

# Verhaltener Flächenumsatz – höhere Spitzenmiete

17. April 2013

## Inhalt

Wirtschaftliches Umfeld	2
Büromarkt	3
Kennzahlen	5
Definitionen	6

## Autor

**Ursula-Beate Neißer**

Head Department Research Germany  
+ 49 (0)69 92 100 160  
ursula-beate.neisser@dtz.com

## Kontakte

**Magali Marton**

Head of CEMEA Research  
+33 (0)1 49 64 49 54  
magali.marton@dtz.com

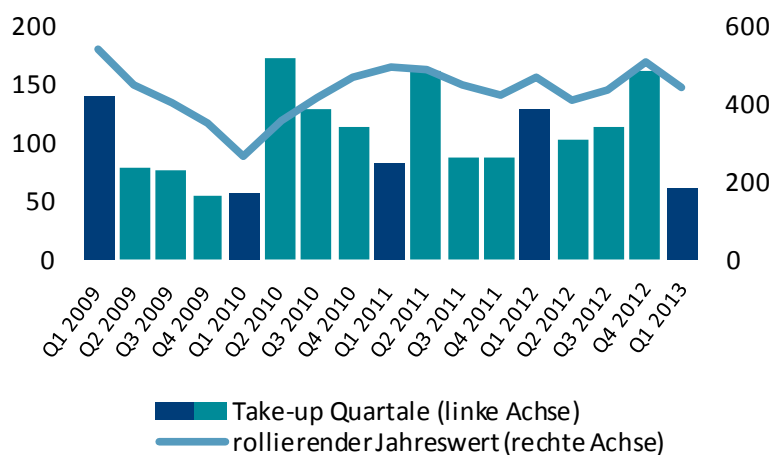
**Hans Vrensen**

Global Head of Research  
+44 (0)20 3296 2159  
hans.vrensen@dtz.com

- Nach dem fulminanten Endquartal 2012 startete der Frankfurter Büromarkt verhalten ins Jahr 2013. Der Take-up erreichte mit 61.000 m<sup>2</sup> den zweitniedrigsten Quartalswert der vorangegangenen drei Jahre. (siehe Abbildung 1)
- Es waren die fehlenden Großflächenanmietungen, die das Ergebnis nach unten drückten. Keine einzige Flächenentscheidung lag über 10.000 m<sup>2</sup> und nur eine Vermietung überschritt die 5.000 m<sup>2</sup> Schwelle.
- Bewegung kam in die realisierbare Spitzenmiete. Anmietungen im Bankenviertel hoben sie auf das Niveau von 37 € pro m<sup>2</sup> und Monat.
- Der Leerstandsabbau setzte sich im ersten Quartal nur zögerlich fort und liegt aktuell bei knapp unter 1,5 Millionen m<sup>2</sup>. Im 12-Monats-Vergleich hat sich der Leerstand um fast 150.000 m<sup>2</sup> abgebaut. Die Leerstandsquote sank von 13,7 auf 12,4%.
- Es ist nicht ungewöhnlich für den Frankfurter Markt, dass der Take-up im ersten Quartal gering ausfällt. Insofern ist das aktuelle Ergebnis nicht als Indiz für ein insgesamt schwaches Jahr zu werten. Insbesondere dürften sich im Verlauf des Jahres einige Nachfragen nach größeren Flächen weiter konkretisieren und zum Abschluss kommen. Wir erwarten, dass der Take-up bis Jahresende auf einen Wert zwischen 450.000 und 500.000 m<sup>2</sup> steigen wird.

Abbildung 1

### Take-up Frankfurt nach Quartalen, 1.000 m<sup>2</sup>



Quelle: DTZ Research

# Frankfurt Q1 2013

## Wirtschaftliches Umfeld

### Deutschland

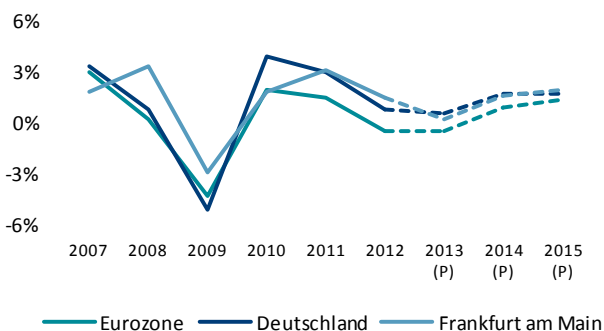
Die Eurozone steckt in der Rezession. Nach den Prognosen der Wirtschaftsexperten wird sich das Negativwachstum von 0,5% im letzten Jahr auch im laufenden Jahr fortsetzen. Grund ist die europäische Schuldenkrise, deren Bewältigung länger und schmerzvoller ausfällt, als ursprünglich erwartet.

