



Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019

Auftraggeber

Magistrat der
Stadt Frankfurt am Main,
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtentwicklung

Bearbeitung

Baasner Stadtplaner GmbH,
Berlin

bulwiengesa AG,
Niederlassung Frankfurt/Main

Berlin / Frankfurt, im Oktober 2020

complan Kommunalberatung,
Potsdam

Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019



Auftraggeber

Magistrat der
Stadt Frankfurt am Main,
Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtentwicklung

Berlin / Frankfurt, im Oktober 2020

Bearbeitung

Baasner Stadtplaner GmbH,
Berlin

bulwiengesa AG,
Niederlassung Frankfurt/Main

complan Kommunalberatung,
Potsdam

Günter Baasner
Volker Schmidt

Sven Carstensen
Silvia Beck
Stephanie Schramm

Robin Mende
Kartographie/GIS-Bearbeitung

Inhaltsverzeichnis

Seite

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE.....	1
EINFÜHRUNG UND METHODIK.....	8
1. DER FRANKFURTER BÜROIMMOBILIENMARKT.....	13
1.1 Entwicklung in den Jahren 2000 bis 2019.....	14
1.2 Erwartete Entwicklungen bis 2029 – Szenarien und Prognosen.....	25
1.3 Exkurs: Experteninterviews zur (zukünftigen) Büromarktentwicklung.....	34
2. DIE SONDERROLLE DER BÜROHOCHHÄUSER.....	40
2.1 Standortanforderungen an Bürohochhäuser im Wandel.....	41
2.2 Nachfragestrukturen.....	46
2.3 Zukünftiges Angebot.....	48
3. IM FOKUS: DAS NACHFRAGEVERHALTEN VON BÜRONUTZERN.....	53
3.1 Räumliches Nachfrageverhalten der Büronutzer.....	54
3.2 Wanderungsbewegungen von Büronutzern.....	58
4. DER BÜROFLÄCHENBESTAND.....	61
4.1 Methodik.....	62
4.2 Struktur des Büroflächenbestands.....	63
4.3 Leerstände.....	80
4.4 Büroflächen außerhalb des professionellen Markts.....	86
4.5 Büroflächen in Bau.....	88
4.6 Flächenpotenziale.....	89
5. RÄUMLICHE STRUKTUREN DES BÜROFLÄCHENBESTANDS INKL. STECKBRIEFE.....	93
5.1 Überblick.....	94
5.2 Die Bürolage City.....	95
5.3 Die Bürolage City-Rand.....	108
5.4 Die Bürolage Bürozentren.....	115
5.5 Die Bürolage Peripherie.....	122
5.6 Räumliche Verteilung der Bürobeschäftigten.....	124
5.7 Die Teilräume im Vergleich.....	125
5.8 Exkurs: Flächenbestände im Umland.....	129
6. QUALITATIVE UND RÄUMLICHE NACHFRAGESTRUKTUREN.....	135
6.1 Modell der Unternehmenstypen und Status quo.....	136
6.2 Zukünftige (räumliche) Nachfragestrukturen.....	145
7. TRENDS UND UNWÄGBARKEITEN.....	152
7.1 Digitalisierung.....	153
7.2 Neue Bürokonzepte.....	156
7.3 Abgänge und Umnutzungen von Büroflächen.....	161

7.4	Auswirkungen des Brexits.....	164
8.	HANDLUNGSBEDARF UND EMPFEHLUNGEN.....	167
8.1	Schlussfolgerungen.....	168
8.2	Handlungsfelder.....	169
8.3	Hinweise zu einzelnen Standorten.....	173
	EXKURS: COVID-19 PANDEMIE UND IHRE AUSWIRKUNGEN.....	177
	GLOSSAR.....	182
	ABBILDUNGS-, KARTEN- UND TABELLENVERZEICHNIS.....	187
	QUELLEN.....	194
	ANLAGEN.....	196

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zusammenfassung der Ergebnisse

» Entwicklung in den Jahren 2000 – 2019

Innerhalb der letzten 20 Jahre ist die Zahl der Bürobeschäftigten von 295.500 auf 369.000 gestiegen. Der Büroflächenbestand wuchs von 8,2 Mio. auf rd. 10,2 Mio. qm MFG. Das Wachstum des Büroflächenbestands wie auch der Bürobeschäftigten lag damit in diesem Zeitraum bei rd. 25 %. Im zeitlichen Verlauf ist auf eine Besonderheit hinzuweisen. In den Jahren 2015 bis 2018 lag der Flächenabgang deutlich über dem Zugang durch Neubauten, so dass sich der Bestand insgesamt leicht rückläufig entwickelte. Die Flächenkennziffer liegt bei 26 qm MFG je Bürobeschäftigten. Im Hinblick auf die Büroflächenbestände nimmt Frankfurt die vierte Position in Deutschland nach Berlin, München und Hamburg ein.

Die für deutsche A-Städte untypisch hohe Leerstandsquote von zeitweise nahezu 20 % hat – nicht zuletzt aufgrund von Abrissen und Umwandlungen – seit 2010 kontinuierlich abgenommen und liegt nun mit 6,9 % in einem relativ moderaten Bereich. Die Spitzenmiete liegt in Frankfurt bei 41,00 Euro/qm MFG, die Durchschnittsmiete bei 20,70 Euro/qm MFG. Da die Mieten in mehreren anderen A-Städten stärker angezogen haben, hat Frankfurt seine frühere, explizite Sonderstellung weitestgehend verloren. Bei den Spitzenmieten nähern sich München mit 39,50 Euro/qm MFG und Berlin mit 39,00 Euro/qm MFG, bei den Durchschnittsmieten wurde Frankfurt überholt. Auch wenn in den letzten Jahren ein Anstieg der Mieten zu verzeichnen war, liegt das Mietniveau heute deutlich unter den Werten der Jahre 2000 / 2001.

In den Frankfurter Büromarkt zuzurechnenden Umlandgemeinden, zu denen u.a. Eschborn, Offenbach, Bad Homburg und Neu-Isenburg gehören, ist eine weitgehend analoge Entwicklung zu verzeichnen. Die Zahl der Bürobeschäftigten stieg auf rd. 111.000, der Büroflächenbestand auf 3,15 Mio. qm MFG (jew. 2019). Das Mietniveau liegt bei 15,60 (Spitzenmiete) bzw. 11,50 Euro/qm MFG (Durchschnittsmiete), die Höchstwerte aus den Jahren 2000 / 2001 wurden bislang nicht wieder erreicht.

» Erwartete Entwicklungen bis 2029 – Szenarien und Prognosen

Die Szenarien gehen davon aus, dass sich die Zahl der Bürobeschäftigten von derzeit 369.000 auf rd. 384.000 bzw. 403.000 erhöht. Dies bedeutet, dass sich die starke Entwicklung der letzten zehn Jahre in beiden Szenarien abflacht. Als Prognose wird ein gemittelter Wert von rd. 393.000 Bürobeschäftigten angesetzt.

In die Szenarien der künftigen Entwicklung der Bestandsflächen fließen neben der erwarteten Entwicklung der Bürobeschäftigten auch Kenntnisse bzw. Erwartungen der künftigen Fertigstellungen ein. Diese Szenarien beschreiben einen Korridor für den Bestand von 11,0 bis 11,2 Mio. qm MFG, die gemittelte Prognose geht von 11,1 Mio. qm MFG aus, dies entspricht einem Zuwachs von rd. 0,9 Mio. qm MFG (rd. 1,1 Mio. qm BGF).

Im Hinblick auf den Leerstand wird für die nächsten zehn Jahre ein deutlicher Anstieg von derzeit 6,5 % auf rd. 10 % prognostiziert, entsprechend wird zugleich von stagnierenden bis leicht sinkenden Mieten ausgegangen.

>> Die Sonderrolle der Bürohochhäuser

Im Hinblick auf die Bedeutung der Hochhäuser nimmt Frankfurt eine Sonderstellung in Deutschland ein. Dies zeigt sich nicht nur an der Skyline. Der Bestand an Hochhäusern, also Gebäuden mit einer Höhe von über 30 m, liegt bei 5,5 Mio. qm BGF. Rund 22 % des gesamten Flächenbestands entfallen auf Objekte mit einer Höhe von über 60 m, allein 12 % auf Gebäude mit einer Höhe von über 130 m. Die Bautätigkeit lässt erwarten, dass die Bedeutung der Hochhäuser insgesamt wächst. Rund 42 % der sich gerade in Bau befindlichen Fläche verteilt sich auf sechs Hochhausprojekte. Den räumlichen Schwerpunkt bilden hierbei das Bankenviertel und angrenzende Lagen sowie das Europaviertel.

Waren es in der Vergangenheit v. a. Banken die Hochhäuser zur Eigennutzung und Selbstdarstellung errichteten, so ist das Bild nun deutlich differenzierter. Es wächst der Anteil hybrider Gebäude, z. B. Kombinationen von Hotel- und Büronutzung, v. a. aber werden die Hochhäuser seit einiger Zeit häufig zur Nutzung durch mehrere Mieter ausgelegt. Trotzdem sind die Banken die wichtigste Nachfragegruppe, die rd. 40 % der Flächen in Hochhäusern belegen. Weitere relevante Gruppen sind Finanzdienstleister und juristische Dienstleistungen, aber auch ein breites Spektrum sonstiger Nutzungen. Bis 2029 befinden sich weitere Bürohochhausprojektierungen in der Pipeline. Sechs Projekte sind bereits in der Bauphase.

>> Das Nachfrageverhalten von Büronutzern

Abhängig von der Branche können unterschiedliche Nachfragemuster der Büronutzer beobachtet werden. Die bedeutendsten Büronachfrager in Frankfurt sind der Finanzsektor sowie der Dienstleistungssektor. Die Nachfrage beider Branchen konzentriert sich mehrheitlich auf Citylagen, wobei die Bankenbranche einen hohen Nachfrageschwerpunkt im Bankenviertel setzt. Die City-West stellt einen traditionellen Back-Office-Standort für den Bankensektor dar. Der Dienstleistungssektor besitzt seinen Nachfrageschwerpunkt im Westend, die Industrie-, Produktion und Baubranche mit einem deutlichen preissensibleren Verhalten konzentriert sich mehrheitlich im Bahnhofsviertel oder im Europaviertel/Messe. Öffentliche Verwaltung und Verbände sind neben innerstädtischen Lagen auch in peripheren Lagen zu finden. Am breitesten über das Stadtgebiet gestreut ist die Branche der Technologie, Medien und Kommunikation. Diese sind schwerpunktmäßig im Bahnhofsviertel, Europaviertel, Ostend und Niederrad zu finden. Flexible-Workspace Anbieter stellen eine relativ homogene Nachfragegruppe dar und konzentrieren sich auf die City-Lagen Innenstadt, Bankenviertel und Westend.

