

Auswirkungen des Brexit auf den Immobilienmarkt Frankfurt¹

AUTOR

Dr. Stefan Mitropoulos
Telefon: 0 69/91 32-46 19
research@helaba.de

REDAKTION

Dr. Gertrud R. Traud

HERAUSGEBER

Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirt/Leitung
Research

Landesbank

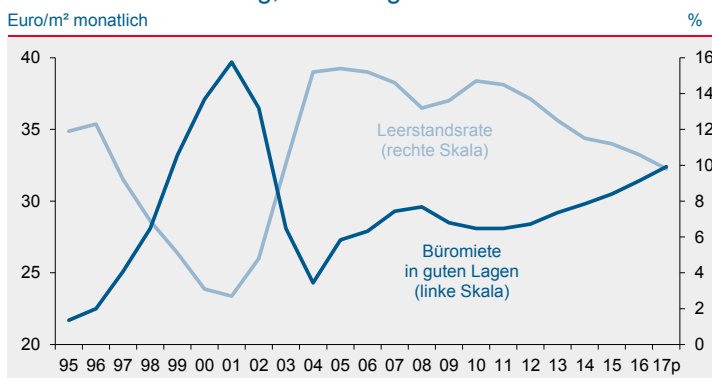
Hessen-Thüringen
MAIN TOWER
Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69/91 32-20 24
Telefax: 0 69/91 32-22 44

- Der Austritt Großbritanniens aus der EU wird spürbare Auswirkungen auf den Frankfurter Immobilienmarkt haben. Auf mittlere Frist rechnen wir mit mindestens 8.000 Bankbeschäftigten, die von London nach Frankfurt verlagert werden.
- Angesichts des noch immer reichlichen Leerstands und einer Reihe von Projektentwicklungen dürfte die Zusatznachfrage am Büromarkt problemlos zu bewältigen sein.
- Am Wohnungsmarkt besteht dagegen kein nennenswerter Leerstand. Die deutlich erhöhte Neubauaktivität, die Planungen für die nächsten Jahre sowie die umfangreichen Flächenreserven im Umland sprechen aber gegen eine deutliche Verschärfung der Lage am Frankfurter Wohnungsmarkt durch den Brexit.

Auswirkungen auf den Büromarkt Frankfurt

Der Frankfurter Büromarkt präsentiert sich zu Beginn der Brexit-Verhandlungen in einer robusten Verfassung. Die durchschnittlichen Büromieten steigen moderat, liegen aber noch immer deutlich unter dem historischen Höchststand, der um die Jahrtausendwende erreicht wurde. Im Vergleich der führenden deutschen Bürostandorte liegt das Mietniveau in Frankfurt mit Abstand vorne. Vergleicht man allerdings Frankfurt mit anderen europäischen Finanzplätzen, so erscheint der Bürostandort eher günstig: Das Mietniveau am Main liegt erheblich unter dem in London und auch spürbar unter dem in Paris und Dublin – sicher ein nicht zu unterschätzender Vorteil im Finanzplatzwettbewerb.

Moderater Mietanstieg, rückläufiger Leerstand



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

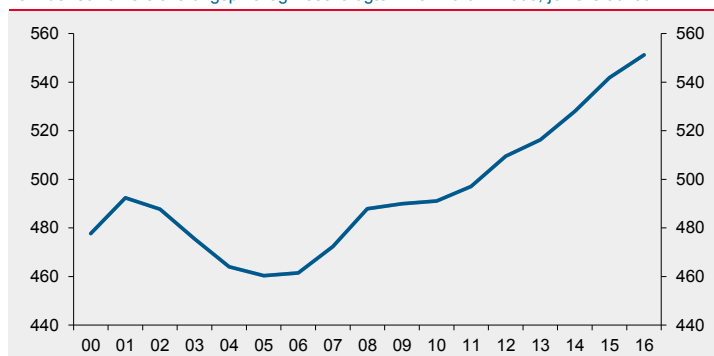
Auf den ersten Blick gibt es in Frankfurt genügend freie Büroflächen, so dass der Zuzug von einigen Tausend zusätzlichen Bankbeschäftigten problemlos zu bewältigen sein sollte. Der Leerstand konnte in den letzten Jahren von über 15 % auf rund 10 % deutlich abgebaut werden. Dazu hat der Beschäftigungsboom schon vor dem Brexit beigetragen: Allein im Fünfjahreszeitraum 2012 bis 2016 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 54.000 gestiegen (davon dürfte schätzungsweise knapp die Hälfte auf Büroarbeitsplätze entfallen).