Für Deutschland ist die Prognose günstiger, auch wenn die Experten ihre Ursprungsprognosen angesichts eines Rückgangs des BIP um 0,6% im vierten Quartal 2012 erst kürzlich nach unten korrigiert haben. Aktuell wird ein Wirtschaftswachstum zwischen 0,3 und 0,7% für 2013 und ein Wachstum von deutlich über 1% im Jahr 2014 prognostiziert. Die Schwierigkeiten der kontinentaleuropäischen Handelspartner wirken sich negativ auf den deutschen Export aus und können nur teilweise durch die positiven Prognosen für die überseeischen Handelspartner, insbesondere China, aufgefangen werden. Daher dürfte sich das Exportwachstum gegenüber 2012 um mehr als die Hälfte auf 1,8% verringern. Als Wachstumsstabilisator und Wachstumstreiber sehen die Experten die Binnenkonjunktur. Ein weiterer Anstieg der Zahl der Erwerbstätigen und steigende verfügbare Einkommen sorgen für eine gute Ausgangsbasis für eine anhaltende Konsumbereitschaft der Bevölkerung. Gleichzeitig wird erwartet, dass die prognostizierte Konjunkturaufhellung in der Eurozone ab der zweiten Jahreshälfte 2013 auch die Investitionsbereitschaft der Unternehmen erhöht.

Siehe dazu Abbildung 2 und 3

Abbildung 2

### Entwicklung des Bruttoinlandsproduktes



(P) = Prognose

Quelle: Oxford Economics, März 2013

### Frankfurt

Das Geschäftsklima der Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt, das sich zum Jahresende 2012 hin deutlich verschlechtert hatte, zeigte im März 2013 wieder eine leichte Erholung. Die gilt sowohl für die Einschätzung der aktuellen Lage als auch für die Erwartungshaltung für die nächsten Monate. Gleichwohl werden Investitionsausgaben und Mitarbeiterzahlen zunächst mehrheitlich konstant bleiben.

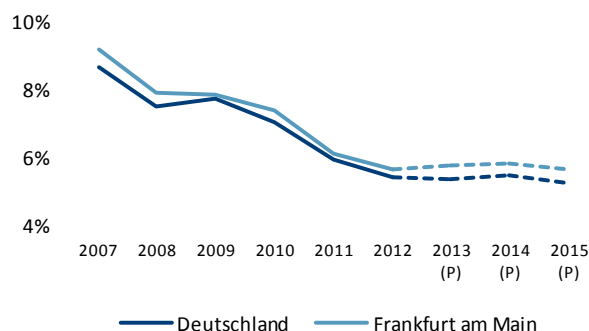
Vor allem die beiden Sektoren Unternehmensbezogene Dienstleistungen und Personenbezogene Dienstleistungen schätzen ihre Geschäftsaussichten positiv ein, während die Erwartungen der Finanzwirtschaft bei aktuell guter Lage verhalten ausfallen.

Für das Gesamtjahr 2013 erwarten die Wirtschaftsexperten ein Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,2%. 2014 dürfte sich das Wachstum dann wieder auf dem Niveau von 2012 (1,6%) bewegen.

Siehe dazu Abbildung 2 und 3

Abbildung 3

### Entwicklung der Arbeitslosenquote (ILO)



(P) = Prognose

Quelle: Oxford Economics, März 2013

# Frankfurt Q1 2013

## Büromarkt

### Dynamik bei kleinen und mittelgroßen Flächen

Der Frankfurter Büromarkt startete verhalten ins Jahr. In den ersten drei Monaten erreichte der Take-up ein Volumen von 61.000 m<sup>2</sup>. Das ist der zweitniedrigste Quartalswert der vorangegangenen drei Jahre. Gegenüber dem ersten Quartal 2012 reduzierte sich der Take-up um 27%. (siehe Abbildung 1 und 4)

