

FRANKFURT

Eine Cushman & Wakefield Research Publikation

Q4 2012



ÜBERBLICK

Mit einer Vielzahl von Banken und Finanzdienstleistern ist Frankfurt am Main eines der wichtigsten Finanzzentren europa- wie auch weltweit. Zum Jahresende steht die Arbeitslosenquote auf niedrigem Niveau. Mit 5,9 % liegt die Arbeitslosigkeit zudem unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 6,7 %. Zurzeit hat

Frankfurt 698.000 Einwohner.

MARKT FÜR MIETFLÄCHEN

Der Frankfurter Büroflächenmarkt hat mit einem starken vierten Quartal noch einmal Fahrt aufgenommen. Insgesamt wurden im Jahr 2012 auf dem Frankfurter Markt 510.000 m² Fläche vermietet, davon 168.000 m² allein in Q4. Damit wurde das Vorjahresergebnis mit 20,3 % deutlich übertroffen und das beste Ergebnis der vergangenen 5 Jahre verzeichnet. Gegenüber dem Vorjahr wurden deutlich mehr Bewegungen im großflächigen Segment registriert, und das Vermietungsvolumen jenseits der 5.000 m² stieg um stattliche 70.000 m² auf 200.000 m².

LEERSTAND UND PROJEKTE

Die Leerstandsrate ist auch im letzten Quartal des Jahres ein weiteres Mal gesunken. Sie wird Ende Dezember bei 13,2 % notiert (Dezember 2011: 13,8 %). Aktuell stehen rund 1,58 Mio. m² kurzfristig zur Anmietung zur Verfügung. Angesichts des hohen Vorvermietungsstandes von rund 80 % in den Projekten, die in den kommenden zwölf Monaten auf den Frankfurter Markt kommen, dürfte sich das Leerstandsvolumen 2013 weiter sukzessive reduzieren. Aktuell befinden sich 376.000 m² Bürofläche mit einem Fertigstellungsdatum im Jahr 2013 in Bau (inkl. Neubau der Europäischen Zentralbank). 2012 wurden 89.700 m² Büroflächen fertiggestellt.

MIETEN

In den vergangenen 12 Monaten präsentierte sich die Spitzenmiete stabil und wird aktuell bei € 34,00 pro m²/Monat registriert. Der Umfang der gewährten Incentive-Pakete ist aktuell wenig volatil, gleiches gilt für die Mietniveaus in peripheren Lagen.

INVESTMENTFOKUS

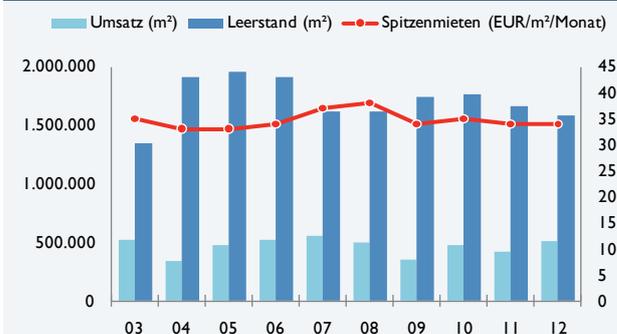
Bis zum Jahresende wurden rund € 3,2 Mrd. in gewerbliche Immobilien in Frankfurt investiert, wovon rund € 1,8 Mrd. auf Q4 entfielen. Die Spitzenrendite liegt im Bürosegment bei 4,85 %.

WICHTIGE TRANSAKTIONEN

Die Lurgi GmbH hat 30.000 m² im Frankfurter Mertonviertel angemietet.

Die Barmer GEK mietet 13.600 m² im Teilmarkt West.

BÜROMARKT FRANKFURT



MIETEN FÜR BÜROGEBÄUDE

TEILMARKT	EUR/m ² /Monat
Bankenviertel	17,00 – 34,00
Westend	16,00 – 34,00
City	13,00 – 32,00
Europaviertel/Messe	16,50 – 30,00
Westhafen	17,00 – 27,00
Airport	16,50 – 29,00
Bahnhof	8,00 – 21,00
Sachsenhausen	11,00 – 21,00
City West	10,00 – 20,00
Niederrad	8,50 – 16,00
West	8,50 – 16,00
Rödelheim/Hausen	8,00 – 14,00
Mertonviertel	8,50 – 13,50
Ost	11,00 – 16,50
Nord	11,00 – 15,00
Eschborn	8,00 – 14,50
Kaiserlei	8,00 – 14,50

AUSBLICK

SPITZENMIETEN	▼
SPITZENRENDITEN	▶
ANGEBOT	▲
NACHFRAGE	▶

Quelle: Cushman & Wakefield

MARKETBEAT OFFICE SNAPSHOT



FRANKFURT

A Cushman & Wakefield Research Publication

Q4 2012



OVERVIEW

Due to its high concentration of banking and financial services Frankfurt is one of Europe's and the world's main financial centres. At the year-end 2012 Frankfurt's unemployment rate is recorded at a low level. Standing at 5.9%, Frankfurt's unemployment rate is well below the German average of 6.7%. The city currently has some 698,000 inhabitants.

OCCUPIER FOCUS

Frankfurt's office market performance accelerated in the final quarter. In total some 510,000m² was let in 2012, some 168,000m² of this in Q4 alone. The total exceeded the previous year's performance by 20.3% and was the best result of the past five years. Compared to 2011, there was more movement in the large scale segment. Frankfurt's letting volume in the over 5,000m² category rose by 70,000m² to 200,000m².

VACANCY AND PROJECTS

Vacancy levels decreased again in the final quarter of 2012, to 13.2% by December (December 2011: 13.8%). Currently some 1.58 million m² is available at short notice. Given the high volume of pre-lettings with 80% of all projects due for completion during the next twelve months in the Frankfurt market area, the amount of vacant space is likely to decrease further in 2013. Currently some 376,000m² of office space is under construction for completion in 2013 (including the new ECB building). Some 89,700m² of office space was completed in 2012.

RENTS

During the last twelve months prime rents were stable and are currently registered at € 34.00 per m²/month in the CBD. The level of incentive packages is static as are rent levels in peripheral locations.

INVESTMENT FOCUS

To the end of 2012 some € 3.2 billion was invested in commercial property in Frankfurt with some € 1.8 billion investment volume in Q4 alone. Prime yields in the office segment are currently at 4.85%.

IMPORTANT TRANSACTIONS

Lurgi GmbH rented some 30,000m² in the Mertonviertel sub-market.

Some 13,600m² was leased by Barmer GEK in the Frankfurt West submarket.

OFFICE MARKET FRANKFURT



RENTS FOR OFFICE SPACE

SUBMARKET	EUR/m ² /Month
Banking District	17.00 – 34.00
Westend	16.00 – 34.00
City	13.00 – 32.00
Europaviertel/Exhibition Centre	16.50 – 30.00
Westhafen	17.00 – 27.00
Airport	16.50 – 29.00
Station Area	8.00 – 21.00
Sachsenhausen	11.00 – 21.00
City West	10.00 – 20.00
Niederrad	8.50 – 16.00
West	8.50 – 16.00
Rödelheim/Hausen	8.00 – 14.00
Mertonviertel	8.50 – 13.50
East	11.00 – 16.50
North	11.00 – 15.00
Eschborn	8.00 – 14.50
Kaiserlei	8.00 – 14.50

LOCAL MARKET OUTLOOK

PRIME RENTS	▲
PRIME YIELDS	▶
SUPPLY	▲
DEMAND	▶

Source: Cushman & Wakefield