

Brexit-Update zum 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

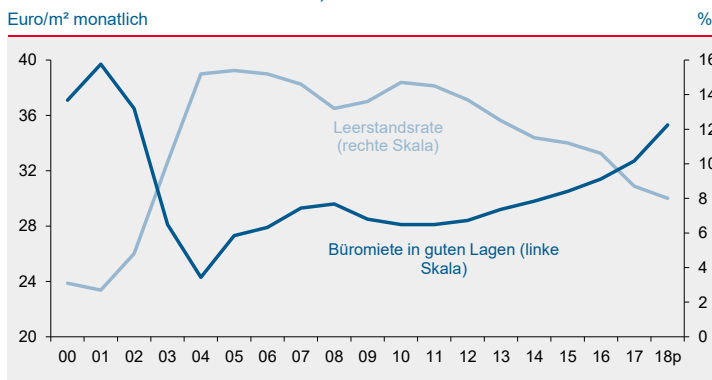
Landesbank
Hessen-Thüringen
MAIN TOWER
Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Telefon: 0 69/91 32-20 24
Telefax: 0 69/91 32-22 44

- Der Austritt Großbritanniens aus der EU wird sich auf den Frankfurter Immobilienmarkt auswirken. Auf mittlere Frist rechnen wir infolge des Brexit mit einem Anstieg um mindestens 8.000 Bankbeschäftigte.
- Trotz des deutlich gesunkenen Leerstands dürfte die Zusatznachfrage am Büromarkt dank einer Reihe von Projektentwicklungen zu bewältigen sein.
- Der Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die erhöhte Neubauaktivität wird nicht ausreichen, den Zuzug zu bewältigen. Die Wohnungsknappheit kann nur gemeinsam mit dem Umland überwunden werden.

Auswirkungen auf den Büromarkt Frankfurt

Der Frankfurter Büromarkt präsentiert sich kurz vor Abschluss der Brexit-Verhandlungen in einer guten Verfassung – besser noch als wir vor einem Jahr erwartet hatten. Die durchschnittlichen Büromieten steigen seit Jahren, liegen aber noch unter dem historischen Höchststand um die Jahrtausendwende. Im Vergleich der führenden deutschen Bürostandorte liegt das Mietniveau in Frankfurt mit Abstand vorne. Gegenüber anderen europäischen Finanzplätzen erscheint der Bürostandort allerdings nicht teuer: Das Mietniveau liegt erheblich unter dem in London und spürbar unter dem in Paris und Dublin – ein Vorteil im Finanzplatzwettbewerb.

Frankfurt: Büromieten rauf, Leerstand runter



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Eigentlich gibt es in Frankfurt immer noch genügend freie Büroflächen, so dass der Zuzug von einigen Tausend zusätzlichen Bankbeschäftigten problemlos zu bewältigen sein sollte. Der Leerstand ist aber bereits von in der Spitze über 15 % auf aktuell nur rund 8 % (und damit um mehr als 600.000 m²) geschrumpft. Dazu hat vor allem der anhaltende Beschäftigungsboom beigetragen: Von 2007 bis 2017 ist die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Stadt um mehr als 92.000 gestiegen. Davon dürfte schätzungsweise knapp die Hälfte auf Büroarbeitsplätze entfallen.

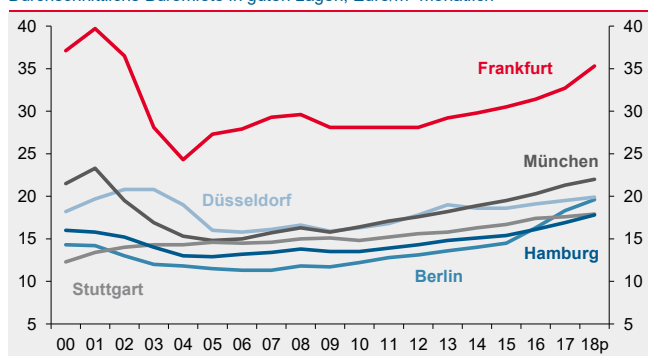
¹ Bei diesem Immobilienreport handelt es sich um einen Auszug aus unserer Sonderpublikation „Koffer packen bei Brexit-Banken“ vom 24. September 2018.

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.

