

Update: Büroimmobilienmarkt 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

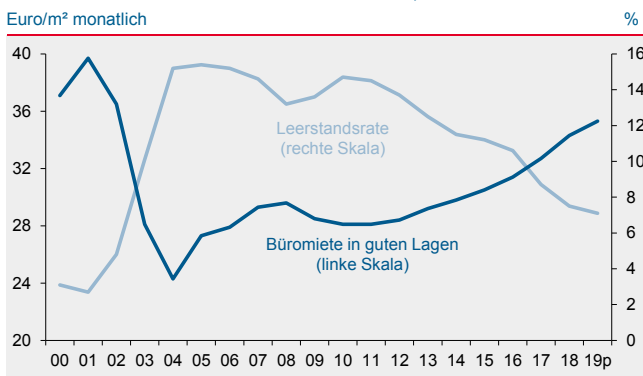
Landesbank

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

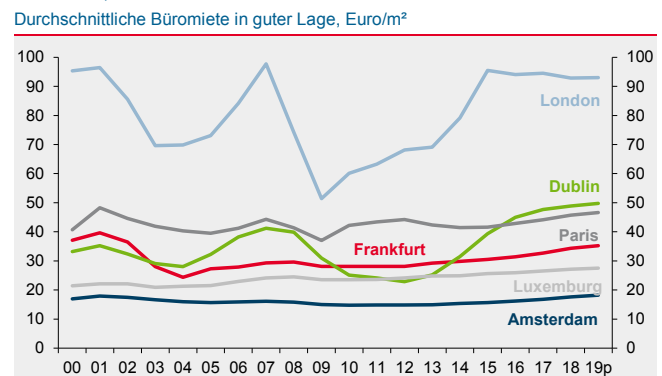
- Der Frankfurter Büromarkt profitiert weiterhin von einer regen Flächennachfrage bei moderater Bautätigkeit, so dass die Büromieten steigen und der Leerstand zuletzt nochmals auf rund 7 % gesunken ist.
- Der Austritt Großbritanniens aus der EU sorgt schon im Vorfeld für zusätzliche Impulse
- Angesichts einer Reihe von größeren Projektentwicklungen dürfte in den nächsten Jahren keine echte Knappheit an Büroflächen entstehen.

Der Frankfurter Büromarkt ist auch 2019 durch steigende Mieten und sinkende Leerstände gekennzeichnet. Die durchschnittlichen Büromieten in guten Lagen steigen seit Jahren, liegen aber noch unter dem historischen Höchststand um die Jahrtausendwende. Im Vergleich der deutschen Bürostandorte liegt das Mietniveau in Frankfurt mit Abstand vorne. Gegenüber anderen europäischen Finanzplätzen erscheint der Bürostandort allerdings nicht teuer: Das Mietniveau liegt nach wie vor erheblich unter dem in London und spürbar unter dem in Paris und Dublin – ein Vorteil im Finanzplatzwettbewerb.

Frankfurter Büromieten weiter rauf, Leerstand sinkt



London, Dublin und Paris viel teurer als Frankfurt



Der Büroleerstand in Frankfurt ist in den letzten Jahren von in der Spitze über 15 % auf aktuell rund 7 % geschrumpft. Dazu hat vor allem der anhaltende Beschäftigungsboom beigetragen: Von 2008 bis 2018 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt um mehr als 96.000 gestiegen, allein um 19.000 im letzten Jahr. Davon dürfte schätzungsweise knapp die Hälfte auf Büroarbeitsplätze entfallen. Eine vermutlich ebenso große Rolle beim Leerstandsabbau hat die Umwidmung von Büroflächen vor allem in Wohnraum gespielt. Dennoch hat Frankfurt im Vergleich der führenden deutschen Bürostandorte zusammen mit Düsseldorf (rd. 6 %) noch die höchste Leerstandsrate, während in Berlin, München oder Stuttgart mit etwa 2 % bereits echte Flächenknappheit herrscht.

Bei einem Frankfurter Flächenbestand von 12,6 Mio. m² stehen derzeit weniger als 900.000 m² leer. Überschaubar ist inzwischen die Verfügbarkeit in den von der Finanzwirtschaft bevorzugten

¹ Bei diesem Immobilienreport handelt es sich um einen Auszug aus unserer Sonderpublikation „[Finanzplatz Frankfurt: Mehr als Brexit](#)“ vom 1. Oktober 2019.

