

Quick Stats

Q4 2013		Q/Q
Umsatz	126.800 m ²	↑
Leerstand	1,73 Mio. m ²	↑
Spitzenmiete	38,00 €/m ²	→
Spitzenrendite	4,70 %	↓
Fertigstellungen	10.800 m ²	↓

Hot Topics

- Büroflächenumsatz 2013 unter Vorjahresniveau
- Nur wenige Großanmietungen über 10.000 m² – auch aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen
- Mietvertragsverlängerungen beeinflussten mit 215.000 m² den Vermietungsmarkt erheblich
- Hohe Investitionsdynamik – Frankfurt verzeichnet höchstes Investitionsvolumen seit 2007

ÜBERBLICK

Gesamtwirtschaftliche Aspekte

Die positive wirtschaftliche Entwicklung auf Bundesebene setzt sich weiter fort und gilt in verstärktem Maße für Hessen. Das vom Statistischen Landesamt für 2013 geschätzte BIP-Wachstum in Hessen ist mit 0,8 % fast doppelt so hoch wie für Deutschland. Auch 2014 wird mit 1,9 % von einem überdurchschnittlichen Wachstum für Hessen ausgegangen (Deutschland 1,8 %). Der Arbeitsmarkt in Frankfurt ist weiter robust, was sich in einer zuletzt auf 7,0 % gesunkenen Arbeitslosenquote zeigt. Laut einer aktuellen Studie der Helaba ist der moderate Stellenabbau im Finanzsektor seit Herbst 2013 gestoppt. Trotz Konsolidierungsprozessen in der Bankenlandschaft ist Frankfurt nicht vom Trend sinkender Institute betroffen. Seit 2010 ist die Zahl, gerade der ausländischen Banken sogar gestiegen, was die hohe Bedeutung Frankfurts im internationalen Finanzgeschehen unterstreicht. Die Ansiedlung der Europäischen Bankenaufsicht stärkt Frankfurts Position weiter und ist neben einem Imagegewinn ein zusätzlicher Anziehungspunkt für weitere in- und ausländische Banken.

Büromarkt

Der Flächenumsatz 2013 ist mit 447.800 m² und einem Rückgang von ca. 12 % im Vorjahresvergleich hinter den Erwartungen zurückgeblieben und hat die gute Stimmung des Büovermietungsmarktes nicht widergespiegelt. Ein höherer Umsatz wurde maßgeblich durch eine ungewöhnlich hohe Quote an Mietvertragsverlängerungen von über 214.000 m² (+100 % im Vorjahresvergleich) verhindert, die nicht zum direkten Vermietungsumsatz gezählt werden, aber dennoch das Potenzial am Vermietungsmarkt zeigt. Der Büroflächenbestand und -leerstand entwickelte sich stabil, so dass sich auch die Leerstandsquote mit 14,7 % auf dem Vorjahreswert stabilisierte. Durch die konstant hohe Nachfrage nach hochwertigen, zentral gelegenen Flächen blieb auch die Spitzenmiete bei 38,00 €/m²/Monat stabil.

Investmentmarkt

Die seit Jahresbeginn sehr starke Nachfrage auf dem Frankfurter Immobilieninvestmentmarkt war auch im vierten Quartal ungebrochen hoch. Das Investitionsvolumen betrug im Jahr 2013 über 3,6 Mrd. €, was einer Steigerung von 19 % des bereits sehr guten Vorjahreswert entspricht. Innerhalb Deutschlands entfiel auf Frankfurt nach München das zweithöchste Investitionsvolumen oder 12 % aller in Deutschland getätigten Investments in Gewerbeimmobilien. Mit einem Anteil von 76 % des gesamten Investitionsvolumens entfiel der Großteil des Kapitals auf Büroimmobilien. Die Spitzenrendite für Büroobjekte sank aufgrund der hohen Nachfrage im Vorjahresvergleich um 0,2 %-Punkte auf 4,70 %.