Eine wichtige Rolle beim Leerstandsabbau hat aber auch die Umwidmung von Büroflächen vor allem in Wohnraum gespielt – in den vergangenen Jahren in einer Größenordnung von insgesamt mehr als 400.000 m². Frankfurt hat dennoch im nationalen Vergleich die höchste Leerstandsrate, während in anderen Top-Standorten mit 2 % bis 4 % bereits Flächenknappheit herrscht. Bei einem Frankfurter Flächenbestand von 12,6 Mio. m² stehen derzeit noch knapp 1 Mio. m² leer. Weniger üppig ist die Verfügbarkeit moderner Büroflächen in den von der Finanzwirtschaft bevorzugten zentralen Lagen. Denn nur etwa die Hälfte der leerstehenden Büroräume kann mit einer modernen Ausstattung punkten und weniger als ein Drittel des Leerstandes entfällt auf innerstädtische Lagen einschließlich Bankenviertel und Westend. Unter Berücksichtigung beider Qualitätsmerkmale dürfte der für Brexit-Banken relevante Leerstand nur rund 200.000 m² betragen.

Frankfurter Büromieten auf dem Weg zu alten Höhen

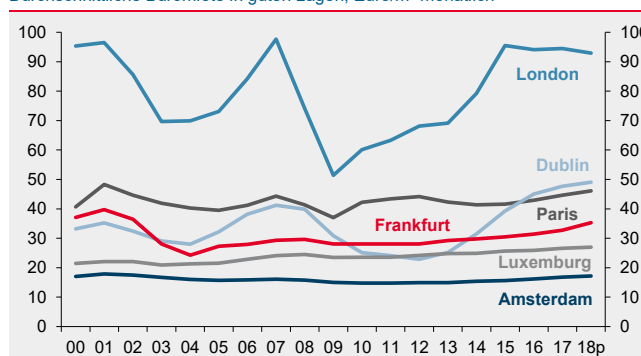
Durchschnittliche Büromiete in guten Lagen, Euro/m² monatlich



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Frankfurter Büromieten im internationalen Vergleich

Durchschnittliche Büromiete in guten Lagen, Euro/m² monatlich



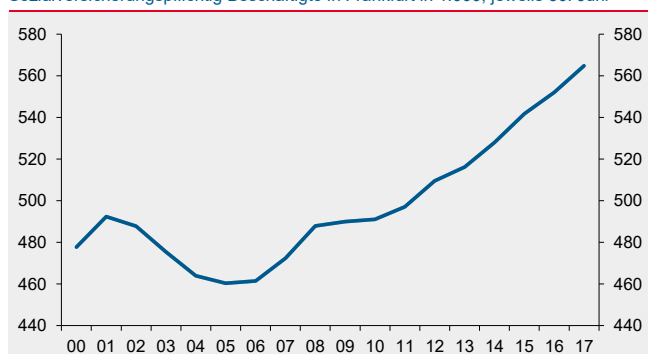
Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Erste Vertragsabschlüsse gemeldet

Wenn in diesem Teil des Flächenangebots mehrere Banken größere Flächen suchen, wird nicht jede kurzfristig die gewünschten Büros finden. Einige Brexit-Banken sind allerdings nicht auf eine Neuanmietung angewiesen, da sie zusätzliche Mitarbeiter am bisherigen Standort unterbringen können. Häufig handelt es sich zunächst um eine begrenzte Mitarbeiterzahl, die erst im Zeitablauf aufgestockt wird. Hier könnte das kräftig wachsende Angebot von Co-Working-Flächen vor Ort für die notwendige Flexibilität sorgen. Da nur noch wenige Monate bis zum Brexit verbleiben, ist es wenig überraschend, dass es inzwischen erste Neuvermietungen gibt, die im Zusammenhang mit dem Brexit stehen dürften. Dazu zählt vor allem die Anmietung von Goldman Sachs im Marien-turm, nicht jedoch die größeren Abschlüsse der letzten Monate (wie FAZ, KfW oder Finanz-agentur).

