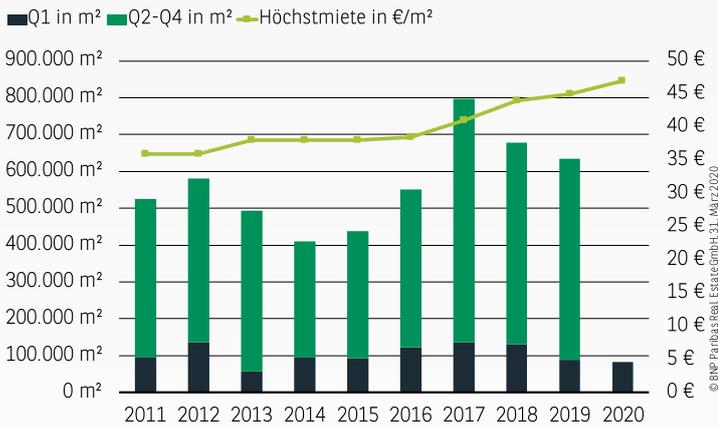




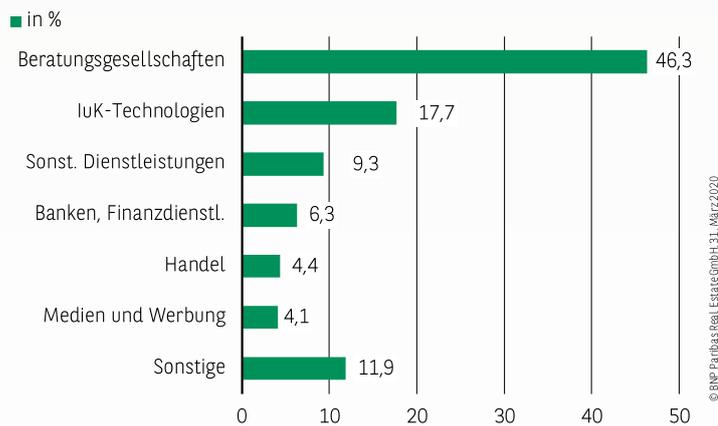
At a Glance **Q1 2020**

# BÜROMARKT FRANKFURT

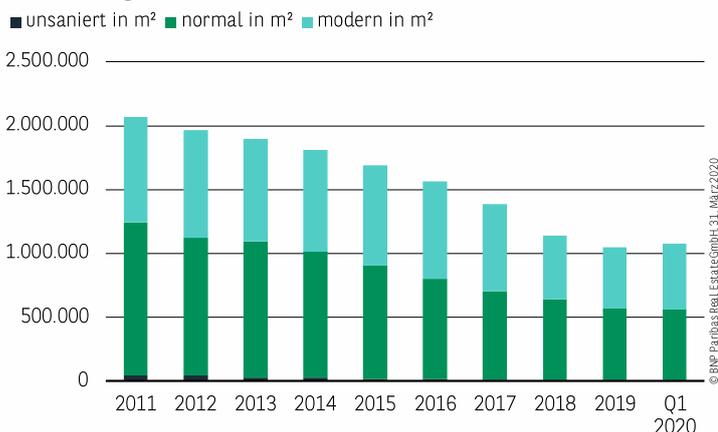
## Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



## Flächenumsatz nach Branchen Q1 2020



## Entwicklung des Leerstands



### ➤ GUTER JAHRESAUFTAKT

Der Frankfurter Büromarkt startet mit einem Flächenumsatz von 82.000 m² ins neue Jahr. Gegenüber dem Vorjahreswert entspricht dies einem Rückgang um knapp 8 %. Auch im enger gefassten gif-Gebiet wurde ein respektables Ergebnis registriert, das mit 76.000 m² sogar nur knapp 4 % niedriger liegt als 2019. Der entscheidende Grund für den leicht niedrigeren Umsatz ist darin zu sehen, dass im ersten Quartal bislang nur ein Großabschluss über 5.000 m² getätigt wurde. Im langjährigen Vergleich entfällt rund ein Drittel des Flächenumsatzes auf diese Größenklassen. Da sich diese Verträge aber in der Regel nicht gleichmäßig über das Jahr verteilen, kommt es gerade im ersten Quartal häufig zu größeren Umsatzunterschieden, die hierauf zurückzuführen sind. Im kleinteiligen und mittleren Marktsegment war dagegen eine lebhaftere Nachfrage zu beobachten. Rund 55 % des Resultats entfallen auf die Innenstadtlagen, wobei das Bankenviertel mit fast 24.000 m² (29 %) hervorsticht. Dazu beigetragen hat auch die bislang größte Anmietung von Freshfields Bruckhaus Deringer über 14.500 m². Größere Auswirkungen der Corona-Krise konnten im ersten Quartal bislang noch nicht beobachtet werden.

### ➤ BERATUNGSGESELLSCHAFTEN KLARE NUMMER EINS

Die traditionell starken Beratungsgesellschaften haben sich mit weitem Abstand an die Spitze gesetzt und tragen mit gut 46 % fast die Hälfte zum bisherigen Umsatz bei. Ihr Anteil fällt damit aktuell deutlich höher aus als im langjährigen Schnitt. Mitverantwortlich hierfür ist nicht zuletzt der angesprochene Mietvertrag von Freshfields. Auf Platz zwei finden sich mit knapp 18 % LuK-Unternehmen, wie Google Germany, die rund 4.600 m² im Bankenviertel angemietet haben. Vervollständigt wird das Führungstrio von der Sammelgruppe der sonstigen Dienstleistungen, die auf gut 9 % kommen. Auf die Frankfurter Leitbranche der Banken und Finanzdienstleister entfallen dagegen bislang nur ca. 6 %.