Tabelle 1: Büromarktkennzahlen	Q4 2012	Q4 2013	J/J
Bestand, in Mio. m ²	11,69	11,78	+ 0,8 %
Umsatz, kum. in 1.000 m ²	509,6	447,8	- 12,1 %
Leerstand, in Mio. m ²	1,72	1,73	+ 0,3 %
Leerstandsrate, in %	14,7	14,7	+0,0 %-Pkt.
Spitzenmiete, in €/m ² /Monat	38,00	38,00	+0,0 %
Spitzenrendite, in %	5,00	4,70	- 0,3 %-Pkt.
Kapitalwertindex (Q1 1986 = 100)	218	227	+ 4,1 %

Quelle: CBRE Research

UMSATZ

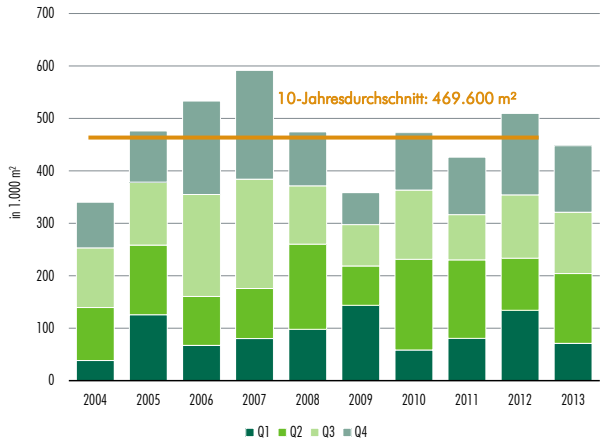
Im zurückliegenden Vermietungsjahr wurde ein Büroflächenumsatz von 447.800 m² registriert. Der Flächenumsatz lag damit rund 12 % unter dem sehr guten Vorjahreswert, aber nur 4,6 % unter dem zehnjährigen Durchschnittswert. Das Vermietungsjahr 2013 ist durch eine ungewöhnlich hohe Quote an Mietvertragsverlängerungen, gerade im großflächigen Bereich, gekennzeichnet, die einen höheren Flächenumsatz verhindert haben. Auch wenn Vertragsverlängerungen gemäß gif-Statuten nicht zum Vermietungsumsatz gezählt werden, sind diese ein wichtiger Indikator, da sie auch in neuen Verträgen hätten enden können. Durch aktives Management der Eigentümer konnten Mieter, wie z.B. die EZB im Eurotower oder die Allianz Deutschland am Theodor Stern Kai – die jeweils ca. 50.000 m² Fläche in den Objekten belegen – gehalten werden. Das Volumen der Mietvertragsverlängerungen belief sich 2013 alleine in der Größenklasse über 1.000 m² auf 214.000 m² (+100 % ggü. 2012) und ist damit fast halb so groß wie der Vermietungsumsatz. Geprägt wurde das zurückliegende Vermietungsjahr weiter durch einen Mangel an großflächigen Vertragsabschlüssen über 10.000 m² (nur vier Abschlüsse, 2012 waren es acht). Der Vermietungsmarkt 2013 wurde im Wesentlichen durch die Anmietung der Commerzbank AG von 46.000 m² in den Lateral Towers im Teilmarkt Sossenheim/Rödelheim/Hausen dominiert. Dank einer weiteren Großanmietung in unmittelbarer Nähe zu Eschborn von rund 14.600 m² der Deutschen Telekom AG konnte dort ein im historischen Vergleich ungewöhnlich hoher Umsatz verbucht werden. Das größte Umsatzvolumen des Jahres insgesamt wurde dagegen im Teilmarkt Bankenlage erreicht. Im gesamten Frankfurter CBD (Teilmärkte Bankenlage, Westend und City) wurden über 190.000 m² Bürofläche vermietet und damit rund 43 % des gesamten Vermietungsvolumens. Dies demonstriert die starke Fokussierung der Unternehmen auf zentral gelegene hochwertige Büroflächen. Beispielhaft dafür steht die Anmietung über 8.750 m² von Linklaters LLP im Projekt T8.

