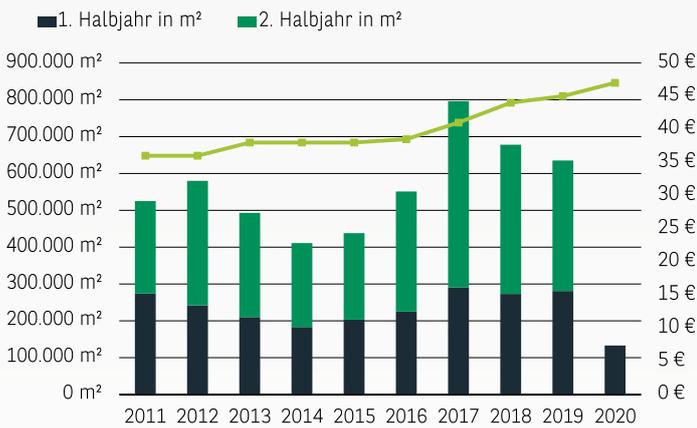




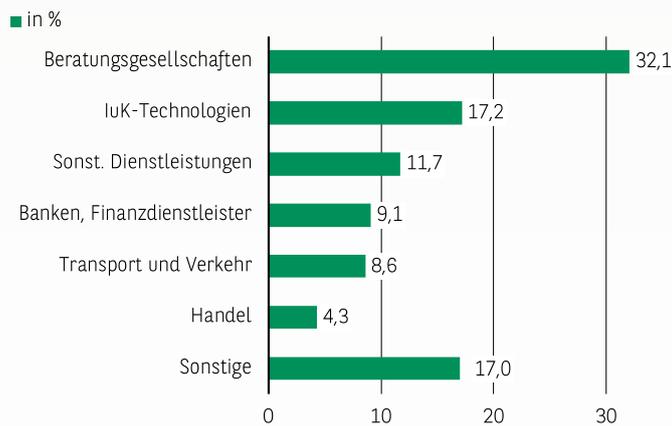
At a Glance **Q2 2020**

BÜROMARKT FRANKFURT

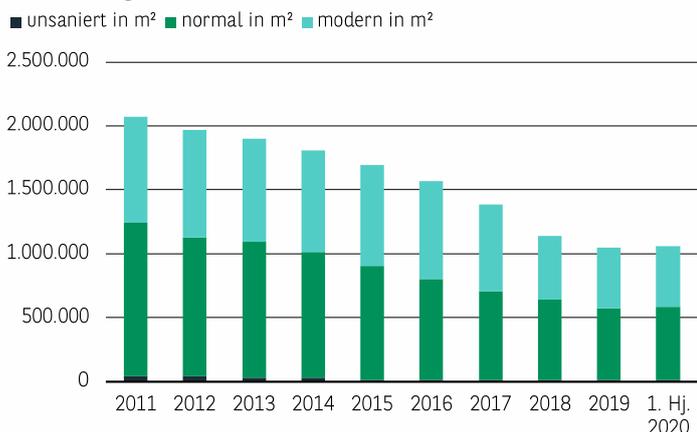
Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten



Flächenumsatz nach Branchen 1. Halbjahr 2020



Entwicklung des Leerstands



➤ SCHWACHES ERSTES HALBJAHR - CORONA-EFFEKT SPÜRBAR

Mit 133.000 m² verzeichnete der Frankfurter Büromarkt im ersten Halbjahr einen sehr geringen Umsatz, der gleichzeitig das schwächste Ergebnis der letzten 20 Jahre darstellt. Auch im enger gefassten gif-Gebiet fiel der Umsatz mit 122.000 m² um über die Hälfte niedriger aus als im Vorjahreszeitraum. Einen ähnlich deutlichen Rückgang verzeichnete im bundesweiten Vergleich lediglich Hamburg. Vor allem das zweite Quartal blieb mit 51.000 m² Umsatz deutlich hinter den üblichen Werten zurück. Nach den stark gestiegenen Infektionszahlen, dem bundesweiten Lockdown mit Kontaktverbot und der sich abzeichnenden Rezession in 2020, haben in Frankfurt, wie auch in allen anderen Standorten, viele Unternehmen ihre geplanten Anmietungen entweder für unbestimmte Zeit auf Eis gelegt oder, was überwiegend der Fall ist, verschoben. Hinzukommt ein außergewöhnlich niedriger Anteil von Großabschlüssen über 10.000 m², der mit 11 % nur halb so hoch ausfällt wie im langjährigen Schnitt. Bislang konnte in diesem Marktsegment nur der Mietvertrag von Freshfields Bruckhaus Deringer über 14.500 m² im Bankenviertel registriert werden.

➤ UNGEWÖHNLICHE BRANCHENVERTEILUNG

Die Frankfurter Leitbranche der Banken und Finanzdienstleister, die im Schnitt über ein Fünftel zum Umsatz beiträgt, kommt im ersten Halbjahr lediglich auf 9 % und landet damit nur auf Platz vier. Allerdings zeichnet sich bereits heute ab, dass sich dieser Anteil im Jahresverlauf erhöhen wird. An die Spitze gesetzt haben sich demgegenüber Beratungsgesellschaften, die angeführt von der Freshfields Anmietung knapp ein Drittel des Flächenumsatzes beisteuern. Auf Platz zwei folgen luK-Unternehmen mit gut 17 %. Vervollständigt wird das Podium von der Sammelgruppe der Sonstigen Dienstleistungen, die auf knapp 12 % kommt.