Unter den Teilräumen ziehen das Bankenviertel und die Innenstadt die meiste Nachfrage auf sich. Der Anteil am gesamten Flächenumsatz seit 2015 der City-Lagen lag bei 59 %, während die City-Rand-Lagen nur auf 16 %, die Bürozentren auf 15 % und die peripheren Lagen einen Anteil von 10 % besitzen.

Bei der Betrachtung der Wanderungsbewegungen fällt auf, dass zwei Drittel der untersuchten Standortwechsel mit einem Wechsel des Teilraums einhergingen. Unternehmen, die mit ihrem Standort auch den Teilraum wechselten, blieben mehrheitlich zumindest ihrer bisherigen Bürolage (City, City-Rand, Bürozentrum, Peripherie) treu. Rund die Hälfte wechselte in den benachbarten Teilraum, was insbesondere in den City-Lagen zu beobachten ist. Rund ein Drittel der Standortverlagerungen gingen neben einem Teilraumwechsel auch mit einem Wechsel der Bürolage einher, das bekannteste Beispiel ist die EZB, die vom Bankenviertel bzw. der City ins Ostend bzw. in den City-Rand gezogen ist. Grundsätzlich finden Wanderungsbewegungen zwischen einzelnen Bürolagen nur in geringem Umfang statt.

» Der Büroflächenbestand: Ergebnisse der Erhebung im 2. Quartal 2019

Im 2. Quartal 2019 wurde eine physische Erhebung zum Büroflächenbestand durch Begehungen des Stadtgebiets durchgeführt. Erfasst wurden insgesamt 1.911 Objekte mit einer Größe von über 500 / 400 qm BGF / MFG und einer Gesamtfläche von rd. 12,0 / 9,6 Mio. qm BGF / MFG. Der Anteil von Büroflächen unterhalb der Erfassungsschwelle wird auf 0,5 / 0,4 Mio. qm BGF / MFG geschätzt. In der Summe ergibt sich ein Bestand in der Größenordnung von 12,5 / 10,0 Mio. qm BGF / MFG.¹

Als Ergebnis der Erhebung lassen sich folgende Besonderheiten festhalten:

- In keiner vergleichbaren deutschen Stadt spielen sehr große Objekte (> 50.000 qm BGF) eine vergleichbare Rolle. Diese Sonderrolle ist nur begrenzt auf die für Frankfurt typischen Hochhäuser zurückzuführen. Extreme Größen erreichen auch Objekte ohne markante Höhenentwicklung wie das Lurgihaus im Mertonviertel oder The Squaire (ehem. AirRailCenter) am Flughafen.
- Im Vergleich zu anderen Städten ist der Anteil der Bestände aus den 1950er bis 1980er Jahren relativ hoch. Dies dürfte v.a. darauf zurückzuführen sein, dass sich Frankfurt in dieser Zeit zum führenden Finanzmarkt in Deutschland entwickelte.

Die Flächenbestände befinden sich überwiegend (82 %) in reinen Bürogebäuden, davon entfällt rd. ein Viertel auf Bürogebäude mit einer Höhe von über 60 m. Andere Gebäudetypen spielen demgegenüber eine deutlich untergeordnete Rolle wie z.B. die citytypischen Büro- und Geschäftshäuser mit Einzelhandel im EG (5,3 %) oder Büros im engen baulichen Kontext zu Produktion oder Logistik (4,4 %). Der bauliche Zustand der Gebäude ist überwiegend gut oder sehr gut.

Im Rahmen der Erhebungen im 2. Quartal 2019 wurden Leerstände von 6,9 % festgestellt (Marktdaten für Jahresende 2019: 6,5 %). Dieser Leerstand ist ungleich verteilt. Auf Objekte mit sehr hohem Leerstand (> 80 %) entfallen 41% des gesamten Leerstands, auf Objekte mit hohem Leerstand (20 – 80 %) weitere 45 %. Dies bedeutet, dass sich das Gros des Leerstands auf relativ wenige Objekte konzentriert. Im Hinblick auf die Baualtersklassen sind v.a. die Objekte aus den 1990er Jahren auffällig (Leerstandquote rd. 15 %). Auch hinsichtlich der räumliche Verteilung bestehen erhebliche Unterschiede. Von den Büroteilräumen weist Sachsenhausen mit einer Quote von 2,1 % den geringsten, das Mertonviertel mit rd. 35 % den mit Abstand höchsten Wert auf.

» Büroflächenpotenziale

Insgesamt wurde ein Potenzial für rd. 1,7 Mio. qm BGF zusätzlicher Büroflächen ermittelt. Basis hierfür waren zum einen aus der Marktbeobachtung erfasste Planungen und Projektideen und zum anderen Erkenntnisse aus den Begehungen.

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung ist festzuhalten, dass sich die größten Potenziale in den außerhalb der City gelegenen Bürozentren, und hier insbesondere am Flughafen (rd. 0,5 Mio. qm BGF) befinden, jedoch auch in Citylagen (rd. 0,5 Mio. qm BGF), hiervon etwa die Hälfte durch Nachverdichtungen im Bankenviertel. Die City-Randlagen sind demgegenüber nachgeordnet (0,1 Mio. qm BGF). Das hohe Nachverdichtungspotenzial in der City ist ungewöhnlich und insbesondere auf Hochhausplanungen zurückzuführen.

¹ Dies entspricht recht genau den Gesamtsummen der Werte der bulwiengesa-Datenbank wie auch den ansonsten am Markt kommunizierten Summen.

Die Struktur der Potenziale lässt erwarten, dass die sehr grobkörnige bauliche Struktur weiter gestärkt wird. Zu erwarten sind v.a. Objekte in der Größenordnung von 20.000 – 50.000 qm BGF (rd. 45 %) und größere (rd. 30 %).

>> Räumliche Strukturen des Büroflächenbestands

Die Analyse unterscheidet zwischen den Bürolagen

- City mit den Teilräumen Bankenviertel, Innenstadt / Nordend, Westend, Europaviertel / Messe, Bahnhofsviertel und Bockenheim
- City-Rand mit den Teilräumen City-West, Ostend und Sachsenhausen
- Bürozentren mit den Teilräumen Mertonviertel, Flughafen und Niederrad
- Peripherie, d.h. allen Teilen des Frankfurter Stadtgebiets außerhalb der genannten Lagen

Der größte Anteil an den Flächenbeständen entfällt auf die Bürolage City (rd. 50 %), gefolgt von Peripherie (22 %) und City-Rand und Bürozentren (jew. rd. 14 %).

Die Informationen und Bewertungen zu den Bürolagen und ihren Teilräumen werden in der Form von Steckbriefen zusammengefasst und durch Übersichten etwa in Hinblick auf Bestände, Leerstände oder Bürobeschäftigte ergänzt.

>> Flächenbestände im Umland

Außerhalb des Stadtgebiets von Frankfurt haben sich in Nachbargemeinden Büroagglomerationen entwickelt, die i. d. R. dem Büromarkt Frankfurt zugerechnet werden. Dies sind v.a. Standorte in den Städten Bad Homburg, Eschborn, Neu-Isenburg und Offenbach. In der Summe finden sich hier rd. 3,2 Mio. qm MFG Büroflächen in Lagen, die v. a. Qualitäten aufweisen, die denen der Bürozentren im Stadtgebiet Frankfurt entsprechen. Das Mietniveau liegt i. d. R. unterhalb der vergleichbaren Standorte in Frankfurt, der relative Leerstand meist darüber (mit einer deutlichen Ausnahme von Bad Homburg).

>> Erwartete räumliche Verteilung der Nachfrage

Zur Abschätzung der räumlichen Verteilung der Nachfrage werden – wie bereits in der Studie von 2002 – fünf Unternehmenstypen gebildet, die sich in ihrem Standortverhalten unterscheiden. Diese Unternehmenstypen sind Global Player, Business Community, New Economy, Local Dinosaurs und City Services, wobei die Business Community mit einem Bürobeschäftigtenanteil von 32 % die größte Gruppe bildet, dicht gefolgt von der Gruppe der Global Player (rd. 29 %). Im Hinblick auf die künftige Nachfrage wird von einem relativen Bedeutungsverlust der Global Player ausgegangen, dass die hier stark vertretene Finanzwirtschaft an Dynamik verliert.

Ausgehend von den unterschiedlichen Standortaffinitäten der Unternehmenstypen zu den Bürolagen bzw. Büroteilräumen kommt die Analyse zu dem Ergebnis, dass sich das Gros der künftigen Nachfrage weiterhin auf die Bürolage City (rd. 57 %) konzentriert, gefolgt von den Lagen City-Rand (18 %), Bürozentren (14 %) und Peripherie (11 %).

Ein Abgleich der erwarteten Nachfrage nach Bürolagen bzw. Teilräumen mit den ermittelten Flächenpotenzialen kommt zu dem Ergebnis, dass ausreichend Potenziale zur Verfügung stehen, im Wesentlichen auch in der erforderlichen räumlichen Differenzierung.

» Aktuelle Trends und Unwägbarkeiten

Die Studie setzt sich zusätzlich auch mit aktuellen Trends und Fragestellungen auseinander. Dies betrifft die Digitalisierung, neue Bürokonzepte, die weitere Umnutzung von Büroflächen zu Wohnen und mögliche Folgen des Brexits.

Im Hinblick auf die wichtige Finanzwirtschaft ist festzuhalten, dass Frankfurt bei Startups und digitalen Innovationen im Bereich der FinTechs keine führende Rolle einnimmt. Die entsprechenden Unternehmen konzentrieren sich v. a. in Berlin. Ein Bedeutungszuwachs digitaler Währungen würde die Rolle der Banken eingrenzen, da so viele Arbeiten, wie Buchungsprozesse oder die klassische Sachbearbeitung, obsolet werden würden. Eine klare Entwicklungsrichtung ist jedoch noch nicht abzusehen.

Aufgrund von Digitalisierung und Homeoffice-Modellen gewinnen Konzepte wie Shared und Smart Office an Bedeutung. Smart-Office-Lösungen mit flexiblen Arbeitsplätzen und projektbezogenen Raumfunktionalitäten nehmen zu. Die dadurch generierte Flächenreduktion wird mit dem gleichzeitig wachsenden Bedarf an „neuen Flächen“ wie Lounges oder Ruhezonen etc. ausgeglichen.

Neben den bereits beschriebenen Trends gewinnen auch neue Bürokonzepte wie Flexible Workspaces immer mehr an Bedeutung. Darunter fallen Bürokonzepte wie Businesscenter, Co-Working Space und Hybridmodelle, die sich alle durch einen hohen Anteil an Flexibilität auszeichnen, aber teilweise auch stark voneinander unterscheiden. Die Flächennachfrage nach Flexible Workspaces ist in den letzten drei Jahren stark gestiegen, der Markt zunehmend professionalisiert. Kleine, meist klassische Co-Working-Anbieter verlieren an Bedeutung, während Hybridmodelle den Markt dominieren. Beliebte Teilräume für Flexible Workspaces sind besonders das Bankenviertel, aber auch andere City-Lagen wie die Innenstadt oder das Westend.