LEERSTAND

Zum Jahresende 2013 belief sich der Büroflächenleerstand auf 1,73 Mio. m² und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert (+0,3 %). Auch die Entwicklung des Büroflächenbestandes verlief im Vorjahresvergleich stabil und legte um 0,8 % auf 11,78 Mio. m² zu. Aufgrund eines nur geringen spekulativen Fertigstellungsvolumens und der kontinuierlichen Reduzierung nicht mehr marktfähiger Flächen durch Abrisse oder Umnutzungen blieb folglich auch die Leerstandsrate stabil. Ende 2013 lag sie im Vorjahresvergleich unverändert bei 14,7 %. Vor allem die Umnutzung zu Wohnraum war auch 2013 weiterhin das Thema bei der Bestandsreduktion. Von den rund 105.000 m² Büroflächen, die in diesem Jahr vom Markt genommen wurden, werden 59 % allein in Wohnraum umgewidmet. Das Angebot an Büroflächen, das aus den spekulativen Fertigstellungen der nächsten zwölf Monate, den aktuell zur Untervermietung verfügbaren Flächen und dem Leerstand besteht, belief sich zum Ende des vierten Quartals auf 1,86 Mio. m² (+ 1,1 % ggü. Q4 2012). Ein Anstieg des Volumens der spekulativen Fertigstellungen der nächsten zwölf Monate von ca. 57 % oder 23.600 m² (ggü. Q4 2012), wirkt sich dank des stabilen Leerstandes und einer Reduzierung der zur Untervermietung verfügbaren Fläche (-9 % ggü. Q4 2012) kaum auf die Angebotsquote aus. Diese beträgt 15,8 % und ist damit im Vorjahresvergleich nur leicht um 0,1 %-Punkte gestiegen.

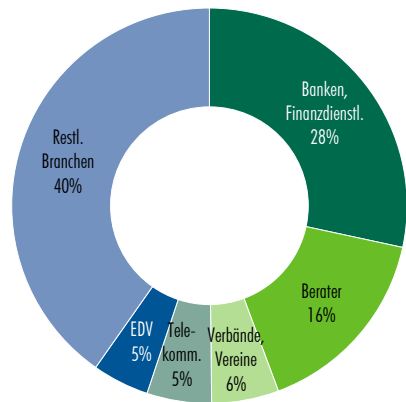


Grafik 1: Büroflächenumsatz



Quelle: CBRE Research

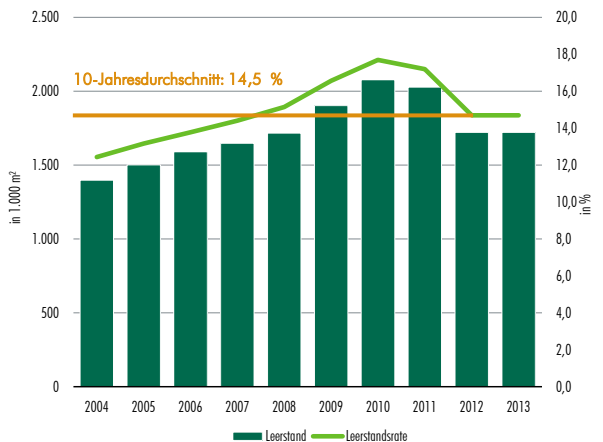
Grafik 2: Büroflächenumsatz (kumuliert, in %) nach Branchen* - Top 5 -



