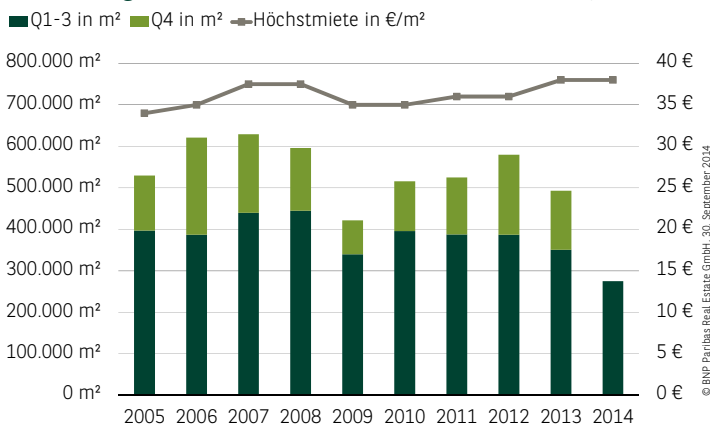


*At a Glance*

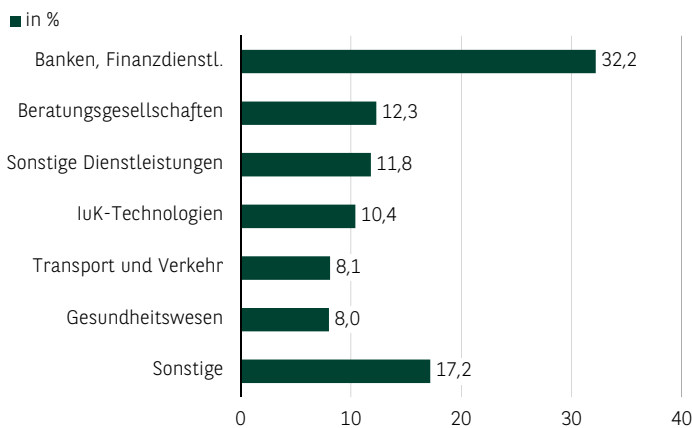
# BÜROMARKT FRANKFURT

## Q3 2014

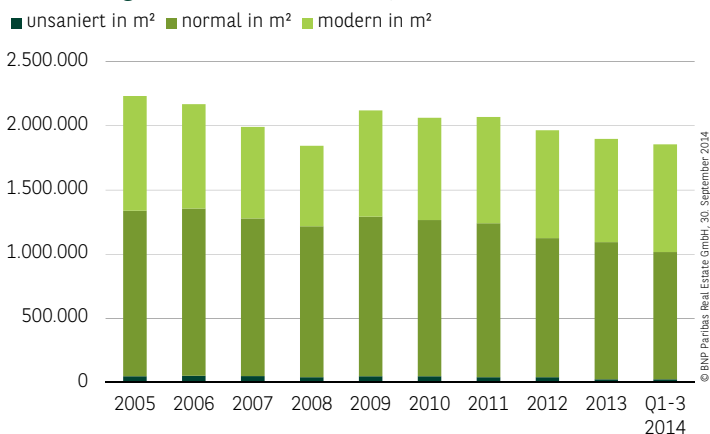
### Entwicklung Flächenumsatz und Höchstmieten in Frankfurt



