



STÄDTE - REPORT

FRANKFURT

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Am Frankfurter Büromarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) wurde 2016 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH ein Büroflächenumsatz von rd. 546.000 m² erzielt. Gegenüber dem Vorjahr (389.000 m²) bedeutet dies einen Zuwachs um 157.000 m² bzw. 40 %. Im Vergleich zum Mittel der jüngsten Dekade (2006 - 2015: Ø 453.000 m² p. a.) ist ein Plus von rd. 21 % zu konstatieren. Damit wurde der höchste Flächenumsatz seit 2007 (560.000 m²) erzielt.

Das markant hohe Umsatzergebnis hängt u. a. mit der im Berichtsjahr im langjährigen Vergleich hohen Anzahl von Abschlüssen im Flächensegment ab 5.000 m² (Großabschlüssen) zusammen. Wurden im Berichtsjahr 2016 insgesamt 14 Mietverträge in diesem Flächensegment mit einem Gesamtmietvolumen von rd. 154.000 m² abgeschlossen, so waren es im Vorjahreszeitraum lediglich neun Mietverträge mit insgesamt 80.000 m². Aber auch im mittleren Flächensegment zwischen 3.000 m² und 5.000 m² war die Nachfrage mit aktuell insgesamt 83.000 m² vs. 45.000 m² im Vorjahr (22 vs. 12 Mietverträge) markant höher.

Im Rahmen einer insgesamt positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland, die 2016 ein BIP-Wachstum von 1,9 % ermöglichte, haben sich die deutschen Bürovermietungsmärkte von Unsicherheiten aufgrund geopolitischer und weltwirtschaftlicher Risiken nur marginal beeinflussen lassen. Diese Wachstumsorientierung bleibt auch 2017 erhalten, so dass AENGEVELT-RESEARCH für das laufende Jahr mit einer weiterhin hohen Dynamik des Vermietungsmarktes und einem Büroflächenumsatz von mindestens 500.000 m² rechnet. Dieser Umsatzwert läge deutlich oberhalb des mittleren Umsatzniveaus der jüngsten Referenzdekade (Ø 2007 - 2016: 455.000 m² p. a.).



Das "Taunusturm-Ensemble" im Frankfurter Bankenviertel besteht aus einem 40-stöckigen und 170 m hohen Büroturm sowie einem 63 m hohen Wohngebäude. Der Verkaufspreis wird mit rd. EUR 650 Mio. taxiert.

SINKENDER LEERSTAND

Der 2011 begonnene Leerstandabbau setzte sich im Berichtsjahr fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve sank in Frankfurt gegenüber dem Vorjahr um ca. 80.000 m² und liegt damit aktuell bei nominell etwa 1,24 Mio. m² des Gesamtbestands von rd. 12,0 Mio. m². Somit reduzierte sich die nominelle Leerstandsquote binnen Jahresfrist von 10,9 % auf 10,3 %.

Ungeachtet dieser Rückgänge rangiert Frankfurt damit hinsichtlich des absoluten Angebotssockels unverändert an erster Position in Deutschland, und zwar vor München (860.000 m² bzw. 4,4 %) und Berlin (810.000 m² bzw. 4,3 %).

GERINGERES FERTIGSTELLUNGSNIVEAU

Nachdem 2014 die Investitionstätigkeit zum Neu-, Um- oder Ausbau von Büroflächen in Frankfurt mit rd. 293.000 m² noch einen überdurchschnittlichen Wert erreichte, wurde 2015 und 2016 mit rd. 110.000 m² bzw. 130.000 m² ein markant geringeres Fertigstellungsniveau analysiert. Damit lag der jüngste Fertigstellungswert rd. 26 % unterhalb des langjährigen Durchschnitts (Ø 2006 - 2015: 175.000 m² p. a.).

Rund 53 % der fertiggestellten Büroflächen im Berichtsjahr entfallen auf den Frankfurter Citybereich (2015: rd. 91 %). Nachdem die Bürozentren in Eschborn, Offenbach-Kaiserlei, Niederrad oder dem Frankfurter Flughafen im Jahr 2015 nur einen Anteil am Büroneubau von 6 % hatten, stieg dieser im Berichtsjahr auf nunmehr 18 %. Als bedeutende Fertigstellung im Berichtsjahr 2016 ist in Frankfurt u. a. der 68 m hohe Büroturm "T8" der "Credit Suisse" an der Taunusanlage mit rd. 29.000 m² Bürofläche zu nennen. Des Weiteren wurde im Europaviertel auf dem westlichen Teilstück des Baufeldes 42c der neue Sitz der Kassenärztlichen Vereinigung Hessen fertig gestellt. Auch die substantielle Sanierung des "Turmcenters" in der Eschersheimer Landstraße 14 mit ca. 15.000 m² Bürofläche wurde 2016 abgeschlossen.

Für das laufende Jahr 2017 ist im Vergleich zum Vorjahr mit einem höheren Neubauvolumen zu rechnen. Der Umfang der für 2017 geplanten Baufertigstellungen beläuft sich auf ca. 168.000 m².

STEIGENDE SPITZENMIETE

Die gewichtete Spitzenmiete blieb in Frankfurt binnen Jahresfrist stabil und erreichte Ende 2016 - wie im Vorjahr - rd. EUR 39,-/m². Damit konnte der Frankfurter Büromarkt nach der Mietpreisbodenbildung zum Jahreswechsel 2009/2010 die positive Tendenz trotz weiterer Krisenszenarien und Konjunkturschwankungen seit nunmehr bereits sieben Jahren halten. Insgesamt bleibt die Mainmetropole damit auch weiterhin der werthaltigste Bürostandort Deutschlands.

