



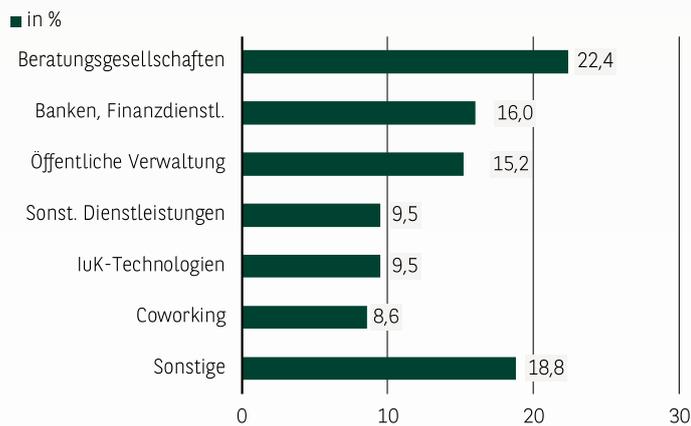
At a Glance **Q1 2019**

**BÜROMARKT FRANKFURT**

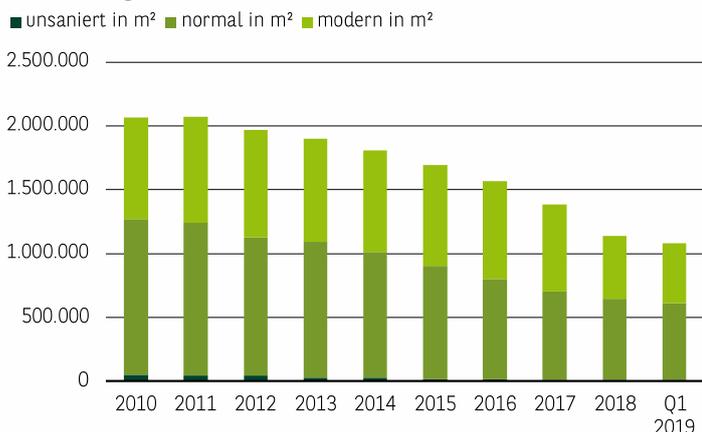
**Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Frankfurt**



**Flächenumsatz nach Branchen in Frankfurt Q1 2019**



**Entwicklung des Leerstands in Frankfurt**



**➤ VERHALTENER JAHRESSTART ABER POSITIVER AUSBLICK**

Nach drei Jahren, in denen bereits jeweils das erste Quartal rekordverdächtige Umsätze aufwies, fällt der Jahresauftakt 2019 erwartungsgemäß deutlich bescheidener aus. Mit 89.000 m² liegt das Ergebnis knapp ein Drittel unter dem ausgesprochen guten Vorjahreswert. Auch im enger gefassten gif-Gebiet ist mit einem Resultat von lediglich 79.000 m² ein Rückgang in vergleichbarer Größenordnung zu verzeichnen. Der wichtigste Grund für die geringe Dynamik ist ein bislang unterproportionaler Anteil größerer Abschlüsse. Da sich diese nicht gleichmäßig über das Jahr verteilen, fällt ein Fehlen entsprechender Verträge im ersten Quartal besonders ins Gewicht. Im langjährigen Schnitt tragen Anmietungen über 5.000 m² rund ein Drittel zum Flächenumsatz in Frankfurt bei. Aktuell beträgt ihr Anteil lediglich 18 %. Rund die Hälfte der Umsatzdifferenz zum Vorjahreswert lässt sich alleine mit der bisherigen Entwicklung in diesem Marktsegment erklären. Mit der Anmietung von 10.700 m² durch die Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GIZ in Eschborn konnte lediglich ein Abschluss über 10.000 m² registriert werden.

**➤ RELATIV BREITE STREUUNG ÜBER DIE BRANCHEN**

Die in Frankfurt in der Regel führenden Branchen haben sich wieder an der Spitze platziert. Am meisten beigesteuert haben Beratungsgesellschaften mit einem Anteil von 22 %. Die in der Vergangenheit häufig an erster Stelle liegenden Banken und Finanzdienstleister müssen sich mit 16 % mit dem zweiten Platz begnügen. Nur knapp geschlagen komplettiert die öffentliche Verwaltung (gut 15 %) das Führungstrio. Größere Beiträge steuern auch Unternehmen der IuK-Technologien bei, die auf 9,5 % kommen. Aber auch die sich dynamisch entwickelnden Coworking-Konzepte sind für knapp 9 % des Umsatzes verantwortlich und bestätigen damit ihr Ergebnis aus dem Gesamtjahr 2018.

**➤ LEERSTANDSABBAU HÄLT AN**

Der Leerstandsrückgang hat sich unverändert fortgesetzt. Mit einem Gesamtvolumen von 1,08 Mio. m² liegt er gut 20 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert und steht kurz davor, unter die 1 Mio. m²-Marke zu rutschen. Nur bezogen auf das enger gefasste gif-Gebiet stehen lediglich noch 762.000 m² leer. Das unter Marktgesichtspunkten wichtigere Segment der Leerstände mit moderner Ausstattungsqualität hat sich im gleichen Zeitraum sogar um knapp 28 % auf 467.000 m² verringert. Die Leerstandsquote ist vor diesem Hintergrund auf 7 % gesunken - den niedrigsten Wert seit 2001. Im besonders stark nachgefragten CBD nähert sie sich aktuell sogar der 4 %-Schwelle an.

