



Hochschule Anhalt

Anhalt University of Applied Sciences

Masterarbeit
an der Hochschule Anhalt,
Fachbereich Wirtschaft
Studiengang Immobilienbewertung

Thema der Masterarbeit:

**Die Büroimmobilienmärkte Frankfurt am Main und London im Vergleich unter
Berücksichtigung möglicher Auswirkungen des Brexits**

Verfasser: Niclas Mohr
Matrikelnummer: 4062057
1. Prüfer: Prof. Dr.-Ing. Maik Zeißler
2. Prüfer: Prof. Dr.-Ing. Ulrich Weber
Abgabedatum: 14.09.2017

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	II
Abbildungsverzeichnis	IV
Tabellenverzeichnis	V
1. Einführung	- 7 -
1.1 Ziel und Methodik der Arbeit	- 7 -
1.2 Aufbau der Arbeit	- 8 -
2. Der Brexit	- 9 -
3. Frankfurt am Main	- 14 -
3.1 Soziodemographische Daten	- 14 -
3.2 Büromieten und deren Entwicklung	- 19 -
3.3 Kaufpreise und deren Entwicklung	- 23 -
3.4 Flächenangebot	- 26 -
4. London	- 33 -
4.1 Soziodemographische Daten	- 33 -
4.2 Büromieten und deren Entwicklung	- 37 -
4.3 Kaufpreise und deren Entwicklung	- 44 -
4.3.1 „Central London“	- 44 -
4.3.2 Teilmarkt „West End“	- 47 -
4.3.3 Teilmarkt „City“	- 50 -
4.4 Flächenangebot	- 53 -
4.4.1 „Central London“	- 53 -
4.4.2 Teilmarkt „West End“	- 57 -
4.4.3 Teilmarkt „City“	- 61 -
5. Umfrage bezüglich der Auswirkungen des Brexits	- 64 -
5.1 Art der Umfrage	- 64 -
5.2 Aufbau der Umfrage	- 65 -
5.3 Methode zur Auswertung der Daten	- 71 -
5.4 Auswertung der Umfrage	- 71 -

5.5	Zusammenfassung der Ergebnisse	- 88 -
6.	Die Büroimmobilienmärkte im Vergleich und mögliche Auswirkungen des Brexits	- 89 -
6.1	Frankfurt und London im Vergleich	- 89 -
6.2	Mögliche Auswirkungen des Brexits auf die Büroimmobilienmärkte.....	- 94 -
7.	Fazit.....	- 103 -
	Literaturverzeichnis.....	VI
	Anlagenverzeichnis.....	XVIII
	Selbstständigkeitserklärung	CXXXII

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Hauptgründe für Abstimmung gegen einen EU-Verbleib des Vereinigten Königreichs.....	- 10 -
Abbildung 2: Die wirtschaftliche Bedeutung des Vereinigten Königreichs in der EU....	- 12 -
Abbildung 3: Alterspyramide des Regionalverbandes im Jahr 2015.....	- 17 -
Abbildung 4: Altersstruktur im Großraum London im Jahr 2016	- 36 -
Abbildung 5: Brexit Tracker von Cushman & Wakefield	- 45 -
Abbildung 6: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 1.....	- 72 -
Abbildung 7: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 2.....	- 73 -
Abbildung 8: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 3.....	- 74 -
Abbildung 9: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 4.....	- 74 -
Abbildung 10: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 5.....	- 75 -
Abbildung 11: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 6.....	- 76 -
Abbildung 12: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 7.....	- 77 -
Abbildung 13: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 8.....	- 78 -
Abbildung 14: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 9.....	- 79 -
Abbildung 15: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage 10 bezugnehmend auf die steigende Nachfrage	- 81 -
Abbildung 16: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage 10 bezugnehmend auf die gleichbleibende Nachfrage	- 82 -
Abbildung 17: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 11...	- 83 -
Abbildung 18: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage 12 bezugnehmend auf die gleichbleibende Nachfrage	- 85 -
Abbildung 19:Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage 12 bezugnehmend auf die sinkende Nachfrage	- 86 -
Abbildung 20: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage 13	- 87 -
Abbildung 21: Unterschiedliche Szenarien und deren prozentuale Auswirkungen auf die Beschäftigungszahl im Finanzsektor	- 95 -
Abbildung 22: Flächenbedarf und verfügbare Flächen für Brexit-Flüchtlinge.....	- 97 -
Abbildung 23: Historische Kursentwicklung des Britischen Pfunds zum Euro	- 101 -

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Angaben diverser Marktteilnehmer zu den Spitzenmieten und deren Veränderungen.....	- 19 -
Tabelle 2: Angaben diverser Marktteilnehmer zu den Durchschnittsmieten und deren Veränderungen.....	- 21 -
Tabelle 3: Spitzenmieten in den Toplagen in Frankfurt am Main	- 22 -
Tabelle 4: Mietpreisspanne in den Toplagen in Frankfurt am Main	- 22 -
Tabelle 5: Durchschnittsmiete in den Toplagen in Frankfurt am Main	- 22 -
Tabelle 6: Angaben der örtlichen Marktteilnehmer zur Investmentmarktsituation.....	- 24 -
Tabelle 7: Flächenbezogene Marktinformationen über den Frankfurter Büroimmobilienmarkt im 1. Quartal 2017.....	- 29 -
Tabelle 8: Angaben diverser Marktteilnehmer zu den Spitzenmieten im West End und deren Veränderungen.....	- 37 -
Tabelle 9: Spitzenmieten in zentralen Teilmärkten im 1. Quartal 2017 in London	- 39 -
Tabelle 10: Durchschnittliche mietfreie Zeit in den unterschiedlichen Teilmärkten in Q1 2017	- 42 -
Tabelle 11: Durchschnittliche mietfreie Zeit in den unterschiedlichen Teilmärkten in Q1 2016	- 42 -
Tabelle 12: Das Investmentvolumen für Büroimmobilien in „Central London“ und dessen Veränderungen.....	- 45 -
Tabelle 13: Das Investmentvolumen für Büroimmobilien im Teilmarkt „West End“ und dessen Veränderungen.....	- 47 -
Tabelle 14: Spitzenrenditen und ihre Veränderungen im Teilmarkt "West End"	- 49 -
Tabelle 15: Das Investmentvolumen für Büroimmobilien im Teilmarkt „City“ und dessen Veränderungen.....	- 50 -
Tabelle 16: Spitzenrenditen und ihre Veränderungen im Teilmarkt "City".....	- 52 -
Tabelle 17: Flächenbezogene Marktinformationen und deren Veränderungen in „Central London“	- 54 -
Tabelle 18: Flächenbezogene Marktinformationen und deren Veränderungen im Teilmarkt „West End“	- 58 -
Tabelle 19: Flächenbezogene Marktinformationen und deren Veränderungen im Teilmarkt „City“.....	- 62 -
Tabelle 20: Einordnung der gegebenen Antworten in Kategorien zu Frage 10.....	- 79 -
Tabelle 21: Auswertung der den Kategorien zugeordneten Antworten aus Frage 10 bezüglich der steigenden Nachfrage.....	- 80 -

Tabelle 22: Auswertung der den Kategorien zugeordneten Antworten aus Frage 10 bezüglich der gleichbleibenden Nachfrage.....	- 82 -
Tabelle 23: Einordnung der gegebenen Antworten in Kategorien zu Frage 12.....	- 84 -
Tabelle 24: Auswertung der den Kategorien zugeordneten Antworten aus Frage 12 bezüglich der gleichbleibenden Nachfrage.....	- 84 -
Tabelle 25: Auswertung der den Kategorien zugeordneten Antworten aus Frage 12 bezüglich der sinkenden Nachfrage	- 85 -
Tabelle 26: Einordnung der gegebenen Antworten in Kategorien zu Frage 13.....	- 86 -
Tabelle 27: Auswertung der den Kategorien zugeordneten Antworten aus Frage 13..	- 87 -
Tabelle 28: Soziodemographische Daten von Frankfurt und London im Vergleich.....	- 89 -
Tabelle 29: Spitzen- und Durchschnittsmieten in Frankfurt und London im Vergleich .	- 91 -
Tabelle 30: Transaktionsvolumina und Spitzenrenditen von Frankfurt und London im Vergleich	- 92 -
Tabelle 31: Flächenbestand, Flächenangebot und Flächenumsatz von Frankfurt und London im Vergleich	- 93 -

1. Einführung

1.1 Ziel und Methodik der Arbeit

Diese Arbeit befasst sich mit dem Vergleich der Büroimmobilienmärkte in Frankfurt und London unter der Berücksichtigung möglicher Auswirkungen des Brexits. Es soll geklärt werden, wie die Büroimmobilienmärkte in London und Frankfurt am Main sich unterscheiden und wo ggfs. Gemeinsamkeiten bestehen. Unter diesem Aspekt wird analysiert, ob sich bereits erste Anzeichen auf den Büromärkten zeigen, die aufgrund des Brexits zustande gekommen sind. Um dies zu untersuchen, werden diverse Marktberichte zu den einzelnen Standorten durchleuchtet und mit den vorhergehenden Quartalen verglichen.

Das Thema wird derzeit in der Öffentlichkeit und vor allem in der Immobilienwirtschaft viel diskutiert. Es handelt sich um ein Thema, das die Politik, die Eigentümer von Immobilien, die Büromieter und die Arbeitnehmer an den betroffenen Standorten tangieren. In Abhängigkeit über den Ausgang der Brexit-Verhandlungen könnten einzelne Standorte profitieren und für andere könnte der Brexit möglicherweise negative Folgen haben. Ziel dieser Arbeit ist es somit mögliche Auswirkungen einzuschätzen.

Um im Laufe der Arbeit die Daten für die Auswertung der Marktberichte auf einen Zeitpunkt zu beziehen, wird als ausschlaggebender bzw. aktueller Zeitpunkt das 1. Quartal 2017 gewählt. Sowohl das Kapitel über London als auch das über Frankfurt am Main nehmen zuletzt Bezug auf die Marktberichte aus dem 1. Quartal 2017. Für das Darlegen möglicher Veränderungen am Büroimmobilienmarkt werden Marktberichte verwendet, die bis in das 1. Quartal 2016 zurückreichen.

Zur besseren Einschätzung der Auswirkungen des Brexits wird eine Online-Umfrage zu diesem Thema durchgeführt. Das Erstellen und die Antwortensammlung der Umfrage erfolgt mithilfe des Survio Online-Umfrage-Dienstes (survio.com). Die Umfrage wird auf die Mitglieder des BIIS e.V. („Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.“) begrenzt, um die Nähe zur Immobilienwirtschaft bei den Befragten gewährleisten zu können. Die Antworten der Teilnehmer sollen anschließend ausgewertet und analysiert werden. Hierzu werden die abgegebenen Antworten entweder quantitativ oder qualitativ analysiert. Das Ergebnis der Datenanalyse soll zeigen, wie der Großteil der Befragten über den Ausgang und die Auswirkungen eines Brexits in Bezug auf die Büroimmobilienmärkte in Frankfurt am Main und London denkt.

Anhand des Vergleiches, der Veränderung der Märkte und des Ergebnisses der Umfrage soll dargestellt werden, wie der Brexit für die Standorte enden könnte und welche Faktoren diese beeinflussen. Betrachtet werden hierbei die Folgen für Büronutzer, also Veränderungen der

Mietpreise, des Flächenangebots etc. und die Auswirkungen aus der Sicht von Investoren, die Renditeveränderung, die Kaufpreise und die generelle Nachfrage.

1.2 Aufbau der Arbeit

Im ersten Teil der Arbeit wird der Brexit vorgestellt. Hier soll beschrieben werden, wie dieser zustande gekommen ist und welche Länder betroffen sind. Dabei wird das Ergebnis des Referendums dargestellt und welche Gründe die Bürger zu ihrer Entscheidung bewegt haben. In diesem Zusammenhang wird neben dem Geschlecht auch die Altersstruktur der Wähler beschrieben. Zudem werden die rechtlichen Voraussetzungen für einen Brexit näher erläutert. Anschließend werden mögliche wirtschaftliche Auswirkungen auf das Vereinigte Königreich und die EU dargestellt.

Im zweiten Teil der Arbeit werden zunächst die Gegebenheiten des Frankfurter Büroimmobilienmarktes analysiert. Hierzu werden die soziodemographischen Daten wie Einwohner, Einwohnerdichte, Altersstruktur, Geburtenraten, BIP, Pendler und Wanderungssalden sowie die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten beschrieben. Anschließend werden die Büromieten und deren Entwicklung seit dem 1. Quartal 2016 analysiert. Hier werden Spitzenmieten, Durchschnittsmieten und Mietpreisspannen des Gesamtmarktes sowie der Teilmärkte Bankenviertel, Westend und Innenstadt angegeben.

Im darauffolgenden Kapitel werden die Kaufpreise und ihre Entwicklung untersucht. Hierbei wird das Transaktionsvolumen, der Anteil an Büroinvestments, die Spitzenrenditen und der Kapitalwert aus den einzelnen Marktberichten verglichen. Nachfolgend wird das Flächenangebot von Frankfurt am Main dargestellt und in Verbindung mit den Leerständen, der Leerstandsquote, den Flächenumsätzen und den Fertigstellungen werden die Veränderungen gegenüber den Vorquartalen verglichen.

Der Aufbau des Kapitels zu London ist ähnlich zu dem über Frankfurt. Zuerst werden soziodemographische Daten über den Großraum London, den Außen- und den Innenbereich von London dargestellt. Hierbei werden Angaben zu der Anzahl der Einwohner, Einwohnerdichte, Anzahl der Stadtbezirke, Fläche, Arbeitslosenquote, Altersstruktur, Geburtenraten, Wanderungssaldo, Wohnflächenbestand und das Pendlersaldo aufgezeigt. Anschließend werden die Büromieten und deren Entwicklung in London untersucht. Dabei werden die Spitzenmieten, Durchschnittsmieten, mietfreie Zeiten, „Occupancy Costs“ und deren Veränderungen dargestellt. Zudem werden diese Angaben teilweise für einzelne Teilmärkte in London analysiert und Angaben der Experten zu den kommenden Mietpreisverhältnissen diskutiert. Im darauffolgenden Kapitel werden die Kaufpreise und ihre Entwicklung untersucht. Dieses Kapitel wird zur besseren Darstellung in drei Unterkapitel unterteilt. Bei der Unterteilung handelt es sich einmal um „Central London“ gesamt und jeweils

um die Teilmärkte „West End“ und „City“. In den Unterkapiteln werden das Transaktionsvolumen, die Spitzenrendite, Kaufpreise, aktuelle Transaktionen und deren Veränderungen gegenüber den Vorquartalen verglichen. Eine Unterteilung in die angegebenen Unterkapitel findet auch im Kapitel über das Flächenangebot in London statt. In diesen werden der Flächenbestand, das Flächenangebot, der Flächenumsatz, die Leerstandsquote und deren Veränderungen gegenüber den Vorquartalen dargestellt.

Der nächste Teil der Arbeit beschäftigt sich mit der Umfrage und deren Auswertung. Zu Beginn wird die Art der Umfrage herausgearbeitet. Für die Umfrage wird die wissenschaftliche Fragebogenmethode gewählt und die schriftliche Befragung des eingegrenzten Kreises der Teilnehmer gewählt. Ein Teil der Fragen sind geschlossen und ein Teil der Fragen offen. Der Aufbau der Umfrage wird im nächsten Kapitel beschrieben und die einzelnen Fragen in verschiedene Gruppen aufgeteilt. Anschließend werden die Fragen aufgelistet und erläutert, was unter der Frage zu verstehen ist. Im darauffolgenden Kapitel wird die Methode zur Auswertung der Daten beschrieben. Nachdem die Methodik gewählt wird, werden die abgegebenen Antworten der Umfrageteilnehmer entsprechend ausgewertet. Hier soll eine grafische Darstellung der Antworten zu den Fragen erfolgen.

Im letzten Teil der Arbeit werden dann die Büromärkte Frankfurt am Main und London miteinander verglichen. Zum Vergleich erfolgt eine Aufteilung nach soziodemographischen Daten, Flächenangebot, Büromieten und Kaufpreise sowie deren Entwicklung. Zudem werden die Unterschiede beschrieben. Im Anschluss werden die möglichen Auswirkungen des Brexits analysiert. Dabei werden die unterschiedlichen Auswirkungen auf London und Frankfurt anhand von u.a. Umsiedlern diskutiert. Zudem werden unterschiedliche Pressemitteilungen über mögliche Auswirkungen angegeben. Bezugnehmend auf die Umfrage, werden die Antworten mit Quellen belegt und die möglichen Folgen für Investoren und Büronutzer aufgezeigt.

2. Der Brexit

Der Brexit setzt sich aus den Worten „Britain“ und „Exit“ zusammen. Es handelt sich hierbei um den Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union. Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei dem Austritt nicht um Großbritannien handelt, sondern das Vereinigte Königreich. Somit treten neben England auch die Länder Schottland, Nordirland und Wales aus der EU aus. Dies wird häufig aufgrund der Zusammensetzung des Kunstwortes Brexit verwechselt.¹ Mit dem EU-Referendum in UK wurde durch das Volk über die Zukunft

¹ Vgl. (Ulrich Schoof, 2015, S. 2).

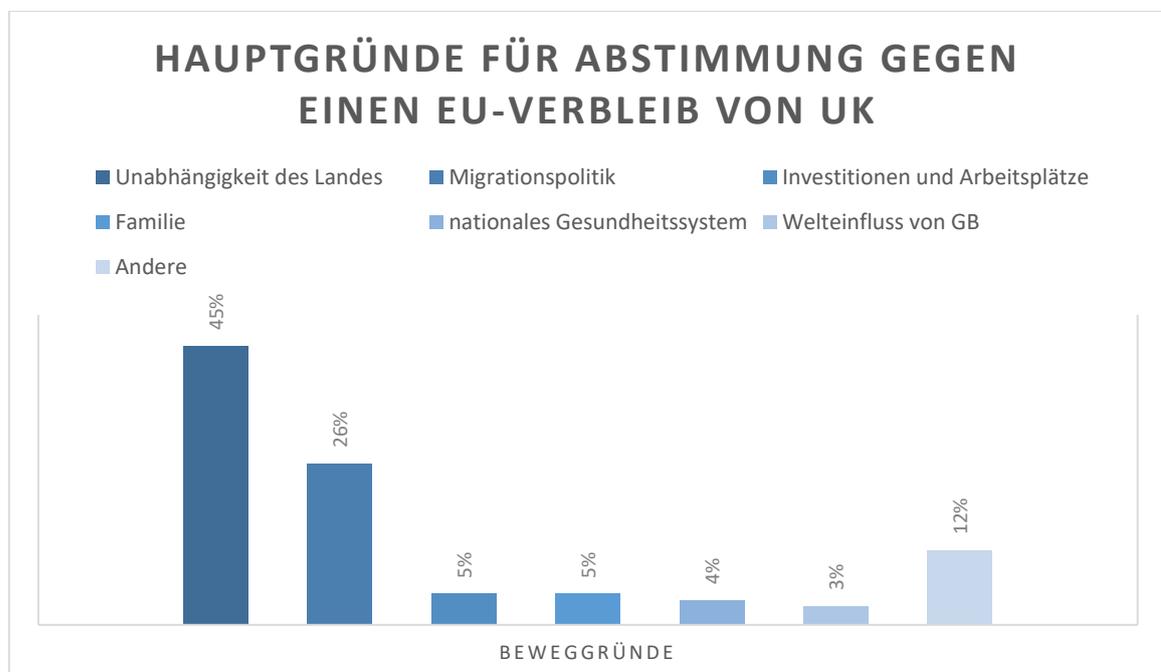
des Landes in der EU abgestimmt. Anhand dieses Volksentscheids sollte über Verbleib oder Austritt aus der EU entschieden werden.

Mit einer Wahlbeteiligung von 72,20% stimmte das Volk des Vereinigten Königreichs am 23. Juni 2016 für einen Austritt aus der Europäischen Union. Dabei stimmten 51,9% (17.410.742 Stimmen) dafür und 48,1% (16.141.241 Stimmen) dagegen. Den größten Einfluss auf das Wahlergebnis hatte dabei England mit 15.188.406 Stimmen (53,4%). Für einen Austritt stimmten ebenfalls die Waliser mit 52,5% und 854.572 Stimmen. Gegen einen Austritt stimmten wiederum Nordirland mit 55,8% und 440.707 Stimmen sowie Schottland mit 62,0% und 1.661.191 Stimmen.²

Bereits seit dem Beitritt des Vereinigten Königreiches zur Europäischen Gemeinschaft im Jahr 1973 ist das Verhältnis zwischen den Briten und der EU bzw. dem Rest von Europa angespannt und durchaus auch kritisch bis distanziert. Im Jahr 1975 wurde mit Hilfe eines Referendums bereits über den Verbleib in der Europäischen Gemeinschaft abgestimmt.³

Die wichtigsten Beweggründe der Bürger des Vereinigten Königreichs, um bei dem Referendum für einen Austritt aus der EU zu stimmen, waren laut einer Umfrage am Tag des Referendums von YouGov:

Abbildung 1: Hauptgründe für Abstimmung gegen einen EU-Verbleib des Vereinigten Königreichs



Quelle: YouGov, YouGov Survey Results, 23. Juni 2016, <https://d25d2506sfb94s.cloudfront.net/cumulus_uploads/document/640yx5m0rx/On_the_Day_FINAL_poll_forwebsite.pdf>, eigene Darstellung.

² Vgl. (BBC News).

³ Vgl. (Ulrich Schoof, 2015, S. 2).

Wie in Abbildung 1 dargestellt, bewegten 71% der Briten, die für einen Brexit stimmten, hauptsächlich die daraus resultierende Unabhängigkeit des Landes oder ein besserer Umgang mit der Immigration in Großbritannien. Wobei diese beiden Gründe in einem engen Zusammenhang stehen. Durch eine Unabhängigkeit des Landes kann selbstständig über die Vorgehensweise mit Einwanderern entschieden werden, ungeachtet dessen ob es sich um Einwanderer aus EU-Ländern handelt oder nicht.

Die Altersgruppen, die aufgrund der Migrationspolitik in den vereinigten Ländern für einen Austritt gestimmt haben, überwiegen in den Altersgruppen 50 – 64 Jahre (17%) und 65+ (15%).⁴ Den geringsten Anteil hieran hat die Altersgruppe 18 – 24 Jahre, in der nur 4% den Austritt aufgrund der Migrationspolitik gewählt haben.⁵ Grund hierfür sind laut Sinn die drei Migrationsströme, welche die älteren Bürger seit dem zweiten Weltkrieg miterlebt haben. Einerseits die hohen Migrationsströme in den 50er- und 60er-Jahren und andererseits die erneute Welle in der Mitte der 2000er-Jahre durch den Beitritt der osteuropäischen Länder. Hierbei versäumte es Großbritannien, laut Sinn, in der Übergangsphase die Freizügigkeit der EU-Arbeitnehmer zu beschränken. Der Auslöser aber, welcher das Fass letztendlich zum Überlaufen brachte, seien laut Sinn die in den Medienberichten gezeigten chaotischen Verhältnisse in Calais während der Flüchtlingswelle im Jahr 2015 gewesen.⁶

Welfens behauptet, dass die Labour-Regierungen Tony Blair und Gordon Brown, sowie der darauffolgende Premier-Minister John Cameron, Großbritannien aus der EU geführt haben.⁷ Auch Welfens nennt bei dem Großteil der Wählerschaft für den Brexit unter anderem Rentner und Männer. „Am 23. Juni 2016 kam in seiner Regierungszeit dann der historische BREXIT, die Wählermehrheit bei der Volksbefragung war für den EU-Austritt; vor allem Männer in England, vor allem Industriearbeiter, vor allem Rentner; und dabei offenbar auch solche Nostalgiker, die von einer Rückkehr zu großer britischer Macht als Commonwealth-Führungsland träumten.“⁸

Rechtlich gesehen war ein Austritt aus der Europäischen Union bis zum Vertrag von Lissabon nicht vorgesehen.⁹ Die Austrittsklausel ist nun Teil des EU-Vertrags Artikel 50. Dieser besagt, dass jeder Mitgliedsstaat im Einklang mit seinen verfassungsrechtlichen Vorschriften einen Austritt aus der EU beschließen kann. Dabei teilt der Mitgliedsstaat dem Europäischen Rat

⁴ Vgl. (YouGov, 2016, S. 2).

⁵ Vgl. (YouGov, 2016, S. 2).

⁶ Vgl. (Sinn, 2016, S. 36 f).

⁷ Vgl. (Welfens, 2017, S. 86).

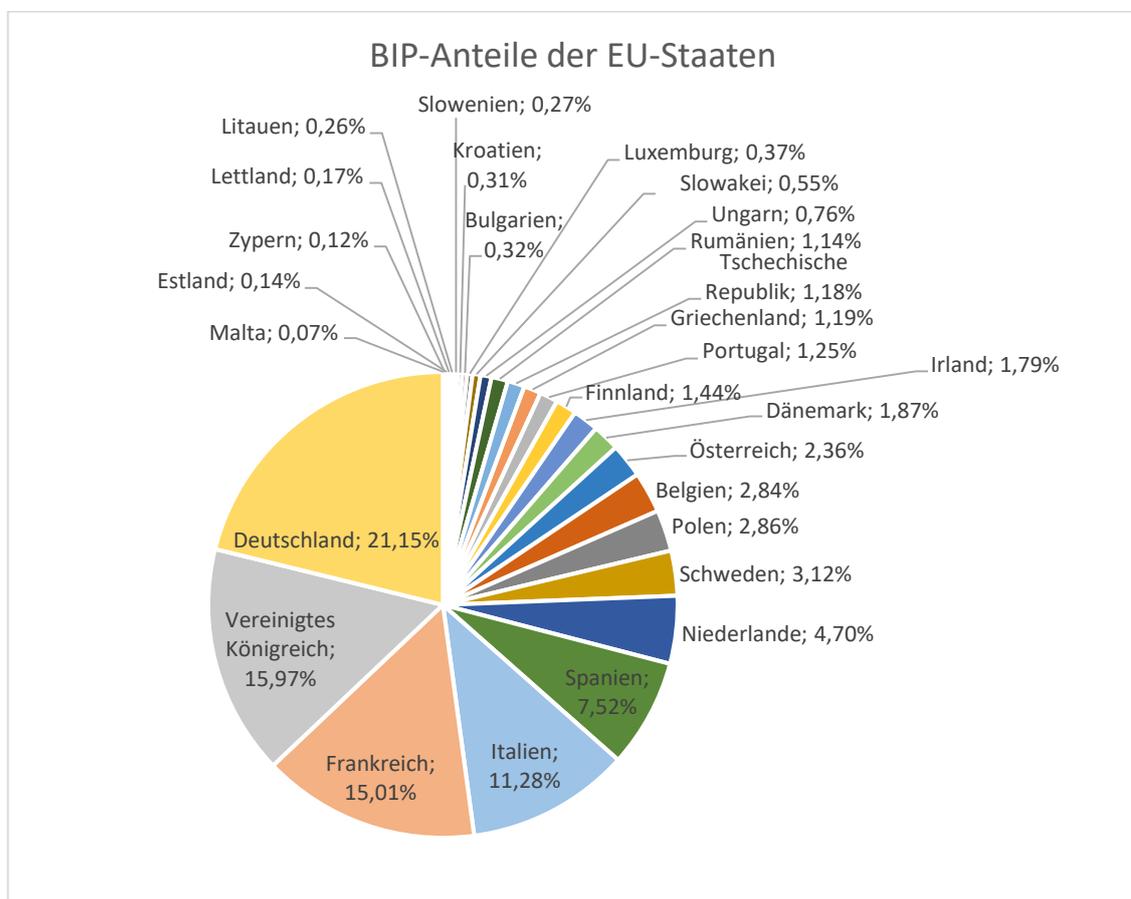
⁸ (Welfens, 2017, S. 86 f).

⁹ Vgl. (Weidenfeld & Wessels, 2011, S. 418).

seine Absicht zum Austritt mit und handelt dann die Einzelheiten des Austritts aus. In diesem Vertrag wird auch die künftige Beziehung zwischen der EU und dem Austrittsstaat ausgehandelt.¹⁰

Die Auswirkungen auf die Europäische Union und das Vereinigte Königreich sind derzeit noch nicht genau absehbar. Doch ein Austritt der Briten wird die EU und Großbritannien wirtschaftlich treffen. Vergleicht man die derzeitige Wirtschaftsleistung von Großbritannien, ist ein Austritt der Briten vergleichbar mit dem Austritt der 20 kleinsten Mitgliedsstaaten der EU gleichzeitig behauptet Sinn.¹¹ Diese Auswertung nimmt Bezug auf die 28 EU-Staaten im Jahr 2015. Folgende Abbildung zeigt das BIP der Länder im Jahr 2016.

Abbildung 2: Die wirtschaftliche Bedeutung des Vereinigten Königreichs in der EU



Quelle: Eurostat, Datenbank Wirtschaft und Finanzen, Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Jährliche Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, BIP und Hauptkomponenten, Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen; in Anlehnung an (Sinn, 2016, S. 39)

Die in der Tabelle angegebenen Werte zeigen auf, dass das Vereinigte Königreich knapp 16 % des BIP der Europäischen Union ausmacht. Obwohl der BIP-Anteil in UK im Jahresvergleich

¹⁰ Vgl. Art. 50 Abs. 2 EUV.

¹¹ Vgl. (Sinn, 2016, S. 38).

um rund 1,60 % gesunken ist, verfügt das Königreich noch über mehr BIP-Anteile als die 19 kleinsten Staaten.

Ähnliche Auswirkungen werden auch bei den Bevölkerungszahlen deutlich. Sinn vergleicht in seinem Buch die Bevölkerungsanteile der EU miteinander und stellt fest, dass das Vereinigte Königreich einen Bevölkerungsanteil von 12,8 % aufweist und ein Austritt mit den 15 kleinsten Ländern der EU zu vergleichen ist.¹²

Zurzeit gilt durch die Mitgliedschaft in der EU für das Vereinigte Königreich noch der freie Warenverkehr. Er ist einer der vier Grundfreiheiten die für einen gemeinsamen Markt erforderlich sind. Das bedeutet, dass derzeit der Warenverkehr frei über die EU-Binnengrenzen hinweg erfolgen kann.¹³ Die EU bildet eine Zollunion, das heißt, dass mehrere Zollgebiete zu einem einheitlichen Zollgebiet zusammengeschlossen sind. Dadurch fallen die Binnenzölle zwischen den einzelnen Mitgliedstaaten weg. Bei der Einfuhr von Waren aus Drittländern werden einheitliche Zölle erhoben.¹⁴ Sollte der Fall eintreten, dass das Vereinigte Königreich nach dem Brexit als Drittstaat gilt, würden bei der Ein- und Ausfuhr von Waren Zölle fällig werden.

Die Auswirkungen, die der Brexit auf das Vereinigte Königreich haben wird, sind derzeit ebenfalls noch unklar. Sinn geht in seinem Buch davon aus, dass das Land einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden aufgrund neu entstehender Handelsbarrieren erleiden wird. Solche Barrieren wären weder für die EU noch für Großbritannien von Vorteil. Deutschland ist dabei der wichtigste Import- und die USA der wichtigste Exportpartner. Denn Großbritannien exportiert derzeit rund 44 % seiner Waren in die EU und bezieht auch mit 53 % einen Großteil der Waren aus der EU. Somit wären für alle Beteiligten Handelsbeschränkungen unvorteilhaft. Das genaue Ausmaß ist allerdings aufgrund der Komplexität derzeit noch nicht abzuschätzen. Klar ist bislang aber, dass es zu einem hohen Rückgang an Finanzkapital kommen wird. Aus diesem Grund hat die Bank of England bereits unmittelbar nach dem Brexit-Votum reagiert und Divisen aus ihren Beständen verkauft. Dadurch wurde versucht, dem wirtschaftlichen Schaden aufgrund des Brexits entgegenzuwirken. Darüber hinaus geht Sinn von einer konjunkturellen Flaute aus, da die durch den Brexit entstandene Unsicherheit die Investoren zur Zurückhaltung bewegt. Ebenfalls werden wohl einige Bauprojekte in London vorerst unterbrochen, da auch hier die Investoren zunächst die Auswirkungen des Brexits abwarten möchten. Infolgedessen wird ein Verlust der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage erwartet, welcher wiederum einen negativen Konjunkturimpuls mit einer steigenden Arbeitslosenquote

¹² Vgl. (Sinn, 2016, S. 38 f).

¹³ Vgl. (Weidenfeld & Wessels, 2011, S. 457).

¹⁴ Vgl. (Weidenfeld & Wessels, 2011, S. 458 f).

mit sich bringen könnte. Sinn ist daher der Meinung, dass die Regierung dazu gezwungen sein könnte, eine kreditfinanzierte Nachfragepolitik zu betreiben, um den Einbruch der Wirtschaft aufzuhalten.¹⁵

Mit dem Verlust der Handelsfreiheit und je nach Ausmaß der Handelsbeschränkungen nach einem EU-Austritt Großbritanniens könnte es zu Realeinkommensverlusten kommen. Eine Studie der Bertelsmann Stiftung geht von BIP-Einbußen von bis zu 14 % aus. In der Studie werden auch Angaben über die Veränderung des realen BIPs je Einwohner für das Jahr 2030 gemacht. Je nach Ausgang des Brexits wird für das Vereinigte Königreich ein Wert zwischen - 0,63 % bei einem sanften Ausstieg und - 2,98 % bei einer Isolierung des Landes angegeben. Für die EU-Staaten (- 0,1 % bis - 0,36 %) und auch für die gesamte Welt (- 0,06 % bis - 0,25 %) werden ebenfalls Veränderungen vorhergesagt. In Deutschland soll das reale BIP um 0,08 % bis 0,33 % sinken. Jedoch gilt bei den Angaben zu berücksichtigen, dass dabei dynamische Effekte nicht berücksichtigt sind und die Einbußen in Deutschland daher bei bis zu zwei Prozent liegen können.¹⁶

Sinn vermutet, dass ein struktureller Wandel im Vereinigten Königreich und besonders in und um London stattfinden könnte. Sollte den Briten durch den Austritt die Möglichkeit genommen werden weiterhin Finanzdienstleistungen in die EU zu verkaufen, könnte das verarbeitende Gewerbe an Bedeutung gewinnen. Durch die Zölle, die im Fall eines Drittstaates erhoben werden, könnte es wieder rentabel werden im eigenen Land zu produzieren. Wenn das verarbeitende Gewerbe im Vereinigten Königreich wieder zunimmt, könnte sich die Struktur im Land verändern und die Industrie wachsen. Für den Markt würde das eine Verschiebung von London in die alten Industriegebiete bedeuten. Somit besteht für Großbritannien die Chance einer Reindustrialisierung. Solch ein struktureller Wandel würde sich auch auf den Immobilienmarkt im Königreich auswirken.¹⁷

3. Frankfurt am Main

3.1 Soziodemographische Daten

Die Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main gehört mit insgesamt rund 5,70 Mio. Einwohnern zu den führenden Regionen Europas. Sie setzt sich aus weiten Teilen Hessens, Rheinland-Pfalz und Bayern zusammen und erstreckt sich über eine Fläche von rund 14.755 km². In der Metropolregion sind über 2,20 Mio. sozialversicherungspflichtige Beschäftigte tätig. Das BIP

¹⁵ Vgl. (Sinn, 2016, S. 40 f).

¹⁶ Vgl. (Ulrich Schoof, 2015, S. 1).

¹⁷ Vgl. (Sinn, 2016, S. 45 f).

beträgt ca. 231.175 Millionen Euro und somit knapp 77.000 Euro pro Erwerbstätigem. Dadurch liegt Region gemeinsam mit der Region München auf dem ersten Platz der Metropolregionen in Deutschland.¹⁸

Der Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main umfasst im Kern 75 Kommunen mit ca. 2,32 Millionen Einwohnern, zu dem die Städte Frankfurt und Offenbach, die Kreise Hochtaunus, Main-Taunus und Offenbach sowie 35 weitere Städte und Gemeinden aus den Kreisen Groß-Gerau, Main-Kinzig und Wetterau gehören. Der Regionalverband erstreckt sich über eine Fläche von rund 2.458 km² mit einer Einwohnerdichte von 943 Einwohnern/km². Frankfurt hingegen weist eine Gesamtfläche von 248,30 km² mit einer Einwohnerdichte von 2.951 Einwohnern/km² auf. Seit dem Jahr 2011 wurde im Verbandsgebiet eine Steigerung der Einwohner um rund 136.000 bzw. 6,20 % registriert. Der Einwohnerzuwachs ist im Kern der Region besonders hoch. In Frankfurt und Offenbach legten die Einwohnerzahlen zwischen Mai 2011 und Dezember 2015 um 9,70 % respektive 9,10 % zu. Somit stieg die Einwohnerzahl in Frankfurt mit über 15.000 auf rund 733.000 und in Offenbach mit ca. 2.750 auf rund 124.000 an. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten des Regionalverbandes liegt im Juni 2015 bei 1.092.861, wovon rund 82,50 % im Dienstleistungssektor tätig sind. Im Zeitraum von Juni 2011 bis Juni 2015 stieg diese Zahl um 79.875 bzw. 7,90 % an. Die Zahl der Arbeitslosen liegt im Dezember 2015 bei 67.435. Das Bruttoinlandsprodukt beträgt knapp 53.000 Euro je Einwohner. Somit ist der Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main der wirtschaftliche Schwerpunkt der Metropolregion.¹⁹

In Frankfurt liegt die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten im Jahr 2015 bei 541.709, wodurch einen Anstieg um 9,00 % im Zeitraum von 2011 bis 2015 registriert wurde. Von diesen knapp 542.000 Beschäftigten sind ca. 89,10 % im Dienstleistungssektor tätig. Somit liegt der Anteil über dem Durchschnitt des Verbandgebiets. Der Beschäftigungsbesatz pro 1.000 Einwohnern in Frankfurt beträgt derzeit 747, womit Frankfurt deutlich über dem Wert des Regionalverbandes mit 476 liegt. Die Zahl der Arbeitslosen beträgt in Frankfurt 25.719, welches ca. 4,75 % der gesamten Einwohnerzahl und rund 5,00 % der Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) entspricht.²⁰ Im Statistischen Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main 2016 wird hingegen von 549.586 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und einer Gesamtanzahl an Arbeitslosen von 24.382 berichtet. Die Arbeitslosenquote liegt laut dem Statistischen Portrait bei 6,40 %.²¹

¹⁸ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 5).

¹⁹ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 4-9).

²⁰ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 21).

²¹ Vgl. (Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2016, 2016, S. XXIII).

Laut dem Statistischen Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main 2016 sind etwa 201 Kreditinstitute in Frankfurt ansässig, u.a. auch die Europäische Zentralbank. Aufgrund dessen zählt Frankfurt auch zu einer der bedeutendsten Finanzstandorte in Europa. In der Branche der Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sind rund 75.000 Beschäftigte tätig. Das Bruttoinlandsprodukt liegt in Frankfurt bei ca. 65.533 Mio. €, das sind rund 98.000 € pro erwerbstätige Person und übersteigt somit deutlich den durchschnittlichen Wert der Metropolregion mit rund 77.000 €. Die Bruttolöhne liegen bei 42.785 € je Arbeitnehmer.²²

Der Ausländeranteil im Regionalverband beträgt bei einer Anzahl von rund 482.000 Personen im Jahr 2015 etwa 20,80 %, wovon rund 205.000 und somit etwa 42,60 % aller ausländischen Einwohner in Frankfurt leben.²³

Die Altersstruktur im Jahr 2015 teilt sich wie folgt auf:

Unter 15 Jahre:	330.329 Einwohner	14,20 %
15 bis 64 Jahre:	1.547.619 Einwohner	66,70 %
Über 64 Jahre:	441.081 Einwohner	19,00 %. ²⁴

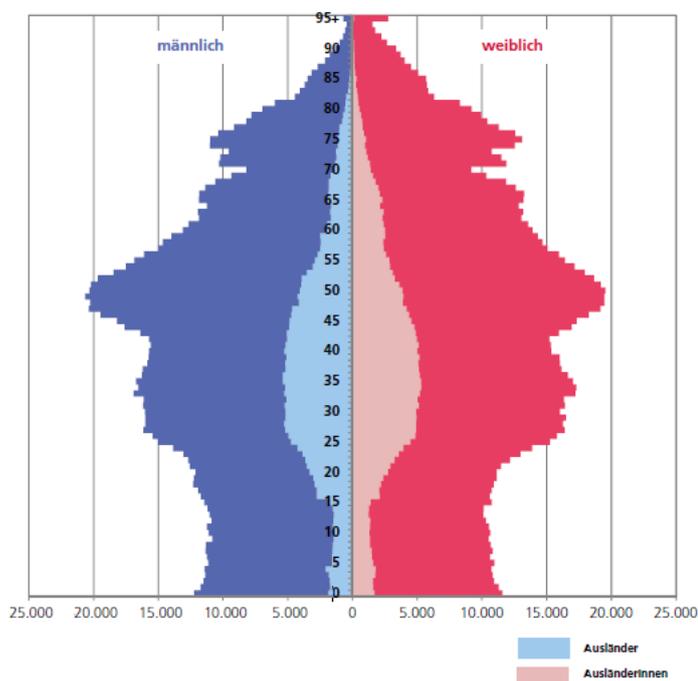
Durch diese Altersstruktur wird erkennbar, dass der Großteil der Bevölkerung im Regionalverband zwischen 15 und 64 Jahre alt ist. Anhand folgender Abbildung zeigt sich, dass ein großer Anteil der 15 bis 64-Jährigen derzeit im Alter zwischen 45 und 55 Jahren sind. Dies lässt sich vermutlich auf den deutschen Babyboom um 1960 zurückführen. Auffällig sind in der Darstellung die zunehmend schwächer besetzten Jahrgänge der unter 30-Jährigen.

²² Vgl. (Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2016, 2016, S. XXIV).

²³ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 9).

²⁴ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 11).

Abbildung 3: Alterspyramide des Regionalverbandes im Jahr 2015



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt, Berechnung des Regionalverbandes

Die Altersstruktur in Frankfurt teilt sich im Jahr 2015 wie folgt auf:

Unter 15 Jahre:	102.273 Einwohner	14,00 %
15 bis 64 Jahre:	514.930 Einwohner	70,30 %
Über 64 Jahre:	115.485 Einwohner	15,80 %. ²⁵

Somit ist die Altersstruktur in Frankfurt ähnlich der Altersstruktur im gesamten Regionalverband. Der Anteil der unter 15-Jährigen und der Anteil der über 64-Jährigen sind jedoch etwas geringer als im gesamten Verbandsgebiet. Der Anteil der Altersgruppe zwischen 15- und 64-Jährigen hingegen liegt leicht über dem regionalen Durchschnitt.

