

PROJEKTENTWICKLUNGEN IN FRANKFURT AM MAIN



FLÄCHENENGPASS TROTZ BAUBOOM?

DER MARKT IM ÜBERBLICK

Der Büromarkt Frankfurt zeichnet sich 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 %-Marke gefallen. Seit 2010 konnte der Leerstand im gesamten Marktgebiet um rund 65 % abgebaut werden.

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

Die Bautätigkeit wird 2019 und 2020 nach geringen Fertigstellungszahlen in den letzten Jahren deutlich ansteigen. Frankfurt ist jedoch weit von der Situation der Jahre 2002 und 2003 entfernt, als mehr als 1,2 Mio. m² einem sich abschwächenden Markt zugeführt wurden und hohe Leerstände folgten. Ein Indiz für die hohe Nachfrage sind die guten Vorvermietungsquoten vieler Projekte. Damit kommt trotz der verhältnismäßig hohen Bautätigkeit nur wenig verfügbare Fläche auf den Markt.

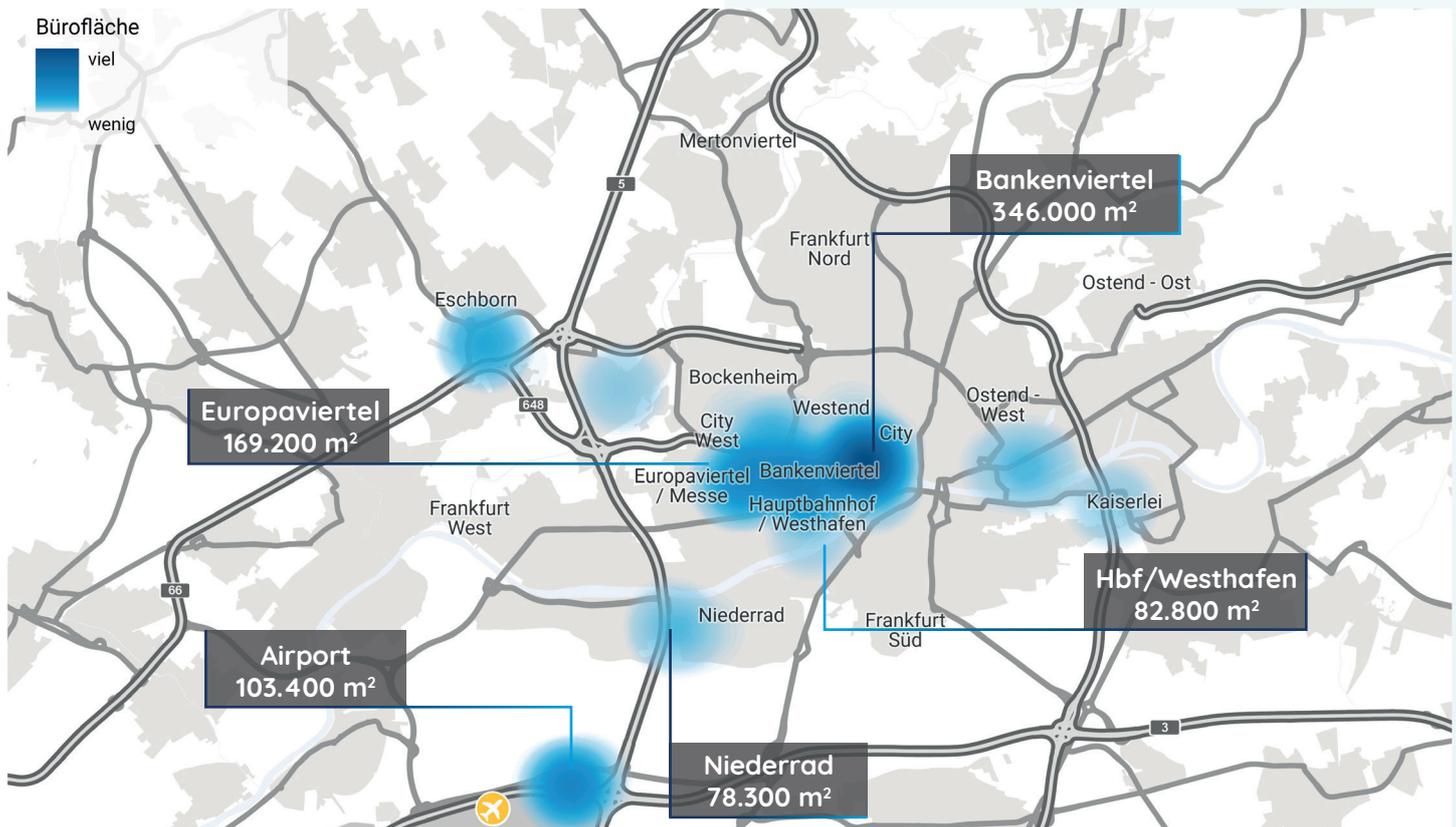
FERTIGSTELLUNGEN

(IN TSD. m², VORVERMIETUNG IN %)



