



Oktober 2010

## Büromarkt Frankfurt: Qualität zählt

Herausgeber:

Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale  
Volkswirtschaft/Research  
Dr. Gertrud R. Traud, Chefvolkswirt/Leitung Research  
Redaktion: Dr. Gertrud R. Traud  
MAIN TOWER  
Neue Mainzer Straße 52-58, 60311 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/91 32-20 24, Telefax 0 69/91 32-22 44

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

## Editorial



### Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

als integrierte Universalbank mit starker regionaler Verankerung fühlen wir uns Hessen und Thüringen besonders verbunden. Dies gilt auch für die Ausrichtung unseres Research. So haben wir in der Vergangenheit bereits zahlreiche Analysen zum Finanzplatz Frankfurt sowie zur konjunkturellen Entwicklung in Hessen und Thüringen erstellt und die 100 größten Unternehmen in beiden Bundesländern ermittelt.

Mit Blick auf die Kerngeschäftsfelder der Helaba erweiterten wir entsprechend unsere Research-Palette um Analysen zu Immobilien. In dem seit April regelmäßig erscheinenden Immobilienreport zeigen wir Trends verschiedener Immobilienmärkte und -investments auf.

In der vorliegenden Sonderstudie „**Büromarkt Frankfurt: Qualität zählt**“ verknüpfen wir regionales Fachwissen mit Immobilienexpertise. Manhattan - wie Frankfurt auch genannt wird - zählt zu den wichtigsten Standorten für Büroimmobilien in Deutschland. Mit der prägnanten Skyline der Wolkenkratzer ist die Stadt sogar einzigartig in Europa. Und auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit ist herausragend: Fast ein Viertel der hessischen Wirtschaftskraft wird hier erarbeitet, bei einem Bevölkerungsanteil von nur 11 %. Eine so exponierte Stellung besitzt keine andere Stadt Deutschlands innerhalb eines Flächenbundeslandes.

Die Finanzkrise hinterließ jedoch auch Spuren auf dem Frankfurter Büromarkt. Bis Jahresende 2010 zeichnet sich allerdings eine Stabilisierung ab. Im kommenden Jahr werden sich Büroimmobilien in der Finanzmetropole dann wieder in besserer Verfassung präsentieren.

In Frankfurt befindet sich eine Reihe von Stadtentwicklungsprojekten in der Planung, die einen mehr oder weniger großen Anteil von Büronutzungen vorsehen. Jedes dieser Projekte bietet der Stadt langfristig großartige Entwicklungschancen. Angesichts der für die kommenden Jahre zu erwartenden eher moderaten Büroflächennachfrage ist es aber wichtig, auf Qualität und nicht auf Quantität zu setzen. Nur so kann den hohen Ansprüchen an Büroimmobilien in Frankfurt Rechnung getragen werden.

Ihre

Dr. Gertrud R. Traud  
Chefvolkswirt/Leitung Research

# Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>Editorial</b>	<b>3</b>
<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
<b>1 Frankfurt - überregional bedeutsam</b>	<b>6</b>
Geballte Wirtschaftskraft in Südhessen	6
Einzigartige Wirtschaftsstruktur: Finanzsektor, Logistik und Messe	7
Hohes Wohlstandsniveau bei überdurchschnittlicher Produktivität	8
<b>2 Konjunkturelle Entwicklung in Hessen durch Dienstleistungen geprägt</b>	<b>8</b>
Dienstleister als Stabilisatoren in der Wirtschaftskrise	8
Die konjunkturelle Erholung geht weiter	9
<b>3 Beschäftigung auf hohem Niveau</b>	<b>10</b>
Zukünftig nur geringer Anstieg der Bürobeschäftigung	11
Banken bauen weiter Arbeitsplätze ab	12
<b>4 Frankfurter Büromarkt vollzieht Bodenbildung</b>	<b>12</b>
Schwache Nachfrage und zunehmende Fertigstellungen belasten	13
Stabilisierung der Büromieten bei hohem Sockelleerstand	14
<b>5 Mittelfristig verhaltene Aussichten am Frankfurter Büromarkt</b>	<b>15</b>
Keine deutliche Belebung der Neubauaktivität in Sicht	15
Zu viele Stadtentwicklungsgebiete gleichzeitig?	17

Redaktionsschluss: 21. September 2010

## Zusammenfassung

Autoren:



Dr. Stefan Mitropoulos



Barbara Bahadori

Telefon: 0 69/91 32-2024  
research@helaba.de

Für wertvolle Hinweise zum Frankfurter Büromarkt danken wir Herrn Peter Salostowitz, Gesellschaft für Immobilienbewertung (GIB), und Herrn Il-Sin Chung, OFB Projektentwicklung.

### Geballte Wirtschaftskraft in Südhessen

Frankfurt spielt eine herausragende Rolle in Hessen. Fast ein Viertel der hessischen Wirtschaftskraft wird in dieser Stadt erarbeitet. Eine so exponierte Stellung besitzt keine andere Stadt Deutschlands innerhalb eines Flächenbundeslandes. Auch im nationalen Ranking nimmt Frankfurt einen der vordersten Plätze ein und rangiert, bezogen auf den BIP-Anteil an Deutschland, an vierter Stelle nach Hamburg, Berlin und München.

### Einzigartige Wirtschaftsstruktur: Finanzsektor, Logistik und Messe

Ausschlaggebend für die Wirtschaftskraft der südhessischen Region und Frankfurts ist der besondere Branchenmix: Das Finanzzentrum, der internationale Flughafen und ein namhafter Messestandort konzentrieren sich in einer Stadt und machen sie einzigartig in Deutschland.

### Der Aufschwung geht weiter

Im derzeitigen Aufschwung wie zuvor im Abschwung ist die Industrie die treibende Kraft. Da in Hessen die Industrie aber einen unterdurchschnittlichen Anteil hat, dürfte die Wachstumsrate 2010 leicht unter dem Durchschnitt von 3,0 % liegen. 2011 federn die Dienstleister die konjunkturelle Abschwächung in Hessen ab, so dass zumindest mit einem durchschnittlichen Wachstum von 1,6 % zu rechnen ist.

### Mittelfristig nur leichter Stellenzuwachs

Zu einem merklichen Rückgang der Beschäftigung ist es in Frankfurt trotz der schweren Rezession bislang nicht gekommen. Aufgrund eines insgesamt flacheren Wachstumstrends und des fortgesetzten Personalabbaus bei den Finanzdienstleistern ist mittelfristig nur ein leichter Stellenzuwachs zu erwarten. Daraus lässt sich für die kommenden fünf Jahre ein Wachstum der Bürobeschäftigung in der Stadt von mindestens 2 % ableiten. Das entspricht etwa 6.000 zusätzlichen Büroarbeitsplätzen.

### Bodenbildung am Frankfurter Büromarkt

Im laufenden Jahr belasten noch eine schwache Flächennachfrage und höhere Fertigstellungen den Frankfurter Büromarkt. 2011 sollten die Umsätze am Vermietungsmarkt weiter zunehmen. Bei deutlich niedrigerem Fertigstellungsvolumen können die Spitzenmieten leicht steigen, ein Abbau des hohen Leerstandes ist jedoch nicht in Sicht.

### Keine deutliche Belebung der Neubauaktivität in Sicht

Dass der Leerstand vom aktuellen Niveau mittelfristig nicht weiter zunimmt, setzt einerseits eine niedrige Neubauaktivität und damit ein weiterhin vorsichtiges Agieren von Investoren und Finanzierern voraus. Andererseits erfordern gerade die hohen Qualitätsansprüche der Frankfurter Büronutzer eine umfangreiche Bautätigkeit am Bestand. Auf Basis unserer Beschäftigungsprognose wird die Büroflächennachfrage in Frankfurt bis zum Jahr 2015 mit bis zu 200.000 m<sup>2</sup> nur moderat zunehmen.

### Zu viele Stadtentwicklungsgebiete gleichzeitig?

Weiterhin gute Perspektiven haben zentrale Innenstadtlagen. Auch der Flughafen wird künftig als Bürostandort an Bedeutung gewinnen. Insgesamt befindet sich in Frankfurt eine Reihe von Stadtentwicklungsprojekten in der Planung, die einen mehr oder weniger großen Anteil von Büronutzungen vorsehen. Jedes dieser Projekte bietet der Stadt großartige Entwicklungschancen. Aus der Perspektive des Büromarktes erscheint aber die gleichzeitige Realisierung aller dieser Projekte weder erforderlich noch wünschenswert.

# 1 Frankfurt - überregional bedeutsam

Mainhattan - wie Frankfurt auch genannt wird - zählt zu den wichtigsten Standorten für Büroimmobilien in Deutschland. Mit der prägnanten Skyline der Wolkenkratzer ist die Stadt sogar einzigartig in Europa. Dabei ist Frankfurt weder Landeshauptstadt von Hessen noch Bundeshauptstadt. Die Metropole am Main ist aber von einer Internationalität geprägt, die nicht nur im Sitz der Europäischen Zentralbank, sondern auch durch die Vielzahl von Banken und Unternehmen aus aller Welt begründet ist.

