



## STÄDTE - REPORT

# FRANKFURT

## Büromarkt

### ANSTIEG DES FLÄCHENUMSATZES

Die Auswirkungen der Wirtschafts- und Finanzkrise waren auf dem Frankfurter Büromarkt 2010 noch zu spüren. So standen die Mietpreise im ersten Halbjahr noch unter großem Druck, und die Angebotsreserve erreichte zum Jahresende mit 1,85 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche das höchste Niveau seit 2006. Unterdessen hat sich im Zuge der wirtschaftlichen Erholung und Konsolidierung des Aufschwunges der Büroflächenmarkt ab Jahresmitte 2010 wieder zunehmend dynamisiert. Die im Vergleich zum Vorjahr erhöhte - aber im Vergleich zum Mittel der jüngsten 10 Jahre noch unterdurchschnittliche - Büroflächennachfrage, die weniger durch Expansion als durch Flächeneffizienz charakterisiert war, führte 2010 in Verbindung mit einer relativ hohen Neubautätigkeit zu einer Erhöhung des marktfähigen Angebotsüberhangs.

Das Büroflächennachfragevolumen lag 2010 in Frankfurt mit ca. 475.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz zwar ca. 32% über dem krisenbedingt äußerst schwachen Vorjahresniveau (rd. 360.000 m<sup>2</sup>), indessen gleichwohl noch ca. 6% unter dem Mittelwert der jüngsten zehn Jahre (rd. 507.000 m<sup>2</sup>).

### STEIGENDE LEERSTÄNDE

Der seit 2009 analysierte Leerstandsaufbau setzte sich im Folgejahr fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve wuchs 2010 gegenüber dem Vorjahr um ca. 150.000 m<sup>2</sup> (+8,8%) und liegt zum Jahresanfang 2011 bei etwa 1,85 Mio. m<sup>2</sup>. Somit erhöhte sich die Leerstandsquote binnen Jahresfrist von 14,3% auf 15,4%. Im Vergleich mit den restlichen Städten der „Big Five“ ist der Leerstand hoch. Im Durchschnitt standen Ende 2010 im Gebiet der anderen vier Bürohochburgen (Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München) 9,8% der Büroflächen leer.



In Nachbarschaft zur Alten Oper in Frankfurt/Main: Opernturm (170 m hoch) und Parktower (115 m)

### HOHES FERTIGSTELLUNGSNIVEAU

2010 stieg die Neubautätigkeit in Frankfurt/Main auf das höchste Niveau seit 2004 an. Nachdem im Jahr 2008 der bisherige historische Tiefststand mit rd. 37.300 m<sup>2</sup> registriert und 2009 ein Flächenvolumen von 261.000 m<sup>2</sup> fertig gestellt wurden, lag der Fertigstellungswert im Berichtsjahr um 11% über dem Vorjahr und erreichte mit rd. 290.000 m<sup>2</sup> nahezu den Mittelwert der jüngsten 10 Jahre (294.000 m<sup>2</sup>). Der Großteil der fertiggestellten Büroflächen entfiel mit einem Anteil von ca. 59% auf den Citybereich. Als bedeutende

Fertigstellungen sind hier u. a. die Kernsanierung der Zwillingstürme der Deutschen Bank („Soll und Haben“) mit rd. 71.000 m<sup>2</sup>, das Podiumgebäude des „Tower 185“-Hochhauses (ca. 28.000 m<sup>2</sup>) und der Neubau der KfW mit ca. 15.000 m<sup>2</sup> zu nennen. Für das laufende Jahr 2011 ist im Vergleich zum Vorjahr mit einer Reduzierung der Angebotserweiterung zu rechnen. Der Umfang der für 2011 geplanten Neubaufertigstellungen beläuft sich auf ca. 258.000 m<sup>2</sup>. Die Vorvermarktungsquote lag am Jahresanfang bei ca. 82%.

### **ERHOLUNG DER SPITZENMIETE**

Die gewichtete Spitzenmiete stieg in Frankfurt von EUR 35,00/m<sup>2</sup> (2009) binnen Jahresfrist um rd. 2% auf EUR 35,60/m<sup>2</sup> an. Damit konnte der Frankfurter Büromarkt nach der Mietpreisbodenbildung zum Jahreswechsel 2009/2010 seit Mitte 2010 wieder eine anziehende Tendenz aufweisen. Insgesamt bleibt die Mainmetropole damit auch weiterhin der teuerste Bürostandort Deutschlands. Analog zur Spitzenmiete konnte sich auch die mittlere Miete im engeren Citybereich stabilisieren und erreichte zum Jahresende 2010 rd. EUR 22,00/m<sup>2</sup> (in der Büromarktzone CBD: EUR 16,60/m<sup>2</sup>). Demgegenüber sank in Cityrandlagen die mittlere Miete binnen Jahresfrist von EUR 13,50/m<sup>2</sup> auf EUR 13,00/m<sup>2</sup> und in Stadtrandlagen blieb sie stabil bei EUR 10,50/m<sup>2</sup>.

