

GEWERBEMARKTBERICHT 2017



FOTO: CHRISTIAN GAHL

Mit einer Länge von 660 Metern und einer Gesamtmietfläche von 140 000 Quadratmetern gilt The Squaire am Frankfurter Airport als größtes Bürogebäude Deutschlands.

Büroflächen Frankfurt

Am Frankfurter Büromietmarkt wurden im Jahr 2016 rund 540 000 Quadratmeter umgesetzt – das ist der höchste Büroflächenumsatz seit dem Jahr 2007. Gegenüber dem Vorjahr (390 000 Quadratmeter) bedeutet dies einen Zuwachs von 150 000 Quadratmetern beziehungsweise 38 Prozent. Der starke Anstieg im Vergleich zum Vorjahr liegt vor allem an der vergleichsweise hohen Zahl an Mietvertragsabschlüssen im Flächensegment ab 5 000 Quadratmetern, welche im Jahr 2016 mit insgesamt 16 Abschlüssen deutlich über dem Vorjahreswert von neun lag.

Der größte Abschluss des Jahres war die Anmietung der Deutschen Bahn über circa 45 000 Quadratmeter beim Projekt Grand Central. Zwei weitere Großabschlüsse wurden durch die Europäische Zentralbank und die Zurich Versicherung realisiert. Der Umsatzschwerpunkt konzentrierte

sich auch im Berichtsjahr 2016 auf den Central Business District (CBD), wo mit rund 45 Prozent der größte Anteil am Büroflächenumsatz realisiert wurde. An den Standorten Eschborn und Niederrad hat sich der absolute Flächenumsatz binnen Jahresfrist sogar verdoppelt. Wie schon in den Vorjahren sorgten auch 2016 wieder die Banken und Finanzdienstleister sowie die Beratungsgesellschaften für die meisten Flächenumsätze. Auch für das Jahr 2017 wird aufgrund der positiven Wirtschaftsentwicklung von einem hohen Büroflächenumsatz ausgegangen.

Leerstandsvolumen

Aufgrund des sehr erfolgreichen Jahres 2016 – insbesondere im vierten Quartal – hat sich das Leerstandsvolumen (inklusive Flächen zur Untervermietung) in Frankfurt weiter reduziert und belief sich Ende des Jahres auf etwas über zehn Prozent. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebots-

reserve ist ebenfalls gesunken und betrug Ende 2016 rund 1,25 Millionen Quadratmeter. Insbesondere in Eschborn und Niederrad wurden starke Rückgänge des Leerstandes verzeichnet, verursacht wurde dies hauptsächlich durch den Abriss für Neubauten und Umnutzungen von Gebäuden. Auf Basis der Umsatzprognose, der konstant hohen Flächennachfrage und einer Verknappung an noch verfügbaren Flächen dürfte der Leerstand bis zum Jahresende weiter sinken.

Fertigstellungsvolumen

Verglichen mit dem Vorjahr stieg das Fertigstellungsvolumen auf dem Frankfurter Büromarkt um rund 30 000 auf circa 150 000 Quadratmeter, was einem Zuwachs von 25 Prozent entspricht. Zu den größten neuen Objekten 2016 zählten das T8 im Bankenviertel mit etwa 28 700 Quadratmetern, die Europa-Allee 88 mit circa 19 000 Quadratmetern im Europaviertel und die Eschershei-

mer Landstraße 14 in der Innenstadt mit circa 14 400 Quadratmetern. Im langfristigen Vergleich liegt das Fertigstellungsvolumen aber immer noch deutlich unter dem Zehn-Jahres-Durchschnitt von 175 000 Quadratmetern.

Für 2017 wird mit einer geringfügigen Steigerung gerechnet; die geplanten Baufertigstellungen belaufen sich auf rund 170 000 Quadratmeter. Großprojekte sind dabei der Deutsche Bank Campus an der Mainzer Landstraße, die Sanierung des ehemaligen Rechenzentrums der Dresdner Bank an der Windmühlenstraße und die geplante Fertigstellung des Büroturmes Winx. Ab 2018 konzentriert sich das Baugeschehen insbesondere auf das Bankenviertel, wo nach der Fertigstellung des Marienforums 2018 der Marien-Turm und der Omniturm 2019 folgen werden.

