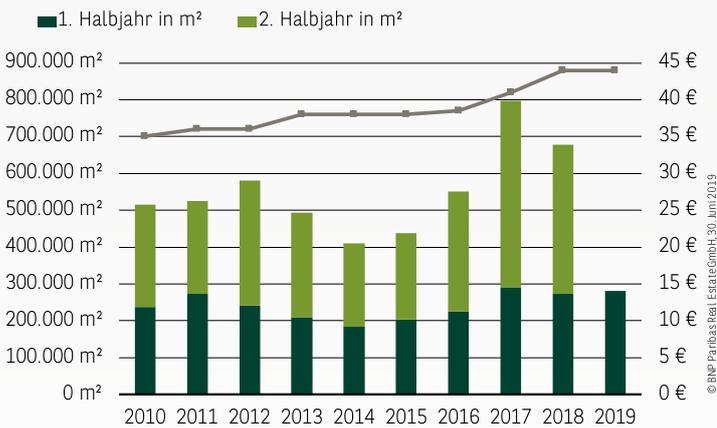




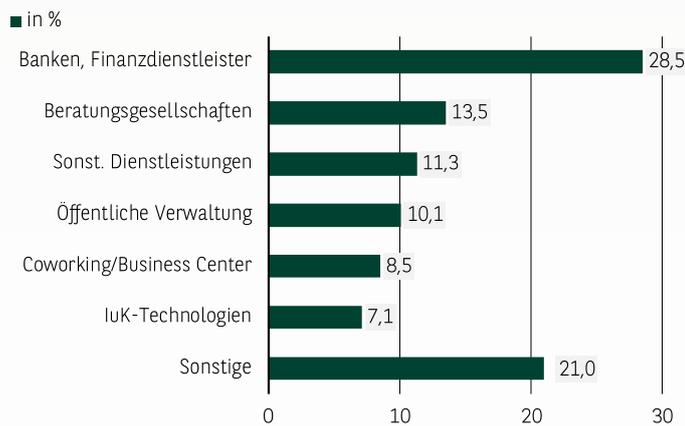
At a Glance **Q2 2019**

BÜROMARKT FRANKFURT

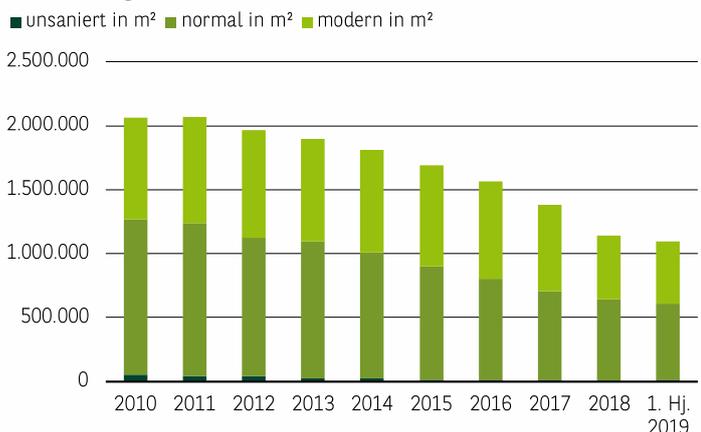
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2019



Entwicklung des Leerstands



➤ ZWEITBESTER FLÄCHENUMSATZ DER LETZTEN ZEHN JAHRE

Nach einem vergleichsweise moderaten Jahresauftakt hat der Frankfurter Büromarkt im zweiten Quartal Gas gegeben. Mit einem Flächenumsatz von 281.000 m² im gesamten Marktgebiet wurde das Vorjahresergebnis um 3 % übertroffen und gleichzeitig das zweitbeste Resultat der letzten zehn Jahre erzielt. Auch im enger gefassten gif-Gebiet konnte der Umsatz um knapp 6 % auf 264.000 m² gesteigert und eines der besten Resultate aller Zeiten vermeldet werden. Wie gut der Umsatz ausfällt, zeigt sich auch daran, dass der zehnjährige Durchschnitt um stolze 20 % getoppt wurde. Hierzu haben auch einige Großabschlüsse über 10.000 m² beigetragen, die in den ersten drei Monaten des Jahres noch gefehlt hatten. Im bundesweiten Vergleich positioniert sich Frankfurt damit hinter München, Berlin und Hamburg auf Platz vier. Aufgrund der Angebotsknappheit in den zentralen Lagen wurden Großabschlüsse überwiegend in den Nebenlagen getätigt, z. B. in Niederrad (DekaBank, 46.200 m²; DFB, 10.000 m²) oder Eschborn (Randstad Deutschland, 14.800 m²; Deutsche Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit, 10.600 m²).

➤ VIER BRANCHENGRUPPEN MIT ZWEISTELLIGEN BEITRÄGEN

Überproportional zum sehr guten Umsatz beigetragen haben die Banken und Finanzdienstleister als Frankfurter Leitbranche die sich mit einem Anteil von 28,5 % klar an die Spitze setzen, was nicht zuletzt auf den Großabschluss der DekaBank zurückzuführen ist. Auf Rang zwei folgen die traditionell starken Beratungsgesellschaften mit 13,5 %, die sich damit vor den sonstigen Dienstleistungen (gut 11 %) platzieren. Vervollständigt wird die Gruppe mit zweistelligen Umsatzbeiträgen von der öffentlichen Verwaltung mit gut 10 %. Aber auch die weiter expansiven Coworking-Anbieter (8,5 %) sowie die IoT-Technologien (gut 7 %) tragen in nicht unerheblichem Umfang zum Ergebnis bei.