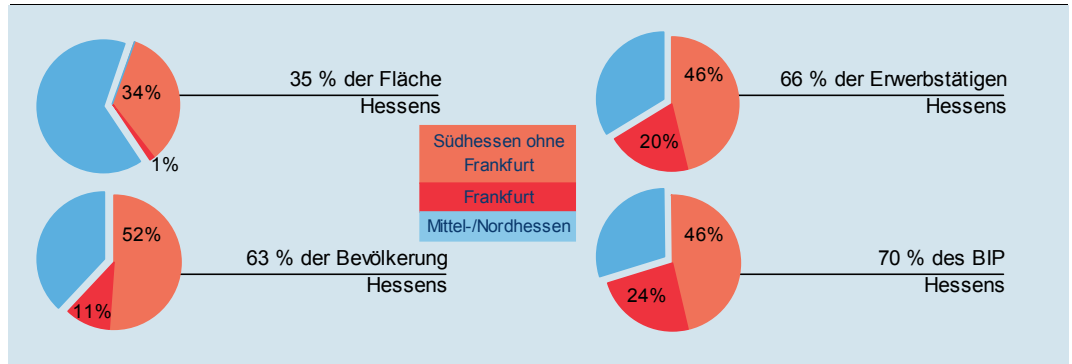
## Geballte Wirtschaftskraft in Südhessen

Wirtschaftlicher Schwerpunkt in Südhessen

Auch die harten Fakten sprechen für die Stadt und die sie umgebende Region: Südhessen<sup>1</sup> ist mit einem Anteil von 35 % nicht die flächenmäßig größte Region innerhalb Hessens. Allerdings wohnen dort 63 % der Bevölkerung. Als Arbeitsort dient die Region zwei Drittel der Erwerbstätigen Hessens. Mit einem Anteil von 70 % leistet Südhessen den weitaus größten Beitrag zum hessischen Bruttoinlandsprodukt (BIP). Eine derartig hohe Konzentration der Wirtschaftskraft in einem Regierungsbezirk ist in keinem anderen Bundesland anzutreffen.

## Hohe Konzentration der Wirtschaftskraft in Südhessen mit Frankfurt als Zentrum

Anteil an Hessen insgesamt, 2008



Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Frankfurt:  
Ein internationales  
Wirtschaftszentrum

Frankfurt spielt dabei eine herausragende Rolle. Fast ein Viertel der hessischen Wirtschaftskraft wird in dieser Stadt erarbeitet, bei einem Bevölkerungsanteil von nur 11 %. Eine so exponierte Stellung besitzt keine andere Stadt Deutschlands innerhalb eines Flächenbundeslandes. Auch im Ranking der absoluten Größe nimmt die Mainmetropole einen der vordersten Plätze ein und rangiert – bezogen auf den BIP-Anteil an Deutschland – an vierter Stelle nach Hamburg, Berlin und München. Dabei ist sie mit rund 685.000 Einwohnern deutlich kleiner als die Vorplatzierten.

## Frankfurt im Vergleich ausgewählter Städte

	Frankfurt	München	Berlin	Hamburg
Einwohner* (Tsd.)	685	1.369	3.442	1.778
Fläche (km <sup>2</sup> )	248	310	892	755
Bevölkerungsdichte (Einw. je km <sup>2</sup> )	2.762	4.416	3.859	2.355
BIP (nominal, Mrd. €, 2008)	54	74	89	87
BIP je Einwohner (Tsd. €, 2008)	81	56	26	49
Erwerbstätige (Tsd., 2008)	617	954	1.638	1.114

\*2010 (letzter verfügbarer Wert)

Quellen: Statistische Ämter der Städte, Helaba Volkswirtschaft/Research

<sup>1</sup> Hessen ist in drei Verwaltungsbezirke gegliedert, wobei im Folgenden der Regierungsbezirk Darmstadt für Südhessen, der Regierungsbezirk Gießen synonym für Mittelhessen und der Regierungsbezirk Kassel für Nordhessen verwendet wird.

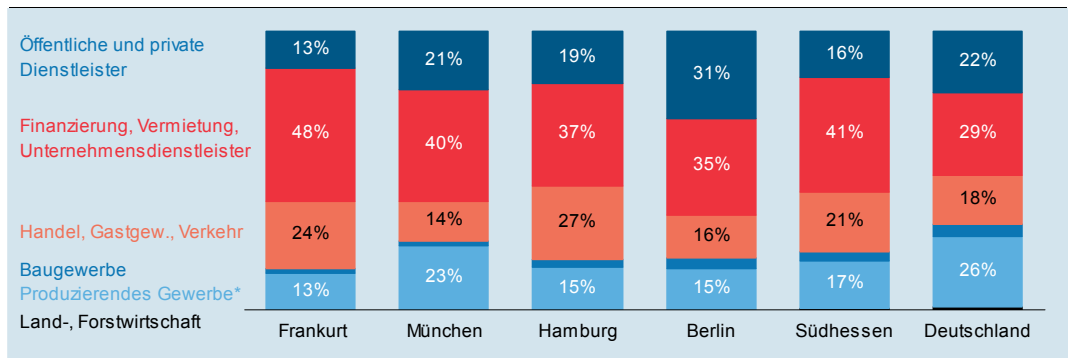
Hoher Dienstleistungs-  
anteil in Frankfurt

### Einzigartige Wirtschaftsstruktur: Finanzsektor, Logistik und Messe

Ausschlaggebend für die hohe Wirtschaftskraft der südhessischen Region und Frankfurts ist der besondere Branchenmix: Keine andere Stadt Deutschlands kann ein bedeutendes Finanzzentrum, einen internationalen Flughafen und einen namhaften Messestandort gleichzeitig vorweisen. Dies spiegeln auch die statistischen Daten wider: 48 % der Frankfurter und rund 37 % der hessischen Bruttowertschöpfung entstehen im Wirtschaftsbereich „Finanzierung, Vermietung, Unternehmensdienstleister“. Ein weiteres Viertel des Outputs in Frankfurt steuert der Sektor „Handel, Gastgewerbe, Verkehr, Nachrichtenübermittlung“ bei. Diese Kombination hoher Anteile ist weder in München, Hamburg noch in Berlin vorhanden.

### Frankfurt mit einzigartiger Wirtschaftsstruktur

Anteil an Bruttowertschöpfung in %, 2008



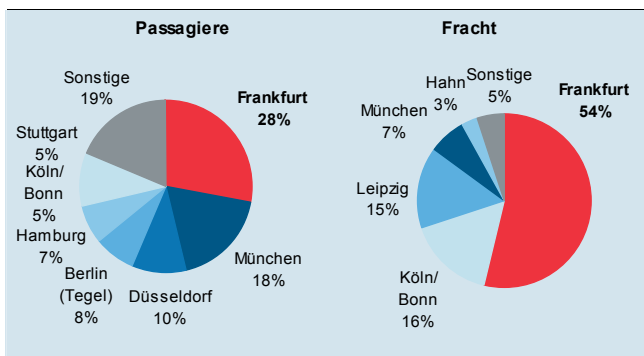
\*ohne Baugewerbe

Quellen: Arbeitskreis VGR der Länder, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hinter der außergewöhnlichen Branchenzusammensetzung steht zum einen der Finanzplatz Frankfurt, der eine wichtige Einflussgröße für den Büroimmobilienmarkt darstellt. So haben 220 Banken aus dem In- und Ausland ihren Hauptsitz in Frankfurt; das sind ca. 40 % aller in Deutschland überregional tätigen Kreditinstitute (d.h. ohne Sparkassen und Kreditgenossenschaften). In der Frankfurter Finanz- und Versicherungsbranche arbeiten mit rund 74.000 Arbeitnehmern 15 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Stadt.

### Flughafen Frankfurt von nationaler ...

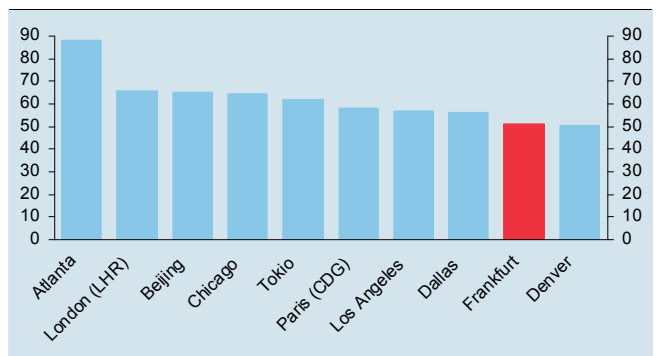
Anteil an Deutschland insgesamt in %, 2009



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

### ... und internationaler Bedeutung

Passagiere in Mio., 2009



Quellen: ACI, Helaba Volkswirtschaft/Research

Zum anderen ist der Frankfurter Flughafen ein zentraler Standortfaktor, der von 28 % der Passagiere und 54 % des Frachtaufkommens im deutschen Luftverkehr genutzt wird. Er nimmt damit unangefochten Platz 1 innerhalb Deutschlands ein und ist nach Paris das zweitgrößte kontinental-europäische Logistikdrehkreuz. Die Messe Frankfurt ist ein weiteres Asset, das die internationale Ausrichtung der Region verstärkt. Der Messeplatz liegt nach Besuchern und Ausstellern an erster Stelle in Deutschland, wobei auch hier internationale Aussteller den Standort schätzen.

