

# PRESSSEMITEILUNG

1. November 2017

## Frankfurter Büroimmobilienmarkt erreicht durch Brexit-Pläne der Banken neue Rekorde

**Frankfurt am Main** – Nachfrage und Spitzenmieten bei Büroimmobilien in Frankfurt erreichen neue Rekordhöhen. Das zeigen Analysen der führenden Immobilienunternehmen und -investoren. Gleichzeitig ist der Leerstand so gering wie seit Jahren nicht mehr. Fast 16 Monate nach dem Brexit-Referendum spiegelt die Entwicklung des Frankfurter Büromarktes klar die Beliebtheit des Finanzplatzes unter Banken, die Großbritannien verlassen oder zumindest wichtige Teile der Geschäftstätigkeit an den Main verlagern. In den nächsten vier Jahren erwartet Frankfurt Main Finance die Verlagerung von 10.000 Arbeitsplätzen von London nach Frankfurt. Zahlreiche Bauprojekte werden die damit einhergehende Nachfrage nach hochwertigen Büroflächen decken.

Die steigende Nachfrage stärkt das Investorenvertrauen: Analysten berichten von einem bemerkenswerten Anstieg des Transaktionsvolumens im Vergleich zu 2016. Unternehmen sind außerdem auf der Suche nach größeren zusammenhängenden Büroflächen von mehr als 10.000 qm<sup>2</sup>, um die Geschäfts- und Personalverlagerung stemmen zu können. Trotz zunehmender Nachfrage und steigender Höchstmieten bleibt der Finanzplatz Frankfurt im Vergleich zu anderen europäischen Finanzzentren preisgünstig.

Diese Entwicklungen diskutieren die Niederlassungsleiter des Frankfurt Main Finance-Mitgliedes BNP Paribas Real Estate José Martinez und Oliver Barth. Zusätzliche Einschätzungen geben Immobilienexperten von KGAL, Savills Investment Management und Jones Lang LaSalle (JLL).

### **José Martinez und Oliver Barth, beide Geschäftsführer und Frankfurter Niederlassungsleiter der BNP Paribas Real Estate GmbH**

Der Frankfurter Büromarkt gibt weiter Gas. Mit 477.000 m<sup>2</sup> wurde das beste Ergebnis der letzten 15 Jahre aufgestellt. Mit dem herausragenden Resultat belegt die Mainmetropole hinter Berlin und München den dritten Platz. Bemerkenswert ist, dass sich die Nachfrage relativ gleichmäßig über alle Größenklassen und Marktsegmente verteilt, dies unterstreicht die breite Nachfragebasis. Besonders erfreulich: Endlich

sind auch wieder mehrere Großdeals mit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> am Flächenumsatz beteiligt. In den vergangenen Jahren mangelte es an großen Abschlüssen, aktuell liegt ihr Anteil bei 20 %. Einen der größten Verträge schloss die Helaba in Kaiserlei mit rund 27.500 m<sup>2</sup> ab.

Die Angebotssituation spiegelt die gute Nachfrage der letzten zwei Jahre wider: Aktuell stehen 1,51 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche leer, das sind 10 % weniger als im dritten Quartal 2016. Aber: Nur etwa die Hälfte davon, also 749.000 m<sup>2</sup>, verfügen über die von den Nutzern präferierte hochwertige, moderne Ausstattung. Im gesamten Marktgebiet hat die Leerstandsquote mit 9,8 % die 10-%-Schwelle mittlerweile nach unten durchbrochen. Wie groß der Einfluss des Brexit auf die weitere Entwicklung des Frankfurter Gewerbeimmobilienmarkts sein wird, ist noch nicht abzusehen. Fakt ist: Der Brexit ist auf dem Frankfurter Markt spürbar, dominiert ihn aber nicht. BNP Paribas Real Estate ist in ersten, guten und vielversprechenden Gesprächen mit potenziellen Zuzüglern. Dass sich etwas tut, zeigen auch die Deals von Morgan Stanley oder Goldman Sachs, die sich bereits größere Büroflächen in Frankfurt gesichert haben. Sollten auf einmal alle aktuellen Gesuche im Markt und die Unterschriften von Brexit-Banken zeitlich aufeinander fallen, könnte es theoretisch einen Flächenengpass in der Frankfurter Innenstadt geben, wo derzeit nur knapp 120.000 m<sup>2</sup> moderne Büroflächen zu haben sind; im Bankenviertel stehen sogar nur gut 66.000 m<sup>2</sup> leer. Für die prognostizierten 10.000 Arbeitnehmer, die zusätzlich nach Frankfurt kommen würden, werden geschätzte 150.000 m<sup>2</sup> benötigt. Betrachtet man sich die insgesamt leerstehenden Büroflächen, hätte Frankfurt im Fall der Fälle jedoch kein Problem, geeignete Büroflächen zu finden – nur eben nicht alle in zentraler Citylage. Entspannung bringen einige attraktive Projektentwicklungen, die gegenwärtig im Bau sind, etwa im Bankenviertel die Projekte WINX, Omniturm und Marienturm, die rechtzeitig 2018/2019 fertiggestellt werden und in denen es noch freie Flächen gibt.