Quelle: CBRE Research

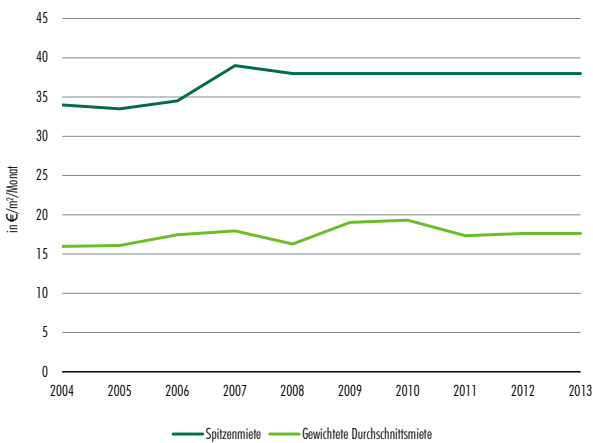
*Grundgesamtheit aus 20 Branchen

Grafik 3: Büroflächenleerstand



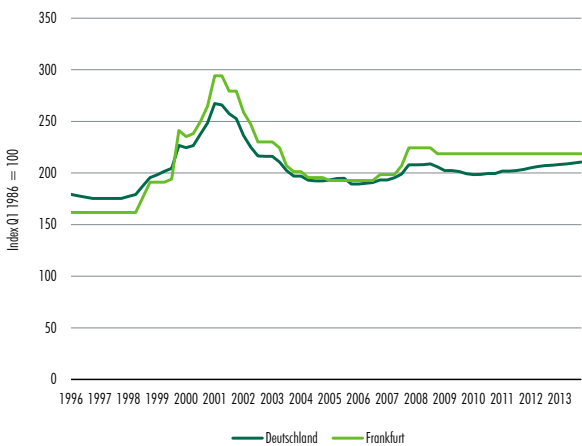
Quelle: CBRE Research

Grafik 4: Spitzenmiete/ Gewichtete Durchschnittsmiete



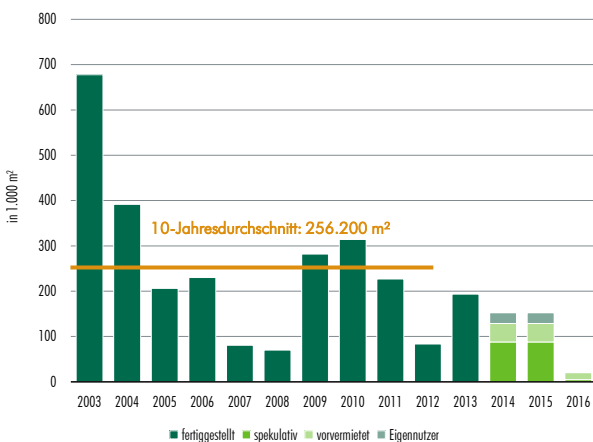
Quelle: CBRE Research

Grafik 5: Mietpreisindex



Quelle: CBRE Research

Grafik 6: Büroflächenpipeline



Quelle: CBRE Research

MIETE

Die erzielbare Spitzenmiete in Frankfurt für qualitative hochwertige Flächen in innerstädtischen Toplagen des CBD, wie z. B. dem Opernturm oder dem im ersten Quartal 2014 auf den Markt kommenden TaunusTurm, liegt weiterhin unverändert bei 38,00 €/m²/Monat. Damit bleibt auch der Mietpreisindex konstant bei 219 Indexpunkten. Durch die große Nachfrage für solche Flächen und einem weiterhin begrenzt bleibenden Angebot in diesem exklusiven Segment rechnen wir weiterhin mit einer stabilen Spitzenmiete. Dagegen haben die Spitzenmieten in den peripheren Teilmärkten Flughafen (-7 %), Mertonviertel (-4 %) und Frankfurt Ost (-3 %) nachgegeben, alle anderen Teilmärkte erwiesen sich in der Entwicklung der Spitzenmiete im Jahresvergleich als stabil. Die realisierte Spitzenmiete, die durch den Median der teuersten Vertragsabschlüsse von 3 % des Umsatzvolumens der letzten zwölf Monate gebildet wird, hat sich durch Vermietungen von erstklassigen, zentral gelegenen Büroflächen im Vergleich zum Vorjahr um rund 12 % auf 38,23 €/m²/Monat erhöht. Die gewichtete Durchschnittsmiete im gesamten Frankfurter Marktgebiet betrug gegen Ende des Jahres 16,48 €/m²/Monat. Gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang um 4 %. Erklärbar ist dies durch einen ungewöhnlich hohen Anteil großflächiger Vermietungen zu im Gesamtdurchschnitt verhältnismäßig günstigen Mietpreisen in peripheren Teilmärkten wie Sossenheim/Rödelheim/Hausen, wo zwei der drei größten Vermietungen des Jahres stattfanden. Jedoch konnte in diesem Teilmarkt aufgrund des Sondereffekts der beiden Großvermietungen der stärkste Anstieg bei der gewichteten Durchschnittsmiete verzeichnet werden. Mit 14,18 €/m²/Monat liegt diese nunmehr um 26 % über dem Vorjahreswert. Den zweitgrößten Mietanstieg konnte der Teilmarkt Eschborn mit 19 % auf aktuell 13,43 €/m²/Monat verbuchen; in der Bankenlage stieg der durchschnittliche Mietzins durch Neuanmietungen in projektierten Büroflächen mit erstklassiger Ausstattungsqualität wie sie z. B. der TaunusTurm aufweist, um 15 % auf aktuell 29,50 €/m²/Monat.