Neben der wachsenden Bevölkerung im Regionalverband stieg auch die Zahl der Geburten in 2015 weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr wurden knapp 1.200 und somit ca. 5,20 % mehr Geburten registriert. Die Gesamtzahl der Geburten im Gebiet beträgt im Jahr 2015 etwa 23.660. Bezugnehmend auf die Zahl der Einwohner, besitzen vor allem die großen Städte im Verbandsgebiet eine hohe Anzahl an Geburten. Auf 1.000 Einwohner kommen somit etwa 10,2 Neugeborene, in Frankfurt sind es etwa 11,60 Neugeborene. Die Sterbefälle im Jahr 2015 belaufen sich auf rund 22.300, wodurch sich ein Saldo von rund 1360 ergibt. In Frankfurt liegen

²⁵ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 11).

die Zahl der Neugeborenen bei rund 8.530 und die Anzahl der Sterbefälle bei rund 6.170, welches einen Saldo von 2.360 ausmacht.²⁶

Der Wanderungssaldo hat im Verbandsgebiet ebenfalls zugenommen. Die Zuzüge betragen im Jahr 2015 rund 206.500 und die Fortzüge rund 170.250, wodurch sich ein Wanderungssaldo von ca. 36.250 ergibt. Bezugnehmend auf 1.000 Einwohner im Regionalverband werden ca. 89,10 Zuzüge angegeben. Im Jahr 2015 registriert Frankfurt rund 69.100 Zuzüge und rund 57.000 Fortzüge. Hieraus resultieren 94,30 Zuzüge auf 1.000 Einwohner. Die Zahl der Zuzüge nach Frankfurt hat zwischen den Jahren 2005 und 2015 deutlich um rund 45 % zugenommen. Die Zahl der deutschen Zuzügler ist jedoch nahezu konstant geblieben. Die Anzahl der Zuzüge von nichtdeutschen Bürgern hingegen hat sehr stark um rund 83 % zugenommen. Die Anzahl der nichtdeutschen Zuzügler beläuft sich in Frankfurt auf ca. 61,10 % und im Verbandsgebiet auf etwa 55,50 %.²⁷

Frankfurt verzeichnet somit neben den höchsten Wanderungsgewinnen mit knapp 11.000 Menschen pro Jahr auch die höchste Anzahl an durchschnittlichen Geburtenüberschüssen mit rund 2.270.²⁸

Der Wohnflächenbestand im Regionalverband beträgt im Jahr 2015 1.126.776 Wohnungen bei einer Gesamtwohnfläche von rund 99,10 Mio. m². Davon entfallen rund 380.500 Wohnungen auf die Stadt Frankfurt am Main mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 27,71 Mio. m². Die Wohnfläche je Einwohner beläuft sich im Verbandsgebiet auf 42,70 m² bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,10 Personen je Wohnung. In Frankfurt sind die Werte hingegen u.a. aufgrund der höheren Einwohnerdichte mit 1,90 Personen je Wohnung und 37,80 m² Wohnfläche pro Person geringer.²⁹ Das Statistische Jahrbuch der Stadt Frankfurt am Main 2016 berichtet hingegen von insgesamt 415.054 Privathaushalten mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,81 Personen. Die Anzahl der 1-Personenhaushalte liegt bei 54,90%.³⁰

Die Anzahl der Einpendler in den Regionalverband lag bei 351.353, die Zahl der Auspendler bei 129.866, wodurch sich ein Pendlersaldo von 221.487 ergibt. Die meisten Kommunen weisen einen negativen Pendlersaldo auf, was aufgrund der hohen Anzahl der Einpendler nach Frankfurt zu erklären ist. Die umliegenden Kommunen sind häufig von Einwohnern besiedelt, die in Frankfurt beschäftigt sind. Frankfurt weist somit die höchste Anzahl an Einpendler auf. Die Stadt kommt auf 350.412 Einpendler, weit dahinter mit dem zweithöchsten

²⁶ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 13).

²⁷ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 14-16).

²⁸ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 17).

²⁹ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 36).

³⁰ Vgl. (Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2016, 2016, S. XXII).

Wert liegt Hanau mit 32.662. Die Menge an Auspendlern befindet sich mit 84.712 deutlich unter der Menge der Einpendler, sodass sich ein Pendlersaldo von 265.700 ergibt.³¹

3.2 Büromieten und deren Entwicklung

Die Büromieten in Frankfurt am Main sind im 1. Quartal 2017 weiterhin die Höchsten in ganz Deutschland. Mit einer Spitzenmiete, die seitens der Marktteilnehmer zwischen 35,50 €/m² (DG HYP) und 39,50 €/m² (CBRE) angegeben wird, liegt Frankfurt ca. 0,80 – 4,80 €/m² vor der zweitplatzierten Stadt München. In München wird je nach Quelle von Spitzenmieten zwischen 34,70 €/m² (DG HYP) und 35,00 €/m² (Savills) berichtet.³²

Tabelle 1: Angaben diverser Marktteilnehmer zu den Spitzenmieten und deren Veränderungen

Quelle	Spitzenmiete	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum
NAI apollo	39,00 €/m ² (NAI apollo, 2017a, S. 5)	k. A.	↓ (NAI apollo, 2017a, S. 5)
BNP Paribas	38,50 €/m ² (BNP Paribas, 2017b, S. 26)	k. A.	↑ (BNP Paribas, 2017b, S. 25)
blackolive	38,00 €/m ² (blackolive, 2017a, S. 1)	- 0,50 €/m ² ↓ (blackolive, 2017b, S. 1)	- 0,50 €/m ² ↓ (blackolive, 2016, S. 1)
Corpus Sireo	35,50 €/m ² (Corpus Sireo, 2017, S. 9)	k. A.	↑ (Corpus Sireo, 2017, S. 9)
C & W	39,00 €/m ² (Cushman & Wakefield, 2017d, S. 1)	+ 2,00€/m ² ↑ (Cushman & Wakefield, 2016c, S. 1)	5,40% ↑ (Cushman & Wakefield, 2017d, S. 1)
DG HYP	35,50 €/m ² (DG HYP, 2017, S. 37)	k. A.	0% → (DG HYP, 2017, S. 37)
Colliers	37,50 €/m ² (Colliers Int., 2017e, S. 2)	→ (Colliers Int., 2017e, S. 2)	- 1,00 €/m ² ↓ (Colliers Int., 2017e, S. 2)
JLL	37,00 €/m ² (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1)	0% → (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1)	1,4%↑ (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1)
Savills	39,00 €/m ² (Savills, 2017c, S. 2)	0% → (Savills, 2017c, S. 2)	+ 1,00 €/m ² ↑ (Savills, 2016b, S. 1)
CBRE	39,50 €/m ² (CBRE, 2017, S. 1)	k. A.	0% → (CBRE, 2017, S. 1)

³¹ Vgl. (Regionalverband FrankfurtRheinMain, 2016, S. 45).

³² Vgl. (DG HYP, 2017, S. 37+58), (CBRE, 2017, S. 1) und (Savills, 2017c, S. 2).

Die örtlichen Marktteilnehmer sind unterschiedlicher Auffassung über die Wertveränderungen der Spitzenmieten, sowohl im Quartalsvergleich als auch im Vergleich mit dem Vorjahresquartal. Colliers International, Jones Lang LaSalle und Savills gehen von stagnierenden Spitzenmieten in Frankfurt aus. Cushman & Wakefield berichtet von steigenden Spitzenmieten und blackolive hingegen weist einen Rückgang der Spitzenmieten aus. Im Vergleich mit dem 1. Quartal 2016 führen die in Tabelle 1 aufgeführten Marktteilnehmer überwiegend gestiegene Spitzenmieten auf. Cushman & Wakefield berichtet sogar von einem Anstieg um 5,40 % zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Dies entspricht einer Steigerung von rund 2,00 €/m². NAI apollo und Colliers International hingegen berichten von gefallenem Spitzenmieten gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Colliers International nennt eine Reduzierung um 1,-- €/m². Blackolive meldet diesbezüglich zwar eine Reihe von großen Anmietungen im Bankenviertel, jedoch handelte es sich hierbei weniger um hochpreisige Abschlüsse in Topobjekten. Aus diesem Grund sei die Spitzenmiete in der Jahresbetrachtung gesunken.³³ Stagnierende Spitzenmieten werden von DG HYP und CBRE mitgeteilt. Laut der DG HYP sind die Leerstandsquoten zwar gesunken, befinden sich aber dennoch im zweistelligen Bereich, welches einen Anstieg der Spitzenmiete in Frankfurt erschwert.³⁴

Den größten Anstieg im Jahresvergleich unter den Top sechs Bürostandorten in Deutschland verzeichnete laut Cushman & Wakefield der „Central Business District (CBD)“ in Berlin mit einem Zuwachs von 9,40%.³⁵

Für die kommenden Monate rechnen die Maklerunternehmen mit einem Anstieg der Spitzenmieten in Frankfurt. Blackolive rechnet im Jahresverlauf mit einigen hochpreisigen Abschlüssen, wodurch die Mieten steigen. Hierbei sollen ebenfalls die in den kommenden Jahren abgeschlossenen Bauprojekte in Toplagen zu hochklassigen Abschlüssen und somit steigenden Mieten führen.³⁶ BNP Paribas berichtet von einer guten Nachfrage und einem Anstieg der Spitzenmiete aufgrund der weiter sinkenden Leerstandsquote.³⁷ Die DG HYP geht davon aus, dass die Spitzenmieten nur steigen, falls es zu einer spürbaren Flächennachfrage durch den Brexit kommen sollte.³⁸

Bezüglich der Durchschnittsmieten werden derzeit Büromieten von 18,58 €/m² (CBRE) bis 19,30 €/m² (NAI apollo) mitgeteilt.³⁹ Frankfurt liegt somit auch bei den durchschnittlich gezahlten Mieten im Bürosektor auf dem ersten Platz. München befindet sich hier ebenso auf

³³ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 3).

³⁴ Vgl. (DG HYP, 2017, S. 37).

³⁵ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017d, S. 1).

³⁶ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 3).

³⁷ Vgl. (BNP Paribas, 2017b, S. 25).

³⁸ Vgl. (DG HYP, 2017, S. 37).

³⁹ Vgl. (CBRE, 2017, S. 1) und (NAI apollo, 2017c, S. 7).

dem zweiten Platz mit ca. 16,50 €/m² (NAI apollo), dicht gefolgt von Berlin mit Durchschnittsmieten zwischen 15,90 €/m² (NAI apollo) und 16,30 €/m² (Savills).⁴⁰

Tabelle 2: Angaben diverser Marktteilnehmer zu den Durchschnittsmieten und deren Veränderungen

Quelle	Durchschnittsmiete	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum
NAI apollo	19,30 €/m ² (NAI apollo, 2017a, S. 5)	→ (NAI apollo, 2017b, S. 7)	↓ (NAI apollo, 2017a, S. 5)
blackolive	18,00 €/m ² (blackolive, 2017a, S. 1)	→ (blackolive, 2017b, S. 1)	↑ (blackolive, 2017a, S. 1)
Colliers	18,70 €/m ² (Colliers Int., 2017e, S. 2)	→ (Colliers Int., 2017e, S. 2)	- 0,30 €/m ² ↓ (Colliers Int., 2017e, S. 2)
Savills	18,70 €/m ² (Savills, 2017c, S. 2)	0% → (Savills, 2017c, S. 2)	- 0,60 €/m ² ↓ (Savills, 2016a, S. 2)
CBRE	18,58 €/m ² (CBRE, 2017, S. 1)	k. A.	↑ (CBRE, 2017, S. 1)

Gegenüber dem Vorquartal berichten die Marktteilnehmer von stabilen Mieten. NAI apollo berichtet diesbezüglich von einer Stabilisierung der flächengewichteten Durchschnittsmiete aufgrund des hohen Umsatzvolumens in den Bürozentren.⁴¹ Bei den Veränderungen zum vergleichbaren Vorjahreszeitraum sind die Maklerunternehmen jedoch unterschiedlicher Auffassung. NAI apollo, Colliers International und Savills melden sinkende Durchschnittsmieten zwischen - 0,30 €/m² und - 0,60 €/m², dies entspricht einer Reduzierung um rund 1,60 % bis 3,11 %. Grund hierfür sind laut Colliers International einige großflächige Anmietungen in den äußeren Teilmärkten.⁴² CBRE und blackolive hingegen geben Steigerungen der Durchschnittsmiete an, wobei CBRE keine Angaben zur genauen Höhe der Wertveränderung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum bekannt gibt. Von blackolive wird in einem Marktbericht aus dem 1. Quartal 2016 eine Durchschnittsmiete von 17,50 €/m² genannt.⁴³ Somit lässt sich eine Mietsteigerung von etwa 0,50 €/m² gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum verzeichnen, woraus einem prozentualen Anstieg von rund 2,90% resultiert. Grund für den Anstieg der Durchschnittsmiete sind laut blackolive eine Reihe großer Anmietungen im Bankenviertel.⁴⁴

⁴⁰ Vgl. (NAI apollo, 2017a, S. 5) und (Savills, 2017c, S. 2).

⁴¹ Vgl. (NAI apollo, 2017c, S. 5).

⁴² Vgl. (Colliers Int., 2017e, S. 2).

⁴³ Vgl. (blackolive, 2016, S. 1).

⁴⁴ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 3).

Zu den Toplagen in Frankfurt am Main zählen laut diverser Marktberichte das Bankenviertel, das Westend und die Innenstadt. Von einer Reihe von Maklerunternehmen werden für diese Lagen gesondert Spitzenmieten, Mietpreisspannen und Durchschnittsmieten ausgewiesen. In den folgenden Tabellen werden diese dargestellt.

Tabelle 3: Spitzenmieten in den Toplagen in Frankfurt am Main

Lage	Spitzenmiete (Q1 2017)	
	BNP Paribas (BNP Paribas, 2017b, S. 25)	
Bankenviertel	38,50 €/m ²	
Westend	37,00 €/m ²	
Innenstadt	35,00 €/m ²	

Tabelle 4: Mietpreisspanne in den Toplagen in Frankfurt am Main

Lage	Mietpreisspanne (Q1 2017)	
	C & W (Cushman & Wakefield, 2017c, S. 1)	JLL (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 4)
Bankenviertel	17,00 – 39,00 €/m ²	20,00 – 37,00 €/m ²
Westend	16,50 – 36,00 €/m ²	15,00 – 31,00 €/m ²
Innenstadt	15,00 – 32,50 €/m ²	12,00 – 29,00 €/m ²

Tabelle 5: Durchschnittsmiete in den Toplagen in Frankfurt am Main

Lage	Durchschnittsmiete (Q1 2017)		
	blackolive (blackolive, 2017a, S. 1-4)		BNP Paribas (BNP Paribas, 2017b, S. 26)
Bankenviertel	27,10 €/m ²	25,20 €/m ²	28,60 €/m ²
Westend	23,80 €/m ²		22,30 €/m ²
Innenstadt	21,50 €/m ²		17,40 €/m ²

Aus den oben aufgeführten Tabellen wird ersichtlich, dass das Bankenviertel die höchsten Spitzenmieten, die höchste Mietpreisspanne und die höchste Durchschnittsmiete unter den aufgeführten Toplagen besitzt. Die Durchschnittsmiete der Toplagen liegt somit laut blackolive 7,20 €/m² über der Durchschnittsmiete für den Gesamtmarkt Frankfurt am Main. Das entspricht einem prozentualen Unterschied von knapp 30 %.

Gegenüber dem Vorquartal sind die Durchschnittsmieten laut blackolive leicht um etwa 0,10 €/m² im Bankenviertel und in der Innenstadt um etwa 0,50 €/m² gestiegen. Im Westend hingegen haben sich die Durchschnittsmieten um etwa 0,70 €/m² reduziert.⁴⁵

Im Vergleich mit dem 1. Quartal 2016 sind die Durchschnittsmieten im Westend und der Innenstadt gestiegen. Die Steigerung beträgt über die letzten 12 Monate im Westend ca. 3,30 €/m² und im Teilmarkt „City“ ca. 2,00 €/m². Im Bankenviertel sind die Durchschnittsmieten laut der Angabe von blackolive um etwa 1,40 €/m² gesunken.⁴⁶

Sollte es zu einer spürbaren Flächennachfrage durch den Brexit in Frankfurt kommen, wird sich das auch auf die Durchschnittsmieten in den Toplagen auswirken. Vor allem Finanzdienstleister, welche möglicherweise aus London nach Frankfurt umziehen, werden sich vorzugsweise im Bankenviertel ansiedeln. Kommt es hierdurch zu einer sinkenden Leerstandsrate und steigt die Nachfrage nach Flächen in den Toplagen, wird sich das sowohl auf die Spitzenmiete als auch auf die Durchschnittsmiete in den gefragten Standorten auswirken.

3.3 Kaufpreise und deren Entwicklung

Das Jahr 2016 wurde seitens der örtlichen Marktteilnehmer als ein starkes Jahr bezeichnet. CBRE berichtet von einem Transaktionsvolumen von 6,30 Mrd. €, welches somit das zweithöchste Transaktionsvolumen seit Beginn der Aufzeichnungen darstellte. Nur das Rekordjahr 2007 hatte ein höheres Gesamtvolumen von rund 8,40 Mrd. €. Die stärkste Anlagenklasse sind mit einem Anteil von 81 % im Jahr 2016 die Büroimmobilien.⁴⁷

Im 1. Quartal 2017 wird das Transaktionsvolumen durch die Maklerunternehmen zwischen 900 Mio. € (JLL) und ca. 1,03 Mrd. € (BNP Paribas) angegeben.⁴⁸ Colliers International berichtet hingegen von einem deutlich geringeren Transaktionsvolumen von rund 480 Mio. €.⁴⁹ In der nachfolgenden Tabelle werden die Angaben der unterschiedlichen Marktteilnehmer dargestellt.

⁴⁵ Vgl. (blackolive, 2017b, S. 1).

⁴⁶ Vgl. (blackolive, 2016, S. 1).

⁴⁷ Vgl. (CBRE, 2016b, S. 1).

⁴⁸ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1) und (BNP Paribas, 2017a, S. 1).

⁴⁹ Vgl. (Colliers Int., 2017a, S. 2).

Tabelle 6: Angaben der örtlichen Marktteilnehmer zur Investmentmarktsituation

	BNP Paribas (BNP Paribas, 2017a, S. 1 f)	Colliers Int. (Colliers Int., 2017a, S. 1 f)	JLL (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1)
Transaktionsvolumen	1,03 Mrd. €	480 Mio. €	900 Mio. €
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 71 %	- 25 %	k. A.
Anteil Büroinvestment	74 %	475 Mio. €	75 %
Netto-Spitzenrendite	3,60 %	k. A.	3,50 %
Veränderung Vorjahr	- 20 bp	k. A.	- 85 bp
Brutto-Spitzenrendite	k. A.	4,10 %	k. A.
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	k. A.	- 20 bp	k. A.

In der Tabelle 6 wird deutlich, dass die örtlichen Marktteilnehmer unterschiedlicher Auffassung bezüglich der Höhe und der Veränderung des Transaktionsvolumens gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum sind. Während BNP Paribas vom zweitbesten Quartalsergebnis seit Aufzeichnungsbeginn mit einem Zuwachs von 71 %⁵⁰ berichtet und JLL von einem überdurchschnittlich hohen Transaktionsvolumen ausgeht,⁵¹ meldet Colliers International einen Rückgang des Transaktionsvolumens gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 25 %.⁵² Grund hierfür ist laut Colliers International das sehr hohe Transaktionsvolumen zu Ende des Jahres 2016, weshalb es am Markt im 1. Quartal 2017 u.a. angebotsbedingt, zu einer kurzen Ruhephase gekommen ist. Im weiteren Jahresverlauf wird jedoch mit einem Anstieg des Transaktionsvolumens gerechnet.⁵³ BNP Paribas rechnet ebenfalls mit einer weiter anhaltenden, guten Nachfrage und einem Transaktionsvolumen von über 5,00 Mrd. € bis zum Jahresende 2017. Dieses Ergebnis wird auch ohne konkrete Brexit-Auswirkungen seitens der Marktteilnehmer erwartet. Die wichtigste Anlagenklasse im 1. Quartal 2017 ist die Objektart der Büroimmobilien mit einem Anteil am gesamten Transaktionsvolumen zwischen 74 % (BNP Paribas) und 75 % (JLL).⁵⁴ Colliers International berichtet sogar von knapp 99 %.⁵⁵ Somit setzen sich die Büroobjekte wieder deutlich von den

⁵⁰ Vgl. (BNP Paribas, 2017a, S. 1).

⁵¹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

⁵² Vgl. (Colliers Int., 2017a, S. 2).

⁵³ Vgl. (Colliers Int., 2017a, S. 2).

⁵⁴ Vgl. (BNP Paribas, 2017a, S. 2) und (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

⁵⁵ Vgl. (Colliers Int., 2017a, S. 2).

anderen Assetklassen ab. Im 4. Quartal wurde seitens BNP Paribas von einer breiten Streuung berichtet. Laut den Marktberichten sind im 1. Quartal 2017 Großdeals über die dreistellige Millionen-Grenze vorerst ausgeblieben.⁵⁶ Colliers International nennt dies als einen der Gründe für das relativ geringe Transaktionsvolumen.⁵⁷ JLL berichtet hingegen von einer Erhöhung der Anzahl der Transaktionen, vor allem im Bereich von 50 Mio. € bis 100 Mio. €. ⁵⁸ Seitens BNP Paribas wird das Fehlen von Großdeals durch eine starke und breite Nachfrage kompensiert. Der Großteil der abgeschlossenen Deals sind kleine und mittlere Transaktionen, 27 % der Deals waren unterhalb der 25 Mio. €-Grenze, 27 % der Transaktionen zwischen 25 Mio. € und 50 Mio. € und die restlichen 46 % wurden in der Preisspanne zwischen 50 Mio. € und 100 Mio. € registriert. In allen Klassen wurde somit mehr investiert als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.⁵⁹

Zugenommen hat auch die Anzahl der Einzeldeals, welche laut BNP Paribas 89 % des Gesamtumsatzes ausmachten und gegenüber dem 1. Quartal 2016 um 76 % gestiegen sind. Paketverkäufe sind auf einen Umsatz von etwa 111 Mio. € gekommen. Unter den Anlegerklassen meldet BNP Paribas die Spezialfonds an erster Stelle mit einem Anteil von ca. 25,70 %.⁶⁰ Colliers International berichtet von offenen Immobilien- und Spezialfonds mit einem Anteil von etwa 44 % auf der Käuferseite.⁶¹

Die Citylagen stehen laut BNP Paribas im 1. Quartal 2017 gemessen am Umsatz wieder auf dem 1. Platz, nachdem im 1. Quartal 2016 die Nebenlagen noch den größten Anteil am Umsatz verzeichneten. Die City kommt demnach auf einen Anteil von 32,80 %, die City-Randlagen auf 19,80 %, die Nebenlagen verfügen über einen Anteil von 24,00 % und die Objekte in der Peripherie erreichen einen Umsatzanteil von 23,40 %. Stark gefragt waren im 1. Quartal des Jahres 2017 die City-Randlagen, welche ihr absolutes als auch relatives Volumen um knapp 20 % steigern konnten.⁶²

Die hohe Nachfrage und das starke Interesse der Investoren übt im 1. Quartal 2017 weiterhin Druck auf die Spitzenrenditen aus. Die Netto-Spitzenrendite, welche der Nettoanfangsrendite für ein Spitzenobjekt in Toplage entspricht,⁶³ wird zwischen 3,50 % (JLL) und 3,60 % (BNP Paribas) angegeben. JLL nennt einen Rückgang um 30 Basispunkte gegenüber dem Vorquartal und einen Rückgang von 85 Basispunkten gegenüber dem vergleichbaren

⁵⁶ Vgl. (BNP Paribas, 2017a, S. 1).

⁵⁷ Vgl. (Colliers Int., 2017a, S. 2).

⁵⁸ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

⁵⁹ Vgl. (BNP Paribas, 2017a, S. 1).

⁶⁰ Vgl. (BNP Paribas, 2017a, S. 1).

⁶¹ Vgl. (Colliers Int., 2017a, S. 2).

⁶² Vgl. (BNP Paribas, 2017a, S. 2).

⁶³ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2012, S. 33).

Vorjahreszeitraum. BNP Paribas berichtet von einer Reduzierung der Netto-Spitzenrendite im Jahresvergleich von 20 Basispunkten. Somit befindet sich laut JLL die Netto-Spitzenrendite deutlich unter dem 5-Jahres-Durchschnitt von 4,53 %.⁶⁴ Seitens Colliers International wird für das 1. Quartal 2017 eine „Brutto-Spitzenrendite“ von 4,10 % ausgewiesen. Dies entspricht einer Reduzierung gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 20 Basispunkte.⁶⁵ Die Brutto-Spitzenrendite entspricht der Bruttoanfangsrendite für Immobilien in Toplagen mit bester Qualität und Ausstattung.⁶⁶ Im weiteren Jahresverlauf wird seitens der örtlichen Marktteilnehmer mit sinkenden Spitzenrenditen gerechnet. JLL geht davon aus, dass die Spitzenrendite bis zum Jahresende auf 3,40 % fallen wird.⁶⁷

Die größten Transaktionen wurden laut Colliers International auf der Bockenheimer Landstraße und der Hanauer Landstraße getätigt. Es handelte sich jeweils um Spezialfonds, die einerseits die Bockenheimer Landstraße 25 und andererseits den Fiat-Hauptsitz auf der Hanauer Landstraße erworben hatten. Kaufpreise oder Kapitalwerte wurden nicht bekanntgegeben.⁶⁸ JLL veröffentlichte im Office Market Profile aus dem April 2017 einen Kapitalwert für Frankfurt am Main in Spitze von 12.686 €/m². Der Wert erhöhte sich im Vergleich zum 4. Quartal 2016 um 9 % und im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 26 %. Für die kommenden 12 Monate wird mit einem weiteren Anstieg des Kapitalwertes gerechnet.⁶⁹

3.4 Flächenangebot

Der Flächenbestand am Frankfurter Büroimmobilienmarkt wird zum Ende des Jahres 2016 seitens Cushman & Wakefield mit etwa 12,06 Mio. m² genannt.⁷⁰ Blackolive berichtet hingegen von einem Flächenbestand von ca. 11,72 Mio. m² und NAI apollo nennt einen Gesamtflächenbestand von etwa 11,49 Mio. m².⁷¹

Im Jahr 2016 wurden auf dem Frankfurter Büroimmobilienmarkt laut blackolive ca. 560.800 m² umgesetzt, wodurch der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr rund 35 % beträgt.⁷² NAI apollo und Cushman & Wakefield berichten für das Jahr 2016 einem Flächenumsatz von 540.900 m² respektive 542.400 m².⁷³ Der Flächenumsatz ist der Höchste seit 2007.⁷⁴ Somit liegt das

⁶⁴ Vgl. (BNP Paribas, 2017a, S. 2) und (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1 f).

⁶⁵ Vgl. (Colliers Int., 2017a, S. 2).

⁶⁶ Vgl. (Colliers Int., 2017b, S. 38).

⁶⁷ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

⁶⁸ Vgl. (Colliers Int., 2017a, S. 2).

⁶⁹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

⁷⁰ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2016c, S. 1).

⁷¹ Vgl. (blackolive, 2017b, S. 4) und (NAI apollo, 2017b, S. 7).

⁷² Vgl. (blackolive, 2017b, S. 1).

⁷³ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2016c, S. 1) und (NAI apollo, 2017b, S. 4).

⁷⁴ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2016c, S. 1).

Ergebnis laut Cushman & Wakefield 27 % über dem Fünfjahres- und 20 % über dem Zehnjahresdurchschnitt.⁷⁵

Grund hierfür sind unter anderem Großdeals über 10.000 m² und Abschlüsse im mittleren Größensegment. In den Jahren zuvor wurden wenige Großdeals abgeschlossen, im Betrachtungszeitraum 2016 konnten jedoch vier Deals mit über 10.000 m² verzeichnet werden. Zulegen konnten auch die Größensegmente zwischen 5.000 m² und 10.000 m² mit einem Anstieg von 67 % und 2.000 m² bis 5.000 m² mit einer Zunahme von 52 %. Lediglich das Segment 1.000 m² bis 2.000 m² verzeichnete im Vergleich mit dem Jahr 2015 einen leichten Rückgang um 4,30 %. Die Anzahl der Deals ist um 6% angestiegen, die aktivste Branche war 2016 die Beratungsbranche mit 135 Abschlüssen, wodurch diese einen Marktanteil von 15 % erreichten. Einen größeren Marktanteil verzeichnete nur die Finanzbranche mit 22 %, welcher auch den vier Großabschlüssen, die in diesem Unternehmenssegment stattgefunden haben, geschuldet ist. An dritter Stelle steht der Unternehmenszweig Internet, Medien und Telekommunikation mit 74.600 m². Die Anzahl der Verträge beläuft sich ähnlich wie im Vorjahr auf ca. 100 Stück, der Flächenumsatz ist jedoch um 58 % angestiegen.⁷⁶

NAI apollo hingegen berichtet diesbezüglich von etwas abweichenden Marktanteilen. Banken, Finanzdienstleister und Versicherungen kommen demnach auf einen Umsatz von 123.600 m² und einen Anteil von ca. 22,80 %. An zweiter Stelle befinden sich die Branche der Telekommunikation, IT und EDV mit einem Flächenumsatz von 58.900 m² bzw. 10,90 %. Auf Platz Drei befindet sich der Unternehmenszweig Verkehr, Transport und Logistik welcher mit einem Umsatz von 57.400 m² respektive 10,60 % seinen Umsatzanteil gegenüber dem Jahr 2015 verfünffacht hat.⁷⁷

Betrachtet man den Flächenumsatz nach Flächenqualität, wird deutlich, dass laut NAI apollo der Großteil der umgesetzten Flächen mit ca. 67,10 % aus dem hochwertigen Segment stammt. Flächen mit einer normalen Wertigkeit kommen auf einen Anteil von etwa 25,80 % und Flächen mit einer einfachen Qualität besitzen mit ca. 7,10 % den kleinsten Anteil am Flächenumsatz.⁷⁸

Der umsatzstärkste Teilmarkt ist laut blackolive mit rund 22 % das Bankenviertel, gefolgt vom Teilmarkt „City-Rand“ mit einem Umsatz von etwa 89.800 m² respektive rund 16 %. Auf die zentralen Lagen im CBD mit dem Bankenviertel, dem Westend und der Innenstadt entfallen somit ca. 209.200 m². Dies entspricht einem Anteil von etwa 37,30 % am

⁷⁵ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2016c, S. 1).

⁷⁶ Vgl. (blackolive, 2017b, S. 1 f).

⁷⁷ Vgl. (NAI apollo, 2017b, S. 5).

⁷⁸ Vgl. (NAI apollo, 2017b, S. 5).

Gesamtflächenumsatz.⁷⁹ NAI apollo nennt ebenfalls die Bankenlage als den gefragtesten Teilmarkt. Mit 81.500 m² bzw. 15,10 % wird der Umsatzanteil jedoch deutlich niedriger angegeben.⁸⁰

Der Leerstand wurde seitens der Marktteilnehmer zum Ende des 4. Quartals 2016 im gesamten Büroimmobilienmarkt in Frankfurt zwischen 1,10 Mio. m² (C&W) und 1,25 Mio. m² (NAI apollo) genannt. Die Leerstandsquote wurde in einer Spanne von 9,10 % (C&W) bis 10,8 % (NAI apollo) angegeben.⁸¹ Blackolive berichtete von einem gefallenem Leerstand und einer damit verbundenen gesunkenen Leerstandsquote. Im Jahresvergleich wurde eine Differenz von - 1,30 % angegeben.⁸² Seitens NAI apollo wurden für die zentralen Lagen im CBD ebenfalls Leerstandsquoten angegeben. In der Bankenlage belief sich der Leerstand auf ca. 11,90 %. Das Westend kam auf eine Leerstandsquote von 13,20 % und in der Stadtmitte standen derzeit 10,20 % der Flächen kurzfristig für eine Anmietung zur Verfügung.⁸³

Als ein Grund für den Rückgang des Leerstandes auf dem Frankfurter Büroimmobilienmarkt wurde seitens blackolive die Umnutzung von Büroimmobilien genannt. Dem Markt wurden im Jahr 2016 ca. 145.500 m² Bürofläche entzogen. Stattdessen werden diese Gebäude nun bspw. für Wohnraum oder Hotels genutzt. Über 100.000 m² der Flächen wurden zu Wohnraum umgenutzt.⁸⁴

Zu den bedeutsamsten und größten Deals am Frankfurter Immobilienmarkt zählten laut blackolive im Jahr 2016 die Abschlüsse mit der Deutschen Bahn AG über rund 45.000 m² im Neubau des Grand Centrals, die Vermietung im Japan Center an die EZB mit ca. 17.800 m² und der Zurich Gruppe Deutschland, welche ab 2018 etwa 17.500 m² im Pollux anmietet. Bei der Anmietung der Zurich Gruppe und auch bei Anmietungen der Commerzbank sollte jedoch berücksichtigt werden, dass diese mehrere Standorte zusammenlegen und dadurch an anderen Standorten Flächen leerziehen.⁸⁵

Der Flächenumsatz wird seitens der örtlichen Maklerunternehmen im 1. Quartal 2017 als überdurchschnittlich bezeichnet. Wichtige Informationen wie der aktuelle Büroflächenbestand, der Leerstand, die Leerstandsquote, der Flächenumsatz und die Baufertigstellungen im Jahr 2017 werden in folgender Tabelle dargestellt.

⁷⁹ Vgl. (blackolive, 2017b, S. 4).

⁸⁰ Vgl. (NAI apollo, 2017b, S. 5).

⁸¹ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2016c, S. 1) und (NAI apollo, 2017b, S. 7).

⁸² Vgl. (blackolive, 2017b, S. 5).

⁸³ Vgl. (NAI apollo, 2017b, S. 7).

⁸⁴ Vgl. (blackolive, 2017b, S. 5).

⁸⁵ Vgl. (blackolive, 2017b, S. 1).

Tabelle 7: Flächenbezogene Marktinformationen über den Frankfurter Büroimmobilienmarkt im 1. Quartal 2017

Quelle	Büroflächenbestand	Leerstand	Leerstandsquote	Flächenumsatz	Fertigstellungen in 2017
blackolive (blackolive, 2017a, S. 1-5)	11,67 Mio. m ²	1,20 Mio. m ²	10,30 %	125.600 m ²	127.600 m ²
CBRE (CBRE, 2017, S. 1)			10,50 %	110.100 m ²	
Colliers Int. (Colliers Int., 2017e, S. 1 f)		1,26 Mio. m ²	11 %	123.300 m ²	116.000 m ²
C&W (Cushman & Wakefield, 2017c, S. 1)	11,99 Mio. m ²	1,03 Mio. m ²	8,60 %	120.000 m ²	113.300 m ²
JLL (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1)		1,05 Mio. m ²	9,00 %	116.300 m ²	
NAI apollo (NAI apollo, 2017c, S. 4-9)	11,43 Mio. m ²	1,19 Mio. m ²	10,40 %	124.500 m ²	105.200 m ²
Savills (Savills, 2017c, S. 2)			8,50 %	121.600 m ²	

Vergleicht man die Büroflächenbestände des 4. Quartals 2016 mit denen des 1. Quartals 2017, wird deutlich, dass diese leicht zurückgegangen sind. Grund hierfür sind laut NAI apollo die Flächenabgänge in Verbindung mit der geringen Zufuhr neuer Flächen. In den ersten drei Monaten des Jahres 2017 wurden dem Markt ca. 87.800 m² Bürofläche entzogen, aber nur etwa 21.700 m² neu zugeführt.⁸⁶ Somit ist für einen Rückgang der Leerstände neben einer steigenden Nachfrage der Entzug von Flächen verantwortlich. Bei den entzogenen Flächen handelt es sich häufig um bereits leerstehende Gebäude, die zuvor dem Leerstand zugerechnet waren. Der Leerstand beträgt zu Ende des 1. Quartals je nach Quelle zwischen etwa 1,03 Mio. m² und 1,26 Mio. m². Die leerstehenden Flächen haben sich laut Jones Lang LaSalle im Vergleich zum Vorquartal um 2 % und im Vergleich zum 1. Quartal 2016 um etwa

⁸⁶ Vgl. (NAI apollo, 2017c, S. 9).

1 % reduziert.⁸⁷ Die Leerstandsrate wird seitens der Marktteilnehmer im 1. Quartal 2017 sinkend zwischen 8,50 % und 11,00 % angegeben. Savills und Jones Lang LaSalle berichten von einem Rückgang der Leerstandsquote seit dem 4. Quartal 2016 um ca. 0,10 %.⁸⁸ Im Vergleich zum 1. Quartal 2016 weist Jones Lang LaSalle eine Reduzierung der Leerstandsrate um etwa 0,10 % aus.⁸⁹

Der Flächenumsatz im 1. Quartal 2017 beläuft sich auf ca. 110.100 m² bis 125.600 m². Der Umsatz liegt somit laut Cushman & Wakefield ca. 20 % über dem Fünfjahres- und etwa 26 % über dem Zehnjahresdurchschnitt.⁹⁰ Jones Lang LaSalle hingegen berichtet von einem Umsatz der 15 % über den Fünfjahresdurchschnitt liegt.⁹¹ Laut dem Marktbericht von Colliers International zum 1. Quartal 2017 entspricht der Büroflächenumsatz ungefähr dem Ergebnis aus dem Vorjahr mit ca. 123.400 m².⁹² Flächenmäßig wurde mit 37.300 m² rund ein Drittel im Segment zwischen 5.001 m² und 10.000 m² umgesetzt. Von insgesamt 184 Abschlüssen erfolgten 136 im kleinsten Segment bis 500 m².⁹³ CBRE berichtet von rund 53.400 m² bzw. 49 % des Flächenumsatzes aus dem Segment bis 1.500 m² und begründet hiermit die Robustheit und Solidarität des Frankfurter Immobilienmarktes. Die durchschnittliche Abschlussgröße bei Mietverträgen beträgt aufgrund von ausgebliebenen Großdeals und dem großen Flächenanteil an Vermietungen aus dem Segment bis 1.500 m² etwa 786 m² pro geschlossenem Vertrag.⁹⁴ Die meiste Fläche wurde mit 25.300 m² im CBD vermietet. Auf dem zweiten Platz liegen die City-Randlagen mit etwa 23.000 m². Jedoch auch Teilmärkte wie Eschborn und der Bereich zwischen Hauptbahnhof und Galluswarte konnten ihren Umsatz in den letzten Jahren steigern. Hier verdoppelte sich die Vermietungsleistung zwischen 2014 und 2016 nahezu. Im Areal zwischen Hauptbahnhof und Galluswarte sind für den Anstieg u.a. Großanmietungen durch die Deutsche Bahn AG mit 40.000 m² im Jahr 2016 und die Anmietung der DVAG im Jahr 2015 verantwortlich. In Eschborn wird seitens blackolive die Modernisierung und Neuerrichtung zahlreicher Objekte genannt, welche den Teilmarkt aufwerten und für potenzielle Mieter interessanter gestalten.⁹⁵ Seitens NAI apollo wird für Eschborn ein Flächenumsatz von 22.200 m² bzw. 17,80 % am Gesamtumsatz genannt. Grund für den überdurchschnittlich hohen Flächenumsatz sollen mehrere Abschlüsse mit über 1.000 m² in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 sein.⁹⁶

⁸⁷ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

⁸⁸ Vgl. (Savills, 2017c, S. 2) und (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

⁸⁹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

⁹⁰ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017c, S. 1).

⁹¹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

⁹² Vgl. (Colliers Int., 2017a, S. 1).

⁹³ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 2).

⁹⁴ Vgl. (CBRE, 2017, S. 1).

⁹⁵ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 2).

⁹⁶ Vgl. (NAI apollo, 2017c, S. 5).

Im 1. Quartal 2017 wurde der sonst prägnante Finanzsektor in Bezug auf die umgesetzte Bürofläche an der Spitze abgelöst. Mit einem Umsatzflächenanteil von etwa 18 % konnte die Branche „Internet, Medien/Marketing und Telekommunikation“ den meisten Flächenumsatz generieren. Der größte Abschluss wurde mit der Dentsu Aegis Network Germany GmbH im Projekt „Hafenbogen“ am Westhafen getätigt. Laut blackolive wurde eine Fläche von etwa 6.700 m² an das Unternehmen vermietet. Den zweithöchsten Flächenumsatz erzielte die Branche der Bau- und Immobiliendienstleister. Diese konnten in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 einen Anteil von 12 % am Gesamtflächenumsatz nachweisen. Die größten Abschlüsse konnten mit WeWork im Junghof und mit Design Offices im Frankfurter Ostend getätigt werden. Hierbei wurden Flächen von 5.100 m² respektive 4.100 m² vermietet. Die Branche der Finanzdienstleister befindet sich knapp dahinter mit einem Umsatzanteil von ca. 11,20 %.⁹⁷ Laut NAI apollo lässt sich der geringe Anteil der Finanzdienstleistungsbranche auf einen Mangel an großen Abschlüssen zurückführen.⁹⁸

Wie bereits im Jahr 2016 stammt in den ersten drei Monaten 2017 laut NAI apollo mit 56,30 % der Großteil der Flächen aus dem hochwertigen Segment. Die Flächenqualität im normalen Segment kommt auf einen Anteil von etwa 26,60 % und einfache Flächen verfügen mit den restlichen 17,10 % über das kleinste Kontingent.⁹⁹

Seitens blackolive werden die einzelnen Teilmärkte in Frankfurt am Main genauer betrachtet. Der größte Teilmarkt mit einem Flächenbestand von etwa 3,66 Mio. m² ist das Bankenviertel. Dort stehen ca. 309.100 m² leer. Die Entwicklung des Leerstands unterscheidet sich jedoch in den einzelnen Teilmärkten deutlich. Im CBD wurde der Leerstand um etwa 20 % reduziert. Am Flughafen und dem Teilmarkt Niederrad konnte ein Rückgang von ca. 25 % verzeichnet werden und in Eschborn beträgt die Reduzierung ca. 38 %. Zum Ende des 1. Quartals 2017 wurde in nur vier von 14 Teilmärkten ein Anstieg des Leerstandes beobachtet.¹⁰⁰

Zum Ende des 1. Quartals 2017 befinden sich laut Cushman & Wakefield und Jones Lang LaSalle etwa 295.500 m² respektive 341.800 m² im Bau und somit laut Jones Lang LaSalle rund 5 % weniger als zu Beginn 2016 und 7 % mehr als im 4. Quartal 2016.¹⁰¹ Für das Jahr 2017 wird seitens der örtlichen Marktteilnehmer bis zum Jahresende mit etwa 105.200 m² bis 127.600 m² gerechnet, die dem Markt zugeführt werden. JLL berichtet hingegen von 42.000 m² an neuen Flächen.¹⁰² Von den Ende des Jahres 2017 fertiggestellten Mietflächen stehen laut blackolive nur noch etwa 20 % für eine Anmietung zur Verfügung. Die restlichen 80 % sind

⁹⁷ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 2).

⁹⁸ Vgl. (NAI apollo, 2017c, S. 5).

⁹⁹ Vgl. (NAI apollo, 2017c, S. 5).

¹⁰⁰ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 4 f).

¹⁰¹ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017c, S. 1) und (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

¹⁰² Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 1).

bereits vermietet. Die Fertigstellungen im Jahr 2017 befinden sich zu 30 % im CBD. In den Jahren 2015 und 2016 waren es rund 50 %. Für die Jahre 2018 und 2019 wird ebenfalls mit 50 % der Fertigstellungen im CBD gerechnet. Im Jahr 2018 sollen nur unwesentlich mehr Flächen mit etwa 133.700 m² fertiggestellt werden, wovon ca. 30 % noch nicht vermietet sind.¹⁰³

Vorausschauend wird für das Gesamtjahr seitens blackolive aufgrund der relativ guten Angebotslage und der vergleichsweise niedrigen Büromieten (gegenüber z. B. London) mit einem Flächenumsatz von deutlich über 500.000 m² gerechnet. Darüber hinaus berichtet blackolive von einem Trend zu mehr Mischnutzung und weg von monofunktionalen Standorten in Niederrad aber auch im Bankenviertel.¹⁰⁴ Dieser Trend wird auch aufgrund der hohen Anzahl an Flächen, welche dem Markt entzogen werden, begründet. CBRE geht von einer anhaltend hohen Nachfrage nach erstklassig ausgestatteten Büroflächen in etablierten Lagen aus. Zusätzlich wird durch die relativ geringe Anzahl an künftigen Baufertigstellungen der Leerstand auch in Bestandsobjekten in den kommenden Monaten weiter abnehmen. Die Nachfrage wird sich dabei nur durch die Produktverfügbarkeit begrenzen.¹⁰⁵ Seitens Colliers International wird angenommen, dass sich die hohe Nachfrage und Aktivität durch die breite Nachfrage aus den unterschiedlichen Branchen begründet. Diese Dynamik soll sich aufgrund der Mietnachfrage aus allen Größenklassen in den nächsten Monaten weiter fortsetzen. Ein Flächenumsatz über 500.000 m² hält Colliers International ebenfalls für realistisch.¹⁰⁶ Die Researcher von NAI apollo rechnen gleichermaßen mit einem Flächenumsatzvolumen von etwa 550.000 m². Zudem wird von ersten Abschlüssen durch Brexit-Umsiedler ausgegangen, die sich auch auf dem Büroimmobilienmarkt bemerkbar machen werden. Infolgedessen wird auch der Leerstandsabbau weiter anhalten.¹⁰⁷ CBRE hält das genaue Ausmaß der Brexit-Verhandlungen weiterhin für ungewiss. Dennoch wird in den kommenden zwölf Monaten (Stand: Ende Q1 2017) mit den ersten Anmietungsentscheidungen gerechnet.¹⁰⁸

In den Thomas Daily Morning News wird bereits von ersten Anmietungsentscheidungen von Brexit-Umsiedlern in Frankfurt berichtet. In dem Artikel wird von zwei japanischen Banken berichtet, die sich offiziell zu einem Standortwechsel von London nach Frankfurt entschieden haben. Einerseits hat die Investmentbank Nomura mitgeteilt, die EU-Geschäfte künftig über Frankfurt abzuwickeln, wo nach ersten Schätzungen zunächst von etwa 100 Mitarbeitern ausgegangen wird. Andererseits berichtet Daiwa Securities, eine Niederlassung im Herbst mit

¹⁰³ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 4).