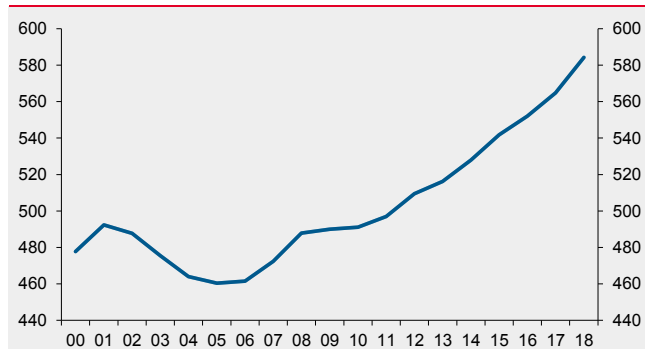
Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität 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.

zentralen Lagen geworden, wo die Leerstandsquote etwa 4 % beträgt. In weniger attraktiven Nebenlagen wie Niederrad, Mertonviertel oder Eschborn liegt sie weiter im prozentual zweistelligen Bereich. Auch ist zu berücksichtigen, dass mittlerweile weniger als die Hälfte der leerstehenden Büroräume in Frankfurt mit einer modernen Ausstattung punkten kann und weniger als ein Fünftel auf innerstädtische Lagen einschließlich Bankenviertel und Westend entfällt. In diesem Teil des Büromarktes ist es schwierig geworden, geeignete Büros zu finden.

Dies gilt auch für Brexit-Banken, die sich neu am Standort Frankfurt ansiedeln möchten und in der Regel einen zentralen Standort präferieren. Einige davon sind allerdings gar nicht auf eine Neuanmietung angewiesen, da sie zusätzliche Mitarbeiter am bisherigen Standort unterbringen können. Meist handelt es sich ohnehin zunächst um eine begrenzte Mitarbeiterzahl, die erst im Zeitablauf aufgestockt wird. Hier könnte das wachsende Angebot von Coworking-Flächen für die notwendige Flexibilität sorgen. Obwohl bis zum derzeit avisierten Brexit-Termin nur wenig Zeit verbleibt, ist es überraschend, dass bislang nur wenige Neuvermietungen in einen direkten Zusammenhang mit dem Brexit gebracht werden. In den üblichen Maklerberichten spielte das Thema Brexit in der ersten Jahreshälfte 2019 kaum mehr eine Rolle.

Steigende Büronachfrage durch mehr Beschäftigung

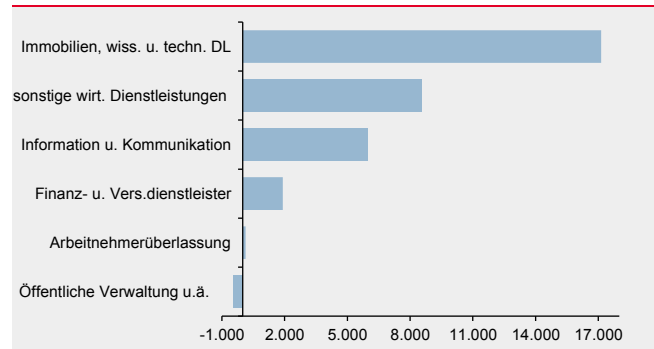
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Frankfurt in 1.000, jeweils 30. Juni



Quellen: Bundesanstalt für Arbeit, Helaba Volkswirtschaft/Research

Impulse aus dem Dienstleistungssektor

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Frankfurt, Veränderung 2013-2018*



*besonders büromarktrelevante Branchen, jeweils 30. Juni DL= Dienstleistungen
Quellen: Bundesanstalt für Arbeit, Helaba Volkswirtschaft/Research

Der Brexit-bedingte Zuwachs an Bürobeschäftigten in der Mainmetropole wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Dem steht jedoch die fortschreitende Konsolidierung in der Bankenwelt gegenüber, die durch das vermutlich auf Jahre zementierte Negativzinsumfeld an Dynamik gewinnen dürfte. Entsprechend fällt unsere Beschäftigungsprognose für die Bankenbranche für die nächsten zwei Jahre bescheidener aus, als allein dank des Brexit zu erwarten wäre (vgl. S. 22). Die Zusatznachfrage des Bankensektors in Frankfurt insgesamt dürfte daher in diesem Zeitraum sehr überschaubar bleiben.

Flächennachfrage nicht
nur von Banken

In den nächsten Jahren werden aber auch zahlreiche Stellen in anderen Branchen geschaffen, die für den regionalen Büromarkt relevant sind. Die Finanzwirtschaft lag zwar auch im ersten Halbjahr 2019 bei den Vermietungsumsätzen vor anderen Dienstleistungsbereichen wie Beratungsgesellschaften oder Coworking-Anbietern. Insgesamt ist die Büroflächennachfrage in Frankfurt aber breit diversifiziert. So zeigt der Blick auf die Beschäftigungsdaten, dass die Impulse in den letzten fünf Jahren gerade nicht aus dem Finanzsektor kamen. Unter den büromarktrelevanten Services ragen wissenschaftliche, technische und sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen einschließlich der Immobilienwirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation heraus. Auch in den kommenden Jahren wird die Zahl der Bürobeschäftigten – auch ohne Brexit – weiter deutlich zunehmen. Entsprechend dürfte die Flächennachfrage hoch bleiben.

