

## PRESSEMITTEILUNG

BNP Paribas Real Estate veröffentlicht Marktzahlen zum Büromarkt 2019

### **Büromarkt Frankfurt erneut mit hohem Flächenumsatz**

*Auch wenn der Frankfurter Büromarkt das hervorragende Vorjahresergebnis mit 635.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz knapp um rund 6 % verfehlte, kann er erneut auf ein erfolgreiches Jahr zurückblicken. Dies ergibt die Analyse von BNP Paribas Real Estate.*

Im engeren Marktgebiet (gif) wurde ein Umsatz von 537.000 m<sup>2</sup> erfasst, was einem Rückgang um 9 % entspricht. „Zur Einordnung des Gesamtergebnisses ist darauf hinzuweisen, dass es sich um den drittbesten Wert der letzten zehn Jahre handelt und der Schnitt um 13 % übertroffen wurde. Vor allem das letzte Quartal 2019 zeigte sich bärenstark. Der Umsatz von 238.000 m<sup>2</sup> stellt das zweitbeste Ergebnis der letzten 15 Jahre dar und unterstreicht die grundsätzlich weiterhin sehr gute Nachfrage“, betont José Martínez, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Frankfurter Niederlassungsleiter. Im bundesweiten Vergleich belegt die Bankenmetropole hinter Berlin und München den dritten Platz. Zu den bedeutendsten Verträgen gehörten unter anderem ein Abschluss der DEKA Bank in Niederrad über rund 46.000 m<sup>2</sup> sowie der ING-DiBa in der Innenstadt über gut 30.000 m<sup>2</sup>.

Auf die Citylagen entfallen 257.000 m<sup>2</sup> womit sie 41 % und damit den Löwenanteil zum Resultat beitragen. Allerdings liegt dieser Wert 6 Prozentpunkte unter dem langjährigen Schnitt. Im Gegensatz dazu erreichen die Nebenlagen mit knapp einem Drittel des Umsatzes ein Ergebnis, das 8 Prozentpunkte über dem üblichen Anteil liegt. Hierzu beigetragen haben nicht zuletzt einige Großabschlüsse, wie der erwähnte Abschluss der DEKA Bank sowie in Eschborn zwei Verträge von Randstad Deutschland (knapp 15.000 m<sup>2</sup>) und der Deutschen Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit mit 10.600 m<sup>2</sup>.

Einen wesentlichen Beitrag zum Gesamtumsatz leisteten Großabschlüsse ab 10.000 m<sup>2</sup>: Sie steuerten über 29 % bei und übertreffen damit ihren langjährigen Durchschnittswert um über 6 Prozentpunkte. Demgegenüber hatten vor allem mittelgroße Anmietungen, zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup> erhebliche



## PRESSEMITTEILUNG

relative Einbußen zu verzeichnen und kommen lediglich auf einen Anteil von gut 7 %. Alle übrigen Größenklassen ab 200 m<sup>2</sup> liegen jeweils zwischen 11 % und 18 % und erzielen damit Umsatzbeiträge, die sich in etwa im langjährigen Durchschnitt bewegen.

### **Finanzbranche mit starker Nachfrage, Leerstand nur noch knapp über 1 Mio. m<sup>2</sup>**

Trotz der für viele Banken weiterhin schwierigen Situation im momentanen Zinsumfeld ertragreiche Geschäftsmodelle zu etablieren, trugen Banken und Finanzdienstleister mit Abstand am meisten zum guten Flächenumsatz bei und zeichnen für gut ein Viertel des Ergebnisses verantwortlich. Neben den bereits genannten Vermietungen tätigten beispielsweise auch die Deutsche Bundesbank, BNP Paribas und die landwirtschaftliche Rentenbank größere Abschlüsse. Auf Platz zwei folgen die in Frankfurt traditionell ebenfalls wichtigen Beratungsgesellschaften (gut 13 %) . Zweistellige Umsatzbeiträge erzielen außerdem noch die öffentliche Verwaltung (12 %) sowie die sonstigen Dienstleistungen (10 %). Der Anteil der wachstumsstarken Coworking-Branche liegt bei 6 % und damit etwas niedriger als im Vorjahr.

Der Leerstandsabbau hat sich auch 2019 mit unveränderter Dynamik fortgesetzt. Mit knapp 1,05 Mio. m<sup>2</sup>, was einem Rückgang um gut 8 % entspricht, liegt er nur noch knapp über der 1-Mio.-m<sup>2</sup>-Marke. Auch das unter Nachfragegesichtspunkten wichtigste Segment der modernen Leerstände hat sich um 4 % verringert. Mit 477.000 m<sup>2</sup> verfügt nicht einmal mehr die Hälfte des Leerstands über die von den Mietern präferierte Ausstattungsqualität. Als Ergebnis ist die Leerstandsquote im Gesamtmarkt auf 6,8 % gesunken. Im engeren Marktgebiet (gif) beläuft sie sich auf 6,5 %. Vor allem in den zentralen Lagen des CBD reicht das Angebot, vor allem an großflächigen, modernen Büroflächen, teilweise nicht mehr aus, was sich auch in der auf 3,2 % gesunkenen Leerstandsrate in den City-Zonen eindrucksvoll widerspiegelt.

