



STÄDTE - REPORT

FRANKFURT

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Am Frankfurter Büromarkt (inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei) wurde 2018 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH ein Büroflächenumsatz von rd. 616.000 m² und damit das vierthöchste Umsatzergebnis der letzten 25 Jahre erzielt. Gegenüber dem Rekord-Vorjahr mit 702.000 m² bedeutet dies zwar einen Rückgang um 86.000 m² bzw. 12%. Im Vergleich zur jüngsten Dekade (2008 - 2017: Ø 469.000 m² p. a.) ist indessen sogar ein Plus von 31% zu konstatieren.

Das im Jahresvergleich etwas niedrigere Ergebnis kann mit einer vergleichsweise geringeren Anzahl von Abschlüssen im großen Flächensegment ab 10.000 m² erklärt werden: Wurden im Berichtsjahr 2018 insgesamt fünf Mietverträge in diesem Flächensegment mit einem Gesamtmietvolumen von rd. 103.000 m² abgeschlossen, so waren es im Vorjahreszeitraum acht Mietverträge mit insgesamt 171.000 m². Demgegenüber hat die Nachfrage im Flächensegment zwischen 5.000 m² und 10.000 m² binnen Jahresfrist um rd. 14.000 m² bzw. 12 % angezogen (2018: 21 Abschlüsse mit rd. 137.000 m²; 2017: 18 Abschlüsse mit ca. 123.000 m²).

Im Rahmen einer insgesamt positiven Wirtschaftsentwicklung in Deutschland, die 2018 ein BIP-Wachstum von 1,5 % ermöglichte (2017: 2,2 %), haben sich die deutschen Bürovermietungsmärkte trotz Unsicherheiten aufgrund geopolitischer und weltwirtschaftlicher Risiken gut behaupten können. Diese Wachstumsorientierung bleibt auch 2019 – wenn auch auf moderaterem Niveau - erhalten, so dass die gute fundamentale Verfassung der Unternehmen und Haushalte in Verbindung mit einer weiterhin positiven Beschäftigungs- und Lohnentwicklung weiterhin für ein sich fortsetzendes robustes Nachfrageniveau auf dem Frankfurter Büromarkt sorgt. So rechnet AENGEVELT-RESEARCH für das laufende Jahr 2019 mit einer weiterhin hohen Dynamik

des Vermietungsmarktes und einem Büroflächenumsatz von plus minus 600.000 m², der das Vorjahresniveau anpeilen und mit etwa 30 % erneut sehr deutlich oberhalb des mittleren Umsatzniveaus der jüngsten Referenzdekade (Ø 2008 - 2017: 469.000 m² p. a.) liegen wird.



Im Rahmen eines exklusiven Vermietungsmanagement-Auftrags für die Franklinstraße 50 in der Frankfurter City-West, hat AENGEVELT den Vermieter KZVK bei der Neuverhandlung des Bestandsmietvertrags über ca. 8.600 m² mit dem weltweit führenden Wirtschaftsberatungsunternehmen Deloitte erfolgreich beraten.

© Foto AENGEVELT

SINKENDER LEERSTAND

Der bereits 2011 begonnene Leerstandabbau setzte sich im Berichtsjahr nunmehr im achten Jahr in Folge weiter fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve sank in Frankfurt gegenüber dem Vorjahr um ca. 220.000 m² und liegt damit aktuell bei nominell etwa 830.000 m² des Gesamtbestands von rd. 11,7 Mio. m². Somit reduzierte sich die nominelle Leerstandsquote binnen Jahresfrist von 8,9 % auf 7,1 %. Ungeachtet dieser Rückgänge rangiert Frankfurt

damit hinsichtlich des absoluten Angebotssockels unverändert an erster Position in Deutschland, und zwar vor Düsseldorf (730.000 m² bzw. 7,8 %) und München (645.000 m² bzw. 3,3 %).

GERINGES FERTIGSTELLUNGSNIVEAU

Nachdem 2017 die Investitionstätigkeit zum Neu-, Um- oder Ausbau von Büroflächen in Frankfurt mit rd. 83.000 m² den niedrigsten Wert seit 2012 (82.000 m²) erreichte, wurde im Berichtsjahr 2018 mit rd. 90.000 m² zwar ein geringfügig höheres, doch weiterhin unterdurchschnittliches Fertigstellungsvolumen (Ø 2008 - 2017: 169.000 m² p. a.) analysiert.