Aus heutiger Sicht spricht alles dafür, dass die lebhafte Nachfrage sich bis zum Jahreswechsel fortsetzen wird, sodass im Gesamtjahr ein Flächenumsatz zwischen 750.000 und 800.000 m<sup>2</sup> und damit eines der besten Ergebnisse aller Zeiten möglich erscheint. Wir gehen gleichzeitig von weiter rückläufigen Leerständen aus, deshalb werden die Mieten wahrscheinlich weiter steigen.

**Gert Waltenbauer, CEO der KGAL GmbH & Co. KG sagt:**

„Frankfurt kann seine Rolle als führender Finanzplatz durch den Brexit stärken und seine Attraktivität weiter ausbauen, wie die Entscheidungen einiger Londoner Banken für diesen Standort als EU-Zentrale zeigen. Der verkehrsgünstig und innenstadtnah gelegene Flughafen ist ein echtes Frankfurter Asset, dessen Bedeutung mit Wachstum von Handel und europäischer Integration weiter zunehmen wird. Vor allem Büroimmobilien in Frankfurt erleben dadurch eine deutliche Wertsteigerung. Wir registrieren aber auch, dass die Wohnqualität in Frankfurt in den letzten Jahren zugenommen hat mit wiederum positiven Effekten auf die Werthaltigkeit von Wohnimmobilien.“

## **Andreas Trumpp, Savills Investment Management**

„Aus unserer Sicht bietet Frankfurt ein großes Spektrum erschwinglicher Büroflächen sowohl in zentralen Innenstadtlagen als auch in B-Lagen und könnte ohne weiteres 10.000 Büroangestellte beherbergen. Lediglich durch den Mangel an verfügbarem Wohnraum könnte der Zustrom limitiert werden. Der Einzelhandel- und Gastronomiesektor würde in jedem Fall von dem Zuzug von gut verdienenden Bankangestellten profitieren. Als eines der wichtigsten Finanzzentren weltweit punktet Frankfurt nicht zuletzt mit seiner hervorragenden Erreichbarkeit, sprich dem stadtnahen und optimal an das Verkehrsnetz angebotenen Flughafen sowie den kurzen Wegen innerhalb der Stadt und der gesamten Region. Die ansässigen Unternehmen, Institutionen und Forschungseinrichtungen wirken anziehend für hochqualifizierte Fachkräfte aus aller Welt und fördern damit die Vielfalt vor Ort.“

## **Markus Kullman, Associate Director Office Leasing Frankfurt am Main, JLL**

Der Brexit ist in Frankfurt angekommen. Erste Abschlüsse konnten in den vergangenen Wochen registriert werden.

JLL steht im konstanten Austausch mit sehr vielen Unternehmen, die aufgrund des Austritts Großbritanniens aus der EU mit Auswirkungen auf einige ihrer Geschäftsfelder rechnen. Auch mit dem Finanzsektor verbundene Dienstleister sondieren den Markt nach adäquaten Flächen. Den meisten Interessenten ist der Frankfurter Büroimmobilienmarkt aber keine unbekannte Größe – sie sind mindestens mit einer kleinen Repräsentanz in der Mainmetropole vertreten.