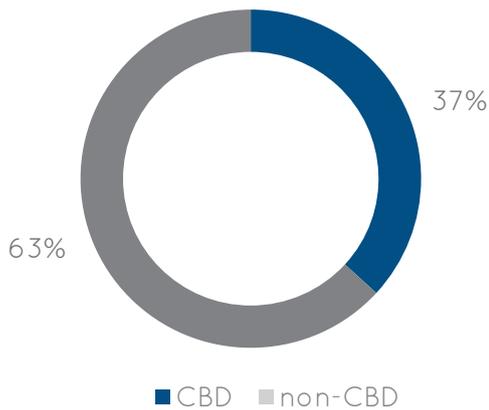
VERTEILUNG DER BAUTÄTIGKEIT

(2019-2024, IN m²)



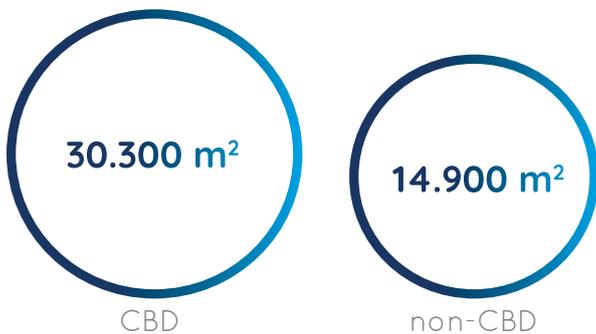
BAUTÄTIGKEIT IN %

(CBD/NON-CBD, 2019-2024)



Ø-PROJEKTGRÖSSEN

(CBD/NON-CBD, 2019-2024)



PROJEKTE GEWINNEN AN BEDEUTUNG

Die Bautätigkeit konzentriert sich in den nächsten Jahren auf die Stadtteillagen und Bürozentren. Im CBD entstehen nur rund 37 % 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 % der gesamten Fläche gebaut.

Mieter zeigen für maßgeschneiderte Flächen in Projekten auch eine erhöhte Zahlungsbereitschaft: Die gewichteten Durchschnittsmieten lagen 2018 mit fast 26,00 €/m² knapp 45 % über den Mieten für Bestandsgebäude. Im Vergleich zu 2016 verzeichneten die Mieten in Projekten deutliche Anstiege um rund 10 %. Diese Zuwächse sind einerseits nachfragegetrieben, sie lassen sich aber auch auf steigende Baukosten zurückführen.

Besonders begehrt sind Projekte bei Banken und Finanzdienstleistern sowie Beratern, 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 m² in Projektentwicklungen angemietet hat, registriert.

Während in den vergangenen Jahren viele große Wohnprojekte angegangen wurden, erfährt das Bürosegment aufgrund der aktuellen Nachfrage eine beeindruckende Renaissance. Der Leerstandsabbau sowie die Mietanstiege am Markt tun dazu ihr Übriges.

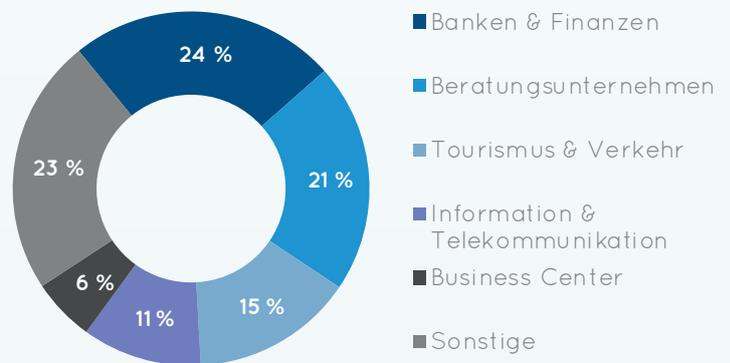
DURCHSCHNITTSMIETEN

(IN €/m²)



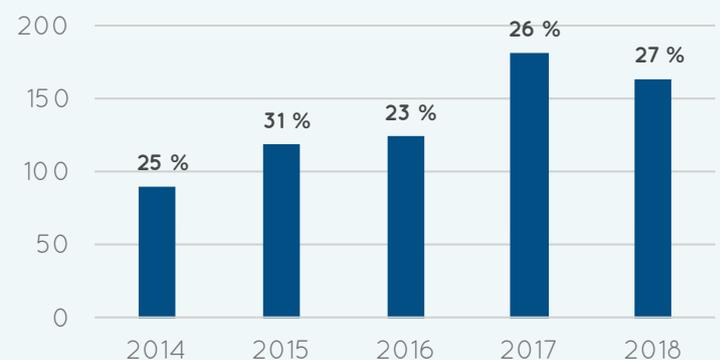
TOP-BRANCHEN IN PROJEKTENTWICKLUNGEN

(FLÄCHENUMSATZ IN %, 2014-2018)



FLÄCHENUMSATZ IN PROJEKTENTWICKLUNGEN

(IN TSD. m², ANTEIL IN %)



IHRE ANSPRECHPARTNER



Stephan Bräuning

Geschäftsführer I
Head of Office Letting Frankfurt
+49 69 719 192 0
stephan.braeuning@colliers.com



Laura Müller

Senior Consultant I
Research Frankfurt
+49 69 719 192 29
laura.mueller@colliers.com