In den 2010er Jahren hat die Umnutzung von Büro zu Wohnen eine erhebliche Rolle gespielt und wesentlich zu einer Reduzierung der hohen Leerstandsrate bei Büroflächen geführt. Insgesamt wurden rd. 310.000 qm MFG umgenutzt, davon gut 60 % zu Wohnen und rd. 25 % zu Hotels. Die räumlichen Schwerpunkte der Umnutzungen zu Wohnen lagen im Westend, gefolgt von Niederrad (Lyoner Viertel) und Standorten in der Peripherie sowie vom Bahnhofsviertel und der Innenstadt.

Während zu Beginn der Debatte über die Konsequenzen des Brexits die Erwartungen an Bedeutungsgewinne der Finanzplätze in Kontinentaleuropa – insbesondere Paris und Frankfurt – hoch waren, zeichnet sich nun ab, dass die Auswirkungen zumindest für den Standort Frankfurt doch eher niedrig sind. Vereinzelt kommen Finanzinstitute neu nach Frankfurt, häufiger werden jedoch bereits bestehende Niederlassungen oder Abteilungen erweitert. In der Summe wird mit etwa 3.500 zusätzlichen Mitarbeitern gerechnet. Die entsprechenden Prozesse haben bereits während der Diskussion um den Brexit begonnen, so dass die Effekte in 2020 und den folgenden Jahren relativ gering ausfallen werden.

» Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Die Analysen zeigen, dass Frankfurt insgesamt gut aufgestellt ist und über ausreichende Flächenpotenziale für die erwartete Entwicklung bis 2030 verfügt, insbesondere auch in zentralen Lagen. Insofern besteht kein dringender Handlungsbedarf.

Allerdings werden 2030 die innerstädtischen Potenziale im Wesentlichen aufgebraucht sein, so dass die verbleibenden Potenziale recht einseitig strukturiert sein werden und sich v. a. auf unterschiedliche periphere Lagen beschränken. Im Hinblick auf Planungsvorläufe wird empfohlen, in ca. 5 Jahren die Situation zu überprüfen. Bei Bedarf sollten dann Maßnahmen zur Erhöhung des Flächenangebots in urbanen Lagen getroffen werden.

Die Studie gibt allgemeine Hinweise zur Sicherung eines möglichst breiten Flächenangebots, zur wachsenden Bedeutung des öffentlichen Nahverkehrs und eines urbanen Umfelds. Weitere Themen sind die Körnigkeit in gemischten Lagen, die Sonderrolle der Hochhäuser und Aspekte der Nachhaltigkeit. Diese Empfehlungen werden durch Hinweise zu einzelnen Standorten ergänzt, soweit aus gutachterlicher Einschätzung ein Handlungsbedarf besteht.

Einführung und Methodik

Einführung

Frankfurt am Main zählt als Stadt der Dienstleistungen und der Banken zu den bedeutendsten Bürostandorten in Deutschland. Dies gilt nicht nur im Hinblick auf die Quantität des Bestands (4. Rang in Deutschland), sondern auch im Hinblick auf das Mietniveau und den hohen Anteil von (Büro-)Hochhäusern, welche die Silhouette der Stadt prägen. Der Anteil der Bürobeschäftigten in Relation zur Wohnbevölkerung ist hoch, ebenso die Konzentration von Büroarbeitsplätzen im Stadtgebiet. Die Stadtsilhouette versinnbildlicht dies in gewisser Weise. Wie in zahlreichen Groß- und Universitätsstädten Deutschlands ist auch in Frankfurt ein Urbanisierungsprozess zu beobachten, der durch das deutliche Wachstum der Einwohnerschaft bei einem überproportionalen Wachstum der Beschäftigung gekennzeichnet ist. Konkret bedeutet dies, dass die Flächenkonkurrenzen zunehmen.

Nachdem der Frankfurter Büromarkt in den 2000er Jahren von einem Überangebot und stagnierenden Mieten geprägt war, hat er in der jüngeren Vergangenheit wieder deutlich an Dynamik gewonnen. Dies ist einerseits in der prosperierenden wirtschaftlichen Entwicklung der Mainmetropole und der damit einhergehenden Büroflächennachfrage begründet. Andererseits wurde eine Reihe von Büroflächen insbesondere durch Konversionen in Wohnen/Hotel vom Markt genommen. Gepaart mit einer eher zurückhaltenden Bautätigkeit wurde das Angebot somit deutlich verknappt.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wurde im Auftrag des Stadtplanungsamts der Stadt Frankfurt am Main die vorliegende Büroflächenstudie erstellt. Bereits 2003 veröffentlichten Baasner Stadtplaner und bulwiengesa eine Studie zur Büroflächenentwicklung in Frankfurt am Main im Auftrag der Stadt. Die vorliegende Studie hat zum Ziel, die Transparenz des Frankfurter Büromarkts inkl. seiner Verflechtungen mit dem Umland zu erhöhen. Insbesondere sollen seine aktuellen und zukünftigen Raum-, Angebots- und Nachfragestrukturen dargestellt werden. Weiterhin soll die Studie mit ihren Handlungsempfehlungen Planungsaufgaben für die kommenden Jahre aufzeigen.

Die Schwerpunkte der aktuellen Bürostudie liegen demnach u. a. auf folgenden Inhalten:

- Informationen zum Frankfurter Büromarkt und dessen Angebots- und Nachfragestrukturen, Untersuchung seiner aktuellen und zukünftigen Entwicklungen inkl. möglicher Szenarien.
- Analyse der räumlichen Verteilung und qualitativen Struktur des Büroflächenbestands auf Basis einer eigens durchgeführten Primärerhebung. Dies betrifft die Gesamtheit der Büroflächenbestände, auch außerhalb markanter Standorte.
- Ableitung von Handlungsempfehlungen, welche vorliegende Planwerke wie den Hochhausentwicklungsplan oder das Gewerbeflächenentwicklungsprogramm ergänzen.

Darüber hinaus wurden aktuelle Fragestellungen/Themen bearbeitet, zu denen es bisher kaum Erfahrungen gibt. Dies betrifft u. a. die Frage des Brexits und möglicher Bedeutungsgewinne für den Finanzplatz Frankfurt sowie neue(re) Büroformen wie beispielsweise Homeoffice oder Flexible Office Space.

Methodik

Wie bereits bei der im Jahr 2003 veröffentlichten Bürostudie stehen auch in der vorliegenden Untersuchung die qualitativen Aspekte der Flächenbedarfsprognose im Vordergrund.

- Der Frankfurter Büromarkt ist sehr heterogen. Er gliedert sich in unterschiedliche Bürolagen bzw. Büroteilräume.
- Die Absorption von Büroraum lässt sich nicht nur quantitativ erklären. Auch Veränderungen auf Seiten der Nachfrage wirken sich hier aus. Rein quantitative Modelle der Bedarfsdeckung sind somit unzureichend.
- Nur in Kombination mit qualitativen Merkmalen können Teilräume und Standort-/Nachfrageverhalten richtig eingeordnet werden.

Hinsichtlich der Bedarfsprognose werden auf der Nachfrageseite – analog zur vorherigen Studie – fünf Unternehmenstypen unterschieden. Für jede dieser Typen wird ihr aktueller Anteil an der Bürobeschäftigung und den Flächenumsätzen am Markt ermittelt und die künftige Nachfrage auf Basis des erwarteten Bürobeschäftigtenwachstums prognostiziert.

Tab. 0.1 Die fünf Unternehmenstypen

Unternehmenstyp	Kurzdefinition
Global Player	international orientierte Unternehmen
Business Community	vorwiegend auf den nationalen Markt orientierte Unternehmen
New Economy	Unternehmen in neuen Branchen (z. B. Neue Medien, Biotechnologie)
Local Dinosaurs	öffentliche Körperschaften, Versorgungsunternehmen mit lokaler oder regionaler Funktion
City Services	auf den lokalen Markt orientierte Dienste wie z. B. Hausverwaltungen, Ärzte oder kleine Rechtsanwaltskanzleien

Quelle: bulwiengesa

Auf der Angebotsseite werden vier Bürolagen unterschieden, denen insgesamt 12 Büroteilräume zugeordnet werden können. Die Definition der Bürolagen erfolgt auf Basis ihrer stadt-räumlichen Lage.

Tab. 0.2 Die vier Bürolagen

Bürolage*	Kurzdefinition
City	Klassischer innerstädtischer Bereich, zentrale Innenstadtbürolage, häufig begrenzt durch Verkehrsring; üblicherweise der Bereich eines Standortes, an dem die höchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt werden.
City-Rand	Meist direkt an die City angrenzende Bürolage, verläuft häufig entlang des Verkehrsrings; üblicherweise der Bereich eines Standortes, an dem die zweithöchsten Durchschnitts- und Spitzenmieten erzielt werden.
Bürozentrum	Außerhalb der City- und des City-Randbereiches liegende Agglomerationen von Büroobjekten, die hohe Flächenvolumen und hohe Mieten (ähnlich hoch oder sogar höher als im Citybereich) aufweisen.
Peripherie	Unter Berücksichtigung von City und City-Rand alle übrigen Lagen einer Stadt, bei denen vereinzelte Büroobjekte (keine Mischnutzungen) vorhanden sind. Davon wiederum zu unterscheiden sind Bürozentren. Die Peripherie ist in der Regel der Bereich eines Standorts, an dem die niedrigsten Spitzen- und Durchschnittsmieten erzielt werden.

Quelle: bulwiengesa; * vgl. Bürolagenkarte S. 57

Diese differenzierte Vorgehensweise lässt eine Bewertung der Standortpräferenzen der Unternehmenstypen zu. Ausgehend von dieser Bewertung, der prognostizierten Gesamtnachfrage und dem jeweiligen Anteil der Unternehmenstypen wird das räumliche Nachfrageverhalten simuliert und dem Flächenangebot (Potenziale) gegenübergestellt.

Die Erfassung von Flächenpotenzialen erfolgte in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt auf Basis der von bulwiengesa erfassten Projektierungen sowie der umfangreichen Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung, sowie durch die Auswertung entsprechender Daten der Stadtverwaltung. Die erfassten Potenziale erfüllen im Wesentlichen die Kriterien der Stadt Frankfurt, dass von Seiten der Eigentümer Absichten zur Entwicklung von Büroflächen bestehen und diese theoretisch möglich sind. Damit ist der Begriff des Flächenpotenzials relativ eng gefasst.

Im Zuge der Untersuchung wurde ferner eine flächendeckende Bestandsaufnahme von Büroflächen durchgeführt. Diese Bestandserhebung basiert auf einer Begehung des gesamten Stadtgebiets. Erfasst wurden sämtliche Bürogebäude – bzw. Büroflächen in sonstigen Gebäuden – ab einer Größenordnung von ca. 500 qm BGF. Die Flächengrößen wurden anhand der Begehung und allgemeiner Planunterlagen ermittelt und – soweit vorhanden – mit weiteren Daten abgeglichen und plausibilisiert. Diese Form der Bestandserhebung ermöglichte zugleich die Erfassung weiterer Strukturmerkmale wie z. B. Baualter oder Gebäudetyp.