Deutlich mehr Fertig-
stellungen 2019

Dass es trotzdem nicht zu größeren Engpässen am Frankfurter Büromarkt kommt, wird in erster Linie einer Reihe von Projektentwicklungen zu verdanken sein. Wurden 2017 und 2018 jeweils deutlich unter 100.000 m² fertiggestellt (nicht einmal die Hälfte des langjährigen Durchschnitts), so sind für das laufende Jahr etwa 170.000 m² zu erwarten. Dazu zählen größere Projekte wie Mari-

en- und Omniturm in zentraler Bankenlage, der Hafengebäude am Westhafen sowie die ersten zwei von insgesamt vier Gebäuden von The Docks am Osthafen.

Auch für das kommende Jahr ist die Fertigstellung einiger größerer Büroprojekte avisiert, die für ein wachsendes Flächenangebot sorgen. Dazu zählen der Global Tower und Junghof Plaza mit zusammen mehr als 50.000 m² Fläche in zentraler Lage sowie Grand Central und DB Brick (zusammen fast 70.000 m²), die beide komplett von der Deutschen Bahn angemietet werden. Mit Sky Eschborn und The Twist stehen auch in Nebenlagen zwei größere Fertigstellungen an. Bis das größte Projekt Four Frankfurt auf dem ehemaligen Deutsche Bank Areal mit rund 100.000 m² Bürofläche realisiert ist, werden wohl noch vier Jahre vergehen.

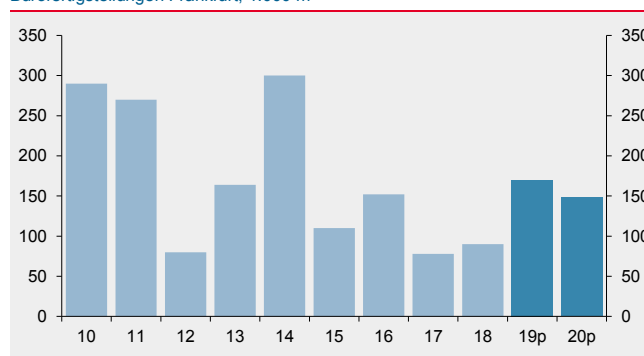
Ausgewählte Büroprojekte in Frankfurt

Projekt	Bürofläche, m ²	Fertigstellung
Junghof Plaza	23.000	2020
Grand Central	45.000	2020
Global Tower	28.500	2020
DB Brick	23.000	2020
Sky Eschborn	15.000	2020
The Twist	12.500	2020
ONE	43.000	2021
99 West	24.000	2021
Europa-Center	31.500	2021
Four Frankfurt	100.000	2023/2024
Hafenpark Quartier	56.000	2024

Quellen: Pressemeldungen, Projektentwickler, Helaba Volkswirtschaft/Research

Fertigstellungen höher, aber nicht zu hoch

Bürofertigstellungen Frankfurt, 1.000 m²



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Auch im Umland tut sich einiges. Beispielhaft seien die Planungen für das Projekt Spring Park Valley im 12 km von der Frankfurter Innenstadt entfernten Bad Vilbeler Quellenpark genannt, wo nach Angaben des Investors im größten Innovationsquartier Europas in fünf Jahren 6.500 Menschen leben und arbeiten sollen.

Miete nähert sich altem
Höchststand an

Der Büroleerstand in Frankfurt dürfte zunächst noch weiter fallen. Angesichts der gut gefüllten Entwicklungspipeline rechnen wir aber nicht damit, dass die Leerstandsrate in den nächsten Jahren wie in einigen anderen deutschen Top-Standorten auf 2 % sinkt. Daran wird auch die brexitbedingte Zusatznachfrage nichts ändern. Die Büromieten in guten Lagen dürften 2020 weiter zulegen und sich damit dem alten Höchststand zu Beginn des Jahrtausends annähern. Frankfurt bleibt damit im Vergleich der international konkurrierenden Finanzplätze ein erschwinglicher Bürostandort. Die Vermietungsumsätze dürften auf einem im langjährigen Vergleich überdurchschnittlichen Niveau bleiben, wie die guten Vermietungsergebnisse im ersten Halbjahr 2019 bestätigen. ■