Rund 35 % der fertiggestellten Büroflächen im Berichtsjahr entfallen auf den Frankfurter Citybereich (2017 rd. 75 %). Nachdem 2017 in den Bürozentren in Eschborn, Offenbach-Kaiserlei, Niederrad oder dem Frankfurter Flughafen keine nennenswerten Projekte zum Abschluss gebracht wurden, konnte hier im Berichtsjahr 2018 der Anteil am Büroneubau auf rd. ein Drittel klettern. Die Anteile der Fertigstellungen stiegen binnen Jahresfrist im Cityrandbereich (2018: 25 %; 2017: 19 %), im Stadtrandbereich blieben sie indessen nahezu gleich (2018: 7 %; 2017: 6 %). Als bedeutende Fertigstellung im Berichtsjahr 2018 ist in Frankfurt u. a. das „Marienforum“ als Teil des Büroensembles „Marieninsel“ im Bankenviertel zu nennen. Der Investor Generali Versicherung AG hat das 40 Meter hohe und 10-geschossige Bürogebäude an der Mainzer Landstraße mit rd. 11.500 m² Bürofläche Anfang 2019 erworben. Des Weiteren wurde der „SAP“-Neubau in der *Sossenheimer Straße/Ecke Frankfurter Straße* in Eschborn mit rd. 9.300 m² Bürofläche fertig gestellt. Hier hat SAP im Rahmen der Standortkonsolidierung ein Gebäude für rd. 500 Mitarbeiter inkl. Demozentrum zum Thema Digitalisierung errichtet. Auf dem früheren Areal des Bundesrechnungshofes an der Berliner Straße in Frankfurt entstanden rd. 9.000 m² Bürofläche im Projekt „Kornmarkt-Arkaden“.

Für das laufende Jahr 2019 ist im Vergleich zum Vorjahr mit einem deutlich höheren Neubauvolumen zu rechnen. Der Umfang der für 2019 geplanten Baufertigstellungen beläuft sich auf ca. 171.000 m².

STEIGENDE SPITZENMIETE

Die gewichtete Spitzenmiete stieg in Frankfurt binnen Jahresfrist um EUR 1,-/m² auf nunmehr EUR 41,-/m² und erreicht damit das höchste Mietpreisniveau seit 2002. Damit konnte der Frankfurter Büromarkt nach der Mietpreisbodenbildung zum Jahreswechsel 2009/2010 die positive Tendenz trotz weiterer Krisenszenarien und Konjunkturschwankungen seit nunmehr bereits neun Jahren halten. Insgesamt bleibt die Mainmetropole damit auch weiterhin der werthaltigste Bürostandort Deutschlands.

Die Durchschnittsmiete in Frankfurt konnte binnen Jahresfrist um EUR 0,30/m² steigen und erreichte zum Jahresende 2018 EUR 21,-/m². Die mittlere Miete in City-Lagen stellte sich auf rd. EUR 25,10/m². In Cityrandlagen erreichte der Durchschnittsmietpreis Ende 2018 nach Analysen von AENGEVELT-RESEARCH rd. EUR 17,-/m² und in Stadtrandlagen ca. EUR 14,40/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 2018 erzielte Einzelhandelsumsatzvolumen hat sich nach Angaben der IFH Retail Consultants gegenüber dem Vorjahr um ca. EUR 230 Mio. erhöht und stellt sich damit aktuell auf rd. EUR 5,4 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. Nachdem 2017 z. B. der italienische Mode- und Accessoires-Anbieter "Hogan", die französische Boutique-Kette "Tara Jarmon" und der Juwelier "Friedrich" als neue Mieter für das Geschäftshaus *Luginsland 1/Ecke Goethestraße* verpflichtet wurden, hat u. a. die Modekette „Suitsupply“ 2018 auf rd. 1.000 m² Ladenfläche im Geschäftshaus „Maro“ eröffnet. Die Restaurantkette „L'Osteria“ hat sich rd. 700 m² im „Junghof Plaza“ gesichert und wird im Sommer 2020 eröffnen.

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.

Das Frankfurter Mietpreisniveau für Einzelhandelsflächen in präferierten Citybereichen erreicht im kleinteiligen Angebotssegment Spitzenwerte von bis zu EUR 320,-/m² (2017: 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 jeweils rd. EUR 170,-/m² erzielt. In der *Schillerstraße* werden Mietpreise von bis zu EUR 110,-/m² erreicht.

Der Vergleich mit den anderen „Big Seven“-Städten zeigt, dass Frankfurt hinsichtlich des Mietpreisniveaus auf Platz 3 hinter München (EUR 360,-/m²) und Berlin (EUR 340,-/m²) rangiert.



Ende 2018 eröffnete „Audemars Piguet“ eine Boutique in der Frankfurter Goethestraße 9. Der Schweizer Luxusuhrenhersteller erweitert damit, neben der Boutique in München, seine Präsenz in Deutschland.
© Foto AENGEVELT