¹⁰⁴ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 5).

¹⁰⁵ Vgl. (CBRE, 2017, S. 2).

¹⁰⁶ Vgl. (Colliers Int., 2017e, S. 3).

¹⁰⁷ Vgl. (NAI apollo, 2017c, S. 9).

¹⁰⁸ Vgl. (CBRE, 2017, S. 2).

vorerst ca. 80 Mitarbeitern in Frankfurt zu eröffnen. Beide Institute wickeln derzeit ihre EU-Geschäfte in London ab. Eine konkrete Anmietung habe aber in Frankfurt noch nicht stattgefunden. Nun wird für die kommenden Wochen und Monate mit weiteren Umzugsankündigungen internationaler Kreditinstitute gerechnet.¹⁰⁹

4. London

4.1 Soziodemographische Daten

Der Großraum London gehört mit insgesamt rund 8,80 Mio. Einwohnern im Jahr 2016 zu den führenden Regionen Europas.¹¹⁰ Der Großraum setzt sich zu weiten Teilen aus London und den umliegenden Städten und Ortschaften zusammen und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 1.572 km².¹¹¹ Somit erreicht der Großraum London eine Einwohnerdichte von etwa 5.591 Einwohnern/km² und übersteigt sowohl die Einwohnerdichte des Regionalverbandes Frankfurt-Rhein-Main deutlich um knapp das Sechsfache und die Einwohnerdichte der Stadt Frankfurt um fast das Doppelte.

Der Großraum London umfasst 32 Stadtbezirke, welche auch „London Boroughs“ genannt werden und die City of London, den Stadtkern. Der Londoner Außenbereich erstreckt sich über einer Fläche von ca. 1.254,24 km² und hat bei einer Einwohnerzahl von rund 5,30 Mio. eine Einwohnerdichte von etwa 4.226 Einwohner je km² aufzuweisen. Von den 32 Stadtbezirken befinden sich 13 in „Inner London“, dem Gebiet um die City of London. Hier leben laut Greater London Authority etwa 3,54 Mio. Menschen. Die City of London macht hiervon nur einen kleinen Teil mit 8.800 Einwohnern aus. Der Londoner Innenraum erstreckt sich über eine Fläche von etwa 319,29 km² mit einer Einwohnerdichte von ca. 11.073 Einwohnern/km². Somit ist die Einwohnerdichte im Vergleich mit Frankfurt fast viermal so hoch und der Londoner Innenraum knapp 71 km² größer als Frankfurt. Hieraus resultierend übersteigt die Anzahl der Einwohner des Londoner Innenraums deutlich die der Stadt Frankfurt und zwar um rund 2,80 Mio. Einwohner.¹¹² Mitte des Jahres 2010 lebten in London noch etwa 7,8 Mio. Menschen. Seitdem ist die Zahl der Einwohner um fast eine Million gestiegen. Somit lebten zur Mitte des Jahres 2016 rund 11% mehr Menschen im Großraum London.¹¹³ Die Anzahl der Beschäftigten in der Region London liegt im Jahr 2015 bei etwa 4,74 Mio., welches ungefähr 72,9% der Personen im arbeitsfähigen Alter zwischen 16 und 64 Jahren entspricht. Die Zahl der Arbeitslosen lag im Jahr 2015 bei etwa 290.000 in der gesamten Region, wodurch die

¹⁰⁹ Vgl. (TD Morning News, 2017a).

¹¹⁰ Vgl. (Office for National Statistics, 2017a).

¹¹¹ Vgl. (Greater London Authority, 2016a).

¹¹² Vgl. (Greater London Authority, 2016b).

¹¹³ Vgl. (Office for National Statistics, 2012).

Arbeitslosenquote rund 6,10 % betragen hat.¹¹⁴ Im Jahr 2015 lag das Bruttoinlandsprodukt in Groß-London bei etwa 585.745 Mio. €, im Londoner Innenraum bei ca. 393.079 Mio. € und im Londoner Außenraum somit bei etwa 192.666 Mio. €. Dies entspricht demnach etwa 66.600 € pro Einwohner.¹¹⁵

In den äußeren Bezirken von London befinden sich rund 71,70 % der ca. 5,23 Mio. Einwohner im arbeitsfähigen Alter. Von diesen knapp 3,80 Mio. Personen arbeiten derzeit ca. 80,30 % und somit etwa 3,05 Mio. Menschen. Die Arbeitslosenquote liegt bei 5,90 %. Für den Bereich „Inner London“ liegt die Anzahl der Personen im arbeitsfähigen Alter bei etwa 1,93 Mio. Mit 54,70 % der Einwohner liegt die Innenstadt somit deutlich unter den Werten des Außenbereichs und des Großraum Londons. Etwa 82,30 % und somit ca. 1,40 Mio. der 1,93 Mio. Einwohner im arbeitsfähigen Alter haben derzeit einen Job. Die Arbeitslosenquote liegt mit 6,40 % ebenfalls leicht über dem Durchschnittswert des Großraum Londons.¹¹⁶ Im Vereinigten Königreich kommen im Jahr 2013 etwa 79 % des Bruttoinlandsprodukts aus dem Dienstleistungssektor. Der Anteil ist seit dem Jahr 1948 um 33 % angestiegen.¹¹⁷

Der Großteil der im Großraum London arbeitenden Personen ist im Dienstleistungssektor tätig, im Jahr 2014 waren es etwa 91 % der Beschäftigten. Der prozentuale Anteil übersteigt den von Frankfurt mit 89,10 % leicht. Der Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungssektor in der Region London ist der höchste im gesamten Vereinigten Königreich.¹¹⁸ Dies lässt sich unter anderem durch die große Anzahl an Finanzdienstleistern erklären. Sollte der Brexit jedoch mit einem Verlust der Binnenfreiheit für das Vereinigte Königreich enden, könnte der Anteil zurückgehen und wie bereits in Kapitel 2 erwähnt, der Anteil des Produktionssektors dadurch wieder zunehmen.

Die Bruttowertschöpfung pro Kopf lag im Jahr 2014 laut dem Office for National Statistics in der Region London bei etwa 42.666 £. Dieser Wert ist somit der Höchste im Vereinigten Königreich. Im Vergleich hatte Wales den niedrigsten Wert mit etwa 17.573 £ pro Kopf.¹¹⁹

Der Anteil der im Ausland geborenen Bürger im Großraum London beträgt im Jahr 2015 etwa 36,60 %. Im Innenraum von London liegt der Wert mit 40,10 % am Höchsten. Im Londoner Außenbereich sind es 34,20 %. Den größten Anteil im Großraum London vertreten die

¹¹⁴ Vgl. (Greater London Authority, 2016b).

¹¹⁵ Vgl. (Europäische Kommission (Eurostat), 2017a).

¹¹⁶ Vgl. (Greater London Authority, 2016b).

¹¹⁷ Vgl. (Office for National Statistics, 2016b).

¹¹⁸ Vgl. (Office for National Statistics, 2016b).

¹¹⁹ Vgl. (Office for National Statistics, 2015).

indischen Mitbürger ebenso im Außenraum von London. Im Londoner Innenbereich kommt der größte Teil der Ausländer aus Bangladesch.¹²⁰

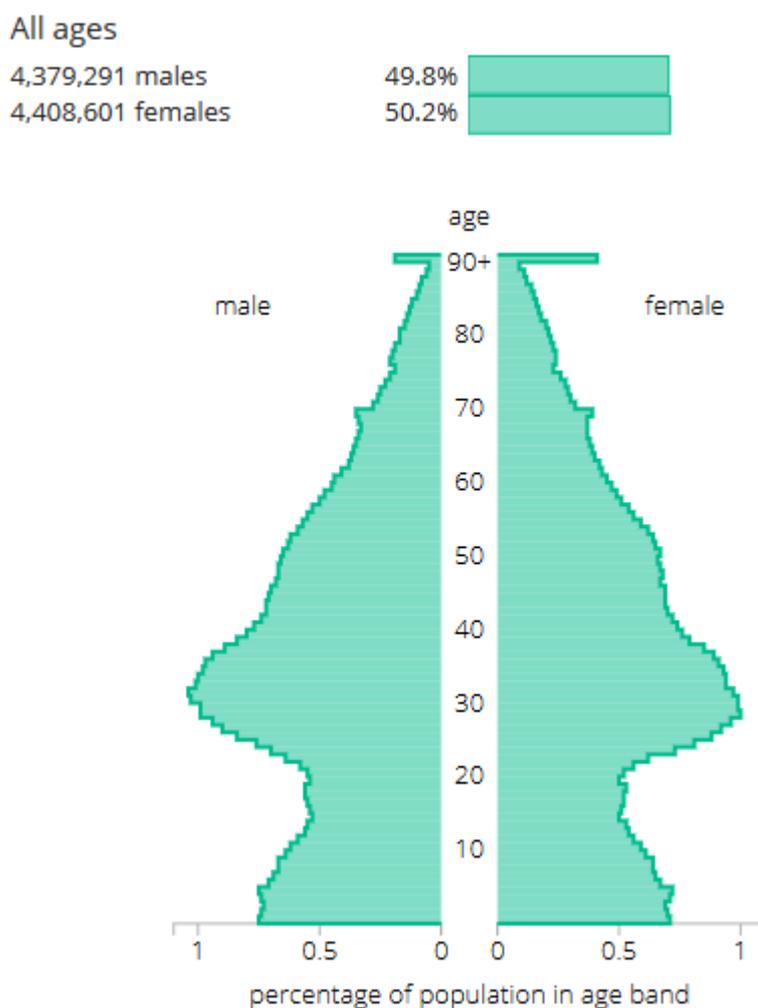
Die Altersstruktur im Jahr 2015 teilt sich im Großraum London wie folgt auf:

Unter 15 Jahre:	ca. 1.228.000 Einwohner	13,90 %
15 bis 64 Jahre:	ca. 6.503.000 Einwohner	73,60 %
Über 64 Jahre:	ca. 1.104.000 Einwohner	12,50 %. ¹²¹

Mit einem Anteil von 73,60 % ist der Großteil der Bevölkerung in der Region London zwischen 15 und 64 Jahre alt. Anhand folgender Abbildung zeigt sich, dass ein großer Anteil der 15 bis 64-Jährigen derzeit im Alter zwischen 30 und 40 Jahren ist. Auffällig sind in der Darstellung die zunehmend schwächer besetzten Jahrgänge der unter 30-Jährigen.

¹²⁰ Vgl. (Greater London Authority, 2016b).

¹²¹ Vgl. (Greater London Authority, 2016b).

Abbildung 4: Altersstruktur im Großraum London im Jahr 2016¹²²

Quelle:

<https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/populationandmigration/populationestimates/bulletins/annualmidyearpopulationestimates/mid2016>.

Neben der wachsenden Bevölkerung in der Region steigt auch die Zahl der Geburten in 2015 weiter an. Im Vergleich zum Vorjahr wurden über 2.200 und somit ca. 1,74 % mehr Geburten registriert. Die Gesamtzahl der Geburten im Großraum beträgt im Jahr 2015 etwa 129.615, wovon 78.598 auf den Außenbereich und 51.017 auf den Innenbereich entfallen.¹²³ Bezugnehmend auf die Zahl der Einwohner besitzt London eine höhere Geburtenrate pro 1.000 Einwohner als der Regionalverband und die Stadt Frankfurt. Auf 1.000 Einwohner kommen somit etwa 14,67 im Großraum London, ca. 14,83 im Londoner Außenbereich und

¹²² (Office for National Statistics, 2017b).

¹²³ Vgl. (Office for National Statistics, 2016a).

im Londoner Innenraum sind es etwa 14,43 Neugeborene. In Frankfurt liegt der Wert bei 11,60 Neugeborenen.

Das Wanderungssaldo von Bürgern des Vereinigten Königreichs in London beträgt im Jahr 2015 - 77.535. Es bedeutet, dass mehr Bürger des Landes aus London rausgezogen sind als rein. Dafür beträgt das internationale Wanderungssaldo von nicht UK-Bürgern 133.901.¹²⁴

Der Wohnflächenbestand im Großraum London umfasst im Jahr 2016 etwa 3.586.000 Wohnungen. Davon entfallen ca. 2.060.045 Wohnungen auf den Außenbereich, ca. 1.521.595 Wohnungen auf den Innenraum und etwa 4.277 Wohnungen auf die City of London. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt im Außenbereich etwa 2,53 Personen je Wohnung, ca. 2,29 Personen je Wohnung im Londoner Innenraum und 1,67 Personen je Haushalt in der City of London.¹²⁵

Die Anzahl der Einpendler nach London liegt im Jahr 2011 bei 793.455 und die Anzahl an in London lebenden und arbeitenden Personen (inkl. Personen die von Zuhause aus arbeiten und Personen ohne festen Arbeitsplatz) liegt laut bei 3.734.844.¹²⁶

4.2 Büromieten und deren Entwicklung

Die Büromieten in London sind im 1. Quartal weiterhin mit die Höchsten in ganz Europa und deutlich vor den Spitzenmieten in Frankfurt. Mit einer Spitzenmiete die seitens der Marktteilnehmer im West End zwischen 105 £/sq ft p.a. und 127,50 £/sq ft p.a. angegeben wird.¹²⁷

Tabelle 8: Angaben diverser Marktteilnehmer zu den Spitzenmieten im West End und deren Veränderungen

Quelle	Spitzenmiete	Veränderung ggü. Vorquartal	Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum
C & W	117,50 £/sq ft (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 2)	- 2,50 £/sq ft ↓ (Cushman & Wakefield, 2016e, S. 6)	- 6 % ↓ (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 7)
BNP Paribas	127,50 £/sq ft (BNP Paribas, 2017c, S. 2)	→ (BNP Paribas, 2017c, S. 2)	- 10,00 £/sq ft ↓ (BNP Paribas, 2016, S. 2)

¹²⁴ Vgl. (Greater London Authority, 2016b).

¹²⁵ Vgl. (Greater London Authority, 2017).

¹²⁶ Vgl. (Census Information Scheme, 2015).

¹²⁷ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 4) und (BNP Paribas, 2017c, S. 2).

JLL	110,00 £/sq ft (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 2)	→ (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 2)	-10,00 £/sq ft ↓ (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 6)
Knight Frank	105,00 £/sq ft (Knight Frank, 2017a, S. 4)	→ (Knight Frank, 2017b, S. 4)	-10,00 £/sq ft ↓ (Knight Frank, 2016a, S. 4)
Savills	105,00 £/sq ft (Savills, 2017f, S. 1)	- 20,00 £/sq ft ↓ (Savills, 2017f, S. 2)	- 12,37 £/sq ft ↓ (Savills, 2017e, S. 2)
Colliers	118,00 £/sq ft (Colliers Int., 2017c, S. 9)	→ (Colliers Int., 2017d, S. 9)	- 7,00 £/sq ft ↓ (Colliers Int., 2016b, S. 6)
Carter Jonas	120 £/sq ft (Carter Jonas, 2017, S. 8)	k. A.	- 10 £/sq ft ↓ (Carter Jonas, 2016b, S. 12)

Die oben angeführte Tabelle bezieht sich auf die Spitzenmieten im Teilmarkt „West End“, indem derzeit die höchsten Mieten in London erzielt werden. Die örtlichen Marktteilnehmer sind unterschiedlicher Auffassung über die Wertveränderungen der Spitzenmieten im Quartalsvergleich. Von den sieben untersuchten Marktberichten wird in vier eine gleichgebliebene Spitzenmiete im Vergleich mit dem 4. Quartal 2016 angegeben, zwei (Cushman & Wakefield sowie Savills) berichten von gesunkenen Spitzenmieten in Höhe von 2,50 £/sq ft respektive 20,00 £/sq ft. Carter Jonas macht keine Angaben zu den wertmäßigen Veränderungen der Spitzenmiete. In der Betrachtung der Spitzenmiete im Vergleich mit dem 1. Quartal 2016 besteht Einigkeit über die wertmäßige Veränderung. In allen untersuchten Marktberichten wird von gesunkenen Spitzenmieten berichtet. Cushman & Wakefield meldet eine Reduzierung von 6 %. Die restlichen Marktteilnehmer weisen eine Verminderung zwischen 7,00 £/ sq ft und 12,37 £/sq ft. Der Großteil der örtlichen Maklerunternehmen berichtet jedoch von einer Reduzierung der Spitzenmiete im West End um ca. 10,00 £/sq ft. Als Grund für die gesunkenen Spitzenmieten nennen BNP Paribas, Carter Jonas und Colliers International einen Rückgang der Nachfrage in den Kernmärkten (West End, City).¹²⁸ Zudem erwähnt Colliers International einen Abwärtstrend aufgrund der gestiegenen Verfügbarkeit von Objekten in den Spitzenlagen.¹²⁹ Bereits zum Jahreswechsel wurde in den Kernmärkten besonders im West End laut Colliers International ein Rückgang der Spitzenmiete beobachtet. Im Jahresvergleich sei diese um etwa 5,20 % gesunken.¹³⁰

¹²⁸ Vgl. (BNP Paribas, 2017c, S. 2), (Carter Jonas, 2017, S. 2) und (Colliers Int., 2017c, S. 4).

¹²⁹ Vgl. (Colliers Int., 2017c, S. 8).

¹³⁰ Vgl. (Colliers Int., 2017d, S. 3).

Die Spitzenmieten in den restlichen, zentral gelegenen Teilmärkten, City, City Fringe, Midtown und South Bank werden die Mieten seitens der Marktteilnehmer zwischen 62,50 £/sq ft und 92,50 £/sq ft angegeben.¹³¹ In folgender Tabelle werden die Spitzenmieten nach Lage und Quelle aufgezeigt. Für die Auswertung wurde sich auf die zentralen Teilmärkte mit den höchsten Spitzenmieten beschränkt.

Tabelle 9: Spitzenmieten in zentralen Teilmärkten im 1. Quartal 2017 in London

Quelle	Midtown	City	City Fringe	South Bank
BNP Paribas (BNP Paribas, 2017c, S. 2 f)	80,00 £/sq ft „Convent Garden“	80,00 £/sq ft „City Tower“	65,00 £/sq ft „City Fringe“	63,00 £/sq ft „South Bank“
Carter Jonas (Carter Jonas, 2017, S. 8)	82,50 £/sq ft „Convent Garden“	92,50 £/sq ft „Insurance District“	67,50 £/sq ft „City Fringe“	67,50 £/sq ft „South Bank“
Colliers Int. (Colliers Int., 2017c, S. 9)	84,00 £/sq ft „Convent Garden“	70,00 £/sq ft „City Core“	k. A.	67,50 £/sq ft „South Bank“
C & W (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 6)	87,50 £/sq ft „Soho & Convent Garden“	68,50 £/sq ft „City Core“	65,00 £/sq ft „Clerkenwell & Shoreditch“	65,00 £/sq ft „South Bank“
JLL (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 11)	80,00 £/sq ft „Convent Garden“	70,00 £/sq ft „Central“	70,00 £/sq ft „Shoreditch“	62,50 £/sq ft „South Bank“

Die höchste Spitzenmiete wird derzeit neben dem West End im Kern der Stadt erzielt. Laut Carter Jonas werden am Standort Mieten von bis zu 92,50 £/sq ft erreicht.¹³² Die Spanne der Spitzenmiete im Kern der Stadt ist jedoch sehr groß und reicht bis zu einem Tiefstwert laut Cushman & Wakefield von 68,50 £/sq ft.¹³³ Grund hierfür können unterschiedliche Abgrenzungen der Teilmärkte durch die einzelnen Maklerunternehmen in ihren Marktberichten sein, wodurch einzelne Standorte in den Marktberichten der verschiedenen Maklerhäuser unterschiedlichen Teilmärkten zugeordnet werden. Am Standort „Convent Garden“ werden Spitzenmieten zwischen 80,00 £/sq ft und 87,50 £/sq ft verzeichnet. Im Teilmarkt „City Fringe“, welcher südlich und östlich den Stadtkern eingrenzt, werden seitens der örtlichen Marktteilnehmer Spitzenmieten zwischen 65,00 £/sq ft und 70,00 £/sq ft registriert. Für den Teilmarkt „South Bank“, der sich südlich der Themse befindet, werden Spitzenmieten von 62,50 £/sq ft bis 67,50 £/sq ft angegeben.

¹³¹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 11) und (Carter Jonas, 2017, S. 8).

¹³² Vgl. (Carter Jonas, 2017, S. 8).

¹³³ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 6).

Bezüglich der Veränderungen der Spitzenmiete gegenüber dem Vorquartal berichtet BNP Paribas von stagnierenden Werten.¹³⁴ Colliers International, Cushman & Wakefield sowie Jones Lang LaSalle berichten für die Teilmärkte „City“, „City Fringe“ und „South Bank“ ebenfalls von gleich gebliebenen Spitzenmieten.¹³⁵ Für den Teilmarkt „Midtown“ hingegen wird seitens Colliers International eine reduzierte Spitzenmiete im Vergleich zum 4. Quartal 2016 angegeben. Die Reduzierung liegt mit etwa 0,50 £/sq ft nur leicht unter dem Ergebnis des Vorquartals.¹³⁶

Im Jahresvergleich der Spitzenmieten in den zentralen Teilmärkten ohne das West End sind die örtlichen Marktteilnehmer unterschiedlicher Auffassung über die wertmäßige Veränderung. Für den Teilmarkt „Midtown“ werden unterschiedliche Entwicklungen der Spitzenmieten deutlich. In den Marktberichten zum 1. Quartal 2016 berichteten BNP Paribas sowie Cushman & Wakefield von gleichgebliebenen Spitzenmieten. Diese stagniert demnach auf einem Wert von 80,00 £/sq ft respektive 87,50 £/sq ft.¹³⁷ Colliers International berichtet im Vergleich zum 1. Quartal 2016 von leicht gesunkenen Spitzenmieten. Im Vorjahresquartal lag diese im Teilmarkt „Midtown“ bei 85,00 £/sq ft. Die Differenz beträgt somit zum 1. Quartal 2017 – 1,00 £/sq ft.¹³⁸ Seitens Jones Lang LaSalle werden im Jahresvergleich hingegen leicht gestiegene Spitzenmieten angegeben. Zum 1. Quartal 2016 wurde im „Central London Office Market Report“ von JLL eine Spitzenmiete von 79,00 £/sq ft ausgewiesen. Somit werden ein Jahr später, zum 1. Quartal 2017, 1,00 £/sq ft mehr erzielt als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.¹³⁹

Die sogenannten „occupancy costs“ werden seitens Jones Lang LaSalle ausgewiesen. Eine genaue Definition, was in diesen enthalten ist, wurde jedoch nicht veröffentlicht. CBRE definiert die „occupancy costs“ als Kosten für die Miete inklusive Steuern und Nebenkosten.¹⁴⁰ Diese belaufen sich im West End („Mayfair“ und „St. James’s“) auf 169,99 £/sq ft.¹⁴¹ Gegenüber dem Vorquartal sind diese um 0,95 £/sq ft gestiegen.¹⁴² Zum 1. Quartal 2016 wurden seitens Jones Lang LaSalle „occupancy costs“ in Höhe von 179,04 £/sq ft im West End ausgewiesen.¹⁴³ Diese sind somit knapp 10,00 £/sq ft höher als im 1. Quartal 2017. Dies wird durch die Spitzenmiete exklusive Steuern und Nebenkosten, welche sich im Jahresverlauf

¹³⁴ Vgl. (BNP Paribas, 2017c, S. 3).

¹³⁵ Vgl. (Colliers Int., 2017d, S. 9), (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 6) und (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 11).

¹³⁶ Vgl. (Colliers Int., 2017d, S. 9).

¹³⁷ Vgl. (BNP Paribas, 2016, S. 2 f) und (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 7).

¹³⁸ Vgl. (Colliers Int., 2016b, S. 6).

¹³⁹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 11).

¹⁴⁰ Vgl. (CBRE, 2016a).

¹⁴¹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 11).

¹⁴² Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 11).

¹⁴³ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 11).

um 10 £/sq ft reduziert haben begründet. In den anderen zentralen Teilmärkten wie „Convent Garden“ betragen die „occupancy costs“ zu Jahresbeginn 119,13 £/sq ft.¹⁴⁴ Gegenüber dem Vorquartal wurde demnach ein Anstieg von 1,54 £/sq ft und gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum um 2,54 £/sq ft verzeichnet. Zwischen dem 1. Quartal und dem 4. Quartal 2016 wurde ein Anstieg der Spitzenmiete beobachtet, wodurch der Anteil der „occupancy costs“ sich in diesem Zeitraum nicht verändert hat.¹⁴⁵ Die „occupancy costs“ in den Teilmärkten „Central“, „Shoreditch“ und „South Bank“ liegen im 1. Quartal 2017 laut Jones Lang LaSalle etwa 26,16 £/sq ft bis 35,92 £/sq ft über den ausgewiesenen Spitzenmieten.¹⁴⁶ Gegenüber dem 4. Quartal 2016 sind die „occupancy costs“ in den aufgeführten Teilmärkten gesunken. Jones Lang LaSalle berichtete im Vorquartal diesbezüglich von Werten, welche etwa 20,91 £/sq ft bis 30,61 £/sq ft über den angegebenen Spitzenmieten liegen.¹⁴⁷ Die Nebenkosten sind somit zu Beginn des Jahres 2017 um 1,44 £/sq ft bis 5,31 £/sq ft gestiegen. Gründe für den Anstieg wurden nicht genannt. Diese Veränderung hat sich über das komplette Jahr 2016 ergeben. Bereits im 1. Quartal 2016 wurde der Anteil an Nebenkosten dementsprechend angegeben.¹⁴⁸

Sogenannte „average rents“ werden seitens Savills bekanntgegeben. Diese sind jedoch nur bedingt in die Teilmärkte untergliedert. Für den Teilmarkt „West End“ werden laut Savills im März 2017 für „Grade A“ Objekte durchschnittliche Mieten von 85,03 £/sq ft und für „Grade B“ Objekte Durchschnittsmieten von 57,48 £/sq ft genannt. Im Dezember 2016 lagen diese noch leicht darunter mit 84,45 £/sq ft im „Grade A“ Segment und 56,26 £/sq ft im „Grade B“ Segment.¹⁴⁹ Im März 2016 lagen die durchschnittlichen Mieten gemäß Savills bei 71,91 £/sq ft für „Grade A“ Objekte und bei 53,71 £/sq ft für „Grade B“ Objekte.¹⁵⁰

Für den Teilmarkt „City“ werden „average rents“ im März 2017 für „Grade A“ Objekte von 60,59 £/sq ft und für „Grade B“ Objekte von 49,29 £/sq ft ausgewiesen. Im Dezember des Vorjahres lagen die durchschnittlichen Mieten in Objekten der Klasse „Grade A“ mit 62,40 £/sq ft noch leicht darüber und die Mieten für „Grade B“ Objekte mit 45,50 £/sq ft leicht darunter.¹⁵¹

Häufig werden bei gewerblichen Mietverträgen dem Mieter Incentives gewährt. Diese werden im Mietvertrag festgehalten. Incentives haben auf den Verkehrswert eine ähnliche Auswirkung wie leerstehende Flächen. Der einzige Unterschied ist, dass die umlagefähigen

¹⁴⁴ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 11).

¹⁴⁵ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 11) und (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 11).

¹⁴⁶ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 11).

¹⁴⁷ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 11).

¹⁴⁸ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 11).

¹⁴⁹ Vgl. (Savills, 2017f, S. 2).

¹⁵⁰ Vgl. (Savills, 2017e, S. 2).

¹⁵¹ Vgl. (Savills, 2017b, S. 2).

Bewirtschaftungskosten vom Mieter gezahlt werden.¹⁵² Zusätzlich werden den neuen Mietern häufig Ausbaurückstellungen gewährt.

Seitens Carter Jonas werden für die einzelnen Teilmärkte mietfreie Zeiten angegeben. In folgender Tabelle werden diese aufgelistet.

Tabelle 10: Durchschnittliche mietfreie Zeit in den unterschiedlichen Teilmärkten in Q1 2017¹⁵³

Teilmarkt	5 Jahre Vertragslaufzeit	10 Jahre Vertragslaufzeit
City (Prime)	9 – 12	18 – 24
City Fringe (Shoreditch)	7 – 11	15 – 24
West End - Mayfair (Prime)	7 – 10	15 – 19
Midtown (Convent Garden)	7 – 10	16 – 19
South Bank	8 – 10	16 – 20

Tabelle 11: Durchschnittliche mietfreie Zeit in den unterschiedlichen Teilmärkten in Q1 2016¹⁵⁴

Teilmarkt	5 Jahre Vertragslaufzeit	10 Jahre Vertragslaufzeit
City (Prime)	7 – 10	16 – 22
City Fringe (Shoreditch)	4 – 7	9 – 15
West End - Mayfair (Prime)	5 – 8	10 – 15
Midtown (Convent Garden)	7 – 9	15 – 17
South Bank	5 – 8	15 – 17

Die in den Tabellen aufgeführten mietfreien Zeiten stellen die in den einzelnen Quartalen gewährten Incentives für Vertragsabschlüsse ab 5.000 sq ft dar. Deutlich wird dabei, dass aufgrund der zurückgegangenen Nachfrage die Vermieter den Mietern längere mietfreie Zeiten gewähren. Carter Jonas berichtet von längeren mietfreien Zeiten seit dem EU-Referendum. Bei Mietverträgen von fünf Jahren und länger werden durchschnittlich 1 – 3 Monate und bei Mietverträgen von zehn Jahren und länger werden durchschnittlich 2 – 4 Monate mehr als zuvor gewährt.¹⁵⁵ Somit wird deutlich, dass potenzielle Mieter aufgrund der Entscheidung für einen Austritt aus der EU zögern und die Nachfrage nach Büroflächen in London etwas nachgelassen hat. Carter Jonas beschreibt dies ebenfalls als eine Reaktion der Vermieter auf die derzeit geringe Nachfrage nach Büroflächen in London.¹⁵⁶ Knight Frank berichtet im 1.

¹⁵² Vgl. (Simon T. , 2015, S. 240).

¹⁵³ Vgl. (Carter Jonas, 2017, S. 7).

¹⁵⁴ Vgl. (Carter Jonas, 2016b, S. 8).

¹⁵⁵ Vgl. (Carter Jonas, 2017, S. 2).

¹⁵⁶ Vgl. (Carter Jonas, 2017, S. 2).

Quartal 2017 von unveränderten mietfreien Zeiten gegenüber dem Vorquartal mit 18 – 21 Monaten im West End bei Vertragslaufzeiten von über zehn Jahren. Im Teilmarkt City nennt Knight Frank ebenfalls unveränderte mietfreie Zeiten im Vergleich mit dem 4. Quartal 2016 von 21 – 24 Monaten.¹⁵⁷ Im 3. Quartal 2016 berichtete Knight Frank von gestiegenen mietfreien Zeiten und begründet dies durch das EU-Referendum. Zuvor stagnierten die mietfreien Zeiten seit über einem Jahr.¹⁵⁸ Im 1. Quartal 2016 wurde von Knight Frank von mietfreien Zeiten im West End von 15 Monaten und im Teilmarkt City von 18 – 21 Monaten berichtet.¹⁵⁹

Für den weiteren Jahresverlauf gehen die Experten von Carter Jones davon aus, dass die Mieten weiter rückläufig sein werden. Die Vermieter werden auf die derzeit schwache Nachfrage mit reduzierten Angebotsmieten reagieren, speziell bei Objekten, die bereits seit längerer Zeit am Markt angeboten werden. Laut dem Research-Team werden sich in den nächsten 18 bis 24 Monaten die Büromieten in allen Londoner Teilmärkten um 8 – 12 % verringern, besonders jedoch in den Teilmärkten „City“, „Docklands“ und „Viktoria“. In diesen Teilmärkten berichtet Carter Jonas von den höchsten Leerständen, weshalb diese auf Mieter angewiesen sind, die große Flächen von 15.000 sq ft und mehr suchen. Bei dieser Größenordnung ist die Nachfrage derzeit jedoch am geringsten. Zusätzlich geht der Trend hin zu längeren mietfreien Zeiten und höheren Mietnächlässen. In diesem Zusammenhang entstehen häufiger kürzere Vertragslaufzeiten mit einer höheren Frequenz an Kündigungsoptionen für die Mieter.¹⁶⁰ Seitens Colliers International wird weiterhin von Incentives auf einem hohen Niveau ausgegangen. Es wird im weiteren Jahresverlauf mit weiteren Zugeständnissen gegenüber den Mietern gerechnet, welche sich auf die Mietreduzierung fokussieren werden.¹⁶¹ Cushman & Wakefield geht für den weiteren Jahresverlauf von einer größeren Flexibilität in Bezug auf die geschlossenen Mietverträge aus, da sich die Mieter gegenüber den Unsicherheiten, welche der Brexit mit sich bringt, absichern möchten. Bezüglich der Spitzenmieten berichten die Experten von Cushman & Wakefield über das Gesamtjahr von einer Reduzierung um 4 – 5 %. Die Spitzenmieten werden sich aber voraussichtlich bis 2018 wieder stabilisieren.¹⁶²

¹⁵⁷ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 4 f).

¹⁵⁸ Vgl. (Knight Frank, 2016c, S. 4 f).

¹⁵⁹ Vgl. (Knight Frank, 2016a, S. 4 f).

¹⁶⁰ Vgl. (Carter Jonas, 2017, S. 2).

¹⁶¹ Vgl. (Colliers Int., 2017d, S. 3).

¹⁶² Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 2).

4.3 Kaufpreise und deren Entwicklung

4.3.1 „Central London“

Das Jahr 2016 wurde bezugnehmend auf das Transaktionsvolumen seitens der örtlichen Marktteilnehmer als ein unterdurchschnittliches Jahr im Gesamtmarkt „Central London“ bezeichnet. Cushman & Wakefield berichtet von einem Transaktionsvolumen für Büroimmobilien von 13,6 Mrd. £, welches somit etwa 26 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt von ca. 18,4 Mrd. £ liegt.¹⁶³ Jones Lang LaSalle veröffentlichte für das Gesamtjahr 2016 ein Bürotransaktionsvolumen von 12,9 Mrd. £ für Central London. Somit hat das Volumen im Vergleich zu den letzten drei Jahren deutlich abgenommen. Die Volumina lagen von 2013 bis einschl. 2015 über 18 Mrd. £. Trotz dessen ist die Nachfrage bei internationalen Investoren weiterhin hoch und für die hochwertigen Objekte gibt es weiterhin eine Vielzahl von Angeboten. Laut Jones Lang LaSalle waren im Jahr 2016 private Investoren sehr aktiv und haben somit den Rückgang der institutionellen Investoren leicht abgefangen. Begründet wurde der Rückgang der institutionellen Investoren am Markt durch die Vorsicht im Umgang mit der politischen Situation im Vereinigten Königreich.¹⁶⁴ Für die gestiegene Aktivität der privaten Investoren nennt Cushman & Wakefield die Schwäche des Britischen Pfunds als Begründung. Aufgrund des Brexits hat eine Polarisierung am Käufermarkt stattgefunden. Dieser wird laut Cushman & Wakefield derzeit mit drei Vierteln der Investoren aus Übersee dominiert.¹⁶⁵

Zum Ende des Jahres 2016 wurden ungefähr die Hälfte der Deals und ca. 30 % der Verhandlungen abgeschlossen, die während der Brexit-Entscheidung verhandelt wurden.¹⁶⁶ Seitens Cushman & Wakefield wurde im 4. Quartal 2016 ein „Brexit Tracker“ veröffentlicht. Dieser stellt die Transaktionen dar, die seit Juli 2016 bereits abgeschlossen wurden, sich noch in den Verhandlungen befinden, seitdem im Angebot sind und abgebrochen wurden.

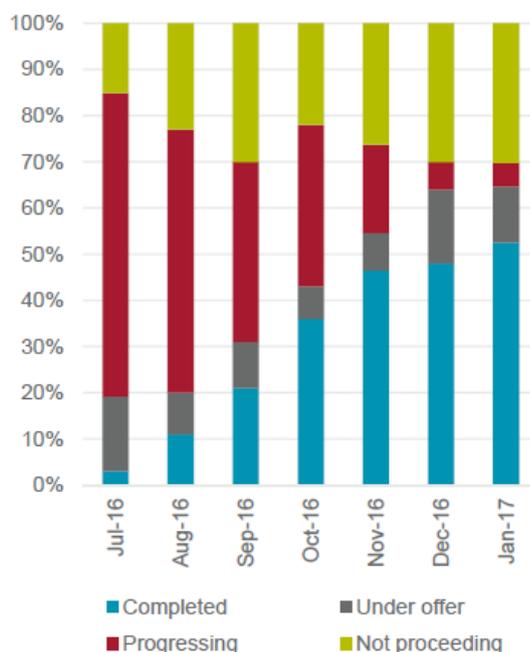
¹⁶³ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 7).

¹⁶⁴ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2).

¹⁶⁵ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 7).

¹⁶⁶ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 7).

Abbildung 5: Brexit Tracker von Cushman & Wakefield



Quelle:

http://www.cushmanwakefield.com/~/media/reports/uk/Central%20London%20Marketbeat%20Q4%202016.pdf?_ga=2.15916211.443391459.1499953299-1817663605.1493212487

Die Abbildung zeigt, dass bis Januar 2017 über 80 % der Transaktionen entweder abgeschlossen oder abgebrochen wurden. Ein kleiner Teil befindet sich noch in der Verhandlung und ein weiterer Teil wurde im Betrachtungszeitraum noch am Markt angeboten.

Für das 1. Quartal 2017 wird seitens der Marktteilnehmer von einem erfolgreichen Jahresstart berichtet. Das Investmentvolumen von Büroimmobilien wird zwischen 4,20 Mrd. £ (JLL) und 4,72 Mrd. £ (Knight Frank) angegeben.¹⁶⁷ In der nachfolgenden Tabelle werden die Angaben der unterschiedlichen Marktteilnehmer dargestellt.

Tabelle 12: Das Investmentvolumen für Büroimmobilien in „Central London“ und dessen Veränderungen

	C & W	JLL	Knight Frank
Transaktionsvolumen	4,21 Mrd. £ (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 7)	4,20 Mrd. £ (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 2)	4,72 Mrd. £ (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	+ 23,80 % (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 7)	- 2,30 % (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2)	+ 13 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)

¹⁶⁷ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 2) und (Knight Frank, 2017a, S. 10)

Veränderungen ggü. Q3 2016	+ 29,90 % (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 8)	+ 82,60 % (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 2)	+ 106 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 13,80 % (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 5)	+ 50 % (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 2)	+ 114 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)

Im 1. Quartal 2017 ist laut Angabe von JLL und Knight Frank das Transaktionsvolumen für Büroimmobilien mit + 50 % respektive + 114 % deutlich höher als im 1. Quartal 2016. Begründen lässt sich dieser Umstand durch die damalige Verunsicherung der Investoren, ob es zu einem Brexit im Vereinigten Königreich kommt oder nicht. Cushman und Wakefield berichtet hingegen von einem höheren Investitionsvolumen um 13,80 % gegenüber dem 1. Quartal 2016. Vergleicht man die Volumina aus dem 1. Quartal 2017 mit den Veränderungen gegenüber dem 3. Quartal 2016, werden die kurzfristigen Auswirkungen des Brexits erkennbar. JLL und Knight Frank nennen gegenüber dem 3. Quartal einen Zuwachs in Höhe von ca. 82,60 % bzw. 106 %. Cushman & Wakefield dagegen berichtet von einem Zuwachs um 29,90 %. Zudem liegt das Volumen im 3. Quartal 2016 30 % unter dem Durchschnitt der 3. Quartale in den letzten fünf Jahren.¹⁶⁸ Seitens Jones Lang LaSalle wird zum 3. Quartal 2016 ein Transaktionsvolumen „year to date“ ausgewiesen, das 26 % unter dem des vergleichbaren Vorjahreszeitraums liegt.¹⁶⁹ Dieses vergleichsweise niedrige Zwischenergebnis spiegelt die Unsicherheit der Investoren aufgrund des Brexit-Votums und der Austrittsentscheidung wieder. Zum Ende des Jahres 2016 erreichte das Transaktionsvolumen wieder eine Höhe, die laut Knight Frank und Cushman & Wakefield nur 13 % bzw. 23,80 % unter dem Ergebnis im 1. Quartal 2017 liegt. Jones Lang LaSalle berichtet sogar von einem Volumen das sich ca. 2,30 % über dem aus dem 1. Quartal 2017 befindet. Begründet wird dies durch die Aktivität der privaten Investoren, die somit die Zurückhaltung der institutionellen Investoren in Teilen abgefangen haben.¹⁷⁰

Für die genauere Betrachtung des Büroimmobilienmarktes werden im Folgenden die Transaktionsvolumina in den Teilmärkten „West End“ und „City“ im Zeitraum zwischen dem 1. Quartal 2016 und dem 1. Quartal 2017 dargestellt.

¹⁶⁸ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 5).

¹⁶⁹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 2).

¹⁷⁰ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2).

4.3.2 Teilmarkt „West End“

In folgender Tabelle wird das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien im Teilmarkt „West End“ dargestellt. Des Weiteren werden die Veränderungen des 1. Quartals 2017 mit den Ergebnissen des Vorquartals (4. Quartal 2016), des 3. Quartals 2016 und des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (1. Quartal 2016) aufgrund möglicher Auswirkungen der Brexit-Entscheidung gegenübergestellt.

Tabelle 13: Das Investmentvolumen für Büroimmobilien im Teilmarkt „West End“ und dessen Veränderungen

	C & W	JLL	Knight Frank
Transaktionsvolumen	1,85 Mrd. £ (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 12)	1,80 Mrd. £ (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6)	2,13 Mrd. £ (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	+ 23,30 % (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 12)	+ 12,50 % (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 6)	+ 42 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderungen ggü. Q3 2016	- 2,60 % (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 12)	+ 38,50 % (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 6)	+ 88,50 % (Knight Frank, 2016c, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+/- 0 % (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 18)	+ 12,50 % (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 6)	+ 117 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)

Die Maklerunternehmen sind unterschiedlicher Auffassungen über die prozentualen Veränderungen im „West End“ im angegebenen Zeitraum. Vergleicht man das Investitionsvolumen für Büroimmobilien aus dem 1. Quartal 2017 mit den Veränderungen gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum, ergeben sich Schwankungen zwischen 0 % und + 117 %. Das vergleichsweise niedrige Investitionsvolumen begründete Knight Frank im 1. Quartal 2016 mit dem hohen Investitionsvolumen am Ende des Jahres 2015 von 2,80 Mrd. £.¹⁷¹ Jones Lang LaSalle berichtet von durchschnittlich 1,30 Mrd. £ im 1. Quartal in den letzten 10 Jahren. Somit liegt das Transaktionsvolumen zu Beginn der Jahre 2016 und 2017 über dem zehnjährigen Durchschnitt.¹⁷² Seitens Cushman & Wakefield werden das 1. Quartal 2016 sowie 2017 als umsatzstark mit einem 32 % höheren Umsatz als im 1. Quartal 2015 bezeichnet.¹⁷³ Im Vergleich mit dem 1. Quartal 2017 ist das Transaktionsvolumen laut Jones Lang LaSalle und Knight Frank im 3. Quartal 2016 deutlich geringer. Knight Frank berichtet

¹⁷¹ Vgl. (Knight Frank, 2016a, S. 4 f).

