



FRANKFURT

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Am Frankfurter Büromarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) wurde 2015 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH ein Büroflächenumsatz von rd. 389.000 m² erzielt. Gegenüber dem Vorjahr (365.000 m²) bedeutet dies einen Zuwachs um 24.000 m² bzw. 6,5%. Im Vergleich zum Mittel der jüngsten Dekade (2005-2014: Ø 463.000 m² p. a.) ist indessen ein Minus von rd. 16% zu konstatieren.

Das verhaltene Ergebnis hängt u. a. mit der im langjährigen Vergleich geringen Anzahl an Großabschlüssen zusammen. Nachdem 2013 rd. 178.000 m² Bürofläche im Rahmen von 18 Vermietungsdeals in der Größenordnung ab 5.000 m² vermittelt wurden, waren es 2014 und 2015 jeweils nur 75.000 m² bis 80.000 m² (vier bzw. neun Mietverträge). Das aktuelle Vermietungsgeschehen ist im großvolumigen Flächensegment weiterhin von großer Zurückhaltung geprägt.

Im Rahmen einer insgesamt positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland, die 2015 ein BIP-Wachstum von 1,7% ermöglichte, haben sich die deutschen Bürovermietungsmärkte von Unsicherheiten aufgrund geopolitischer und weltwirtschaftlicher Risiken nur marginal beeinflussen lassen. Die Wachstumsorientierung bleibt auch 2016 erhalten, so dass die gute fundamentale Verfassung der Unternehmen in Verbindung mit einer weiterhin positiven Beschäftigtenentwicklung für ein sich fortsetzendes robustes Nachfrage-niveau auf dem Frankfurter Büromarkt sorgt. So rechnet AENGEVELT-RESEARCH für das laufende Jahr 2016 mit einer weiteren Belebung des Vermietungsmarktes und einem zum Vergleich zum Vorjahr um rd. 10% steigenden Büroflächenumsatz von mindestens 430.000 m². Dieser Umsatzwert läge in Sichtweite (minus 5%) des Umsatzniveaus der jüngsten Referenzdekade (Ø 2006-2015: 453.000 m² p. a.).



Als größte Einzeltransaktion in Frankfurt am Main 2015 gilt der Verkauf des "Trianon" an einen US-Investor.

© Mylius (Eigenes Werk) [GFDL 1.2 (<http://www.gnu.org/licenses/old-licenses/fdl-1.2.html>) oder FAL], via Wikimedia Commons

SINKENDER LEERSTAND

Der 2011 begonnene Leerstandabbau setzte sich im Berichtsjahr fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve sank in Frankfurt gegenüber dem Vorjahr um ca. 140.000 m² und liegt damit aktuell bei nominell etwa 1,32 Mio. m² des Gesamtbestands von rd. 12,1 Mio. m². Somit reduzierte sich die nominelle Leerstandsquote binnen Jahresfrist von 11,9% auf 10,9%.

Ungeachtet dieser Rückgänge rangiert Frankfurt damit hinsichtlich des absoluten Angebotssockels unverändert an erster Position in Deutschland, und zwar vor Berlin (1,05 Mio. m² bzw. 5,7%) und München (1,04 Mio. m² bzw. 5,4%).

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 mit rd. 110.000 m² ein markant geringeres Fertigstellungsniveau analysiert. Damit lag der jüngste Fertigstellungswert rd. 42% unter dem langjährigen Durchschnitt (Ø 2005-2014: 191.000 m² p. a.).

Rund 91% der fertiggestellten Büroflächen im Berichtsjahr entfallen auf den Frankfurter Citybereich. Nachdem die Bürozentren in Eschborn, Offenbach-Kaiserlei und der Frankfurter Flughafen im Jahr 2014 noch einen Anteil am Büroneubau von 17% hatten, sank dieser im Berichtsjahr auf nunmehr 6%. Als bedeutende Fertigstellungen sind in Frankfurt u. a. der 18-geschossige "St.-Martin-Tower" am Katharinenkreisel (rd. 24.000 m² Bürofläche), das neue Grünflächen- und Straßenbauamt der Stadt Frankfurt ("Zentrales Werkstatt- und Verwaltungsgebäude") an der Adam-Riese-Straße (ca. 19.200 m²) und das 64 m hohe Bürohaus "MainTor Panorama" (rd. 13.500 m²) im MainTor-Quartier auf dem ehemaligen Degussa-Gelände zu nennen.

Für das laufende Jahr 2016 ist im Vergleich zum Vorjahr mit einem höheren Neubauvolumen zu rechnen. Der Umfang der für 2016 geplanten Neubaufertigstellungen beläuft sich auf ca. 151.000 m².

STEIGENDE SPITZENMIETE

Die gewichtete Spitzenmiete zog in Frankfurt binnen Jahresfrist an und erreichte Ende 2015 rd. EUR 39,-/m² (2014: EUR 38,-/m²). Damit konnte der Frankfurter Büromarkt nach der Mietpreisbodenbildung zum Jahreswechsel 2009/2010 die positive Tendenz trotz weiterer Krisenszenarien und Konjunkturschwankungen seit nunmehr sechs Jahren halten. Insgesamt bleibt die Mainmetropole damit auch weiterhin der werthaltigste Bürostandort Deutschlands.

Die mittlere Miete im Citybereich zog markant um EUR 1,80/m² an und stellte sich zum Jahresende 2015 auf rd. EUR 24,30/m² (2014: EUR 22,50/m²). Dagegen ist die Durchschnittsmiete in Cityrandlagen um EUR 0,40/m² auf rd. EUR 13,60-/m² Ende 2015 gesunken. Auch in Stadtrandlagen entwickelte sich die Durchschnittsmiete leicht negativ und ging von EUR 12,50/m² im Vorjahr auf EUR 12,30/m² Ende 2015 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 2015 relevante Einzelhandelsumsatzvolumen hat sich nach Angaben der IFH Retail Consultants gegenüber dem Vorjahr um ca. EUR 260 Mio. erhöht und stellt sich damit aktuell auf rd. EUR 4,78 Mrd.

Gemessen am Bundesdurchschnitt weist Frankfurt mit aktuell 109 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. In dem am Goetheplatz befindlichen Einzelhandels- und Büroobjekt mit rd. 5.000 m² Einzelhandelsfläche haben u. a. "Louis Vuitton", "Prada", "Escada", "Nespresso" und "Omega" Mietverträge unterschrieben. Mit der Vermietung von rd. 230 m² an das Mode-Label "Bottega Veneta" zur Jahresmitte 2015 konnte eine weitere Luxusmarke gewonnen werden. Die "Chanel"-Filiale in der Goethestraße hat ihre Räumlichkeiten auf 380 m² erweitert. Auch das italienische Modehaus "Salvatore Ferragamo" plant eine Erweiterung durch die Übernahme der benachbarten Flächen des ehemaligen Blumengeschäfts "Anne Fontaine". Die Schweizer Uhren- und Schmuckmanufaktur "Chopard" hat die Ladenfläche der italienischen Schmuckmarke "Bulgari" in der Goethestraße 16 übernommen. Zudem eröffnete 2015 das britische Modelabel "Belstaff" in der Goethestraße 3 eine Filiale.



SPITZENMIETE STEIGT WEITER

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 (2014: EUR 320,-/m²). Zu den hochpreisigen A-Lagen zählen Zeil sowie Goethestraße (EUR 255,-/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 165,-/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 Mietpreisniveaus nur hinter der Topverkaufsfläche in München (EUR 380/m²) rangiert.