### Flächenumsatz nach Branchen in Frankfurt Q3 2014



### Entwicklung des Leerstands in Frankfurt



### SPÜRBAR RÜCKLÄUFIGER FLÄCHENUMSATZ

Das ruhige Marktgeschehen des ersten Halbjahres mit rückläufigen Flächenumsätzen hat sich auch im dritten Quartal fortgesetzt. Mit einem Ergebnis von 275.000 m<sup>2</sup> im gesamten Marktgebiet wurde das Vorjahresresultat um knapp 22 % verfehlt. Auch im enger gefassten gif-Gebiet fiel der Umsatz mit 250.000 m<sup>2</sup> deutlich niedriger aus (-21 %). Damit verzeichnet der Frankfurter Büromarkt nach neun Monaten den schwächsten Flächenumsatz der letzten zehn Jahre. Verantwortlich hierfür ist in erster Linie der für Frankfurter Verhältnisse ausgesprochen geringe Anteil größerer Abschlüsse über 5.000 m<sup>2</sup>. Eine Ursache ist dabei in längeren Entscheidungsprozessen der Unternehmen zu sehen, die nicht zuletzt aus der Stimmungseintrübung und verringerten Wachstumsprognose der Gesamtwirtschaft resultieren, die so Anfang des Jahres nicht absehbar war. Zwar werden einige dieser verschobenen Verträge im letzten Quartal voraussichtlich abgeschlossen, der Rückgang des Flächenumsatzes im bisherigen Jahresverlauf dürfte damit aber nicht mehr aufzuholen sein.

### BISLANG KAUM GROSSVERTRÄGE

In den beiden oberen Größenklassen zwischen 5.000 und 10.000 m<sup>2</sup> sowie über 10.000 m<sup>2</sup> wurden bisher nur ein bzw. zwei Vertragsabschlüsse registriert. Allein aufgrund dieser für Frankfurt ungewöhnlichen Situation hat sich der Flächenumsatz im Vergleich zum Vorjahr um rund 71.000 m<sup>2</sup> verringert, wodurch sich über 90 % des Rückgangs beim Gesamtergebnis erklären lassen. In den übrigen Kategorien waren dagegen teilweise leichtere Einbußen, wie in den Segmenten bis 1.000 m<sup>2</sup>, zu verzeichnen, denen aber auch Zuwächse gegenüberstanden. So trugen Abschlüsse zwischen 1.000 und 2.000 m<sup>2</sup> absolut betrachtet über ein Viertel mehr zum Umsatz bei als im Vorjahreszeitraum.

### LEERSTAND NIMMT WEITER AB

Trotz des moderaten Flächenumsatzes nimmt der Leerstand in Frankfurt weiter ab. Seit Mitte 2014 hat er sich um fast 3 % verringert und liegt aktuell bei knapp 1,86 Mio. m<sup>2</sup>. Damit bewegt er sich wieder auf dem gleichen Niveau wie 2008. Auch im aus Marktsicht wichtigsten Segment der modernen Leerstände war die gleiche Entwicklung zu beobachten, die sogar noch etwas stärker ausfiel. Mit einem Volumen von rund 839.000 m<sup>2</sup> stellen sie damit rund 45 % des Gesamt leerstands. Die Leerstandsquote im gesamten Marktgebiet beläuft sich auf 11,8 %. Im enger gefassten gif-Gebiet ist aktuell eine Leerstandsrate von 12,5 % zu verzeichnen.



**Bedeutende Vertragsabschlüsse in Frankfurt**

BMZ	Unternehmen	m <sup>2</sup>
1.1	Deutsche Bank AG	32.000
1.1	Deutsche Bundesbank	15.400
2	KfW Kreditanstalt für Wiederaufbau	7.300
2	FOM Hochschule für Ökonomie & Management	5.000
1.2	China Construction Bank NL Frankfurt	4.000
2	MainFirst Bank AG	3.500

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2014

**Trend wichtiger Marktindikatoren in Frankfurt**

	Q1-3 2013	Q1-3 2014	Trend Restjahr
Flächenumsatz	351.000 m <sup>2</sup>	275.000 m <sup>2</sup>	↗
Leerstand	1.928.000 m <sup>2</sup>	1.856.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (gesamt)	462.000 m <sup>2</sup>	381.000 m <sup>2</sup>	↘
Flächen im Bau (verfügbar)	122.000 m <sup>2</sup>	96.000 m <sup>2</sup>	↘
Höchstmietpreis	38,00 €/m <sup>2</sup>	38,00 €/m <sup>2</sup>	→

