

Pressemitteilung

Colliers International: Projektentwicklungen in Frankfurt – Flächenengpass trotz Bauboom?

- **Projektentwicklungsvolumen steigt 2020 deutlich an**
- **Gute Vorvermietungsquoten belegen die Nachfrage nach maßgeschneiderten Flächen**
- **Großteil der Flächen entsteht außerhalb des CBD**
- **Büro konkurriert mit anderen Nutzungen**

Frankfurt, 27. Mai 2019 – Nach Angaben des global tätigen Immobilienberatungsunternehmens Colliers International zeichnet sich der Büromarkt Frankfurt aktuell durch eine hohe Dynamik mit einer positiven Nachfrageentwicklung bei gleichzeitig deutlich rückläufigen Leerständen aus. In nahezu allen Teilmärkten geraten die Leerstandsreserven derzeit stark unter Druck, und die kurzfristigen Verfügbarkeiten sind in einigen Lagen bereits weit unter die 3-Prozent-Marke gefallen. Seit 2010 konnte der Leerstand im gesamten Marktgebiet um rund 65 Prozent abgebaut werden.

Doch haben Entwickler bereits eine Antwort auf die Verknappung moderner Büroflächen und reagieren mit einer verstärkten Bautätigkeit? Wo gibt es in der Bankenmetropole überhaupt noch Flächenpotenziale?

Tatsächlich drehen sich in der Mainmetropole überall sichtbar die Kräne und die Bautätigkeit wird 2019 und 2020 nach geringen Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren wieder deutlich ansteigen. **Stephan Bräuning**, Head of Office Letting Frankfurt bei Colliers International: „Der Höchststand des Entwicklungsvolumens wird dabei 2020 mit einem Volumen von rund 270.000 Quadratmetern erreicht. In den darauffolgenden Jahren flacht die Bautätigkeit voraussichtlich wieder ab, wobei sich erste Nutzer schon weit in die Zukunft hinein Büroflächen gesichert haben: So wurde für 8.500 Quadratmeter Fläche in einem Turm der Entwicklung FOUR bereits 2017 ein langfristiger Mietvertrag unterzeichnet. Diese Flächen werden erst 2023 bezugsfertig.“

Frankfurt ist trotz der ansteigenden Bautätigkeit weit von der Situation der Jahre 2002 und 2003 entfernt. In diesem Zeitraum kamen fast 1,2 Millionen Quadratmeter neue Flächen in einen sich abschwächenden Markt, was in hohen Leerständen resultierte. **Bräuning:** „Ein Indiz für die hohe Nachfrage sind die guten Vorvermietungsquoten vieler Projekte. So sind von den 2019 entstehenden Büroflächen bereits mehr als 70 Prozent vor der Fertigstellung belegt, 2020 liegt die Vorvermietungsquote ebenfalls schon bei über 50 Prozent. Damit kommt trotz der verhältnismäßig hohen Bautätigkeit effektiv nur wenig verfügbare Fläche auf den Vermietungsmarkt.“

Trauen sich Entwickler aufgrund dieser Situation verstärkt an spekulative Büroprojekte? Von den rund 830.000 Quadratmetern Fläche, die bis 2023 entstehen werden, sollen rund 390.000 Quadratmeter, also fast die Hälfte, ohne Vorvermietungen entstehen. Das entspricht im Vergleich zur Bautätigkeit der Jahre 2014 bis 2018 einem deutlichen Anstieg um rund 20 Prozentpunkte. Allerdings entfallen fast 40 Prozent dieser Flächen auf die Großprojekte im Bankenviertel. In den übrigen Teilmärkten ist die spekulative Bautätigkeit somit eher verhalten.

Die Bautätigkeit fokussiert sich in den nächsten Jahren vor allem auf die Stadtteillagen und Bürozentren. Die Grundstücksknappheit in Innenstadtlagen macht sich damit sehr deutlich in der räumlichen Verteilung der Projekte bemerkbar. „Im CBD entstehen nur rund 37 Prozent des Flächenvolumens und dort wiederum überwiegend im Bankenviertel mit seinen großen Hochhausprojekten. Insgesamt werden in den drei dynamischsten Teilmärkten Bankenviertel, Europaviertel und Airport mehr als 60 Prozent der gesamten Fläche gebaut“, so **Bräuning**.

Mieter zeigen für maßgeschneiderte Flächen in Projekten eine erhöhte Zahlungsbereitschaft: Die gewichteten Durchschnittsmieten lagen 2018 mit fast 26,00 Euro pro Quadratmeter knapp 45 Prozent über den Mieten für Bestandsgebäude. Im Vergleich zu 2016 verzeichneten die Mieten in Projekten deutliche Anstiege um rund 10 Prozent. Diese Zuwächse sind dabei einerseits nachfragegetrieben, sie lassen sich aber auch auf steigende Baukosten zurückführen.

Besonders begehrt sind Projekte bei Banken und Finanzdienstleistern und Beratungsunternehmen, was den allgemeinen Branchenschwerpunkt am Frankfurter Büromarkt widerspiegelt. Große Abschlüsse wurden in den letzten



Jahren aber auch durch Unternehmen wie die Deutsche Bahn, die seit 2016 rund 92.000 Quadratmeter Fläche in Projektentwicklungen angemietet hat, registriert.

Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Büroraum erfährt die Assetklasse Büro damit in Frankfurt eine beeindruckende Renaissance. „Während in den vergangenen Jahren in zahlreichen Lagen vor allem große Wohnprojekte angegangen wurden, gewinnt das Bürosegment derzeit an Attraktivität. Der Leerstandsabbau, der mittlerweile fast alle Teillagen erfasst hat, sowie zu erwartende Mietanstiege tun dazu ihr Übriges. Hemmender Faktor sind passende Grundstücke, wobei hier verschiedene Nutzungen aktuell stark miteinander konkurrieren. Auch der Trend der Wohnkonversionen alter Bürogebäude scheint sich derzeit abzuschwächen: Gerade in innerstädtischen Teilmärkten mit angespannter Leerstandssituation wie dem Westend sehen wir verstärkt eine Revitalisierung zu modernen Büroflächen“, so **Bräuning** abschließend.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIGI) mit rund 14.000 Experten in 68 Ländern tätig. Für aktuelle Informationen von Colliers International besuchen Sie www.colliers.de/newsroom oder folgen uns bei [Twitter](#) @ColliersGermany, [LinkedIn](#) und [Xing](#).

Ansprechpartner:

Stephan Bräuning
Geschäftsführer | Head of Office Letting Frankfurt
Colliers International Deutschland GmbH
T +49 (0) 69 719192-0
stephan.braeuning@colliers.com

Laura Müller
Senior Consultant | Research



Colliers International Deutschland GmbH

T +49 (0) 69 719192-29

laura.mueller@colliers.com

www.colliers.de

Martina Rozok

ROZOK GmbH

T +49 30 400 44 68-1

M +49 170 23 55 988

m@rozok.de

www.rozok.de