

Anlagemarkt Frankfurt Investment market Frankfurt



Foto/ Photos: photocase

Hoch hinaus

Rückblick 2010, 1. Halbjahr 2011

Die Stadt wächst nicht nur architektonisch, sondern auch wirtschaftlich weiter in die Höhe. Frankfurt liegt nicht nur im Herzen Europas, sondern ist ein internationales Luftverkehrsdrehkreuz und Dienstleistungsmetropole sowie ein Treffpunkt der internationalen Finanzwelt. Frankfurt hat neben den attraktiven Arbeitsmarktstandortfaktoren auch ein anziehendes Stadtumland für Wohnen. In Frankfurt gibt es mehr Arbeitsplätze als Einwohner. Die Anziehungskraft der Stadt ist ungebrochen.

Sights Set High

2010 in review, 1st half-year of 2011

The city is growing not only architecturally, but economically as well. Not only is Frankfurt situated in the heart of Europe; it is an international airline hub, an international service metropolis and meeting point for the international world of finance. In addition to attractive job market location factors, Frankfurt offers attractive suburbs for living. Frankfurt has more jobs than inhabitants. The city's attraction remains unbroken.

The investment market has been booming. In the first three months of 2011 Frankfurt showed good results. The transaction volume increased by approx. 75% compared to the first quarter of 2010. In Frankfurt the investment market is dominated by office property.

The economic boom as well as the population growth in Frankfurt accounted for considerable sales and price increases in the field of residential income property, in particular in the districts of Westend, Bornheim, Nordend and Sachsenhausen. Excess demand is existing.

Offices

The demand concentrates on Core and Core+ objects. Property companies are the major group of sellers; developers are the major purchaser group. The office vacancy quota ranges at a current 15%. The Frankfurt office market is affected by relocations within the city.



Foto/Photos: Cornerstone / pixelio

Der Investmentmarkt zog an. In den ersten drei Monaten des Jahres 2011 wurde in Frankfurt ein sehr gutes Ergebnis verzeichnet. Das Transaktionsvolumen stieg im Vergleich zum ersten Quartal 2010 um ca. 75 %. In Frankfurt wird der Investmentmarkt durch Büroimmobilien dominiert.

Der Wirtschaftsaufschwung sowie das Bevölkerungswachstum Frankfurts trugen im vergangenen Jahr zu beachtlichen Umsatz- und Preissteigerungen im Bereich der Wohnrenditeobjekte bei, besonders in den Stadtteilen Westend, Bornheim, Nordend und Sachsenhausen. Es besteht ein Nachfrageüberhang.

Büroimmobilien

Die Nachfrage konzentrierte sich auf Core und Core+ Objekte. Größte Verkäufergruppe waren die Immobilien-

Tenants' demand keeps on concentrating on new buildings. High rise projects, in particular in the city centre, are characterized by very good pre-lettings. Top-selling districts have been Bockenheim and Westend; less in demand has been the banking district.

Prospects: Positive valuation for 2011

Offices – Demand will keep on concentrating on Core and Core+ objects as well as objects with development potential in good locations. Vacancies are to be noted predominantly for older objects becoming available. Supply available in the premium range is getting scarce.

The year of 2011 started with strong demand. It becomes apparent that this trend will probably last through the second half of the year.

Renditeobjekte (ohne Extremwerte)	Aussicht	Kaufpreise Euro/m ² 2010	Kaufpreise als Vielfaches des Jahresrohertrages 2010
Art			
Wohngebäude (Gewerbeanteil 0 – 10%)*	➔	1.200 – 3.600	10 – 20-fach
Wohngebäude (Gewerbeanteil 10 – 60%)*	➔	1.200 – 3.600	10 – 20-fach
Büro- und Geschäftshäuser**	➔	2.500 – 3.600	15 – 20-fach

* Bestandsimmobilien ** ohne 1a-Lagen



Foto/Photos: Joachim Reisig / pixelio

gesellschaften, die Entwickler/Bauträger stellen die größte Käufergruppe. Der Büroflächenleerstand liegt aktuell um 15 %. Der Frankfurter Büromarkt ist von Umzügen innerhalb der Stadt geprägt.

Die Mieternachfrage konzentriert sich weiterhin auf Neubauten. Hochhausprojekte, besonders im innerstädtischen Bereich zeichneten sich durch eine sehr gute Vorvermietung aus. Umsatzstärkste Zonen waren Bockenheim und das Westend, weniger nachgefragt war das Bankenviertel.

Ausblick: Einschätzung 2011 positiv

Büroimmobilien – Die Nachfrage wird sich weiterhin auf Core und Core+ Objekte sowie Objekte mit Entwicklungsmöglichkeiten in guten Lagen konzentrieren. Der Büroflächenleerstand verteilt sich überwiegend auf die frei

Apartment buildings, combined residential and commercial buildings – Population keeps increasing and thus the demand for living space as well. Living space is getting scarce: as a result prices are increasing. Living will be increasingly expensive. More and more project developers in the traditional office location thus concentrate on residential projects.

For the second half of 2011 investors' interest will apparently remain on a high level. The high price level is justified, as purchasers may as well place higher-volume transactions effectively.

The leading financial location of Frankfurt is still expanding. Centrality and internationality are beyond controversy. The investment climate is outstanding.

Frankfurt's top rank among the top 7 locations in Germany will not falter.

Investment properties (without extreme values)	Prospect	Purchase prices Euro/m ² 2010	Purchase prices as multiple of the gross annual return of 2010
Kind of building			
Residential buildings (commercial percentage 0–10%)*	→	1,200 – 3,600	10 – 20-fold
Residential buildings (commercial percentage 10–60%)*	→	1,200 – 3,600	10 – 20-fold
Office and commercial buildings**	→	2,500 – 3,600	15 – 20-fold

* stock ** without class 1a-adresses



Foto/Photos: Helmut Wegmann/pixelio

werdenden älteren Objekte. Das verfügbare Angebot im Premium-Bereich wird knapper.

Das Jahr 2011 ist mit einer guten Nachfrage gestartet. Es zeichnet sich ab, dass der Trend für die zweite Jahreshälfte voraussichtlich anhalten wird.

Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshäuser – Die Einwohnerzahl nimmt weiter zu und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum. Wohnraum wird knapper, dementsprechend steigen die Preise. Wohnen wird immer teurer. Immer mehr Projektentwickler setzen daher in dem traditionellen Bürostandort Frankfurt eher auf Wohnvorhaben.

Auch für die zweite Hälfte des Jahres 2011 zeichnet sich weiterhin großes Interesse der Investoren ab. Das hohe Preisniveau ist gerechtfertigt, da Einkäufer auch großvolumige Transaktionen nachhaltig platzieren können.

Der führende Finanzstandort Frankfurt ist weiter auf Wachstumskurs. Die Zentralität und Internationalität ist unbestritten. Das Investitionsklima ist hervorragend.

Der TOP Platz unter den TOP 7 Standorten in Deutschland wird auch in Zukunft nicht wanken.

Ihr Partner in Frankfurt
Your partner in Frankfurt

ROHRER ivd

IMMOBILIEN SEIT 1919

MÜNCHEN • NÜRNBERG • FRANKFURT • BERLIN

ROHRER Immobilien GmbH

Bettinastraße 30

60325 Frankfurt a. M.

Telefon: +49 (0)69 / 97461-198

Fax: +49 (0)69 / 97461-150

E-Mail: info@rohrer-immobilien.de

Website: www.dave-net.de