Spitzenmiete

Die Spitzenmiete in Topobjekten konnte in Frankfurt leicht auf 39 Euro pro Quadratmeter im Monat gesteigert werden. Es ist davon auszugehen, dass die Spitzenmiete auf diesem Niveau vorerst stabil bleibt. Die Durchschnittsmiete liegt mit 16,50 Euro pro Quadratmeter im Monat ebenfalls über dem Vorjahresniveau, variiert allerdings stark nach der Lage innerhalb von Frankfurt.

Einzelhandelsflächen Frankfurt

Bei den Einzelhandelsflächen kann ein gleichbleibend hohes Interesse an den innerstädtischen A-Lagen von Frankfurt festgestellt werden, aber der zunehmende Internethandel hinterlässt auch in

der Mainmetropole seine Spuren. Verglichen mit den Werten aus dem Jahr 2011 sind die Mieten in den Hotspots in der Innenstadt seither um circa 30 Prozent gestiegen, im Vergleich zum Vorjahr sind die Mieten aber stabil geblieben und die Erwartung ist, dass in nächster Zeit keine Preissteigerungen stattfinden. Auf der Zeil kann ein Preis von 320 Euro pro Quadratmeter im Monat bei Neuabschlüssen in 1a-Lagen für Standard Einzelhandelsflächen mit Verkaufsflächen zwischen 60 und 120 pro Quadratmeter im Monat erzielt werden. Auf der Goethestraße und dem Roßmarkt ist das Preisniveau mit 280 Euro respektive 160 Euro in den Toplagen identisch mit den Vorjahreswerten. Bei diesen Angaben handelt es sich um Schwerpunktmieten. Die Spitzenmieten können in den innerstädtischen A-Lagen deutlich höher liegen.

Die Frankfurter Stadtteillagen erfreuen sich zwar weiterhin großer Beliebtheit, doch macht sich der zunehmende Einkauf von Verbrauchern im Internet in der Mietpreisentwicklung der vergangenen Jahre bemerkbar. Während das Preisniveau auf der Schweizer Straße, der Leipziger Straße und auf dem Grüneburgweg stabil geblieben ist, kann die Miete in A-Lagen auf der Berger Straße mit 40 Euro pro Quadratmeter im Monat das Vorjahresniveau nicht halten. Während in Frankfurt-Höchst und Niederrad die Preise stabil geblieben sind, ist das Mietpreisniveau in Schwanheim, Bergen-Enkheim und Fechenheim gesunken.

Lager- und Logistikflächen

Bei den Lager- und Logistikflächen wird die Region FrankfurtRhein-Main betrachtet, welche aufgrund ihrer zentralen Lage in Europa und

ihrer hohen Wirtschaftsleistung nach Hamburg und Berlin der drittgrößte Markt für Logistikflächen der Bundesrepublik ist. Mit einem Flächenumsatz von circa 545 000 Quadratmetern wurde der Vorjahreswert um 21 Prozent übertroffen und ist nach dem Rekordjahr 2014 das beste ermittelte Marktergebnis in diesem Segment. Beim Umsatz nach Branchen dominierte im Jahr 2016 die Transport-, Lager- und Logistikbranche mit rund 40 Prozent, gefolgt von dem Handelssektor mit etwa 35 Prozent. Auch für 2017 werden positive Umsatztrends erwartet; begünstigt wird diese Entwicklung durch die gute Konjunkturlage und der zunehmenden Nachfrage nach Same-Day-Delivery-Angeboten.

Die Spitzenmiete für Lager- und Logistikflächen mit mehr als 5 000 Quadratmetern liegt im Umfeld des Frankfurter Flughafens unverändert bei etwa sechs Euro pro Quadratmeter im Monat. Bei Bestandsobjekten können abhängig von Lage und Qualität zwischen drei und fünf Euro pro Quadratmeter im Monat realisiert werden.