¹⁷² Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6).

¹⁷³ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 18).

von einem Volumen das 10 % unterhalb des Langzeitdurchschnitts liegt.¹⁷⁴ Jones Lang LaSalle hingegen schätzt das Transaktionsvolumen ungefähr gleich dem zehnjährigen Durchschnitt ein.¹⁷⁵ Das Investmentvolumen in den ersten drei Quartalen im Jahr 2016 wurde nach den Angaben von Cushman & Wakefield auf 5,20 Mrd. £ geschätzt und lag somit 15 % unterhalb dem Fünfjahresschnitt. Eine Begründung hierfür wurde nicht angegeben.¹⁷⁶ Im 1. Quartal 2017 wurde seitens der Maklerunternehmen vergleichsweise viel investiert. Cushman & Wakefield spricht von einem Rekordergebnis, das 14 % über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre im ersten Quartal liegt und begründet das hohe Volumen durch eine hohe Anzahl an Flächen die dem Markt hinzugeführt wurden.¹⁷⁷ Seitens Jones Lang LaSalle wird von einem Transaktionsvolumen berichtet, das 0,30 Mrd. £ über dem Zehnjahresdurchschnitt von 1,30 Mrd. £ liegt. Grund hierfür sind unter anderem Investoren aus Hong Kong, die mit einem Anteil von 780 Mio. £ bzw. 45 % den Markt im ersten Quartal dominiert haben. Gegenüber dem Hong Kong Dollar hat der Pfund Sterling seit dem Brexit-Votum ca. 15 % eingebüßt, weshalb die Investoren verhältnismäßig günstig am Markt kaufen können.¹⁷⁸ Das Transaktionsvolumen wird von Knight Frank mit 2,13 Mrd. £ im 1. Quartal 2017 angegeben. Dieser Wert liegt 42 % über dem Ergebnis aus dem Vorquartal und 78 % über dem quartalsweisen Langzeitdurchschnitt von 1,20 Mrd. £. Zudem gab es 20 Transaktionen mit einem durchschnittlichen Transaktionsvolumen von 107 Mio. £. Im Vorquartal lag der Wert noch bei 51 Mio. £. Knight Frank berichtet ebenfalls von einem hohen Marktanteil der Investoren aus Übersee. Sie dominieren den Markt derzeit mit einem Anteil am Investitionsvolumen von 69 %.¹⁷⁹

Die Spitzenrenditen im Teilmarkt „City“ sind nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. In folgender Tabelle werden diese und ihre Veränderungen gegenüber den vergangenen Quartalen dargestellt.

¹⁷⁴ Vgl. (Knight Frank, 2016c, S. 4).

¹⁷⁵ Vgl. (Knight Frank, 2016c, S. 6).

¹⁷⁶ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 12).

¹⁷⁷ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 12).

¹⁷⁸ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6).

¹⁷⁹ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 4).

Tabelle 14: Spitzenrenditen und ihre Veränderungen im Teilmarkt "West End"

	C & W	JLL	Knight Frank
Spitzenrendite	3,25 % (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 12)	3,50 % (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 3)	3,50 % (Knight Frank, 2017a, S. 4)
Veränderung ggü. Vorquartal	+/- 0 bp (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 12)	+/- 0 bp (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 6)	+/- 0 bp (Knight Frank, 2017a, S. 4)
Veränderungen ggü. Q3 2016	+/- 0 bp (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 12)	+/- 0 bp (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 6)	+/- 0 bp (Knight Frank, 2016c, S. 4)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+/- 0 bp (Cushman & Wakefield, 2016a)	+/- 0 bp (Jones Lang LaSalle, 2016b)	+/- 0 bp (Knight Frank, 2017a, S. 4)

Im Teilmarkt „West End“ werden Spitzenrenditen seitens Jones Lang LaSalle und Knight Frank von 3,50 % im 1. Quartal 2017 angegeben. Cushman & Wakefield berichtet hingegen von einer Spitzenrendite, die mit 3,25 % darunterliegt. Einigkeit zwischen den örtlichen Marktteilnehmern besteht über die Veränderung seit Beginn des Jahres 2016. Die Spitzenrenditen haben sich seitdem nicht verändert.

Seitens Jones Lang LaSalle werden die angegebenen Spitzenrenditen nach Investitionsvolumen untererteilt. Im 1. Quartal 2017 wird keine Aufteilung genannt. Im 4. Quartal 2016 hingegen wurde für Objekte bis 10 Mio. £ von einer Spitzenrendite von 3,50 %, für Investitionen zwischen 10 Mio. £ und 80 Mio. £ von 3,75 % und für die Größenordnung über 80 Mio. £ von 4,00 % berichtet,¹⁸⁰ welche über den gesamten Jahresverlauf unverändert sind.¹⁸¹

Bis zum Ende des Jahres 2017 wird seitens Cushman & Wakefield mit einer Reduzierung der Spitzenrendite um 0,25 % gerechnet.¹⁸² Begründet wird diese Angabe jedoch nicht. Knight Frank hingegen geht von stagnierenden Spitzenrenditen aufgrund des weiterhin hohen Eigenkapitals, das in Immobilien im Teilmarkt „West End“ investiert wird, aus.¹⁸³

Zu den größten Transaktionen im 1. Quartal 2017 im Teilmarkt zählen laut Cushman & Wakefield der Verkauf des „One Rathbone Square“ in Fitzrovia für ca. 435 Mio. £, der Verkauf der „1 Kingdom Street“ für etwa 291,10 Mio. £ und der Verkauf der „180 Wardour Street“ in

¹⁸⁰ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 6).

¹⁸¹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 6) und (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 6).

¹⁸² Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 12).

¹⁸³ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 4).

Soho für rund 260 Mio. £.¹⁸⁴ Jones Lang LaSalle nennt als die beträchtlichsten Investitionen ebenfalls diese drei Verkäufe, ergänzt jedoch die „net initial yield“ und die Kapitalwerte der abgeschlossenen Transaktionen. Für den Verkauf des „One Rathbone Square“ wird eine Nettoanfangsrendite von 4,25 % und ein Kapitalwert von 1.792 £/sq ft genannt. Die „1 Kingdom Street“ wurde zu einer Nettoanfangsrendite von 4,86 % und einem Kapitalwert von 1.102 £/sq ft veräußert. Für das Büro- und Geschäftshaus in der „180 Wardour Street“ in Soho wurden Nettoanfangsrenditen von 3,75 % für den Büro- und 2,75 % für den Einzelhandelsgebäudeteil sowie ein Kapitalwert für das gesamte Gebäude von 2.910 £/sq ft erzielt.¹⁸⁵

Exkurs:

Die „net initial yield“ entspricht seitens Simon der deutschen Nettoanfangsrendite, die annähernd dem deutschen Liegenschaftszinssatz entspricht. Sie setzt sich zusammen aus dem Grundstücksrohertrag abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten und wird dividiert durch den Kaufpreis inklusive der Gewerbesteuer und der Ankaufsnebenkosten.¹⁸⁶

4.3.3 Teilmarkt „City“

In folgender Tabelle wird das Transaktionsvolumen von Büroimmobilien im Teilmarkt „City“ dargestellt. Des Weiteren werden die Zahlen des 1. Quartals 2017 mit den Ergebnissen des Vorquartals (4. Quartal 2016), des 3. Quartals 2016 und des vergleichbaren Vorjahreszeitraums (1. Quartal 2016) aufgrund möglicher Auswirkungen der Brexit-Entscheidung gegenübergestellt.

Tabelle 15: Das Investmentvolumen für Büroimmobilien im Teilmarkt „City“ und dessen Veränderungen

	C & W	JLL	Knight Frank
Transaktionsvolumen	2,36 Mrd. £ (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 19)	2,40 Mrd. £ (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8)	2,59 Mrd. £ (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	- 3,60 % (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 19)	- 7,70 % (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 8)	- 2 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderungen ggü. Q3 2016	+ 81,50 % (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 19)	+ 154 % (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 8)	+ 123 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)

¹⁸⁴ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 12).

¹⁸⁵ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6).

¹⁸⁶ Vgl. (Simon J. , 2016, S. 35).

Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 27,60 % (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 18)	+ 100 % (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 8)	+ 111 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
---	---	---	--

Die Maklerunternehmen sind ähnlicher Auffassungen über die prozentualen Veränderungen im Teilmarkt „City“ im angegebenen Zeitraum. Vergleicht man das Investitionsvolumen für Büroimmobilien aus dem 1. Quartal 2017 mit den wertmäßigen Veränderungen gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum, ergeben sich Schwankungen zwischen + 27,60 % und + 117 %. Jones Lang LaSalle berichtete im 1. Quartal 2016 über ein Transaktionsvolumen von 1,20 Mrd. £. Somit lag das Transaktionsvolumen zu Beginn des Jahres 2016 39% unter dem zehnjährigen Durchschnitt.¹⁸⁷ Seitens Cushman & Wakefield wurde das 1. Quartal 2016 als umsatzschwach mit einem 42 % niedrigeren Umsatz als im 1. Quartal 2015 und einem 40 % niedrigeren Volumen als im quartalsweisen Fünfjahresdurchschnitt bezeichnet.¹⁸⁸ Im Vergleich mit dem 1. Quartal 2017 war das Transaktionsvolumen laut Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle und Knight Frank im 3. Quartal 2016 deutlich geringer. Knight Frank berichtete von einem Volumen 36 % unterhalb des Langzeitdurchschnitts.¹⁸⁹ Jones Lang LaSalle meldete das niedrigste Quartalsergebnis seit dem 1. Quartal 2010.¹⁹⁰ Das Investmentvolumen in den ersten drei Quartalen im Jahr 2016 wurde seitens Cushman & Wakefield auf 5,50 Mrd. £ geschätzt und lag somit unterhalb dem Fünfjahresschnitt für den betrachteten Zeitraum.¹⁹¹ Im 1. Quartal 2017 wurde seitens der Angaben der Maklerunternehmen vergleichsweise viel investiert. Cushman & Wakefield ordnet das Ergebnis 2 % unter dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre im ersten Quartal ein und begründet dies durch das Fehlen von Transaktionen in „East London“. Im Bereich der City jedoch wurde ein Anstieg im Vergleich zum 1. Quartal des Vorjahres erzielt.¹⁹² Seitens Jones Lang LaSalle wird von einem Transaktionsvolumen berichtet, das 0,20 Mrd. £ unter dem Vorjahresergebnis, aber deutlich über dem Quartalsdurchschnitt von 1,8 Mrd. £, liegt. Grund hierfür sind unter anderem Investoren aus Hong Kong, die mit einem Anteil von rund 1,50 Mrd. £ bzw. 60 % den Markt im ersten Quartal dominiert haben.¹⁹³ Das Transaktionsvolumen wird von Knight Frank mit 2,59 Mrd. £ im 1. Quartal 2017 angegeben. Dieser Wert liegt zwar 2 % unter dem Ergebnis aus dem Vorquartal, aber 42 % über dem quartalsweisen Langzeitdurchschnitt von 1,20 Mrd. £. Einen großen Anteil daran haben laut Knight Frank ebenfalls die Investoren aus dem fernen Osten mit einem Anteil

¹⁸⁷ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 8).

¹⁸⁸ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2016d, S. 18).

¹⁸⁹ Vgl. (Knight Frank, 2016c, S. 5).

¹⁹⁰ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 8).

¹⁹¹ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 19).

¹⁹² Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 19).

¹⁹³ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8).

von etwa 62 % am Gesamtvolumen. Das durchschnittliche Transaktionsvolumen konnte von 65 Mio. £ im Vorquartal auf 79 Mio. £ gesteigert werden.¹⁹⁴

Die Spitzenrenditen im Teilmarkt „City“ sind nach wie vor auf einem niedrigen Niveau. In folgender Tabelle werden diese und ihre Veränderungen gegenüber den vergangenen Quartalen dargestellt.

Tabelle 16: Spitzenrenditen und ihre Veränderungen im Teilmarkt "City"

	C & W	JLL	Knight Frank
Spitzenrendite	4,25 % (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 19)	4,25 % (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8)	4,25 % (Knight Frank, 2017a, S. 5)
Veränderung ggü. Vorquartal	+/- 0 bp (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 19)	+/- 0 bp (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 8)	+/- 0 bp (Knight Frank, 2017a, S. 5)
Veränderung ggü. Q3 2016	+/- 0 bp (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 19)	+/- 0 bp (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 8)	+/- 0 bp (Knight Frank, 2016c, S. 5)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 25 bp (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 18)	+ 25 bp (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 8)	+ 25 bp (Knight Frank, 2017a, S. 5)

Im Teilmarkt „City“ werden Spitzenrenditen seitens Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle und Knight Frank von 4,25 % im 1. Quartal 2017 angegeben. BNP Paribas und Colliers International berichten hingegen von Spitzenrenditen die mit 4,00 % leicht unter den oben angegebenen Werten liegen.¹⁹⁵ Einigkeit zwischen den örtlichen Marktteilnehmern besteht über die Veränderung gegenüber dem Vorquartal. Die Spitzenrenditen haben sich in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 nicht verändert. Im Vergleich mit dem 3. Quartal 2016 wurden seitens der Maklerunternehmen ebenfalls unveränderte Renditen angegeben. Gegenüber des 1. Quartals 2016 konnte jedoch eine Veränderung festgestellt werden. Seit dem 1. Quartal 2016 sind die Spitzenrenditen im Teilmarkt „City“ in London um 25 Basispunkte gestiegen. Begründet wurde der Anstieg seitens Knight Frank durch das gestiegene Risiko aufgrund des damals bevorstehenden EU-Referendums.¹⁹⁶ Im 1. Quartal 2016 lagen die angegebenen Spitzenrenditen somit noch bei 4,00 %.

¹⁹⁴ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 5).

¹⁹⁵ Vgl. (BNP Paribas, 2017c, S. 3) und (Colliers Int., 2017c, S. 4).

¹⁹⁶ Vgl. (Knight Frank, 2016b, S. 5).

Für den weiteren Jahresverlauf geht Cushman & Wakefield von einer Reduzierung der Spitzenrendite um 0,25 % aus. Begründet wird die Reduzierung durch die großen Mengen an Geld, die zukünftig im Teilmarkt „City“ in Büroimmobilien investiert werden.¹⁹⁷

Zu den größten Transaktionen im 1. Quartal 2017 im Teilmarkt zählen seitens Cushman & Wakefield der Verkauf des „Leadenhall Building“ für ca. 1,15 Mrd. £, welches der zweitgrößte Einzeldeal seit Aufzeichnungsbeginn ist, der Verkauf der „One Wood Street“ für etwa 205,61 Mio. £ und der Verkauf der „Principal Place, Worship Street“ für rund 191 Mio. £.¹⁹⁸ Für das „Leadenhall Building“ berichtet BNP Paribas von einem Zinssatz von 3,50 %.¹⁹⁹ Knight Frank berichtet bei dieser Transaktion von einem Anteil von 44 % am Gesamtvolumen.²⁰⁰

4.4 Flächenangebot

4.4.1 „Central London“

Der Flächenbestand am Londoner Büroimmobilienmarkt („Central London“) wird zum Ende des Jahres 2016 seitens Cushman & Wakefield mit etwa 260 Mio. sq ft (ca. 24,15 Mio. m²) genannt. Jones Lang LaSalle und Knight Frank berichteten hingegen von einem Flächenbestand von ca. 225 Mio. sq ft. In dem Buch von Vornholz wird ein deutlich niedrigerer Wert von ca. 14,10 Mio. m² angegeben. Das Erscheinungsjahr des Buches liegt jedoch mit 2015 bereits einige Zeit zurück.²⁰¹

Im Jahr 2016 wurden auf dem Londoner Büroimmobilienmarkt laut Cushman & Wakefield über 10 Mio. sq ft umgesetzt, wodurch das Ergebnis ca. 2 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt liegt.²⁰² Jones Lang LaSalle und Knight Frank nennen für das Jahr 2016 einen Flächenumsatz von 10,1 Mio. sq ft respektive 11,81 Mio. sq ft. Der Flächenumsatz entspricht laut Jones Lang LaSalle in etwa dem Zehnjahresdurchschnitt, auch wenn er unter dem Wert aus dem Jahr 2015 liegt.²⁰³ Colliers International nannte einen jährlichen Flächenumsatz der sich ca. eine Mio. sq ft unter dem Vorjahresergebnis und etwa 8 % unter dem Zehnjahresdurchschnitt befand.²⁰⁴ Begründet wurde das vergleichsweise umsatzschwache Jahr von Cushman & Wakefield sowie Jones Lang LaSalle mit den Unsicherheiten durch die Brexit-Entscheidung zur Jahresmitte. Dennoch konnte zum Ende des Jahres 2016 laut Jones Lang LaSalle das

¹⁹⁷ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 19).

¹⁹⁸ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 19).

¹⁹⁹ Vgl. (BNP Paribas, 2017c, S. 3).

²⁰⁰ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 5).

²⁰¹ Vgl. (Vornholz, 2015, S. 149).

²⁰² Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 4).

²⁰³ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2) und (Knight Frank, 2017b, S. 10).

²⁰⁴ Vgl. (Colliers Int., 2017d, S. 3).

beste Quartals-Ergebnis des Jahres mit rund 3,20 Mio. sq ft erzielt werden, wodurch die schwachen Quartale zwei und drei etwas abgefangen wurden.²⁰⁵

Das Ergebnis im 4. Quartal von 3,73 Mio. sq ft lag laut Cushman & Wakefield 26 % über dem quartalsweisen Fünfjahresdurchschnitt.²⁰⁶ Knight Frank berichtete von einem Flächenumsatz von 3,65 Mio. sq ft. Dieser lag 1 % über dem Vorjahresergebnis und 34 % über dem Ergebnis aus dem 3. Quartal 2016.²⁰⁷ Seitens Jones Lang LaSalle wurde ebenfalls vom stärksten Quartal des Jahres mit einem Flächenumsatz vom rund 3,20 Mrd. sq ft berichtet.²⁰⁸ Den größten Anteil am Flächenumsatz hatte der Banken- und Finanzdienstleistungssektor mit 22 %, gefolgt von dem Sektor „Government & public“ mit 21 %. Insgesamt 18 % erreichten die Unternehmen aus der „Media & tech“-Branche und 15 % entfielen auf die „Professional services“.²⁰⁹

Das Flächenangebot wird seitens der Marktteilnehmer zum Ende des 4. Quartals 2016 im gesamten Büroimmobilienmarkt in „Central London“ zwischen 9,50 Mio. sq ft (JLL) und 15,55 Mio. sq ft (Knight Frank) genannt. Die Leerstandsquote wird in einer Spanne von 4,20 % (JLL) bis 6,90 % (Knight Frank) angegeben.²¹⁰

In der nachfolgenden Tabelle werden die unterschiedlichen Angaben der Maklerhäuser Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle und Knight Frank im 1. Quartal 2017 und die über die Zeit eingetretenen Veränderungen dargestellt.

Tabelle 17: Flächenbezogene Marktinformationen und deren Veränderungen in „Central London“

	C & W	JLL	Knight Frank
Flächenbestand	Ca. 260 Mio. sq ft (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 4)		Ca. 225 Mio. sq ft (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Flächenangebot	13,35 Mio. sq ft (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 4)		15,96 Mio. sq ft (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	+ 14,10 % (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 4)		+ 3 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)

²⁰⁵ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2) und (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 4).

²⁰⁶ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 5).

²⁰⁷ Vgl. (Knight Frank, 2017b, S. 10).

²⁰⁸ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2).

²⁰⁹ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 5).

²¹⁰ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2) und (Knight Frank, 2017b, S. 10).

Veränderung ggü. Q3 2016	+ 13,10 % (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 4)		+ 6 % (Knight Frank, 2016c, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 28,40 % (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 4)		+ 45 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Flächenumsatz	2,20 Mio. sq ft (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 4)	2,00 Mio. sq ft (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 2)	3,12 Mio. sq ft (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	- 33,30 % (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 4)	- 37,50 % (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2)	- 15 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Q3 2016	- 8,30 % (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 4)	- 13 % (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 2)	- 14,30 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	- 18,50 % (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 4)	- 23,10 % (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 2)	+ 2 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Leerstandsquote	5,15 % (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 4)	4,80 % (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 2)	7,10 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	+ 65 bp (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 4)	+ 60 bp (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2)	+ 20 bp (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Q3 2016	+ 55 bp (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 4)	+ 60 bp (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 2)	+ 30 bp (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 115 bp (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 4)	+ 140 bp (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 2)	+ 210 bp (Knight Frank, 2017a, S. 10)

Seitens Cushman & Wakefield sowie Jones Lang LaSalle wird von einem „supply“ also Angebot berichtet. Laut Cushman & Wakefield wird das Angebot („supply“) als verfügbare Fläche definiert, die sofort verfügbar ist, inklusive der Flächen im Bau, die in den nächsten sechs Monaten fertiggestellt werden und noch nicht vermietet sind. Darin enthalten sind die Flächen die derzeit angeboten werden.²¹¹ Jones Lang LaSalle definiert den Begriff „supply“ nicht. Knight Frank nennt eine „availability“ also Verfügbarkeit. Die Verfügbarkeit wird seitens

²¹¹ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 20).

Knight Frank als Fläche definiert, die sofort verfügbar ist, inkl. der Flächen im Bau, welche in den nächsten sechs Monaten fertiggestellt werden und noch nicht vermietet sind.²¹²

Die Veränderung des Flächenangebotes in „Central London“ wird seitens der Maklerunternehmen übereinstimmend steigend über den betrachteten Zeitraum gesehen. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist das Flächenangebot gestiegen. Laut Cushman & Wakefield beträgt der Anstieg etwa 28,40 % in den letzten 12 Monaten. Knight Frank hingegen berichtet von einem deutlich höheren Anstieg um 45 %. Begründet wird dieser jedoch nicht. Seitens Jones Lang LaSalle werden nur stellenweise Angaben zum Flächenangebot gemacht. Zuletzt wurde im 4. Quartal 2016 von Jones Lang LaSalle über ein unverändertes Flächenangebot von etwa 9,50 Mio. sq ft berichtet.²¹³ Gegenüber dem 3. und 4. Quartal 2016 wird im 1. Quartal 2017 ebenfalls ein Anstieg des Flächenangebots von ca. 3 % bis 14,10 % angegeben.

Der damit verbundene Flächenumsatz wird seitens der örtlichen Marktteilnehmer im 1. Quartal 2017 mit ca. 2,00 Mio. sq ft bis 3,12 Mio. sq ft angegeben. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist dieser seitens Cushman & Wakefield sowie Jones Lang LaSalle ebenfalls rückläufig. Lediglich Knight Frank berichtet von einem leichten Umsatzplus von etwa 2 % gegenüber dem 1. Quartal 2016. Verglichen mit dem 3. Quartal 2016 ist der Flächenumsatz laut der Maklerhäuser übereinstimmend rückläufig mit einer Reduzierung um 8 % bis 14,30 %. Das 4. Quartal 2016 war das Umsatzstärkste Quartal im Jahr 2016 und lag mit einem Flächenumsatz zwischen 3,2 Mio. sq ft (JLL) und 3,65 Mio. sq ft (Knight Frank), deutlich über dem Ergebnis aus dem 1. Quartal 2017.²¹⁴ Somit liegt in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 der Flächenumsatz 15 % bis 37,50 % unter dem Wert aus dem Vorquartal. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass das letzte Quartal eines Jahres in der Regel immer stärker vertreten ist, als das Erste. Laut Cushman & Wakefield befindet sich die umgesetzte Fläche nur 4,70 % unterhalb des Fünfjahresdurchschnitts für das erste Quartal im Jahr.²¹⁵ Jones Lang LaSalle begründet den zurückhaltende Flächenumsatz mit der hohen Aktivität im Vorquartal und geht für die kommenden Quartale aufgrund der großen Menge an derzeit angebotenen Flächen (ca. 1,50 Mio. sq ft, Vorquartal 0,60 Mio. sq ft) von einem hohen Flächenumsatz aus.²¹⁶ Der Langzeitdurchschnitt aus dem ersten Quartal wurde um etwa

²¹² Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 12).

²¹³ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2).

²¹⁴ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 4), (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 2) und (Knight Frank, 2017b, S. 10).

²¹⁵ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 4).

²¹⁶ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 2).

12 % überschritten, berichtet Knight Frank, wodurch die umgesetzte Fläche in „Central London“ durchaus auf einem adäquaten Stand ist.²¹⁷

Der Leerstand in „Central London“ ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um 115 bis 210 Basispunkte gestiegen. Gegenüber dem 3. und 4. Quartal 2016 liegt der Anstieg zwischen 20 und 65 Basispunkten. Begründet wird der Anstieg durch eine hohe Anzahl an Fertigstellungen und ein Entspannen des Marktes. Jones Lang LaSalle ist der Auffassung, dass die Leerstandsquote sich derzeit wieder auf einem normalen Stand befindet, nachdem das Flächenangebot zu Beginn des Jahres 2016 noch sehr gering war.²¹⁸

In „Central London“ befinden sich laut Knight Frank derzeit etwa 12,31 Mio. sq ft im Bau. Was gegenüber dem Vorquartal einer Reduzierung um etwa 12 % und in etwa dem Wert aus dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum entspricht.²¹⁹ Jones Lang LaSalle berichtet von der Fertigstellung von ca. 1,80 Mio. sq ft im ersten Quartal wovon eine Mio. sq ft spekulativ sind.²²⁰ Die Flächenzufuhr durch die Baufertigstellungen im 1. Quartal 2017 hat zusätzlich für ein Entspannen der Flächenknappheit im Zentrum von London gesorgt.²²¹

4.4.2 Teilmarkt „West End“

Der Flächenbestand im Teilmarkt „West End“ wurde zum Ende des Jahres 2016 von Cushman & Wakefield mit etwa 103,50 Mio. sq ft (ca. 9,62 Mio. m²) genannt.²²² Jones Lang LaSalle und Knight Frank berichteten hingegen von einem Flächenbestand von rund 93 Mio. sq ft (ca. 8,61 m²) respektive rund 85 Mio. sq ft (ca. 7,88 m²).²²³ In dem Buch von Vornholz wird ein deutlich niedrigerer Wert von ca. 6,20 Mio. m² angegeben. Das Erscheinungsjahr des Buches liegt jedoch mit 2015 bereits einige Zeit zurück.²²⁴

Im Jahr 2016 wurden im Teilmarkt laut Cushman & Wakefield sowie Jones Lang LaSalle zwischen 3,34 Mio. sq ft und 3,60 Mio. sq ft umgesetzt, das seitens Cushman & Wakefield ca. 1,6 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt und seitens Jones Lang LaSalle rund 9 % über dem Zehnjahresdurchschnitt liegt.²²⁵ Knight Frank nannte für das Jahr 2016 einen Flächenumsatz von 4,32 Mio. sq ft.²²⁶ Colliers International berichtete vom niedrigsten Flächenumsatz seit

²¹⁷ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 2).

²¹⁸ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017c, S. 2).

²¹⁹ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 10).

²²⁰ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 2).

²²¹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 2).

²²² Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 10).

²²³ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 6) und (Knight Frank, 2017b, S. 10).

²²⁴ Vgl. (Vornholz, 2015, S. 149).

²²⁵ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 10) und (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 6).

²²⁶ Vgl. (Knight Frank, 2017b, S. 10).

2009.²²⁷ Begründet wurde das relativ durchschnittliche Jahr von Jones Lang LaSalle mit einem starken zweiten Halbjahr. Trotz den Unsicherheiten durch die Brexit-Entscheidung führen die Mieter ihr Geschäft vorerst wie gewohnt fort.²²⁸

Das Ergebnis im 4. Quartal von rund 790.000 sq ft lag laut Cushman & Wakefield 19 % unter dem quartalsweisen Fünfjahresdurchschnitt.²²⁹ Knight Frank berichtete von einem Flächenumsatz von 1,02 Mio. sq ft. Dieser lag 26 % unter dem Vorjahresergebnis und dem Ergebnis aus dem 3. Quartal 2016.²³⁰ Laut Jones Lang LaSalle wurde ein Flächenumsatz von 862.000 sq ft angegeben. Dieser Wert lag zwar 28 % unter dem Ergebnis des Vorquartals jedoch gleichauf mit dem Zehnjahresdurchschnitt.²³¹

Das Flächenangebot wurde seitens der Marktteilnehmer zu Ende des 4. Quartals 2016 im Teilmarkt zwischen 3,80 Mio. sq ft (JLL) und 4,43 Mio. sq ft (Cushman & Wakefield) genannt. Die Leerstandsquote wurde mit 4,10 % (JLL) bzw. 4,28 % (Cushman & Wakefield) angegeben.²³² Knight Frank berichtete hingegen von 8,30 %.²³³

In der nachfolgenden Tabelle werden die unterschiedlichen Angaben der Maklerhäuser Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle und Knight Frank im 1. Quartal 2017 und die über die Zeit eingetretenen Veränderungen dargestellt.

Tabelle 18: Flächenbezogene Marktinformationen und deren Veränderungen im Teilmarkt „West End“

	C & W	JLL	Knight Frank
Flächenbestand	Ca. 103 Mio. sq ft (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 10)	Ca. 93 Mio. sq ft (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6)	Ca. 86 Mio. sq ft (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Flächenangebot	5,15 Mio. sq ft (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 10)	4,20 Mio. sq ft (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6)	6,19 Mio. sq ft (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	+ 16,25 % (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 10)	+ 9 % (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6)	- 12 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)

²²⁷ Vgl. (Colliers Int., 2017d, S. 6).

²²⁸ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 6).

²²⁹ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 10).

²³⁰ Vgl. (Knight Frank, 2017b, S. 10).

²³¹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 6).

²³² Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 10) und (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 6).

²³³ Vgl. (Knight Frank, 2017b).

Veränderung ggü. Q3 2016	+ 13,90 % (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 10)	+ 13,50 % (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 6)	- 5,10 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 21,20 % (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 10)	+ 40 % (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 6)	+ 26,10 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Flächenumsatz	918.723 sq ft (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 10)	786.000 sq ft (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6)	1,47 Mio. sq ft (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	+ 16,35 % (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 10)	- 9 % (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 6)	+ 44 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Q3 2016	- 18,70 % (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 10)	- 34,50 % (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 6)	+ 7,30 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 8,80 % (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 10)	- 5,60 % (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 6)	+ 60 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Leerstandsquote	4,98 % (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 10)	4,50 % (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6)	7,20 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	+ 70 bp (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 10)	+ 40 bp (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 6)	- 110 bp (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Q3 2016	+ 58 bp (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 10)	+ 50 bp (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 6)	- 50 bp (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 88 bp (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 10)	+ 130 bp (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 6)	+ 140 bp (Knight Frank, 2017a, S. 10)

Die Veränderung des Flächenangebotes im Teilmarkt „West End“ wird seitens Cushman & Wakefield sowie Jones Lang LaSalle steigend über den betrachteten Zeitraum gesehen. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum ist das Flächenangebot gestiegen. Laut Cushman & Wakefield beträgt der Anstieg etwa 21,20 % in den letzten 12 Monaten. Knight Frank berichtet von einem Anstieg um 26,10 %. Begründet wird dieser jedoch nicht. Seitens Jones Lang LaSalle ist die Veränderung des Flächenangebotes deutlich höher mit ca. 40 % Zuwachs. Gegenüber dem 3. und 4. Quartal 2016 wird im 1. Quartal 2017 ebenfalls ein Anstieg des Flächenangebots laut Cushman & Wakefield sowie Jones Lang LaSalle von ca. 9 % bis

16,25 % angegeben. Knight Frank hingegen berichtet von einem Rückgang von etwa 5,10 % (ggü. dem 3. Quartal) respektive 12 % (ggü. dem 4. Quartal).

Der damit verbundene Flächenumsatz wird seitens der örtlichen Marktteilnehmer im 1. Quartal 2017 mit ca. 786.000 sq ft bis 1,47 Mio. sq ft angegeben. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum sind die örtlichen Marktteilnehmer unterschiedlicher Auffassung. Cushman & Wakefield berichtet von einem Zuwachs um etwa 8,80 %, Jones Lang LaSalle sogar von einer Reduzierung um 5,60 %, während Knight Frank von einem Anstieg um 60 % ausgeht. Verglichen mit dem 3. Quartal 2016 ist der Flächenumsatz laut den Maklerhäusern Cushman & Wakefield und Jones Lang LaSalle rückläufig mit einer Reduzierung um 18,70 % bzw. 34,50 %. Knight Frank berichtet dagegen von einem Umsatzplus von 7,30 %. Die Veränderung gegenüber dem 4. Quartal 2016 wird ebenfalls in einer weiten Spanne zwischen - 9 % (JLL) und + 44 % (Knight Frank) angegeben. Laut Cushman & Wakefield befindet sich die umgesetzte Fläche nur 11,50 % über dem Fünfjahres-Quartalsdurchschnitt.²³⁴ Jones Lang LaSalle hingegen berichtet von einem Umsatz der leicht unter dem Zehnjahresdurchschnitt liegt.²³⁵

Der Leerstand im Teilmarkt ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um 88 bis 140 Basispunkte gestiegen. Gegenüber dem 3. und 4. Quartal 2016 liegt der Anstieg laut Cushman & Wakefield und Jones Lang LaSalle zwischen 50 und 58 Basispunkten, während Knight Frank von einer Reduzierung von etwa 50 Basispunkten berichtet. Begründet wird der Anstieg seitens Cushman & Wakefield durch eine Reihe an Fertigstellungen. Trotz dessen sei das Angebot im West End weiterhin gering.²³⁶ Jones Lang LaSalle ist ebenfalls der Auffassung, dass der Anstieg der Leerstandsquote durch einen Anstieg des Angebotes zu begründen ist.²³⁷ Bezüglich der angegebenen Reduzierung des Leerstands wird von Knight Frank keine Begründung angegeben.²³⁸

Im „West End“ befinden sich laut Knight Frank derzeit etwa 3,31 Mio. sq ft im Bau. Dies entspricht gegenüber dem Vorquartal einem Anstieg um etwa 13 % und gegenüber dem Wert aus dem 1. Quartal 2016 einem Anstieg von 14 %.²³⁹ Cushman & Wakefield berichtet von der Fertigstellung von ca. 980.000 sq ft im 1. Quartal 2017 und etwa 600.000 sq ft an spekulativen Flächen, die in den nächsten sechs Monaten fertiggestellt werden.²⁴⁰

²³⁴ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 10).

²³⁵ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6).

²³⁶ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 10).

²³⁷ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 6).

²³⁸ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 4).

²³⁹ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 10).

²⁴⁰ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 10).

4.4.3 Teilmarkt „City“

Der Flächenbestand im Teilmarkt „City“ wurde zum Ende des Jahres 2016 seitens Cushman & Wakefield mit etwa 100 Mio. sq ft (ca. 9,29 Mio. m²) genannt.²⁴¹ Jones Lang LaSalle und Knight Frank berichteten hingegen von einem Flächenbestand von rund 112,5 Mio. sq ft (ca. 10,45 m²) respektive rund 120 Mio. sq ft (ca. 11,17 m²).²⁴² In dem Buch von Vornholz wird ein deutlich niedrigerer Wert von ca. 6,00 Mio. m² angegeben. Das Erscheinungsjahr des Buches liegt jedoch mit 2015 bereits einige Zeit zurück.²⁴³

Im Jahr 2016 wurden im Teilmarkt laut Cushman & Wakefield sowie Jones Lang LaSalle zwischen 5,30 Mio. sq ft und 5,40 Mio. sq ft umgesetzt. Dies befand sich seitens Cushman & Wakefield ca. 10 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt und laut Jones Lang LaSalle knapp unter dem Zehnjahresdurchschnitt.²⁴⁴ Knight Frank nennt für das Jahr 2016 einen Flächenumsatz von 6,24 Mio. sq ft.²⁴⁵ Trotz des vergleichsweise geringen Flächenumsatzes übertrifft das Ergebnis gemäß Jones Lang LaSalle die Erwartungen mit denen aufgrund des Brexits gerechnet wurde.²⁴⁶

Das Ergebnis im 4. Quartal 2016 von rund 1,90 Mio. sq ft war laut Cushman & Wakefield das Höchste seit dem 3. Quartal 2015.²⁴⁷ Knight Frank berichtete von einem Flächenumsatz von 2,01 Mio. sq ft. Dieser lag 2 % über dem Vorjahresergebnis und etwa 62 % über dem Ergebnis aus dem 3. Quartal 2016.²⁴⁸ Seitens Jones Lang LaSalle wurde ein Flächenumsatz von 1,70 Mio. sq ft angegeben. Dieser Umsatz war der Höchste des Jahres und lag 25 % über dem Zehnjahresdurchschnitt.²⁴⁹

Das Flächenangebot wurde seitens der Marktteilnehmer zum Ende des 4. Quartals 2016 im Teilmarkt zwischen 4,50 Mio. sq ft (JLL) und 7,70 Mio. sq ft (Knight Frank) genannt. Die Leerstandsquote wurde mit 4,00 % (JLL) bzw. 4,46 % (Cushman & Wakefield) angegeben. Knight Frank berichtete hingegen von 6,40 %.²⁵⁰

²⁴¹ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 14).

²⁴² Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 8) und (Knight Frank, 2017b, S. 10).

²⁴³ Vgl. (Vornholz, 2015, S. 149).

²⁴⁴ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 14) und (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 8).

²⁴⁵ Vgl. (Knight Frank, 2017b, S. 10).

²⁴⁶ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 8).

²⁴⁷ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 14).

²⁴⁸ Vgl. (Knight Frank, 2017b, S. 10).

²⁴⁹ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 8).

²⁵⁰ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 14), (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 8) und (Knight Frank, 2017b, S. 10).

In der nachfolgenden Tabelle werden die unterschiedlichen Angaben der Maklerhäuser Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle und Knight Frank im 1. Quartal 2017 und die über die Zeit eingetretenen Veränderungen dargestellt.

Tabelle 19: Flächenbezogene Marktinformationen und deren Veränderungen im Teilmarkt „City“

	C & W	JLL	Knight Frank
Flächenbestand	Ca. 135 Mio. sq ft (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 14)	Ca. 114 Mio. sq ft (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8)	Ca. 119 Mio. sq ft (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Flächenangebot	6,90 Mio. sq ft (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 14)	5,60 Mio. sq ft (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8)	8,60 Mio. sq ft (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	+ 15 % (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 14)	+ 24,50 % (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8)	+ 12 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Q3 2016	+ 13,10 % (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 14)	+ 27,30 % (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 8)	+ 12,90 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 53,30 % (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 12)	+ 47,40 % (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 8)	+ 60,15 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Flächenumsatz	1,20 Mio. sq ft (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 14)	1,10 Mio. sq ft (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8)	1,62 Mio. sq ft (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	- 36,80 % (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 14)	- 35,30 % (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 8)	- 19,40 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Q3 2016	+ 29 % (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 14)	+/- 0 % (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 8)	+ 30,60 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	- 20 % (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 12)	- 21,40 % (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 8)	- 8,50 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Leerstandsquote	5,11 % (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 14)	4,90 % (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8)	7,20 % (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorquartal	+ 65 bp (Cushman & Wakefield, 2017a, S. 14)	+ 90 bp (Jones Lang LaSalle, 2017a, S. 8)	+ 80 bp (Knight Frank, 2017a, S. 10)

Veränderung ggü. Q3 2016	+ 51 bp (Cushman & Wakefield, 2016b, S. 14)	+ 100 bp (Jones Lang LaSalle, 2016a, S. 8)	+ 60 bp (Knight Frank, 2017a, S. 10)
Veränderung ggü. Vorjahreszeitraum	+ 171 bp (Cushman & Wakefield, 2016a, S. 12)	+ 150 bp (Jones Lang LaSalle, 2016b, S. 8)	+ 260 bp (Knight Frank, 2017a, S. 10)

Die Veränderung des Flächenangebotes im Teilmarkt „City“ wird seitens der örtlichen Marktteilnehmer übereinstimmend als steigend über den betrachteten Zeitraum gesehen. Der Anstieg beträgt etwa 47,40 % bis 60,15 % in den letzten 12 Monaten. Gegenüber dem 3. und 4. Quartal 2016 wird im 1. Quartal 2017 ebenfalls ein Anstieg des Flächenangebots von ca. 12 % bis 27,30 % angegeben. Begründet wird dies unter anderem von Cushman & Wakefield durch die hohe Fertigstellung und die damit verbundene Flächenzufuhr.²⁵¹

Der damit verbundene Flächenumsatz wird seitens der örtlichen Marktteilnehmer im 1. Quartal 2017 mit ca. 1,10 Mio. sq ft bis 1,62 Mio. sq ft angegeben. Gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum berichten die örtlichen Marktteilnehmer von einer Reduzierung zwischen etwa 8,50 % und 21,40 %. Verglichen mit dem 3. Quartal 2016 ist der Flächenumsatz laut den Maklerhäusern Cushman & Wakefield und Knight Frank rückläufig mit einer Reduzierung um 29 % bzw. 30,60 %. Jones Lang LaSalle berichtet dagegen von einem unveränderten beziehungsweise dem gleichen Umsatz wie im 1. Quartal 2017. Die Veränderung gegenüber dem 4. Quartal 2016 wird hingegen mit einer Reduzierung der umgesetzten Fläche zwischen - 19,40 % und - 36,80 % angegeben. Laut Cushman & Wakefield befindet sich die umgesetzte Fläche im 1. Quartal 2017 ungefähr auf gleicher Höhe mit dem Fünfjahres-Quartalsdurchschnitt.²⁵² Jones Lang LaSalle hingegen berichtet von einem Umsatz der leicht unter dem Zehnjahresdurchschnitt liegt.²⁵³

Der Leerstand im Teilmarkt ist im Vergleich zum Vorjahresquartal um 150 bis 260 Basispunkte gestiegen. Gegenüber dem 3. Und 4. Quartal 2016 liegt der Anstieg laut Cushman & Wakefield und Knight Frank bei 51 bzw. 60 Basispunkten, während Jones Lang LaSalle von 100 Basispunkten berichtet. Begründet wird der Anstieg seitens Cushman & Wakefield durch eine Reihe an Fertigstellungen.²⁵⁴ Jones Lang LaSalle schätzt die Leerstandsrate trotz des Anstiegs noch unterhalb des Zehnjahres-Quartalsdurchschnitt von 6,30 % ein.²⁵⁵ Bezüglich

²⁵¹ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 14).

²⁵² Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 14).

²⁵³ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8).

²⁵⁴ Vgl. (Cushman & Wakefield, 2017b, S. 14).