Steigende Büronachfrage durch mehr Beschäftigung

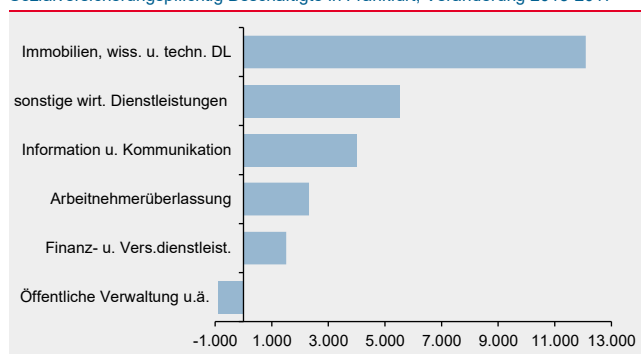
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Frankfurt in 1.000, jeweils 30. Juni



Quellen: Bundesanstalt für Arbeit, Helaba Volkswirtschaft/Research

Impulse aus dem Dienstleistungssektor

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Frankfurt, Veränderung 2013-2017*



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

Flächennachfrage nicht nur von Banken

Der von uns geschätzte Brexit-bedingte Zuwachs von 8.000 Bürobeschäftigten in der Mainmetropole wird sich über mehrere Jahre vollziehen. Unter Berücksichtigung der fortschreitenden Konsolidierung Frankfurter Großbanken fällt der Nettoeffekt geringer aus. Bei einer unterstellten durchschnittlichen Bürofläche von etwa 20 m² pro Kopf kommen wir bis zum Ende unseres Betrachtungszeitraums auf einen geschätzten Flächenzuwachs von 160.000 m².

tungszeitraums auf eine Brexit-bedingte Zusatznachfrage von insgesamt etwa 100.000 m². Rein rechnerisch wäre diese problemlos aus den vorhandenen Flächenreserven zu bedienen.

Allerdings werden in den nächsten Jahren auch zahlreiche Stellen in anderen Branchen geschaffen, die für den regionalen Büromarkt relevant sind. Die künftige Flächennachfrage wird also nur zu einem Teil aus der Finanzwirtschaft stammen. Zwar lag die Branche bei den Vermietungsumsätzen zuletzt vor anderen Dienstleistungsbereichen wie Beratungsgesellschaften oder Co-Working-Anbietern. Insgesamt ist die Büroflächennachfrage in Frankfurt aber breit diversifiziert. So zeigt der Blick auf die Beschäftigungsdaten, dass die Impulse in den letzten 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 (vgl. Chart S. 2 unten rechts). Auch in den kommenden Jahren wird die Zahl der Bürobeschäftigten also viel stärker steigen als allein der Brexit-Effekt auf die Bankbeschäftigung erwarten lässt. Entsprechend dürfte die Flächennachfrage kräftiger ausfallen.

Gut gefüllte Pipeline wirkt Engpässen entgegen

Dass es voraussichtlich trotzdem nicht zu echten Engpässen am Frankfurter Büromarkt kommt, wird in erster Linie einer Reihe von Projektentwicklungen zu verdanken sein. Sie sorgen in den nächsten Jahren für ein wachsendes Flächenangebot vor allem in den begehrten zentralen Lagen. So werden im kommenden Jahr, wenn sich der Brexit-Effekt stärker entfaltet, fünf größere Projekte mit einer Bürofläche von insgesamt rund 140.000 m² fertiggestellt (davon der Großteil in zentraler Lage). Hier gibt es jedoch bereits nennenswerte Vorvermietungen. Bis das größte Projekt „Four Frankfurt“ auf dem ehemaligen Deutsche Bank Areal mit rund 100.000 m² Bürofläche realisiert ist, werden wohl noch drei Jahre vergehen (siehe Übersicht unten).

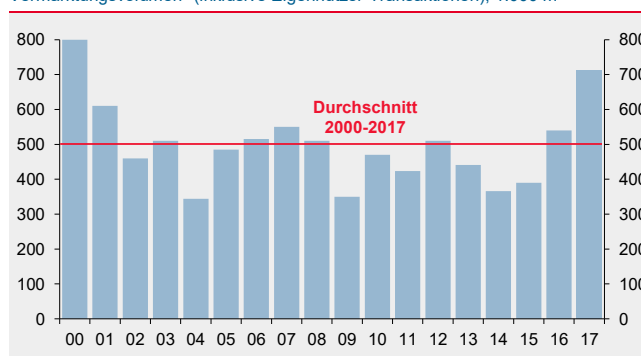
Ausgewählte Büroprojekte in Frankfurt

Projekt	Bürofläche, m ²	Fertigstellung
Marienturm	44.500	2019
Omniturm	44.000	2019
Hafenbogen	14.000	2019
Junghof Plaza	21.000	2019
The Docks	18.000	2019
Grand Central	45.000	2020
Global Tower	33.000	2020
ONE	43.000	2021
99 West	24.000	2021
Four Frankfurt	100.000	2021/2022