Fehlende Großflächenanmietungen drückten das Ergebnis nach unten. Der größte Abschluss fand in Eschborn statt, wo Vodafone D2 rund 6.700 m<sup>2</sup> anmietete. Damit sorgte die Größenklasse ab 5.000 m<sup>2</sup> im ersten Quartal für einen Umsatzbeitrag von 11%. Im ersten Quartal 2012 war demgegenüber ein Flächenvolumen von fast 64.000 m<sup>2</sup> bzw. 50% mit Flächen ab 5.000 m<sup>2</sup> realisiert worden. (siehe Abbildung 5)

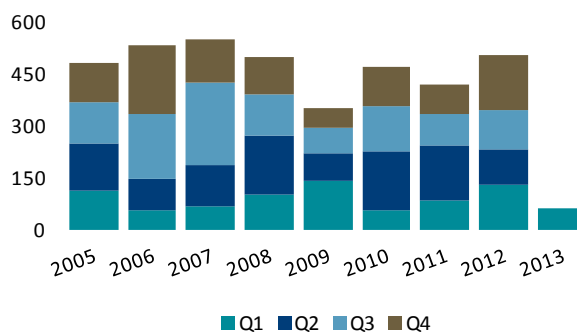
Kleine und mittelgroße Anmietungen bestimmten das Marktgeschehen. Im Bereich 1.000 bis 5.000 m<sup>2</sup> summierten sich die neuen Mietverträge auf 25.400 m<sup>2</sup>. Die Verträge unterhalb von 1.000 m<sup>2</sup> und hier vor allem unterhalb von 500 m<sup>2</sup> sorgten für einen Flächenumsatz von 28.900 m<sup>2</sup>. Sie lagen damit leicht über dem Wert des ersten Quartals 2012 und bestätigten damit eine gute Grundverfassung des Marktes.

### Höhere Spitzenmiete

Ungeachtet des verhaltenen Flächenumsatzes erhöhte sich die realisierbare Spitzenmiete erstmals wieder. Seit Mitte 2011 hatte sie bei 34,50 € pro m<sup>2</sup> und Monat verharrt. Aus den Vermietungen in Neubauprojekten im Bankenviertel, die in den letzten drei bis sechs Monaten registriert wurden, lässt sich eine realisierbare Spitzenmiete von aktuell 37 € pro m<sup>2</sup> und Monat ableiten. Diese Entwicklung zeigt, dass Unternehmen durchaus bereit sind, besonders gute Flächenangebote in besonderer Lage auch preislich zu honorieren. (siehe Abbildung 6)

Abbildung 4

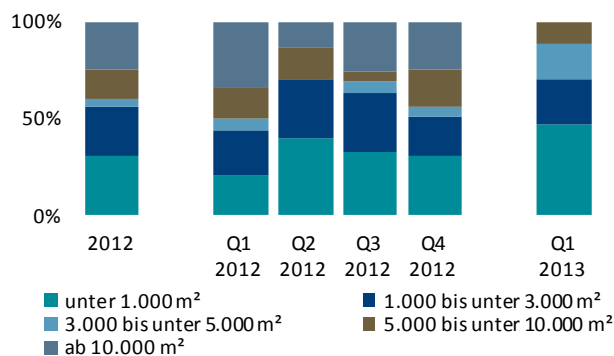
### Take-up Frankfurt seit 2005, 1.000 m<sup>2</sup>



Quelle: DTZ Research

Abbildung 5

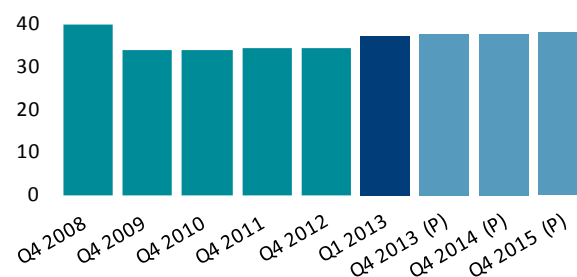
### Take-up Frankfurt nach Flächengrößen



Quelle: DTZ Research

Abbildung 6

### Realisierbare Spitzenmiete Frankfurt, EUR/m<sup>2</sup>/Monat



(P) = Prognose

Quelle: DTZ Research

# Frankfurt Q1 2013

## Forcierung der Leerstandsreduktion durch Umwidmung

In den letzten drei Monaten hat sich der Leerstandsabbau verlangsamt. Zwischen Jahresanfang 2013 und Ende März ging das Flächenangebot im Bestand um 10.000 m<sup>2</sup> zurück. In den Vorquartalen hatte der Rückgang jeweils ca. 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Im 12-Monats-Vergleich reduzierten sich die leer stehenden Flächen um fast 150.000 m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote sank von 13,7% auf 12,4%. (siehe Abbildung 7)