²⁵⁵ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8).

der angegebenen Steigerung des Leerstands wird von Knight Frank als Begründung die hohe Anzahl an Flächen die derzeit im Angebot sind genannt.²⁵⁶

Im Teilmarkt „City“ befinden sich laut Knight Frank derzeit etwa 8,30 Mio. sq ft im Bau. Dies entspricht gegenüber dem Vorquartal einem Rückgang um etwa 19 % und gegenüber dem Wert aus dem 1. Quartal 2016 einem Rückgang von 4 % entspricht.²⁵⁷ Die Reduzierung, der sich im Bau befindlichen Flächen, in den ersten drei Monaten des Jahres 2017 begründet somit das gestiegene Angebot und die Zunahme der Leerstandsquote. Jones Lang LaSalle berichtet von etwa 1,30 Mio. sq ft Neubauf Flächen, die derzeit am Markt angeboten werden, wovon etwa 744.000 sq ft spekulative Fertigstellungen sind.²⁵⁸

5. Umfrage bezüglich der Auswirkungen des Brexits

5.1 Art der Umfrage

Für die Umfrage wird zunächst der Kreis der Befragten eingegrenzt. In der Arbeit werden die Mitglieder des BIIS e.V. („Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V.“) befragt. Die Umfrage erfolgt in elektronischer Form und wurde über ein Umfrageportal namens „survio.com“ erstellt. Die elektronische Form der Befragung wurde aus Zeitgründen ausgewählt. Die schnellste Art und Weise in der heutigen Zeit eine Umfrage zu bearbeiten, ist auf dem elektronischen Weg. Die Teilnehmer können somit die Umfrage in unter zehn Minuten öffnen, bearbeiten und die Ergebnisse absenden. Zudem kann die Beantwortung über das Smartphone oder den Laptop von unterwegs erfolgen.

Es handelt sich um eine wissenschaftliche Fragebogenmethode, hier erfolgt die schriftliche Befragung der Teilnehmer eigenständig. Die Befragten werden zielgerecht und systematisch zu gewählten Themen befragt. Die Befragung erfolgt eigenständig. Die abgegebenen Antworten werden dokumentiert und ausgewertet. Verglichen mit der Interviewtechnik ist der Fragebogen aufgrund der selbstständigen Administration effizienter, innerhalb kurzer Zeit können Antworten von vielen Befragten gesammelt werden. Viele Personen sind auch eher dazu bereit einen Fragebogen auszufüllen, anstatt ein Interview zu führen. Die schriftliche Befragung gliedert sich dabei in drei zentrale Elemente, die befragten Personen, den Fragebogen und die Situation in welcher dieser zu beantworten ist.²⁵⁹

²⁵⁶ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 5).

²⁵⁷ Vgl. (Knight Frank, 2017a, S. 10).

²⁵⁸ Vgl. (Jones Lang LaSalle, 2017b, S. 8).

²⁵⁹ Vgl. (Döring & Bortz, 2016, S. 398).

Die Fragen eins bis neun sowie elf wurden als geschlossene Fragen mit vorgegebenen Antwortmöglichkeiten und nur einer Auswahlmöglichkeit („Single-Choice) gestellt. Wovon die Fragen eins und vier nur zwei alternative Antwortmöglichkeiten und die restlichen Fragen mehrere alternative Antwortmöglichkeiten haben. Die Fragen zehn, zwölf und dreizehn hingegen sind als offene Fragen gestellt, hier wird von den Befragten eigenständig ein freier Text formuliert.²⁶⁰

Die befragten Personen beschränken sich auf die Mitglieder des BIIS e.V. Der BIIS e.V. ist ein beruflicher Zusammenschluss aus unabhängigen und spezialisierten Sachverständigen für die Bewertung von Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus betreibt der Verband eine eigene Transaktions- und Bewertungsdatenbank und verfügt über ein eigenes Research für seine Mitglieder.²⁶¹ Der BIIS e.V. wurde als Umfragegruppe gewählt, da die Mitglieder den direkten Bezug zur Immobilienbewertung und dem Immobilienmarkt haben. Viele der Mitglieder sind zusätzlich international tätig. Somit findet die schriftliche Befragung im Bereich von ausgewählten Experten statt. Anhand eines Links wurden die Mitglieder des Verbandes zu der Umfrage weitergeleitet. Die Weiterleitung erfolgte über den BIIS e.V. selbst mittels des „Presseechos“. Der Link zur Umfrage wurde hier in die wöchentliche E-Mail-Ausgabe des BIIS e.V. eingefügt. Zusätzlich dazu wurden einzelne Mitglieder angerufen und anschließend der Link per E-Mail verschickt. Weitere Mitglieder wurden über den elektronischen Postweg angeschrieben und um die Teilnahme gebeten.

5.2 Aufbau der Umfrage

Die Umfrage umfasst 13 Fragen und trägt den Titel: „Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main“. Beleuchtet werden bei der Umfrage verschiedene Themenbereiche. Einerseits sollen die Auswirkungen des Brexits aus der Perspektive der Büronutzer/-mieter und andererseits die Auswirkungen aus der Sicht der Investoren bezugnehmend auf den Büromärkten Frankfurt am Main und London analysiert werden.

Um die Befragten über die Umfragegegebenheiten aufzuklären, wurde eine Einleitung zu Beginn der Umfrage formuliert. Diese beschreibt, dass sich die Fragen ausschließlich auf die Auswirkungen des Brexits konzentrieren und sonstige Gründe für Kauf- oder Mietpreisschwankungen außer Acht gelassen werden sollen. Zudem wird angegeben, dass sich die Umfrage auf die Büroimmobilienmärkte in Frankfurt am Main und London bezieht.

²⁶⁰ Vgl. (Lang, o. J., S. 15).

²⁶¹ Vgl. (BIIS GmbH, o. J.).

Bei zehn der 13 Fragen handelt es sich um Single-Choice-Fragen, um die Bearbeitungszeit für die Teilnehmer der Umfrage möglichst gering zu halten. Die Fragen Nr. 10, 12 und 13 erfordern eine kurze schriftliche Antwort des Befragten.

Die Umfrage ist in fünf Teile aufgliedert:

- Kauf- und Mietpreisentwicklung in Frankfurt am Main
- Kauf- und Mietpreisentwicklung in London
- Abwanderung aus London nach Frankfurt am Main
- Verhalten der Investoren
- Schlussfrage

In folgendem Teil sollen die Fragen und die erwartenden Antworten oder Antwortmöglichkeiten erläutert und die bestehenden Querverbindungen aufgezeigt werden:

Kauf- und Mietpreisentwicklung in Frankfurt am Main:

„1. Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
- Nein“

Bei dieser Frage sollen die Teilnehmer zunächst generell beantworten, ob sich der Brexit ihrer Meinung nach auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird. Dabei wird noch keine genaue Begründung für die Meinung des Befragten verlangt.

„2. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend“

Die Teilnehmer sollen bei dieser Frage die Auswirkungen auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main einschätzen. Diese Frage nimmt Bezug auf die Entscheidung der Investoren. Neben der politischen Situation und einigen anderen Faktoren, spielt der Kaufpreis für Investoren eine entscheidende Rolle. In diesem Fall bedeutet das nicht, dass ein niedriger Kaufpreis immer besser ist als ein hoher Kaufpreis. In die Kaufentscheidung eines Investors fließen viele Umstände mit ein, wie bspw. die Ertragsfähigkeit eines Objektes.

Weitere wertbeeinflussende Faktoren, welche aus Sicht des Investors sich auch auf die Kaufentscheidung auswirken, sind laut White auch der Standort, die Größe und das Verhältnis der Nutzflächen zueinander, die Mietverhältnisse, die Drittverwendungsfähigkeit oder auch die Wiederverkäuflichkeit.²⁶²

„3. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend“

Diese Frage nimmt neben den Auswirkungen der Büromieten in Frankfurt am Main aufgrund des Brexits Bezug auf die Büronutzer. Den Büronutzern/-mietern ist die Höhe der gezahlten Miete wichtig. Diese entscheidet neben bspw. dem Standort, der Gebäudeausstattung und der Raumaufteilung über die Entscheidung einer Anmietung in einem Objekt.²⁶³ Somit soll die Frage klären, ob die Befragten aufgrund des Brexits eine Veränderung des Mietniveaus für Büroimmobilien in Frankfurt erwarten. Die Miete bildet sich unter anderem aus der Nachfrage am Standort und der Miete, die der Mieter bereit ist für die Flächen zu bezahlen. Sollte es bspw. zu einer hohen Zahl an Abwanderungen von London nach Frankfurt aufgrund des Brexits kommen, steigt die Nachfrage, wodurch das Angebot an verfügbaren Flächen sinkt und die Miete steigt.

Kauf- und Mietpreisentwicklung in London:

„4. Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
- Nein“

Frage Nummer vier dient dazu den Teilnehmer zunächst einschätzen zu lassen, ob der Brexit eine generelle Auswirkung auf den Londoner Büroimmobilienmarkt hat. Ähnlich wie bei Frage eins verlangt es bei der Beantwortung noch keine Begründung der abgegebenen Antwort.

„5. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

- stark steigend
- steigend

²⁶² Vgl. (White, Turner, Jenyon, & Lincoln, 2003, S. 21).

²⁶³ Vgl. (Ertle-Straub, 2003, S. 194).

- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend“

Bei der fünften Frage handelt es sich um das Gegenstück zur zweiten Frage, mit dem Unterschied, dass diese sich auf den Londoner Büromarkt bezieht. Hierbei soll durch den Befragten die wertmäßige Veränderung der Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London eingeschätzt werden. Die Einschätzung soll sich nur auf die Auswirkungen aufgrund des Brexits beziehen und andere wertmäßige Veränderungen außer Acht lassen.

„6. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend“

Bei dieser Frage ist die Fragestellung ähnlich zu Frage Nummer drei, mit dem Unterschied, dass sich die Veränderung der Büromieten auf den Londoner Immobilienmarkt bezieht. Auch hier sollen die Auswirkungen des Brexits in Bezug auf die Büromieten vom Teilnehmer eingeschätzt werden.

Abwanderung aus London nach Frankfurt:

„7. Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentrieren?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt“

In der siebten Frage soll durch die Teilnehmer eingeschätzt werden, wie sich die abwanderungswilligen Unternehmen verhalten und ob sich die Umzüge auf den Standort Frankfurt am Main konzentrieren werden. Neben den Varianten, dass die Abwanderung sich ausschließlich oder größtenteils auf Frankfurt konzentriert, besteht auch die Möglichkeit einer Aufteilung der Abwanderung auf mehrere Standorte. Grund hierfür ist, dass mehrere Standorte innerhalb von Europa für die abwandernden Unternehmen in Frage kommen könnten. Laut

Angabe der Thomas Daily Morning News werben neben Frankfurt auch Standorte wie Paris, Dublin und Amsterdam um die Unternehmen aus London.²⁶⁴

„8. Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen? (Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017)

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.“

Die achte Frage nimmt Bezug auf die vorhergehende Frage. Es soll durch die Teilnehmer abgeschätzt werden, wie lange es dauern wird, bis sich erste größere Auswirkungen des Brexits zeigen. Damit ist gemeint, wann es schätzungsweise zu ersten Vertragsabschlüssen Londoner Unternehmen aufgrund des Brexits in einem EU-Land kommen wird. Als Ausgangszeitpunkt wurde der Tag des Beginns der Brexit-Verhandlungen gewählt, um die zu unterschiedlichen Zeitpunkten durchgeführten Beantwortungen des Fragebogens durch einen festen Termin zu vereinheitlichen.

Verhalten der Investoren:

„9. Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage“

In dieser Frage soll von den Befragten beantwortet werden, wie Investoren in den nächsten Jahren in Frankfurt agieren. Zu berücksichtigen ist dabei ausschließlich der Brexit und die damit verbundene Nachfrage nach Büroimmobilien. Im Anlageprozess eines Investors steht häufig die Rendite im Vordergrund. Die Rendite wird von einigen Risikofaktoren beeinflusst, mit denen sich der Investor vor einer Investition auseinandersetzt. Zu diesen Faktoren zählen

²⁶⁴ (TD Morning News, 2016).

bspw. rechtliche und steuerliche Aspekte, Währungsrisiken, politische Risiken und die Markttransparenz.²⁶⁵

„10. Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Freitext“

Bei der zehnten Frage soll von den Teilnehmern kurz die abgegebene Antwort aus der neunten Frage begründet werden, warum die Befragten davon ausgehen, dass die Investoren in den kommenden Jahren in Frankfurt so agieren werden.

„11. Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage“

Frage Nummer elf ist ähnlich der neunten Frage, mit dem Unterschied, dass sich diese auf das Agieren der Investoren im Vereinigten Königreich, insbesondere jedoch auf London bezieht.

„12. Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- Freitext“

Bei der zwölften Frage soll von den Teilnehmern kurz die abgegebene Antwort aus der elften Frage begründet werden, warum die Befragten davon ausgehen, dass die Investoren in den kommenden Jahren im Vereinigten Königreich, speziell in London, wie angegeben agieren werden.

Schlussfrage:

„13. Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- Freitext“

²⁶⁵ Vgl. (LaSalle Investment Management, 2002) zit. N. Schulte K., Holzmann C., Handbuch Immobilien-Investition (2. Aufl.), S. 40 f. 2005.

Frage 13 dient einerseits der Sammlung von Informationen über den Wissensstand der Teilnehmer und andererseits zur Information über mögliche bereits getätigte Vertragsabschlüsse, die anschließend recherchiert und mit Quellen belegt werden können.

5.3 Methode zur Auswertung der Daten

Die Auswertung, der durch die ausgefüllten Fragebögen erhaltenen Antworten, erfolgt über das Programm, welches zur Erstellung der Umfrage genutzt wurde und eigenständig über Excel. Durch die Ergebnisanalyse von survio.com werden die Antworten der einzelnen Fragen angezeigt. Bei den Single-Choice-Fragen werden die abgegebenen Antworten in einem prozentualen Verhältnis zueinander dargestellt. Somit erfolgt für die Auswertung der Fragen eins bis neun, sowie elf eine „statistische bzw. quantitative Datenanalyse“, da in diesem Fall numerisches Datenmaterial vorliegt.²⁶⁶ Für die Fragen zehn, zwölf und dreizehn erfolgt eine „interpretative bzw. qualitative Datenauswertung“, da es sich in diesem Fall um nicht-numerisches, visuelles Datenmaterial handelt.²⁶⁷

Die quantitative Datenanalyse erfolgt über die deskriptive Statistik (beschreibende Statistik). Dabei werden die Antworten mittels Kennwerten wie Mittelwerten, Prozentwerten zusammengefasst und in tabellarischer oder grafischer Form dargestellt.²⁶⁸

Die qualitative Inhaltsanalyse bildet aus einem qualitativen Text- oder Bildmaterial (in diesem Fall den Fragen mit Freitexten) Kategorien, welche dann bei Bedarf quantifiziert werden.²⁶⁹ In diesem Fall werden die Inhalte der Antworten auf die Fragen zehn, zwölf und dreizehn qualitativ ausgewertet und anschließend quantifiziert.

5.4 Auswertung der Umfrage

An der Umfrage haben 25 Mitglieder des BIIS e.V. teilgenommen. Die Auswertung erfolgt wie oben beschrieben teilweise über das System der Internetseite zur Umfrageerstellung survio.com und teilweise über Excel. Die Antworten werden dem Portal entnommen und anschließend eigenständig über Excel ausgewertet.

Kauf- und Mietpreisentwicklung in Frankfurt am Main:

²⁶⁶ Vgl. (Döring & Bortz, 2016, S. 598).

²⁶⁷ Vgl. (Döring & Bortz, 2016, S. 598).

²⁶⁸ Vgl. (Döring & Bortz, 2016, S. 612).

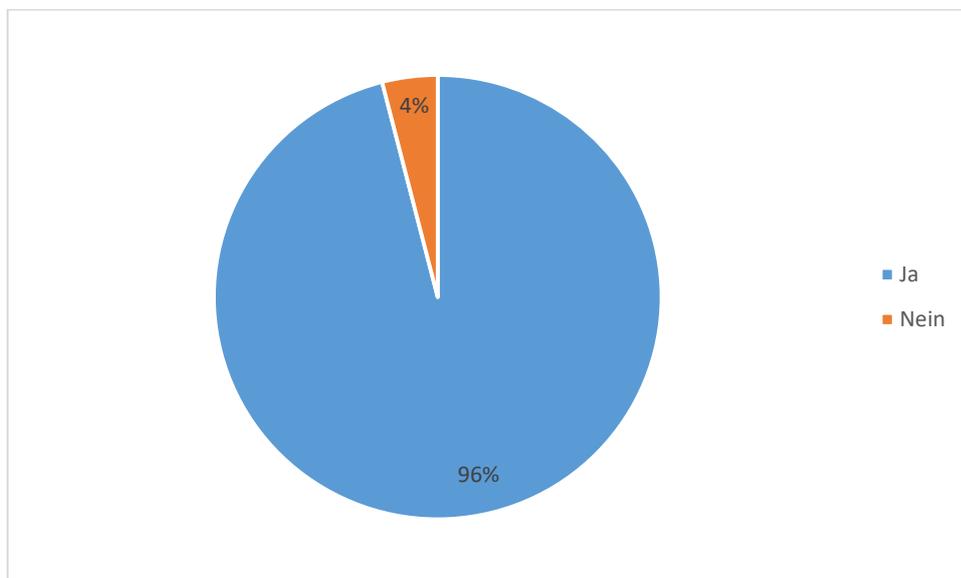
²⁶⁹ Vgl. (Döring & Bortz, 2016, S. 602).

„1. Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
- Nein“

Auf die Frage Nummer eins, ob sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird, haben 24 der 25 Teilnehmer mit „Ja“ geantwortet. Einer der Befragten antwortete auf die Frage mit „Nein. Demnach ergibt sich folgendes Diagramm:

Abbildung 6: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 1



Die befragten Experten sind sich somit überwiegend darüber einig, dass der Brexit Auswirkungen auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt haben wird. Erste Auswirkungen werden bereits durch die Medien verbreitet. Zuletzt äußerte sich der derzeitige Wirtschaftsminister Tarek Al-Wazir gegenüber dem Wiesbadener Kurier und behauptete, dass es bereits Zusagen von 15 Banken gäbe, die ihre Europaabteilung in Frankfurt aufbauen oder erweitern möchten.²⁷⁰

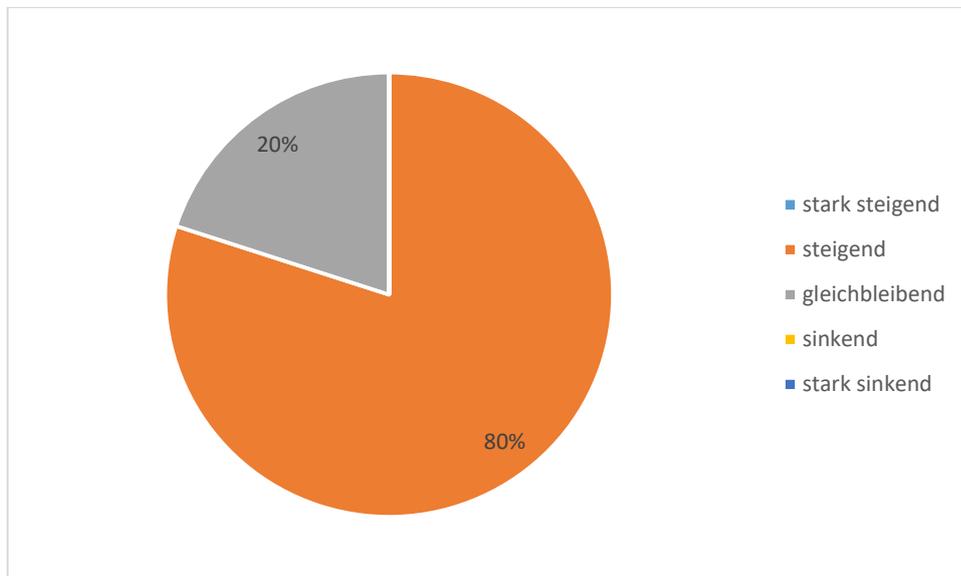
„2. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend

²⁷⁰ Vgl. (Cuntz, 2017).

- stark sinkend“

Abbildung 7: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 2

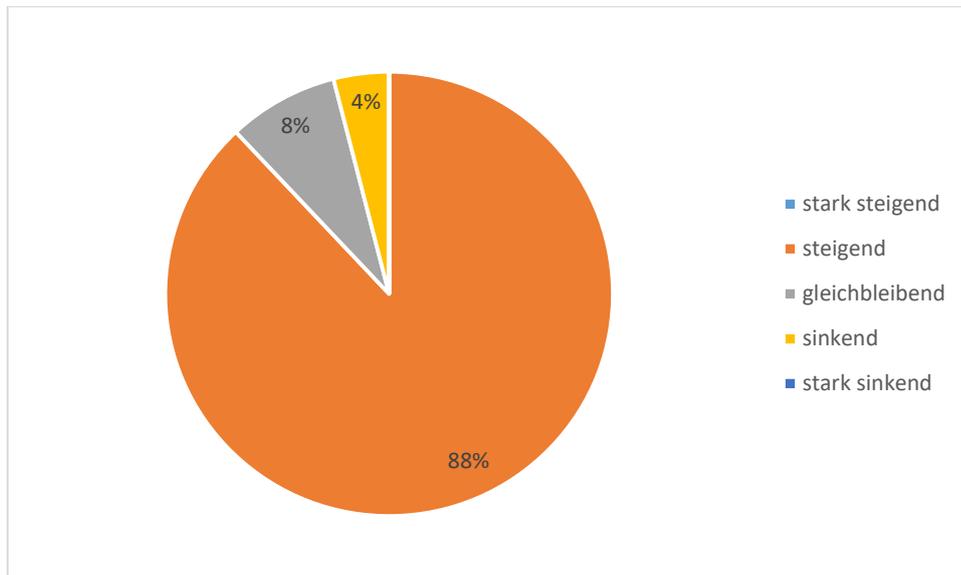


20 der 25 Teilnehmer und somit 80 % gehen davon aus, dass die Büroimmobilienkaufpreise aufgrund des Brexits in Frankfurt steigen werden. Die restlichen fünf Befragten respektive 20 % vermuten, dass der Brexit keine Auswirkungen auf die Kaufpreise für Büroimmobilien haben wird. Keiner der Teilnehmer geht wiederum davon aus, dass die Preise stark steigen, sinken oder stark sinken werden.

„3. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend“

Abbildung 8: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 3



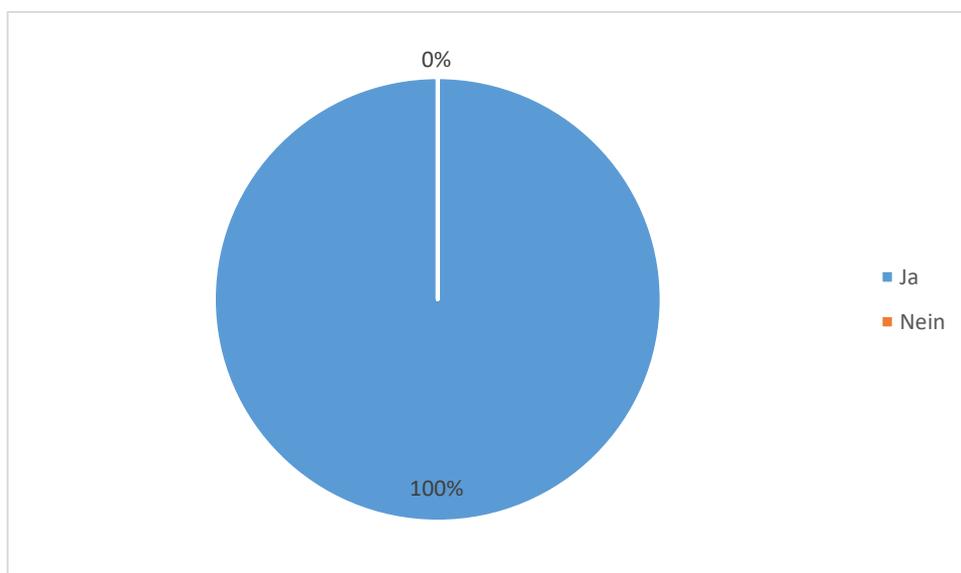
Auf die Frage, wie sich die Büromieten aufgrund des Brexits in Frankfurt am Main verändern werden, antworteten 22 der 25 Befragten und somit 88 % mit „steigend“, zwei Teilnehmer (8 %) mit „gleichbleibend“ und eine Person (4 %) mit sinkend. Wiederum keiner der Befragten geht davon aus, dass die Büromieten in Frankfurt am Main stark steigen oder stark sinken werden.

Kauf- und Mietpreisentwicklung in London:

„4. Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
- Nein“

Abbildung 9: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 4

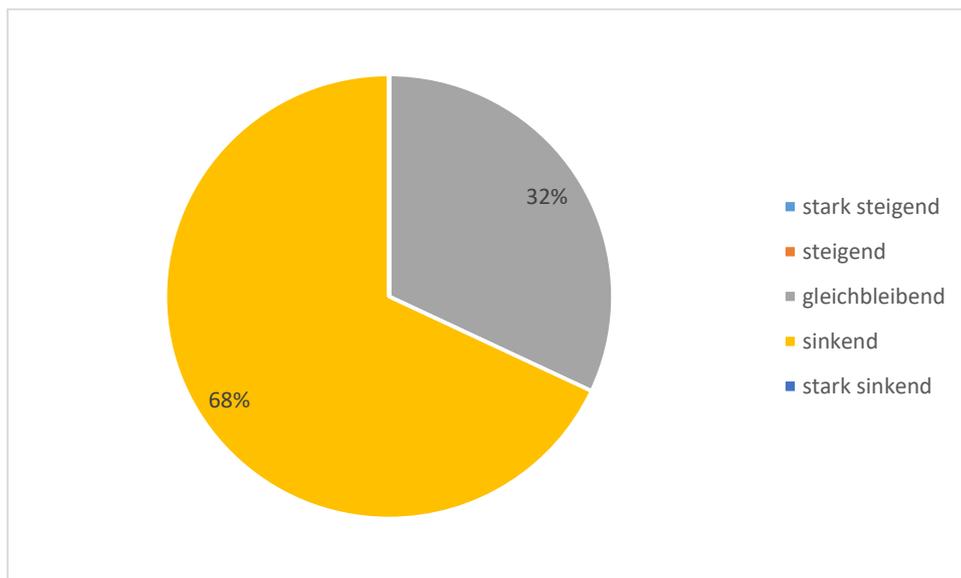


Auf die Frage, ob sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird, antworteten alle 25 Teilnehmer der Befragung mit „Ja“. Somit sind sich alle Befragten einig, dass der Brexit Folgen auf den Büroimmobilienmarkt in London haben wird. Erste Auswirkungen zeigten sich wie in Kapitel 4 bereits beschrieben schon anhand der Reaktion der Investoren, des Leerstandes und der gewährten mietfreien Zeiten.

„5. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?“

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

Abbildung 10: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 5



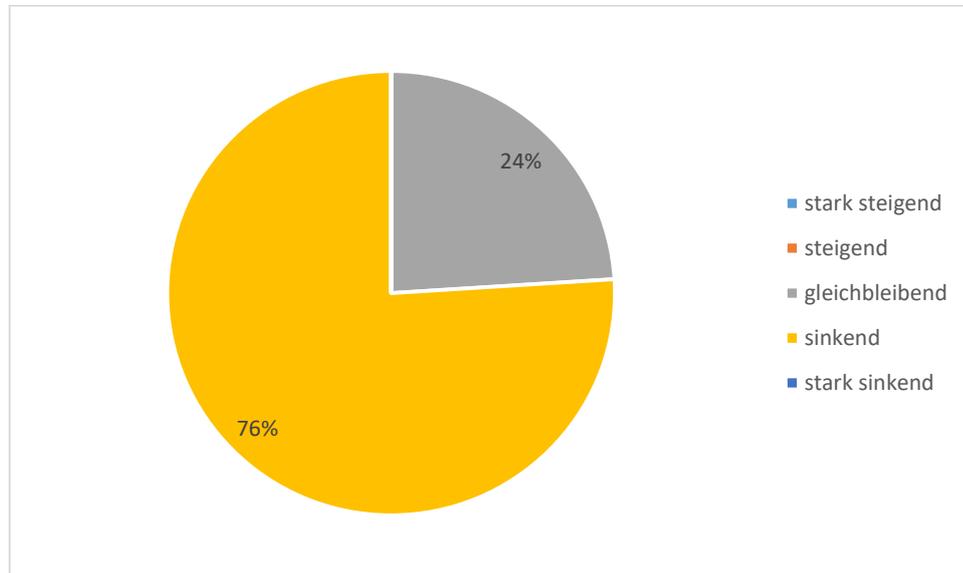
Bezüglich der Auswirkungen auf die Immobilienkaufpreise für Büros in London sind die Teilnehmer der Umfrage zu 68 % (17 Personen) der Meinung, dass die Kaufpreise sinken werden. 32 % der Befragten und somit 8 Personen hingegen sind der Auffassung, dass die Kaufpreise gleichbleiben werden. Keiner der Teilnehmer hingegen geht davon aus, dass die Preise aufgrund des Brexits steigen, stark steigen oder stark sinken werden.

„6. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?“

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend

- sinkend
- stark sinkend“

Abbildung 11: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 6



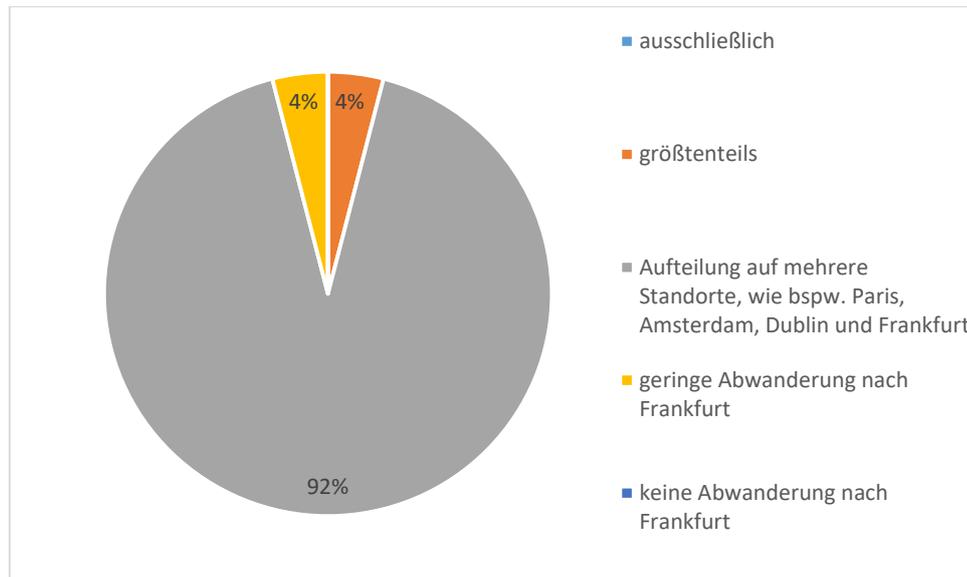
Eine Steigerung des prozentualen Anteils im Vergleich mit den Auswirkungen auf die Kaufpreise ergibt sich bei den Büromieten in London. Hier sind 19 der 25 Teilnehmer und somit 76 % der Meinung, dass die Büromieten aufgrund des Brexits sinken werden. Die restlichen 24 % bzw. 6 Befragten sind der Auffassung, dass die Büromieten sich durch den Brexit nicht verändern werden. Wie bei Frage Nummer fünf, geht keiner der Teilnehmer von einem starken Anstieg, einem Anstieg oder von stark sinkenden Mieten aus.

Abwanderung aus London nach Frankfurt:

„7. Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentrieren?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt“

Abbildung 12: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 7

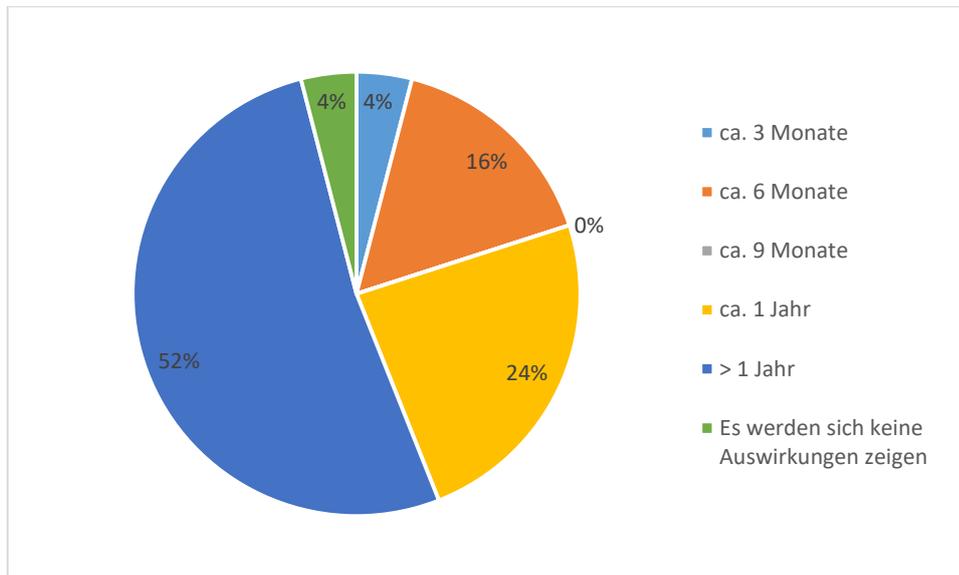


23 der 25 Teilnehmer und somit 92 % gehen davon aus, dass sich die Abwanderungen aus dem Vereinigten Königreich auf mehrere Standorte wie Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt konzentrieren wird. Ein Teilnehmer hingegen geht davon aus, dass Frankfurt den größten Teil der Umsiedler verbuchen wird und ebenfalls ein Teilnehmer schätzt die Abwanderung nach Frankfurt verhältnismäßig gering ein.

„8. Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen? (Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017)

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.“

Abbildung 13: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 8



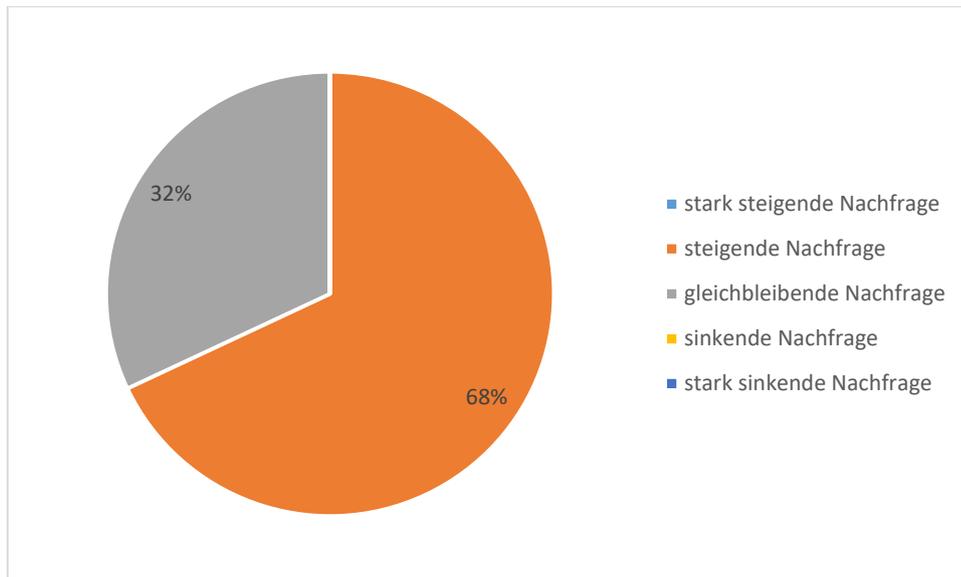
Etwas mehr als die Hälfte der Teilnehmer (13 Personen) nehmen an, dass es länger als ein Jahr dauern wird, bis sich erste Auswirkungen des Brexits bemerkbar machen. Ausgangszeitpunkt hierfür ist der Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017. Knapp ein Viertel der Befragten (sechs Teilnehmer) vermuten, dass es ca. ein Jahr dauern wird. Keiner der Umfrageteilnehmer hingegen erwartet eine Dauer von neun Monaten, 16 % bzw. vier Teilnehmer gehen von etwa sechs Monaten aus und 4 % denken es wird nur ca. drei Monate dauern. Ein Teilnehmer hat bei der Umfrage die Annahme getroffen, dass sich keine Auswirkungen des Brexits zeigen werden.

Verhalten der Investoren:

„9. Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?“

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage“

Abbildung 14: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 9



Bezüglich des Agierens der Investoren in den kommenden Jahren gehen 17 Teilnehmer respektive 68 % von einem Anstieg der Nachfrage in Frankfurt am Main aus. Die anderen acht Befragten bzw. 32 % vermuten eine gleichbleibende Nachfrage. Keiner der Umfrageteilnehmer geht von einer stark sinkenden, sinkenden oder stark steigenden Nachfrage aus.

„10. Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Freitext“

Zur Auswertung der abgegebenen Antworten wurden diese in Kategorien von A – H unterteilt. Bei den Kategorien von A bis C handelt es sich um Antworten, bei denen die Teilnehmer zuvor bei Frage neun die Nachfrage als steigend eingeschätzt haben. Von Kategorie D – H handelt es sich um Antworten, bei denen die Befragten in Frage neun die Antwort „gleichbleibende Nachfrage“ ausgewählt haben.

Tabelle 20: Einordnung der gegebenen Antworten in Kategorien zu Frage 10

Kategorie:	Beschreibung:
A	Steigende Nachfrage durch steigende Mieten und ein geringeres Angebot aufgrund von sinkenden Leerständen, zusätzlich Entstehung von neuen Arbeitsplätzen
B	Steigende Nachfrage, jedoch in Abhängigkeit der Verhandlungsführung, harter oder weicher Brexit
C	Steigende Nachfrage durch eine steigende Bedeutung der Finanzmetropole und politische Stabilität im Vergleich

D	Gleichbleibende Nachfrage durch Ausweichen auf mehrere Finanzmarktplätze
E	Gleichbleibende Nachfrage, da der Brexit die Marktabkühlung/den Stellenabbau kompensiert
F	Gleichbleibende Nachfrage, da die Nachfrage u.a. aufgrund des Zinsniveaus bereits sehr hoch ist
G	Gleichbleibende Nachfrage, durch die Einpreisung der Flächennachfrage wird der Vorteil ausgeglichen
H	Gleichbleibende Nachfrage aus sonstigen Gründen

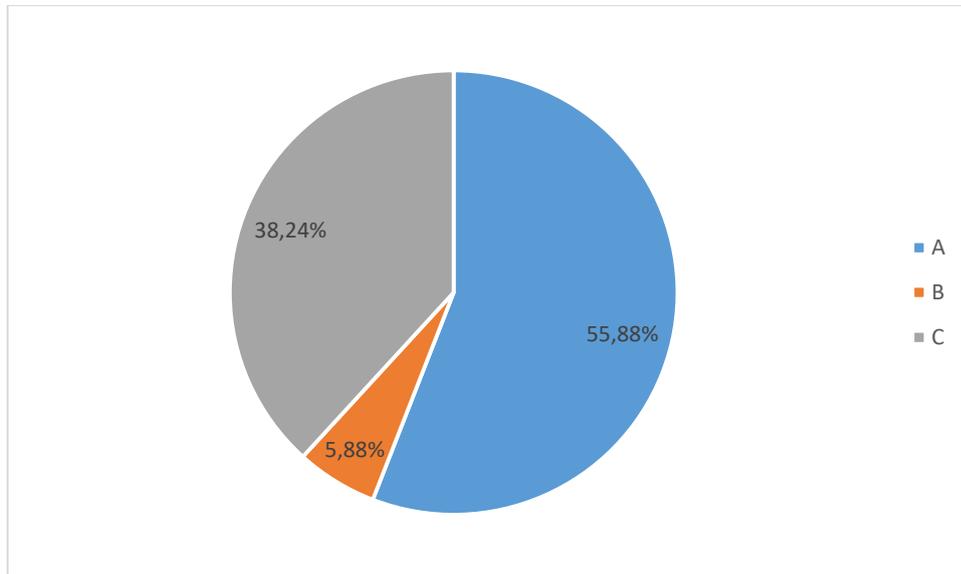
Anhand dieser Aufteilung konnten die Antworten einer entsprechenden Kategorie zugeordnet und anschließend ausgewertet werden.

Tabelle 21: Auswertung der den Kategorien zugeordneten Antworten aus Frage 10 bezüglich der steigenden Nachfrage

<u>Auswertung: steigende Nachfrage</u>		
Kategorie	Anzahl	Prozentsatz
A	9,5	55,88 %
B	1	5,88 %
C	6,5	38,24 %
Summe	17	100 %

Die abgegebenen Antworten der Frage 10 in den Kategorien A – C nehmen Bezug auf die Teilnehmer, welche bei Frage 9 mit „steigende Nachfrage“ geantwortet haben. In folgender Abbildung werden die Ergebnisse grafisch dargestellt.

Abbildung 15: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage 10 bezugnehmend auf die steigende Nachfrage



Der Großteil der Befragten (55,88 %), die mit einer steigenden Nachfrage der Investoren in Frankfurt am Main rechnen, begründet ihre Antwort mit steigenden Mieten, einem geringeren Angebot und dem damit einhergehenden sinkenden Leerstand, sowie durch das Entstehen von neuen Arbeitsplätzen aufgrund des Brexits. 38,24 % gehen davon aus, dass Frankfurt als Finanzmetropole durch den Brexit an Bedeutung gewinnt und begründen dies durch die derzeitige Stabilität der politischen Situation im Vergleich mit London. Einer der Teilnehmer nennt keinen speziellen Grund für den Anstieg der Investorennachfrage, behauptet aber der Ausgang des Brexits sei entscheidend für die Höhe des Anstiegs.

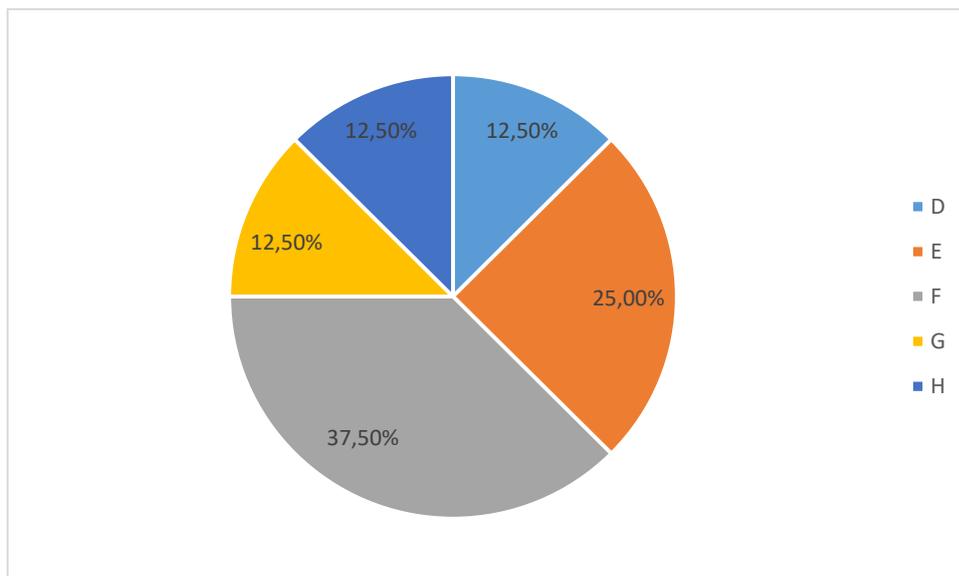
Bezüglich der Teilnehmer, welche davon ausgehen, dass die Investorennachfrage zukünftig in Frankfurt am Main gleichbleiben wird, wurden die Kategorien D – H zugeordnet. In der nachfolgenden Tabelle werden die Antworten den einzelnen Kategorien zugewiesen.

Tabelle 22: Auswertung der den Kategorien zugeordneten Antworten aus Frage 10 bezüglich der gleichbleibenden Nachfrage

Auswertung: gleichbleibende Nachfrage		
Kategorie	Anzahl	Prozentsatz
D	1	12,50 %
E	2	25,00 %
F	3	37,50 %
G	1	12,50 %
H	1	12,50 %
Summe	8	100 %

In der folgenden Abbildung werden die Ergebnisse der Auswertung grafisch dargestellt.