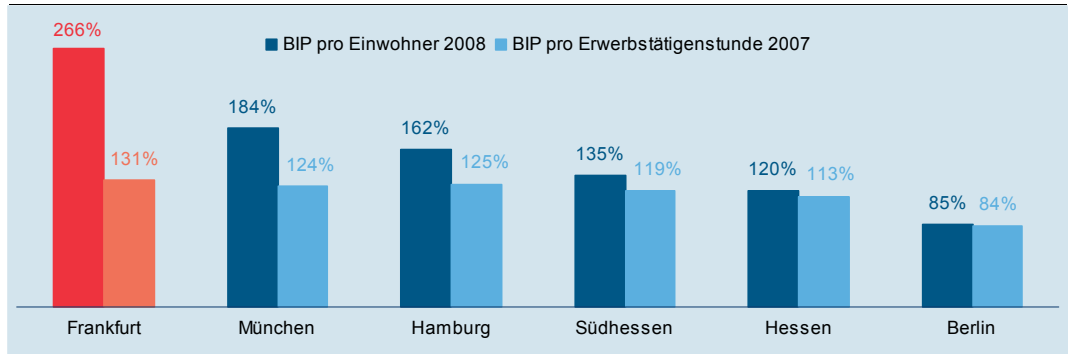
Sehr hohe Produktivität durch Branchenmix

### Hohes Wohlstandsniveau bei überdurchschnittlicher Produktivität

Die Frankfurter Standortvorteile machen sich auch im BIP pro Einwohner deutlich bemerkbar. Die Stadt liegt mit 266 % um ein Vielfaches über dem gesamtdeutschen Durchschnitt, und keine andere Großstadt erreicht dieses Niveau auch nur näherungsweise.

### Hohe Wirtschaftsleistung in Frankfurt und Umgebung

in % des gesamtdeutschen Durchschnitts



Quellen: Arbeitskreis VGR der Länder, Helaba Volkswirtschaft/Research

Allerdings ist der hohe Pro-Kopf-Wert in Frankfurt auch Ausdruck der geringeren Einwohnerzahl, die die Stadt mit enormen Pendlerströmen kompensiert. So liegt das BIP pro Erwerbstätigenstunde deutlich niedriger. Dennoch ist die Produktivität aufgrund des einmaligen Branchenmix höher als zum Beispiel in München oder Hamburg und liegt um rund ein Drittel über dem gesamtdeutschen Durchschnitt.

## 2 Konjunkturelle Entwicklung in Hessen durch Dienstleistungen geprägt

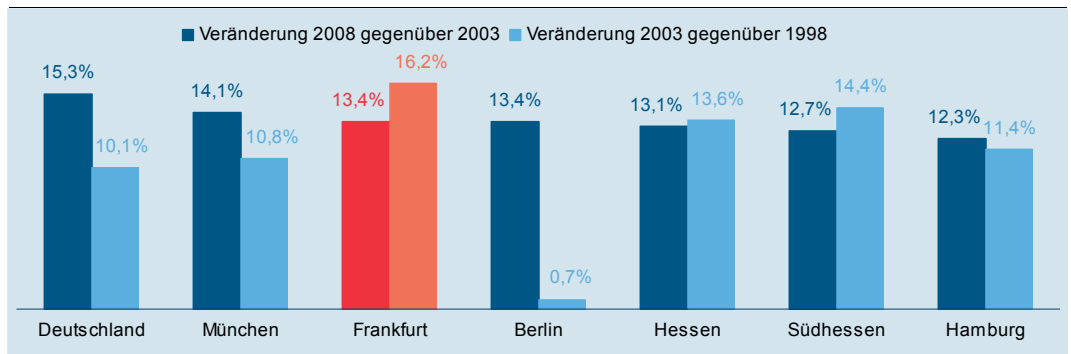
### Dienstleister als Stabilisatoren in der Wirtschaftskrise

Dienstleister beeinflussen Konjunkturzyklus

Das Wirtschaftswachstum wird von den Statistischen Landesämtern auf der Ebene der Regierungsbezirke und Landkreise nur auf nominaler Basis ausgewiesen. Nach dieser Berechnung wuchs die hessische Wirtschaft 2008 gegenüber 2003 um rund 13 %, was unter dem Bundesdurchschnitt von 15 % liegt. Im vorangegangenen Konjunkturzyklus erreichte Hessen dagegen überdurchschnittliche Wachstumsraten.

### Unterdurchschnittliche Dynamik in Hessen während des Konjunkturzyklus 2003-2008

Nominales BIP, Veränderung in %



Quellen: Arbeitskreis VGR der Länder, Helaba Volkswirtschaft/Research

Noch ausgeprägter ist die Entwicklung in Südhessen und Frankfurt. Die Region mit der starken Dienstleistungsorientierung konnte an dem industriegetriebenen Aufschwung von 2003 bis 2008 nur begrenzt teilhaben und die Wachstumsrate blieb unter dem gesamtdeutschen Wert – wie auch in vielen anderen deutschen Großstädten. Die unmittelbaren Wachstumseffekte waren aufgrund des relativ geringen Gewichts der Industrie für das Gesamtwachstum in Südhessen weniger spürbar, zumal der Frankfurter Flughafen an seine Kapazitätsgrenzen gestoßen war. Von 1998 bis 2003 kamen die Wachstumsimpulse dagegen aus den Dienstleistungsbranchen, so dass die Stadt in diesem Zeitraum überdurchschnittlich expandierte.

Konjunkturelle Erholung hat begonnen

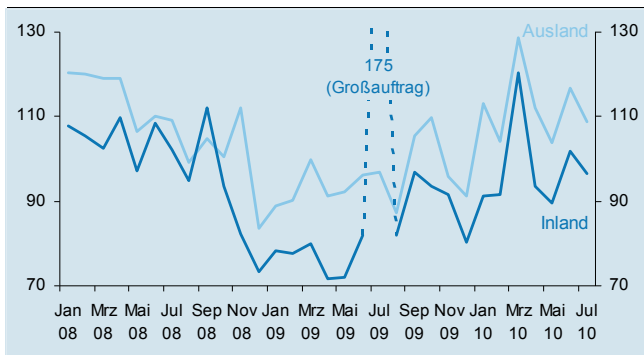
In der Wirtschaftskrise 2008/09 dürften die Dienstleister sogar stabilisiert haben, da die tiefsten Einbrüche in der Industrie erfolgten. Dies zeigte sich auch an der hessischen Schrumpfungsrates im vergangenen Jahr, die mit preisbereinigt 4,3 % geringer ausfiel als die gesamtdeutsche Rate von 5,0 %. Inzwischen hat sich der wirtschaftliche Einbruch als Schlucht und nicht als tiefes breites Tal erwiesen. Die zyklischen Kräfte sind am Beginn der wirtschaftlichen Erholung am stärksten und führten in Deutschland insgesamt seit dem zweiten Quartal 2009 wieder zu Wachstumsraten gegenüber dem Vorquartal. Diese Entwicklung hat sich im ersten Halbjahr 2010 weiter verstärkt.

Die konjunkturelle Erholung geht weiter

Die Auftragseingänge signalisieren einen kräftigen Wachstumsschub für Hessen im laufenden Jahr. Sie stiegen in den ersten sieben Monaten 2010 um 14 %, dabei war die Belebung auf den Auslandsmärkten ausgeprägter. Die industriellen Antriebskräfte blieben in Hessen aber unter dem Bundesdurchschnitt, da ein Großauftrag im vergangenen Jahr die Veränderungsrate für die Inlandsnachfrage verzerrt (im ersten Halbjahr 2010 war Hessen in etwa gleichauf mit Deutschland). Die insgesamt deutlichen Zunahmen sorgen für ein Auftragspolster im zweiten Halbjahr 2010.

In- und Auslandsnachfrage wieder auf Wachstumskurs

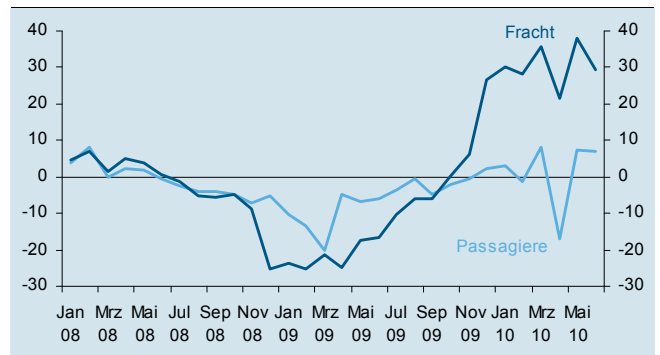
Hessen: Auftragseingänge, Volumenindex, 2005 = 100



Quellen: Hess. Statistisches Landesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Luftverkehr am Frankfurter Flughafen im Aufwind

Veränderung gegenüber Vorjahresmonat in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Industrie und Logistik mit hohen Zuwächsen

Auch der Luftverkehr hat wieder Aufwind, wovon besonders der Frachttransport profitiert. Die in den ersten sechs Monaten beförderte Menge stieg am Frankfurter Flughafen um 31 % (Deutschland: 26 %). Aber auch die Passagierzahlen erholten sich um 1,3 %, nachdem sie im Jahr zuvor um 5 % zurückgegangen waren. Mittel- bis langfristig wird der Neubau einer zusätzlichen Landebahn (geplante Fertigstellung Oktober 2011) und eines dritten Terminals die Kapazitäten des Frankfurter Flughafens enorm erweitern. Nach Angaben des Unternehmens können damit die Flugbewegungen von derzeit 83 auf 126 pro Stunde gesteigert werden. Damit wäre dann ein Passagieraufkommen von knapp 90 Mio. Personen jährlich möglich, was in Anbetracht von gut 50 Mio. Ein-, Aus- und Umsteigern im vergangenen Jahr einen gigantischen Zuwachs darstellt. Davon dürfte auch der Frankfurter Flughafen als Immobilienstandort profitieren.