### **AUSBLICK 2011**

Für 2011 wird am Frankfurter Büromarkt mit einer grundsätzlichen Stabilisierung des Flächenumsatzes auf mittlerem Niveau (rd. 500.000 m<sup>2</sup>) gerechnet. Im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwunges werden die Mietpreise 2011 vor allem im Spitzensegment anziehen. Den Hintergrund hierfür bildet eine stabile bis moderat anziehende Flächennachfrage, ein nur geringes noch disponibles Fertigstellungsvolumen und eine zunehmende Verknappung zur Anmietung stehenden Bestandsbüroflächen erstklassiger Kategorie. Im Gegensatz zu 2010 ist tendenziell für das Jahr 2011 aufgrund der hohen Vorvermarktungsquote des Fertigstellungsvolumens sowie der am Dekadenmittel orientierten aktuellen Flächennachfrage nicht von einer weiteren nennenswerten Zunahme des marktfähigen Leerstands auszugehen.

## **Einzelhandel**

Die Stadt Frankfurt am Main zählt zu den bedeutendsten Einzelhandelsstandorten in Deutschland. Der Handel der Stadt profitiert dabei von der Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebietes als strukturstarker Wirtschaftsraum mit überdurchschnittlich hoher Kaufkraft und vergleichsweise hohen Zentralitätswerten. Das in Frankfurt im Jahr 2010 relevante Einzelhandelsumsatzvolumen liegt nach Schätzungen der BBE bei etwa € 4,19 Mrd. Gemessen am Bundesdurchschnitt weist Frankfurt mit aktuell rd. 108 Punkten zwar einen relativ hohen Kaufkraftindex auf, doch zeigen Vergleiche mit anderen Großstädten Deutschlands, dass zumindest gegenüber den führenden Metropolen

München (120 Pkt.) und Düsseldorf (111 Pkt.) durchaus noch Aufholpotentiale bestehen.

### **EINZELHANDESENTWICKLUNG**

Frankfurt am Main fungiert als beliebter Standort für nationale und internationale Einzelhändler und kann auf ein starkes innerstädtisches Einzelhandelsangebot verweisen. Dieses erstreckt sich über mehrere Einkaufsstraßen unterschiedlicher Ausrichtungen. Dabei werden die gewachsenen Strukturen kontinuierlich an neue Marktanforderungen angepasst. Die Nachfrage nach Ladenlokalen ist dementsprechend hoch. In klar definierten Lagen bietet die Innenstadt sowohl Konsum als auch Luxus und erfüllt damit die komplexe Versorgungs- und Oberzentrumsfunktion der Stadt. Die bekannten Frankfurter 1A-Lagen (Zeil, Goethestraße, Steinweg/Biebergasse, Fressgass) stehen auf den Expansionslisten der Filialisten und Investoren weit oben.

Für die Attraktivität der Stadt Frankfurt/Main insgesamt ist wichtig, nicht allein die Innenstadt weiter zu entwickeln, sondern zugleich auch die größeren Einkaufsstraßen in den Stadtteilen aufzuwerten. Mit dem Europaviertel an der Messe entsteht ein neuer Stadtteil, für dessen Bevölkerung mit dem Projekt „Skyline Plaza“ lokale Einkaufsmöglichkeiten geschaffen werden. Auch das projektierte Einkaufszentrum „Honsell-Dreieck“ mit bis zu 100 Geschäften und rd. 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft zur neu entstehenden Europäischen Zentralbank wird zur städtebaulichen Aufwertung des Frankfurter Ostens beitragen.

### **SPITZENMIETE STEIGT WEITER**

Aufgrund des hohen Konkurrenzdrucks am Einzelhandelsmarkt in der Region Frankfurt blieb das Mietpreinsniveau in der Frankfurter City stabil bis steigend. Mieterfluktuation ist aufgrund der hier anhaltenden Flächenknappheit relativ gering. Die weiterhin anhaltend hohe bis weiter anziehende Flächennachfrage bewirkt, dass freiwerdende Flächen in guten bzw. sehr guten Geschäftslagen zeitnah – in der Regel „off market“ vor Bekanntwerden des Auszugs - neu vermietet werden. Lediglich im nachgeordneten Lagesegment (2a/2b) ist standort- und objektabhängig mit vorübergehenden, teils auch längeren Vermarktungs- bzw. auch Leerstandszeiten zu rechnen.

Die Mietpreise für Einzelhandelsflächen in präferierten Citybereichen erreichen im kleinteiligen Angebotssegment aktuell Spitzenwerte bis zu EUR 270/m<sup>2</sup>. Zu den hochpreisigen 1a-Lagen zählen Zeil sowie Goethestraße (EUR 225/m<sup>2</sup>). Während sich die Spitzenmiete auf der Großen Bockenheimer Straße („Fressgass“) auf EUR 200/m<sup>2</sup> beläuft, werden sowohl auf dem Steinweg als auch auf der Biebergasse konstante Spitzenwerte in Höhe von EUR 150/m<sup>2</sup> erzielt. Ein Vergleich mit den anderen „Big Seven“-Städten zeigt, dass Frankfurt hinsichtlich des Mietpreinsniveaus nur noch hinter der Topeinkaufslage in München (EUR 310/m<sup>2</sup>) rangiert. Es wird davon ausgegangen, dass sich das Mietpreinsniveau im Frankfurter City-Bereich im Jahr 2011 noch erhöhen kann.