Die Bestandserhebung bestätigt im Wesentlichen die auf Basis der Erhebung in 2003 beruhende Fortschreibung des Gesamtbestandes in der Größenordnung von 12,5 Mio. qm BGF. Des Weiteren erfolgte eine vollständige Aktualisierung der Daten zur Struktur des Flächenbestandes und seiner räumlichen Verteilung.

Hinweis zu den Flächenmaßen:

Die Untersuchung ist mit dem Problem konfrontiert, dass unterschiedliche Flächenmaße etabliert sind. Innerhalb der Immobilienwirtschaft hat sich inzwischen die Mietfläche nach gif (MFG) als Maß durchgesetzt, während in der Stadtplanung und häufig auch in der Wirtschaftsförderung die Bruttogeschossfläche als gängiges Maß verwendet wird (BGF im Sinne von Geschossfläche nach BauNVO).

Im Rahmen der Untersuchung wird vorwiegend die Bruttogeschossfläche, BGF, als Maßeinheit zugrunde gelegt. Bei der Darstellung von Marktentwicklungen erfolgen die Angaben z.T. auch als Mietflächen. Dies ist im Hinblick auf die Wiedererkennbarkeit verschiedener Marktwerte sinnvoll. Die Maßeinheiten sind jeweils angegeben.¹

Hinweis zum Datenstand:

Aufgrund der im Juni 2019 durchgeführten Bestandserhebung weist diese den Datenstand Q2 2019 auf. Marktkennnziffern weisen im Sinne einer größtmöglichen Aktualität und Vergleichbarkeit der Jahreszahlen i. d. R. das jeweilige Jahresende als Datenstand auf. Etwaige wirtschaftliche und/oder immobilienwirtschaftliche Auswirkungen, die sich aufgrund der Verbreitung des Coronavirus ergeben können, spiegeln sich daher dort nicht wider. Informationen zu den Auswirkungen der Covid-19 Pandemie sind jedoch im Exkurskapitel zu finden.

¹ Summarische Werte sind durchgängig mit dem Faktor 0,80 umgerechnet ($BGF \times 0,80 = \text{Mietfläche}$), bei der Umrechnung für einzelne Gebäude wurde der Faktor dem Gebäudetyp angepasst.

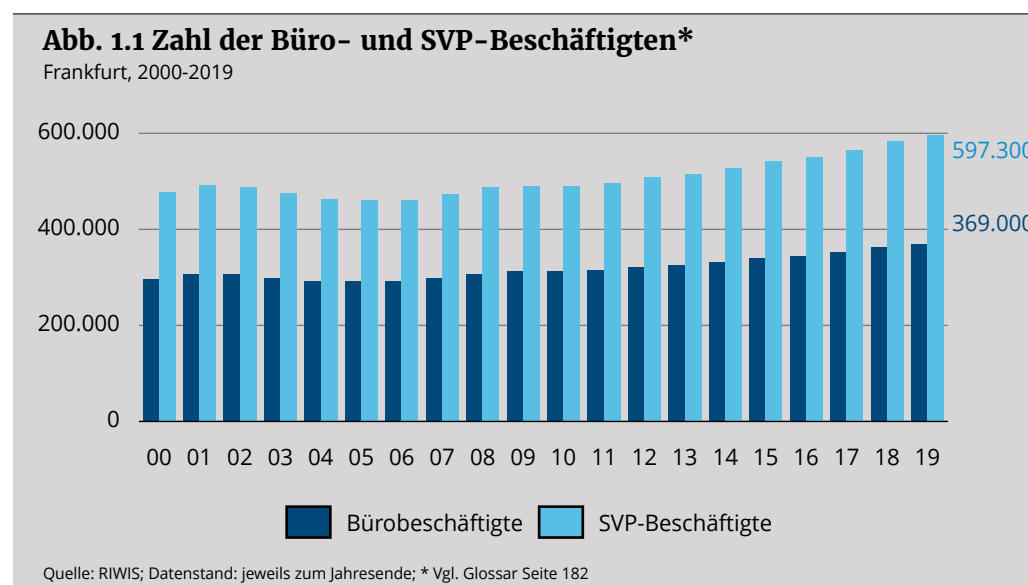
Teil 1

Der Frankfurter Büroimmobilienmarkt

1.1 Entwicklung in den Jahren 2000 bis 2019

Das folgende Kapitel analysiert die Entwicklung des Frankfurter Büroimmobilienmarktes in den letzten zwanzig Jahren anhand der Büromarktkennziffern Bürobeschäftigtenzahl, Flächenbestand, Bautätigkeit, Flächenumsatz, Leerstand und Mieten. Der Datenstand bezieht sich hierbei auf das jeweilige Jahresende.

>> Bürobeschäftigte



25 %
Büro-
beschäftigten-
zuwachs seit
2000

Der Frankfurter Arbeitsmarkt und damit auch sein Büromarkt waren und sind neben der allgemeinen Anziehungskraft der Metropolregion Rhein-Main von einem zunehmenden Wachstum der Dienstleistungsbranche geprägt. Damit einher geht auch ein Wandel innerhalb des Dienstleistungssektors hin zu einem Fortschreiten von Digitalisierungsprozessen sowie neuen Arbeitswelten und neuen Berufsgruppen. Dieser Wachstumsprozess spiegelt sich auch in den Bürobeschäftigtenzahlen wider. So wurden 2019 rd. 369.000 Bürobeschäftigte sowie 597.300 SVP-Beschäftigte registriert, was im 10-Jahres-Vergleich einem Wachstum um 18,0 % entspricht, im 20-Jahres-Vergleich nahm die Bürobeschäftigtenzahl sogar um rd. ein Viertel zu. Im Mittel wurde seit 2000 ein jährliches Bürobeschäftigtenwachstum von 1,3 % registriert. Nach wie vor kommt hierbei dem Finanzsektor, immer mehr aber auch diesem nachgelagerten Dienstleistungen wie juristischen Dienstleistern oder Beratungsunternehmen, eine bedeutende Rolle am Frankfurter Arbeitsmarkt zu. Konsolidierungsprozesse in der Bankenbranche verbunden mit einem Arbeitsplatzabbau zeigten bisher kaum negative Effekte und konnten nicht zuletzt durch Neuansiedlungen und Flächenerweiterungen/-verlagerungen, wie beispielsweise die Europäische Zentralbank im Jahr 2014, mindestens ausgeglichen werden. So ist mit Ausnahme des Jahres 2010, als Frankfurt durch den Umzug der Deutschen Börse rd. 3.000 Beschäftigte an seine Nachbarstadt Eschborn verlor, seit 2005 ein kontinuierliches Wachstum der Bürobeschäftigtenzahlen zu beobachten.

369.000
Büro-
beschäftigte in
Frankfurt
2019

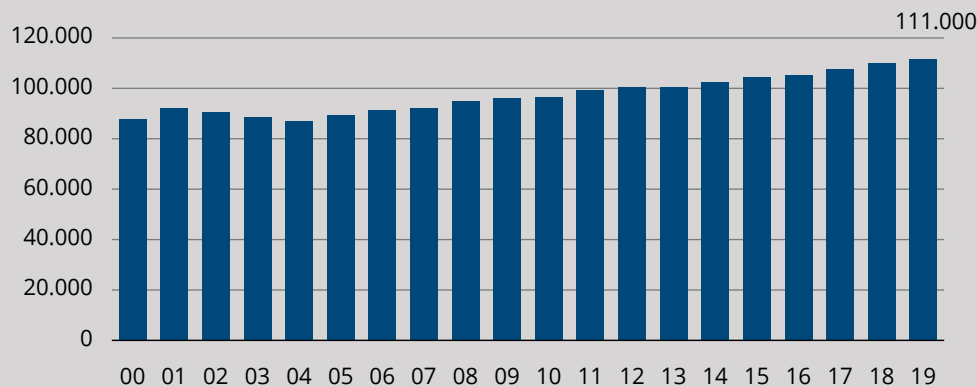
Diese positive Entwicklung wird nicht zuletzt auch durch den anhaltenden Trend des Metropolregionenwachstums in Verbindung mit dem Zuzug hochqualifizierter Arbeitnehmer verstärkt. So wurde 2019 gut ein Fünftel aller Bürobeschäftigten deutschlandweit in den sieben deutschen A-Städten gezählt. Damit befinden sich fast doppelt so viele Bürobeschäftigte in A- wie in B-Städten. Die aggregierten Bürobeschäftigtenzahlen der 106 C- und D-Städte ent-

sprechen in etwa jener der sieben A-Städte. Dies verdeutlicht die besondere Stellung und Dominanz der A-Städte auf dem Büromarkt.

Die Entwicklung der Bürobeschäftigtenzahl im *Frankfurter Umland* verlief weitestgehend analog zu jener Frankfurts. Die Umlandmärkte konnten von dem Wachstum Frankfurts profitieren. So stieg seit 2000 die Zahl der Bürobeschäftigten um gut ein Drittel auf rd. 111.000 Personen. Dies entspricht einer Wachstumsrate von im Durchschnitt 1,6 % p. a. Im 10-Jahres-Vergleich liegt der Anstieg noch bei rd. 15 % bzw. ebenfalls bei 1,6 % p. a. Auch im Frankfurter Umland spiegelt sich die Dotcomblase in einem deutlichen Anstieg bzw. in der Folge einem Rückgang der Bürobeschäftigtenzahl um die Jahrtausendwende wider.

Abb. 1.2 Zahl der Bürobeschäftigten

Frankfurt Umland, 2000-2019



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende

Seit 2005 wird auch im *Frankfurter Umland* eine kontinuierliche Zunahme der Beschäftigten im Bürobereich registriert. Ähnliche Abhängigkeiten zwischen Kernstadt und Umland bestehen auch auf dem Münchener Büromarkt. So sind auch im Münchener Umland analog zur Kernstadt kontinuierlich steigende Beschäftigtenzahlen zu beobachten. Das Wachstum fiel in der Vergangenheit mit durchschnittlich 2,7 % p. a. seit 2000 sogar stärker aus als in der Landeshauptstadt. Insbesondere die Grundstücksknappheit und das Ausweichen von Unternehmen auf Alternativstandorte im Umland spiegeln sich hier wider.