¹ Bei diesem Immobilienreport handelt es sich um einen Auszug aus unserer Sonderpublikation „[Finanzplatz Frankfurt: In der Pole-Position für Brexit-Banker](#)“ vom 31. August 2017.

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.

Steigende Büronachfrage durch mehr Beschäftigung

Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Frankfurt in 1.000, jeweils 30. Juni



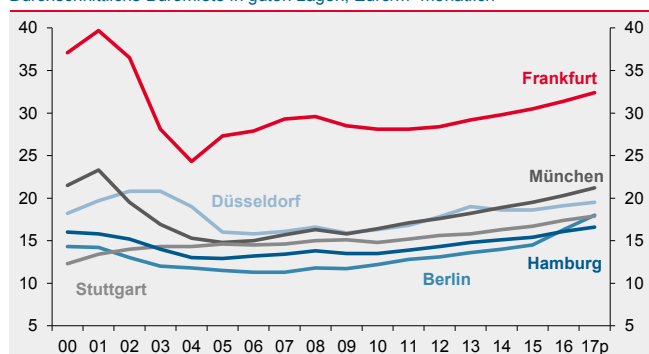
Quellen: Bundesanstalt für Arbeit, Helaba Volkswirtschaft/Research

Nennenswerter Leerstand in Frankfurt als Chance

Deutschlandweit hat Frankfurt aber noch die höchste Leerstandsrate, während in anderen Top-Standorten bereits Flächenknappheit herrscht. Was lange als Manko gesehen wurde, erweist sich jetzt als Standortvorteil. Bei einem Flächenbestand von rund 12,5 Mio. m² stehen etwa 1,2 Mio. m² leer. Das trifft sich gut, denn offensichtlich kommt der Frankfurter Büromarkt inzwischen Brexit-bedingt in Bewegung.

Büromieten im deutschen Vergleich spitze,...

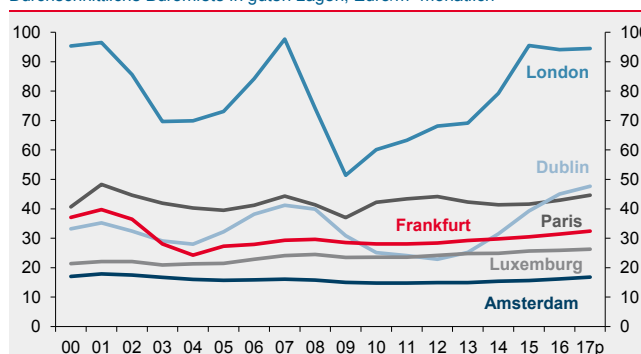
Durchschnittliche Büromiete in guten Lagen, Euro/m² monatlich



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

... im Finanzplatzvergleich aber nur moderat

Durchschnittliche Büromiete in guten Lagen, Euro/m² monatlich



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Auf den zweiten Blick ist der Frankfurter Büromarkt etwas differenzierter zu betrachten: ein Großteil des Leerstandes befindet sich nicht in den von den Banken bevorzugten zentralen Lagen und entspricht nicht den hohen Qualitätsansprüchen der Brexit-Zuzügler. Etwa die Hälfte des aktuellen Leerstandes dürfte grundsätzlich aber den Anforderungen der Banken entsprechen und davon immerhin rund 250.000 m² auf den bevorzugten „Central Business District“ (CBD) entfallen.