Quellen: Pressemeldungen, Projektentwickler, Helaba Volkswirtschaft/Research

Flächenumsätze so hoch wie lange nicht mehr

Vermarktungsvolumen* (inklusive Eigennutzer-Transaktionen), 1.000 m²



*Frankfurt einschließlich Eschborn und Kaiserlei
Quellen: gif, Helaba Volkswirtschaft/Research

Mieten werden sich alten Höchstständen annähern

Der Brexit wird zu einem fortgesetzten Abbau der Leerstandsrate in Frankfurt beitragen. Angesichts der gut gefüllten Entwicklungspipeline rechnen wir aber nicht damit, dass sie die sehr niedrigen Werte anderer deutscher Top-Standorte erreicht. Die Büromieten in guten Lagen dürften dank des Brexit-Effekts auch im kommenden Jahr kräftig zulegen und sich damit den alten Höchstständen zu Beginn des Jahrtausends weiter annähern. Frankfurt bleibt aber im Vergleich der international konkurrierenden Finanzplätze ein erschwinglicher Bürostandort. Die Vermietungsumsätze dürften (nicht nur wegen des Brexits) auf einem im langjährigen Vergleich überdurchschnittlichen Niveau bleiben. Die guten Vermietungsergebnisse im ersten Halbjahr 2018 bestätigen diesen Trend.

Impulse auch für Nebenlagen

Obwohl sich die alten wie auch neuen Banken am Finanzplatz weiterhin auf die zentralen Lagen konzentrieren werden, rechnen wir mit positiven Effekten auch auf benachbarte Bürostandorte. Zuzugswillige Banken, die im Zentrum (zunächst) keine geeigneten Flächen finden, werden auf benachbarte Lagen ausweichen. Davon dürften Nebenlagen profitieren, die schon bisher für das Backoffice von Banken genutzt werden. Dank der guten Erreichbarkeit in etwa zehn Minuten von

der Innenstadt dürfte dies für den zu Offenbach gehörenden Kaiserlei gelten. Darüber hinaus könnten Unternehmen aus anderen Branchen, die nicht bereit sind, die immer höheren Mieten in den zentralen Lagen zu zahlen, verstärkt auf günstigere innerstädtische Alternativen ausweichen. Dazu gehören das Lyoner Quartier (vormals Bürostadt Niederrad) und das Mertonviertel sowie außerhalb der Stadtgrenzen das Bürogebiet in Eschborn.

Regionaler Wohnungsmarkt weiter angespannt

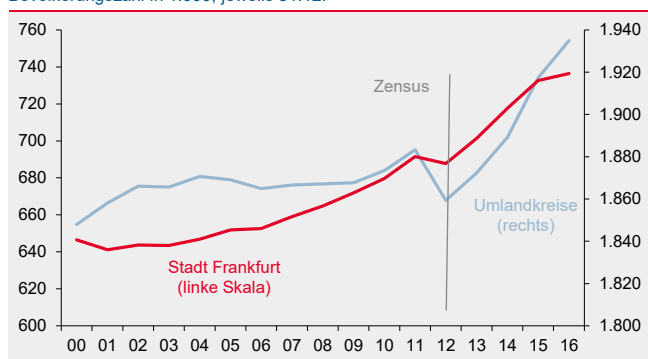
Die Situation am Frankfurter Wohnungsmarkt hat sich seit letztem Jahr wenig verändert. Im Gegensatz zu den noch hinreichend verfügbaren Büroflächen gibt es bei Wohnraum praktisch keinen Leerstand. Das Bevölkerungswachstum hat sich fortgesetzt. Während das statistische Landesamt allerdings für die Jahre 2013 bis 2015 für die Stadt einen durchschnittlichen Zuwachs von rund 15.000 Einwohnern jährlich ausweist, wurde für 2016 nur ein Plus von 3.700 gemeldet. In den umliegenden Kreisen fiel der Zuwachs letztes Jahr mit 17.600 Personen nur etwas niedriger aus als im vorangegangenen Dreijahreszeitraum.