Die mittlere Miete im Citybereich zog moderat um EUR 0,10/m² an und stellte sich zum Jahresende 2016 auf rd. EUR 24,40/m². Demgegenüber ist die Durchschnittsmiete in Cityrandlagen markant um EUR 1,40/m² auf rd. EUR 15,-/m² Ende 2016 gestiegen. Dagegen entwickelte sich die Durchschnittsmiete in Stadtrandlagen leicht negativ und ging von EUR 12,30/m² im Vorjahr auf EUR 12,10/m² Ende 2016 zurück.

Einzelhandel

Die Stadt Frankfurt am Main zählt zu den bedeutendsten Einzelhandelsstandorten in Deutschland. Der Handel der Stadt profitiert dabei von der Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebietes als strukturstarker Wirtschaftsraum mit überdurchschnittlich hoher Kaufkraft und vergleichsweise hohen Zentralitätswerten. Das in Frankfurt im Jahr 2016 relevante Einzelhandelsumsatzvolumen hat sich nach Angaben der IFH Retail Consultants gegenüber dem Vorjahr um ca. EUR 140 Mio. erhöht und stellt sich damit aktuell auf rd. EUR 4,92 Mrd.

Gemessen am Bundesdurchschnitt weist Frankfurt mit aktuell 108 Punkten (Bund = 100) zwar einen ebenfalls relativ hohen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex auf, doch zeigen Vergleiche mit anderen Großstädten Deutschlands, dass auch hier zumindest gegenüber den führenden Metropolen München (119) und Düsseldorf (111) durchaus noch Aufholpotentiale bestehen.

EINZELHANDESENTWICKLUNG

Frankfurt am Main fungiert als beliebter Standort für nationale und internationale Einzelhändler und kann auf ein starkes innerstädtisches Einzelhandelsangebot verweisen. Dieses erstreckt sich über mehrere Einkaufsstraßen unterschiedlicher Ausrichtungen. Dabei werden die gewachsenen Strukturen kontinuierlich an neue Marktanforderungen angepasst. Die Nachfrage nach Ladenlokalen ist dementsprechend hoch. In klar definierten Lagen bietet die Innenstadt sowohl Konsum als auch Luxus und erfüllt damit die komplexe Versorgungs- und Oberzentrumsfunktion der Stadt. Die bekannten Frankfurter A-Lagen (Zeil, Goethestraße, Steinweg/Biebergasse, Fressgass) stehen auf den Expansionslisten der Filialisten und Investoren weit oben.

Insbesondere im Luxussegment ist eine verstärkte Flächennachfrage und damit eine positive Entwicklung der Luxuslage Goethestraße zu konstatieren. 2013 wurde mit der Eröffnung des "One Goetheplaza" die Frankfurter Luxuslage deutlich erweitert. Im Rahmen der stadträumlichen Ausweitung der Luxuszone in die Seitenlagen wird das sog. "Goethequartier" entwickelt. Hierzu gehören die Entwicklung am Opernplatz, der Neubau "ma'ro" und das Bestandsgebäude "Junghof". In diesem Zusammenhang eröffnete Ende 2015 im Büro- und Geschäftshaus Luginsland 1/Ecke Goethestraße neben dem bereits hier ansässigen Cashmere-Modeanbieter "Brunello Cucinelli" nun auch das Mailänder Luxus-Label "Etro" einen 400 m² großen Monolabel-Store. Anfang 2016 wurden die Neuansiedlung der Münchener Bar- und Pizzeria-Kette "H'ugo's" und der Umzug des Lederwarenhändlers "Picard" in den "ma'ro"-Neubau bekannt gegeben.

SPITZENMIETE STABIL HOCH

Aufgrund des anhaltend hohen Konkurrenzdrucks am Einzelhandelsmarkt stieg in der Frankfurter City das Mietpreisniveau in der Frankfurter City weiter an. Gleichwohl ist die Mieterfluktuation aufgrund der hier anhaltenden



Flächenknappheit relativ gering. Die weiterhin anhaltend hohe bis weiter anziehende Flächennachfrage bewirkt, dass freiwerdende Flächen in guten bzw. sehr guten Geschäftslagen zeitnah - in der Regel „off market“ - vor Bekanntwerden des Auszugs neu vermietet werden. Lediglich im nachgeordneten Lagesegment (B- und C-Lagen) ist standort- und objektabhängig mit vorübergehenden, teils auch längeren Vermarktungs- bzw. auch Leerstandszeiten zu rechnen.

Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen in präferierten Citybereichen erreichen im kleinteiligen Angebotssegment aktuell Spitzenwerte von bis zu EUR 320,-/m² (2015: EUR 320,-/m²). Zu den hochpreisigen A-Lagen zählen Zeil sowie Goethestraße (EUR 260,-/m²). Während die Spitzenmiete auf der Großen Bockenheimer Straße („Freßgass“) Werte von bis zu EUR 220,-/m² erreicht, werden auf dem Steinweg und in der Biebergasse Spitzenmieten in Höhe von rd. EUR 170,-/m² bzw. EUR 180/m² erzielt. In der Schillerstraße werden Mietpreise von bis zu EUR 110,-/m² erreicht.

Ein Vergleich mit den anderen Big Seven-Städten zeigt, dass Frankfurt - hinsichtlich des Mietpreinsniveaus bislang auf Rang 2 direkt hinter den marktführenden Top-einkaufslagen von München (EUR 380,-/m²) – im letzten Jahr von Berlin (Spitzenmiete: rd. EUR 340,-/m²) „überholt“ wurde.