» Büroflächenbestand¹

In den vergangenen 20 Jahren ist der Büroflächenbestand in Frankfurt um knapp ein Viertel angewachsen auf rd. 10,2 Mio. qm MFG Ende 2019. Im Vergleich der A-Städte weist Frankfurt damit nach Berlin mit rd. 19,3 Mio. qm MFG, München und Hamburg mit jeweils knapp 14,0 Mio. qm MFG, den vierthöchsten Büroflächenbestand auf. Im Zeitverlauf zeigt sich hierbei eine Besonderheit Frankfurts: Der Büroflächenbestand ging in den Jahren 2015 bis 2018 kontinuierlich um insgesamt rd. 196.000 qm MFG zurück. Zurückzuführen ist diese Entwicklung neben einer eher moderaten Bautätigkeit (2015-18: 64.000 qm MFG p. a.) auf ein großes Volumen an Büroflächenabgängen durch Abrisse oder Umnutzungen. Dieser Trend hielt bis 2019 an. Seit Beginn der Umnutzungen in größerem Ausmaß im Jahr 2012 wurden rd. 923.000 qm MFG vom Markt genommen. Darunter Großobjekte wie das Eurohaus in Nieder-Ad, die ehemalige Oberpostdirektion im Westend oder die Gebäude des Deutsche Bank Drei-

24 %
Büro-
flächenzuwachs
in Frankfurt
seit 2000

¹ Datenstand: jeweils zum Jahresende

ecks im Bankenviertel. Keine andere deutsche A-Stadt weist eine vergleichbare negative Bestandsentwicklung auf.

In den Büromärkten des *Frankfurter Umlandes* summiert sich der Büroflächenbestand Ende 2019 auf rd. 3,15 Mio. qm MFG. Im Mittel der vergangenen 20 Jahre wuchs der Flächenbestand damit um 1,6 % p. a. an. Auch im Umland wurde ein kontinuierlicher Rückgang des Flächenbestands registriert. So sank der Büroflächenbestand zwischen 2013 und 2017 um rd. 161.000 qm MFG. Die registrierten Flächenabgänge konzentrierten sich hierbei v. a. auf die Märkte Offenbach (insbesondere Kaiserlei) und Eschborn. Erst 2018 wurde dieser Trend vorerst gestoppt. Ausgewählte großflächige Büroflächenabgänge im Umland stellen das ehemalige Shell-Haus in Eschborn, die ehemaligen Bürogebäude der Kraftwerk Union am Offenbacher Kaiserlei-Kreisel oder die frühere DuPont-Hauptverwaltung in Bad Homburg dar.



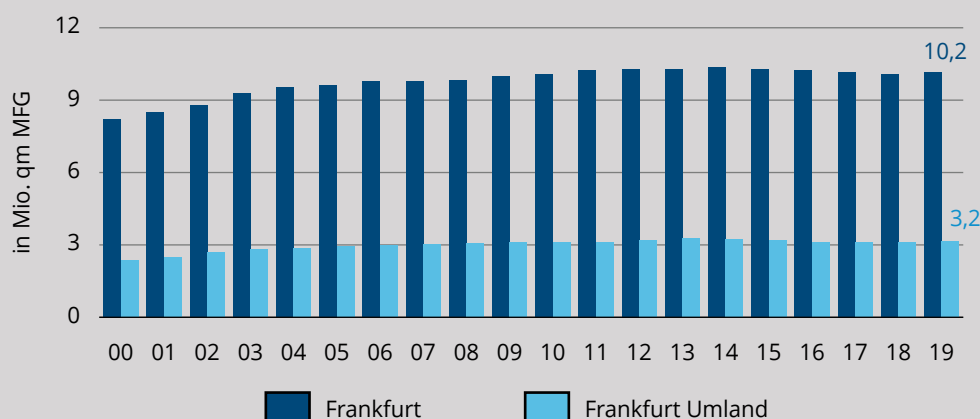
2015 bis 2018
rückläufiger
Büroflächen-
bestand
in Frankfurt



Frankfurt mit
Anteil von 13 %
am Flächen-
bestand der
A-Städte

Abb. 1.3 Büroflächenbestand

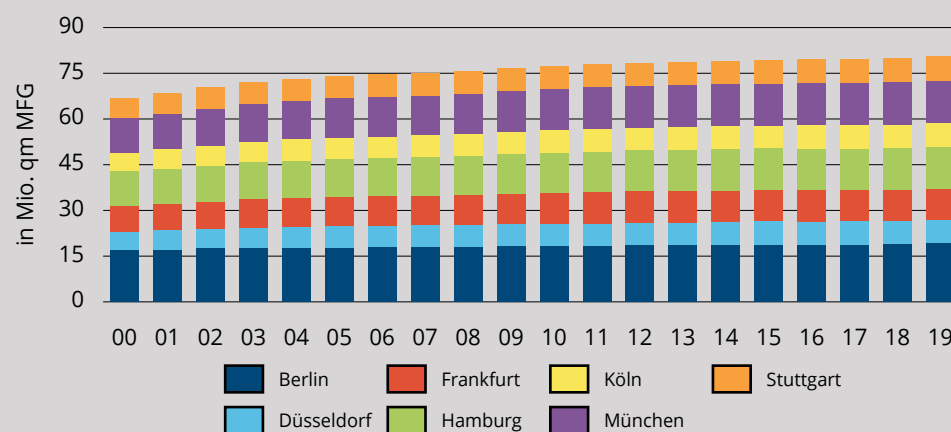
Frankfurt und Frankfurt Umland, 2000-2019



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende

Abb. 1.4 Büroflächenbestände im Vergleich

A-Städte, 2000-2019



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende

>> Flächenverbrauch

Setzt man den Büroflächenbestand Frankfurts ins Verhältnis zur Zahl der Bürobeschäftigten ergibt sich Ende 2019 eine Flächenkennziffer bzw. ein Flächenverbrauch von knapp 28 qm MFG pro Beschäftigten. Im Vergleich mit der Studie aus dem Jahr 2003 ist die Flächenkennziffer damit um 1 qm/Beschäftigten gesunken, was auf den ersten Blick einen vergleichsweise geringen Rückgang darstellt. Berücksichtigt man darüber hinaus auch die leerstehende Bürofläche ergibt sich eine Flächenkennziffer von 26 qm MFG pro Bürobeschäftigten. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass diese Zahl den Flächenverbrauch pro Bürobeschäftigten über den gesamten Büroflächenbestand Frankfurts und damit über alle Gebäudealter hinweg widerspiegelt. Grundsätzlich kann im Neubau von einem deutlich geringeren Flächenverbrauch von rund 20 qm MFG pro Beschäftigten ausgegangen werden: So verringert im Neubau eine effiziente und flexible Flächenstruktur und -gestaltung mit entsprechendem Achsraster den Flächenbedarf. Verstärkt wird diese Entwicklung durch moderne Arbeitsplatzmodelle mit Desk-Sharing-Konzepten und Homeoffice-Regelungen. Insbesondere zukünftig ist davon auszugehen, dass solchen flexiblen Modellen eine immer bedeutendere Rolle zukommen wird. In Teilen konterkariert wird die angeführte Flächenreduktion jedoch durch einen wachsenden Bedarf an "neuen Flächen" für Ruhezonen, Projekträume, Lounges, Cafés etc. Dieser "neue" Flächenbedarf liegt einerseits in einer effizienten Arbeitsplatzgestaltung begründet, andererseits gewinnt jedoch auch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität am Arbeitsplatz immer mehr an Bedeutung. So ist nicht zuletzt vor dem Hintergrund eines sich verschärfenden Fachkräftemangels bzw. des zunehmenden sog. "War for Talents" zwischen Unternehmen davon auszugehen, dass die moderne Bürofläche zukünftig immer weniger nur auf ihre reine Funktionalität reduziert wird.



Flächen-
verbrauch
leicht
rückläufig

>> Bautätigkeit

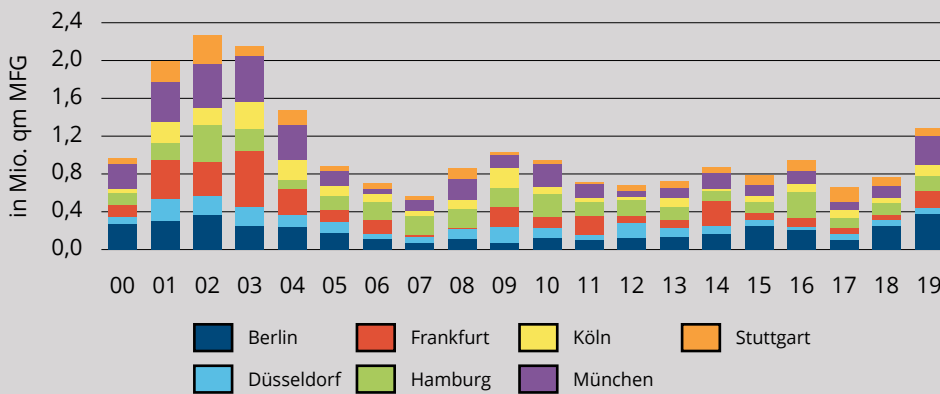
Verglichen mit den Jahren unmittelbar nach der Jahrtausendwende ist in den letzten Jahren über alle A-Städte hinweg eine deutlich moderatere Bautätigkeit festzustellen. Während im Mittel der letzten 20 Jahre rd. 196.000 qm MFG p. a. neu fertiggestellt wurden, ging das Neubauvolumen bezogen auf den 10-Jahres-Durchschnitt mit 102.000 qm MFG p. a. deutlich zurück. Dies ist insbesondere auf einen Rückgang der spekulativen Bautätigkeit zurückzuführen. Gemessen am aggregierten Neubaufertigungsvolumen aller A-Städte – sowohl der letzten 20 Jahre als auch der letzten zehn Jahre – weist Frankfurt einen Anteil von rd. 13 % p. a. auf. Im Ranking der A-Städte belegt Frankfurt damit Platz vier nach Berlin, München und Hamburg. Insbesondere nach der Finanzkrise war in der Bankenstadt eine deutlich zurückhaltendere Bauaktivität festzustellen. Eine Ausnahme stellt das Jahr 2014 mit einem Fertigstellungsvolumen von rd. 270.000 qm MFG dar. Die Fertigstellung der Zentrale der Europäischen Zentralbank mit rd. 104.000 qm MFG fällt in dieses Jahr.



Frankfurt mit
moderater
Bautätigkeit in
den letzten
Jahren

Abb. 1.5 Büroflächenneuzugänge

A-Städte, 2000-2019



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende



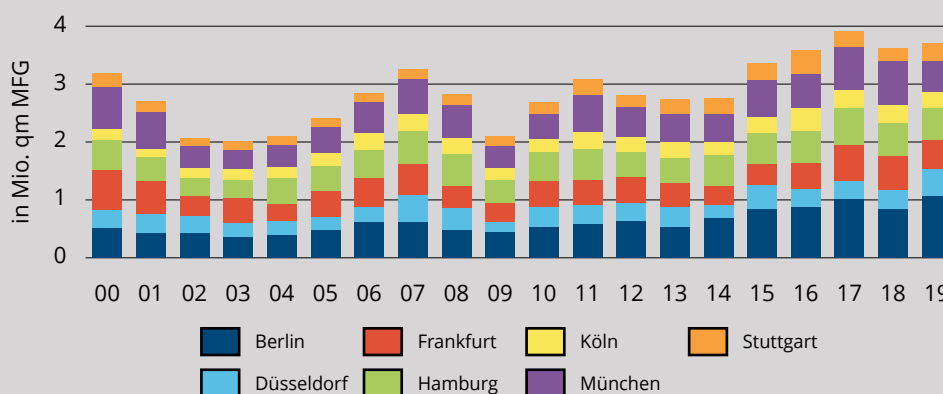
Frankfurt beim
Neuzugang der
letzten zehn
Jahre auf dem
vierten Platz im
A-Städte-
Ranking

Im *Frankfurter Umland* wurde in den letzten Jahren ebenfalls nur eine moderate Bautätigkeit registriert. Im Mittel der letzten zehn Jahre wurden durchschnittlich 32.600 qm MFG p. a. neu fertiggestellt. Im Vergleich mit dem Durchschnittswert der letzten 20 Jahre hat sich das Neubauvolumen damit nahezu halbiert. Zentren der Bautätigkeit im Umland waren und sind Eschborn, Bad Homburg, Neu-Isenburg und Offenbach.