Abbildung 16: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage 10 bezugnehmend auf die gleichbleibende Nachfrage

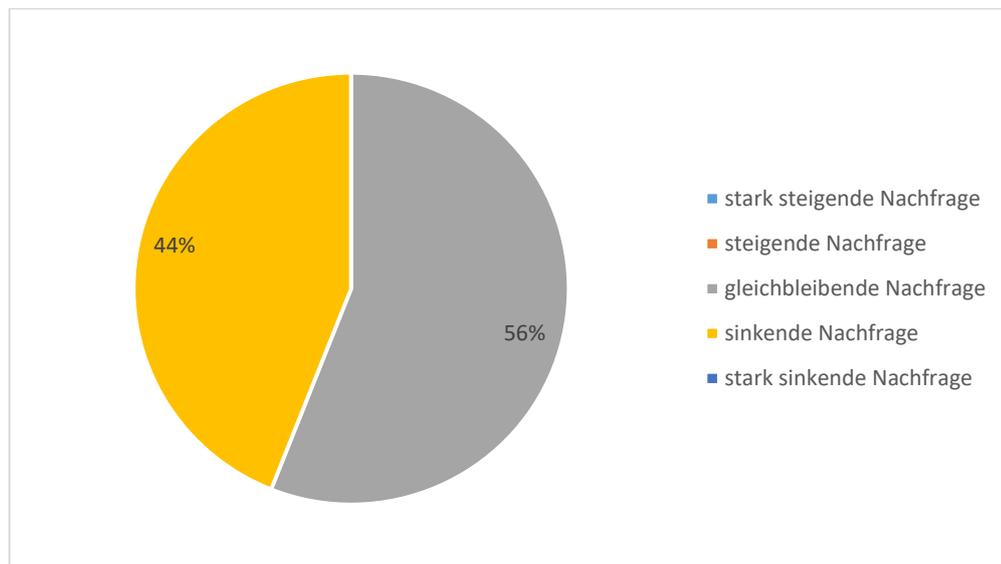


37,50 % der Teilnehmer vermuten eine gleichbleibende Nachfrage und begründen dies durch die bereits hohe Nachfrage u.a. durch das Zinsniveau. Zwei der Teilnehmer und somit 25 % gehen davon aus, dass die Nachfrage der Investoren in Frankfurt, aufgrund des Ausgleichs zwischen Marktabkühlung bzw. dem Stellenabbau in der Finanzbranche und Brexit-Zufluss unverändert bleibt. Die restlichen drei Teilnehmer begründen ihre Antwort mit dem Ausweichen auf mehrere Finanzmarktplätze in der EU, einem Ausgleich des Vorteils durch eine Einpreisung der Flächennachfrage und mit sonstigen Gründen.

„11. Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage“

Abbildung 17: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage Nr. 11



Bezüglich des Agierens der Investoren in den kommenden Jahren gehen 14 Teilnehmer respektive 56 % von einer gleichbleibenden Nachfrage im Vereinigten Königreich, speziell in London, aus. Die anderen elf Befragten bzw. 44 % vermuten eine sinkende Nachfrage. Keiner der Umfrageteilnehmer geht von einer stark sinkenden, steigenden oder stark steigenden Nachfrage aus.

„12. Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- Freitext“

Zur Auswertung der abgegebenen Antworten wurden diese in Kategorien von A – F unterteilt. Bei den Kategorien von A bis C handelt es sich um Antworten, bei denen die Teilnehmer zuvor bei Frage elf die Nachfrage als gleichbleibend eingeschätzt haben. Von Kategorie D – F handelt es sich um Antworten, bei denen die Befragten in Frage elf die Antwort „sinkende Nachfrage“ ausgewählt haben.

Tabelle 23: Einordnung der gegebenen Antworten in Kategorien zu Frage 12

Kategorie:	Beschreibung:
A	gleichbleibende Nachfrage, da London eine gefragte Metropolregion bleibt
B	gleichbleibende Nachfrage, da der schwache Währungskurs die Zurückhaltung der Investoren ausgleicht
C	gleichbleibende Nachfrage, sonstige Gründe
D	sinkende Nachfrage, durch den Abzug von Unternehmen sinken die Mieternachfrage und die Mieten
E	sinkende Nachfrage, durch Zurückhaltung der Investoren
F	sinkende Nachfrage, durch einen Attraktivitätsverlust von London, das Ansehen der Metropolregion sinkt

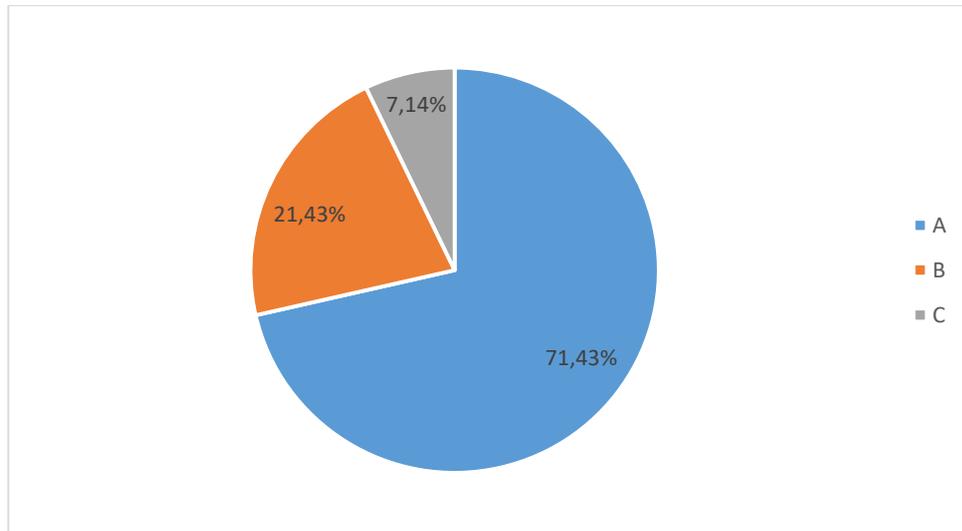
Anhand dieser Aufteilung konnten die Antworten einer entsprechenden Kategorie zugeordnet und anschließend ausgewertet werden.

Tabelle 24: Auswertung der den Kategorien zugeordneten Antworten aus Frage 12 bezüglich der gleichbleibenden Nachfrage

<u>Auswertung: steigende Nachfrage</u>		
Kategorie	Anzahl	Prozentsatz
A	10	71,43 %
B	3	21,43 %
C	1	7,14 %
Summe	14	100 %

Die abgegebenen Antworten der Frage 12 in den Kategorien A – C nehmen Bezug auf die Teilnehmer, welche in Frage elf mit „gleichbleibende Nachfrage“ geantwortet haben. In folgender Abbildung werden die Ergebnisse grafisch dargestellt.

Abbildung 18: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage 12 bezugnehmend auf die gleichbleibende Nachfrage



Der Großteil der Befragten (71,43 %), die mit einer gleichbleibenden Nachfrage der Investoren in London rechnen, begründet ihre Antwort damit, dass London weiterhin eine gefragte Metropole bleiben wird. 21,43 % gehen davon aus, dass sich der derzeit schwache Währungskurs und die Zurückhaltung der Investoren in London ausgleichen. Einer der Teilnehmer fällt unter die Kategorie der sonstigen Gründe für die gleichbleibende Investorennachfrage und behauptet, dass der Großteil des Kapitals in den anglo-amerikanischen Raum fließt.

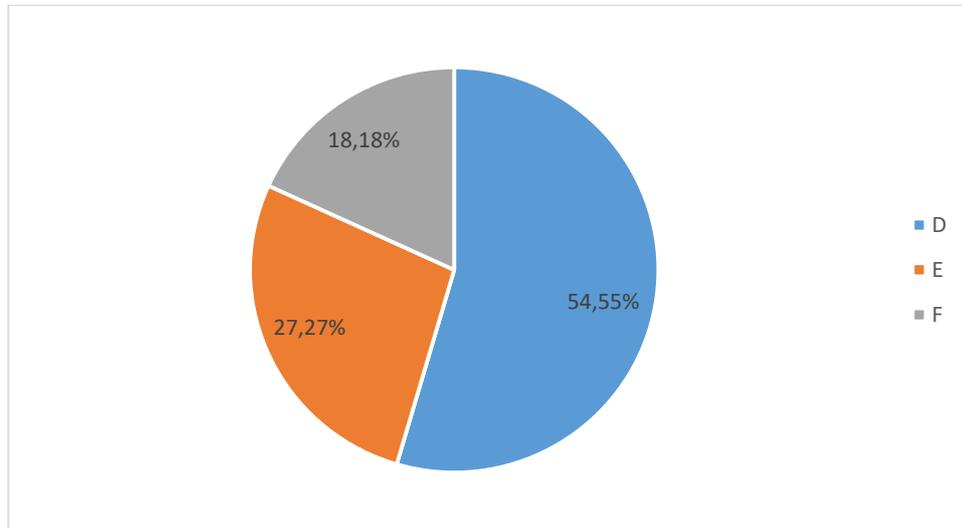
Bezüglich der Teilnehmer, welche davon ausgehen, dass die Investorennachfrage zukünftig in London sinken wird, wurden die Kategorien D – F zugeordnet. In der nachfolgenden Tabelle werden die Antworten den einzelnen Kategorien zugewiesen.

Tabelle 25: Auswertung der den Kategorien zugeordneten Antworten aus Frage 12 bezüglich der sinkenden Nachfrage

Auswertung: steigende Nachfrage		
Kategorie	Anzahl	Prozentsatz
D	6	54,55 %
E	3	27,27 %
F	2	18,18 %
Summe	11	100 %

Die abgegebenen Antworten der Frage 12 in den Kategorien D – F nehmen Bezug auf die Teilnehmer, welche in Frage elf mit „sinkender Nachfrage“ geantwortet haben. In folgender Abbildung werden die Ergebnisse grafisch dargestellt.

Abbildung 19: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage 12 bezugnehmend auf die sinkende Nachfrage



Der größte Teil der Befragten mit 54,55 % vermuten eine sinkende Nachfrage in den kommenden Jahren in London und begründen dies durch den Abzug von Unternehmen, einen Rückgang der Mieternachfrage und die damit verbundenen Mietpreisreduktion. Drei der Teilnehmer und somit 27,27 % gehen davon aus, dass die Nachfrage in London, aufgrund der Zurückhaltung der Investoren, sinken wird. Die restlichen zwei Teilnehmer begründen ihre Antwort mit einem Attraktivitätsverlust der Stadt und einer damit einhergehenden Reduzierung des Ansehens der Metropolregion.

„13. Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- Freitext“

Die abgegebenen Antworten der Teilnehmer wurden in Kategorien von A bis C unterteilt. In der nachfolgenden Tabelle werden die Kategorien dargestellt.

Tabelle 26: Einordnung der gegebenen Antworten in Kategorien zu Frage 13

Kategorie:	Beschreibung:
A	Nein, noch keine Vertragsabschlüsse bekannt.
B	Ja, diverse Angaben der Befragten.
C	keine Aussage oder keine genaue Angabe der Teilnehmer

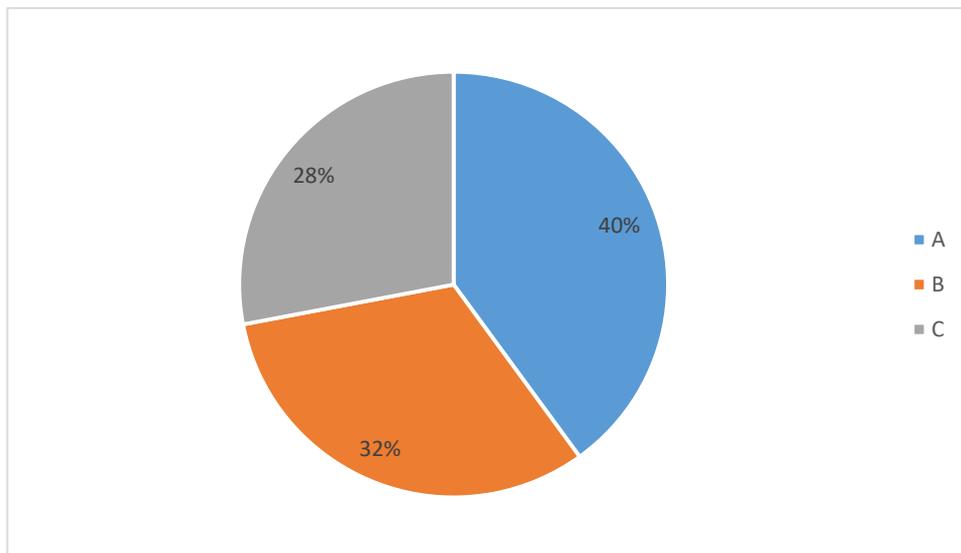
Anhand dieser Aufteilung konnten die Antworten einer entsprechenden Kategorie zugeordnet und anschließend ausgewertet werden.

Tabelle 27: Auswertung der den Kategorien zugeordneten Antworten aus Frage 13

<u>Auswertung:</u>		
Kategorie	Anzahl	Prozentsatz
A	10	40 %
B	8	32 %
C	7	28 %
Summe	25	100 %

In folgender Abbildung werden die ausgewerteten Antworten in einem Kreisdiagramm dargestellt.

Abbildung 20: Grafische Darstellung der abgegebenen Antworten auf Frage 13



Zehn der 25 Befragten und somit 40 % sind zum Zeitpunkt der Teilnahme noch keine Vertragsabschlüsse für einen Umzug der Unternehmen von London nach Frankfurt bekannt. Acht der 25 Teilnehmer bzw. 32 % nennen diverse Unternehmen wie Morgan Stanley, japanische Banken und Goldman Sachs. Die restlichen sieben Teilnehmer respektive 28 % haben auf Frage 13 keine genaue Antwort gegeben oder beantworteten die Fragen mit „kein Kommentar“.

5.5 Zusammenfassung der Ergebnisse

Folgt man der Meinung der Befragten, wird sich der Brexit auf die Büroimmobilienmärkte in London und in Frankfurt am Main auswirken. In Frankfurt gehen 96 % und in London sogar 100 % davon aus. Jeweils der Großteil der Teilnehmer ist der Meinung, dass der Brexit sich auf die Immobilienkaufpreise auswirken wird. Mit einem Anteil von 80 % nehmen die meisten Befragten an, dass die Kaufpreise in Frankfurt am Main steigen werden. In London hingegen rechnen 68 % mit sinkenden Immobilienkaufpreisen. Ähnlich zeigt sich die Reaktion der Teilnehmer, bei der Einschätzung, ob der Brexit Auswirkungen auf die Büromieten und somit zusätzlich auf die Büromieter haben wird. 88 % gehen in Frankfurt davon aus, dass die Büromieten aufgrund des Brexits steigen werden. In London vermuten 76 % eine Reduzierung der Büromieten.

Die Meinung der Befragten, ob sich die Umsiedlung der Unternehmen auf Frankfurt konzentriert, auf mehrere Standorte oder es sogar keine Umsiedlung nach Frankfurt geben wird, wurde durch den größten Teil der Befragten jedoch ähnlich gesehen. Mit 92 % sehen die Teilnehmer eine Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt als am wahrscheinlichsten an. Bei Einschätzung wie lang es dauern wird, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen werden, streuen die Antworten der Teilnehmer über alle Antwortmöglichkeiten. Rund die Hälfte aller Teilnehmer jedoch hält einen Zeitraum von über einem Jahr für zutreffend.

Aufgrund des Brexits vermuten 68 % der Befragten, dass die Nachfrage der Investoren in Frankfurt steigen wird. Der am häufigsten genannte Grund mit rund 56 % hierfür ist, dass die Nachfrage aufgrund von steigenden Mieten und einem geringeren Angebot durch sinkende Leerstände beeinflusst wird. In Verbindung hiermit steht das Hinzukommen von neuen Arbeitsplätzen in Frankfurt am Main, ausgelöst durch die Umsiedlung der Unternehmen aus London. Die restlichen Befragten (32 %) nehmen an, dass die Nachfrage in Frankfurt gleichbleiben wird und geben dafür unterschiedliche Gründe an. 37,50 % behaupten, dass die Nachfrage in Frankfurt ohnehin sehr hoch sei u.a. aufgrund des derzeit niedrigen Zinsniveaus. Die am zweithäufigsten angegebene Ursache für eine gleichbleibende Nachfrage mit 25 % ist der Ausgleich zwischen Marktabkühlung/Stellenabbau und den Auswirkungen des Brexits auf Frankfurt, wie bspw. die Umsiedlung von Unternehmen.

Das Agieren der Investoren im Vereinigten Königreich, speziell in London, wird von den Teilnehmern etwas ausgeglichener gesehen. Hier vermuten 56 % der Befragten, dass die Nachfrage der Investoren durch den Brexit gleichbleiben wird. Die am häufigsten abgegebene Antwort mit rund 71 % ist, dass London trotz des Brexits weiterhin eine gefragte Metropolregion aus Sicht der Investoren bleiben wird. Die restlichen 44 % der Teilnehmer halten eine sinkende

Nachfrage der Investoren für möglich. Begründet wird dies durch den Großteil der Befragten mit rund 55 % durch den Abzug von Unternehmen und die damit verbundene sinkende Mieternachfrage sowie sinkende Büromieten in der Stadt an der Themse.

Ob den Teilnehmern bereits erste Vertragsabschlüsse bekannt sind, antworteten 40 % mit Antworten der Kategorie „Nein, noch nicht bekannt“, 32 % mit diversen Angaben aus Pressemitteilungen und 28 % der Befragten machten keine Aussage oder keine genaue Angabe. Die Umfrageteilnehmer, die mit diversen Angaben die Frage beantwortet haben, nannten jedoch noch keine konkreten Vertragsabschlüsse. Stattdessen wurden Unternehmen, die sich bereits für Frankfurt entschieden haben, es aber noch nicht zu einem Vertragsabschluss über eine Flächenanmietung gekommen ist, genannt. Dabei berichteten die Teilnehmer von diversen Banken und Finanzdienstleistern wie die Deutsche Bank, Goldman Sachs, Morgan Stanley, Citigroup und von diversen japanischen Banken.

6. Die Büroimmobilienmärkte im Vergleich und mögliche Auswirkungen des Brexits

6.1 Frankfurt und London im Vergleich

Die in den Kapiteln 3 und 4 zusammengetragenen Informationen über Frankfurt am Main und London werden in diesem Kapitel miteinander verglichen. Dabei werden die soziodemographischen Daten, die Büromieten und deren Entwicklung, die Kaufpreisentwicklung und das Flächenangebot der Städte gegenübergestellt.

Soziodemographische Daten:

Tabelle 28: Soziodemographische Daten von Frankfurt und London im Vergleich

	Frankfurt am Main	London
Fläche	Metropolregion: ca. 14.755 km ² Regionalverband: ca. 2.458 km ² Frankfurt (Stadt): ca. 248,30 km ²	Großraum: ca. 1.572 km ² Außenraum: ca. 1254,24 km ² Innenraum: ca. 319,29 km ²
Einwohner	Metropolregion: ca. 5,70 Mio. Regionalverband: ca. 2,32 Mio. Frankfurt (Stadt): ca. 733.000	Großraum: ca. 8,80 Mio. Außenraum: ca. 5,30 Mio. Innenraum: ca. 3,54 Mio.
Einwohnerdichte	Metropolregion: ca. 386,31 E/km ² Regionalverband: ca. 943 E/km ² Frankfurt (Stadt): ca. 2.951 E/km ²	Großraum: ca. 5.591 E/km ² Außenraum: ca. 4.226 E/km ² Innenraum: ca. 11.073 E/km ²

Beschäftigte	Metropolregion: ca. 2,20 Mio. Regionalverband: ca. 1,09 Mio. Frankfurt (Stadt): ca. 542.000	Großraum: ca. 4,74 Mio. Außenraum: ca. 3,05 Mio. Innenraum: ca. 1,40 Mio.
Arbeitslosenquote	Metropolregion: - Regionalverband: - Frankfurt (Stadt): 5,00 – 6,40 %	Großraum: 6,10 % Außenraum: 5,90 % Innenraum: 6,40 %
Bruttoinlandsprodukt	Metropolregion: ca. 231.175 Mio. € Regionalverband: ca. Frankfurt (Stadt): ca. 65.533 Mio. €	Großraum: ca. 585.745 Mio. € Außenraum: ca. 192.666 Mio. € Innenraum: ca. 393.079 Mio. €

Bezüglich der Fläche der beiden Standorte muss beachtet werden, dass der Großraum von London nicht mit der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main zu vergleichen ist. Während der Londoner Großraum nur aus den Londoner Stadtbezirken besteht, setzt sich die Metropolregion aus Teilen von Hessen, Rheinland-Pfalz und Bayern zusammen. Selbst der Regionalverband Frankfurt-Rhein-Main umfasst 75 Kommunen, wo hingegen der Londoner Großraum aus 32 Stadtbezirken besteht. Somit weist die Metropolregion mehr als das Neunfache und der Regionalverband etwa das Anderthalbfache der Fläche des Großraum Londons auf. Trotz der großen Flächenunterschiede besitzt London die höhere Einwohnerzahl und der Londoner Innenraum kommt auf fast fünf Mal so viele Einwohner wie Frankfurt. Dementsprechend ist auch die Einwohnerdichte in London deutlich höher als in Frankfurt. Der Innenraum von London hat eine Einwohnerdichte, die im Vergleich mit der Stadt am Main 3,75-Mal so hoch ist und auch der Großraum London übersteigt diese um fast das Doppelte. Entsprechend der höheren Einwohnerzahl ist auch die Zahl der Beschäftigten in London deutlich höher als in Frankfurt am Main. Die Arbeitslosenquoten in den beiden Städten liegen jedoch auf einem ähnlichen Niveau.

Büromieten und deren Entwicklung:

Für den Vergleich der Büromieten in Frankfurt und London werden nur die Spitzen- und Durchschnittsmieten der teuersten Standorte miteinander verglichen. Für den Topstandort in Frankfurt mit den höchsten Mieten wurde der CBD, speziell die Bankenlage und für London der Teilmarkt „Central London“, speziell das „West End“, gewählt. Zudem wird die wertmäßige Veränderung gegenüber den letzten Quartalen gegenübergestellt. Die Mieten werden in Spannen, aufgrund der unterschiedlichen Angaben in den verwendeten Quellen angegeben. Bei der Umrechnung der Büromieten von £/sq ft in €/m² muss beachtet werden, dass sich die Büromieten in London auf das gesamte Jahr beziehen und die Mieten in Frankfurt auf einen Monat, weshalb der errechnete Wert durch zwölf geteilt wird.

Wechselkurs: 1 £ \cong 1,1071 € (Stand: 04.08.2017)²⁷¹

1 m² \cong 10,7639 sq ft

Tabelle 29: Spitzen- und Durchschnittsmieten in Frankfurt und London im Vergleich

	Frankfurt am Main	London
Spitzenmiete	35,50 – 39,50 €/m ²	105,00 – 127,50 £/sq ft p. a. \cong 104 €/m ² – 127 €/m ² p. M.
Veränderung ggü. dem Vorquartal	- 0,50 – + 2,00 €/m ²	- 20,00 – 0,00 £/sq ft \cong - 19,86 – 0,00 €/m ²
Veränderung ggü. dem Vorjahreszeitraum	- 1,00 – + 2,00 €/m ²	- 12,37 – - 7,00 £/sq ft \cong - 12,28 – - 6,95 €/m ²
Durchschnittsmiete	27,10 – 28,60 €/m ²	„Grade A“: 85,03 £/sq ft p. a. \cong 84,44 €/m ² p. M.
Veränderung ggü. dem Vorquartal	- 0,10 €/m ²	+ 0,58 £/sq ft \cong + 0,58 €/m ²
Veränderung ggü. dem Vorjahreszeitraum	- 1,40 €/m ²	+ 13,12 £/sq ft \cong + 13,03 €/m ²

Vergleicht man die Spitzenmieten der beiden Standorte, wird deutlich, dass sich London auf einem deutlich höheren Mietpreisniveau befindet. Die Bürospitzenmieten am Standort sind etwa drei Mal so hoch wie in Frankfurt. Die Veränderungen gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum und dem Vorquartal sind dementsprechend in London ebenfalls deutlich höher als in Frankfurt und betragen stellenweise fast die Hälfte der Spitzenmiete von Frankfurt. In einer ähnlichen Höhe ist auch der Unterschied der Durchschnittsmieten. Diese sind ebenfalls ca. drei Mal so hoch in London. Verglichen mit den Vorquartalen sind die Veränderungen der Durchschnittsmiete in London deutlich höher und betragen stellenweise bis zu 13,03 €/m² und somit die Hälfte der durchschnittlich gezahlten Miete in Frankfurt.

Kaufpreise und deren Entwicklung:

In folgender Tabelle werden zuerst die Transaktionsvolumina für Büroimmobilien von Frankfurt am Main mit denen im Teilmarkt „Central London“ verglichen. Neben dem Transaktionsvolumen werden die Spitzenrenditen der einzelnen Standorte gegenübergestellt und die Veränderungen gegenüber dem vergleichbaren Vorjahreszeitraum und dem Vorquartal dargestellt.

²⁷¹ Vgl. (finanzen.net, 2017).

Tabelle 30: Transaktionsvolumina und Spitzenrenditen von Frankfurt und London im Vergleich

	Frankfurt am Main	London
Transaktionsvolumen 2016	5,10 Mrd. €	12,90 Mrd. £ – 13,40 Mrd. £ ≅ 14,28 Mrd. € – 14,84 Mrd. €
Transaktionsvolumen Q1 2017	475 Mio. € – 762 Mio. €	4,20 Mrd. £ – 4,72 Mrd. £ ≅ 4,65 Mrd. € – 5,23 Mrd. €
Veränderung ggü. dem Vorquartal	k. A.	- 2,30 % – 23,80 %
Veränderung ggü. dem Vorjahreszeitraum	- 25 % – 71 %	13,80 % – 114 %
Spitzenrenditen	3,50 % – 3,60 %	3,25 % – 3,50 %
Veränderung ggü. dem Vorquartal	- 30 bp	+/- 0 bp
Veränderung ggü. dem Vorjahreszeitraum	- 20 bp – - 85 bp	+/- 0 bp

Das Transaktionsvolumen war in London im Gesamtjahr 2016 deutlich höher als in Frankfurt. Umgerechnet in Euro erreicht London fast das Dreifache Volumen von Frankfurt. Im 1. Quartal 2017 ist der Wert sogar je nach Quelle um das Sechs- bis Elfache höher. Gegenüber dem Vorquartal wird quellenabhängig ein leichter Rückgang bis zu einem Anstieg von 23,80 % des Transaktionsvolumens gemeldet. Die Veränderung gegenüber dem Vorquartal wird in Frankfurt seitens der Maklerunternehmen nicht angegeben. Die Veränderung des Bürotransaktionsvolumens im Vergleich mit dem 1. Quartal 2016 befindet sich in beiden Städten ebenfalls in weiten Spannen. Während in Frankfurt von einem Rückgang von 25 % bis zu einem Anstieg um 71 % berichtet wird, wird in London ein Anstieg um 13,80 % bis 114 % dargelegt. Die Spitzenrenditen der beiden Standorte befinden sich mittlerweile auf einem nahezu ähnlichen Niveau. In Frankfurt werden 3,50 % bis 3,60 % und in London 3,25 % bis 3,50 % angegeben. Der Unterschied besteht in den Veränderungen gegenüber dem Vorjahreszeitraum und dem Vorquartal. Während in London die Spitzenrenditen seit dem Vorjahreszeitraum auf diesem Stand stagnieren, sind diese in Frankfurt seit dem Vorjahr um 20 bis 85 Basispunkte gefallen. Für den weiteren Jahresverlauf 2017 wird in London mit stagnierenden bis leicht sinkenden und in Frankfurt mit sinkenden Spitzenrenditen seitens der Marktteilnehmer gerechnet.

Kapitalwerte wurden im 1. Quartal 2017 in Frankfurt nur von Jones Lang LaSalle veröffentlicht. Der Spitzenwert liegt bei 12.686 €/m². In London hingegen werden für eine Reihe von Verkäufen Kaufpreise und die zugehörigen Kapitalwerte angegeben. Für die Verkäufe des „One Rathbone Squares“ und der „1 Kingdom Street“ wurden demnach Kapitalwerte von 1.792 £/sq ft respektive 1.102 £/sq ft erzielt. Dies entspricht etwa 21.107 €/m² bzw. 12.980 €/m². Für das Büro und Geschäftshaus in der „180 Wardour Street“ wurde von einem Kapitalwert von 2.910 £/sq ft (ca. 34.275 €/m²) berichtet. Somit liegen die Kapitalwerte in London stellenweise deutlich über den Spitzenwerten in Frankfurt am Main.

Flächenangebot:

Das Flächenangebot der beiden Städte unterscheidet sich deutlich. In folgender Tabelle werden der Flächenbestand, das Flächenangebot, der Flächenumsatz und die Leerstandsquote von Frankfurt mit dem des Teilmarktes „Central London“ verglichen.

Tabelle 31: Flächenbestand, Flächenangebot und Flächenumsatz von Frankfurt und London im Vergleich

	Frankfurt am Main	London
Flächenbestand	11,43 Mio. m ² – 11,99 Mio. m ²	225 Mio. sq ft – 260 Mio. sq ft ≅ 20,90 Mio. m ² – 24,15 Mio. m ²
Flächenangebot/ Leerstand	1,03 Mio. m ² – 1,26 Mio. m ²	13,35 Mio. sq ft – 15,96 Mio. sq ft ≅ 1,24 Mio. m ² – 1,48 Mio. m ²
Veränderung ggü. dem Vorquartal	- 2 %	3 % – 14,10 %
Veränderung ggü. dem Vorjahreszeitraum	- 1 %	28,40 % – 45 %
Flächenumsatz	110.100 m ² – 125.600 m ²	2,00 Mio. sq ft – 3,12 Mio. sq ft ≅ 204.400 m ² – 289.900 m ²
Veränderung ggü. dem Vorquartal	+/- 0 %	- 15 % – - 37,50 %
Veränderung ggü. dem Vorjahreszeitraum	- 4,50 % – - 1,30 % ²⁷²	- 23,10 % – 2 %
Leerstandsquote	8,50 % – 11 %	4,80 % – 7,10 %
Veränderung ggü. dem Vorquartal	- 10 bp	20 bp – 65 bp

²⁷² Vgl. (blackolive, 2016, S. 1) und (Savills, 2016b, S. 1).

Veränderung ggü. dem Vorjahreszeitraum	- 10 bp	115 bp – 210 bp
---	---------	-----------------

Anhand der Gegenüberstellung in Tabelle 31 wird ersichtlich, dass der Flächenbestand in London rund doppelt so hoch ist. Der Leerstand bzw. das Flächenangebot jedoch sind auf einem ähnlichen Niveau. Somit ist die Leerstandsquote in London im 1. Quartal 2017 niedriger als in Frankfurt. Allerdings geht der Leerstand in Frankfurt leicht zurück, während das Flächenangebot in London über das Jahr 2016 je nach Quelle um bis zu 45 % zugenommen hat. In diesem Zusammenhang wird auch deutlich, dass die Leerstandsquote in Frankfurt seit dem 1. Quartal 2016 um etwa 10 Basispunkte gesunken ist und in London um bis zu 210 Basispunkte zugenommen hat.

6.2 Mögliche Auswirkungen des Brexits auf die Büroimmobilienmärkte

In den Medien, Fachartikeln, Zeitungsberichten und Studien wird viel über einen möglichen Ausgang des Brexits diskutiert. Es wird spekuliert, ob es zu einem „harten“ Brexit oder einem „weichen“ Brexit kommen wird.

Welche Auswirkungen ein harter oder weicher Brexit auf die Wirtschaft in der EU und im Vereinigten Königreich haben könnte, wurde bereits ausführlich im Kapitel 2 diskutiert. Nun soll aufgezeigt werden, welche Auswirkungen das jeweilige Szenario laut diverser Quellen auf die Büroimmobilienstandorte London und Frankfurt haben könnte. Doch auch in diesem Fall besteht das Problem der Unwissenheit über den Ausgang des Brexits. Kurze Zeit nach der Brexit-Entscheidung wurde die Zahl der Arbeitsplätze aus dem Finanzsektor, die aus London verlagert werden, noch auf etwa 20.000 geschätzt.²⁷³ Unberücksichtigt bleiben hierbei die anderen Unternehmensbereiche wie bspw. Unternehmensberatungen. Mittlerweile wurden diese Zahlen jedoch deutlich herabgesetzt. DB Research rechnet mit etwa 5.000 Jobs, die von der Themse an den Main verlagert werden könnten.²⁷⁴

Im Oktober 2015 waren im Londoner Finanzsektor inklusive der zuarbeitenden Unternehmen wie bspw. Versicherungen und Fonds Manager etwa 729.600 Personen tätig.²⁷⁵ Wodurch die Zahl der Umsiedler von London nach Frankfurt weniger als 1 % beträgt. Selbst wenn die Zahl der Umsiedler nach Frankfurt bei 20.000 Personen liegen sollte, beträgt der Wert weniger als

²⁷³ Vgl. (Seibel & Stocker, 2016).

²⁷⁴ Vgl. (Möbert, Lippmann, & Naumann, 2016, S. 6).

²⁷⁵ Vgl. (TheCityUK, 2015).

3 % der gesamten Beschäftigten im Finanzsektor. Somit wird die Abwanderung für London kaum spürbar sein.

In der Frankfurter Finanzindustrie liegt die Zahl der Beschäftigten laut dem statistischen Jahrbuch Frankfurt am Main 2016 bei rund 75.000.²⁷⁶ Wodurch sich bei einer Zuwanderung aus London ein Beschäftigtenzuwachs von etwa 6,70 % bei 5.000 Umsiedlern und rund 26,70 % bei einer Umsiedlung von 20.000 Angestellten ergeben würde. Somit könnten die Auswirkungen auf die Finanzbranche für Frankfurt durchaus spürbar sein. Der momentane Stellenabbau im Finanzsektor in Frankfurt wirkt dem Zuwachs jedoch entgegen, wodurch es in Frankfurt möglicherweise auf ein „Nullsummenspiel“ hinauslaufen könnte.²⁷⁷

Colliers International stellt die Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt im Finanzsektor in einer Abbildung übersichtlich dar. Hierbei wird zwischen drei Szenarien unterschieden, welche Bezug auf die prozentualen Veränderungen der Beschäftigungszahlen im Finanzsektor nehmen.

Abbildung 21: Unterschiedliche Szenarien und deren prozentuale Auswirkungen auf die Beschäftigungszahl im Finanzsektor



Quelle: <https://www.colliers.de/research/brexit-buerovermietung-frankfurt/>.

Die Abbildung zeigt, dass bereits kleine Veränderungen bzw. Abwanderungen am Londoner Arbeitsmarkt, große Auswirkungen auf die Beschäftigungszahl in Frankfurt haben können. Im

²⁷⁶ Vgl. (Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2016, 2016, S. XXIV).

²⁷⁷ Vgl. (Bischoff, 2016, S. 1).

ersten Szenario würde ein Stellenabbau von 2 % in London, was ca. 7.162 Stellen entspricht, bereits einem Zuwachs von 11 % in Frankfurt entsprechen. Bei 5 % bzw. 17.905 Beschäftigten würde der Zuwachs in Frankfurt schon bei 27 % liegen und bei 10 % respektive 35.810 Beschäftigten in London entspricht dies bereits einer Veränderung von + 54 % in Frankfurt.²⁷⁸

Der Flächenbedarf für einen Arbeitsplatz liegt laut Just in Deutschland bei rund 22 m².²⁷⁹ Die Immobilien Zeitung trifft eine Annahme von einem Flächenbedarf von 15 m² je Mitarbeiter.²⁸⁰ Für die grob überschlägige Schätzung wird demnach ein Flächenbedarf von rund 20 m² je Mitarbeiter angenommen.

Sollten die Schätzungen der Researcher eintreten und es kommen etwa 5.000 Arbeitskräfte nach Frankfurt, werden etwa 100.000 m² Bürofläche benötigt. Die Unternehmen werden sich vermutlich im CBD von Frankfurt und vorzugsweise im Bankenviertel niederlassen. Der derzeitige Leerstand im CBD beträgt laut blackolive im 1. Quartal 2017 etwa 309.000 m².²⁸¹ In der Bankenlage wird der Leerstand seitens NAI apollo mit rund 121.000 m² angegeben.²⁸² Demnach könnten das Bankenviertel und auch der CBD von Frankfurt schnell an die Grenzen seiner Kapazitäten stoßen. Zusätzlich muss hierbei die Flächenzufuhr berücksichtigt werden. Im Laufe des Jahres 2017 sollen dem Markt etwa 105.200 m² bis 127.600 m² zugeführt werden. Laut blackolive sind derzeit nur noch 20 % nicht vermietet und es befinden sich ebenfalls nur 30 % dieser Flächen im CBD von Frankfurt.²⁸³ Die Entlastung anhand von Neubaufertigstellungen bleibt dementsprechend im Jahr 2017 gering. Allerdings werden sich die Firmen mit dem Umzug noch etwas gedulden, da nach dem Mietvertragsabschluss die Firmen sich intern auf dem Umzug vorbereiten müssen und auch die angemieteten Flächen angepasst werden müssen. Blackolive berichtet dementsprechend von etwa 133.700 m² die dem Markt in 2018 zugeführt werden, von denen jedoch bereits 70 % vorvermietet sind. Zusätzlich befinden sich nur etwa 50 % der Fertigstellungen im CBD.²⁸⁴ Darüber hinaus wird die Problematik der geeigneten Flächen für die Unternehmen den Druck auf die benötigten Flächen zusätzlich verstärken. Für größere Banken und Unternehmen, die von London nach Frankfurt umziehen, werden große Flächen benötigt. Häufig könnte jedoch das Flächenangebot nicht den Anforderungen der zukünftigen Mieter entsprechen, da mehrere tausend Quadratmeter im selben Objekt benötigt werden. Dieses Kriterium könnte die

²⁷⁸ Vgl. (Colliers Int., 2016a).

²⁷⁹ Vgl. (Just, 2013, S. 147).

²⁸⁰ Vgl. (Theis, 2017, S. 24).

²⁸¹ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 4).

²⁸² Vgl. (NAI apollo, 2017c, S. 7).

²⁸³ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 4).

²⁸⁴ Vgl. (blackolive, 2017a, S. 4).

Unternehmen dazu zwingen auf andere Teilmärkte oder sogar andere Standorte innerhalb der EU auszuweichen.

Durch die Nachfrage nach Objekten in Toplagen, bei einer verhältnismäßig geringen Verfügbarkeit, könnte zusätzlich für einen Anstieg der Mieten und eine Reduzierung der gewährten Incentives sorgen. Mittel bis langfristig wird sich die Flächenknappheit dann gegebenenfalls auf die Renditen auswirken.

Das Handelsblatt berichtet in der Finance Today von genau diesem Problem. Immer mehr große Banken sind mittlerweile auf der Suche nach geeigneten Flächen in Frankfurt am Main. Die Problematik dabei ist, dass Frankfurt nicht über genügend geeignete Flächen verfügt, so das Handelsblatt.²⁸⁵ In einem Interview mit Experten von Colliers beschreibt die Immobilien Zeitung dasselbe Problem. Ein Teil der Umsiedler, die mit einer großen Zahl von Mitarbeitern nach Frankfurt umziehen, könnten Schwierigkeiten haben, geeignete Flächen zu finden. Dabei sagt Stephan Bräuning im Interview, dass für Interessenten, die Flächen von 5.000 m² und mehr in einer hohen Qualität suchen, nur eine geringe Anzahl an Gebäuden in Frage kommt. Für die Unternehmen, die mit verhältnismäßig wenigen Mitarbeitern nach Frankfurt kommen, könnte die Suche nach geeigneten Flächen etwas einfacher werden.²⁸⁶ In der folgenden Darstellung der Immobilien Zeitung „Erweitern oder Umziehen“ wird die Problematik der Flächenverfügbarkeit dargestellt.

Abbildung 22: Flächenbedarf und verfügbare Flächen für Brexit-Flüchtlinge

Erweitern oder umziehen

Platzbedarf und am aktuellen Standort verfügbare Flächen von Banken in Frankfurt

Bank	Standort	zusätzliche Mitarbeiter ¹	zusätzlicher Platzbedarf ² in m ²	Im Objekt noch verfügbar in m ²
J. P. Morgan	Taunusturm	2.000	30.000	6.700
UBS	Opernturm	1.500	22.500	4.500
Goldman Sachs	Messeturm	1.000	15.000	15.700
Morgan Stanley	Junghofstraße 13-15	1.000	15.000	0
Citi	Die Welle	>100	1.500	16.200
Lloyds Bank	Nextower	<100	1.000	9.800

¹Laut Medienberichten; ²Annahme: 15 m² je Mitarbeiter

© Immobilien Zeitung; Quelle: Colliers

Quelle: <http://www.immobilien-zeitung.de/140456/brexitfluechtlinge-brauchen-grosse-flaechen>.

²⁸⁵ Vgl. (Handelsblatt Finance Today, 2017).

²⁸⁶ Vgl. (Theis, 2017).

In Abbildung 22 wird deutlich, dass einige der genannten Banken, wie J.P. Morgan, UBS, und Morgan Stanley mehr Flächen benötigen, als in den derzeitigen Objekten noch verfügbar sind. Für diese Banken bleibt demnach nur noch ein Umzug in ein anderes Objekt mit dem gesamten Unternehmen oder eine Aufteilung auf mehrere Standorte.

Goldmann Sachs hat sich laut einem Artikel in den Thomas Daily Morning News bereits zwei weitere Stockwerke im Messeturm reservieren lassen. Aktuell mietet die Bank dort fünf Stockwerke.²⁸⁷

Im Juni 2017 berichtete Thomas Daily bereits von zwei japanischen Banken, die sich offiziell für den Standort Frankfurt am Main entschieden haben. Einerseits die Nomura Investmentbank, welche zunächst 100 Stellen am Standort schaffen möchte. Andererseits das Unternehmen Daiwa Securities, das bereits im Herbst eine Niederlassung mit etwa 80 Mitarbeiter in Frankfurt eröffnen möchte.²⁸⁸ Anfang Juli berichtete die Zeitung dann von einer dritten japanischen Bank, der Sumitomo Mitsui Financial Group, welche in Frankfurt einen weiteren Standort eröffnen möchte. Nach eigenen Angaben möchte die Bank dadurch auch nach dem Brexit ihre EU-Kunden weiterhin bedienen können. Die Frankfurter Geschäftsstelle soll jedoch eigenständig arbeiten und eine genaue Anzahl an Mitarbeitern für den Standort wurde bislang noch nicht bekannt gegeben.²⁸⁹

Die Deutsche Bank hingegen hat sich Anfang August zum Standort London bekannt. Laut Angaben von Thomas Daily wurde mit Land Securities ein Vorvertrag für die neue Zentrale in „21 Moorfields“ geschlossen. Der Vertrag soll demnach rund 43.600 m² über eine Laufzeit von 25 Jahren beinhalten. Trotz dessen werde die Deutsche Bank zukünftig einen Teil ihrer Londoner Geschäfte nach Frankfurt verlagern.²⁹⁰

Eine weitere Möglichkeit die besteht, dass sich die Abwanderungen aus London auf mehrere Standorte in der EU verteilen werden. Wie bereits in der Umfrage analysiert, geht von diesem Szenario auch ein Großteil der Befragten aus. Seitens Ernst & Young wurde über den „EY Brexit Tracker“ analysiert, dass sich die Verlagerungen der Unternehmen auf mehrere Standorte konzentrieren. Demnach haben im Juli 2017 bereits 59 der 222 Finanzdienstleister im Vereinigten Königreich damit begonnen einen Umzug vorzubereiten oder sich nach geeigneten Immobilien in der EU umzusehen. Im März lag die Zahl noch bei 53 aus 222. Laut Ernst & Young haben sich 19 der 59 Unternehmen dazu entschlossen nach Dublin/Irland umzuziehen oder bereits damit begonnen. 18 von 59 bevorzugen derzeit Frankfurt am Main

²⁸⁷ Vgl. (TD Morning News, 2016).