In Kürze vermehrte Vertragsabschlüsse zu erwarten

Eine Reihe von Banken, die eine Verlagerung von der Themse an den Main anstrebt, dürfte größere zusammenhängende Flächen in zentraler Lage suchen. Wenn sich gleichzeitig mehrere Institute für dieses Marktsegment interessieren, ist nicht auszuschließen, dass nicht jedes hier kurzfristig die gewünschte Fläche findet. Einige Banken können aber zusätzliche Mitarbeiter am bisherigen Standort unterbringen, andere sind auf Neuanmietung angewiesen. Berücksichtigt man die üblichen Vorlaufzeiten für Suche, Mietvertragsverhandlungen, adäquaten Um- bzw. Ausbau sowie letztlich den Umzug in neue Büroflächen, so verbleibt bis zum tatsächlichen Brexit im Frühjahr 2019 nur wenig Zeit. Daher sollte es nach den bereits erfolgten ersten Optionierungen schon bald zum Abschluss von Mietverträgen kommen.

Einzelne Banken werden zunächst mit einer überschaubaren Mitarbeiterzahl an den Main kommen, um ein Standbein in der EU zu haben. Erst im Zeitablauf dürfte dann die Belegschaft aufgestockt werden. Dies bedeutet, dass zumindest in der Anfangsphase nicht immer die perfekte Bürofläche erforderlich ist und die Flächennachfrage manch einer neuen Bank zunächst moderat ausfallen wird. Der Brexit-bedingte Zuwachs von mindestens 8.000 Bürobeschäftigten in der Mainmet-

ropole wird damit nicht schlagartig stattfinden, sondern sich – wie bereits oben ausgeführt – über mehrere Jahre vollziehen. Darüber hinaus bauen Frankfurter Großbanken derzeit in größerem Umfang Arbeitsplätze ab, so dass unter Berücksichtigung der Konsolidierungsmaßnahmen der Nettoeffekt geringer ausfallen dürfte.

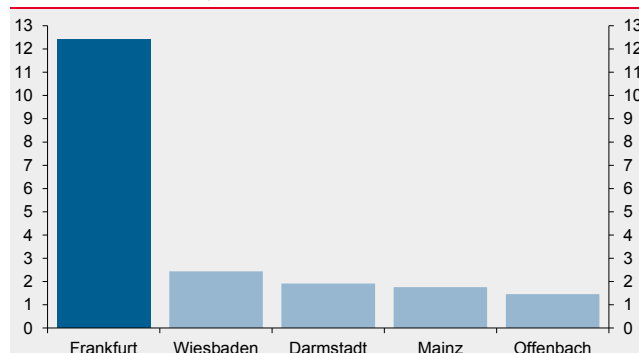
Ausgewählte Büroentwicklungen in Frankfurt

Projekt	Bürofläche, m ²	Fertigstellung
Winx Tower	32.000	Ende 2017
Marienforum	12.000	Anfang 2018
Omniturm	44.000	Ende 2018
Marienturm	44.500	Anfang 2019
Grand Central	45.000	2020
Four Frankfurt	100.000	2021/2022
Tower One	42.000	2021
Honsell-Dreieck	55.000	2023

Quellen: Pressemeldungen, Helaba Volkswirtschaft/Research

Frankfurt dominiert Büromarkt Rhein-Main

Büroflächenbestand 2016, Mio. m²



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Gut gefüllte Pipeline
verhindert Engpässe
am Büromarkt

Unterstellt man eine durchschnittliche Pro-Kopf-Bürofläche von etwa 20 m² (mehr erscheint nicht realistisch, da die Londoner Banker recht „effiziente“ Büroflächen gewohnt sind), ergibt sich bis Ende 2019 eine rein Brexit-bedingte Zusatznachfrage von lediglich rund 100.000 m². Dies entspräche nicht einmal der Hälfte des aktuellen Leerstandes im CBD. Bis sich der Brexit-Effekt stärker entfaltet, werden zudem neue Flächen das Angebot am Frankfurter Büromarkt erweitern (siehe Übersicht). So werden bereits kurzfristig der Winx-Tower, Omniturm sowie Marienforum/Marienturm die Bürofläche in zentraler Lage um über 130.000 m² erhöhen. Hinzu kommt eine Reihe kleinerer Entwicklungen. Bis das größte Projekt mit „Four Frankfurt“ auf dem bisherigen Deutsche Bank Areal mit alleine rund 100.000 m² Bürofläche realisiert ist, müssen sich Mietinteressenten allerdings noch vier Jahre gedulden.