>> Büroflächenumsatz

Abb. 1.6 Büroflächenumsatz

A-Städte, 2000-2019



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende



Frankfurt mit
Ø Flächen-
umsatz von
465.000 qm
MFG p.a.
seit 2010

Seit 2015 steigt der Büroflächenumsatz in den sieben großen deutschen Büromärkten deutlich an. 2017 wurde mit einem Flächenumsatz von rd. 3,9 Mio. qm MFG ein historischer Höchststand erreicht. Insbesondere Berlin und München verzeichneten hierbei in den letzten Jahren eine überdurchschnittliche Büroflächennachfrage. Berlin knackte 2017 sogar die 1 Mio. qm MFG-Marke, München überschritt 2018 das zweite Jahr in Folge die 700.000 qm MFG-Marke deutlich. Frankfurt erreichte in 2017 mit 624.000 qm MFG das zweitbeste jemals

registrierte Umsatzvolumen. Der Anteil des Frankfurter Büromarkts am gesamten Flächenumsatz der Top 7 lag 2019 bei 13,8 % und summierte sich damit auf rd. 512.00 qm MFG.

Im Mittel der letzten zehn Jahre summierte sich der Flächenumsatz in *Frankfurt* auf rd. 465.000 qm MFG und hat damit einen durchschnittlichen Anteil von 14,4 % am Top 7-Gesamtumsatz. Im Ranking der A-Städte mit dem höchsten Flächenumsatz liegt Frankfurt damit im Betrachtungszeitraum auf Platz 4. Innerhalb des Stadtgebiets konzentriert sich die Nachfrage auf die Citylagen Bankenviertel, Westend und Innenstadt. In den letzten zehn Jahren wurde hier knapp die Hälfte der Frankfurter Flächennachfrage registriert. Darüber hinaus rückten ergänzend vergleichsweise neue Teilräume wie der Flughafen oder das Europaviertel aufgrund ihrer Flächenpotenziale punktuell in den Fokus der Nachfrage.

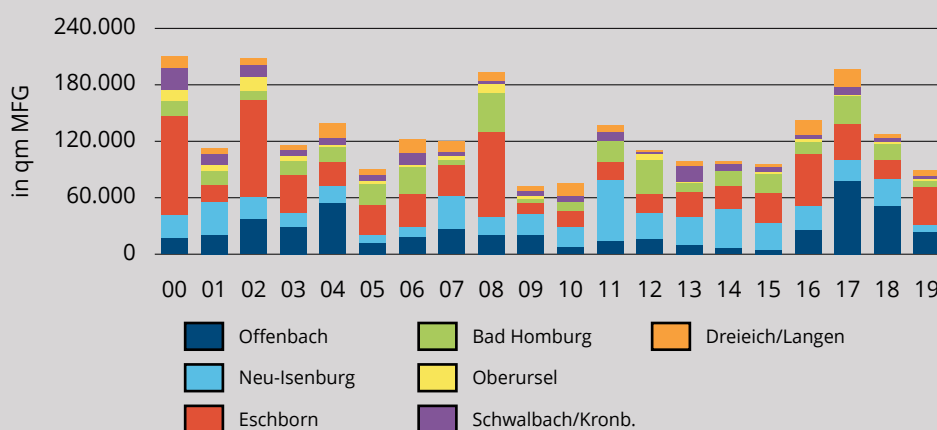
Im *Frankfurter Umland* liegt der Flächenumsatz im Durchschnitt der letzten 20 Jahre bei rd. 127.800 qm MFG. Hierbei wird eine starke Volatilität aufgrund von Großabschlüssen deutlich: Die Flächenumsätze reichen von 72.300 bis 211.000 qm MFG. Innerhalb der Umlandmärkte existieren hinsichtlich ihrer Bedeutung für das Bürosegment deutliche Unterschiede. Während – gemessen an der Büroflächennachfrage – Oberursel, Schwalbach, Kronberg, Dreieich und Langen eine nur untergeordnete Rolle spielen, stellen Eschborn, Neu-Isenburg, Bad Homburg und Offenbach die regionalen Bürozentren dar. Insbesondere steuerliche Aspekte und die gute Erreichbarkeit zeichnen hierbei diese Bürozentren aus. Eine Betrachtung auf Einzelmarktebene spiegelt die Dominanz dieser Märkte wider: So generierten Eschborn, Neu-Isenburg, Bad Homburg und Offenbach im Mittel der letzten zehn Jahre einen Umsatz von insgesamt rd. 88.800 qm MFG p. a. Damit vereinen sie im Durchschnitt gut drei Viertel der Flächennachfrage auf sich.



Eschborn,
Offenbach, Bad
Homburg und
Neu-Isenburg
sind die
regionalen
Bürozentren

Abb. 1.7 Büroflächenumsatz

Frankfurt Umland, 2000-2019



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende

Die Stadt Frankfurt ist mit Sitz von Deutscher Bundesbank, Europäischer Zentralbank, Deutscher Bank und Commerzbank sowie zahlreichen weiteren Bankenzentralen wichtigster Bankenstandort Deutschlands. Und auch wenn der Finanzsektor in den letzten Jahren an Bedeutung verloren hat, stellt er nach wie vor eine der tragenden Säulen der Büroflächennachfrage in Frankfurt dar. Seine abnehmende Bedeutung wird jedoch im 5-Jahres-Vergleich deutlich: Während in den Jahren 2000 bis 2009 sein Anteil bei im Mittel rd. 35 % p. a. lag, reduzierte sich dieser seit 2010 auf durchschnittlich 29 % p. a. 2019 erreichte die Bankenbranche mit einem Anteil von rd. 29 % somit ein durchschnittliches Ergebnis. Damit stellt

die Bankenbranche zwar weiterhin eine bedeutende Nachfragegruppe dar, die Gruppe der unternehmensbezogenen Dienstleister wie u. a. Anwälte, Berater und Flexible Workspace-Anbieter gewinnt jedoch an Bedeutung. Insbesondere die Flächennachfrage durch Flexible Work-space-Anbieter hat in den letzten Jahren stark zugenommen. So generierte diese Gruppe seit 2017 einen Flächenumsatz von rd. 135.000 qm MFG. Gemessen am jeweiligen Jahresumsatz entspricht dies Anteilen von 5 bis 10 % (vgl. auch Kapitel 6).

Betrachtet man jedoch die Top 10 der größten Abschlüsse der letzten zehn Jahre, so belegt die Banken- und Finanzdienstleistungsbranche sieben Top 10-Plätze, darunter auch Platz 1 mit dem größten bisher in Frankfurt registrierten Einzelumsatz, nämlich dem Baustart der neuen Zentrale der Europäischen Zentralbank im Jahr 2010, welcher als Eigennutzung mit rd. 104.000 qm MFG in die Statistik des Flächenumsatzes einfließt. Damit unterstreicht der Finanzsektor seine Bedeutung für den Frankfurter Büromarkt, insbesondere was großflächige Belegungen anbelangt.



Flexible
Workspace-
Anbieter seit
2017 mit
starker
Expansion

Tab. 1.1 Größte Abschlüsse der letzten zehn Jahre in Frankfurt

Mieter/Eigennutzer	Teilraum	Branche	Fläche in qm MFG	Typ	Vertragsabschluss
Europäische Zentralbank	Ostend	Banken, Finanz-DL	104.000	EN	2010
Deka Immobilien	Niederrad	Banken, Finanz-DL	46.200	V	2019
Commerzbank	Peripherie	Banken, Finanz-DL	46.000	V	2013
Deutsche Bahn	Bahnhofsviertel	Handel, Industrie	44.500	V	2016
Deutsche Bundesbank	Bankenviertel	Banken, Finanz-DL	44.400	V	2017
Commerzbank	City-West	Banken, Finanz-DL	36.100	V	2018
ING-DiBa	City-West	Banken, Finanz-DL	34.000	V	2010
Deutsche Vermögensberatung	Bahnhofsviertel	Banken, Finanz-DL	32.000	EN	2015
Deutsche Bahn	Europaviertel/Messe	Handel, Industrie	28.900	V	2017
Allianz Global Investors	Westend	Banken, Finanz-DL	28.700	V	2010

Quelle: RIWIS; EN= Eigennutzung, V=Vermietung

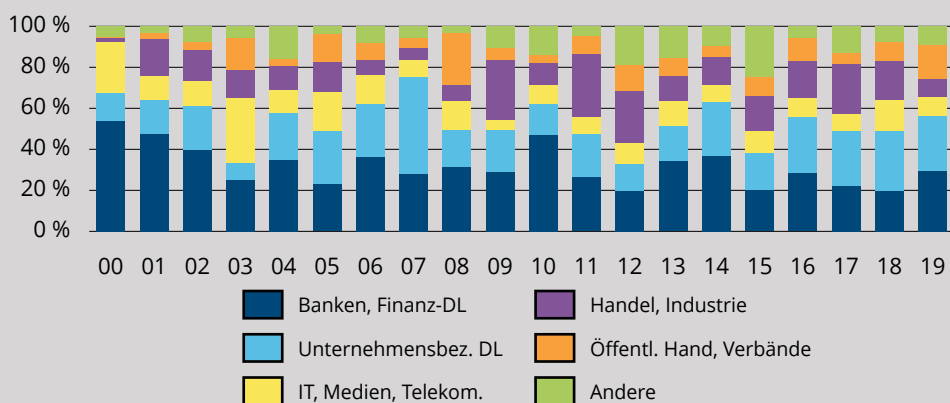


Bankenbranche
mit den
meisten
Groß-
abschlüssen

Die Branche Handel und Industrie, zu der auch die Transport- und Logistikbranche zählt, stellt die dritte bedeutende Nachfragegruppe für das Bürosegment dar. Im Mittel der letzten 20 Jahre lag ihr Anteil bei rd. 14 %. Gründe hierfür sind u. a. der Frankfurter Flughafen mit seiner Anziehungskraft als einer der größten europäischen Verkehrsdrehscheiben, sowie die Deutsche Bahn als bedeutender Nachfrager von Großflächen, die mit zahlreichen Sparten in Frankfurt ansässig ist. So mietete die Deutsche Bahn beispielsweise im Jahr 2017 rd. 51.800 qm MFG – verteilt auf die zwei Projekte DB Tower und DB Brick allein im Europaviertel an. Im Bahnhofsviertel tätigte das Transport- und Logistikunternehmen 2016 einen Großabschluss über rd. 44.500 qm MFG in der Projektentwicklung Grand Central an.