Als wichtiger Faktor für einen Leerstandsabbau haben sich Umwidmungen von Büroobjekten in Wohnungen, Hotels oder andere Nutzungen am Frankfurter Markt etabliert. Diese werden vor allem in innerstädtischen Lagen umgesetzt. Angesichts einer anhaltend hohen Forderung nach effizienten Büroflächen und dem Wunsch der meisten Unternehmen, bei einem Umzug Flächen einzusparen, dürfte ein schnellerer Leerstandsabbau nur über eine Forcierung der Umwidmungen realisierbar sein. Der Abriss bestehender Bürogebäude und die anschließende Errichtung neuer Bürogebäude am selben Standort führt zwar zu einer Bestandsmodernisierung, doch meist nicht zu einer Leerstandsreduzierung, sondern lediglich zu einer intraregionalen Leerstandsverlagerung.

## Bauvolumen stabil

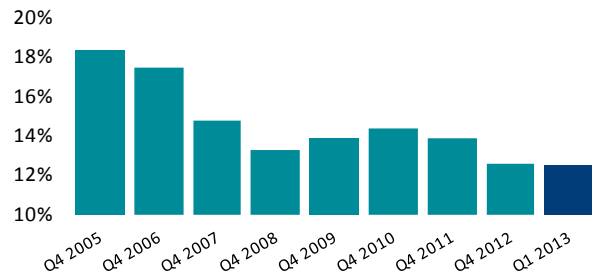
Im ersten Quartal 2013 wurde der Neubau von drei Objekten mit zusammen knapp 29.000 m<sup>2</sup> Bürofläche gestartet. Auf die beiden größeren Objekte, die neue Firmenzentrale für die ABG Frankfurt Holding im Bahnhofsviertel und das New Waves in Eschborn, in dem Vodafone bereits Flächen angemietet hat, entfallen rund 80% des Volumens. Insgesamt sind damit rund 370.000 m<sup>2</sup> neuer Büroflächen im Bau. Dieser Wert entspricht dem Quartalsdurchschnitt des letzten Jahres.

Alle Flächen sollen 2013 oder 2014 bezugsfertig werden. Die Planungen, die in den Folgejahren fertig werden sollen, warten noch auf ihren Baustart. (siehe Abbildung 8)

Für 2013 bleibt - auf Basis der aktuellen Zahlen - das Angebot an neuerstellten Flächen zum kurzfristigen Bezug limitiert. In den Objekten, die 2013 noch bezugsfertig werden, steht noch ein Volumen von 10.000 m<sup>2</sup> zur Anmietung zur Verfügung. In den Objekten, die 2014 bezugsfertig werden, können über 60.000 m<sup>2</sup> angemietet werden.

Abbildung 7

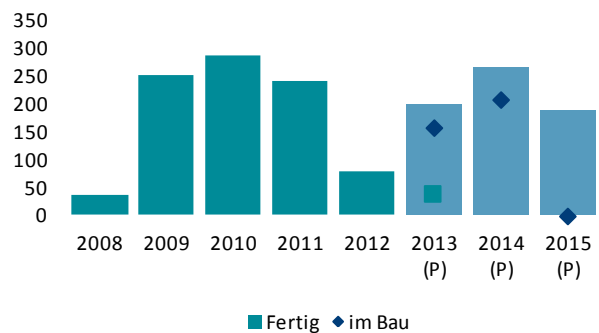
## Leerstandsquote Frankfurt



Quelle: DTZ Research

Abbildung 8

## Fertigstellungsvolumen Frankfurt, 1.000 m<sup>2</sup>



(P) = Prognose

Quelle: DTZ Research

## Ausblick

Wir erwarten, dass sich die Anmietungsbereitschaft im Verlauf des Jahres aufgrund einer größeren Sicherheit über die konjunkturelle Entwicklung verstärken wird und auch großflächige Gesuche zum Abschluss kommen. Das Gesamtergebnis 2013 dürfte sich zwischen 450.000 und 500.000 m<sup>2</sup> bewegen. Der Leerstand wird sich nur zögerlich abbauen. Einen leichten weiteren Anstieg der realisierbaren Spitzenmiete schließen wir nicht aus.