Hochtaunuskreis und Main-Taunus-Kreis

Für die Landkreise gilt nach wie vor, dass Vorteile insbesondere in jenen Kommunen bestehen, die über eine Bahnanbindung nach Frankfurt verfügen. Die Vermarktungschancen und die damit verbundenen Mieten für Gewerbeflächen reduzieren sich mit zunehmender Entfernung zum Oberzentrum Frankfurt sowie zu den im Vordertaunus liegenden Mittelzentren.

Als Einzelhandelsstandorte sind viele Städte in den Landkreisen Main-Taunus und Hochtaunus für Unternehmen unter anderem deshalb interessant, weil die Bevöl-

GEWERBEMARKTBERICHT 2017

Die Broschüre „Gewerbemarktbericht 2017“ kann online unter www.frankfurt-main.ihk.de/gewerbemarktbericht heruntergeladen werden. Bestellung der kostenlosen Printversion: IHK Frankfurt, Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung, Luisa Quirin, Telefon 069/21 97-13 90, E-Mail l.quirin@frankfurt-main.ihk.de

FRANKFURTER IMMOBILIENBÖRSE

Die Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt ist ein regionaler Interessenzusammenschluss von Maklern, Sachverständigen, Entwicklern, Verwaltern und weiteren rund um die Immobilie engagierten Unternehmen und Institutionen. Das Ziel der Frankfurter Immobilienbörse ist die Verbesserung der Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt. Zudem bietet die Immobilienbörse ein Forum zur Erweiterung des eigenen Netzwerks und der Zusammenarbeit professioneller Marktteilnehmer. Kontakt: IHK Frankfurt, Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung, Luisa Quirin, Telefon 069/21 97-13 90, E-Mail l.quirin@frankfurt-main.ihk.de. Infos online unter www.frankfurter-immobilienboerse.ihk.de.

kerung in den Gemeinden über eine zum Teil weit überdurchschnittliche Kaufkraft verfügt, die zu den höchsten in Deutschland zählt. Zudem stehen in fast allen Städten im direkten Umfeld zu Frankfurt Gewerbegebiete zur Ansiedlung von Büro- sowie Lager- und Logistikflächen mit guter Straßen- und Bahnanbindung zur Verfügung.

Bei den Mietpreisen für Büroflächen in den Landkreisen können kaum Veränderungen registriert werden. Im Hochtaunuskreis beläuft sich die Spanne des Mietpreisniveaus für einfach ausgestattete Objekte von drei Euro pro Quadratmeter im Monat in Schmitten bis hin zu 11,50 Euro pro Quadratmeter im Monat in Bad Homburg. Im gehobenen Segment sind Objekte in den im ländlichen Raum gelegenen Städten und Gemeinden ab vier Euro pro Quadratmeter im Monat zu finden. Spitzenmieten

in diesem Segment werden mit 15,50 Euro pro Quadratmeter im Monat in Bad Homburg realisiert. Im Main-Taunus-Kreis wurden im Vergleich zum Vorjahr mit Ausnahme von Hattersheim, Liederbach und Sulzbach leicht anziehende Schwerpunktmieten, insbesondere im gehobenen Bürosegment, registriert. Die Schwerpunktmiete liegt, abhängig von der Qualität und Anbindung an die Infrastruktur, zwischen sieben und zehn Euro pro Quadratmeter im Monat.

Die höchsten Schwerpunktmieten im Einzelhandel werden im Hochtaunuskreis mit 50 Euro pro Quadratmeter im Monat in Bad Homburg erzielt und im Main-Taunus-Kreis mit 24 Euro in Bad Soden. Die Preise sind überwiegend konstant geblieben, vereinzelt wird im Hochtaunuskreis ein leicht sinkender Mietpreis registriert.



AUTOREN
HELMUT CHRISTMANN
Vorsitzender,
Frankfurter Immobilienbörse bei der
IHK Frankfurt
hc@hc-i.de

ANN-KRISTIN ENGELHARDT
Referentin, Wirtschaftspolitik und
Metropolenentwicklung, IHK Frankfurt
a.engelhardt@frankfurtmain.ihk.de