Abb. 1.8 Flächenumsatz nach Branchen

Frankfurt, 2000-2019



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende



Finanzsektor
verliert,
Dienst-
leistungssektor
gewinnt an
Bedeutung

Im *Frankfurter Umland* zeigt sich die Flächennachfrage neben der preislichen Komponente stark beeinflusst von der jeweiligen Makrolage. Während in Neu-Isenburg aufgrund der Nähe zum Flughafen mehrheitlich Unternehmen mit hohen Konnektivitätsansprüchen ansässig sind, gilt Bad Homburg als Traditionsstandort. So ist beispielsweise der Pharmakonzern Fresenius hier ansässig. Eschborn ist insbesondere für den Finanzsektor und Berater ein kostengünstiger Back-Office-Standort. Offenbach konnte in den letzten Jahren neue Impulse durch das mixed-use-Entwicklungsgebiet Hafen sowie die Umstrukturierung des Kaiserlei-Kreisels setzen. Die Struktur der Büroflächennachfrage im Umland wird demnach zunehmend heterogener und geht immer mehr auch über einen reinen Back-Office-Standort hinaus. Dies zeigt nicht zuletzt die Anmietung des Flexible Workspace-Anbieters Design-Offices im Offenbacher Hafen.

>> Leerstand²

Die in den letzten Jahren sehr hohe Nachfrage auf dem Büromarkt spiegelt sich auch in der Leerstandsentwicklung wider. So ist seit 2012 in allen deutschen A-Städten ein kontinuierlicher Rückgang der Leerstandsvolumina zu beobachten. In München, Berlin und Stuttgart lag die Leerstandsrate Ende 2019 unterhalb der 2 %-Marke, womit in diesen Märkten nahezu eine Vollvermietung erreicht ist. Großflächige Gesuche treffen hier nur noch auf ein stark limitiertes Angebot. Die Leerstandsrate in Frankfurt lag Ende 2019 bei 6,5 %, womit Frankfurt weiterhin über das höchste Leerstandsniveau aller A-Städte verfügt. Gleichzeitig verzeichnete die Bankenstadt im 10-Jahres-Vergleich gemeinsam mit Berlin den stärksten Leerstandsabbau mit einem Minus von rd. 1,2 Mio. qm MFG.

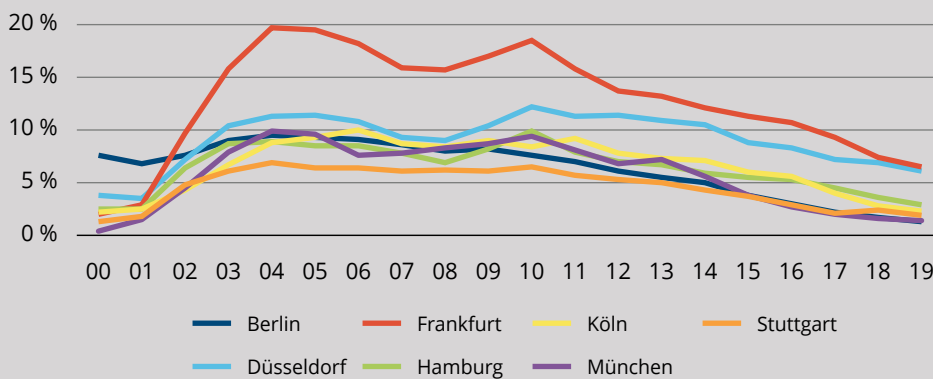
6,5 %

Leerstand in
Frankfurt 2019

² Datenstand: jeweils zum Jahresende

Abb. 1.9 Leerstandsrate

A-Städte, 2000-2019



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende



Derzeit
annähernd
Vollvermietung
in Berlin,
München und
Stuttgart

Neben einer hohen Flächennachfrage und einer moderaten sowie kaum spekulativen Bautätigkeit trugen insbesondere auch zahlreiche Maßnahmen im Bestand, wie Abrisse oder Umnutzungen von Büro zu Hotel oder Wohnen, zu diesem starken Leerstandsrückgang bei.

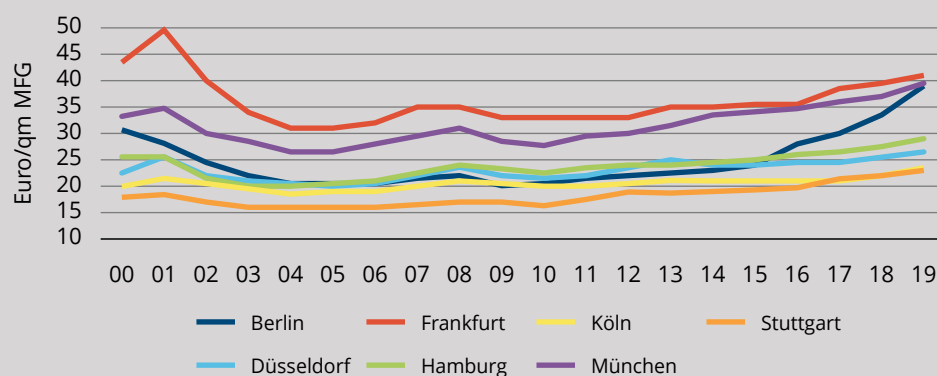
Im *Frankfurter Umland* konnte ebenfalls in den letzten Jahren ein Leerstandsabbau registriert werden, jedoch blieb das Leerstandsniveau auf insgesamt deutlich höherem Niveau als in der Kernstadt. Nach dem letzten Höchststand in 2014 von knapp 620.000 qm MFG bzw. 19,1 % wurde ein Rückgang des Leerstandsvolumens um knapp 200.000 qm MFG registriert. Dies entspricht Ende 2019 einer Leerstandsrate von 13,4 %. Insbesondere starke Leerstandsreduktionen in Eschborn, Neu-Isenburg und Offenbach trugen hierzu bei. Während in ersteren Märkten eine zunehmende Nachfrage sowie neue Büroprojektentwicklungen (nach Abriss) den Rückgang beeinflussten, waren es in Offenbach mehrheitlich Umnutzungsprojekte im Kaiserlei-Gebiet, welche die Leerstandsrate sinken ließen.



>> Mietentwicklung

Abb. 1.10 Spitzenmieten im Vergleich

A-Städte, 2000-2019



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende

Frankfurt mit
höchster
Spitzenmiete
unter den
A-Städten

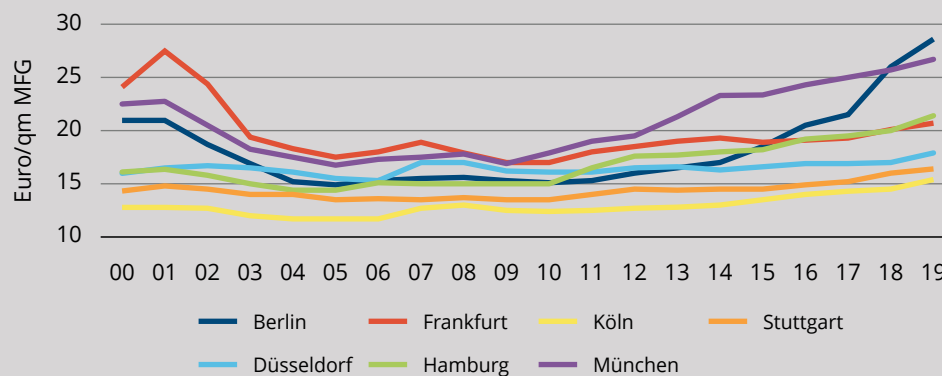
Frankfurt weist traditionsgemäß die höchste Spitzenmiete unter den sieben A-Städten auf. Ende 2019 lag sie bei 41,00 Euro/qm MFG und wird in zentraler Lage im Frankfurter Bankenviertel erzielt. Auf Rang 2 liegt München mit 39,50 Euro/qm MFG. In den letzten Jahren ist in allen A-Städten ein kontinuierlicher Mietanstieg zu beobachten. Den stärksten Anstieg verzeichnete Berlin mit einem Plus von gut 63 % im 5-Jahres-Vergleich von 24,00 Euro/qm MFG auf 39,00 Euro/qm MFG. Die sehr hohe Büroflächennachfrage, insbesondere auch internationaler Unternehmen, in Verbindung mit einer zunehmenden Flächenverknappung, beeinflusste dieses Wachstum stark. In Frankfurt lag das Mietwachstum im Vergleich im selben Zeitraum bei knapp 15,5 %.



Berlin mit
höchster
Ø-Miete,
Frankfurt auf
Platz vier

Abb. 1.11 Durchschnittsmieten im Vergleich

A-Städte, 2000-2019

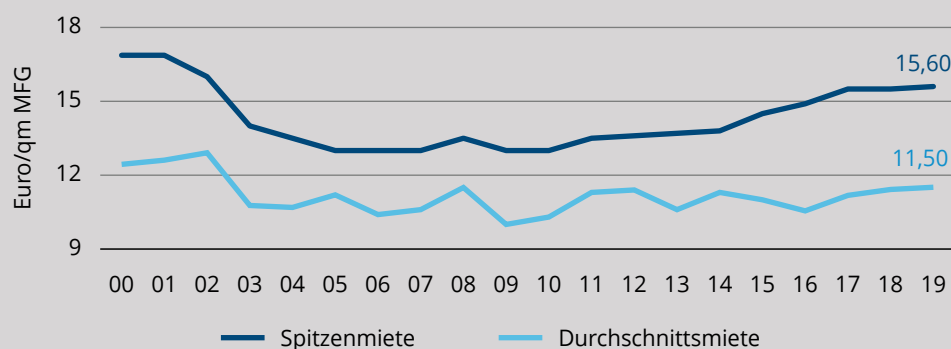


Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende

Die Frankfurter Durchschnittsmiete liegt Ende 2019 bei 20,70 Euro/qm MFG und knackt im Jahr zuvor erstmals seit 2002 wieder die 20,00 Euro/qm MFG-Marke. Dem Mietwachstum der letzten zehn Jahre in München und Berlin konnte Frankfurt damit jedoch nicht folgen. Während in Frankfurt ein Anstieg um 3,70 Euro/qm MFG registriert wurde, fiel dieser in München und Berlin mit Zuwächsen um 8,80 bzw. 13,50 Euro/qm MFG deutlich stärker aus. Insbesondere die Flächenverknappung im Bestand und der hohe Anteil an (Vor-)Vermietungen in Projektentwicklungen bzw. Neubauten beeinflusste diese Marktentwicklungen.

