugehen ist.

### Entwicklung der Bruttospitzenrendite nach Nutzungsart (in %)



## Angebot an großvolumigen Optionen stark limitiert

Das hohe Transaktionsvolumen der vergangenen Jahre in Verbindung mit dem niedrigen Fertigstellungsvolumen hat zur Folge, dass das Angebot an Objekten mit einem Investitionsvolumen von über 100 Mio. € in Frankfurt stark limitiert ist. Mit dem PalaisQuartier, bestehend aus dem Nexttower, dem Einkaufszentrum MyZeil und einem Hotelturn sowie dem Messeturm sind zwei Objekte am Markt, die bei einem Verkauf einen starken Einfluss auf das Transaktionsvolumen nehmen können. Die projektierten und im Bau befindlichen Bürogebäude im Bankenviertel bieten weitere Möglichkeiten für Investoren, die bereit sind frühzeitig im Rahmen von Forward Deals zu investieren.

## Fazit und Ausblick: Belebung im weiteren Jahresverlauf zu erwarten

Das Wachstum des Büroflächenumsatzes im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem dem Abschluss der Deutschen Bank zuzuschreiben. In allen weiteren Flächensegmenten liegt das Quartalsergebnis unter den Werten des Vorjahres. Da weitere Großgesuche am Markt aktiv sind und attraktive, moderne Büroflächen in zentraler Lage für Anmietungen zur Verfügung stehen, rechnen wir mit einer Zunahme der Anmietungen, insbesondere im großflächigen Segment. Auch im kleinteiligen Segment ist mit einer höheren Aktivität zu rechnen, da die wirtschaftlichen Aussichten weiterhin positiv sind und Expansionsmöglichkeiten für kleine und mittelständige Unternehmen bieten. Ein Flächenumsatz von 500.000 m<sup>2</sup> ist für das Gesamtjahr weiterhin realistisch.

Auf dem Investmentmarkt ist eine hohe Nachfrage nationaler und internationaler Investoren vorhanden, die auf der Suche nach rentierlichen Anlageoptionen sind. Nach den Großtransaktionen der letzten Jahre ist das Angebot an Top-Objekten jedoch ausgedünnt, was den Wettbewerb um diese Immobilien verschärft. Weiter anhalten wird die Aktivität von Projektentwicklern, die dem knappen Angebot mit der Erschließung neuer Potentialen begegnen. Neben Gewerbestandstücken und revitalisierungsbedürftigen Bestandsgebäuden im CBD, treten zunehmend auch Wohnprojekte in den Fokus der Investoren. Das knappe Wohnraumangebot und der anhaltende Bevölkerungsdruck macht Wohnbauprojekte zu einer interessanten Alternative für Projektentwickler. Es ist daher weiterhin mit einer Umwandlung von älteren Bürogebäuden zu rechnen. Für den weiteren Jahresverlauf rechnen wir mit einer lebhaften Aktivität auf dem Investmentmarkt und für den Fall, dass die großvolumigen Immobilien, die zum Verkauf stehen auch verkauft werden, erneut mit einem hohen Transaktionsvolumen auf dem Frankfurter Investmentmarkt. Auf Grund des geringeren Angebots wird das Vorjahresergebnis jedoch voraussichtlich nicht erreicht werden können.

---

# 485 Büros in 63 Ländern auf 6 Kontinenten

USA: **146**

Kanada: **44**

Lateinamerika: **25**

Asien / Pazifik: **186**

EMEA: **84**

---

**€1,54**

Milliarden  
Umsatz weltweit

**€57**

Milliarden Transaktionsvolumen bei mehr als  
80.000 Investment- und Vermietungs-Deals

**136**

Millionen Quadratmeter  
gemanagte Fläche

**15.800**

Mitarbeiter  
weltweit

## Über Colliers International Deutschland

*Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe- und Hotelgebäuden, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit sind die Mitglieder der Colliers International Property Consultants Inc. mit mehr als 15.800 Experten und 485 Büros in 63 Ländern tätig.*

[colliers.com](http://colliers.com)

### Autor:

Dr. Tobias Dichtl  
Research Analyst | Frankfurt  
+49 69 719192-29  
[tobias.dichtl@colliers.de](mailto:tobias.dichtl@colliers.de)

### Colliers International Frankfurt GmbH

Ulmenstraße 37-39  
60325 Frankfurt am Main | Deutschland

+49 69 719192-0



Copyright © 2014 Colliers International Frankfurt GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2014. Alle Rechte vorbehalten.



Accelerating success.