Deutlich mehr Neubau –
aber immer noch zu wenig

Der kräftigen Zuwanderung in den Ballungsraum stand in den letzten Jahren eine deutlich zunehmende Bautätigkeit gegenüber. Die Zahl der Fertigstellungen konnte 2017 in Frankfurt auf mehr als 5.000 Einheiten gesteigert werden – viel mehr als im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2013 mit jährlich etwa 2.400 Wohnungen. Dazu hat die systematische Mobilisierung von Baulandreserven und die verstärkte Umwidmung von Büros in Wohnungen beigetragen. Trotz der höheren Fertigstellungszahlen und einer zuletzt etwas weniger stark zunehmenden Einwohnerzahl scheint sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage am Frankfurter Wohnungsmarkt aber nicht zu verringern. Darauf deutet die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise hin, die sowohl bei Eigentumswohnungen als auch bei Eigenheimen weiter steigen. Die erwarteten Brexit-Zuzügler werden in den nächsten Jahren die Situation am lokalen Wohnungsmarkt verschärfen und dürften dazu beitragen, dass sich der Anstieg der Wohnimmobilienpreise und Mieten mindestens in ähnlichem Tempo fortsetzt.

Bevölkerungszuwachs in Stadt und Umland

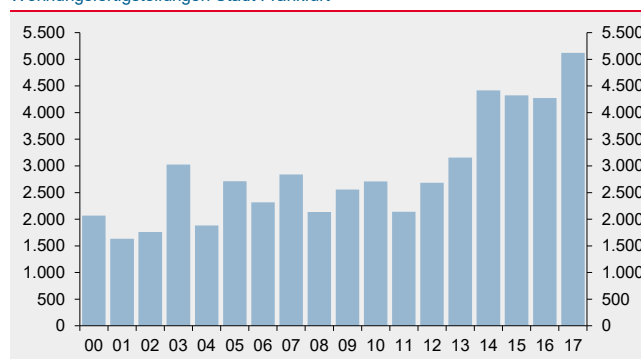
Bevölkerungszahl in 1.000, jeweils 31.12.



Quellen: Statistisches Landesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Neuer Rekord bei Wohnungsfertigstellungen

Wohnungsfertigstellungen Stadt Frankfurt



*alle Gebäude einschließlich Fertigstellungen im Bestand

Quellen: Statistisches Landesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Unabhängig vom Brexit kann das Problem der Wohnungsknappheit langfristig nur gemeinsam mit dem Umland bewältigt werden. Die durchschnittliche Zahl der Wohnungsfertigstellungen bezogen auf die Einwohnerzahl zeigt, dass Frankfurt in den letzten drei Jahren mit Abstand den größten Beitrag zur besseren Wohnraumversorgung geleistet hat. Während hier mehr als sechs Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner fertiggestellt wurden, liegt der Vergleichswert in den Nachbarkreisen erheblich niedriger. So wurden im Main-Kinzig-, im Hochtaunus- und im Landkreis Offenbach weniger als drei Fertigstellungen erreicht, in der Stadt Offenbach immerhin mehr als fünf.

Angesichts schrumpfender Baulandreserven wird es für die Stadt Frankfurt immer schwieriger, in den nächsten Jahren für eine spürbare Entlastung am Wohnungsmarkt zu sorgen. Auch das Ausmaß der Umwidmung von Büroflächen in Wohnraum wird angesichts der fortschreitenden Verbesserung am Büromarkt in den nächsten Jahren abnehmen. Selbst ohne mehrere Tausend Brexit-Zuzügler stehen Stadt und Umland vor einer Herausforderung am Wohnungsmarkt. Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen müsste daher um neue Wohnquartiere in der Peripherie auf bisher landwirtschaftlich oder als Erholungsraum genutzten Flächen ergänzt werden.

