



STÄDTE - REPORT

FRANKFURT

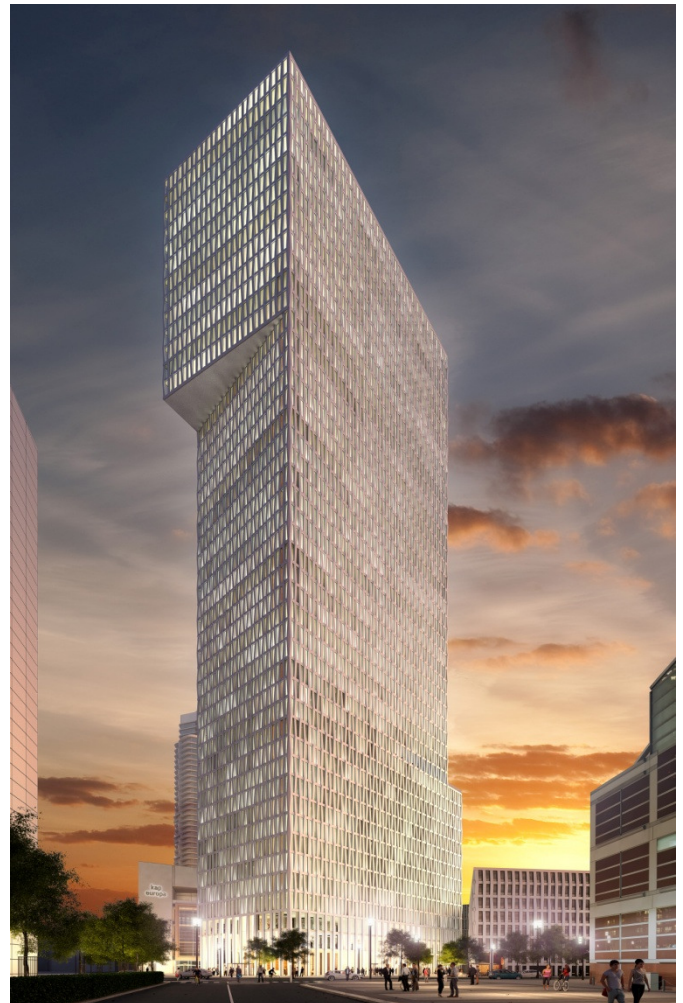
Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Am Frankfurter Büromarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) wurde 2017 mit einem Büroflächenumsatz von rd. 702.000 m² der höchste je gemessene Wert erzielt. Nur im Jahr 2000 wurde mit 700.000 m² ein nahezu gleich hoher Flächenumsatz registriert. Gegenüber dem Vorjahr (2016: 546.000 m²) bedeutet dies einen Zuwachs um 156.000 m² bzw. rd. 29 %. Im Vergleich zum Mittel der jüngsten Dekade (2007-2016: Ø 469.000 m² p. a.) ist sogar ein Plus von 50 % zu konstatieren.

Das Rekordergebnis kann u. a. mit einer vergleichsweise hohen Anzahl von Großabschlüssen ab 10.000 m² erklärt werden: Wurden im Berichtsjahr 2017 insgesamt acht Mietverträge in diesem Flächensegment mit einem Gesamtmietvolumen von rd. 171.000 m² abgeschlossen, so waren es im Vorjahreszeitraum lediglich drei Mietverträge mit insgesamt 74.000 m². Aber auch im Flächensegment zwischen 5.000 m² und 10.000 m² war die Nachfrage mit aktuell insgesamt 123.000 m² vs. 80.000 m² im Vorjahr (18 vs. 11 Mietverträge) markant höher.