# Frankfurt Q1 2013

## Kennzahlen

Tabelle 1

### Büromarktkennziffern Frankfurt

Gegenstand	Q1 2012	Q2 2012	Q3 2012	Q4 2012	Q1 2013	Q1/Q4 (%)	Q1/Q1 (%)	3-Monats-Prognose
<b>Take-up (1.000 m<sup>2</sup>)</b>	128,5	102,9	115,1	162,3	61	-62,4	-52,5	▲
<b>Leerstand (1.000 m<sup>2</sup>)</b>	1.643	1.615	1.595	1.505	1.495	-0,7	-9	►
<b>Leerstandsquote (%)</b>	13,7	13,5	13,3	12,5	12,4	-0,8	-9,5	►
<b>Neubaufertigstellungen (1.000 m<sup>2</sup>)</b>	34	2,1	15,1	26,8	39,7	48,1	16,8	▼
<b>Realisierbare Spitzenmiete (EUR/m<sup>2</sup>/Monat)</b>	34,50	34,50	34,50	34,50	37,00	7,2	7,2	►

Quelle: DTZ Research

Tabelle 2

### Ausgewählte Anmietungen im 1. Quartal 2013

Adresse	Mieter	Fläche	Teilmarkt
New Waves, Düsseldorf StraÙe/Eschborn (Projekt)	Vodafone	6.750 m <sup>2</sup>	Peripherie
BleichstraÙe	GE Real Estate and Companies	4.460 m <sup>2</sup>	Innenstadt
Lurgiallee	ACE Insurance	3.370 m <sup>2</sup>	Stadtlage
Skyper, Taunusanlage	Bundesbank (Expansion)	3.280 m <sup>2</sup>	Bankenviertel
Lise-Meitner-StraÙe/KuhwaldstraÙe	Wilma Wohnen	1.700 m <sup>2</sup>	City West

Quelle: DTZ Research

Tabelle 3

### Ausgewählte Objekte im Bau

Objekt/ Teilraum	Bürofläche	Fertigstellung	Bemerkung
HQ Europäische Zentralbank/ Ost	104.000 m <sup>2</sup>	2014,1	Eigennutzer
Taunusturm/ CBD	60.000 m <sup>2</sup>	2014,1	35 Geschosse
Leo/ CBD	40.000 m <sup>2</sup>	2013,3	Kernsanierung und Erweiterungsbau
Alpha Rotex/ Flughafen	22.700 m <sup>2</sup>	2013,3	Neubau in Gateway Gardens
MainTor Porta/ CBD	19.500 m <sup>2</sup>	2014,1	MainTor Quartier

Quelle: DTZ Research

# Frankfurt Q1 2013

## Definitionen

<b>Take-up:</b>	Zum Take-up zählen alle im Betrachtungszeitraum im Marktgebiet neu abgeschlossenen Mietverträge sowie Kaufverträge für Objekte oder Projekte, die zur Eigennutzung erworben wurden. Mietvertragsverlängerungen bzw. die Wahrnehmung von Optionen bleiben unberücksichtigt. Bei Mietvertragsverlängerungen, die mit einer Flächenexpansion verbunden sind, wird die zusätzliche Fläche zum Take-up gerechnet.
<b>Leerstand:</b>	Der Leerstand ist die Summe aller physisch vorhandenen Büroflächen, die zum Ende des Betrachtungszeitraumes im Marktgebiet ungenutzt sind und zur Vermietung oder zum Verkauf an Eigennutzer angeboten werden und innerhalb von drei Monaten beziehbar sind.
<b>Büroflächenbestand:</b>	Fläche aller fertiggestellten (genutzten und leerstehenden) Büroflächen im Marktgebiet.
<b>Miete:</b>	Alle Mietangaben verstehen sich als Nettomiete je m <sup>2</sup> vermietbarer Fläche und Monat.
<b>Prime rents/Erzielbare Spitzenmieten:</b>	Die erzielbare Spitzenmiete ist die nominale Miete, die für die hochwertigsten Flächen in der hochwertigsten Lage zum Ende des Betrachtungszeitraumes/zum Anfang des Folgezeitraumes erwartet werden kann. Sie stellt in erster Linie die Sicht der Entwicklung des Marktes dar, basiert aber auch auf der Auswertung aktueller Transaktionen.
<b>Erzielte Spitzenmiete:</b>	Die erzielte Spitzenmiete repräsentiert das oberste nominale Preisniveau, das im Betrachtungszeitraum tatsächlich realisiert wurde. Sie wird als Median aus den teuersten mindestens drei Vertragsabschlüssen ermittelt. Die Verträge müssen zusammen 3% des Vermietungsumsatzes abdecken.
<b>Gewichtete Durchschnittsmiete:</b>	Die gewichtete Durchschnittsmiete ergibt sich, in dem die einzelnen Mietpreise aller im Berichtszeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet werden und daraus der Mittelwert berechnet wird.
<b>Fertigstellungen:</b>	Alle neu errichteten oder vollständig kernsanierten Büroflächen, die im Betrachtungszeitraum bezugsfähig geworden sind.
<b>Erwartete Fertigstellungen:</b>	Alle neu zu errichtenden oder vollständig Kern zu sanierenden Büroflächen, die nach aktuellem Informationsstand bis zum Ende des angegebenen Zeitraums aller Wahrscheinlichkeit nach bezugsfähig werden.
<b>Flächen im Bau:</b>	Alle Neubaumaßnahmen und Kernsanierungsmaßnahmen, die sich in der Phase des Hochbaus befinden. Abrissaktivitäten werden nicht berücksichtigt.
<b>Marktgebiet:</b>	Der Büromarkt Frankfurt umfasst das Stadtgebiet von Frankfurt, die Gemeinde Eschborn und das Gebiet Offenbach-Kaiserlei.