Die starke Nachfrage und die guten Flächenumsätze der letzten Jahre haben nicht nur die Leerstände deutlich sinken lassen, sondern in der Konsequenz auch zu einer steigenden Bautätigkeit geführt. Auch im letzten Jahr hat sie noch einmal um 7 % zugelegt, sodass sich aktuell 630.000 m<sup>2</sup> im Bau befinden. Auch die davon noch zur Verfügung stehenden Flächen sind um 8 % auf 330.000 m<sup>2</sup> gestiegen, was rund der Hälfte des gesamten Bauvolumens entspricht. Damit liegt die Bautätigkeit nicht mehr weit von den



## PRESSEMITTEILUNG

Höchstständen um die Jahrtausendwende entfernt. Dass sich die Angebots- und Nachfragerelation heute allerdings komplett anders darstellt, zeigt sich daran, dass das insgesamt verfügbare Angebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) mit knapp 1,4 Mio. m<sup>2</sup> den niedrigsten Stand seit 2001 aufweist.

### **Mieten erwartungsgemäß weiter gestiegen**

Wie an den anderen großen deutschen Standorten haben sich 2019 die Mietpreisanstiege auch in Frankfurt fortgesetzt. Neben der guten Nachfrage bei gleichzeitig rückläufigem Angebot kommen darin auch die in den letzten Jahren gestiegenen Grundstückspreise und Baukosten zum Ausdruck. Die Spitzenmiete hat im Vorjahresvergleich um gut 2 % auf 45 €/m<sup>2</sup> zugelegt und erreicht damit den höchsten Wert seit fast 20 Jahren. Deutlich stärker, um fast 9 %, angezogen hat die Durchschnittsmiete. Mit 19,90 €/m<sup>2</sup> liegt sie nur noch knapp unter der 20-€-Schwelle und ist auf dem Weg zu einer neuen Bestmarke. Bemerkenswert ist vor allem, dass sowohl die jeweiligen Höchst- als auch die Durchschnittsmieten in nahezu allen Büromarktzonen zugelegt haben, wodurch unterstrichen wird, dass es sich bei den Mietpreisanstiegen aufgrund der skizzierten Rahmenbedingungen um einen grundsätzlichen und nachhaltigen Trend handelt.

„Die Rahmenbedingungen für die deutschen Büromärkte stellen sich auch für das laufende Jahr überwiegend positiv dar. Eine sich insgesamt aufhellende Konjunkturentwicklung und die weiterhin stabile Arbeitsmarktentwicklung sollten die Nachfrage grundsätzlich stützen und auf einem hohen Niveau halten. Dies gilt uneingeschränkt auch für den Frankfurter Markt. Nichtsdestotrotz ist eine Prognose gerade in Frankfurt weiterhin schwierig, da sich die Nachfrage im Zusammenhang mit einem Vollzug des Brexits verändern kann. Aus heutiger Sicht erscheint ein Flächenumsatz leicht über dem zehnjährigen Durchschnitt und in einer Größenordnung zwischen 600.000 und 650.000 m<sup>2</sup> das wahrscheinlichste Szenario zu sein. Angebotsseitig besteht die Chance, dass 2020 die Marke von 1 Mio. m<sup>2</sup> bei den Leerständen unterschritten werden könnte. Parallel dazu sollte die Bautätigkeit noch einmal leicht anziehen. Gleichzeitig ist von weiter leicht steigenden Durchschnittsmieten auszugehen. Ob auch die Spitzenmiete noch Luft nach oben hat, bleibt abzuwarten“, so Riza Demirci, Geschäftsführer der BNP Paribas Real Estate GmbH und Frankfurter Niederlassungsleiter.



## PRESSEMITTEILUNG

Alle Pressemitteilungen finden Sie auch auf unserer Homepage [www.realestate.bnpparibas.de](http://www.realestate.bnpparibas.de)

### Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Mit 5.400 Mitarbeitern unterstützt das Unternehmen Eigentümer, Mieter, Investoren und die öffentliche Hand in ihren Projekten dank lokaler Expertise in 32 Ländern (eigene Standorte und Allianzpartner) in Europa, Nahost und Asien. BNP Paribas Real Estate erzielte 2018 einen Umsatz von 968 Mio. €. BNP Paribas Real Estate ist Teil der BNP Paribas Gruppe.

Weitere Informationen: [www.realestate.bnpparibas.com](http://www.realestate.bnpparibas.com)  
**Real Estate for a changing world**

### Über BNP Paribas in Deutschland

BNP Paribas ist eine führende europäische Bank mit internationaler Reichweite. In Deutschland ist die BNP Paribas Gruppe seit 1947 aktiv und hat sich mit 12 Geschäftseinheiten erfolgreich am Markt positioniert. Privatkunden, Unternehmen und institutionelle Kunden werden von rund 5.300 Mitarbeitern bundesweit in allen relevanten Wirtschaftsregionen betreut.

Weitere Informationen: [www.bnpparibas.de](http://www.bnpparibas.de)

### Pressekontakt:

**Chantal Schaum** – Tel: +49 (0)69-298 99-948, Mobil: +49 (0)174-903 85 77, [chantal.schaum@bnpparibas.com](mailto:chantal.schaum@bnpparibas.com)  
**Jessica Schnabel** – Tel: +49 (0)69-298 99-946, Mobil: +49 (0)173-968 60 86, [jessica.schnabel@bnpparibas.com](mailto:jessica.schnabel@bnpparibas.com)  
**Melanie Engel** – Tel: +49 (0)40-348 48-443, Mobil: +49 (0)151-117 615 50, [melanie.engel@bnpparibas.com](mailto:melanie.engel@bnpparibas.com)