Neben einer verfügbaren Auswahl an potenziellen Flächenalternativen von hoher Qualität wird von ihnen vor allem die gute Infrastruktur, wie beispielsweise der Flughafen, sehr geschätzt.

Bereits letztes Jahr war erkennbar - und das hat sich in unseren laufenden Gesprächen bestätigt: es geht nicht um Kompletterlagerungen einer Vielzahl von Arbeitsplätzen aus London nach Frankfurt, sondern es werden schrittweise notwendige Kapazitäten aufgebaut. Und das in den wichtigsten Metropolen Europas. Neben Frankfurt spielen Paris, Amsterdam, Dublin und auch Luxemburg eine Rolle. In der Bankenstadt Frankfurt rechnen wir mit rund 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche, die im Zuge des Bexits über den marktüblichen Bedarf hinaus absorbiert werden.

Zwar verzeichnen wir in manchen Stadtteilen Frankfurts mittlerweile eine gewisse Flächenknappheit. Zum Beispiel können wir in der Bankenlage aktuell nur eine geringe Auswahl Bestandsliegenschaften anbieten. Das gilt besonders für hochwertige, zusammenhängende Flächen mit mehr als 5.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Vielzahl von Neubauprojekten, wie z.B. OmniTurm, MarienTurm oder das Four-Projekt auf dem ehemaligen Deutsche Bank Areal, die in den Jahren 2019-2022 mehr als 250.000 m<sup>2</sup> neue Bürofläche auf Markt bringen werden, gehen wir aber nicht davon aus, dass die aktuell gestiegene Nachfrage mittelfristig zu einer massiven Preissteigerung am Frankfurter Markt führen wird. Derzeit liegt die

Spitzenmiete bei 37,50 Euro/m<sup>2</sup>/Monat, die höchste unter den Big 7 und bei einer Leerstandsquote von 8,2%, ebenfalls der höchsten unter den deutschen Immobilienhochburgen. Allerdings: in den Lagen, auf denen der Fokus der nachfragenden Unternehmen liegt, sind es deutlich weniger; abhängig von Teilmarkt und Qualität können es aktuell nur 4-6% sein.“

### **Hubertus Väth, Geschäftsführer, Frankfurt Main Finance e.V.**

„Das Angebot an Gewerbeimmobilien ist die geringste Sorge in Frankfurt. Es entstehen 250.000 Quadratmeter an neuer Bürofläche in mehreren neuen Hochhäuser im Verlauf von 5 Jahren. Aktuell in Frankfurt sind 19 Hochhäuser im Bau und 26 stehen in der Planung. Handlungsbedarf bestand schon zuvor und besteht nun noch mehr bei Wohnimmobilien. Im Bereich Microapartements für Pendler und dem Segment Hochhauswohnen sieht es dabei besser aus als bei erschwinglichem Wohnraum für die Breite der Interessierten. Da das Problem erkannt ist und man einen Vorlauf hat, sollte aber auch das mit vereinten Kräften machbar sein.“

Der Finanzplatz Frankfurt liegt vorn beim Bemühen um Geschäftsverlagerungen aus London nach dem Referendum im Vereinigten Königreich. Geschätzt für seine wirtschaftliche und politische Stabilität, bietet Frankfurt und die Region eine hervorragende Infrastruktur, ein vergleichsweise günstiges und hochwertiges Angebot an modernen Büroflächen, ein großes Potential gut ausgebildeter Arbeitskräfte und eine extrem hohe Lebensqualität. Zudem ist die BaFin ein kompetenter, hilfreicher und konstruktiver Regulator, der weite Teile des Lizenzantrags in englischer Sprache akzeptiert. Bereits heute gibt es am Finanzplatz Frankfurt mehr als 150 ausländische Banken und die Finanzbranche bietet rund 75.000 Menschen Arbeit.

