

# DAVE

## FRANKFURT

AUSGABE N°2 — 2014 / 2015

# STABIL, SICHER UND BELIEBT

RÜCKBLICK 2013 UND 1. HALBJAHR 2014

BERLIN • KIEL • DRESDEN • HANNOVER • MÜNCHEN • STUTTGART • BONN  
BREMEN • FRANKFURT • HAMBURG • LEIPZIG • NÜRNBERG • CHEMNITZ  
ESSEN • KÖLN • DUISBURG • PFORZHEIM • BADEN-BADEN • KARLSRUHE  
BRUCHSAL • HEIDELBERG • DÜSSELDORF

# STABIL, SICHER UND BELIEBT

## RÜCKBLICK 2013 UND 1. HALBJAHR 2014

Frankfurt liegt im Herzen Europas und ist ein internationales Luftverkehrsdrehkreuz und Dienstleistungszentrum. Hier trifft sich die internationale Finanzwelt. Frankfurt hat bundesweit die höchste Arbeitsplatzdichte und den höchsten Pendlersaldo.



Bei den Core Immobilien besteht wie in den letzten Jahren ein großer Nachfrageüberhang. Geschätzte 62 % des Transaktionsvolumens fließen in Core-Assets. Investoren werden risikofreudiger und passen ihre Strategien an das Angebot an. Zunehmend attraktiver werden auch Forward Deals zur Sicherung von Assets in Top-Lagen. Insgesamt konzentriert sich die Nachfrage auf die zentralen City-Lagen der Stadt. Besonders der Central Business District, kurz CBD, erreichte einen Anteil von 76 % des gesamten Transaktionsvolumens 2013. Beispielhaft hierfür stehen Investments, wie die Käufe der Hochhäuser Skyper, Gallileo und WestendDuo sowie das Geschäftshaus ONE Goetheplaza. Auffällig ist der Rückgang internationaler Investoren im Vergleich zum Referenzjahr 2012. Ca. 30 % des Investitionsvolumens in 2013 wurde durch internationale Investoren aufgebracht.

Obwohl der Flächenumsatz bei Büroflächen mit ca. 450.000 Quadratmetern unter dem Vorjahresergebnis lag, befand sich der Umsatzwert im Jahr 2013 ungefähr auf dem

Durchschnittsniveau der letzten 5 Jahre. Einen Anstieg verzeichneten die Deals mit einem Flächenumsatz unter 500 Quadratmeter, ein Rückgang war jedoch bei den Deals mit einem Flächenumsatz ab 1.000 Quadratmeter verzeichnet worden.

### MEHRFAMILIEN-, WOHN- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Hohe Preise und eine rege Nachfrage kennzeichnen den Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Frankfurt. Die Rahmenbedingungen für Investitionen in Wohnimmobilien sind gut, da der Trend des Bevölkerungswachstums durch Zuzug anhält. Der Nachfrage steht ein relativ geringes Kaufangebot gegenüber. Die Leerstandsquote liegt aktuell bei ca. 2,5 %. Der Markt wird dominiert durch private Bestandhalter. Mit rund 30 Millionen Euro haben Privatinvestoren fast 90 %

Das Stadtgebiet hat rund 688.000 Einwohner, die gesamte Mainmetropole ca. 5,5 Mio. Einwohner. Frankfurt ist die fünftgrößte Stadt Deutschlands und erlebt seit Jahren einen Bevölkerungszuwachs, der laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft Köln für die Jahre 2000 bis 2030 im Mittel der Szenarien bei fast 24 % liegt.

2013 war wieder ein hervorragendes Jahr im Investmentmarkt. Der Markt steigerte sein Transaktionsvolumen auf ca. 3,42 Mio. m<sup>2</sup> und liegt damit auf dem Topniveau des Jahres 2007 und gleichzeitig 16 % über dem Vorjahresergebnis. Büroimmobilien waren weiterhin die gefragteste Assetklasse, mit großem Abstand folgen die Einzelhandelsimmobilien.

mehr in Wohnimmobilien investiert als noch in 2012, obwohl der Anteil von Privatinvestoren und Family Offices gesunken ist im Vergleich zum Vorjahr.

Bis Jahresende 2013 wurden bei 26 Transaktionen fast 2.400 Wohnungen gehandelt. Hinter Berlin nimmt Frankfurt die zweite Position unter den Transaktionsmärkten ein. Das Volumen wurde mit etwa 523 Mio. € gegenüber dem Vorjahr (200 Mio. €) fast verdoppelt. Über die Hälfte der Wohnungen wurden in Form von Forward Deals verkauft und kosteten mehr als drei Mal so viel wie im Vorjahr. Projektentwicklungen waren mit fast 3.300 €/m<sup>2</sup> um rund die Hälfte teurer als Bestandsobjekte, die für durchschnittlich 2.200 €/m<sup>2</sup> gehandelt wurden.

### EINZELHANDEL, BÜRO- UND GESCHÄFTSHÄUSER

Die Renditen im Einzelhandelsbereich liegen weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Bedingt ist dies durch das begrenzte Angebot und damit verbunden wenigen Abschlüssen in diesem Segment. Die Main-Metropole ist nach München weiterhin der zweit teuerste Handelsstandort in Deutschland.