### ➤ LEERSTAND AUF STABLEM NIVEAU

Im Jahresvergleich hat sich der Leerstand kaum verändert und liegt im ersten Quartal bei knapp 1,08 Mio. m². Bezogen auf das gif-Gebiet beläuft sich das Volumen auf 767.000 m². Aufgrund von Projektfertigstellungen in den letzten Quartalen hat sich der moderne Leerstand um rund 10 % auf 514.000 m² erhöht. Trotzdem verfügt weniger als die Hälfte der Leerstände über einen von den Mietern präferierten Qualitätsstandard. Die Leerstandsquote liegt weiterhin bei 7,0 % im Marktgebiet und bei 6,7 % im gif-Gebiet. Dass gerade in den besonders nachgefragten Lagen das Angebot deutlich geringer ausfällt, zeigt sich daran, dass die Leerstandsrate im CBD mittlerweile auf 3,6 % gesunken ist.

**Bedeutende Vertragsabschlüsse**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
1.1	Freshfields Bruckhaus Deringer	14.500
1.1.	Google Germany	4.600
4.2	Concentrix	2.600
4.6	LG Electronics Deutschland	2.500
2.1	Schüller Plan Ingenieurgesellschaft mbH	1.600
1.3	OSD	1.600

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

**Trend wichtiger Marktindikatoren**

	Q1 2019	Q1 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	89.000 m <sup>2</sup>	82.000 m <sup>2</sup>	↘
Leerstand	1.080.000 m <sup>2</sup>	1.077.000 m <sup>2</sup>	↗
Flächen im Bau (gesamt)	659.000 m <sup>2</sup>	715.000 m <sup>2</sup>	→
Flächen im Bau (verfügbar)	342.000 m <sup>2</sup>	289.000 m <sup>2</sup>	→
Höchstmietpreis	44,00 €/m <sup>2</sup>	47,00 €/m <sup>2</sup>	↘

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

**Kennzahlen Q1 2020**

	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 2020	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	47,00		23.900	36.900	36.600	20.700	180.400	86.300	123.200	24.000
1.2 Westend	41,00		3.300	41.400	19.600	4.800	8.800	3.900	45.300	2.400
1.3 Innenstadt	37,00		15.000	79.200	54.900	11.500	177.000	66.500	145.700	79.600
1.4 Hauptbahnhof	24,00		2.600	12.500	2.200	0	50.000	0	12.500	39.000
2 Cityrand	20,00 - 22,50		12.800	89.700	42.000	5.400	18.100	13.100	102.800	70.700
3 Stadtrand	13,00 - 20,00		2.800	139.600	65.800	2.000	7.400	5.700	145.300	31.400
4 Nebenlagen	12,00 - 24,00		16.600	447.700	238.900	32.600	240.300	110.500	558.200	445.900
<b>Summe Frankfurt</b>			<b>77.000</b>	<b>847.000</b>	<b>460.000</b>	<b>77.000</b>	<b>682.000</b>	<b>286.000</b>	<b>1.133.000</b>	<b>693.000</b>
5 Peripherie	12,50 - 17,00		5.000	230.000	54.000	2.000	33.000	3.000	233.000	558.000
<b>Total</b>			<b>82.000</b>	<b>1.077.000</b>	<b>514.000</b>	<b>79.000</b>	<b>715.000</b>	<b>289.000</b>	<b>1.366.000</b>	<b>1.251.000</b>
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			76.000	767.000	429.000	74.000	682.000	286.000	1.053.000	652.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2020

\* 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: 31.03.2020

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)

**➤ VERFÜGBARE FLÄCHEN IM BAU RÜCKLÄUFIG**

Das Bauvolumen insgesamt hat sich in den letzten zwölf Monaten noch einmal leicht um gut 8 % erhöht und beläuft sich aktuell auf 715.000 m<sup>2</sup>. Auf dem Vermietungsmarkt sieht die wichtige Kennziffer der noch zur Verfügung stehenden Flächen anders aus: Diese haben sich um 15,5 % auf 289.000 m<sup>2</sup> verringert, was nur noch rund 40 % des Gesamtvolumens entspricht. Die übrigen Flächen sind bereits vorvermietet oder entfallen auf Eigennutzer.

**➤ MIETPREISENTWICKLUNG IM ERSTEN QUARTAL**

Die Mietentwicklung im ersten Quartal wurde in weiten Teilen noch nicht durch die Corona-Krise beeinflusst. Da viele, vor allem größere Verträge, bereits länger verhandelt wurden und kurz vor Abschluss standen, sind die Mieten weiter gestiegen. Die Spitzenmiete liegt demzufolge bei 47 €/m<sup>2</sup> und die Durchschnittsmiete bei 20,30 €/m<sup>2</sup>.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Da weite Teile der Wirtschaft unter den Auswirkungen der Corona-Krise leiden, dürften Mietgesuche und Investitionen teilweise verschoben werden. Vor diesem Hintergrund ist mit einem niedrigeren Flächenumsatz zu rechnen als 2019. Wie hoch die Veränderung ausfallen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt aber noch nicht seriös vorherzusagen. Gleiches gilt für die Mietentwicklung, auch wenn hier aufgrund des im langjährigen Vergleichs relativ geringen Angebots deutliche Rückgänge eher unwahrscheinlich sind.