<b>FLÄCHENUMSATZ 2017 (IN KLAMMERN VOM JAHR 2016)</b>				
	<b>Q1 2017 (2016)</b>	<b>Q2 2017 (2016)</b>	<b>Q3 2017 (2016)</b>	<b>Q4 2017 (2016)</b>
<b>BNP Paribas Real Estate</b>	137.000 qm <sup>2</sup> (123.000 qm <sup>2</sup> )	305.000 qm <sup>2</sup> (217.000 qm <sup>2</sup> )	477.000 qm <sup>2</sup> (375.000 qm <sup>2</sup> )	– (551.000 qm <sup>2</sup> )
<b>Colliers International</b>	123.200 qm <sup>2</sup> (123.400 qm <sup>2</sup> )	245.000 qm <sup>2</sup> (211.110 qm <sup>2</sup> )	425.100 qm <sup>2</sup> (343.000 qm <sup>2</sup> )	– (552.000 qm <sup>2</sup> )
<b>JLL</b>	116.300 qm <sup>2</sup> (129.200 qm <sup>2</sup> )	237.900 qm <sup>2</sup> (221.200 qm <sup>2</sup> )	415.200 qm <sup>2</sup> (342.900 qm <sup>2</sup> )	– (525.100 qm <sup>2</sup> )
<b>Savills plc</b>	121.600 qm <sup>2</sup> (115.300 qm <sup>2</sup> )	229.400 qm <sup>2</sup> (211.300 qm <sup>2</sup> )	457.800 qm <sup>2</sup> (340.200 qm <sup>2</sup> )	– (527.300 qm <sup>2</sup> )

LEERSTAND							
	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017
BNP Paribas Real Estate	11,20 %	11,20 %	10,70 %	10,80 %	10,60 %	>10 %	10,30 %
Colliers International	11,80 %	11,80 %	11,40 %	11,20 %	11,00 %	8,40 %	10,40 %
JLL	8,90 %	9,50 %	9,80 %	9,10 %	9,00 %	8,60 %	8,20 %
Savills plc	9,10 %	8,80 %	8,80 %	8,60 %	8,50 %	8,40 %	8,30 %

SPITZENMIETE							
	Q1 2016	Q2 2016	Q3 2016	Q4 2016	Q1 2017	Q2 2017	Q3 2017
BNP Paribas Real Estate	38,00 €	38,00 €	38,00 €	38,50 €	38,50 €	38,50 €	40,00 €
Colliers International	38,50 €	38,50 €	38,00 €	37,50 €	37,50 €	39,00 €	41,00 €
JLL	36,50 €	36,50 €	36,50 €	37,00 €	37,00 €	37,00 €	37,50 €
Savills plc	38,00 €	38,00 €	39,00 €	39,00 €	39,00 €	39,50 €	40,00 €

---

#### Ansprechpartner für Presseanfragen:

Dr. Ralf Witzler

Frankfurt Main Finance e.V.

COLOSSEO

Walther-von-Cronberg-Platz 16

60594 Frankfurt am Main

Telefon 069 94 41 80 – 50

Telefax 069 94 41 80 90

[ralf.witzler@fmfinance.de](mailto:ralf.witzler@fmfinance.de)

---

#### Über BNP Paribas Real Estate

BNP Paribas Real Estate ist ein führender internationaler Immobiliendienstleister, der seinen Kunden in mehr als 180 Büros umfassende Leistungen in allen Phasen des Immobilienzyklus bietet: Transaction, Consulting, Valuation, Property Management, Investment Management und Property Development. Das Unternehmen ist in 36 Ländern präsent (davon eigene Standorte in 16 Ländern)

und Kooperationspartner in weiteren 20 Ländern) und liefert mit 3.900 Mitarbeitern lokalen Service. BNP Paribas Real Estate ist eine Tochtergesellschaft des Finanzdienstleisters BNP Paribas und erzielte 2016 einen Umsatz von 704 Mio. € . Im Bereich Property Development wurden 154.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt sowie mit dem Bau von über 1.500 Wohneinheiten begonnen. Im Investment Management wurde ein Anlagevermögen von 24,1 Mrd. € in Europa sowie im Property Management 38 Mio. m<sup>2</sup> Fläche verwaltet. Der Geschäftsbereich Transaction erreichte in Europa einen Flächenumsatz von 6,2 Mio. m<sup>2</sup>; das Investitionsvolumen belief sich auf 19 Mrd. €.

BNP Paribas Real Estate hat 2017 Strutt & Parker, einen der wichtigsten unabhängigen Akteure auf dem britischen Immobilienmarkt, übernommen.