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2014

**Kennzahlen Frankfurt Q3 2014**

	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	Q1-3 2014	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		38,00	61.800	88.200	64.200	12.800	72.700	40.000	128.200	265.800
1.2 Westend		37,00	26.100	97.300	53.300	7.500	18.400	3.800	101.100	26.600
1.3 Innenstadt		35,00	46.300	254.800	175.200	54.400	47.300	29.600	284.400	345.500
1.4 Hauptbahnhof		17,00	13.900	40.300	3.400	0	30.000	0	40.300	5.400
2 Cityrand	16,00 -	17,50	42.300	188.700	111.800	10.900	175.100	22.100	210.800	182.600
3 Stadtrand	11,00 -	15,50	14.100	227.100	53.900	10.200	6.000	0	227.100	246.300
4 Nebenlagen	11,90 -	28,00	49.500	687.600	329.200	57.200	6.500	500	688.100	476.800
<b>Summe</b>			<b>254.000</b>	<b>1.584.000</b>	<b>791.000</b>	<b>153.000</b>	<b>356.000</b>	<b>96.000</b>	<b>1.680.000</b>	<b>1.549.000</b>
5 Peripherie	9,50 -	15,00	21.000	272.000	48.000	11.000	25.000	0	272.000	426.000
<b>Total</b>			<b>275.000</b>	<b>1.856.000</b>	<b>839.000</b>	<b>164.000</b>	<b>381.000</b>	<b>96.000</b>	<b>1.952.000</b>	<b>1.975.000</b>
Nachrichtlich: gif-Marktgebiet			250.000	1.465.000	731.000	150.000	350.000	96.000	1.561.000	1.473.000

\* Der Höchstmietpreis umfasst nur ein Marktsegment von jeweils 3-5 %.  
 \* Die entsprechende Büromarktzonenkarte finden Sie auf unserer Website unter „Research“.

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 30. September 2014

**➤ FLÄCHEN IM BAU NEHMEN AB**

Auch die zweite Angebotskomponente, die Flächen im Bau, nimmt spürbar ab. Innerhalb von zwölf Monaten hat sie sich um knapp 18 % auf 381.000 m<sup>2</sup> reduziert. Noch deutlicher fiel der Abbau der hiervon dem Vermietungsmarkt noch zur Verfügung stehenden Flächen aus, die im gleichen Zeitraum um gut 21 % auf 96.000 m<sup>2</sup> gesunken sind. Das ist einer der niedrigsten Werte der letzten 20 Jahre. Damit sind nur 25 % der Flächen im Bau noch nicht vergeben, was im bundesweiten Vergleich einer der niedrigsten Anteile ist. Das insgesamt verfügbare Angebot (Leerstand + verfügbare Flächen im Bau) hat sich vor diesem Hintergrund ebenfalls um knapp 5 % verringert.

**➤ SPITZENMIETE UNVERÄNDERT**

Die Spitzenmiete ist im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stabil geblieben und liegt weiterhin bei 38,00 €/m<sup>2</sup>. Teuerste Büro-marktzone bleibt das Bankenviertel, dicht gefolgt vom Westend, wo eine Höchstmiete von 37,00 €/m<sup>2</sup> anzusetzen ist.

**➤ PERSPEKTIVEN**

Aufgrund des bislang eher schwachen Ergebnisses dürfte auch der Flächenumsatz des Gesamtjahres spürbar hinter dem Vorjahresresultat zurückbleiben. Auch wenn sich für die kommenden drei Monate ein deutlich höherer Umsatz abzeichnet als in den Vorquartalen, erscheint lediglich ein Gesamtergebnis zwischen 400.000 m<sup>2</sup> und 450.000 m<sup>2</sup> realistisch. Aufgrund der geringen Bautätigkeit sowie der anhaltenden Umwidmung von Büro- in Wohnflächen, wird sich der Leerstand voraussichtlich weiter reduzieren. Die Spitzenmiete sollte in der nächsten Zeit auf dem erreichten Niveau konstant bleiben.

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.