Im Rahmen einer insgesamt positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland, die 2017 ein BIP-Wachstum von 2,2 % ermöglichte, haben sich die deutschen Büervermietungs-märkte von Unsicherheiten aufgrund geopolitischer und weltwirtschaftlicher Risiken nicht beeinflussen lassen. Diese Wachstumsorientierung bleibt auch 2018 erhalten, so dass für das laufende Jahr mit einer weiterhin hohen Dynamik des Vermietungsmarktes und einem Büroflächenumsatz von plus/minus 600.000 m² gerechnet wird, der sättigungsbedingt zwar nicht an das diesjährige Rekordniveau reichen wird, dennoch mit plus/minus 30 % erneut sehr deutlich oberhalb des mittleren Umsatzniveaus der jüngsten Referenzdekade (Ø 2008-2017: 469.000 m² p. a.) liegen wird.



Mit dem "Tower One" entsteht direkt am Eingang zum Europaviertel der neue Büro- und Hotelturm der CA Immo. Der Siegerentwurf der Architekten MEURER Architektur+Stadtplanung wird mit ca. 85.000 m² BGF auf einer Höhe von 190 m errichtet und spätestens 2020 fertiggestellt werden.
© CA Immobilien Anlagen AG

SINKENDER LEERSTAND

Der 2011 begonnene Leerstandabbau setzte sich im Berichtsjahr fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve sank in Frankfurt gegenüber dem Vorjahr um ca. 190.000 m² und liegt damit aktuell bei nominell etwa 1,05 Mio. m² des Gesamtbestands von rd. 11,8 Mio. m². Somit reduzierte sich die nominelle Leerstandsquote binnen Jahresfrist von 10,4 % auf 8,9 %.

Ungeachtet dieser Rückgänge rangiert Frankfurt damit hinsichtlich des absoluten Angebotssockels unverändert an erster Position in Deutschland, und zwar vor Düsseldorf (780.000 m² bzw. 8,4 %) und München (690.000 m² bzw. 3,0 %).

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 (110.000 m²) und 2016 (130.000 m²) ein markant geringeres Fertigstellungsniveau analysiert. Im Berichtsjahr 2017 lag der Fertigstellungswert nur noch bei rd. 83.000 m² und somit etwa der Hälfte des langjährigen Durchschnitts (Ø 2007-2016: 168.000 m² p. a.).

Rund 75 % der fertiggestellten Büroflächen im Berichtsjahr entfallen auf den Frankfurter Citybereich (2016: rd. 53%). Nachdem die Bürozentren in Eschborn, Offenbach-Kaiserlei, Niederrad oder dem Frankfurter Flughafen im Jahr 2016 noch einen Anteil am Büroneubau von 18 % hatten, wurden hier im Berichtsjahr keine nennenswerten Projekte zum Abschluss gebracht. Die Anteile der Fertigstellungen im Cityrand- und Stadtrandbereich blieben im Jahresvergleich nahezu gleich (2017: 19 % bzw. 6 %; 2016: 21 % bzw. 8 %). Als bedeutende Fertigstellung im Berichtsjahr 2017 ist in Frankfurt u. a. der Bürokomplex der Deutschen Bank ("Main Zero", "Deutsche Bank Campus") an der Mainzer Landstraße zu nennen. Hier wurde ein neunstöckiges Gebäude mit rd. 16.000 m² Bürofläche fertiggestellt. Zusammen mit dem daran anschließenden sanierten Bestandsgebäude verfügt der Komplex, der vollständig an die Deutsche Bank vermietet ist, über rd. 34.000 m² Nutzfläche. Des Weiteren wurde das seit 2011 leer stehende ehemalige Rechenzentrum der Dresdner Bank an der Windmühlstraße saniert und für die Teilnutzung als neue Firmenzentrale der Deutschen Vermögensberatung AG (DVAG) umgebaut.

Für das laufende Jahr 2018 ist im Vergleich zum Vorjahr mit einem höheren Neubauvolumen zu rechnen. Der Umfang der für 2018 geplanten Baufertigstellungen beläuft sich auf ca. 125.000 m².