²⁸⁸ Vgl. (TD Morning News, 2017a).

²⁸⁹ Vgl. (TD Morning News, 2017b).

²⁹⁰ Vgl. (TD Morning News, 2017c).

und elf der Unternehmen favorisieren derzeit Luxemburg. Die restlichen Firmen haben noch keine Stadt gewählt.²⁹¹

Die Auswirkungen der Abwanderung von Unternehmen bezüglich der Veränderung der Beschäftigungszahlen im Finanzsektor, wie oben dargestellt, hätten ähnliche Auswirkungen auf andere Standorte. In der Studie der Helaba „Brexit – Let’s go Frankfurt“ werden Beschäftigungszahlen im Finanzsektor für die Städte Paris, Luxemburg, Amsterdam und Dublin genannt. Demnach sind in Paris etwa 147.000, in Luxemburg etwa 45.000, in Amsterdam ca. 44.000 und in Dublin etwa 23.000 Personen im Finanzsektor tätig.²⁹² Somit würden sich bereits geringe Zuzüge von wenigen Tausenden bereits deutlich auf das Verhältnis der Beschäftigten auswirken.

Frankfurt hebt sich dabei durch einige Faktoren von den Konkurrenten im Wettkampf um die Umsiedler des Brexits aus London ab. Nennenswert sind dabei die Stabilität und Stärke der deutschen Volkswirtschaft, Sitz der EZB mit ihrer doppelten Funktion als Zentralbank für die Geldpolitik und als Bankenaufsichtsbehörde, die vergleichsweise gute Infrastruktur in und um Frankfurt mit relativ kurzen Wegen für Pendler und einem gut ausgebauten S- und U-Bahnnetz, sowie die Nähe zum internationalen Flughafen Frankfurt, eine hohe Lebensqualität durch eine Vielzahl an Freizeitangeboten und ein grünes Umland. Zudem spielen die vergleichsweise niedrigen Büromieten eine große Rolle. Darüber hinaus verfügt Frankfurt über eine große Anzahl an englischsprachigen Schulen und Kindergärten und auch die Lebenshaltungskosten sind vergleichsweise gering.²⁹³

Wie bereits in Kapitel 4 beschrieben zeigen sich in London erste Auswirkungen aufgrund der abwartenden Haltung der Investoren und Mieter. Die mietfreien Zeiten sind in London innerhalb der letzten Monate angestiegen. Bevor die Mieten merklich gesenkt werden, versuchen die Vermieter die Mieter mit Incentives zu einem Abschluss zu bewegen. Grund hierfür ist der seit dem 1. Quartal 2016 deutlich gestiegene Leerstand in London. Die Mieter haben mehr Spielraum bei den Vertragsverhandlungen durch ein größeres Flächenangebot. Sollten zukünftig einige Unternehmen, London in Richtung der EU verlassen, könnten die Leerstände weiter zunehmen und im nächsten Schritt die Mieten sinken. Laut Haase und Retzer bleibt das Leerstandsrisiko vorerst in Hinblick auf die Fertigstellungen bis 2019 abzuwarten. Der Brexit wird laut Meinung der Experten Druck auf die Mieten ausüben, vorerst werden jedoch höhere Incentives und ein Renditeanstieg erwartet. Darüber hinaus ist ein Rückgang der Aktivitäten internationaler Investoren wahrscheinlich.²⁹⁴ Die Auswirkungen einer

²⁹¹ Vgl. (Ernst & Young, 2017).

²⁹² Vgl. (Bischoff, 2016, S. 3 f).

²⁹³ Vgl. (planen + bauen, 2017, S. 8 f).

²⁹⁴ (Haase & Retzer, 2017, S. 15).

sinkenden Miete und einem hohen Flächenangebot, sowie eine abwartende Haltung der Investoren wird gegebenenfalls für mehr Unsicherheit sorgen. Sollte diese Unsicherheit noch durch erste Vertragsabschlüsse in Frankfurt und an anderen Standorten innerhalb der EU bestärkt werden, könnten vermehrt Investoren überlegen zu verkaufen und weniger Büroimmobilien in London kaufen. Mittel bis langfristig hätte dieses Szenario dann einen Renditenanstieg zufolge. Diesem verhaltenen Agieren der Investoren wirkt jedoch der derzeit schwache Währungskurs entgegen. Viele ausländische Investoren vor allem aus dem asiatischen Raum nutzen den derzeitigen Währungsvorteil um Immobilien in London zu erwerben.

London könnte somit als Metropole weiterhin gefragt bleiben. Savills unterstreicht diese Aussage durch den „Dynamic Cities Index“. In dieser Studie wurden 130 europäische Städte und Stadtregionen ausgewertet. London ist trotz der Brexit-Folgen weiterhin auf dem ersten Platz des Rankings. Analysiert wurden Fundamentaldaten wie bspw. ein starkes Wirtschaftswachstum, Technologie, Wohlstand, Bevölkerungsentwicklung, technischer Wandel, Urbanisierung und Wissensökonomie. Ebenfalls im Scoring berücksichtigt wurden Indikatoren wie Investment, Innovation, Inklusion, Interconnection (Vernetzung) und Infrastruktur. London bleibt trotz des Brexits auf Platz eins, da laut Savills, die Stadt über ein großes Spektrum an wissensbasierten Industrien, Infrastruktur-Investments, guten Prognosen für das Bevölkerungswachstum und eine Menge an Arbeitskräften mit einer Vielzahl von Fähigkeiten verfügt.²⁹⁵

²⁹⁵ Vgl. (Savills, 2017d).

Abbildung 23: Historische Kursentwicklung des Britischen Pfunds zum Euro



Quelle: http://www.finanzen.net/devisen/britische_pfund-euro-kurs/historisch, eigene Darstellung.

Abbildung 23 zeigt die historische Kursentwicklung des Britischen Pfunds zum Euro im Zeitraum von August 2005 bis August 2017. Deutlich wird, dass seit kurz vor dem Brexit-Votum die britische Währung deutlich an Wert verloren hat. Ähnliche Auswirkungen hatte damals die Finanzkrise.

Erste Auswirkungen über die Zurückhaltung der Investoren wird auch in einem Artikel der Immobilien Zeitung beschrieben. Hierbei berichtet die Zeitung von den Privaten-Equity-Investoren, welche normalerweise zu den risikofreudigen Investoren zählen. Dabei vergleicht die Firma Preqin die Aktivitäten der Private-Equity-Unternehmen an den Immobilienmärkten in Großbritannien und Kontinentaleuropa. In den ersten zwölf Monaten nach dem Brexit hat die Anzahl der Deals in Großbritannien um etwa ein Drittel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum abgenommen, während in Kontinentaleuropa die Anzahl um etwa 31 % zugenommen hat. Bezogen auf das Investitionsvolumen hat dieses in Großbritannien um etwa 25 % abgenommen und in Kontinentaleuropa um etwa 80 % zugenommen.²⁹⁶

Entgegen der Zurückhaltung der Private-Equity-Investoren haben deutsche Immobilieninvestoren seit dem Brexit-Votum in Großbritannien verstärkt eingekauft. Laut dem

²⁹⁶ Vgl. (Leykam, 2017).

„UK Commercial Property Investment Review Q2 2017“ von CoStar, haben deutsche Investoren im 2. Quartal für rund 1,20 Mrd. £ Gewerbeimmobilien im Vereinigten Königreich erworben. Dies entspricht dem höchsten Volumen seit mehr als zehn Jahren und etwa dem Vierfachen des Durchschnitts der letzten fünf Jahre. Auch die Investitionen aus Deutschland seit dem Brexit haben sich in den letzten vier Quartalen mit 2,3 Mrd. £ auf das Doppelte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum (vor dem Brexit) erhöht. Im 2. Quartal 2017 investierten Käufer aus Deutschland rund 1,20 Mrd. £. Somit waren die Deutschen sogar die zweitaktivste Käufergruppe hinter den Investoren aus China/Hong Kong mit einem Gesamtvolumen von 2,3 Mrd. £ im 2. Quartal 2017.²⁹⁷

Anhand der Zurückhaltung gewisser Investorengruppen und der starken Aktivität anderer Käufergruppen aus Deutschland, China und Hong Kong besteht die Möglichkeit, dass sich die Nachfrage der Investoren auf dem Immobilienmarkt im Vereinigten Königreich weitestgehend ausgleicht. Demnach könnte wie von einigen Befragten in der Umfrage angenommen, die Nachfrage der Investoren weiterhin gleichbleiben.

In einer Studie zum Brexit von ENA Experts weisen die Autoren bereits Ende März 2017 auf eine gleichbleibende Nachfrage in London hin: „Es bleibt festzuhalten, dass Immobilien aus Renditegesichtspunkten gekauft werden. Aufgrund von eingeschränkten Investitionsalternativen und unter dem Gesichtspunkt der Zins- und Inflationsabhängigkeit und der Cashflow-Betrachtung von Immobilien vertreten wir die Meinung, dass vor allem der Londoner Immobilienmarkt einen attraktiven Investmentmarkt auch in Zukunft darstellen wird.“²⁹⁸

Die Zahl der Unternehmen und Mitarbeiter, die von London nach Frankfurt umziehen, ist dennoch schwer einschätzbar. Sollte London aufgrund eines harten Brexits tatsächlich das EU-Binnenrecht verlieren, könnten weitaus mehr Unternehmen sich zu einem Umzug entschließen. Darüber hinaus könnten viele EU-Bürger, die derzeit in London bzw. dem Vereinigten Königreich arbeiten dazu gezwungen sein, das Land zu verlassen. Wodurch weitere Firmen möglicherweise zu einem Standortwechsel in die EU gezwungen werden. Zudem könnten mit dem Verlust der Handelsfreiheit auch andere Dienstleistungsunternehmen bspw. aus der IT- und Telekommunikationsbranche und der Automobilindustrie einen Standortwechsel überdenken.

Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt hätte der Brexit bei einer hohen Anzahl an Umsiedlern ebenfalls. Angenommen mehrere tausende Großverdiener kommen wegen des Brexits von London nach Frankfurt. Dies würde die Mieten und Kaufpreise in die Höhe treiben.

²⁹⁷ Vgl. (CoStar Group, 2017, S. 9 ff).

²⁹⁸ (Haase & Retzer, 2017, S. 14).

Planen + bauen ist der Meinung, dass sich selbst Besserverdienende dann kaum noch den Wohnraum in Frankfurt leisten könnten.²⁹⁹

7. Fazit

In dieser Arbeit kann keine endgültige Antwort auf die Auswirkungen des Brexits auf die Büroimmobilienmärkte in Frankfurt am Main und London gegeben werden. Derzeit ist noch unklar, welches Ende der Brexit für die EU und das Vereinigte Königreich nehmen wird und somit auch, welche Bedingungen für den Austritt vereinbart werden. Sollte es zu einer Aufhebung der Handelsfreiheit für das Vereinigte Königreich kommen, hat der Brexit vermutlich größere Auswirkungen und wird auch den Immobilienmarkt stärker treffen. In diesem Fall könnte eine Vielzahl der Geschäfte, die derzeit von London aus getätigt werden, nicht mehr ohne das Anfallen von Steuern und Zöllen durchgeführt werden. Wodurch sich eine größere Anzahl an Unternehmen zu einem Umzug in die EU entschließen könnte. Zudem ist derzeit unklar, was mit den EU-Ausländern passiert, die im Vereinigten Königreich arbeiten und umgekehrt. Sollte es keine Einigung über den Verbleib dieser Personen geben, könnten bezugnehmend auf Frankfurt einige Deutsche, die derzeit in London oder UK arbeiten, zurück nach Deutschland kommen und mit ihnen auch ein Teil der betroffenen Unternehmen. Dies würde zusätzlich für mehr Zuwanderung in bspw. Frankfurt bzw. der EU sorgen.

Die wirtschaftlichen Folgen des Austritts sind nicht nur auf Seiten des Vereinigten Königreichs spürbar. Denn UK spielt innerhalb der EU eine wichtige Rolle. Allein die Einwohnerzahl und die BIP-Anteile, wie in Kapitel 2 beschrieben, wirken sich stark auf die EU aus. Die Bevölkerungszahl des Vereinigten Königreichs entspricht in etwa dem der 15 kleinsten Länder der EU und die BIP-Anteile sogar dem der 19 kleinsten Mitgliedsstaaten. Während die USA für Großbritannien der wichtigste Exportpartner ist, ist es Deutschland für den Import. Somit werden sich bei einer Handelsbarriere zwischen der EU und UK auch Auswirkungen auf den deutschen Export auf die Insel zeigen. Für Großbritannien ist die EU ebenfalls ein wichtiger Partner in Sachen Import und Export. Großbritannien bezieht mit 53 % einen Großteil seiner Waren aus der EU und importiert etwa 44 % seiner Waren aus der Union. Mit dem Verlust der Handelsbarrieren könnte es ebenfalls zu Realeinkommensverlusten kommen und es wird teilweise mit BIP-Einbußen von bis zu 14 % gerechnet. Das genaue Ausmaß ist derzeit jedoch noch nicht abzusehen. Klar ist nur, dass Handelsbarrieren für alle Beteiligten von Nachteil wären.

²⁹⁹ Vgl. (planen + bauen, 2017, S. 8).

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigt derzeit noch keine Auswirkungen aufgrund des Brexits. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten sind weitestgehend stabil. Die Leerstände bzw. die Leerstandsquote in Frankfurt ist leicht rückgängig. Der Flächenumsatz befindet sich laut einiger Marktteilnehmer zwischen 15 % und 20 % über dem Fünfjahres- und etwa 26 % über dem Zehnjahresdurchschnitt. Dennoch sollte beachtet werden, dass die sinkenden Leerstände auch durch den Büroflächenabbau reduziert werden. Allein im 1. Quartal 2017 wurden dem Markt rund 88.000 m² Bürofläche entzogen aber nur rund 22.000 m² neu zugeführt. Somit werden die sinkenden Leerstände nicht ausschließlich durch den Flächenumsatz begründet. Trotz dessen ist die Nachfrage nach erstklassigen Büroobjekten hoch und wird laut der Marktteilnehmer auch zukünftig nur durch das geringe Angebot begrenzt. Der Brexit könnte diesen Effekt durch die Umsiedlung der Unternehmen zusätzlich verstärken. Die Renditen in Frankfurt sind ebenfalls leicht rückgängig. Sollte der Brexit größere Auswirkungen auf Frankfurt haben, könnten auch diese zukünftig weiter sinken.

Auf dem Londoner Büroimmobilienmarkt zeigen sich derzeit noch keine größeren Auswirkungen des Brexits. Nachdem das Transaktionsvolumen im letzten Jahr vergleichsweise gering war, stieg es gegen Ende des Jahres 2016 und zu Beginn des Jahres 2017 wieder an. Im 1. Quartal 2017 wurde ein deutlich höheres Transaktionsvolumen als noch 12 Monate zuvor erzielt. Auch kurz nach dem Brexit-Votum im 3. Quartal 2016 lag das Transaktionsvolumen deutlich unter dem im 1. Quartal 2017. Dadurch wird die Unsicherheit der Investoren aufgrund des Brexit-Referendums am Londoner Büroimmobilienmarkt deutlich. Grund für das sich normalisierende Transaktionsvolumen ist u.a. der derzeit geringe Wechselkurs des Britischen Pfunds. Während einige Investoren weiterhin Zurückhaltung bewahren, investieren vor allem Investoren aus Asien durch den Währungsvorteil verstärkt in London. Somit wird für einen Ausgleich zwischen den Investoren die sich zurückhalten und den Investoren, die den Währungsvorteil nutzen geschaffen. Der Flächenumsatz ist in den letzten 12 Monaten jedoch weiter rückläufig. Grund hierfür ist auch die Zurückhaltung der Mietinteressenten. Diese warten genauere Details für den Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU ab, um die Entscheidung über das Benötigen eines Standortwechsels besser einschätzen zu können. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten am Standort sind derzeit noch relativ stabil und zeigen keine größeren Veränderungen durch den Brexit. Die abwartende Haltung der Büroiinteressenten, wirkt sich jedoch bereits auf die mietfreien Zeiten und den Leerstand aus. Das Flächenangebot und somit auch die Leerstände sind über die letzten 12 Monate angestiegen. Die gewährten mietfreien Zeiten bei einem Vertragsabschluss steigen aufgrund der sinkenden Nachfrage. Sollte die Zurückhaltung der Büromieter und Interessenten zukünftig weiter anhalten, kann möglicherweise mit sinkenden Mieten in London gerechnet

werden. Die endgültigen Auswirkungen auf die Miete werden sich jedoch erst zeigen, wenn feststeht, wie der Brexit ablaufen wird.

Klar ist, dass die Unternehmen, die vom Brexit betroffen sind, beginnen einen möglichen Umzug vorzubereiten. Nachdem sich bereits erste Banken zu einem Standortwechsel nach Frankfurt bekannt haben, steht fest, dass einige Unternehmen bereits den Markt nach geeigneten Standorten sondieren. Vertragsabschlüsse sind derzeit noch nicht bekannt, werden aber bis spätestens Anfang 2018 stattfinden. Die Unternehmen benötigen noch einige Zeit den Umzug vorzubereiten, um ab dem Brexit-Austritt weiterhin ungehindert arbeiten zu können. Die angemieteten Flächen müssen zudem an die Bedürfnisse der Mieter angepasst werden.

Die Ergebnisse der Umfrage zeigen, dass die befragten Mitglieder des BIIS e.V. nahezu einstimmig davon überzeugt sind, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird. Der Großteil der Befragten geht von steigenden Immobilienkaufpreisen und Mieten und geht auch in Bezug auf die Investoren von einer steigenden Nachfrage aus. Der Hauptgründe für die steigende Nachfrage sind nach Angaben der Teilnehmer die steigende Miete, ein geringeres Angebot in Verbindung mit sinkenden Leerständen und die Entstehung von zusätzlichen Arbeitsplätzen.

Bezüglich der Auswirkungen des Brexits auf den Londoner Büroimmobilienmarkt besteht Einigkeit bei den Teilnehmern. Alle der 25 Befragten nehmen an, dass sich der Brexit entsprechend auswirken wird. Der Großteil der Befragten geht dabei von sinkenden Mieten und Immobilienkaufpreisen aus. Ausgehend von der Nachfrage der Investoren sind jedoch mehr als die Hälfte der Meinung, dass die Nachfrage in London weiterhin gleichbleibt. Der Hauptgrund für eine gleichbleibende Nachfrage ist dabei, dass London weiterhin als Metropole gefragt bleiben wird.

Der Zeitraum bis sich erste größere Auswirkungen zeigen werden, wurde durch den Großteil der Befragten mit über einem Jahr seit Beginn der Brexit-Verhandlungen eingeschätzt. Bezugnehmend auf die Abwanderung und wie viele Unternehmen nach Frankfurt kommen werden, denken die meisten Teilnehmer, dass sich die Abwanderung auf mehrere Standorte wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt verteilen wird. Diese Annahme wird durch den „EY Brexit Tracker“ bestärkt.

In Abhängigkeit davon, welches Ende der Brexit nimmt, wäre bei einem harten Brexit und mit Verlust der Handelsfreiheit gegenüber der EU, wie in Kapitel 2 beschrieben, laut Sinn auch ein struktureller Wandel im Vereinigten Königreich möglich. Demnach könnte es wieder lohnenswert sein, aufgrund der erhobenen Zölle im eigenen Land zu produzieren. Es würde

eine Art Reindustrialisierung stattfinden und auch in und um London wieder ein höherer Anteil des Produktionssektors entstehen. Wahrscheinlicher ist, ausgehend von diesem Szenario, dass durch den schwachen Währungskurs die Tourismusbranche zulegt. Der Urlaub in London und dem Vereinigten Königreich würde bei einem weiter sinkenden oder unveränderten Währungskurs günstiger werden. Somit könnten Bürogebäude im Zentrum von London zu Hotels o.ä. umgenutzt werden. Dies wäre jedoch ein Vorgang der sich über etliche Jahre hinzieht.

Abschließend bleibt zu sagen, dass die genauen Auswirkungen des Brexits derzeit nicht einzuschätzen sind. London wird aber vermutlich dauerhaft eine gefragte Metropole bleiben. Nach kleineren Einbrüchen aufgrund des Brexits wird London wieder den Stand von vor dem Brexit erreichen. Sollte der Brexit tatsächlich mit Handelsbarrieren und der Ausweisung von EU-Ausländern enden, könnte die Stadt stärker beeinflusst werden. Das genaue Ausmaß ist hier jedoch schwer einzuschätzen. Dauerhaft wird London in diesem Fall ebenfalls ein gefragter Standort, auch bei Investoren, bleiben. Frankfurt wird neben anderen EU-Städten vom Brexit profitieren, in welchem Ausmaß ist allerdings noch unklar. Die größte Herausforderung besteht für Frankfurt in der Verfügbarkeit der geeigneten Flächen für die Umsiedler. Sollten tatsächlich mehrere tausende Mitarbeiter von London an den Main versetzt werden, wird dies neben zusätzlichen Arbeitsplätzen in diversen Dienstleistungsunternehmen auch die Situation auf den Wohnungsmärkten in Frankfurt und dem Rhein-Main-Gebiet beeinflussen. Ein Dämpfer für die Stadt könnte der derzeitige Stellenabbau in der Finanzbranche sein. Wodurch der erhoffte Effekt möglicherweise ausbleibt, aber der Stellenabbau abgefangen wird.

Literaturverzeichnis

Literatur:

- Döring, N., & Bortz, J. (2016).** *Forschungsmethoden und Evaluation in den Sozial- und Humanwissenschaften (5. Aufl.)*. Berlin/Heidelberg: Springer-Verlag.
- Ertle-Straub, S. (2003).** *Standortanalyse für Büroimmobilien (Bd. 4)*. (W. Pelzl, Hrsg.) Norderstedt: Books on Demand GmbH.
- Haase, W.-D., & Retzer, C. (2017).** *Brexit - Lage und Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft*. (ENA Experts, Hrsg.) Mainz.
- Just, T. (2013).** *Demografie und Immobilien (2. Aufl.)*. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH.
- planen + bauen. (Mai 2017).** Der Brexit und Frankfurt - Klein-London am Main? *planen + bauen*(47), 8-9.
- Schulte, K.-W., & Holzmann, C. (2005).** Investition in Immobilien. In K.-W. Schulte, S. Bone-Winkel, M. Thomas, & C. Holzmann (Hrsg.), *Handbuch Immobilien-Investition (2. Aufl.)* (S. 21-42). Oestrich-Winkel: Immobilien Informationsverlag Rudolf Müller GmbH.
- Simon, J. (08. Juni 2016).** *Skript: Internationale Immobilienbewertung und internationale Märkte - Modul Grundstückswertermittlung II*. Hannover.
- Simon, T. (2015).** *Skript: Grundstückswertermittlung im Ertragswertverfahren - Modul Grundstückswertermittlung I*. Hannover.
- Sinn, H.-W. (2016).** *Der schwarze Juni (2. Aufl.)*. Freiburg im Breisgau: Verlag Herder GmbH.
- Vornholz, G. (2015).** *Internationale Immobilienökonomie: Globalisierung der Immobilienmärkte*. Berlin/Boston: De Gruyter Oldenburg.
- Weidenfeld, W., & Wessels, W. (Hrsg.). (2011).** *Europa von A bis Z (12. Aufl.)*. Baden-Baden: Nomos.
- Welfens, P. J. (2017).** *BREXIT aus Versehen*. Wiesbaden: Springer.
- White, D., Turner, J., Jenyon, B., & Lincoln, N. (2003).** *Internationale Bewertungsverfahren für das Investment in Immobilien (3. aktualisierte Aufl.)*. Wiesbaden: IZ Immobilien Zeitung.

Internetquellen:

BBC News. (kein Datum). EU Referendum Results. Abgerufen am 12. Mai 2017 von http://www.bbc.com/news/politics/eu_referendum/results

BIIS GmbH. (kein Datum). Home - BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. Abgerufen am 02. August 2017 von <http://www.biis.info/index.php?id=45>

Bischoff, U. (03. November 2016). Finanzplatz Fokus - Brexit - Let's go Frankfurt. (G. R. Traud, (Helaba), Hrsg., & S. Mitropoulos, Redakteur) Abgerufen am 11. August 2017 von <https://www.helaba.de/blob/helaba/407460/ec93e042e5c3bbd7054e77121d7436d7/finanzplatz-fokus-20161103-data.pdf>

blackolive. (2016). review - wissenswertes über den Büromarkt 1. Quartal 2016. Abgerufen am 8. Juni 2017 von https://www.blackolive.de/files/review/2016_Q1_Marktbericht_FFM_boa.pdf

blackolive. (2017a). Review - Wissenswertes über den Büromarkt Frankfurt am Main Q1 2017. Abgerufen am 2. Juni 2017 von https://www.blackolive.de/files/review/2017_Q1_Marktbericht_FFM_boa.pdf

blackolive. (2017b). Review - Wissenswertes über den Büromarkt Frankfurt am Main Q4 2016. Abgerufen am 2. Juni 2017 von https://www.blackolive.de/files/review/2016_Q4_Marktbericht_FFM_boa.pdf

BNP Paribas. (2016). Central London Office & Retail Market Q1 2016. Abgerufen am 12. Juli 2017 von https://www.realestate.bnpparibas.co.uk/upload/docs/application/pdf/2016-04/central_london_office__retail_market_-_q1_2016_2016-04-22_12-49-48_943.pdf?id=p_1658177&hreflang=en

BNP Paribas. (2017a). At a Glance Q1 2017 - Investmentmarkt Frankfurt. Abgerufen am 8. Juni 2017 von https://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2017-04/2017-q1_bnp_pre_aag_investment_frankfurt_de.pdf?id=p_1686114&hreflang=de

BNP Paribas. (2017b). Büromarkt Deutschland - Property Report 2017. Abgerufen am 2. Juni 2017 von https://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2017-02/2017_bnp_pre_pr_buero_deutschland_de.pdf?id=p_1680625&hreflang=de

- BNP Paribas. (2017c).** Central London Office Market Report - Q1 2017. Abgerufen am 12. Juli 2017 von https://www.realestate.bnpparibas.co.uk/upload/docs/application/pdf/2017-05/central_london_office_market_report_-_q1_2017.pdf?id=p_1669833&hreflang=en
- Carter Jonas. (2016a).** Central London Quarterly - Office Q3 2016. Abgerufen am 18. Juli 2017 von <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/104/documents/en/q3-2016-4202.pdf>
- Carter Jonas. (2016b).** Commercial Edge - London Office Market - Guide to rents and rent free periods Q1 2016. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <http://www.carterjonas.co.uk/~media/Files/WEB%20-%20Commercial%20Edge%20-%20LONDON%20-%20EXTENDED%20-%202016.ashx>
- Carter Jonas. (2017).** London Office Market Update - Guide to rents, rent free periods & market trends Q1 2017. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <http://www.carterjonas.co.uk/~media/Publications/London%20Office%20Market%20Update%20Q1%202017v3.ashx>
- CBRE. (05. April 2016a).** London Continues to Top Global List for Prime Office Occupancy Costs. Abgerufen am 14. Juli 2017 von <http://news.cbre.pt/managerpresspagecomcbre-portugallondon-continues-to-top-global-list-for-prime-office-occupancy-costs>
- CBRE. (2016b).** Marketview - Frankfurt Investmentmarkt, H2 2016. Abgerufen am 9. Juni 2017 von <https://researchgateway.cbre.com/SearchResult.aspx?term=lol-1117&chkList=#>
- CBRE. (2017).** Marketview - Frankfurt Bürovermietungsmarkt, Q1 2017. Abgerufen am 2. Juni 2017 von <https://researchgateway.cbre.com/SearchResult.aspx?term=lol-1117&chkList=#>
- Census Information Scheme. (Juli 2015).** Characteristics of Commuters. Abgerufen am 12. Juli 2017 von https://files.datapress.com/london/dataset/characteristics-of-commuters/characteristics_of_commuters.xlsx
- Colliers Int. (23. Juni 2016a).** Bürovermietung: Frankfurt möglicher Gewinner. Abgerufen am 23. August 2017 von <https://www.colliers.de/research/brexit-buerovermietung-frankfurt/>

- Colliers Int. (14. April 2016b).** London Offices Snapshot - April 2016. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <http://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/offices/16132%20-%20london%20offices%20snapshot%20april%202016%20-%20v5%20web.pdf?la=en-GB>
- Colliers Int. (2017a).** Bürovermietung Q1 2017 - Frankfurt. Abgerufen am 8. Juni 2017 von <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2017/04/frankfurt-buero-investment-markt-infographics-Q1-2017.pdf>
- Colliers Int. (2017b).** City Survey - Büro- und Investmentmärkte im Überblick 2016/2017. Abgerufen am 26. August 2017 von <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2017/02/city-survey-colliers-buero-investment-2016-2017.pdf>
- Colliers Int. (12. April 2017c).** London Office Snapshot - April 2017. Abgerufen am 12. Juli 2017 von http://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/offices/201704_%20londonofficessnapshot.pdf?la=en-GB
- Colliers Int. (18. Januar 2017d).** London Offices Snapshot - January 2017. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <http://www.colliers.com/-/media/files/emea/uk/research/offices/17001-londonofficessnapshot-january2017-v8web.pdf?la=en-GB>
- Colliers Int. (2017e).** Pressemitteilung - Colliers International: Frankfurter Bürovermietungsmarkt startet positiv ins Jahr 2017. Abgerufen am 2. Juni 2017 von <https://www.colliers.de/wp-content/uploads/2017/04/buromarkt-frankfurt-q1-2017-colliers-170406.pdf>
- Corpus Sireo. (3 2017).** Germany 21: Regionaler Büromarktindex (12. Ausgabe). Abgerufen am 2. Juni 2017 von https://www.corpussireo.com/Asset-Management-Commercial/Referenzen/~/_media/Files/corpussireo_com/Downloads/Deutsch/Buromarktindex/CORPUS-SIREO-Germany-21-Regionaler-Buromarktindex-Mipim-2017-Auflage-12-DE.ashx
- CoStar Group. (03. August 2017).** UK Commercial Property Investment Review Q2 2017. Abgerufen am 23. August 2017 von <http://www.propex.co.uk/costaruk/q22017-InvestmentReview/Q2-2017-InvestmentReview.pdf>

Cuntz, C. (01. August 2017). Wirtschaftsminister Al-Wazir verhalten optimistisch, ob es der Main-Metropole gelingt, Standort der Europäischen Bankenaufsicht zu werden. (VRM, Hrsg.) *Wiesbadener Kurier*. Abgerufen am 17. August 2017 von http://www.wiesbadener-kurier.de/politik/hessen/wirtschaftsminister-al-wazir-verhalten-optimistisch-ob-es-der-main-metropole-gelingt-standort-der-europaeischen-bankenaufsicht-zu-werden_18077928.htm

Cushman & Wakefield. (13. Mai 2016a). Central London Marketbeat - Q1 2016. Abgerufen am 14. Juli 2017 von http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/uk/Capital%20Watch%2001%202016/Central%20London%20Marketbeat%20Q1%202016.pdf?_ga=2.222090397.443391459.1499953299-1817663605.1493212487

Cushman & Wakefield. (24. Oktober 2016b). Central London Marketbeat - Q3 2016. Abgerufen am 20. Juli 2017 von http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/uk/Cushman%20%20Wakefield%20%20Central%20London%20Marketbeat%20Q3%202016.pdf?_ga=2.82395285.2067587524.1500542774-1817663605.1493212487

Cushman & Wakefield. (2016c). Germany - Office Market Snapshot FRANKFURT Q4 2016. Abgerufen am 2. Juni 2017 von http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/deutschland/01%20Office%20City%20Snapshots/Q4-2016/CW%20Bromarkt%20Frankfurt%20City%20Snapshot%20Q4%202016.pdf?_ga=2.3860464.1507723484.1496325041-2103859478.1490252886

Cushman & Wakefield. (2016d). Office Market Snapshot - FRANKFURT Q1 2016. Abgerufen am 8. Juni 2017 von http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/deutschland/01%20Office%20City%20Snapshots/Q1%202016/CW%20office%20market%20Frankfurt%20City%20Snapshot%20Q1%202016%20DE.pdf?_ga=2.221744408.1441948709.1496831832-2103859478.1490252886

Cushman & Wakefield. (2016e). United Kingdom Office Market Snapshot - Forth Quarter 2016. Abgerufen am 12. Juli 2017 von http://www.cushmanwakefield.com/~media/marketbeat/2017/02/uk_off_4q16.pdf

Cushman & Wakefield. (13. Februar 2017a). Central London Marketbeat - Q4 2016. Abgerufen am 12. Juli 2017 von http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/uk/Central%20London%20Marketbeat%20Q4%202016.pdf?_ga=2.15916211.443391459.1499953299-1817663605.1493212487

Cushman & Wakefield. (2017b). Central London Marketbeat Q1 2017. Abgerufen am 12. Juli 2017 von http://www.cushmanwakefield.com/~media/marketbeat/2017/05/Central-London-Marketbeat-Q1-2017.pdf?_ga=2.94730908.1058255489.1499864593-1817663605.1493212487

Cushman & Wakefield. (2017c). Office Market Snapshot - FRANKFURT Q1 2017. Abgerufen am 8. Juni 2017 von http://www.cushmanwakefield.com/~media/reports/deutschland/01%20Office%20City%20Snapshots/Q1-2017/CW%20B%C3%BCromarkt%20Frankfurt%20City%20Snapshot%20Q1%202017.pdf?_ga=2.108579074.1441948709.1496831832-2103859478.1490252886

Cushman & Wakefield. (2017d). Germany - Office Market Snapshot. Abgerufen am 2. Juni 2017 von http://www.cushmanwakefield.com/~media/marketbeat/2017/05/germany_off_1q17.pdf?_ga=2.217614294.1507723484.1496325041-2103859478.1490252886

DG HYP. (3 2017). Regionale Immobilienzentren Deutschland 2017. Abgerufen am 2. Juni 2017 von https://www.dghyp.de/de/nc/unternehmen/markt-research.html?download=DG_HYP_Regionenstudie_2017_final.pdf&did=121

Ernst & Young. (Juli 2017). The EY Brexit Tracker for financial services. Abgerufen am August 23 2017 von http://www.financedublin.com/pdfs/EY_Brexit_Infographic.pdf

Europäische Kommission (Eurostat). (12. Mai 2017b). Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen. Abgerufen am 18. Mai 2017 von http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=nama_10_gdp&lang=de

European Commission. (o. J.). London - Socio-economic profile. Abgerufen am 7. Juli 2017 von <https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regional-innovation-monitor/base-profile/london>

Eurospäische Kommission (Eurostat). (09. August 2017a). Regionales Bruttoinlandsprodukt nach NUTS-2-Regionen - Millionen EUR. Abgerufen am 23. August 2017 von http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/web/_download/Eurostat_Table_tgs00003FlagDesc_24fe08c4-70b1-412f-9cba-21a10d29c021.xls

finanzen.net. (04. August 2017). Währungsrechner: Britische Pfund - Euro (GBP in EUR). Abgerufen am 04. August 2017 von http://www.finanzen.net/waehrungsrechner/britische-pfund_euro

Greater London Authority. (November 2016a). Economic Evidence Base for London 2016. London. Abgerufen am 7. Juli 2017 von https://www.london.gov.uk/sites/default/files/economic_evidence_base_2016.compressed.pdf

Greater London Authority. (13. Mai 2016b). London Borough Profiles and Atlas. Abgerufen am 9. Juli 2017 von <https://data.london.gov.uk/dataset/london-borough-profiles/resource/80647ce7-14f3-4e31-b1cd-d5f7ea3553be#>

Greater London Authority. (10. Juli 2017). 2016-based household projections. Abgerufen am 12. Juli 2017 von https://files.datapress.com/london/dataset/2016-based-household-projections/2017-07-07T13:03:46.24/households_short_term_trend_2016_base.xlsx

Handelsblatt Finance Today. (15. Mai 2017). Brexit-Banken verzweifeln auf der Suche. (G. Steingart, Hrsg.) Abgerufen am 23. August 2017 von <http://financetoday.handelsblatt.com/i/QeqhFpUGU71r5RIY8Mku5Q>

Jones Lang LaSalle. (Februar 2012). Immobilienmarkt - Definitionen. Abgerufen am 26. August 2017 von http://www.jll.de/germany/de-de/Documents/research/pdf/JLL_Germany_Research_Definitionen.pdf

Jones Lang LaSalle. (31. Oktober 2016a). Central London Office Market Report - Q3 2016. Abgerufen am 20. Juli 2017 von <http://www.jll.co.uk/united-kingdom/en-gb/Research/JLL-Central-London-Office-Market-Report-Q3-2016.pdf?64cbd88c-ad67-4f32-879a-35b4863d395e>

Jones Lang LaSalle. (2016b). Central London Office Market Report Q1 2016. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <http://www.jll.co.uk/united-kingdom/en-gb/Research/JLL-Central-London-Office-Market-Report-Q1-2016.pdf?c0fee257-f2eb-464d-a07c-bf6d3001686d>

- Jones Lang LaSalle. (2017a).** Central London Office Market Report - Q4 2016. Abgerufen am 12. Juli 2017 von http://www.jll.co.uk/united-kingdom/en-gb/Research/JLL_Central-London_office-market-report-Q4%202016.pdf?8859d3f7-7b74-4339-9e93-f05340160b16
- Jones Lang LaSalle. (2017b).** Central London Office Market Report Q1 2017. Abgerufen am 12. Juli 2017 von http://www.jll.co.uk/united-kingdom/en-gb/Research/JLL%20Central%20London%20Q1%202017_FINAL.pdf?57ae5900-6ac9-4b0f-b065-1a869fcb9533
- Jones Lang LaSalle. (2017c).** Office Market Profile - Frankfurt 1. Quartal 2017. Abgerufen am 2. Juni 2017 von <http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Office-Market-Profile-Frankfurt-Germany-JLL.pdf?c1143a21-fe39-42ec-9550-5c854e419221>
- Knight Frank. (2016a).** Central London Quarterly - Offices Q1 2016. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/104/documents/en/q1-2016-3797.pdf>
- Knight Frank. (2016b).** Central London Quarterly - Offices Q2 2016. Abgerufen am 21. Juli 2017 von <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/104/documents/en/q2-2016-3969.pdf>
- Knight Frank. (2016c).** Central London Quarterly - Offices Q3 2016. Abgerufen am 20. Juli 2017 von <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/104/documents/en/q3-2016-4202.pdf>
- Knight Frank. (2017a).** Central London Quarterly - Offices Q1 2017. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/104/documents/en/q1-2017-4608.pdf>
- Knight Frank. (2017b).** Central London Quarterly - Offices Q4 2016. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <https://kfcontent.blob.core.windows.net/research/104/documents/en/q4-2016-4365.pdf>
- Lang, S. (o. J.).** Empirische Forschungsmethoden - Skript zur Lehrveranstaltung. Bad Dürkheim. Abgerufen am 10. August 2017 von https://www.uni-trier.de/fileadmin/fb1/prof/PAD/SP2/Allgemein/Lang_Skript_komplett.pdf
- LaSalle Investment Management. (2002).** Investment Strategy Annual 2003, S. 6. Chicago, zit. n. Schulte K., Holzmann C., Handbuch Immobilien-Investition (2. Aufl.), S.40 f. Grundlagen, (2005).