➤ LEERSTAND TROTZ SCHWACHER NACHFRAGE STABIL

Die erfreuliche Nachricht ist, dass der Leerstand sich trotz der Corona bedingt sehr schwachen Nachfrage im zweiten Quartal kaum verändert hat. Seit Jahresanfang 2020 hat sich das Gesamtvolumen lediglich um 1 % auf knapp 1,06 Mio. m² erhöht. In dem aus Mietersicht stark nachgefragten Teilsegment der Leerstände mit moderner Flächenqualität zeigt sich das Angebot mit 479.000 m² sogar stabil. Lediglich 45 % des Gesamt leerstandes verfügen damit über die von den Nutzern präferierte Qualität. Diese im Vergleich zur Finanzkrise komplett andere Angebotssituation spiegelt sich auch in der weiter gesunkenen Leerstandsquote von 6,9 % wider. Im gif-Gebiet liegt sie bei 6,6 % und im besonders nachgefragten CBD werden nur noch 2,8 % notiert.

Bedeutende Vertragsabschlüsse

BMZ	Unternehmen	m ²
1.1	Freshfields Bruckhaus Deringer	14.500
1.1	Google Germany	4.600
3.2	Schwab Versand	3.800
1.1	Patrizia	3.200
1.2	Natixis Pfandbriefbank	3.100
4.6	DB Energie	2.900

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

WEITERHIN HOHER VORVERMIETUNGSANTEIL

Die in den letzten Jahren deutlich gestiegene Bautätigkeit hat sich mittlerweile stabilisiert. Im ersten Halbjahr hat sie zwar leicht um 8 % auf 715.000 m² angezogen, im zweiten Quartal zeigte sie sich aber unverändert. Ähnlich sieht es bei den hiervon dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen aus, die seit Anfang 2020 lediglich um 3 % zugelegt haben. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass rund 60 % des Bauvolumens bereits vorvermietet sind oder von Eigennutzern belegt werden.

KEINE VERÄNDERUNG BEI DEN MIETPREISNIVEAUS

Trotz der spürbar rückläufigen Nachfrage zeigen sich die Mietpreinsniveaus aufgrund des unverändert geringen Angebots stabil. Die Spitzenmiete liegt damit nach wie vor bei 47 €/m² und die Durchschnittsmiete bewegt sich mit aktuell 20,70 €/m² auf einem vergleichbaren Niveau wie etwa im ersten Quartal.

Trend wichtiger Marktindikatoren

	1. Hj. 2019	1. Hj. 2020	Trend Restjahr
Flächenumsatz	281.000 m ²	133.000 m ²	↗
Leerstand	1.094.000 m ²	1.060.000 m ²	→
Flächen im Bau (gesamt)	638.000 m ²	715.000 m ²	→
Flächen im Bau (verfügbar)	318.000 m ²	290.000 m ²	↘
Höchstmietpreis	44,00 €/m ²	47,00 €/m ²	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

PERSPEKTIVEN

Zwar werden die Nachwirkungen des Lockdowns und die absehbare Rezession auch im zweiten Halbjahr noch spürbar sein, allerdings zeichnet sich mittlerweile wieder eine sukzessive Normalisierung und damit auch Belebung der Nachfrage ab, was auch durch verschiedene bereits Anfang Juli unterschriebene, größere Abschlüsse belegt wird. Trotzdem ist für das Gesamtjahr ein spürbar schwächeres Ergebnis als 2019 zu erwarten. Da das Angebot trotz leicht steigender Leerstände auf einem niedrigen Niveau bleiben dürfte, ist in den nächsten Quartalen tendenziell auch von weiter stabilen Mietpreinsniveaus auszugehen.

Kennzahlen 1. Halbjahr 2020

	Höchstmiete* (€/m ²)		Flächenumsatz (m ²)	Leerstand (m ²)			Flächen im Bau (m ²)		Flächenangebot (m ²)	
	von	bis	1. Halbjahr 2020	gesamt	modern	davon Erstbezug	gesamt	verfügbar	verfügbar	projektiert
	1	2	3	4	5	6	7	8 = (3 + 7)	9	
Büromarktzonen**										
1 City										
1.1 Bankenviertel		47,00	27.100	50.200	50.200	21.000	148.300	87.500	137.700	24.000
1.2 Westend		41,00	8.600	46.400	25.500	4.800	9.000	3.700	50.100	3.300
1.3 Innenstadt		37,00	22.500	87.100	60.100	11.300	205.800	63.400	150.500	79.600
1.4 Hauptbahnhof		24,00	4.600	11.400	1.400	0	50.000	0	11.400	29.000
2 Cityrand	20,00 -	23,00	19.200	88.800	47.500	6.900	18.200	13.100	101.900	74.900
3 Stadtrand	13,00 -	20,00	14.900	86.600	11.200	1.500	7.300	6.000	92.600	31.400
4 Nebenlagen	12,00 -	24,00	27.100	457.500	226.100	41.900	230.400	97.300	554.800	464.800
Summe Frankfurt			124.000	828.000	422.000	87.400	669.000	271.000	1.099.000	707.000
5 Peripherie	12,50 -	17,00	9.000	232.000	57.000	1.000	46.000	19.000	251.000	542.000
Total			133.000	1.060.000	479.000	88.400	715.000	290.000	1.350.000	1.249.000
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			122.000	748.000	391.000	84.300	669.000	271.000	1.019.000	667.000

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. Juni 2020

* 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 Speicherung 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: 30.06.2020

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