PIPELINE

Für das Jahr 2014 rechnen wir mit einem Fertigstellungsvolumen von rund 286.400 m². Dies übertrifft die Fertigstellungen von 2013 (193.300 m²) um rund 48 %, liegt aber nur leicht über dem zehnjährigen Durchschnittswert von 256.200 m² (+12 %). Mit der Fertigstellung des EZB-Neubaus (104.000 m²) und des TaunusTurms (60.000 m²) fällt die bezugsfertige Errichtung zwei der größten Projekte in diesen Zeitraum. Von diesen 2014 neu fertiggestellten Büroflächen werden dem Vermietungsmarkt nach aktuellem Stand rund 65.000 m² (23 %) zur Verfügung stehen, da der überwiegende Teil bedingt durch Eigennutzung (39 %) oder Vorvermietung (38 %) nicht mehr verfügbar ist. Durch den EZB-Neubau ist der verhältnismäßig hohe Anteil der Eigennutzung (39 %) charakteristisch für die Fertigstellungen des nächsten Jahres. Für 2015 ist bisher mit Fertigstellungen von insgesamt 152.300 m² zu rechnen, wovon nach aktuellem Stand ca. 58 % spekulativ errichtet werden. Aufgrund der prognostizierten positiven Entwicklung der deutschen Wirtschaft und des Finanzplatzes Frankfurt rechnen wir dank weiter zunehmender Beschäftigung mit einer stabilen Nachfrage nach modernen Büroflächen. Durch Vorvermietungen wird zum einen der Anteil spekulativ errichteter Projektflächen weiter reduziert werden und zum anderen die Initiierung weiterer Projekte vorangetrieben werden. Gerade für das Jahr 2016, für das nach heutigem Stand nur 21.400 m² projektiert sind, werden weitere Projekte erwartet.

PIPELINE NACH TEILMÄRKTEN

Im Betrachtungszeitraum bis zum Jahresende 2016 wird mit ca. 141.900 m² das größte projektierte Flächenvolumen im Teilmarkt Bankenlage realisiert. Der Anteil spekulativ errichteter Flächen beträgt nach heutigem Stand rund 52 %. Das zweitgrößte Fertigstellungsvolumen wird mit 105.300 m² im Teilmarkt Frankfurt Ost erwartet, das sich fast ausschließlich durch die Errichtung des EZB-Neubaus erklären lässt. Mit 37.400 m² rangiert derzeit der Teilmarkt Bahnhofsviertel an dritter Stelle hinsichtlich der bis zum Jahresende 2016 projektierten Fertigstellungen. Bemerkenswert ist, dass von diesen Projekten dem Vermietungsmarkt aufgrund kompletter Vorvermietung keine Flächen mehr zur Verfügung stehen. Teilmärkte mit erwähnenswerten Fertigstellungsvolumina sind außerdem die City und die City West; hier werden ca. 23.000 m² bzw. 25.000 m² Fläche überwiegend spekulativ errichtet. Im Gegensatz dazu sind von den ca. 23.300 m² projektierten Flächen in Eschborn nur noch 13 % verfügbar (3.000 m²).

