



Eschborn.

## GEWERBEMARKTBERICHT

# Bislang kein Brexit-Effekt

Ein Gespräch mit Helmut Christmann, Vorstandsvorsitzender der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt, zur Veröffentlichung des Gewerbemarktberichts 2019.

Herr Christmann, die Konjunktur im IHK-Bezirk verliert an Dynamik, und der Fachkräftemangel sorgt für unbesetzte Stellen. Schlagen sich diese Entwicklungen auf den Gewerbemarkt nieder?

Nein, insbesondere der Markt für Büroflächen entwickelt sich weiter positiv – mit rund 640000 Quadratmetern erzielte der Frankfurter Büromarkt 2018 das drittbeste Ergebnis seit der Jahrtausendwende. In den Umlandgemeinden beobachten wir in den prädestinierten Standorten wie beispielsweise Bad Homburg oder Kronberg einen konstant

hohen, wenn auch kleinteiligeren Flächenumsatz.

Welche Rolle spielt der Brexit bei der Entwicklung des Büromarktes?

Auf dem Immobilienmarkt sehen wir bislang keinen deutlichen Brexit-Effekt. Vereinzelt haben Banken und Finanzinstitute ihre Büroflächen vergrößert, große Expansionen oder gar eine Zuwanderung von Londoner Bankern haben noch nicht stattgefunden. Zwar trägt die Finanzbranche traditionell zu dem sehr guten Umsatzergebnis bei,

das lag zuletzt aber an den zahlreichen Konsolidierungen wie der Anmietung der DekaBank im Lyoner Quartier. Ein Markttreiber, der zuletzt an Bedeutung gewonnen hat, ist die Etablierung der Co-Working-Anbieter. Diese vermieten Büroflächen in verschiedenen Größen und Ausstattungen mit kurzfristigen Laufzeiten und ermöglichen den Unternehmen so ein Maximum an Flexibilität.

Einerseits hat Frankfurt im Vergleich mit den Big Seven den höchsten Leerstand, andererseits sind insbesondere

im Segment der Hochhäuser viele Projekte in Planung. Reicht die bestehende Reserve nicht aus, um die Nachfrage zu bedienen?

Ein klares Nein. Aufgrund von Verzögerungen blieben die Baufertigstellungen in den vergangenen beiden Jahren deutlich unter der Prognose. Die geringe Bautätigkeit, gepaart mit der konstant hohen Nachfrage, führte zu einer rückläufigen Leerstandsquote. Zwar lag die-

Industrieflächen. Daher rege ich an, die Zusammenarbeit zwischen den Städten im IHK-Bezirk zu intensivieren und interkommunale Gewerbegebiete auf den Weg zu bringen.

Beim Einzelhandel behauptet die Zeil im bundesweiten Ranking die Spitzenposition, zugleich stagnieren die Preise. Können Sie diese Entwicklung erläutern?



„Wir benötigen auch außerhalb der Frankfurter Innenstadt ein größeres Angebot an modernen Büroflächen im mittleren Preissegment – vor allem mit gutem Anschluss an den ÖPNV.“

Helmut Christmann, Vorstandsvorsitzender, Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt

se Ende 2018 im Schnitt bei knapp sieben Prozent, in den bevorzugten Lagen jedoch zum Teil bei unter drei Prozent – Tendenz weiterhin fallend. Es herrscht eine enorme Nachfrage nach Flächen für unter 20 Euro pro Quadratmeter, dies kann durch das bisher realisierte Neubauvolumen nicht aufgefangen werden. Zwar sollen bis Ende 2021 rund 500 000 Quadratmeter Büroflächen entstehen, aufgrund der Vorvermietungsquote wird jedoch nur gut ein Drittel auf den Markt kommen.

FrankfurtRheinMain zählt zu den Toplogistikstandorten. Sind die vorhandenen Industrieparks und Gewerbeflächen ausreichend, um die Nachfrage zu bedienen?

Bei den Lager- und Logistikflächen wurde 2018 bereits zum dritten Mal in fünf Jahren die Marke von 700 000 Quadratmetern überschritten. Auch in den Umlandkommunen wurde eine erhöhte Nachfrage nach Industrieflächen meist unter 500 Quadratmetern registriert. Ein steigender Flächenbedarf seitens Logistikern und Händlern infolge des E-Commerce hat zu einer steigenden Flächenkonkurrenz zwischen Wohn- und Gewerbeflächen geführt. Eine funktionierende Wirtschaft braucht schnell verfügbare, gut angebundene und bezahlbare

Während die Mieten in den Hotspots zwischen 2011 und 2016 um rund 30 Prozent gestiegen sind, stagnieren sie seitdem. Grund ist zum einen der wachsende Onlinehandel, zum Beispiel mietet das Textilgewerbe zunehmend kleinere Flächen an. Der klassische Einkaufsbummel wird heutzutage mit kulturellen oder gastronomischen Angeboten verknüpft. Festzustellen ist ein dynamisches Vermietungsgeschehen im Einzelhandel mit Augenmerk auf Gastronomie- und Nahrungsangeboten.

Wie wird sich der Gewerbemarkt im IHK-Bezirk mittelfristig weiterentwickeln?

Die Bereitstellung von Büroflächen im Zuge der steigenden Digitalisierung der Arbeitswelt und der Zunahme an Arbeitsplätzen wird uns weiter beschäftigen. Wir benötigen auch außerhalb der Frankfurter Innenstadt ein größeres Angebot an modernen Büroflächen im mittleren Preissegment – vor allem mit gutem Anschluss an den ÖPNV. Und wir benötigen dringend weitere Flächen für Gewerbegebiete, um ein Angebot für expandierende Klein- und Mittelunternehmen, zum Beispiel Gewerbehöfe, zu schaffen und großflächigere Ansiedlungen für hinzuziehende Betriebe realisieren zu können.

## 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 bildet sie eine Plattform zur Erweiterung des eigenen Netzwerks und der Zusammenarbeit professioneller Marktteilnehmer. [www.frankfurter-immobilienboerse.ihk.de](http://www.frankfurter-immobilienboerse.ihk.de)



IHK ONLINE

Download des Gewerbemarktberichts 2019 der Frankfurter Immobilienbörse unter:

[www.frankfurt-main.ihk.de/gewerbemarktbericht](http://www.frankfurt-main.ihk.de/gewerbemarktbericht)



INTERVIEW



**Ann-Kristin Engelhardt**

Stellvertretende Leiterin, Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung, IHK Frankfurt

[a.engelhardt@frankfurt-main.ihk.de](mailto:a.engelhardt@frankfurt-main.ihk.de)