➤ LEERSTAND WEITER RÜCKLÄUFIG

Die gute Nachfrage der letzten Jahre spiegelt sich auch in der Leerstandsentwicklung wider. Der seit längerem zu beobachtende Rückgang hat sich auch in den letzten zwölf Monaten fortgesetzt, und mit 1,09 Mio. m² liegt das Volumen aktuell um knapp 15 % niedriger als vor einem Jahr. Noch deutlicher wurde das Segment der modernen Leerstände abgebaut, das sich nur noch auf 484.000 m² beläuft (-21 %). Damit verfügen nur rund 44 % der GesamtLeerstände über eine von den Nutzern bevorzugte Qualität. Demzufolge ist die Leerstandsrate im gesamten Marktgebiet auf 7,1 % gesunken. Kernproblem des Frankfurter Marktes bleibt aber das knappe Angebot in den zentralen Lagen, was in einer Leerstandsquote von lediglich 3,4 % im CBD zum Ausdruck kommt.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
4.4	DekaBank	46.200
4.6	Randstad Deutschland	14.800
4.6	Deutsche Gesellschaft für int. Zusammenarbeit	10.600
4.4	Deutscher Fußball-Bund	10.000
1.3	Regus	6.900
4.4	Stadtentwässerung Frankfurt	6.100

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2018	1. Hj. 2019	Trend Restjahr
Flächenumsatz	273.000 m ²	281.000 m ²	➔
Leerstand	1.279.000 m ²	1.094.000 m ²	➘
Flächen im Bau (gesamt)	592.000 m ²	638.000 m ²	➔
Flächen im Bau (verfügbar)	294.000 m ²	318.000 m ²	➘
Höchstmietpreis	43,00 €/m ²	44,00 €/m ²	➔

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

Kennzahlen 1. Halbjahr 2019

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)		Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 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		23.100		14.800	14.400	3.000	267.800	143.200	158.000	24.000
1.2 Westend	42,00		20.000		38.000	16.100	2.500	7.000	4.900	42.900	5.000
1.3 Innenstadt	38,00		49.000		72.000	41.300	9.300	139.200	58.200	130.200	110.000
1.4 Hauptbahnhof	21,50		3.600		8.500	700	0	51.500	1.500	10.000	0
2 Cityrand	20,00 - 22,00		17.500		115.200	64.200	200	33.700	14.900	130.100	65.600
3 Stadtrand	12,60 - 17,00		11.900		156.200	67.300	1.500	21.300	21.300	177.500	47.400
4 Nebenlagen	11,00 - 28,00		143.900		453.300	217.000	25.500	109.500	72.000	525.300	482.000
Summe Frankfurt			269.000		858.000	421.000	42.000	630.000	316.000	1.174.000	734.000
5 Peripherie	11,00 - 16,50		12.000		236.000	63.000	1.000	8.000	2.000	238.000	489.000
Total			281.000		1.094.000	484.000	43.000	638.000	318.000	1.412.000	1.223.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			264.000		782.000	388.000	40.000	622.000	310.000	1.092.000	702.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2019

* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 35 %.
 ** Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

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: 30.06.2019

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

BAUTÄTIGKEIT AUF HOHEM NIVEAU

Das rückläufige Angebot in den zentralen, von den Mietern präferierten Lagen, hat die Bautätigkeit ansteigen lassen. Dieser Trend hat sich auch im letzten Jahr fortgesetzt. Mit 638.000 m² liegt das Volumen knapp 8 % über dem Vorjahreswert und erreicht auch im langjährigen Vergleich ein hohes Niveau. Rund die Hälfte hiervon ist aber bereits vorvermietet oder von Eigennutzern belegt. Von den verfügbaren Flächen befinden sich rund 70 % in den City- und Cityrandlagen, also den Zonen mit der stärksten Nachfrage.

MIETEN ZIEHEN WEITER AN

Die starke Nachfrage schlägt sich schon seit längerem in steigenden Mieten nieder. Im Jahresvergleich hat die Spitzenmiete rund 2 % auf 44 €/m² zugelegt. Noch deutlicher ging es für die Durchschnittsmiete nach oben, die bei 19,90 €/m² und damit 9 % über dem Vorjahresniveau notiert.

PERSPEKTIVEN

Nach dem dynamischen zweiten Quartal zeichnet sich aus heutiger Sicht auch für die zweite Jahreshälfte ein ähnlich lebhaftes Marktgeschehen ab. Ausgehend von vorliegenden Gesuchen und in Verhandlung befindlichen Abschlüssen spricht vieles dafür, dass der Frankfurter Büromarkt im Gesamtjahr erneut einen Flächenumsatz jenseits der 600.000 m² erzielen wird. Gleichzeitig dürften die Leerstände noch leicht sinken. Verantwortlich hierfür ist, dass deutlich über die Hälfte der Flächen im Bau erst nach Mitte 2020 fertiggestellt wird. Vor diesem Hintergrund sind auch weiter anziehende Mietpreisniveaus realistisch.