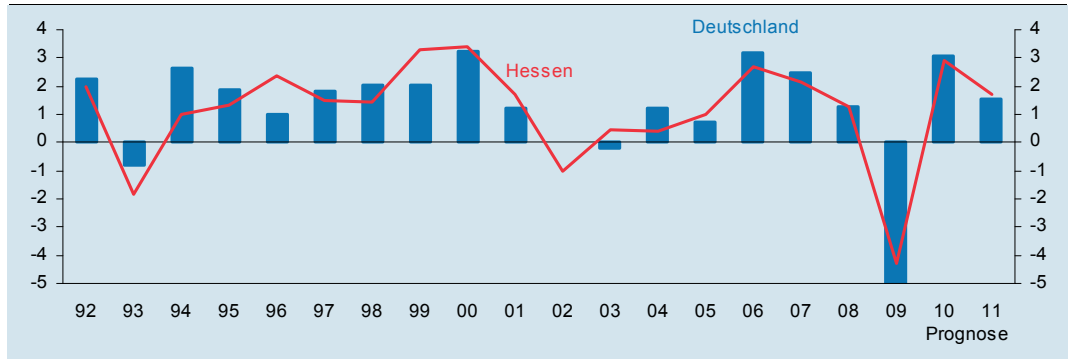
Das Bankgewerbe als ebenfalls wichtige Branche für Frankfurt beginnt sich zu stabilisieren. Dies wird sich zunächst mehr in der Geschäftsentwicklung der Kreditinstitute zeigen. Positive Beschäftigungseffekte sind hiervon mittelfristig noch nicht zu erwarten (vgl. S. 12).

BIP-Wachstum in  
Deutschland 2010/2011:  
3 % bzw. 1,6 %

Im derzeitigen Aufschwung wie zuvor im Abschwung bleibt die Industrie die treibende Kraft. Die Exporte expandieren kräftig und der Investitionszyklus ist in Deutschland in Gang gekommen. Sogar der private Verbrauch erholt sich. Die zyklischen Kräfte in der Industrie werden im zweiten Halbjahr 2010 allerdings nachlassen, da die Konjunkturprogramme weltweit langsam auslaufen. Insgesamt dürfte aber 2010 in Deutschland ein Wirtschaftswachstum von 3 % möglich sein. Der Prozess der weltwirtschaftlichen Normalisierung wird sich fortsetzen, so dass sich 2011 die Wachstumsrate in Deutschland auf 1,6 % (nicht arbeitstäglich bereinigt) einpendeln dürfte.

### Deutsche und hessische Volkswirtschaft wieder im Aufschwung

Reales Bruttoinlandsprodukt, Veränderung gegenüber Vorjahr in %



Quellen: Arbeitskreis VGR der Länder, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hessen kann mithalten  
beim Wachstum

Da in Hessen die Industrie einen unterdurchschnittlichen Anteil hat, dürfte die Wachstumsrate 2010 leicht unter dem gesamtdeutschen Zuwachs liegen. 2011 federn die Dienstleister die konjunkturelle Abschwächung in Hessen ab, so dass mit einem zumindest durchschnittlichen Wachstum zu rechnen ist. Dies gilt aufgrund des hohen Dienstleistungsanteils für Südhessen und Frankfurt in besonderem Maße, so dass trotz den hohen Ausgangsniveaus in der Stadt im kommenden Jahr überdurchschnittliche Zuwachsraten zu erwarten sind.

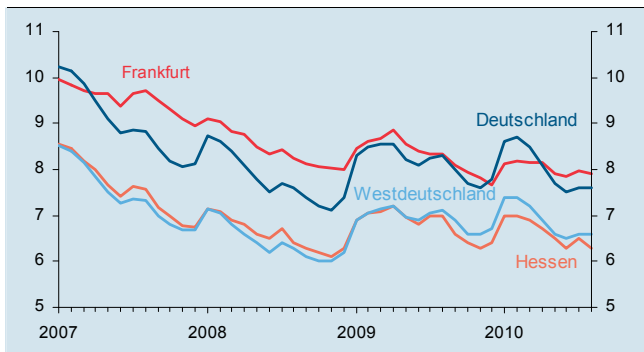
## 3 Beschäftigung auf hohem Niveau

Einbruch am Arbeits-  
markt bleibt aus

Trotz der tiefen Rezession im vergangenen Jahr ist die Beschäftigung in Deutschland nur wenig zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote stieg kaum an und betrug 8,2 %, nach 7,8 % im Jahr 2008. Inzwischen sinkt die Arbeitslosigkeit sogar schon wieder. Im August 2010 lagen der Bundeswert mit 7,6 % und die hessische Arbeitslosenquote mit 6,3 % deutlich unter den Vorjahreswerten von 8,3 % bzw. 7,0 %.

### Arbeitslosenquoten sinken wieder

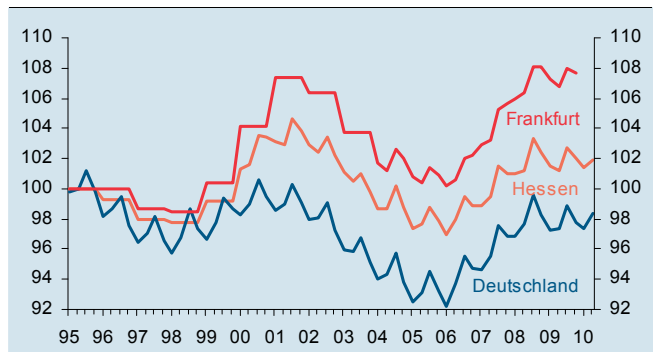
Arbeitslose in % von allen Erwerbspersonen



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Helaba Volkswirtschaft/Research

### Beschäftigtenzahl in Frankfurt kaum rückläufig

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Index 1995 = 100



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Helaba Volkswirtschaft/Research

Frankfurter Arbeitsmarkt  
trotzt Krise

Frankfurt weist als Stadt mit 7,9 % grundsätzlich eine höhere Erwerbslosenrate auf. Doch auch hier ist schon eine Verbesserung des Arbeitsmarktes im Vergleich zum Tiefpunkt der Rezession im August 2009 mit 8,3 % sichtbar. Zu einem merklichen Rückgang der Beschäftigtenzahl ist es hier nicht gekommen. Nach dem letzten verfügbaren Stand zählte die Stadt Ende 2009 fast 493.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, das waren nur 0,4 % weniger als im Vorjahr. In der Abschwungphase am Frankfurter Arbeitsmarkt in den Jahren 2002 bis 2005 war die Zahl der Beschäftigten in der Mainmetropole um rund 32.000 Stellen gesunken. Dem war allerdings in den Jahren zuvor auch ein kräftigerer Stellenaufbau vorausgegangen (1999-2001: +40.700, gegenüber rund +29.000 in den Jahren 2006-2009). Die Tatsache, dass es in der tiefsten Rezession seit Bestehen der Bundesrepublik nicht zu einem spürbaren Stellenabbau gekommen ist, begrenzt nun im laufenden Aufschwung den Beschäftigungsaufbau.

**Zukünftig nur geringer Anstieg der Bürobeschäftigung**

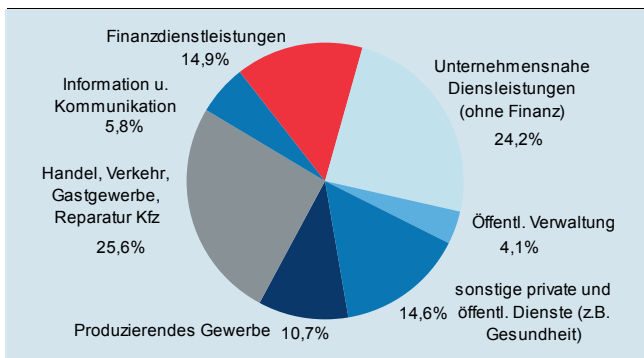
Demographische  
Entwicklung belastet  
Frankfurt weniger

In den nächsten Jahren wird die Beschäftigungsentwicklung in Deutschland zunehmend vom demographisch bedingten Rückgang des Erwerbstätigenpotenzials geprägt. Daher wird es in vielen Landesteilen zu sinkenden Erwerbstätigenzahlen kommen. Dem Ballungsraum Rhein-Main dürfte es aber dank seiner hohen Attraktivität für Arbeitskräfte aus dem In- und Ausland gelingen, sich diesem Trend weitgehend zu entziehen. Dennoch wird bereits im Zeitraum bis 2015 die demographische Entwicklung auch in dieser Region zumindest das Stellenwachstum begrenzen.

Mittelfristig stehen sich sektoral gegensätzliche Tendenzen am Frankfurter Arbeitsmarkt gegenüber. So dürfte sich der Beschäftigungsrückgang im Produzierenden Gewerbe in den kommenden Jahren - wenn auch verlangsamt - fortsetzen. Im Handel und Gastgewerbe wird der Beschäftigtenstand aufrecht erhalten bleiben, während im Bereich Verkehr mit Zuwächsen zu rechnen ist. Auch bei den sonstigen privaten und öffentlichen Dienstleistungen, zu denen dynamisch wachsende Bereiche wie Gesundheit oder Erziehung gehören, ist von weiteren spürbaren Zuwächsen auszugehen. Davon werden allerdings aufgrund eines geringen Anteils an Büroarbeitsplätzen kaum Impulse für den Büromarkt ausgehen.