Der Frankfurter Investmentmarkt wird durch Büroimmobilien dominiert. Die Nachfrage nach hochwertigem Büroraum in 1A Lagen bleibt hoch. Besonders mietfreudig waren in 2013 Banken und Finanzdienstleister. Mit geschätzten 80 neuen Mietverträgen war hier eine Neuvermietungssteigerung von ca. 30 % zum Referenzjahr 2012 verzeichnet worden. Insbesondere der Central Business District steigert seinen Büromarktanteil in den vergangenen Jahren auf einen Anteil von 43,6 % der Gesamtfläche. Daher finden Neubauten oder Sanierungen nur noch in diesen Lagen statt. Die Mietpreise sind erneut gestiegen, die Spitzenmiete für Büroimmobilien in den Top-Lagen liegt mittlerweile bei ca. 38 Euro pro m<sup>2</sup>. Die Spitzenrenditen (Nettoanfangsrenditen) für Büroimmobilien liegen bei ca. 4,9 %. Das Leerstandsvolumen liegt bei ca. 13,8 % und bleibt auf einem konstanten Niveau. Frankfurt ist mit einem Leerstand von ca. 1,8 Mio. Quadratmetern auf Platz 1 in Deutschland. Hier fand jedoch seit 2011 eine Umwidmung von 180.000 Quadratmetern Bürofläche in Wohnfläche statt. Ermöglicht wird dies durch steigende Wohnimmobilienpreise, welche eine Umnutzung attraktiv gemacht haben.

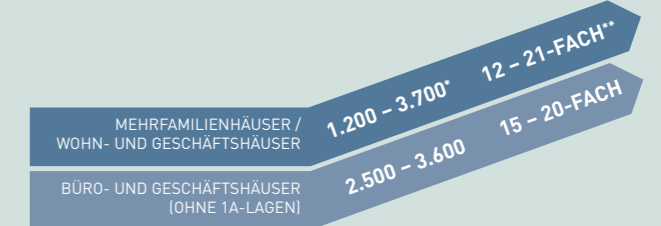
### RESÜMEE UND AUSBLICK

#### AUSBLICK 2014: OPTIMISTISCHE AUSSICHTEN

2014 wird es auf dem gewerblichen Immobilieninvestmentmarkt weiter rege zugehen, das Transaktionsvolumen wird wohl ähnlich hoch ausfallen wie im Jahr zuvor, da die Nachfrage weiter kontinuierlich hoch ist. Die Höhe des Transaktionsvolumens hängt maßgeblich

### RENDITEOBJEKTE

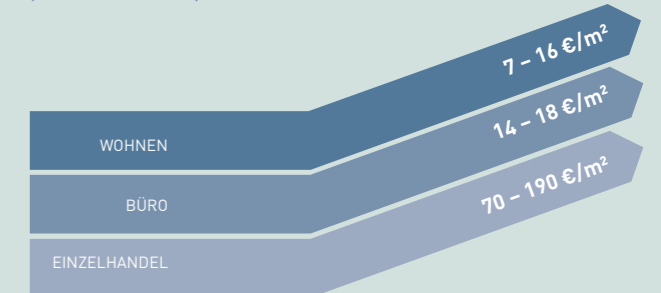
(OHNE EXTREMWERTE)



\*KAUFPREISE €/m<sup>2</sup> 2013  
\*\*KAUFPREISE ALS VIELFACHES DES JAHRESROHERTRAGES 2013

### NEUVERMIETUNGSPREISE

(OHNE EXTREMWERTE)



ANLAGEMARKT FRANKFURT 2014 — 2015

von den verfügbaren Core-Immobilien in Toplagen ab. Die in den vergangenen Jahren relativ konstante Leerstandsquote wird auch durch das gegenwärtige hohe Fertigstellungsvolumen von Büroflächen nicht maßgeblich verändert. Ein Grund hierfür liegt in den meist hohen Vorvermietungsquoten der Büroflächen oder den Eigennutzungen der Investoren.

Im Wohnsegment ist ebenfalls eine positive Tendenz zu erkennen. Die Bevölkerung wächst weiterhin und benötigt Wohnraum. Durch die Wohnbebauung des Riedberg Areal und des Europa-Viertels werden dort zukünftig ca. 20.000 Menschen leben können. Im Mai 2014 hat die Stadt die Ausweisung von 15 neuen Baufeldern beschlossen, in denen neuer Wohnraum entstehen soll - insgesamt bis zu 6000 Einheiten. Für die Zukunft wird ein erneuter Anstieg der Investitionen aus dem Ausland erwartet.

Weiterhin im Fokus bei den Investoren bleibt die Büroimmobilie. Die Zukunft von Frankfurt sieht gut aus, sein Platz als der Finanzstandort Deutschlands ist festgemauert und einem gesunden Wachstum steht nichts im Wege. Frankfurt wird seinem Ruf als sicherer Markt für Immobilien gerecht und bleibt auch in Zukunft bei den Investoren sehr beliebt.

AUTOR: SUSAN SIEBERT - SENIOR CONSULTANT  
ROHRER REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH, FRANKFURT



ERFOLG VERBINDET.  
BUNDESWEIT.

DAVE FRANKFURT WIRD VERTRETEN DURCH:

**ROHRER** | REAL ESTATE  
IMMOBILIEN SEIT 1919 | MANAGEMENT

ROHRER REAL ESTATE MANAGEMENT GMBH • LUTZ-PHILIPP LANGE  
ESCHERSHEIMER LANDSTRASSE 25 - 27 • 60322 FRANKFURT AM MAIN • TEL.: 069 / 78 98 77 99-0  
E-MAIL: LANGE@ROHRER-REM.DE • WWW.ROHRER-REM.DE