## Bedeutende Vertragsabschlüsse in Frankfurt

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
4.6	Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit GIZ	10.700
4.7	KPMG	5.300
5.1.1	Regus	5.000
4.6	DXC Technology Deutschland	3.500
1.1	Deutsche Bundesbank	3.300
1.3	Solactive	2.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## Trend wichtiger Marktindikatoren in Frankfurt

	Q1 2018	Q1 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	131.000 m <sup>2</sup>	89.000 m <sup>2</sup>	➔
Leerstand	1.359.000 m <sup>2</sup>	1.080.000 m <sup>2</sup>	➡
Flächen im Bau (gesamt)	502.000 m <sup>2</sup>	659.000 m <sup>2</sup>	➤
Flächen im Bau (verfügbar)	273.000 m <sup>2</sup>	342.000 m <sup>2</sup>	➤
Höchstmietpreis	42,00 €/m <sup>2</sup>	44,00 €/m <sup>2</sup>	➤

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

## Kennzahlen Frankfurt Q1 2019

	Höchstmiete* (€/m <sup>2</sup> )		Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )			Flächen im Bau (m <sup>2</sup> )		Flächenangebot (m <sup>2</sup> )	
	von	bis	1. Quartal 2019	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
Büromarktzonen**	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)		9
1 City										
1.1 Bankenviertel	44,00		9.800	18.200	17.700	4.300	262.900	150.000	168.200	24.000
1.2 Westend	42,00		10.000	43.000	18.800	3.000	8.600	5.500	48.500	3.300
1.3 Innenstadt	36,00		15.000	81.500	49.200	10.500	132.800	62.000	143.500	126.400
1.4 Hauptbahnhof	21,50		700	6.000	0	0	51.500	1.500	7.500	0
2 Cityrand	20,00 - 21,00		4.700	122.500	65.500	300	81.600	62.900	185.400	9.400
3 Stadtrand	12,10 - 20,00		7.700	113.100	23.400	1.500	25.200	23.200	136.300	54.300
4 Nebenlagen	11,00 - 28,00		33.100	457.700	226.400	30.400	66.400	33.900	491.600	525.600
<b>Summe Frankfurt</b>			<b>81.000</b>	<b>842.000</b>	<b>401.000</b>	<b>50.000</b>	<b>629.000</b>	<b>339.000</b>	<b>1.181.000</b>	<b>743.000</b>
5 Peripherie	11,00 - 16,50		8.000	238.000	66.000	0	30.000	3.000	241.000	489.000
<b>Total</b>			<b>89.000</b>	<b>1.080.000</b>	<b>467.000</b>	<b>50.000</b>	<b>659.000</b>	<b>342.000</b>	<b>1.422.000</b>	<b>1.232.000</b>
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet	44,00		79.000	762.000	367.000	48.000	621.000	333.000	1.095.000	709.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2019

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Impressum Herausgeber und Copyright: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2019

Weitere Informationen BNP Paribas Real Estate GmbH | Niederlassung Frankfurt | Telefon +49 (0)69-298 99-0 | [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

## ➤ BAUTÄTIGKEIT WEITER GESTIEGEN

Nicht zuletzt als Reaktion auf das begrenzte Angebot hat die Bautätigkeit vor allem in den zentralen Lagen zugelegt. Im Vorjahresvergleich ist das Volumen um 31 % auf 659.000 m<sup>2</sup> angewachsen. Aufgrund einer hohen Vorvermietungsquote steht dem Vermietungsmarkt davon jedoch nur noch rund die Hälfte als zusätzliches Angebot zur Verfügung. Knapp zwei Drittel hiervon entfallen auf die Citybereiche, also die Büromarktzonen, in denen die Leerstandsrate mittlerweile nur noch knapp oberhalb der notwendigen Fluktuationsreserve liegt und traditionell die höchste Nachfrage zu verzeichnen ist.

## ➤ MIETPREISANSTIEGE AUF BREITER FRONT

Die sehr gute Marktentwicklung der letzten Jahre spiegelt sich auch in der Mietentwicklung wider. Die Spitzenmiete hat in den letzten zwölf Monaten um 5 % auf 44 €/m<sup>2</sup> zugelegt. Bei der Durchschnittsmiete, die aktuell bei deutlich über 18 €/m<sup>2</sup> liegt, war sogar ein Anstieg um knapp 9 % zu beobachten.

## ➤ PERSPEKTIVEN

Der verhaltene Jahresauftakt stellt aus heutiger Sicht lediglich eine Momentaufnahme dar, sodass im weiteren Jahresverlauf eine deutliche Zunahme des Flächenumsatzes zu erwarten ist. Selbst ein in etwa vergleichbares Ergebnis wie im letzten Jahr ist nicht ganz auszuschließen. Aus heutiger Sicht ist, ausgehend von vorliegenden Großgesuchen und der aktuellen Nachfragestruktur, ein Jahresumsatz in einer Größenordnung zwischen 600.000 und 650.000 m<sup>2</sup> das wahrscheinlichste Szenario.