**Beschäftigtenstruktur in Frankfurt: nicht nur Banker**

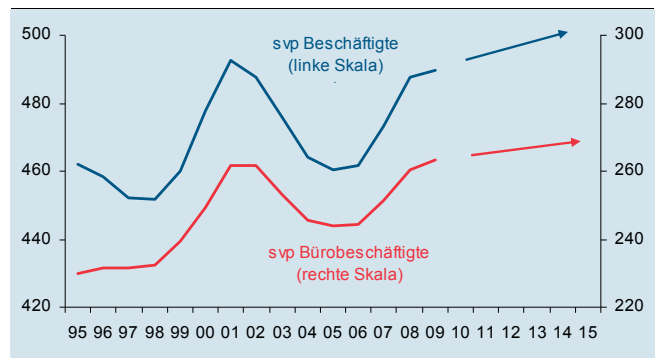
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Ende 2009, in %



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Helaba Volkswirtschaft/Research

**Nur leichter Anstieg der Bürobeschäftigtenzahl**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, in Tausend



Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

In den büromarktrelevanten Sektoren der Frankfurter Wirtschaft zeichnen sich für die nächsten Jahre unterschiedliche Entwicklungen ab. So dürfte der Beschäftigungsabbau bei Finanzdienstleistern anhalten. Auch in der öffentlichen Verwaltung sehen wir aufgrund der Konsolidierungszwänge auf mittlere Sicht keinen Spielraum für zusätzliche Stellen. Dagegen werden die anderen unternehmensnahen Dienstleistungen die Rolle als Motor des Bürobeschäftigtenwachstums wahrnehmen. Sie stehen derzeit für etwa ein Viertel aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt Frankfurt. Hierzu zählen insbesondere Unternehmens-, Rechts- und Steuerberatung sowie Wirtschaftsprüfung und Werbung.

Banken bauen weitere  
Arbeitsplätze ab

**Banken bauen weiter Arbeitsplätze ab**

Die den Bankenplatz prägenden Finanz- und Versicherungsdienstleister beschäftigten zuletzt rund 15 % aller Arbeitnehmer. Vom Höchststand Ende 2008 bis heute wurden hier vor allem als Folge der schlimmsten Finanzkrise der Nachkriegszeit schätzungsweise 3 % der Stellen abgebaut.<sup>2</sup> Begrenzt wird der Personalabbau von der innerdeutschen Konzentration auf den führenden Finanzplatz Frankfurt und von der stabilen Entwicklung bei vielen Auslandsbanken. Dies sollte allerdings nicht über die personellen Überkapazitäten einiger Inlandsbanken hinwegtäuschen, bei denen der Anpassungsprozess nicht zuletzt aufgrund von Beschäftigungsgarantien noch längere Zeit andauern wird. Der Personalabbau in der Branche dürfte bislang etwa zur Hälfte vollzogen sein und mindestens bis 2012 andauern, bevor es zu einer Stabilisierung kommt. Unter Berücksichtigung des bevorstehenden Umzugs der Deutschen Börse nach Eschborn dürfte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Finanzbranche in Frankfurt im Jahr 2015 etwa 3.000 niedriger liegen als heute.

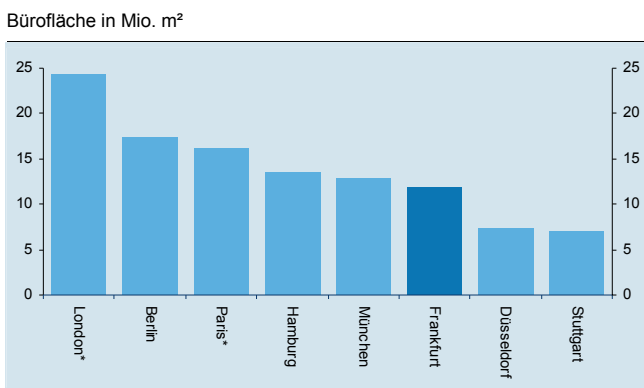
6.000 zusätzliche Büro-  
arbeitsplätze bis 2015

Die gegenläufige Beschäftigungsentwicklung in den einzelnen Branchen und der flachere Wachstumstrend erlauben mittelfristig nur einen leichten Stellenzuwachs in der Stadt Frankfurt. Bis zum Jahr 2015 könnte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten auf rund 502.000 zulegen. Davon sollten gut 54 % auf Bürobeschäftigte entfallen. Unter Berücksichtigung weiterer, nicht sozialversicherungspflichtiger Büroarbeitsplätze lässt sich für die kommenden fünf Jahre ein Wachstum der Bürobeschäftigung gegenüber 2010 um mindestens 2 % ableiten. Das entspricht etwa 6.000 zusätzlichen Büroarbeitsplätzen.

**4 Frankfurter Büromarkt vollzieht Bodenbildung**

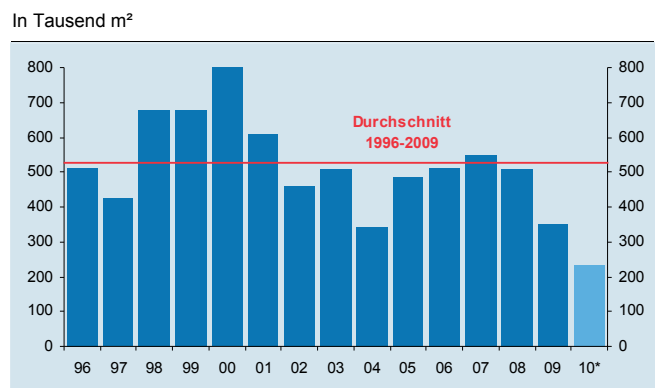
Der Frankfurter Büromarkt<sup>3</sup> konnte sich der Finanz- und Wirtschaftskrise nicht entziehen. Die Büromieten kamen nach dem Anstieg in den Boomjahren 2006 bis 2008 unter Druck. Bei deutlich rückläufiger Flächennachfrage und steigendem Fertigstellungsvolumen ist die Leerstandsrate von ohnehin hohem Niveau gestiegen. Bis Jahresende 2010 zeichnet sich allerdings eine Stabilisierung ab, so dass sich der Büromarkt in der Finanzmetropole voraussichtlich im kommenden Jahr wieder in besserer Verfassung präsentiert.

International und national nur mittlere Größe



\* London und Paris: nur innerstädtischer Bereich  
Quellen: Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

Vermietungsvolumen Frankfurter Büromarkt\*



\* Einschließlich Eigennutzer, mit Eschborn und Kaiserlei, 2010: 1. Halbjahr  
Quellen: GIF, Helaba Volkswirtschaft/Research

<sup>2</sup> Vgl. hierzu auch unseren Finanzplatz-Fokus „Moderater Personalabbau in Frankfurts Banken“ vom 25. Mai 2010.

<sup>3</sup> Im Folgenden verwenden wir die gebräuchliche Abgrenzung des Frankfurter Büromarktes, die neben den innerstädtischen Bürolagen auch die Bürobezirke Eschborn sowie Kaiserlei (Offenbach) umfasst.

### Schwache Nachfrage und zunehmende Fertigstellungen belasten

Flächenumsätze auf niedrigem Niveau

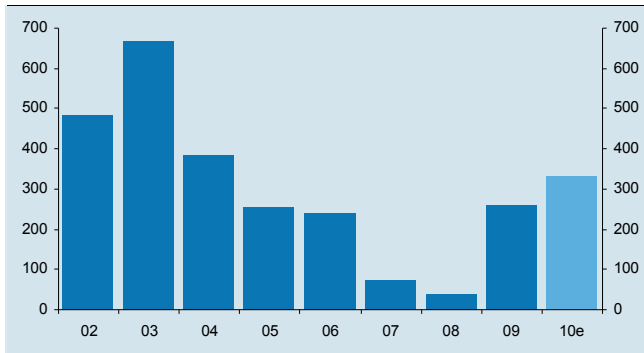
Die Vermietungsumsätze am Frankfurter Büromarkt waren 2009 mit rund 350.000 m<sup>2</sup> auf den tiefsten Stand seit 2004 gefallen. Die für das 1. Halbjahr 2010 gemeldeten Abschlüsse deuten zwar auf ein etwas besseres Gesamtergebnis im laufenden Jahr hin. Allerdings war fast die Hälfte der rd. 230.000 m<sup>2</sup> in den ersten sechs Monaten allein auf den Neubau der Europäischen Zentralbank zurückzuführen, der - obwohl die Fertigstellung auf dem Gelände der ehemaligen Großmarkthalle erst für Ende 2013 ansteht - schon in die Statistik einging. Generell ist bei der Analyse des Frankfurter Büromarktes zu berücksichtigen, dass es sich im internationalen und selbst im deutschen Vergleich mit einer gesamten Bürofläche von 11,8 Mio. m<sup>2</sup> nur um einen Büromarkt von eher mittlerer Größe handelt (pro Einwohner dagegen liegt die Stadt bei der Bürofläche international sogar auf einem Spitzenplatz). Dies führt dazu, dass Quartals- oder Halbjahreswerte stark durch einzelne große Transaktionen verzerrt sein können. Das Vermietungsergebnis dürfte in diesem Jahr trotz der laufenden Erholung unter 400.000 m<sup>2</sup> bleiben und damit erneut den langjährigen Durchschnitt von mehr als 500.000 m<sup>2</sup> verfehlen.