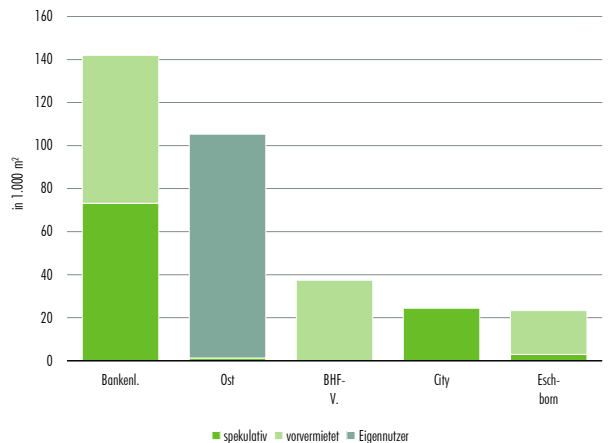
INVESTMENT

Das Investmentjahr 2013 auf dem Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkt verlief überaus erfolgreich. Das Transaktionsvolumen in Frankfurt betrug rund 3,63 Mrd. € und stellt damit das höchste Volumen seit 2007 dar. Die ohnehin hohe Investitionssumme des Vorjahres wurde somit um 19 % übertroffen. Damit konnte in Frankfurt, nach München, das zweithöchste Investitionsvolumen oder rund 12 % aller bundesweit getätigten Investments in Gewerbeimmobilien verzeichnet werden. Das Gros des investierten Kapitals entfiel mit 76 % auf Büroimmobilien, was die hohe Nachfrage nationaler und internationaler Investoren nach dieser Assetklasse verdeutlicht. Infolgedessen und angesichts des limitierten Angebots in diesem Segment gab die Spitzenrendite für Büroimmobilien im Vergleich mit dem Vorjahr um 0,2 %-Punkte auf 4,70 % nach. Dreiviertel des Investmentvolumens kam durch Ankäufe in den Größenklassen oberhalb der 50 Mio. €-Marke zustande und unterstreicht somit eindrücklich die Bedeutung Frankfurts für großvolumige Immobilientransaktionen. Im Vorjahresvergleich stieg das Investitionsvolumen in diesen Klassen durch einige großvolumige Transaktionen um 40 %. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen erhöhte sich entsprechend um 15 % auf über 45 Mio. € pro Transaktion. Käuferseitig waren Offene Immobilienpublikums- und Spezialfonds mit einem relativen Anteil von 33 % des gesamten Investitionsvolumens die dominierende Investorengruppe. Ein fast ebenso hoher Anteil (31 %) wurde von Versicherungen und Pensionskassen investiert, was das Vertrauen in die Stabilität des Frankfurter Immobilienmarktes belegt. Drittgrößte Käufergruppe waren Privatinvestoren, die einen Anteil von 18 % der Investitionssumme auf sich verbuchen konnten. Fast ein Drittel des gesamten Investitionsvolumens wurde in den vergangenen zwölf Monaten von ausländischen Investoren getätigt.

PROGNOSE

Aufgrund der erwarteten positiven konjunkturellen Entwicklung auf Bundes- wie auf Stadtebene erwarten wir auf dem Frankfurter Büroimmobilienmarkt eine ungebrochene Nachfrage nach Büroflächen. Ein Flächenumsatz von 470.000 m² für das gesamte Jahr 2014, welches in etwa dem 10-jährigen Durchschnittswert entspricht, dürfte daher erreicht werden. Die konstante Nachfrage nach weiterhin begrenzt bleibenden modernen hochwertigen Flächen im CBD Frankfurts sorgt gemeinsam mit dem geringen Anteil spekulativ projektierte Büroflächen für eine stabile Entwicklung der (Spitzen-) Mieten. Trotz steigenden Büroflächenfertigstellungsvolumens 2014 führen ein stetiger Abbau und die Konversion nicht mehr marktgängiger Büroflächen zu einem ausbalancierten Verhältnis von Bestand und Leerstand. Auf dem Investmentmarkt wird 2014 mit einem ähnlich hohen Transaktionsvolumen und aufgrund der kontinuierlichen Nachfrage mit einer stabilen Spitzenrendite gerechnet. Der Anteil ausländischer Investoren wird 2014 voraussichtlich wieder steigen.

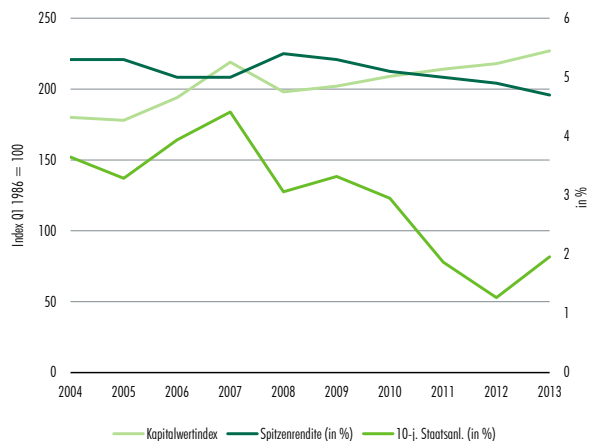
Grafik 7: Büroflächenpipeline (2014-2016) nach Teilmärkten* -Top 5-