Viele zusätzliche
Büroarbeitsplätze
in anderen Branchen

Die Welt besteht aber selbst in Frankfurt nicht nur aus Banken. Die Zusatznachfrage infolge des Brexit entsteht in einem sehr positiven konjunkturellen Umfeld, in dem vor allem in der dynamischen Region Rhein-Main zahlreiche Arbeitsplätze auch in anderen Branchen geschaffen werden. In den vergangenen Jahren fand das Stellenwachstum in der Stadt fast vollständig außerhalb der Finanzwirtschaft statt. Auch ist davon auszugehen, dass im Umfeld der zuziehenden Banken andere Dienstleistungsunternehmen ihre Belegschaften in der deutschen Finanzmetropole aufstocken. Damit sollte die Gesamtzahl an Bürobeschäftigten in Frankfurt in den nächsten Jahren mindestens doppelt so stark steigen, wie der isolierte Brexit-Effekt erwarten lässt. Aber selbst diese Zusatznachfrage wäre durch die vorhandenen Leerstände in zentralen Lagen sowie die Fertigstellungen der nächsten Jahre ohne größere Probleme zu befriedigen.

Neubauproduktivität begrenzt
Mietsteigerungspotenzial

Der Brexit wird damit in den kommenden Jahren die bereits positive Entwicklung am Büromarkt Frankfurt verstärken und zu einem fortgesetzten Abbau der Leerstandsrate beitragen. Angesichts der gut gefüllten Entwicklungspipeline rechnen wir aber nicht damit, dass sich die Leerstandsrate in Frankfurt den sehr niedrigen Werten anderer deutscher Top-Standorte (wie München oder Berlin mit 3 % bis 4 %) annähert. Die Mietsteigerungen in guten Lagen dürften dank des Brexit-Effekts auf Sicht von ein bis zwei Jahren etwas stärker ausfallen. Bevor die Mieten kräftiger anziehen, werden aber erstmal Incentives wie mietfreie Zeiten oder die Übernahme von Umbaukosten zurückgeführt – eine Entwicklung, die sich bereits abzeichnet. Vor dem Hintergrund der im Bau befindlichen oder geplanten Neubauprojekte sowie möglicher Revitalisierungen von Bestandsimmobilien wird es aber nicht zu einer echten Knappheitssituation mit anhaltend höheren Mietsteigerungen kommen. Frankfurt bleibt Deutschlands teuerster Bürostandort, im europäischen Vergleich aber weiterhin günstig. Zumindest bei den Vermietungsumsätzen könnte der Brexit aber für neue Rekordwerte sorgen.

Impulse auch für Nebenlagen wahrscheinlich

Da sich das Interesse der etablierten sowie der neuen Banken am Finanzplatz weiterhin auf die zentralen Lagen konzentrieren wird, stellt sich die Frage, ob auch Frankfurter Nebenlagen oder gar benachbarte Bürostandorte im Rhein-Main-Gebiet vom Brexit profitieren können. Zuzugswillige Banken, die im CBD (zunächst) keine geeigneten Flächen finden, werden vermutlich auf benachbarte Lagen ausweichen oder ihre Belegschaften erst einmal auf unterschiedliche Flächen aufteilen. Dabei könnte es zu positiven Effekten auf Nebenlagen kommen, die z.B. schon bisher für das Back Office von Banken genutzt werden. Darüber hinaus könnten Unternehmen aus anderen Branchen, die nicht bereit sind, die kräftiger anziehenden Mieten im Bankenviertel zu tragen, auf alternative innerstädtische Standorte ausweichen. Davon sollten insbesondere Niederrad, das Mertonviertel oder das bereits zu Offenbach gehörige Kaiserleigebiet profitieren. Weniger wahrscheinlich sind dagegen unmittelbare Impulse des Brexit auf Büroflächen in den anderen Großstädten des Ballungsraumes. Denn die Banken werden auch bei der Standortentscheidung für ihr Back Office auf die Nähe zum Bankenviertel achten. Die gute Erreichbarkeit des Kaiserlei von der Innenstadt in etwa 10 Minuten dürfte dafür akzeptabel sein, Fahrzeiten mit dem öffentlichen Verkehr nach Darmstadt, Mainz oder Wiesbaden von rund 40 Minuten wohl eher nicht.