Nachwirkungen der Wirtschaftskrise

Dass der Einbruch der Flächennachfrage am Frankfurter Büromarkt nicht noch stärker ausfiel, ist vor allem der schnellen und kräftigen konjunkturellen Erholung zu verdanken. Insbesondere der robuste Arbeitsmarkt hat dazu beigetragen, dass die Flächennachfrage im vergangenen Jahr nicht noch stärker eingebrochen ist. So kam es auf der einen Seite bislang zu wenigen Flächenreduzierungen. Auf der anderen Seite sind die Unternehmen aber im nach wie vor unsicheren wirtschaftlichen Umfeld weiterhin sehr zurückhaltend mit Neuanmietungen. Häufiger kommt es zu Mietvertragsverlängerungen zu günstigeren Konditionen. Der Vermietungsmarkt reagiert zudem erfahrungsgemäß mit deutlicher zeitlicher Verzögerung auf die gesamtwirtschaftliche Lage. Daher ist nicht auszuschließen, dass einzelne Unternehmen mit Ablauf ihrer Mietverträge noch ihren Flächenbedarf reduzieren. Bei vermutlich zunehmendem Flächentausch dürfte 2011 der Bedarf an zusätzlichem Büroraum gering bleiben. Insgesamt rechnen wir für das kommende Jahr nur mit moderat zunehmenden Umsätzen am Frankfurter Vermietungsmarkt.

#### Fertigstellungen von niedrigem Niveau gestiegen

Tausend m<sup>2</sup>



\* einschließlich Eschborn und Kaiserlei

Quellen: GIF, Helaba Volkswirtschaft/Research

#### Wenig große Fertigstellungen in Sicht

Ausgewählte Neubauprojekte und Totalsanierungen\* in Frankfurt

Jahr	Projekt	Lage	Bürofläche
2009	Neues Ordnungsamt	Gallusviertel	26.000 m <sup>2</sup>
	Palais Quartier	City	38.000 m <sup>2</sup>
2009/10	Opernturm	City/Westend	63.000 m <sup>2</sup>
2010	Neue Börse	Eschborn-Süd	53.000 m <sup>2</sup>
	Baufeld Nord 1, BNP	Europaviertel	23.000 m <sup>2</sup>
	Deutsche Bank-Türme*	Bankenviertel	102.000 m <sup>2</sup>
2010/11	Squaire (Airrail Center)	Flughafen	93.000 m <sup>2</sup>
	Tower 185	Messe	90.000 m <sup>2</sup>
2011	Silver Tower*	Bahnhofsviertel	63.000 m <sup>2</sup>
2013	EZB	Ostend	110.000 m <sup>2</sup>

Quellen: Presseberichte, Unternehmens- und Maklerangaben, OFB Projektentwicklung, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hohes Fertigstellungsvolumen 2010, deutlicher Rückgang 2011

Noch 2007/2008 führten sehr niedrige Fertigstellungen zu einem leichten Abbau des Leerstandes am Frankfurter Büromarkt. Bereits 2009 - mitten in der Finanz- und Wirtschaftskrise - stieg jedoch das Fertigstellungsvolumen deutlich an. 2010 dürfte mit einem Volumen von gut 300.000 m<sup>2</sup> der Höchststand im aktuellen Neubauzyklus erreicht sein. Dies wäre gegenüber dem Vorjahr nochmals ein Anstieg um fast ein Drittel, bliebe aber erheblich hinter der Neubauaktivität im letzten Boom Anfang des Jahrtausends zurück. Zu den größten Fertigstellungen zählten zuletzt der Opernturm und das Palais Quartier. Im laufenden Jahr sorgen vor allem die teilweise Fertigstellung des Squaire am Frankfurter Flughafen, der Neuen Börse in Eschborn sowie der Abschluss der Sanierungsarbeiten der Zwillingstürme der Deutschen Bank für einen merklichen Flächenzuwachs.

Bis Jahresende werden darüber hinaus die ersten Flächen im Büroturm Tower 185 an der Messe bezugsfertig sein, die restliche Fläche 2011. Neben dem Abschluss der Totalsanierung des Silver Towers (ehemals Dresdner Bank-Hochhaus) im Bahnhofsviertel sind für 2011 keine größeren Fertigstellungen absehbar. Damit sind die vor der Krise begonnenen Vorhaben fertig gestellt, während zuletzt mit Ausnahme der EZB keine neuen Großprojekte begonnen wurden. Die Fertigstellungen dürften daher 2011 erheblich niedriger ausfallen.

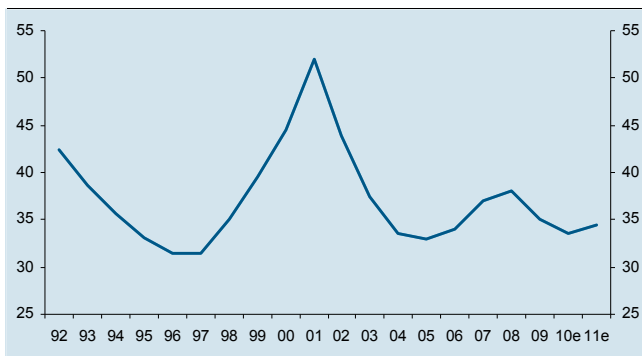
### Stabilisierung der Büromieten bei hohem Sockelleerstand

Im internationalen Vergleich günstig und wenig volatil

Traditionell weist Frankfurt unter den deutschen Bürostandorten die höchste Volatilität der Mieten auf. Auch werden hier mit Abstand die höchsten Spitzenmieten erzielt. Als am stärksten international geprägtes deutsches Bürozentrum sollte dieser Markt auch im europäischen Vergleich beurteilt werden. Hier zeigt sich ein differenzierteres Bild: Mit dem jüngsten Rückgang der Spitzenmieten um gut ein Zehntel (inklusive Incentives ca. 15 %) liegt Frankfurt bestenfalls im europäischen Mittelfeld. In Metropolen wie London, Dublin oder Madrid waren zwischenzeitlich Rückgänge bis 40 % zu verzeichnen. Im Gegensatz zu diesen Märkten wurden in Frankfurt im vorangegangenen Boom aber keine neuen Höchststände erreicht - dies führte dann zu einem entsprechend geringeren Rückschlagspotenzial in der Krise. Mit einer Spitzenmiete von 33 bis 34 Euro/m<sup>2</sup> ist Büroraum im Vergleich zu den beiden anderen führenden europäischen Finanzzentren sogar günstig. Aktuell werden im Londoner Westend in der Spitze umgerechnet mehr als 90 Euro/m<sup>2</sup> und in Paris über 60 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt - allerdings bei viel niedrigerer Bürofläche pro Beschäftigten.

#### Spitzenmieten unten angekommen

Bürospitzenmiete in Frankfurt, in Euro/m<sup>2</sup>

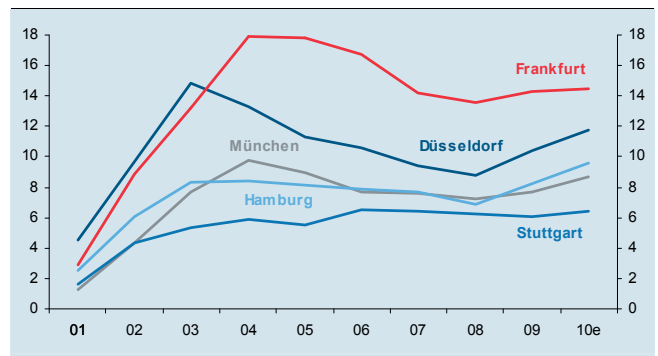


2010 und 2011: eigene Schätzung

Quellen: GIF, Feri, Helaba Volkswirtschaft/Research

#### Frankfurt mit höchstem Büroleerstand

Büroleerstandsrate, in %



2010: eigene Schätzung

Quellen: GIF, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Spitzenmieten in Frankfurt am Main sind seit Ende 2008 unter Druck und sollten bis Jahresende ihren Boden gefunden haben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einer Neuvermietung nach wie vor umfangreiche Incentives geleistet werden. Die Eigentümer sind derzeit auch gegenüber Bestandsmietern konzessionsbereit und versuchen, auslaufende Mietverträge möglichst frühzeitig zu verlängern, um keinen Leerstand zu riskieren. Im noch immer schwierigen Umfeld dürfte im kommenden Jahr bestenfalls ein leichter Anstieg der Spitzenmieten durchsetzbar sein.

Leerstand bleibt auf hohem Niveau

Das zunehmende Fertigstellungsvolumen erlaubt bei schwacher Nachfrage im Verlauf dieses Jahres keinen Abbau des Büroleerstandes. Allerdings war in den letzten zwei Jahren auch kein dramatischer Anstieg zu verzeichnen. Zu Beginn des Jahrtausends hatte die Leerstandsrate in Frankfurt mit nur 2 % einen Tiefstand erreicht, von dem sie nach dem Platzen der New Economy Blase auf fast 18 % gestiegen war. Auffallend ist dabei, dass es dann im letzten Boom nicht gelungen war, den hohen Leerstand in Frankfurt deutlich zurückzuführen. Der Anstieg seit 2008 um nur knapp einen Prozentpunkt auf etwa 14 ½ % erscheint gegenüber dem damaligen drastischen Zuwachs wenig spektakulär. Frankfurt weist damit aber vor Düsseldorf mit Abstand die höchste Leerstandsrate unter den führenden deutschen Bürozentren auf.

Typisch für die aktuelle Marktphase ist das Bemühen einzelner Büromieter, die genutzte Bürofläche zu reduzieren, um Kosten zu sparen. Kommt es zu einem Umzug, werden häufig kleinere Flächen angemietet. Dadurch kann insgesamt der Leerstand am Büromarkt zunehmen. Im besten Falle wird eine gleich große Fläche neu angemietet und eine entsprechende Fläche bleibt leer zurück. Ein spürbarer Abbau der Leerstandsrate ist damit kurzfristig unrealistisch. Damit stellt sich die Frage, ob bei fortschreitender wirtschaftlicher Erholung zumindest auf mittlere Sicht ein Abbau des hohen Leerstandes am Frankfurter Büromarkt möglich ist, oder sich - wie schon im letzten Aufschwung - der Sockelleerstand weiter verfestigt.