- Leykam, M. (14. August 2017).** Private Equity macht Brexit-Atempause. *Immobilien Zeitung*. Abgerufen am 17. August 2017 von <http://www.immobilienzzeitung.de/1000045655/private-equity-macht-brexite-atepause>
- Möbert, J., Lippmann, M., & Naumann, M. (28. November 2016).** Krümel oder Kuchen? - Wie stark profitiert Frankfurts Immobilienmarkt vom BREXIT? (DB Research, Hrsg.) Abgerufen am 11. August 2017 von https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000441816/Kr%C3%BCmel_oder_Kuchen_%E2%80%93_wie_stark_profitiert_Frankfur.PDF
- NAI apollo. (2017a).** Zahlen und Fakten - Büroinvestmentmarkt und Bürovermietungsmarkt Deutschland 2017. Abgerufen am 2. Juni 2017 von http://www.objekta-realestate.de/fileadmin/user_upload/Leistungen/NAI_apollogroup_Partnerbericht_Deutschland_2017_klein.pdf
- NAI apollo. (2017b).** Zahlen und Fakten - Büromarkt Frankfurt am Main 2016 (4. Quartal). Abgerufen am 2. Juni 2017 von http://www.nai-apollo.de/documents/10180/1090550/NAI_apollo_Bueromarkt_Frankfurt_Q4_2016.pdf
- NAI apollo. (2017c).** Zahlen und Fakten - Büromarkt Frankfurt am Main Q1 2017. Abgerufen am 2. Juni 2017 von http://www.nai-apollo.de/documents/10180/1090550/NAI_apollo_Bueromarkt_Frankfurt_Q1_2017.pdf
- Office for National Statistics. (13. August 2012).** Regional Profiles: Key Statistics - London, August 2012. Abgerufen am 09. Juli 2017 von <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20160106191612/http://www.ons.gov.uk/ons/rel/regional-trends/region-and-country-profiles/key-statistics-and-profiles---august-2012/key-statistics---london--august-2012.html>
- Office for National Statistics. (09. Dezember 2015).** Regional Gross Value Added (Income Approach): Dezember 2015. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <https://www.ons.gov.uk/economy/grossvalueaddedgva/bulletins/regionalgrossvalueaddedincomeapproach/december2015#economic-background-for-2014>
- Office for National Statistics. (22. Juli 2016a).** Birth and Fertility Rates, Borough. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <https://files.datapress.com/london/dataset/births-and-fertility-rates-borough/2016-07-22T09:33:43/births-fertility-rates-borough.xls>

- Office for National Statistics. (29. September 2016b).** Five facts about... the UK service sector. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <http://visual.ons.gov.uk/five-facts-about-the-uk-service-sector/>
- Office for National Statistics. (22. Juni 2017a).** Population Estimates for UK, England and Wales, Scotland and Northern Ireland. Abgerufen am 7. Juli 2017 von <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/populationandmigration/populationestimates/bulletins/annualmidyearpopulationestimates/mid2016>
- Office for National Statistics. (22. Juni 2017b).** Population Estimates for UK, England and Wales, Scotland and Northern Ireland: mid-2016. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/populationandmigration/populationestimates/bulletins/annualmidyearpopulationestimates/mid2016>
- Regionalverband FrankfurtRheinMain. (November 2016).** Regionales Monitoring 2016. *Daten und Fakten - Regionalverband FrankfurtRheinMain.* Frankfurt am Main. Abgerufen am 24. Mai 2017 von www.region-frankfurt.de: http://service.region-frankfurt.de/RegMoni_RVFRM_2016_Web.pdf
- Savills. (2016a).** Marktüberblick - Büromarkt Deutschland Q1 2016. Abgerufen am 2. Juni 2017 von <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2016/marktueberblick-bueromarkt-q1-2016.pdf>
- Savills. (2016b).** Marktüberblick Büromarkt Frankfurt Q1 2016. Abgerufen am 2. Juni 2017 von <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2016/marktueberblick-bueromarkt-frankfurt-q1-2016.pdf>
- Savills. (13. April 2017a).** City Investment Watch - April 2017. Abgerufen am 21. Juli 2017 von <http://pdf.euro.savills.co.uk/uk/commercial---other/city-investment-watch-april-2017.pdf>
- Savills. (29. Juni 2017b).** City Office Market Watch - June 2017. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <http://pdf.euro.savills.co.uk/uk/office-reports/city-office-market-watch---june-2017.pdf>
- Savills. (2017c).** Marktüberblick - Top-6-Büromärkte Deutschland Q1 2017. Abgerufen am 2. Juni 2017 von <http://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/ger-ger-2017/marktueberblick-top-6-bueromaerkte-deutschland-q1-2017.pdf>

- Savills. (27. Juni 2017d).** Savills IM Dynamic Cities Index. Abgerufen am 24. August 2017 von <http://www.savillsim.de/news/2015/savills-im-dynamic-cities-index-identifiziert-europas-dynamischste-stadte---london--paris--cambridge--amsterdam-und-berlin-bilden-die-top-5-----deutschland.aspx>
- Savills. (25. Januar 2017e).** West End Office Market Watch January 2017. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <http://pdf.euro.savills.co.uk/uk/office-reports/west-end-office-market-watch--january-2017.pdf>
- Savills. (29. Juni 2017f).** West End Office Market Watch June 2017. Abgerufen am 12. Juli 2017 von <http://pdf.euro.savills.co.uk/uk/office-reports/west-end-office-market-watch--june-2017.pdf>
- Seibel, K., & Stocker, F. (29. Juni 2016).** London zieht nach Frankfurt. (www.welt.de, Hrsg.) Abgerufen am 11. August 2017 von https://www.welt.de/print/welt_kompakt/print_politik/article156659202/London-zieht-nach-Frankfurt.html
- Statistisches Jahrbuch Frankfurt am Main 2016. (2016).** Statistisches Portrait 2015. (www.frankfurt.de, Hrsg.) Abgerufen am 31. Mai 2017 von http://www.frankfurt.de/sixcms/media.php/678/J2016K00_Statistisches_Portrait_2015x.pdf
- TD Morning News. (11. November 2016).** Goldman Sachs könnte Geschäfte von London nach Frankfurt verlagern. Abgerufen am 02. August 2017 von <http://www.thomas-daily.de/de/news/item/id/60375/t/Goldman-Sachs-koennte-Geschaefte-von-London-nach-Frankfurt-verlagern/lang/de>
- TD Morning News. (28. Juni 2017a).** Frankfurt: Japanische Banken sind die ersten Brexit-Flüchtlinge. Abgerufen am 30. Juni 2017 von <http://www.thomas-daily.de/de/news/item/id/62608/t/Frankfurt-Japanische-Banken-sind-die-ersten-Brexit-Fluechtlinge>
- TD Morning News. (03. Juli 2017b).** Dritte japanische Bank entscheidet sich für Frankfurt. Abgerufen am 23. August 2017 von <http://www.thomas-daily.de/de/news/item/id/62639/t/Dritte-japanische-Bank-entscheidet-sich-fuer-Frankfurt>

- TD Morning News. (02. August 2017c).** Deutsche Bank mietet 43.600 m² in London. Abgerufen am 23. August 2017 von <http://www.thomas-daily.de/de/news/item/id/62856/t/Deutsche-Bank-mietet-43-600-m%C2%B2-in-London>
- TheCityUK. (09. Oktober 2015).** London Employment Survey. Abgerufen am 11. August 2017 von <https://www.thecityuk.com/research/london-employment-survey/>
- Theis, V. (09. März 2017).** Brexitflüchtlinge brauchen große Flächen. *Immobilien Zeitung*(IZ 10/2017). Abgerufen am 11. August 2017 von <http://www.immobilienzzeitung.de/140456/brexitfluechtlinge-brauchen-grosse-flaechen>
- Ulrich Schoof, T. P. (Mai 2015).** Brexit - Mögliche wirtschaftliche Folgen eines britischen EU-Austritts. (B. Stiftung, Hrsg.) Abgerufen am 18. Mai 2017 von http://www.bertelsmannstiftung.de/fileadmin/files/BSt/Publikationen/GrauePublikationen/Policy-Brief-Brexit-de_NW_05_2015.pdf
- YouGov. (26. Juni 2016).** YouGov Survey Results. Abgerufen am 18. Mai 2017 von https://d25d2506sfb94s.cloudfront.net/cumulus_uploads/document/640yx5m0rx/On_the_Day_FINAL_poll_forwebsite.pdf

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Fragebogen zur Online-Umfrage.....	XIX
Anlage 2: Antworten auf die Online-Umfrage.....	XXIII
Anlage 3: Nicht frei zugängliche Quellen.....	CXXIII

Anlage 1: Fragebogen zur Online-Umfrage

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

Guten Tag,

bei dieser Umfrage handelt es sich ausschließlich um die Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in Frankfurt und London. Aufgrund der momentanen Hochphase an den beiden Immobilienmärkten sind Anstiege des Kaufpreises und der Mieten wahrscheinlich. In dieser Befragung sollen jedoch nur mögliche Preis-/Mietsteigerungen oder Preis-/Mietsenkungen in Folge des Brexits behandelt und berücksichtigt werden.

1. Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Fragesupport: *Ausschließlich aufgrund des Brexits!*

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Fragesupport: *Ausschließlich aufgrund des Brexits!*

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

4. Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
- Nein

5. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Fragesupport: *Ausschließlich aufgrund des Brexits!*

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6. Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Fragesupport: *Ausschließlich aufgrund des Brexits!*

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7. Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentrieren?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

8. Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Fragesupport: *Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017*

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9. Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10. Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

11. Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

12. Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

13. Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

Anlage 2: Antworten auf die Online-Umfrage

Teilnehmer Nr.1:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Steigende Nachfrage, allerdings in Abhängigkeit vom Neubauvolumen und der tats. Flächennachfrage.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Es ist zuviel Liquidität im Markt. Die Metropolregion bleibt gefragt.

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Ja, allerdings zunächst nur überschaubare Flächengrößen. Zweitsitz von Institutionen um gewappnet zu sein.

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 2:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8
Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9
Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10
Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Es gibt noch andere Finanzmarktplätze... Der erfolgreiche Investor ist flexibel im Perspektivenwechsel ;-)

11
Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Das aktuell schwache Pfund wird Auswirkungen haben. GB wird in anderen Sektoren wieder wettbewerbsfähig und innovativ werden.

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Zum Teil.

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 3:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Der Markt befindet sich derzeit in einer Hochphase. Die zu erwartende Marktabkühlung wird durch den Brexit kompensiert.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ London wird trotz Brexit ein langfristig ein weltweit gefragter Standort bleiben.

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Nein, nur Pressemeldungen über geplante Umzüge, z.B. Deutsche Bank.

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveymonkey.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **SurveyMonkey** (http://www.surveymonkey.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 4:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8
Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9
Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10
Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Steigende Mieten, weiter sinkende Leerstände

11
Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ London wird neben Paris der wichtigste und größte Standort für Büroinvestments in "Europa" bleiben

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Nur in Anbahnung

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveymonkey.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **SurveyMonkey** (http://www.surveymonkey.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 5:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Maßgeblich, ob meine Einschätzung von Dämpfungen in London und preistreibenden Effekten in FFM zutrifft wird die Verhandlungsführung und die jeweilige Presse/Erwartungen dazu sein. Ein harter Brexit mit einer einschneidenden Reglementierung des Finanzsektors wird zu einem stärkeren Effekt und mehr Abwanderung aus London nach FFM führen, eine Soft-Version zu weniger. Andere Branchen werden sich auch nicht in gleichem Maße auf FFM fokussieren. Hier ist die Finanzwirtschaft betroffen.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Mit dem Abzug einzelner oder mehrerer Firmen, deren Personal- und/oder Flächenreduktion wird der Gesamtmarkt c.p. geringer, mithin wird das um andere Effekte bereinigte Interesse am Standort London sinken.

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Goldman Sachs hat beispielsweise (wie auch weitere Investmentbanken) begonnen Stellen in London abzubauen. Etwa ein Drittel der nach Unternehmensangaben 3000 Stellen, die aus London abgezogen werden, sollen in FFM zuwachsen.

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveymonkey.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **SurveyMonkey** (http://www.surveymonkey.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 6:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Da Frankfurt am Main unter Berücksichtigung der aktuellen Wirtschaftslage und im Hinblick auf die politische Stabilität eine Alternative zu London darstellt.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

11

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Aufgrund des Brexits wird sich eine Vielzahl der Investoren aus London zurückziehen.

13

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Nein, nur vage Veröffentlichungen aus frei zugänglichen Presseberichten.

Teilnehmer Nr. 7:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8
Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9
Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10
Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Frankfurt ist international gesehen noch unterbewertet - hier sehr ich Nachholpotential auch oder insbesondere durch den Brexit

11
Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Vermutlich zurückhaltende Investitionen bis sich ggf. herausstellt, dass der Brexit nicht unbedingt nachteilig für das Vereinigte Königreich ist.

13

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Nein

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 8:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Vermutlich steigende Nachfrage bei vermutlich gleich bleibenden Miet- und Kaufpreisen, die sich bereits auf hohem Niveau bewegen.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Ein Attraktivitätsverlust kann vermutet werden, muss aber nicht zwingend mit Preissenkungen einhergehen.

13

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Nein

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 9:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Die erhöhte Flächennachfrage dürfte zügig eingepreist werden, so dass mittelfristig kein wesentlicher Vorteil gegenüber anderen Standorten mehr bestehen sollte.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Erhöhte Ungewissheit zunächst hinsichtlich der Umsetzung des Brexits und anschließend hinsichtlich der Auswirkungen. Mittelfristig jedoch Einpreisung der neuen Situation.

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Nein

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 10:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8
Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9
Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10
Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Aufgrund des gegenwärtigen Zinsniveaus ist die Nachfrage nach Spitzenobjekten bereits sehr stark.

11
Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Aufgrund etwas niedriger Nachfrage seitens der Mieter sinken bereits jetzt schon die Mieten, was sich ebenfalls auf die Immobilienwerte auswirkt.

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Siehe FAZ in der letzten Woche, nicht Freitag den 21. Juli, sondern Dienstag bis Donnerstag im Wirtschafts oder Finanzteil. Ich glaube es gibt noch keine Abschlüsse aber erste feste Zusagen

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 11:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- steigende Nachfrage aufgrund der Aussicht auf Mietsteigerungen und mögliche Neuentwicklungen (Projekte)

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ sinkende Nachfrage aufgrund möglicher Mietreduzierungen und Leerstandserhöhung

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ lt. Pressemeldungen diverse: z.B. sollen 3 japanische Finanzhäuser (Sumitomo Mitsui, Daiwa Securities, Nomura); Goldman Sachs, Morgan Stanley, Citigroup nach F.a.M. gehen

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 12:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Der Brexit wird sich m.E. nur teilweise bzw. sehr gering bemerkbar machen. Bei circa. 2.000 - 5.000 neuen Jobs durch den Umzug von London nach FFM und eher sinkender Arbeitnehmerzahl im Bankensektor (generell), wird sich dies kaum bemerkbar zeigen. Jedoch wird die Nachfrage von internationalen Investoren sich mehr auf Paris und Deutschland konzentrieren.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Einerseits waren die Währungskurse in den letzten Monaten sehr vorteilhaft für Amerikaner und Europäer, sodass alleine wegen des Währungsvorteils deutlich mehr angekauft wurde. Andererseits wird dies wieder durch derzeit nicht messbare und mögliche Auswirkungen des Brexits und damit verbundenen sehr zögerlichen Investoren sich ausgleichen.

13

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Morgan Stanley zieht mit 200 Mitarbeitern um und will auf 400 Mitarbeiter vergrößern.

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 13:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Weiterhin wird London langfristig als starker Büromarkt eingeschätzt, so dass bei anhaltendem Anlagedrucks weiterhin eine hohe Nachfrage zu erwarten ist

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

12

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

✓ siehe oben

13

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

✓ Nein

Teilnehmer Nr. 14:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Frankfurt wird als europäische Finanzmetropole noch bedeutender.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

12

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Die Bedeutung Londos als Finanzmetropole wird sinken.

13

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Nein.

Teilnehmer Nr. 15:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8
Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9
Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10
Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- keine Änderung der Nachfrage, da Kapital größtenteils nach wie vor in den anglo-amerikanischen Raum fließt

11
Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

✓ siehe Antwort 10

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

✓ kein Kommentar

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 16:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Siehe Antwort 1,2 und 3

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

12

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Anstatt westlicher Investoren treten jetzt die Asiaten an

13

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Namen habe ich vergessen, u.a. Japanische Banken

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 17:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Anlagedruck unabhängig vom Brexit bleibt,

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

✓ Sinkender Pfundkurs

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

✓ Nur solche, die bereits in der Zeitung waren.

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 18:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Sie werden einen größeren Teil ihre Investitionen in die EU verlagern und damit auch verstärkt nach Frankfurt

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

✓ Sie 10

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

✓ Nur aus der Presse

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.survio.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.survio.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 19:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Im Zuge der steigenden Büroflächennachfrage, bedingt durch den Brexit und Neuansiedlungen von Firmen, werden Investoren aufgrund des sich ohnehin verknappenden Büroflächenangebotes vermutlich eine positive Wachstumstendenz mit einhergehender Nachfragerhöhung verzeichnen.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Im Zuge der sinkenden Büroflächennachfrage durch den Brexit und Firmenabkehr vom Standort werden Investoren aufgrund der wirtschaftlichen Diversifizierung des Standortes London eher eine sinkende Nachfrage erwarten.

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Bis dato noch nicht.

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 20:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8
Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9
Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10
Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- potentielle Handelsbarrieren gefährden den Standort in London und erhöhen die Nachfrage in Frankfurt. Gefragte Lage aufgrund der politischen Situation und der zentralen Lage

11
Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Weiterhin ein attraktiver Standort mit noch nicht konkreten Auswirkungen auf die Nachfrage. London bleibt eine gefragte Hauptstadt und das Land bzw. die Auswirkungen werden sich selbst regulieren. Starke Wirtschaft, gefragte Hauptstadt.

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ nein

Teilnehmer Nr. 21:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Steigende Nachfrage aufgrund zunehmender bzw. stärkerer Etablierung als europäisch bedeutende Metropole.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

12

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Nach wie vor bedeutender globaler Finanzplatz.

13

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Eine Investmentbank soll bereits neuen Flächen in Frankfurt abgeschlossen haben. Es wird aktuell die Umsiedlung von Behörden nach Frankfurt oder in andere Städte diskutiert.

Teilnehmer Nr. 22:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Wo eine steigende Mieternachfrage ist, werden auch Investoren vermehrt Immobilien kaufen wollen, da u. a. die Chance auf Wertsteigerungen durch weiter steigende Mieten besteht.

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

12

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Genau der gegenteilige Effekt wie in Frankfurt!

13

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Bank Numora, Morgan Stanley

Teilnehmer Nr. 23:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8

Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9

Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Tendenziell Mittelabfluss aus London und Zufluss in Frankfurt aufgrund besserer Perspektiven. Effekt wird aber überbewertet!

11

Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

12

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Höheres Risiko aber trotzdem noch ein extrem attraktiver Standort, daher kein weiteres Wachstum.

13

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Die aus der Presse bekannten.

Teilnehmer Nr. 24:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentriert?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8
Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9
Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10
Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Zunehmend attraktive Vermietungsszenarien machen Investments interessanter.

11
Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ London bleibt ein wichtiger und interessanter Markt.

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ Nein.

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Teilnehmer Nr. 25:

Auswirkungen des Brexits auf den Büroimmobilienmarkt in London und Frankfurt am Main

1

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

2

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

3

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in Frankfurt am Main?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
 steigend
 gleichbleibend
 sinkend
 stark sinkend

4

Glauben Sie, dass sich der Brexit auf den Londoner Büroimmobilienmarkt auswirken wird?

- Ja
 Nein

5

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Immobilienkaufpreise für Büroimmobilien in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

6

Welche Auswirkungen erwarten Sie in Bezug auf die Büromieten in London?

Ausschließlich aufgrund des Brexits!

- stark steigend
- steigend
- gleichbleibend
- sinkend
- stark sinkend

7

Glauben Sie, dass sich die Abwanderung von Unternehmen aus dem Vereinigten Königreich auf Frankfurt konzentrieren?

- ausschließlich
- größtenteils
- Aufteilung auf mehrere Standorte, wie bspw. Paris, Amsterdam, Dublin und Frankfurt
- geringe Abwanderung nach Frankfurt
- keine Abwanderung nach Frankfurt

8
Wie lang wird es dauern, bis sich erste größere Auswirkungen zeigen?

Bezug auf Beginn der Brexit-Verhandlungen am 19.06.2017

- ca. 3 Monate
- ca. 6 Monate
- ca. 9 Monate
- ca. 1 Jahr
- > 1 Jahr
- Es werden sich keine Auswirkungen zeigen.

9
Wie werden Investoren aufgrund des Brexits in den kommenden Jahren in Frankfurt agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

10
Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 9!

- Die Nachfrage nach Büroimmobilien in den Toplagen Frankfurts ist bereits heute sehr hoch. Aufgrund der starken Nachfrage und des knappen Angebotes werden Investoren vermutlich auf Nebenlagen ausweichen, wo sich somit die Nachfrage erhöht.

11
Wie werden Investoren in den kommenden Jahren aufgrund des Brexits im Vereinigten Königreich, speziell in London, agieren?

- stark steigende Nachfrage
- steigende Nachfrage
- gleichbleibende Nachfrage
- sinkende Nachfrage
- stark sinkende Nachfrage

14

Begründen Sie bitte kurz Ihre Antwort aus Frage 11!

- ✓ Vermutlich werden die freiwerdenden Büroflächen der Banken und Finanzdienstleister von Mietern andere Branchen (u.a. IT, Pharma...) übernommen. Somit besteht auch weiterhin Interesse der Investoren an Investitionen in den Londoner Immobilienmarkt.

15

Sind Ihnen bereits erste Vertragsabschlüsse für einen Umzug aufgrund des Brexits von London nach Frankfurt am Main bekannt? Wenn ja, welche?

- ✓ nein

Kostenlos **Umfrage erstellen** (http://www.surveo.com/de/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=link&utm_term=v1) ✓ Powered by **Survio** (http://www.surveo.com/de/merkmale-funktionen/?utm_source=frontend&utm_campaign=footer&utm_medium=brand&utm_term=v1)

Anlage 3: Nicht frei zugängliche Quellen

CBRE. (2016b). Marketview - Frankfurt Investmentmarkt, H2 2016. Abgerufen am 9. Juni 2017 von <https://researchgateway.cbre.com/SearchResult.aspx?term=lol-1117&chkList=#>

CBRE MARKETVIEW

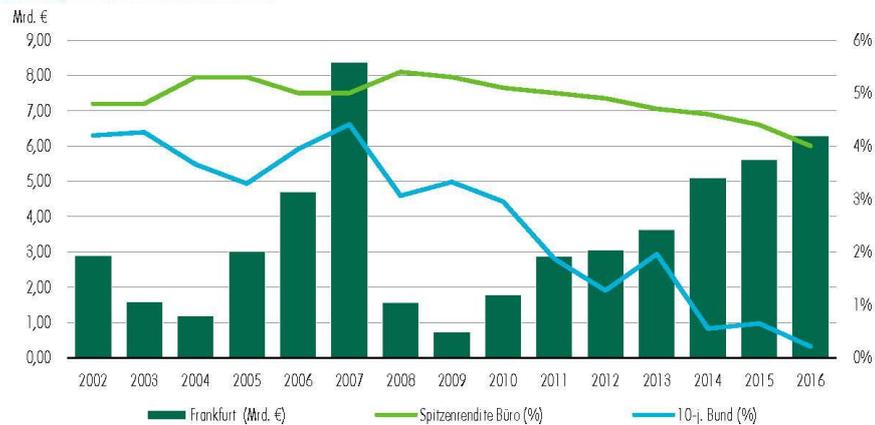
Frankfurt Investmentmarkt, H2 2016

Starkes Jahresendquartal sorgt für zweitbestes Resultat seit Aufzeichnungsbeginn

▲ Transaktionsvolumen Q4 16 **3,04 Mrd. €**
▲ Portfolioquote Q4 16 **44 %**
▼ Spitzenrendite Büro **4,00 %**
▲ 10-j. Bundesanleihe **0,21 % Dez. 16**

Pfeilrichtung zeigt Veränderung zum Vorquartal

Abbildung 1: Transaktionsvolumen Frankfurt



Quelle: CBRE Research, Q4 2016.

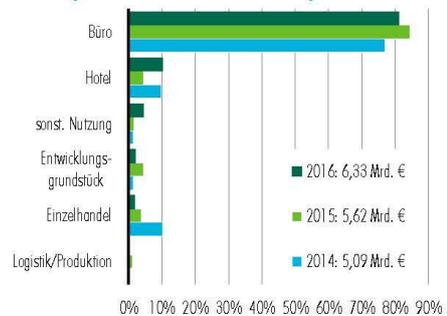
- Transaktionsvolumen von rund 6,3 Mrd. € im Jahresverlauf 2016
- Großvolumige Einzeltransaktionen tragen maßgeblich zum herausragenden Resultat bei
- Büroimmobilien mit einem Anteil von 81 % stärkste Assetklasse
- Spitzenrendite sinkt auf neues Rekordniveau von 4,00 %
- 55 % des Transaktionsvolumens entfallen auf international Investoren

Am Investmentmarkt der Finanzmetropole Frankfurt am Main konnte aufgrund eines sensationellen vierten Quartals, indem alleine ein Transaktionsvolumen von rund 3,0 Mrd. € verzeichnet wurde, mit insgesamt 6,3 Mrd. € das zweithöchste Jahresergebnis seit Aufzeichnungsbeginn registriert werden. Nur im Boomjahr 2007 lag das Investitionsvolumen mit knapp 8,4 Mrd. € höher, jedoch unter anderen Marktgegebenheiten. Während beim letzten zyklischen Hoch überwiegend opportunistische Investoren den Markt dominierten, sind es im aktuellen Zyklus hauptsächlich eigenkapitalstarke Core-Investoren mit langfristiger Anlagestrategie.

Auch im Jahr 2016 waren Büroimmobilien mit einem Anteil am Gesamtumsatz von rund 81 % oder 5,1 Mrd. € erwartungsgemäß die stärkste Assetklasse. Beflügelt wurde diese Dominanz vor allem durch eine Vielzahl an Transaktionen der Größenklasse über 100 Mio. €, die mit einem Volumen von rund 2,9 Mrd. € über die Hälfte des gesamten Investitionsvolumens dieser Assetklasse ausmachten. Die bedeutendsten Transaktionen waren im abgelaufenen Jahr zum einen der Verkauf des Taunusturms, der von einem Joint Venture der Commerz Real AG und Tishman Speyer an ein Investorenkonsortium, bestehend aus Qatar Investment Authority, Varma Mutual Pension Insurance Company, Flo Mutual Pension Insurance Company und Tishman Speyer, verkauft wurde. Zum anderen waren der Erwerb des Commerzbank Towers durch Samsung SRA Asset Management von der Commerzbank AG sowie der Kauf des The Squire durch Blackstone, das der US-amerikanische Investor im Zuge der Übernahme der OfficeFirst Immobilien AG erwarb, bedeutende Transaktionen im abgelaufenen Jahr. Am gesamten Frankfurter Investmentmarkt wurde zudem eine hohe Anzahl an Transaktionen der Größenklasse zwischen 50 und 100 Mio. € verzeichnet. Auf diese Größenklasse entfielen 2016 insgesamt 1,4 Mrd. € oder 22 %. Bei Investitionen in Hotelimmobilien konnte 2016 mit 651 Mio. € das beste Ergebnis seit Aufzeichnungsbeginn registriert werden – das entspricht einem Anteil von gut zehn Prozent am gesamten Transaktionsvolumen.

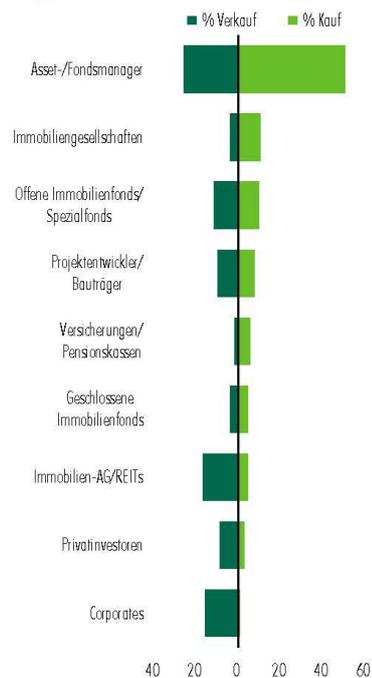
Die mit Abstand umsatzstärkste Käufergruppe waren mit einem Investmentvolumen von 3,2 Mrd. € und einem Anteil von 51 % Asset- und Fondsmanager. Mit deutlichem Abstand folgten dahinter Immobiliengesellschaften mit 11 % sowie offene Immobilien- und Spezialfonds mit 10 % Prozent. Vor allem die Nachfrage von institutionellen Investoren, die im vorherrschenden Niedrigzinsumfeld nach Anlagemöglichkeiten suchen, hatte im Jahresverlauf einen spürbaren Einfluss auf die Dynamik des Marktes. So werden gerade eigenkapitalstarke Investoren aus dem Ausland, die mit einer langfristigen Core-Strategie am deutschen Markt investieren wollen,

Abbildung 2: Transaktionsvolumen nach Nutzungsarten



Quelle: CBRE Research, Q4 2016.

Abbildung 3: Transaktionsvolumen nach Investorentypen



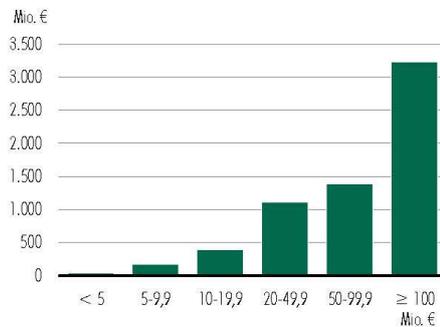
Quelle: CBRE Research, Q4 2016.

in der Finanzmetropole Frankfurt mit entsprechenden Assets, vor allem im großvolumigen Bereich, fündig. Aber auch gut positionierte Objekte mit Wertsteigerungspotenzial geraten zunehmend in den Fokus dieser Investoren.

Mit 3,5 Mrd. € bzw. einem Anteil von gut 55 % war 2016 über die Hälfte des Transaktionsvolumens auf ausländische Investoren zurückzuführen. Der Großteil des ausländischen Kapitals stammte dabei mit 41 % aus den Vereinigten Staaten, gefolgt von Südkorea mit einem Anteil von 22 %.

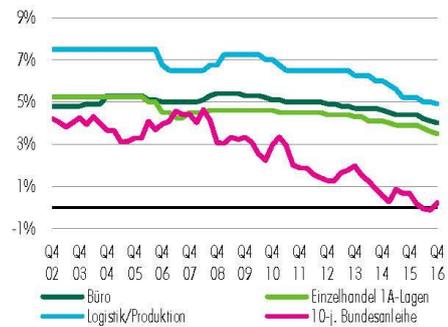
Auch im vierten Quartal hatte die anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien den Druck auf die Spitzenrenditen weiter erhöht. Infolgedessen hat die Bürospitzenrendite in den zentralen Lagen des CBD, welche die Teilmärkte Bankenlage, Frankfurt City und Westend umfassen, um zehn Basispunkte nachgegeben und beträgt nun 4,00 %. Durch den Mangel an Produkt innerhalb des CBD konnte ein stark wachsendes Interesse an City-Rand-Lagen sowie den guten Lagen in der Peripherie verzeichnet werden, wodurch die Renditen außerhalb des CBD im vierten Quartal ebenfalls um zehn Basispunkte nachgegeben haben und nun bei 4,70 % (City-Rand-Lagen) und 5,90 % (Peripherie) liegen. Zwar gilt das Hauptinteresse der Investoren nach wie vor Objekten im Core-/Core-Plus-Segment, allerdings hatte die Kombination aus limitiertem Angebot und hoher Nachfrage im gesamten Jahresverlauf zu einem Anstieg des Interesses an Objekten in innerstädtischen Randlagen und dezentraleren Teilmärkten geführt, weswegen die Renditen 2016 auch außerhalb des CBD spürbar nachgegeben haben. Der Nachfrageüberhang sorgte aber auch in den anderen Assetklassen für eine Fortsetzung der Renditekompression: So wurde zum Jahreswechsel bei erstklassigen Einzelhandelsobjekten in den zentralen Innenstadtlagen eine Spitzenrendite von 3,50 % aufgerufen, während die Nettoanfangsrendite für moderne Logistikimmobilien mit 4,90 % erstmals unter die Fünf-Prozent-Marke rutschte.

Abbildung 4: Transaktionsvolumen nach Größenklasse



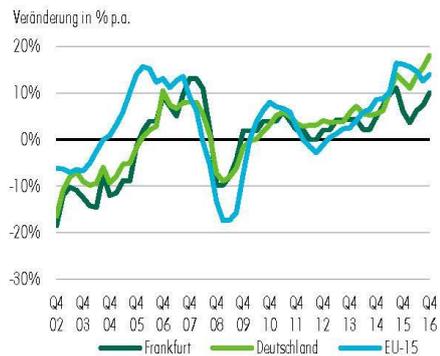
Quelle: CBRE Research, Q4 2016.

Abbildung 5: Spitzenrendite für Gewerbeimmobilien



Quelle: CBRE Research, Q4 2016.

Abbildung 6: Kapitalwerte Büroimmobilien



Quelle: CBRE Research, Q4 2016.



AUSBLICK

Für das neue Jahr erwarten wir weiterhin eine sehr dynamische Entwicklung der Investitionstätigkeit, die – wie schon 2016 – ausschließlich durch die Verfügbarkeit von geeigneten Objekten limitiert wird. Trotz der zuletzt leicht gestiegenen Kapitalmarktzinsen ist damit zu rechnen, dass die Nachfrage nach Immobilieninvestments in Deutschland – und hier vor allem nach Büroimmobilien in den Investmentzentren – nachlassen wird. Vielmehr ist zu erwarten, dass gerade institutionelle Investoren auf der Suche nach einkommensstarken und langfristig nachhaltigen Investments weiterhin verstärkt in Immobilien investieren werden, zumal selbst bei weiter moderat steigenden Zinsen am langen Ende der Zinsstrukturkurve Immobilien weiterhin eine attraktive risikoadjustierte Rendite bieten.

Aufgrund der sehr guten Fundamentaldaten und der starken Performance am Bürovermietungsmarkt wird in Frankfurt zudem mit einem anhaltend starken Zufluss von ausländischem Kapital gerechnet. Die hohe Nachfrage von in- und ausländischen Investoren wird aufgrund der anhaltenden Angebotsknappheit dazu führen, dass der Fokus weiterhin nicht nur auf Objekte aus dem Core-/Core Plus-Segment begrenzt bleibt, sondern dass sich auch die Attraktivität von Objekten aus dem Value-Add-Segment sowie von Objekten außerhalb der zentralen Lagen weiter erhöht. Aufgrund der prognostizierten Entwicklungen ist im Verlauf des gerade angebrochenen Jahres mit einer moderaten Fortsetzung des Renditerückgangs zu rechnen.

KONTAKTE DEUTSCHLAND

Dr. Jan Linsin
Senior Director
Head of Research Deutschland
 +49 69 170 077 663
 jan.linsin@cbre.com

Thies Baucke
Junior Analyst
 +49 69 170 077 19
 thies.baucke@cbre.com

Peer Nikolai Neiser
Managing Director
Head of Investment Frankfurt
 +49 69 170 077 44
 peer.neiser@cbre.com

KONTAKT EMEA RESEARCH

Jos Tromp
Executive Director
Head of Research EMEA
 +31 20 589 075 3
 jos.tromp@cbre.com

Wenn Sie mehr über CBRE Research erfahren möchten oder einen weiteren Marktbericht benötigen, besuchen Sie bitte den Global Research Gateway unter www.cbre.com/researchgateway

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

CBRE. (2017). Marketview - Frankfurt Bürovermietungsmarkt, Q1 2017. Abgerufen am 2. Juni 2017 von <https://researchgateway.cbre.com/SearchResult.aspx?term=lol-1117&chkList=#>

CBRE MARKETVIEW

Frankfurt Bürovermietungsmarkt, Q1 2017

Positive Entwicklung setzt sich auch im Jahr 2017 fort

▲ Mietpreisindex(Q1 '86=100) **227 Punkte**
▲ Gew. Durchschnittsmiete **18,58 €/m²/Monat**
▼ Ø Abschlussgröße **786 m²**
▼ Nettoabsorption **5.900 m²**

Pfeilrichtung zeigt Veränderung zum Vorquartal

Abbildung 1: Q1 2017 im Vorjahresquartalsvergleich



Abbildung 2: Büroflächenumsatz (in 1.000 m²)



Quelle: CBRE Research, Q1 2017.

AUSBLICK

Für den weiteren Jahresverlauf ist mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach zentral gelegenen und erstklassig ausgestatteten Büroflächen in etablierten Lagen zu rechnen. Die geringe Anzahl an spekulativ realisierten Flächen in der Fertigstellungspipeline wird das Angebot an Büroflächen zudem nicht signifikant ausweiten, wodurch auch der Leerstand in den Bestandsobjekten im Zeitverlauf weiter abnehmen wird. Ungewiss ist nach wie vor das konkrete Ausmaß der Auswirkungen der anstehenden Brexit-Verhandlungen auf die Nachfrage am Frankfurter Bürovermietungsmarkt. Innerhalb der kommenden zwölf Monate wird von ersten Anmietungsentscheidungen auszugehen sein. Die gute Entwicklung des Frankfurter Büromarktes, die durch eine anhaltend hohe Flächennachfrage, sinkende Leerstände sowie ein ansteigendes Mietpreinsniveau gekennzeichnet ist, lässt Frankfurter Büroimmobilien auch bei Investoren weiterhin hoch im Kurs stehen. Für den weiteren Jahresverlauf ist aus diesem Grund mit einer ungebrochen dynamischen Entwicklung am Frankfurter Investmentmarkt zu rechnen, wobei diese nur durch die Produktverfügbarkeit limitiert wird.

6-MONATS-TREND



Flächenumsatz



Leerstandsrate



Spitzenmiete



Fertigstellungen



Spitzenrendite

KONTAKTE DEUTSCHLAND

Dr. Jan Linsin
Senior Director
Head of Research Germany
+49 69 170 077 663
jan.linsin@cbre.com

Thies Baucke
Junior Analyst
+49 69 170 077 19
thies.baucke@cbre.com

Carsten Ape
Managing Director
Head of Office Leasing Germany
+49 69 170 077 0
carsten.ape@cbre.com

KONTAKT EMEA

Richard Holberton
Senior Director
EMEA Research
+44 20 7182 3348
richard.holberton@cbre.com

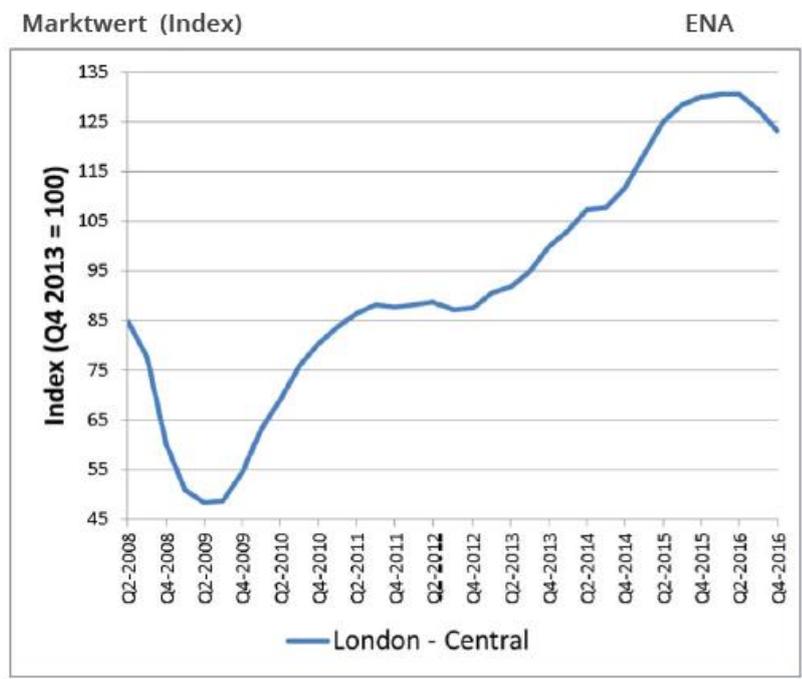
Wenn Sie mehr über CBRE Research erfahren möchten oder einen weiteren Marktbericht benötigen, besuchen Sie bitte den Global Research Gateway unter www.cbre.com/researchgateway

Disclaimer: Information contained herein, including projections, has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to confirm independently its accuracy and completeness. This information is presented exclusively for use by CBRE clients and professionals and all rights to the material are reserved and cannot be reproduced without prior written permission of CBRE.

Haase, W.-D., & Retzer, C. (2017). *Brexit - Lage und Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft.* (E. Experts, Hrsg.) Mainz.

Investoren, welche bereits Immobilienbestände in UK besitzen, werden versuchen ihre Bestände über einen längeren Zeitraum zu halten, zugleich kann es aber auch kurzfristig zu Notverkäufen oder opportunistischen Ankäufen kommen. Jedoch sollte eine langfristige Anlagestrategie im Fokus stehen, denn selbst wenn nach einem Austritt aus der EU die nächsten 4-5 Jahre ungewiss sein sollten, so wird sich der britische Immobilienmarkt nach einer möglichen wirtschaftlichen Rezession auch wieder erholen. Wir gehen davon aus, dass die derzeit zweitgrößte Volkswirtschaft der EU und fünftgrößte der Welt auch weiterhin für Anleger attraktiv bleibt. Hinzu kommen Faktoren wie ein z.Zt. günstiger Währungskurs, welcher vor allem europäischen und amerikanischen Investoren deutliche Vorteile verschafft, sofern sie eine langfristige Hold-Perspektive verfolgen und die zukünftigen Risiken von Vermietung und Wertentwicklung als überschaubar einschätzen. So fiel die britische Währung gegenüber dem US-Dollar zeitweise auf ein historisches Tief (bis zu 15 % Wertverlust). Thomas Beyerle, Geschäftsführer von Catella Property hat nachgerechnet: „Allein dies kann die Rendite auf Dollar-Basis über einen Prozentpunkt hochziehen“.

Es bleibt festzuhalten, dass Immobilien aus Renditegesichtspunkten gekauft werden. Aufgrund von eingeschränkten Investitionsalternativen und unter dem Gesichtspunkt der Zins- und Inflationsunabhängigkeit und der Cashflow-Betrachtung von Immobilien vertreten wir die Meinung, dass vor allem der Londoner Immobilienmarkt einen attraktiven Investmentmarkt auch in Zukunft darstellen wird.



JEDOCH SIND DABEI VERSCHIEDENE ASSETKLASSEN ZU UNTERSCHIEDEN:

- **Wohnimmobilien eigengenutzt:**
hoher Anteil in London, bei Verlagerung von Arbeitsplätzen im Finanzsektor nach Kontinentaleuropa könnte es hier vorübergehend bis zur Stabilisierung zu Angebotsüberhängen kommen; evtl. höherer EK-Anteil bei Ankauf erforderlich
- **Wohnimmobilien aus Renditegesichtspunkten:**
abhängig von Wachstum, Einkommensentwicklung, Arbeitslosigkeit: wahrscheinlich Druck auf Mieten, Preisrückgänge und Renditeerhöhung; evt. Restriktionen in der Finanzierung
- **Büroimmobilien:**
Leerstandsrisiko bleibt abzuwarten, auch im Hinblick auf weitere Fertigstellungen bis 2019, vermutlich Anstieg des Zinsniveaus für FK-Finanzierungen; Druck auf Mieten – zunächst höhere Incentives und Renditeanstieg; wahrscheinlich Rückgang der Aktivität internationaler Investoren
- **Handelsimmobilien:**
abhängig von Lohn- und Einkommensentwicklung und Entwicklung der Beschäftigungsquote, Auswirkungen vermutlich weniger durch Brexit, sondern mehr durch die generellen Entwicklungstendenzen im Einzelhandel geprägt (Standortgewinner /-verlierer, Online-Handel etc.
- **Logistikimmobilien:**
evtl. positiv durch Entwicklung des online-Handels, negativ bei weitere De-Industrialisierung UK – Rückzug Automobilindustrie / Verlagerung von Flächen / Produktion nach Kontinentaleuropa
- **Hotels:**
positiv durch Aufschwung des extern induzierten Tourismus aus USA und EU aufgrund niedrigerem GBP-Kurs, insbesondere in London; evtl. negativ durch reduzierte Binnennachfrage aufgrund von Arbeitslosigkeit und Lohn- und Einkommenseinbußen nach Brexit

HABEN WIR IHR INTERESSE GEWECKT?

Verantwortliche:



Dipl. Volkswirt Wolf-Dieter Haase
Immobilien Gutachter CIS HypZert (M / F)
Recognised European Valuer (REV)



M. Sc. Christian Retzer
Immobilien Gutachter CIS HypZert (F)
Recognised European Valuer (REV)

Weiteres Immobilienresearch zu einzelnen Ländern und Immobiliensegmenten können wir Ihnen gerne anbieten.

SPRECHEN SIE UNS AN!



Simon, J. (08. Juni 2016). Skript: Internationale Immobilienbewertung und internationale Märkte - Modul Grundstückswertermittlung II. Hannover.

Internationale Immobilienbewertung

Nettoanfangsrendite (net initial yield) [UK]

$$\text{Nettoanfangsrendite} = \frac{\text{Grundstücksrohertrag} - \text{nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten}}{\text{Kaufpreis} + \text{Gründerwerbsteuer} + \text{Ankaufsnebenkosten}}$$

Die Nettoanfangsrendite (net initial yield) entspricht annähernd dem deutschen Liegenschaftszinssatz. Der Grundstücksrohertrag entspricht wie bei der Bruttoanfangsrendite der vertraglichen Miete, abzüglich der tatsächlich anfallenden, nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten des 1. Jahres und abzüglich der kalkulatorischen Instandhaltungskosten.

08.06.2016

Prof. Jürgen Simon

35

Simon, T. (2015). Skript: Grundstückswertermittlung im Ertragswertverfahren - Modul Grundstückswertermittlung I. Hannover.

Berücksichtigung besonderer Ertragsituationen

Beispiel – Gewährung mietfreier Zeiten (Incentives)

Grundstücksertragswert ohne Berücksichtigung der Abweichung, wie vor 5.100.000 €

Berücksichtigung der Besonderheiten aus Mietvertragsgestaltung

Mietausfall durch mietfreie Zeit:

1.500 m² x 10 €/m² x 12 = 180.000 €

Kapitalisierungsfaktor bei 6,0 % und 1 Jahr = 0,94

(entspricht dem Diskontierungsfaktor)

Mietfreie Zeit für ein Jahr: 180.000 € x 0,94 - 169.200 €

4.930.800 €

Korrigierter Grundstücksertragswert rd. 4.930.000 €

→ Incentives wirken sich grundsätzlich ähnlich wie leerstehende Flächen aus, mit der Ausnahme, daß die umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (und die Betriebskosten) vom Mieter übernommen werden

Selbstständigkeitserklärung

Hiermit versichere ich Niclas Mohr, Matrikel Nr. 4062057, gegenüber der Hochschule Anhalt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig, ohne fremde Hilfe verfasst und keine anderen als die im Literaturverzeichnis angegebenen Quellen benutzt habe.

Stellen, die wörtlich oder sinngemäß aus veröffentlichten oder noch nicht veröffentlichten Quellen entnommen sind, sind als solche kenntlich gemacht.

Die Zeichnungen oder Abbildungen in dieser Arbeit sind von mir selbst erstellt worden oder mit einem entsprechenden Quellennachweis versehen.

Diese Arbeit ist in gleicher oder ähnlicher Form noch bei keiner anderen Prüfungsbehörde eingereicht worden.

Walluf, 14.09.2017

Niclas Mohr