Weitere Informationen:

<http://www.realestate.bnpparibas>

---

### **KGAL GmbH & Co. KG**

Die KGAL GmbH & Co. KG, ein deutscher Asset- und Investment Manager mit Sitz in Grünwald bei München, initiiert und betreut seit 1968 langfristige Realkapitalanlagen mit dauerhaften und stabilen Erträgen. Das Leistungsspektrum umfasst die Konzeption und das Management von Fonds für institutionelle Investoren. Die Qualität der KGAL Produkte in den zentralen Assetbereichen Immobilien, Flugzeuge und Infrastruktur begründet sich in der Erfahrung der hauseigenen Experten.

Die KGAL Gruppe verwaltet zum 31.12.2016 ein Investitionsvolumen in Höhe von EUR 21,5 Milliarden. Aktuell werden 87.000 Investoren (inkl. Mehrfachzeichnungen) mit Beteiligungen in 112 aktiven geschlossenen Fonds betreut. Die Investoren haben der KGAL für diese Fonds Eigenkapital in Höhe von EUR 7,5 Milliarden anvertraut. In der KGAL Gruppe arbeiten 335 Mitarbeiter (Stand: 31.12.2016).

---

### **Savills Investment Management (Savills IM)**

Savills Investment Management ist ein internationaler Immobilien-Investmentmanager mit Büros in Amsterdam, Frankfurt, Hamburg, Jersey, Kopenhagen, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, München, Paris, Stockholm, Warschau sowie in Hongkong, Schanghai, Singapur, Tokio und Sydney.

Savills Investment Management verwaltet weltweit Immobilien im Wert von rund EUR 16,2 Mrd. (Stand: 31. März 2017).

Savills Investment Management bietet im Immobilienbereich umfassende Asset- und Fondsmanagement-Dienstleistungen in Form von Einzelmandaten sowie Fondslösungen für ein breites Spektrum an Investoren an, das unter anderem Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen und Family Offices umfasst. Die Bandbreite der Investmentstile reicht dabei von core bis opportunistisch.

Savills Investment Management ist Teil der Savills Gruppe, deren Muttergesellschaft, die Savills plc., ist ein weltweit tätiges Immobilien-Dienstleistungsunternehmen mit Börsennotierung in London.

---

## **JLL**

JLL (NYSE: JLL) ist ein Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich. Das Unternehmen bietet spezialisierte Dienstleistungen für Eigentümer, Nutzer und Investoren, die im Immobilienbereich Wertzuwächse realisieren wollen. Der Jahresumsatz aus Honoraren betrug 2016 \$ 5,8 Milliarden, der Bruttoumsatz \$ 6,8 Milliarden. JLL, ein "Fortune 500" Unternehmen, ist Ende März 2017 weltweit mit über 300 Büros vertreten und in mehr als 80 Ländern tätig mit mehr als 80.000 Beschäftigten. Im Auftrag seiner Kunden verantwortet JLL im Bereich Management und Real Estate Outsourcing Services ein Portfolio von 409 Millionen Quadratmetern und hat 2016 Käufe, Verkäufe und Finanztransaktionen im Wert von \$ 136 Milliarden abgeschlossen. JLL ist der Markenname von Jones Lang LaSalle Incorporated.

---

## **Frankfurt Main Finance**

Frankfurt Main Finance ist die Stimme des Finanzplatzes Frankfurt Rhein-Main. Zu den mehr als 40 Mitgliedern zählen neben dem Land Hessen die Städte Frankfurt am Main und Eschborn, zahlreiche namhafte Finanzmarktakteure (Banken, Versicherungen, die Börse) und ihre Dienstleister sowie private und öffentliche Hochschulen. Sie alle bringen mit ihrer Mitgliedschaft ihre enge Verbundenheit mit dem Finanzplatz sowie ihren Willen zum Ausdruck, Frankfurt am Main als nationales und internationales Finanzzentrum ersten Ranges zu positionieren. Mehr zur Finanzplatzinitiative sowie ihren Mitgliedern auf [www.frankfurt-main-finance.com](http://www.frankfurt-main-finance.com).

[Twitter](#) | [LinkedIn](#) | [Facebook](#)