## 5 Mittelfristig verhaltene Aussichten am Frankfurter Büromarkt

Zusatzbedarf mittelfristig  
unter 200.000 m<sup>2</sup>

Auf Basis unserer Beschäftigungsprognose (vgl. S. 12) wird die Büroflächennachfrage am Standort Frankfurt in den kommenden Jahren nur moderat zunehmen. Rein rechnerisch lässt sich aus rund 6.000 zusätzlichen Bürobeschäftigten bis zum Jahr 2015 - je nach Annahme über die durchschnittliche Pro-Kopf-Bürofläche - eine Büroflächennachfrage von bis zu 200.000 m<sup>2</sup> ableiten.<sup>4</sup> Dies entspräche gerade einmal zwei größeren neuen Bürotürmen.

Dabei handelt es sich um eine eher optimistische Schätzung, da wir im Zeitablauf keine sinkenden Pro-Kopf-Büroflächen unterstellen. Darauf deutet jedoch der Trend zu höherer Flächeneffizienz hin. So wird derzeit beim Flächentausch von älteren in neue oder revitalisierte Bürogebäude meist die durchschnittliche Bürofläche pro Mitarbeiter reduziert. Auch könnten bei einem langfristig weiter zunehmenden Anteil von Teilzeitkräften und Telearbeitern, die nur einzelne Tage im Büro verbringen, für diese geringere Büroflächen vorgehalten werden. Schon ein Rückgang der durchschnittlichen Bürofläche pro Mitarbeiter von einem Quadratmeter würde - wieder rein rechnerisch - den Zusatzbedarf der 6.000 neuen Büroarbeitsplätze überkompensieren. Nicht auszuschließen ist allerdings auch, dass bei fortschreitender konjunktureller Erholung einzelne Unternehmen wieder großzügigere Büroraumlösungen bevorzugen.

### Keine deutliche Belebung der Neubauaktivität in Sicht

Fertigstellungen bleiben  
auf niedrigem Niveau

Trotz umfangreicher Planungen für neue Büroprojekte sehen wir in Frankfurt für die kommenden Jahre keinen deutlichen Anstieg der Neubauaktivitäten. Seit Beginn der Finanzkrise wurden kaum neue Projekte in Angriff genommen, sondern einzelne Entwicklungen sogar eingestellt oder verschoben. Dies führt zu einem geringen Fertigstellungsvolumen im kommenden Jahr und vermutlich nochmals in 2012. Ob und wie stark der Neubauzyklus ab 2013 anspringen wird, ist aus heutiger Sicht schwer einzuschätzen. Die Erfahrungen der jüngsten Finanzkrise sprechen jedoch dafür, dass der Anteil spekulativer Projekte zunächst gering bleibt. Wir gehen davon aus, dass die finanzierenden Banken weiterhin einen hohen Vorvermietungsstand wie auch einen hohen Eigenkapitaleinsatz der Investoren verlangen werden. Unter diese Annahme ist für die folgenden Jahre mit einem nur moderat zunehmenden Fertigstellungsvolumen zu rechnen.

Besonders hohe  
Qualitätsansprüche  
in Frankfurt

Nicht zuletzt aufgrund der Internationalität des Finanzplatzes bestehen in Frankfurt besonders hohe Ansprüche der Nutzer an die Qualität und Lage von Büroimmobilien. Höhere Qualitätsansprüche als in anderen deutschen Büromärkten sorgen für eine schnellere Überalterung von Bestandsflächen und können eine Erklärung für den hohen Sockelleerstand in Frankfurt liefern. So gelten mindestens 40 % des aktuellen Büroleerstandes in Höhe von insgesamt rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> als veraltet und damit nur schwer oder gar nicht vermietbar. Um diese Flächen wieder dem Büromarkt

<sup>4</sup> Erhebungen zur durchschnittlichen Pro-Kopf-Bürofläche kommen je nach Methodik, Abgrenzung und Zeitpunkt der Untersuchung im Marktzyklus zu recht unterschiedlichen Ergebnissen. Bei 30 m<sup>2</sup> pro Kopf ergibt sich für Frankfurt ein mittelfristiger Büroflächenbedarf von 180.000 m<sup>2</sup>, bei 33 m<sup>2</sup> pro Kopf etwa 200.000 m<sup>2</sup>.

zuzuführen bietet sich in den meisten Fällen nur eine umfassende Sanierung oder Abriss und Neubau an. Beispiele wie Opernturm und T185 zeigen, dass selbst in schwierigem Umfeld letztlich moderne und vor allem größere Büroflächen in zentralen Lagen zu vermieten sind. Die aktuelle Marktphase erlaubt es Unternehmen, sich attraktive Flächen in zentralen Lagen zu nun günstigeren Mieten für einen längeren Zeitraum zu sichern. Obwohl wenig Bedarf an zusätzlichem Büroraum besteht, profitieren die neuen Objekte vom Flächentausch. Probleme bereiten dagegen die frei werdenden älteren Flächen.

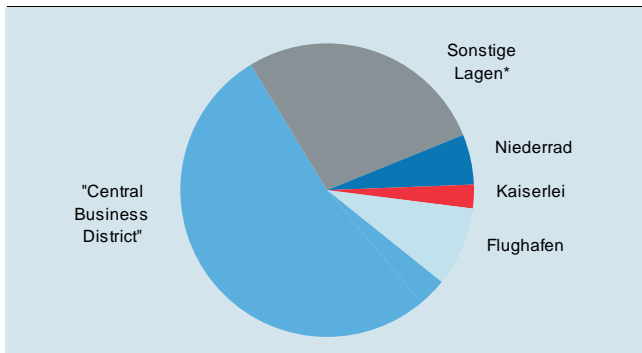
Größere Bedeutung der Bautätigkeit am Bestand

Alles in allem erwarten wir für die kommenden Jahre einen anhaltend hohen Sockelleerstand am Frankfurter Büromarkt. Dass der Leerstand vom aktuellen Niveau von gut 14 % nicht zunimmt, setzt einerseits eine niedrige Neubauaktivität und damit ein weiterhin vorsichtiges Agieren von Investoren und Finanzierern voraus. Andererseits erfordern gerade die hohen Qualitätsansprüche der Nutzer eine kontinuierliche und umfangreiche Bautätigkeit am Bestand. Angesichts des hohen Anteils älterer Flächen am Leerstand sollten Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten künftig gegenüber der Neubautätigkeit an Bedeutung gewinnen.

Bei entsprechend moderatem Büroflächenzuwachs bestehen gute Chancen, dass die Bürospitzenmieten in Frankfurt in den nächsten Jahren wieder deutlich zulegen können - das historische Hoch von mehr als 50 Euro/m<sup>2</sup> aus dem Jahr 2001 erscheint auf mittlere Frist jedoch nicht erreichbar.

Flächenbestand nach Bürolagen in Frankfurt

In % der gesamten Bürofläche, 2009

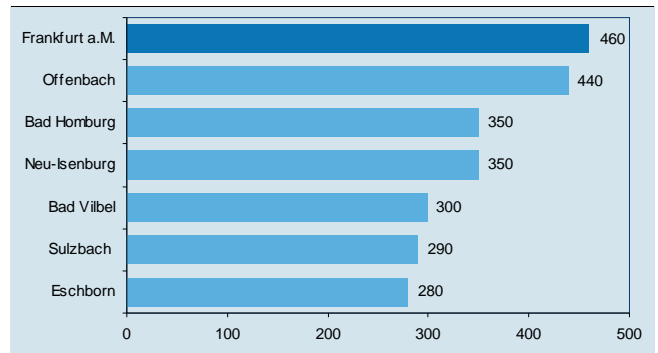


Quelle: OFB Projektentwicklung, Helaba Volkswirtschaft/Research

\* Bürobezirke West, Nord, Ost und Süd

Aktuelle Gewerbesteuer-Hebesätze in der Region

%



Quellen: Städte und Gemeinden, Helaba Volkswirtschaft/Research

Randlagen bleiben problematisch

Die hohen Qualitätsanforderungen am Frankfurter Büromarkt werden sich auch künftig in einer unterschiedlichen Entwicklung der Bürolagen niederschlagen. Günstige Perspektiven besitzen zentrale Innenstadtlagen, während die häufig älteren Büroflächen in Nebenlagen - vor allem in Niederrad, aber auch im Merton-Viertel - überdurchschnittlich stark vom Leerstand betroffen sind. Sie stehen im scharfen Standortwettbewerb mit benachbarten Gemeinden, die mit Kostenvorteilen und einer guten Verkehrsanbindung punkten. So liegt der aktuelle Gewerbesteuer-Hebesatz in Eschborn mit derzeit 280 % erheblich unter dem der Stadt Frankfurt mit 460 %.

Die Leerstandsproblematik in Niederrad dürfte kurzfristig kaum zu lösen sein. Ansätze wie die Umwidmung von Büroflächen in Wohnraum sind kostspielig und dürften nur bei einzelnen Bürogebäuden sinnvoll sein. Längerfristige Perspektiven für das Merton-Viertel könnte die Nähe zum neuen Stadtteil Riedberg und dem dort angesiedelten Universitäts-Campus bieten.