\* Die hier gegebenen Definitionen basieren weitgehend auf der von der gif-Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung erarbeiteten Definitionssammlung.

# Frankfurt Q1 2013

## Weitere DTZ Research Reports

Weitere Researchberichte stehen unter [www.dtz.com/research](http://www.dtz.com/research) zum Download bereit:

### Occupier Perspective

**Aktuelle Marktbetrachtungen aus Nutzersicht mit Kommentaren, Analysen, Grafiken und Daten.**

Global Occupancy Costs Offices  
Obligations of Occupation Americas  
Obligations of Occupation Asia Pacific  
Obligations of Occupation EMEA  
Office Occupier Review Asia Pacific  
Office Occupier Review Europe  
The TMT Sector - October 2012  
The European Insurance Sector - June 2012

### Property Times

**Regelmäßig erscheinende Marktberichte aus der Vermieter- bzw. Eigentümersicht; mit Kommentaren, Grafiken, Daten und Prognosen.**

Abgedeckt werden Asien/Pazifik, Bangkok, Peking, Berlin, Brisbane, Bristol, Brüssel, Budapest, Central London, Chengdu, Chongqing, Dalian, Edinburgh, Europa, Frankfurt/Main, Glasgow, Guangzhou, Hangzhou, Ho Chi Minh City, Hong Kong, Indien, Jakarta, Japan, Kuala Lumpur, Luxemburg, Madrid, Manchester, Melbourne, Mailand, Nanjing, Newcastle, Paris, Polen, Prag, Qingdao, Rom, Seoul, Shanghai, Shenyang, Shenzhen, Singapur, Stockholm, Sydney, Taipei, Tianjin, Ukraine, Warschau, Wuhan, Xian.

### Investment Market Update

**Regelmäßig erscheinende Berichte zu den Investmentmärkten; mit Kommentaren, den wichtigsten Transaktionen, Grafiken, Daten und Prognosen.**

Abgedeckt werden Asien/Pazifik, Australien, Belgien, Tschechische Republik, Europa, Frankreich, Deutschland, Italien, Japan, Festland China, Südostasien, Spanien, Schweden und Vereinigtes Königreich.

### Money into Property

Seit mehr als 35 Jahren untersucht **DTZs Flagship Report das in Immobilien investierte Geldvolumen, die weltweiten Kapitalströme in Immobilien** und die Struktur und Entwicklung des globalen Investmentmarktes. **Verfügbar** als globaler Report, aber auch für den asiatisch pazifischen Raum, für Europa oder für das Vereinigte Königreich.

### Foresight

**Vierteljährliche Berichte, Analysen und Einblicke in unsere hauseigenen Marktprognosen einschließlich des DTZ Fair Value Index™. Verfügbar** auf globaler Basis, für Asien/Pazifik, Europa und das Vereinigte Königreich. Zudem veröffentlichen wir einen Jahresausblick.