Quelle: CBRE Research

*Grundgesamtheit aus 20 Teilmärkten

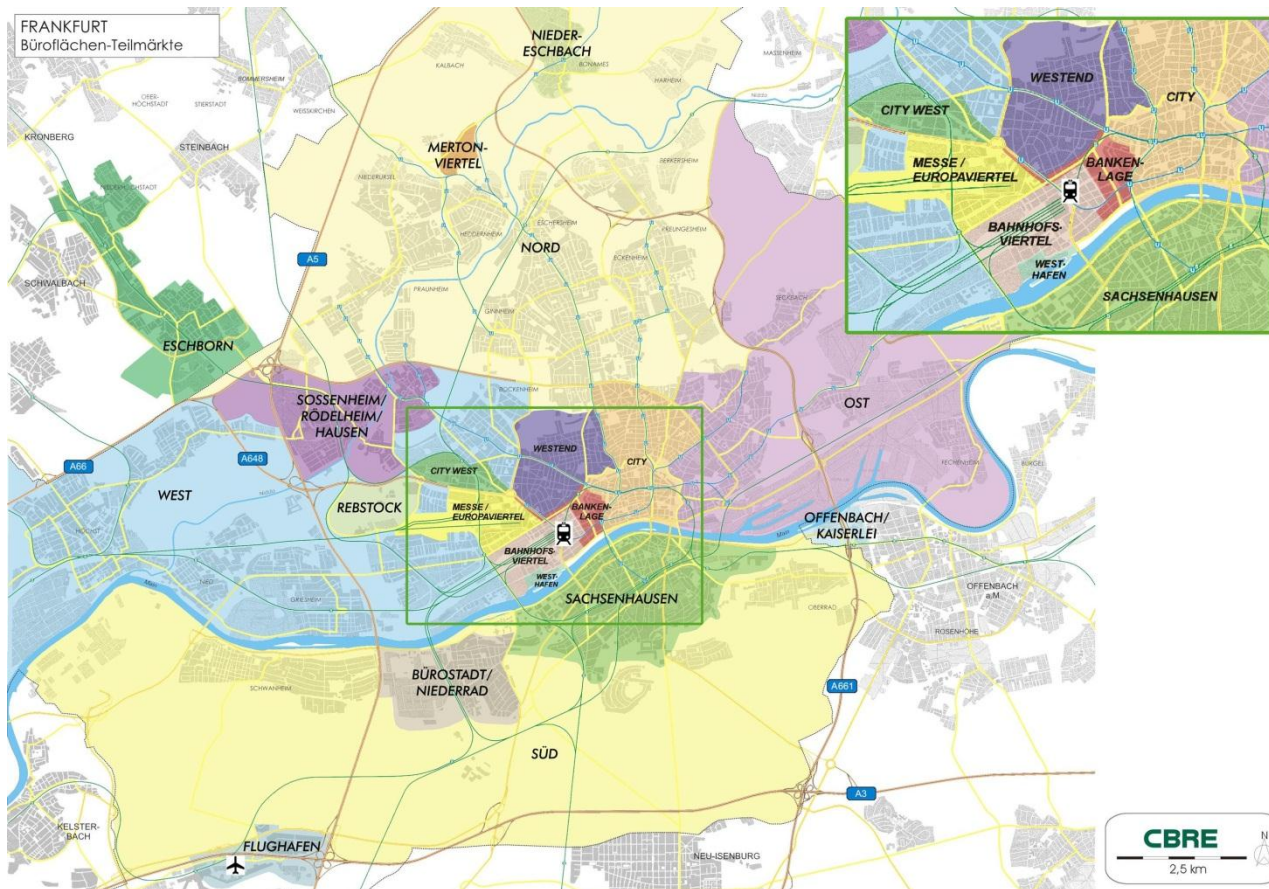
Grafik 8: Bürospitzenrendite, Kapitalwert und Benchmarkrendite