Als Bürostandort dürfte in den nächsten Jahren der Frankfurter Flughafen an Bedeutung gewinnen. Seine Position wird durch den derzeitigen Ausbau der Kapazitäten gestärkt, die auch eine zunehmende Beschäftigung in Deutschlands größter Betriebsstätte erwarten lässt. Umfangreiche Flächen

in direkter Flughafennähe stehen auf dem Areal Gateway Gardens (ehemalige Wohnsiedlung der US Air Force), aber auch in Zeppelinheim bereit, um die künftige Büronachfrage vor allem flughafenaffiner Unternehmen zu befriedigen - von denen heute noch viele im weiteren Flughafenumfeld angesiedelt sind.

### Zu viele Stadtentwicklungsgebiete gleichzeitig?

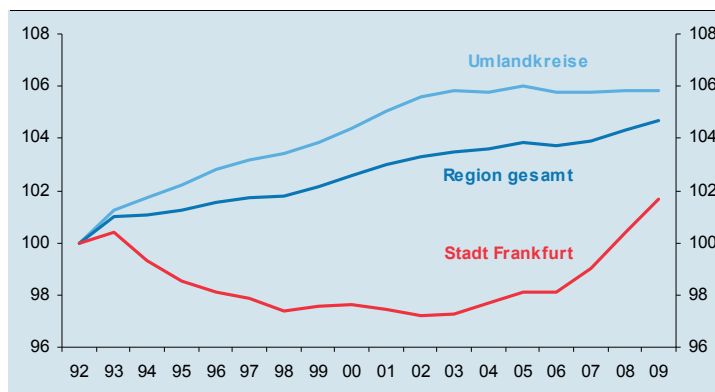
In Frankfurt befindet sich derzeit eine Reihe von Stadtentwicklungsprojekten in der Planung oder bereits in der Realisierungsphase, die einen mehr oder weniger großen Anteil von Büronutzungen vorsehen. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit seien hier das Europaviertel auf dem Gelände des ehemaligen Hauptgüterbahnhofes, das MainTor auf dem Degussa-Areal, der frühere Universitäts-Campus Bockenheim sowie Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen genannt.

Große Chancen, aber nicht alles umsetzbar

Jedes dieser Projekte bietet der Stadt Frankfurt langfristig großartige Entwicklungschancen. Angesichts der für die kommenden Jahre zu erwartenden eher moderaten Büroflächennachfrage erscheint aus der Perspektive des Büroimmobilienmarktes aber die gleichzeitige Realisierung aller dieser Projekte weder erforderlich noch wünschenswert. Allein die im Europaviertel geplanten Büroflächen dürften den Bedarf an Büroneubauten in Frankfurt für viele Jahre überschreiten. Aus heutiger Sicht ist daher davon auszugehen, dass letztlich - wie immer wieder in der Vergangenheit - ein Teil der Planungen mangels Investoren, Finanzierung oder potenziellen Mietern nicht oder erst Jahre später umgesetzt wird.

### Bevölkerungsentwicklung: Zurück in die Stadt

Einwohnerzahl, 1992 = 100



Quellen: Feri, Hessisches Statistisches Landesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wohnungsbau nicht vernachlässigen

Die Bevölkerung im Rhein-Main-Gebiet ist in den letzten 20 Jahren stetig gestiegen. Dies dürfte sich im Ballungsraum trotz rückläufiger Einwohnerzahlen in Deutschland in den nächsten Jahren nicht ändern. Innerhalb der Region konnte aber die Stadt Frankfurt lange nicht an diesem Bevölkerungswachstum partizipieren. Dies hat sich erst in den letzten Jahren dank der deutlich gesteigerten Wohnungsbautätigkeit (insbesondere im neuen Stadtteil Riedberg) geändert. Für die Stadtentwicklung dürfte es auch weiterhin von großer Bedeutung sein, genügend Flächen für den Wohnungsbau zu mobilisieren. Da in den nächsten Jahren in Frankfurt vermutlich mehr Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum besteht als nach neuen Büroflächen, sollten die genannten Projektentwicklungen hinsichtlich der Nutzungsarten möglichst flexibel an den jeweiligen Bedarf angepasst werden. ■

## Adressen der Landesbank Hessen-Thüringen

### Hauptsitze

#### Frankfurt am Main

MAIN TOWER  
Neue Mainzer Straße 52-58  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/91 32-01  
Telefax 0 69/29 15 17

#### Erfurt

Bonifaciusstraße 16  
99084 Erfurt  
Telefon 03 61/2 17-71 00  
Telefax 03 61/2 17-71 01

### Niederlassungen

#### Kassel

Ständeplatz 17  
34117 Kassel  
Telefon 05 61/7 06-60  
Telefax 05 61/7 06-8 65 72

#### Dublin

PO Box 3137  
5 George's Dock  
IFSC  
Dublin 1  
Irland  
Telefon +35 31/6 46 09 02  
Telefax +35 31/6 46 09 99

#### London

3rd Floor  
95 Queen Victoria Street  
London EC4V 4HN  
Großbritannien  
Telefon +44 20/73 34-45 00  
Telefax +44 20/74 89-03 76

#### New York

420, Fifth Avenue  
New York, N.Y. 10018  
USA  
Telefon +12 12/7 03-52 00  
Telefax +12 12/7 03-52 56

### Niederlassungen

#### Paris

118, avenue des Champs Elysées  
75008 Paris  
Frankreich  
Telefon +33 1/40 67-77 22  
Telefax +33 1/40 67-91 53

### Repräsentanzen

#### Madrid

(für Spanien und Portugal)  
General Castaños, 4  
Bajo Dcha.  
28004 Madrid  
Spanien  
Telefon +34 91/39 11-0 04  
Telefax +34 91/39 11-1 32

#### Moskau

Naberezhnaya Tarasa  
Shevchenko 23a  
Sektor B, 20th Floor  
121151 Moskau  
Russland  
Telefon +7 495 730-08-01  
Telefax +7 495 730-08-02

#### Shanghai

Representative Office  
Unit 06-022, HSBC Tower  
1000 Lujiazui Ring Road  
Pudong New Financial District  
Shanghai 200120  
China  
Telefon +86 21 68 77 77 07  
Telefax +86 21 68 77 77 09

### Immobilienbüros

#### Berlin

Potsdamer Platz 9  
10117 Berlin  
Telefon 0 30/2 06 18 79-50  
Telefax 0 30/2 06 18 79-69

### Immobilienbüros

#### München

Brienner Straße 29  
80333 München  
Telefon 0 89/5 99 88 49-11  
Telefax 0 89/5 99 88 49-10

### Teilrechtsfähige Anstalt

#### Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen

Strahlenbergerstraße 11  
63067 Offenbach am Main  
Telefon 0 69/91 32-01  
Telefax 0 69/91 32-24 83

### Auswahl der Beteiligungs- und Tochtergesellschaften

#### Frankfurter Sparkasse

Neue Mainzer Straße 47-53  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/26 41-0  
Telefax 0 69/26 41-29 00

#### 1822direkt Gesellschaft der Frankfurter Sparkasse mbH

Borsigallee 19  
60388 Frankfurt am Main  
info@1822direkt.com  
Telefon 0 69/9 41 70-0  
Telefax 0 69/9 41 70-71 99

#### Frankfurter Bankgesellschaft (Schweiz) AG

Börsenstraße 16  
8022 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44/2 65 44-44  
Telefax +41 44/2 65 44-11

#### Frankfurter Bankgesellschaft (Deutschland) AG

JUNGHOF  
Junghofstraße 26  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/1 56 86-0  
Telefax 0 69/1 56 86-1 40

### Auswahl der Beteiligungs- und Tochtergesellschaften

#### **Helaba Invest**

Kapitalanlagegesellschaft mbH  
JUNGHOF  
Junghofstraße 24  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/2 99 70-0  
Telefax 0 69/2 99 70-6 30

#### **HANNOVER LEASING GmbH & Co. KG**

Wolfratshauer Straße 49  
82049 Pullach  
Telefon 0 89/2 11 04-0  
Telefax 0 89/2 11 04-2 10

#### **GWH**

Gemeinnützige  
Wohnungsgesellschaft mbH  
Hessen  
Westerbachstraße 33  
60489 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/9 75 51-0  
Telefax 0 69/9 75 51-1 50

#### **OFB**

Projektentwicklung GmbH  
Speicherstraße 55  
60327 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/9 17 32-01  
Telefax 0 69/9 17 32-7 07

#### **GGM**

Gesellschaft für  
Gebäude-Management mbH  
Neue Rothofstraße 12  
60313 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/77 01 97-0  
Telefax 0 69/77 01 97-77

#### **GIB**

Gesellschaft für  
Immobilienbewertung mbH  
MAIN TOWER  
Neue Mainzer Straße 52-58  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/8 29 03-57 00  
Telefax 0 69/8 29 03-50 58

### Auswahl der Beteiligungs- und Tochtergesellschaften

#### **Helaba Dublin**

Landesbank Hessen-Thüringen  
International  
PO Box 3137  
5 George's Dock  
IFSC  
Dublin 1  
Irland  
Telefon +35 31/6 46 09 00  
Telefax +35 31/6 46 09 99

#### **Helaba**

#### **International Finance plc**

PO Box 3137  
5 George's Dock  
IFSC  
Dublin 1  
Irland  
Telefon +35 31/6 46 09 01  
Telefax +35 31/6 46 09 99

**Helaba  
Landesbank  
Hessen-Thüringen**

MAIN TOWER  
Neue Mainzer Straße 52-58  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon 0 69/91 32-20 24  
Telefax 0 69/91 32-22 44

Bonifaciusstraße 16  
99084 Erfurt  
Telefon 03 61/2 17-71 00  
Telefax 03 61/2 17-71 01

[www.helaba.de](http://www.helaba.de)