### Insight

**Reports zu ausgesuchten Themen mit Immobilienmarkt-relevanz, die sich durch hohe Aktualität, neuartige Methoden und weiterführende Thesen auszeichnen.**

European Sustainability Guide – April 2013  
Great Wall of Money – March 2013  
European Retail Guide - Shopping Centres – March 2013  
China Property Market Sentiment Survey - January 2013  
India Special Economic Zones - December 2012  
Singapore Executive Condominiums - December 2012  
UK Secondary market pricing - December 2012  
Singapore office demand - December 2012  
China Ecommerce & Logistics - November 2012  
Net Debt Funding Gap - November 2012  
German Open Ended Funds - October 2012  
London office to residential conversions - October 2012

## DTZ Research Data Services

Detailliertes Datenmaterial kann individuell erworben werden. Informationen dazu erteilt: [graham.bruty@dtz.com](mailto:graham.bruty@dtz.com).

- **Property Market Indicators**  
Zeitreihen zum Büro-, Einzelhandels- und Industriemarkt in Asien/Pazifik und Europa.
- **Real Estate Forecasts, inklusive DTZ Fair Value Index™**  
Rollierende Fünf-Jahres-Prognosen zu den Büro-, Einzelhandels- und Industriemärkten in Asien/Pazifik, Europa und den USA.
- **Investment Transaction Database**  
Aggregierte Daten zu den Investmentaktivitäten in Asien/Pazifik und Europa.
- **Money into Property**  
Seit 35 Jahren die Flagship Analyse von DTZ, die Daten liefert zu den Kapitalmarktströmen, der Größe des Kapitalmarktes und Struktur, zu den Eigentümern, den Trends und zu den Ergebnissen der jährlichen Investoren- und Bankenbefragungen.

# DTZ Research

## DTZ Research Kontakte

### Global Head of Research

**Hans Vrensen**

Telefon: +44 (0)20 3296 2159

Email: hans.vrensen@dtz.com

### Head of CEMEA Research

**Magali Marton**

Telefon: +33 1 49 64 49 54

Email: magali.marton@dtz.com

### Head of UK Research

**Ben Burston**

Telefon: +44 (0)20 3296 2296

Email: ben.burston@dtz.com

### Head of Global Forecasting

**Matthew Hall**

Telefon: +44 (0)20 3296 3011

Email: matthew.hall@dtz.com

### Head of Strategy Research

**Nigel Almond**

Telefon: +44 (0)20 3296 2328

Email: nigel.almond@dtz.com

### Head of Greater China Research

**David Ji**

Telefon: +852 2507 0779

Email: david.yx.ji@dtz.com

### Head of South Asia Research

**Dominic Brown**

Telefon: +61 (0)2 8243 9999

Email: dominic.brown@dtz.com

### Head of Americas Research

**John Wickes**

Telefon: +1 312 424 8087

Email: john.wickes@dtz.com

## DTZ Business Kontakte

### Head of Office Agency Germany

**Heiko Himme**

Telefon: +49 (0)30 2017 05202

Email: heiko.himme@dtz.com

### Office Letting Frankfurt

**Markus Holtermann**

Telefon: +49 (0)69 92 100 269

Email: markus.holtermann@dtz.com

**Mithat Anliacik**

Telefon: +49 (0)69 92 100 221

Email: mithat.anliacik@dtz.com

**Johannes Roesler**

Telefon: +49 (0)69 92 100 187

Email: johannes.roesler@dtz.com

**Marcel Funke**

Telefon: +49 (0)69 92 100 218

Email: marcel.funke@dtz.com

## DISCLAIMER

Immobilientransaktionen sollten nur in Verbindung mit spezifischer, qualifizierter und professioneller Beratung eingesetzt werden und sich nicht alleine auf diesen Report stützen.

Der Bericht stützt sich auf Fakten und Informationen, die wir aufs Sorgfältigste geprüft haben. Gleichwohl übernimmt DTZ keinerlei Haftung für jeglichen Schaden oder Verlust, der Folge einer eventuellen Ungenauigkeit oder Unvollständigkeit im Bericht ist. Die Daten und Informationen dieses Berichts dürfen ohne vorherige Erlaubnis von DTZ weder in Teilen, noch als Ganzes, veröffentlicht, reproduziert oder zitiert werden. Bei jeglicher Wiedergabe ist DTZ als Quelle anzugeben.

© DTZ April 2013