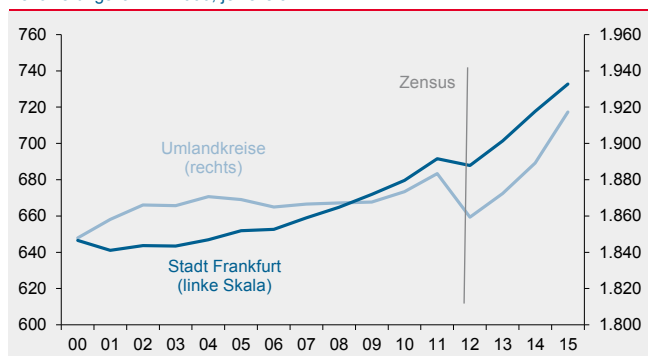
Auswirkungen auf den regionalen Wohnungsmarkt

Ganz unterschiedliche Ausgangslage am Wohnungsmarkt

Im Gegensatz zu den ausreichend verfügbaren Büroflächen gibt es am Frankfurter Wohnungsmarkt derzeit keinen nennenswerten Leerstand. Die Ausgangssituation in beiden Segmenten des Immobilienmarktes ist damit vor dem Brexit recht unterschiedlich. Schon seit einigen Jahren verzeichnet die Stadt Frankfurt ein kräftiges Bevölkerungswachstum. Von 2013 bis 2015 betrug der Zuwachs durchschnittlich 15.000 Einwohner jährlich – die Daten für 2016 liegen noch nicht vor, dürften sich aber in ähnlicher Größenordnung bewegen. Seit 2010 wird damit die Zahl der Einwohner in der Finanzmetropole um mehr als 60.000 gestiegen sein und voraussichtlich im laufenden Jahr die Marke von 750.000 überschreiten. In ähnlichem Ausmaß hat die Einwohnerzahl in den umliegenden Kreisen zugenommen.

Immer mehr Einwohner – auch im Umland

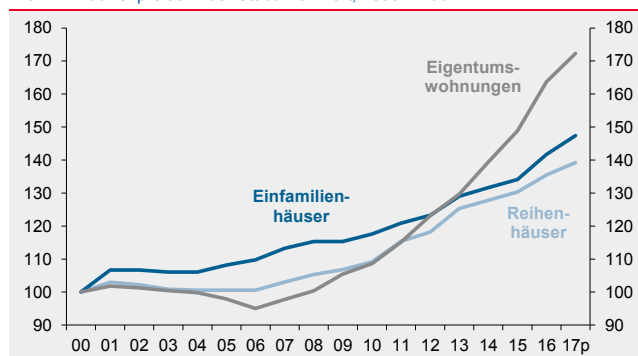
Bevölkerungszahl in 1.000, jeweils 31.12. *



* Daten für 2016 werden voraussichtlich erst Anfang 2018 veröffentlicht
 Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Sie steigen und steigen und steigen...

Wohnimmobilienpreise in der Stadt Frankfurt, 2000 = 100



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Deutlich mehr Neubau – aber immer noch zu wenig

Der kräftigen Zuwanderung aus dem In- und Ausland steht aber auch eine in den letzten Jahren zunehmende Bautätigkeit gegenüber. Diese war allerdings nicht stark genug, um die zusätzliche Nachfrage aufzufangen. So hat sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage am Frankfurter Wohnungsmarkt geöffnet. Eine ähnliche Entwicklung findet auch in den anderen deutschen Großstädten statt und lässt die Wohnimmobilienpreise merklich steigen. Daher wurden in Frankfurt in den letzten Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen, um die Neubautätigkeit zu verstärken. Während im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2013 im Stadtgebiet jährlich 2.400 Wohnungen fertiggestellt wurden, waren es in den folgenden drei Jahren immerhin rund 4.300 (vgl. Chart auf der nächsten Seite). Wenn man in einer Großstadt wie Frankfurt von einer Haushaltsgröße von unter zwei Personen ausgeht, erscheinen angesichts der jüngsten Bevölkerungszuwächse deutlich höhere Bedarfsprognosen nachvollziehbar. Die Brexit-Zuzügler verschärfen in den nächsten Jah-

ren diese Situation und dürften – zumindest in einzelnen innerstädtischen Marktsegmenten – dazu führen, dass der Anstieg der Wohnimmobilienpreise und Mieten noch etwas stärker ausfällt.