Quelle: CBRE Research

Tabelle 2: Teilmarktzahlen	Kumulierter Flächenumsatz in m ²	Fertigstellungen 2014 – 2016 in m ²	Leerstands- rate in %	Mietpreis- spanne in €/m ² /Monat	Gewichtete Durchschnittsmiete in €/m ² /Monat
Bahnhofsviertel	25.300	37.400	15,7%	8,50 – 16,00	13,98
Bankenlage	90.400	141.900	13,9%	18,00 – 38,00	29,50
Bürostadt/Niederrad	17.300	800	20,7%	7,00 – 15,00	11,21
City West	33.800	23.000	12,4%	11,00 – 21,00	15,22
Eschborn	29.600	23.300	19,1%	7,50 – 14,50	13,43
Frankfurt City	43.000	25.000	11,7%	12,50 – 34,00	18,93
Frankfurt Flughafen	4.000	0	7,6%	15,50 – 28,00	17,89
Frankfurt Nord	500	15.000	3,3%	8,00 – 14,00	k. A.
Frankfurt Ost	16.500	105.300	19,0%	7,50 – 15,50	12,53
Frankfurt Süd	0	0	5,0%	9,00 – 15,00	k. A.
Frankfurt West	3.300	0	8,9%	7,00 – 13,00	11,71
Mertonviertel	5.600	0	31,9%	8,00 – 13,50	k. A.
Messe/Europaviertel	18.900	20.000	8,6%	10,50 – 21,00	k. A.
Niedereschbach	5.800	0	38,1%	6,50 – 11,50	8,05
Offenbach Kaiserlei	2.700	15.800	12,7%	8,00 – 12,50	12,52
Rebstock	0	0	2,6%	10,50 – 17,00	k. A.
Sachsenhausen	18.000	14.700	13,0%	10,00 – 19,00	13,95
Sossenheim/Rödelheim/Hausen	73.600	17.800	16,4%	7,00 – 14,00	14,18
Westend	57.900	20.100	17,3%	15,50 – 35,00	23,00
Westhafen	1.600	0	14,2%	17,00 – 26,00	k. A.
GESAMT	447.800	460.100	14,7	6,50 – 38,00	16,84

Quelle: CBRE Research



Quelle: CBRE Research

Für weitere Informationen zu diesem MarketView kontaktieren Sie bitte:

Research Deutschland

Dr. Jan Linsin
Senior Director
Head of Research Germany
CBRE
Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt
t: +49 69 170077 663
e: jan.linsin@cbre.com

Johannes Dreher
Analyst
CBRE
Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt
t: +49 69 170077 986
e: johannes.dreher@cbre.com

Agency Frankfurt

Carsten Ape
Managing Director
Head of Agency Germany
CBRE
Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt
t: +49 69 170077 0
e: carsten.ape@cbre.com

Alexander Riegel
Director
Co-Head of Agency Frankfurt
CBRE
Bockenheimer Landstr. 24
60323 Frankfurt
t: +49 69 170077 675
e: alexander.riegel@cbre.com



+ FOLLOW US



[GOOGLE+](#)



[FACEBOOK](#)



[TWITTER: @cbregermany](#)

Global Research and Consulting

Dieser Bericht wurde vom CBRE Germany Research Team erstellt, einem Mitglied von CBRE Global Research and Consulting. Das Netzwerk aus Research-Spezialisten und Beratern erstellt für Investoren und Eigentümer weltweit immobilienwirtschaftliche Marktauswertungen sowie ökonomische Prognosen und erarbeitet Lösungsansätze für immobilienwirtschaftliche Fragestellungen.

Disclaimer

Die hierin enthaltenen Informationen stammen aus Quellen, die für zuverlässig erachtet werden. Wir zweifeln nicht an ihrer Richtigkeit, haben sie jedoch nicht überprüft. Wir übernehmen dafür keine Gewähr und geben weder eine Garantie ab noch machen wir Zusicherungen. Es obliegt Ihnen, ihre Richtigkeit und Vollständigkeit unabhängig zu bestätigen. Alle in Ansatz gebrachten Prognosen, Stellungnahmen, Annahmen oder Abschätzungen dienen ausschließlich als Beispiele und stellen weder die aktuelle noch die künftige Marktentwicklung dar. Diese Informationen sind ausschließlich zum Gebrauch durch die Kunden der CBRE GmbH bestimmt und dürfen nicht ohne die vorherige schriftliche Zustimmung der CBRE GmbH vervielfältigt werden.