STEIGENDE SPITZENMIETE

Die gewichtete Spitzenmiete stieg in Frankfurt binnen Jahresfrist um EUR 1,-/m² und erreichte das erste Mal seit 2002 zum Jahresende 2017 wieder die 40-Euro-Marke. Damit konnte der Frankfurter Büromarkt nach der Mietpreisbodenbildung zum Jahreswechsel 2009/2010 die positive Tendenz trotz weiterer Krisenszenarien und Konjunkturschwankungen seit nunmehr bereits acht Jahren

halten. Insgesamt bleibt die Mainmetropole damit auch weiterhin der werthaltigste Bürostandort Deutschlands.

Die mittlere Miete im Citybereich zog markant um EUR 1,70/m² bzw. 7 % an und stellte sich zum Jahresende 2017 auf rd. EUR 26,10/m². Auch in Cityrandlagen zog die Durchschnittsmiete um EUR 1,-/m² auf rd. EUR 17,70/m² Ende 2017 an. Das durchschnittliche Mietniveau in Stadtrandlagen konnte ebenfalls zulegen und erreichte EUR 13,20/m² (2016: EUR 12,10/m²).

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 2017 relevante Einzelhandelsumsatzvolumen hat sich nach Angaben der IFH Retail Consultants gegenüber dem Vorjahr um ca. EUR 180 Mio. erhöht und stellt sich damit aktuell auf rd. EUR 5,1 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 (110) 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. Mit der Eröffnung des "One Goetheplaza" hat sich die Frankfurter Luxuslage deutlich erweitert. Im Rahmen der stadträumlichen Ausweitung der Luxuszone in die Seitenlagen wurde der Bereich Luginsland, Neue Rothofstraße (Fußgängerzone) und Neue Mainzer Straße mit den beiden Projekten "ma'ro" und "Junghof" unter dem Namen "Neuer Rothof" fertiggestellt. In diesem Zusammenhang eröffnete 2015 im Büro- und Geschäftshaus Luginsland 1/Ecke Goethestraße neben dem bereits hier ansässigen Cashmere-Modeanbieter "Brunello Cucinelli" auch das Mailänder Luxus-Label "Etro" einen 400 m² großen Monolabel-Store. 2017 wurden weitere

Einzelhändler wie z. B. der italienische Mode- und Accessoires-Anbieter "Hogan", die französische Boutique-Kette "Tara Jarmon" und der Juwelier "Friedrich" als neue Mieter verpflichtet.

SPITZENMIETE STABIL HOCH

Wie von AENGEVELT-RESEARCH prognostiziert blieb trotz anhaltend hohen Konkurrenzdrucks am Einzelhandelsmarkt in der Region Frankfurt das Mietpreisgefüge in der Frankfurter City größtenteils stabil auf sehr hohem Niveau. Dabei lässt die Wachstumsdynamik im Spitzenmietsegment in Frankfurt, wie auch in den anderen "Big Seven"-Städten, spürbar nach. Der Einzelhandel in Deutschland befindet sich in einer Umstrukturierungsphase, in der u. a. onlinebedingte und weitere komplexe Anpassungsprozesse je nach Standort und Marktsegment in vollem Gange sind. Der Druck im stationären Handel durch den weiter an Bedeutung gewinnenden E-Commerce und Online-Handel lässt neue Konzepte, bei denen die Präsentation und Erlebbarkeit der Waren z. B. durch Pop-Up- und Flagshipstores zur Optimierung des Brand-Buildings erfolgt, in den Vordergrund treten. Die weiterhin anhaltend hohe 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 (2016: EUR 320,-/m²). Zu den hochpreisigen A-Lagen zählen Zeil sowie Goethestraße (EUR 270,-/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 Mietpreisniveaus bislang auf Rang 2 direkt hinter den marktführenden Top-Einkaufslagen von München (EUR 380,-/m²) – im vorletzten Jahr von Berlin (Spitzenmiete: rd. EUR 340,-/m²) „überholt“ wurde.



Der 1928 gegründete schwedische Hemdenspezialist Eton zog 2017 mit seinem deutschlandweit ersten Brand Store an den Kaiserplatz in Frankfurt.