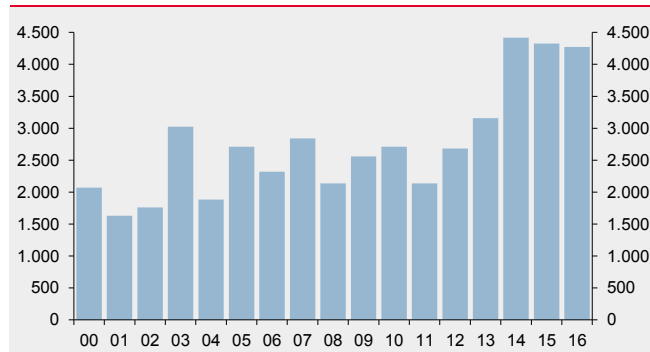
Unterschiedliche Ansatzpunkte zur Schaffung von Wohnraum

Die Anstrengungen zur Mobilisierung von zusätzlichem Bauland reichen von Nachverdichtung, dem Bauen in die Höhe durch eine Reihe geplanter Wohnhochhäuser bis zur Umwandlung von Büro- in Wohnraum. Diese Möglichkeiten sind jedoch begrenzt und dürften nicht ausreichen, um der großen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Auch ohne den zusätzlichen Impuls durch mehrere Tausend Brexit-Zuzügler stehen Stadt und Umland vor einer Herausforderung am Wohnungsmarkt. Hinzukommen muss daher eine „Außenentwicklung“ durch neue Wohnquartiere in der Frankfurter Peripherie auf bisher landwirtschaftlich oder als Erholungsraum genutzten Flächen.

So kommt die jüngste politische Entscheidung, im Nordwesten Frankfurts auf einer Fläche von fast 550 Hektar einen neuen Stadtteil zu entwickeln, zur rechten Zeit. Hier besteht ein Potenzial für bis zu 12.000 Wohnungen mit bis zu 30.000 Einwohnern. Das Vorbild des Riedbergs zeigt allerdings, dass dies nur langfristig realisierbar ist – die Planungen wurden vor etwa 25 Jahren begonnen und die Entwicklung steht jetzt vor dem Abschluss. Im neuen Stadtteil sind die ersten fertigen Wohnungen vermutlich in 7 bis 10 Jahren zu erwarten. Ein neues Wohngebiet dieser Größe (deutlich größer noch als der Riedberg) hat aber die Qualität, für Jahre den städtischen Wohnungsmarkt spürbar zu entlasten.

Wohnungsbauaktivität deutlich ausgeweitet

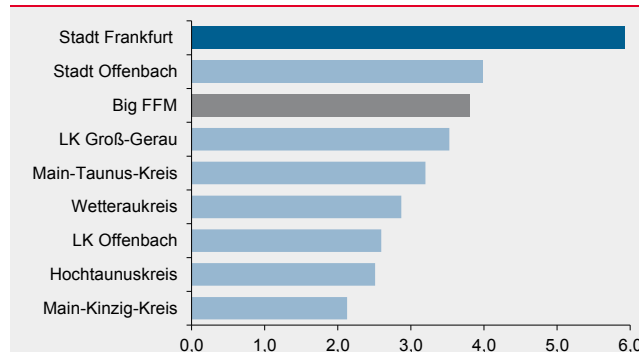
Zahl der Wohnungsfertigstellungen* Stadt Frankfurt



*alle Gebäude einschließlich Fertigstellungen im Bestand
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wohnungsbautätigkeit pro Einwohner