Neuer Stadtteil stößt auf große Widerstände

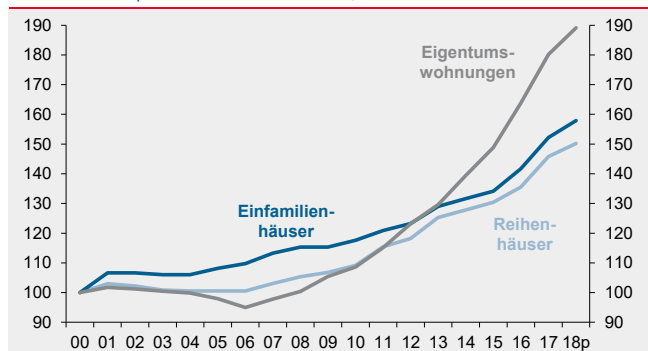
Erste Planungen für einen neuen Stadtteil im Nordwesten Frankfurts stoßen jedoch bereits auf heftige Widerstände vor allem in den benachbarten Kommunen. Daher ist fraglich, ob hier überhaupt bzw. in welchem Ausmaß ein Potenzial für bis zu 12.000 Wohnungen ausgeschöpft werden kann. Ohnehin würde die Realisierung dieses Vorhabens vermutlich zehn Jahre beanspruchen und damit für eine Entlastung des Frankfurter Wohnungsmarktes in der Zeit brexit-bedingter Zuzüge viel zu spät kommen. Wenn also der Ballungsraum weiter wachsen soll, bedarf dies vor allem einer stärkeren Bautätigkeit im Umland. Dazu gehört nicht zuletzt der Ausbau der (Verkehrs-) Infrastruktur, damit die Kapazitäten Schritt halten und Pendlerzeiten überschaubar bleiben. Die Erfahrung lehrt aber, dass auch bei solchen Projekten Planung und Realisierung eher in Jahrzehnten als in Jahren zu bemessen sind.

Frankfurter Wohnimmobilien für Brexit-Banker erschwinglich

Der angespannte Wohnungsmarkt wird weniger für kaufkräftige Brexit-Banker als für die bereits ansässige Bevölkerung und Beschäftigte anderer Branchen zur Herausforderung. Die Verdrängung weniger einkommensstarker Bevölkerungsteile aus dem immer teureren Stadtgebiet ist daher ein ernstzunehmendes Thema. Aus London zuwandernde Banker kennen Wohnimmobilienpreise und Mieten, die bis zu dreimal höher sind als in Frankfurt. Sie sind es zudem wegen der erheblich höheren Lebenshaltungskosten gewohnt, im äußeren Stadtgebiet zu wohnen. Angesichts der aus ihrer Sicht gar nicht so hohen Preise in Frankfurt und meist überdurchschnittlicher Einkommen dürften für sie auch innerstädtische Wohnlagen erschwinglich sein. Einige dieser Zuzügler gehören damit zur Zielgruppe für im Bau befindliche oder geplante Wohntürme im oberen Preissegment.

Wohnimmobilienpreise ungebremst

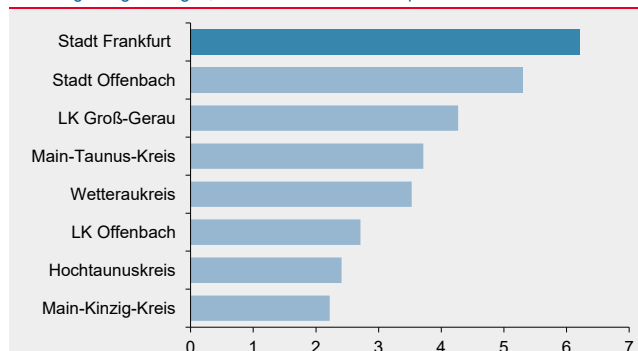
Wohnimmobilienpreise in der Stadt Frankfurt, 2000 = 100



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Wohnungsbautätigkeit pro Einwohner

Wohnungsfertigstellungen, Durchschnitt 2015-2017 pro 1.000 Einwohner*



*bezogen auf Bevölkerungsstand Ende 2016

Quellen: Statistisches Landesamt, Helaba Volkswirtschaft/Research

Differenzierte Wohnraumnachfrage der Brexit-Zuzügler

Allerdings dürften nicht alle Brexit-bedingt in Frankfurt geschaffenen Stellen mit Mitarbeitern aus London besetzt werden. Einige werden woanders oder sogar in Frankfurt rekrutiert und teilweise keinen zusätzlichen Wohnraum benötigen. Andere werden zunächst pendeln und eher Serviced Apartments oder Boardinghouses nutzen, für die sich ein ausreichendes Angebot abzeichnet. Oftmals folgt die Familie einige Zeit später, so dass erst dann größere Mietwohnungen gesucht werden oder ein Wohneigentumserwerb ansteht. Dabei wird ein Teil dieser Nachfrage auf innerstädtische Wohnlagen in der Nähe des Arbeitsplatzes entfallen, ein anderer sich auf das attraktive Umland konzentrieren. ■