



Sigma-Bürohochhaus in Frankfurt-Niederrad.

Foto: Picture-Alliance/Westend61

„ Wir benötigen
mehr moderne
Büroflächen im middle-
ren Preissegment“

Helmut Christmann, Vorsitzender, Frankfurter
Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt

GEWERBEMARKTBERICHT

Neue Rekordwerte

Der Boom auf dem Markt für Gewerbeimmobilien im IHK-Bezirk Frankfurt setzt sich fort. Dabei verzeichneten insbesondere der Büromarkt sowie der Markt für Lager- und Logistikflächen überdurchschnittlich gute Ergebnisse.

Hohe Nachfrage auf dem Frankfurter Büromarkt

Mit einem Ergebnis von rund 740000 Quadratmetern erzielt der Frankfurter Büromarkt 2017 das zweitbeste

Vermietungsergebnis aller Zeiten. Das ist ein Ergebnis des Gewerbe-marktberichts 2018 der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt. Erneut dominierten die Banken und Finanzdienstleister, auch wenn die

Auswirkungen des Brexits bisher nicht großflächig in Erscheinung getreten sind. Die größten Zuwächse verzeichneten die Coworking-Anbieter, die rund 45000 Quadratmeter angemietet haben.

Der hohen Nachfrage – auch in den Bürozonon außerhalb des Bankenviertels – stehen eine abnehmende Flächenverfügbarkeit und zu geringe Fertigstellungszahlen gegenüber. Die Leerstandsquote ist in Frankfurt inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei auf rund neun Prozent gesunken. Die Prognose für 2018 verspricht erneut eine hohe Vermietungsleistung und einen weiteren Rückgang des Leerstandes.

Ausstattung und Lage bestimmen den Preis

Die Schwerpunktmiete für Büroimmobilien ist abhängig von der Ausstattung und der Lage innerhalb der Stadt. Während im Bankenviertel und der City die Schwerpunktpreise für gehobene Büroflächen bei 35 respektive 26,50 Euro pro Quadratmeter im Monat liegen, werden Büroräume im durchschnittlichen Standard in den Frankfurter Stadtteilen sowie in Eschborn überwiegend zu Preisen zwischen zehn und 15 Euro pro Quadratmeter vermietet. In diesem Bereich liegt auch die größte Nachfrage, weshalb in diesem Segment ein größeres Angebot in den Standorten außerhalb der Innenstadt benötigt wird.

Im Hochtaunuskreis beläuft sich die Preisspanne für Büroflächen für einfach ausgestattete Objekte von vier bis 11,50 Euro pro Quadratmeter im Monat. Im gehobenen Segment werden Spitzenmieten mit 15,50 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg realisiert. Im Main-Taunus-Kreis liegt die Schwerpunktmiete im einfachen Segment bei rund sieben Euro, und moderne Büroflächen werden für sieben bis 10,50 Euro vermietet.

Starke Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen

Die Nachfrage nach Lager- und Logistikflächen ist ungebrochen hoch und zog neue Rekordwerte bei Vermietung und Investment nach sich. Die

Flächenknappheit in der Region FrankfurtRheinMain betrifft in zunehmendem Maße auch den Markt für Lager- und Logistikflächen. Gegenwärtig befinden sich rund 220000 Quadratmeter im Bau, von denen aber weniger als die Hälfte noch verfügbar sind. Die Durchschnittsmiete für Flächen bis 5000 Quadratmeter liegt im Schwerpunkt bei vier bis fünf Euro pro Quadratmeter. Die Spitzenmiete im Raum Frankfurt-Süd in der Nähe des Flughafens beträgt rund sechs Euro und kann in Einzelfällen bei bis zu sieben Euro liegen.

Markt für Einzelhandelsflächen stagniert

Bei den Einzelhandelsflächen konnte zuletzt zum ersten Mal seit Jahren eine sinkende Nachfrage nach Ladenflächen registriert werden. Während die Mieten in den Hotspots im Zeitraum zwischen 2011 und 2016 noch um rund 30 Prozent gestiegen sind, stagnieren die Preise seitdem. Derzeit werden auf der Zeil in 1-a-Lage bei Neuabschlüssen noch 320 Euro pro Quadratmeter im Monat veranschlagt – für die Zukunft werden jedoch stabile bis leicht rückläufige Mietpreise erwartet. Weitestgehend unverändert blieb das Niveau in den Frankfurter Stadtteilen mit zum Teil Mietpreisen von unter 20 Euro pro Quadratmeter, da es sich bei den hier ansässigen Einzelhandelsflächen oftmals um Bestandsimmobilien ohne Neuvermietungen handelt.

Innerhalb der Landkreise reduzieren sich die Vermarktungschancen und Mietpreise für Gewerbeflächen mit zunehmender Entfernung zu guten Verkehrsanbindungen. In den von der Kernstadt Frankfurt entfernten Städten und Gemeinden werden Einzelhandelsflächen für unter zehn Euro pro Quadratmeter vermietet und erreichen in Toplagen in Bad Homburg bis zu 50 Euro und in Oberursel bis zu 25 Euro. Im Main-Taunus-Kreis werden mit 24 Euro in Bad Soden die höchsten Mietpreise für Einzelhandelsflächen registriert.

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 es, die Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt zu verbessern und ein Forum zur Erweiterung des eigenen Netzwerkes und der Zusammenarbeit professioneller Marktteilnehmer zu bieten.



IHK ONLINE

www.frankfurter-immobilienboerse.ihk.de



Gewerbemarktbericht
www.frankfurt-main.ihk.de/gewerbemarktbericht

Bestellung der Printversion
E-Mail l.quirin@frankfurt-main.ihk.de



DIE AUTOREN



Helmut Christmann

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



Ann-Christin Engelhardt

Referentin, Wirtschaftspolitik und Metropolentwicklung, IHK Frankfurt
a.engelhardt@frankfurtmain.ihk.de