Wohnungsfertigstellungen, Durchschnitt 2014-2016 pro 1.000 Einwohner*



*bezogen auf Bevölkerungsstand Ende 2015
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Hinsichtlich der Versorgung mit Wohnraum unterschiedlicher Qualität ist aber nicht nur die Metropole selbst gefragt, sondern auch ihr Umland. Die durchschnittliche Zahl der Wohnungsfertigstellungen in den letzten drei Jahren bezogen auf die Einwohnerzahl zeigt, dass Frankfurt innerhalb der Finanzplatzregion mit Abstand den größten Beitrag zur besseren Wohnraumversorgung geleistet hat. Während Frankfurt zuletzt auf etwa 6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner kam, liegt der Vergleichswert in den meisten Nachbarkreisen nur bei 2 bis 3 (eine positive Ausnahme ist die nahegelegene Stadt Offenbach mit 4). Die Flächenreserven gehen hier weit über die Möglichkeiten Frankfurts mit seinen eng abgegrenzten Stadtgrenzen hinaus. Dabei darf bei einer verstärkten Bautätigkeit im Umland natürlich der entsprechende Ausbau der (Verkehrs-)Infrastruktur nicht vergessen werden, um die Pendlerzeiten weiterhin überschaubar zu halten.

Aus Sicht der Brexit-Banker unkomplizierter Wohnungsmarkt

Die nicht gerade üppige Angebotssituation am Frankfurter Wohnungsmarkt dürfte Brexit-bedingte Zuzügler wenig beeindrucken. Das Niveau der Wohnimmobilienpreise und Mieten in London ist bis zu dreimal höher als in Frankfurt. Die hohen Preissteigerungen der letzten Jahre am Frankfurter Wohnungsmarkt können mit denen in der britischen Hauptstadt nicht mithalten. Viele Londoner sind es wegen der erheblich höheren Lebenshaltungskosten gewohnt, im äußeren Stadtgebiet zu wohnen. Angesichts der aus ihrer Sicht „günstigen“ Preise und meist überdurchschnittlichen Einkommen dürften auch innerstädtische Wohnlagen in Frankfurt für sie akzeptabel und erschwinglich sein. Schließlich relativiert sich gegenüber Greater London selbst die vermeintlich geringe Woh-

nungsbautätigkeit in der Region Frankfurt. Im Großraum London wurden im Durchschnitt der letzten drei Jahre nur 2,6 Fertigstellungen pro 1.000 Einwohner gemeldet. Wir haben die räumliche Abgrenzung von Greater London auf das Gebiet um Frankfurt übertragen (BIG FFM). In dieser vergleichbaren Abgrenzung waren es immerhin 3,8 Fertigstellungen. Darüber hinaus lässt die Tatsache, dass hier auf vergleichbarer Fläche rund 2,8 Mio. Menschen leben (Greater London: 8,5 Mio.) auf ein viel höheres Wohnungsbaupotenzial in der hiesigen Finanzmarktregion schließen.

Viele der Banker aus London werden vermutlich erst einmal eine Zeitlang nach Frankfurt pendeln, bevor sie ihre Familien nachkommen lassen bzw. sich hier dauerhaft niederlassen. Damit könnte kurzfristig vor allem die Nachfrage nach möblierten Service-Apartments in zentraler innerstädtischer Lage zulegen. Eine Reihe von Angeboten und Projektentwicklungen von Wohntürmen im gehobenen Segment, Mikro-Apartments und Boarding Houses spricht dafür, dass der deutsche Finanzplatz diesbezüglich gut aufgestellt ist. Erst bei längerfristigem Verbleib werden diese Neufrankfurter dauerhaft eine Mietwohnung oder sogar den Wohneigentumserwerb in Betracht ziehen. Ihre gehobene Kaufkraft wird es ihnen ermöglichen, zwischen zentralen innerstädtischen Wohnlagen mit sehr kurzen Wegen zum Arbeitsplatz oder dem attraktiven Umland mit akzeptablen Pendlerzeiten zu wählen. Gleichwohl bleibt die Verdrängung weniger einkommensstarker Bevölkerungsteile aus dem zunehmend teureren Stadtgebiet ein ernstzunehmendes Thema. ■