Abb. 1.12 Mieten

Frankfurt Umland, 2000-2019



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende

15,60
Euro/qm MFG
Spitzenmiete im
Frankfurter
Umland

Hinsichtlich der Mietentwicklung folgt das *Umland* dem Trend Frankfurts. So ist hier seit 2011 ein kontinuierlicher Anstieg der Spitzenmiete auf 15,60 Euro/qm MFG Ende 2019 zu beobachten. Die insgesamt positive Entwicklung der Spitzenmiete mit einem Wachstum von rd. 20 % in den letzten zehn Jahren ist besonders auf die Büromärkte Offenbach, Neu-Isenburg und Eschborn zurückzuführen. Ein Vergleich der Umlandmärkte zeigt jedoch deutliche Unterschiede beim Spitzenmietniveau auf. Während in Eschborn und Bad Homburg die höchsten Spitzenmieten registriert wurden, weist Dreieich/Langen sowie Oberursel ein deutlich niedrigeres Mietniveau auf. Das niedrige Mietniveau spiegelt im Wesentlichen die nur sehr geringe Bautätigkeit in diesen Märkten wider. Bezüglich der Durchschnittsmiete ist eine deutlich volatilere Entwicklung zu beobachten. Dies ist insbesondere dem Einfluss von Anmietungen in Projektentwicklungen bzw. Neubauten zuzuschreiben. Ende 2019 lag die Durchschnittsmiete im Umland bei 11,50 Euro/qm MFG.

>> Key Facts Büromarkt Frankfurt

Nachfolgend wird der Büromarkt Frankfurt nochmals anhand seiner Büromarktkennziffern im Vergleich mit den Durchschnittswerten aller A-Städte dargestellt.

Tab. 1.2 Key-Facts Büromarkt

Frankfurt Ende 2019 vs A-Städte Ende 2019

	Frankfurt Ende 2019	A-Städte Ende 2019
Bürobeschäftigte	369.000	451.600
Flächenbestand (in qm MFG)	10.155.700	11.511.700
Flächenumsatz (in qm MFG)	512.000	529.300
Leerstand in qm MFG	660.000	327.100
Leerstandsrate	6,5 %	2,8 %
Neuzugang in qm MFG	131.150	153.800
Spitzenmiete in Euro/qm MFG	41,00	34,00
Durchschnittsmiete in Euro/qm MFG	21,00	23,70

Quelle: RIWIS

1.2 Erwartete Entwicklungen bis 2029 – Szenarien und Prognosen

Nachfolgend wird die Entwicklung des Frankfurter Büromarkts anhand marktüblicher Kennziffern für einen Zeitraum von zehn Jahren bis 2029 prognostiziert. Eine wichtige Grundlage dieser Prognosen, insbesondere was den erwarteten Flächenbestand im Jahr 2029 betrifft (vgl. Kapitel 6.2), ist die zukünftige Entwicklung der Bürobeschäftigten.

Die Prognosen basieren hierbei im Wesentlichen auf den folgenden Variablen:

- **Konjunkturelle Kennziffern auf nationaler, regionaler und lokaler Ebene**

Es wird eine weiterhin positive Entwicklung der Bruttowertschöpfung erwartet. Ebenso wird ein weiteres Wachstum der Zahl der SVP-Beschäftigten (+ 7,1 % bis 2029), insbesondere im Dienstleistungssektor erwartet. Die Arbeitslosenquote befindet sich Ende 2019 auf einem Tiefststand (5,0 % deutschlandweit, 4,4 % in Hessen, 5,0 % in Frankfurt). Ein wesentlicher Anstieg der Zahl der Arbeitslosen, v. a. in Sektoren mit hohem Bürobeschäftigtenanteil wie dem Dienstleistungssektor wird nicht erwartet.

- **Entwicklung der Büromarktkennziffern in Frankfurt**

Der Frankfurter Büromarkt weist in den letzten zehn Jahren eine positive Entwicklung auf. Insbesondere der Leerstand konnte deutlich abgebaut werden. Hierzu trugen – insbesondere in den letzten Jahren – neben Umwandlungen hohe Büroflächenumsätze sowie eine moderate Bautätigkeit mit geringem spekulativen Anteil bei. Neben zahlreichen Projekten in Bau wird das hohe (Vor-)Vermietungsvolumen in Projektierungen zu einem Anstieg der Fertigstellungszahlen in den nächsten zwei bis drei Jahren führen. Insbesondere ab dem Jahr vier fließt auch der langfristige historische Durchschnitt der einzelnen Büromarktkennziffern mit in die Prognose ein.

- **Entwicklungen und Trends auf dem Arbeitsmarkt**

Vor allem im Dienstleistungssektor, der u. a. auch stark von Büroarbeitsplätzen geprägt ist, wird ein weiteres Wachstum erwartet. Die Konsolidierung von Arbeitsplätzen im Bankensektor wird bis zum Ende des Prognosezeitraum kaum negative Entwicklungen auf den Arbeitsmarkt in Frankfurt haben. Sozialverträgliche Regelungen wie beispielsweise Tarifvereinbarungen mit einem entsprechenden Kündigungsschutz sowie ein erhöhter Bedarf an IT-Arbeitsplätzen im Bankensektor wirken sich hier mildernd aus. Angesichts der positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung expandieren die Unternehmen. Mit steigenden Gewinnen werden neue Mitarbeiter eingestellt. Diese Expansion spiegelt sich in einem erhöhten Büroflächenbedarf wider. Vor dem Hintergrund des "War for Talents" zwischen den Unternehmen trifft das neu entstehende, moderne Büroflächenangebot auf eine entsprechende Nachfrage. Nachfrage nach modernen Büroflächen wird auch durch neue Bürokonzepte wie Flexible Office Space oder Desk Sharing Modelle generiert.

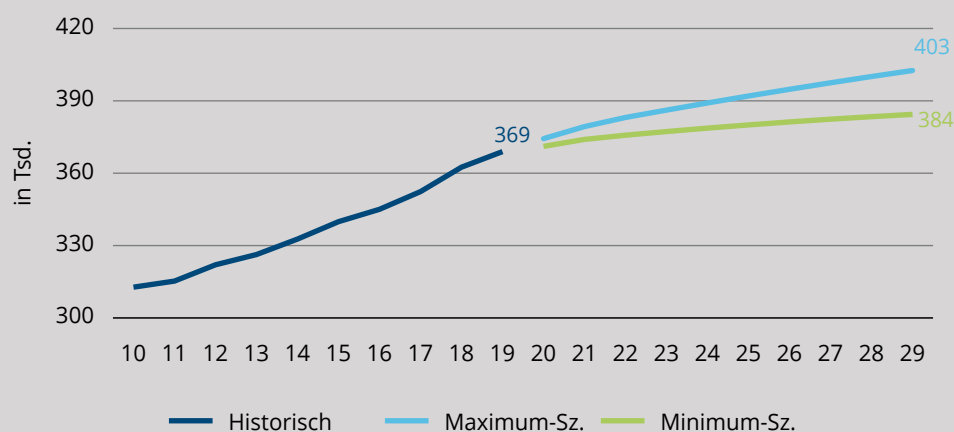
Sowohl der Prognose des Büroflächenbestands bzw. -angebots als auch der Zahl der Bürobeschäftigten und damit der zukünftigen Nachfrageentwicklung sind Szenario-Analysen vorangestellt, welche in einem ersten Schritt den Korridor für die jeweilige Angebots- bzw. Nachfrageprognose abstecken. Ziel der Szenario-Analysen ist es realistische Spannbreiten bzw. Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

>> Szenarioanalyse Büroflächennachfrage

Nachfolgend werden zwei Szenarien zur künftigen Nachfrageentwicklung auf dem Frankfurter Büromarkt dargestellt: ein Minimum- und ein Maximum-Szenario, welche hinsichtlich der Entwicklung der Bürobeschäftigten entsprechend negative bzw. positive Ausprägungen der oben aufgeführten Variablen berücksichtigen.

Abb. 1.13 Szenarioanalyse Bürobeschäftigtenentwicklung

Frankfurt, 2010-2029, ab 2020 Prognose



Quelle: eigene Berechnung; Datenstand: Ende 2019, Herbstprognose 2019

Maximum-Szenario

- Im *Maximum-Szenario* wird eine Zunahme der Bürobeschäftigten bis Ende 2029 auf rd. 402.600 Personen unterstellt sowie eine positive konjunkturelle Entwicklung mit entsprechenden positiven Effekten auf den Arbeitsmarkt.
- Gegenüber 2019 wird somit ein Anstieg der Büro-tätigenzahl bis Ende 2029 um rd. 33.600 Personen prognostiziert.

Zudem wird davon ausgegangen, dass folgende Faktoren sich positiv auf das Bürobeschäftigtenwachstum auswirken:

- Der Arbeitsplatzbau in den klassischen Bankberufen wird ausgeglichen durch einen Ausbau der IT-Abteilungen.
- Darüber hinaus werden neben dem IT-Sektor und der Branche der unternehmensnahen Dienstleister wie Beratern oder Anwälten positive (punktuelle) Beschäftigungseffekte aus der FinTech- und PropTech-Branche berücksichtigt.
- Auch soziale Berufe und Arbeitsplätze im Bildungssektor nehmen aufgrund staatlicher Investitionen zu (z. B. durch Umschulungen, etc.).
- Desweiteren wirken sich staatliche Vergaben von Infrastrukturmaßnahmen positiv aus, beispielsweise auf kommunale Planungsbehörden, technische Dienstleister etc.
- Begrenzt wird das Wachstum aufgrund eines sich weiter verschärfenden Fachkräftemangels bei gleichzeitiger Überalterung der Gesellschaft bzw. insgesamt rückläufigen Erwerbstätigenzahlen. Darüber hinaus fehlen in Frankfurt neue, starke Wachstumsbranchen, wie beispielsweise die Startup-Szene in Berlin.

Minimum-Szenario

- Im *Minimum-Szenario* wird bis 2029 eine Bürobeschäftigtenzahl von rd. 384.400 Personen erwartet – im Vergleich mit 2019 ein Anstieg um rd. 15.400 Personen.
- Gegenüber dem Jahr 2029 im *Maximum-Szenario* fällt die Zahl der Bürobeschäftigten damit um rd. 18.200 Personen niedriger aus.

Zudem wird davon ausgegangen, dass folgende Faktoren sich negativ auf das Bürobeschäftigtenwachstum auswirken:

- Abgeschwächte wirtschaftliche Entwicklung, die sich in einer geringeren Investitionsneigung der Unternehmen widerspiegelt.
- Einstellungsentscheidungen werden deutlich vorsichtiger getroffen und Arbeitsplätze fließen u. a. aufgrund von Lohnkostenvorteilen im Ausland verstärkt ab.
- Die Digitalisierung ersetzt zunehmend Arbeitsplätze. Insbesondere der Bankensektor ist hierbei von einem Arbeitsplatzabbau betroffen.

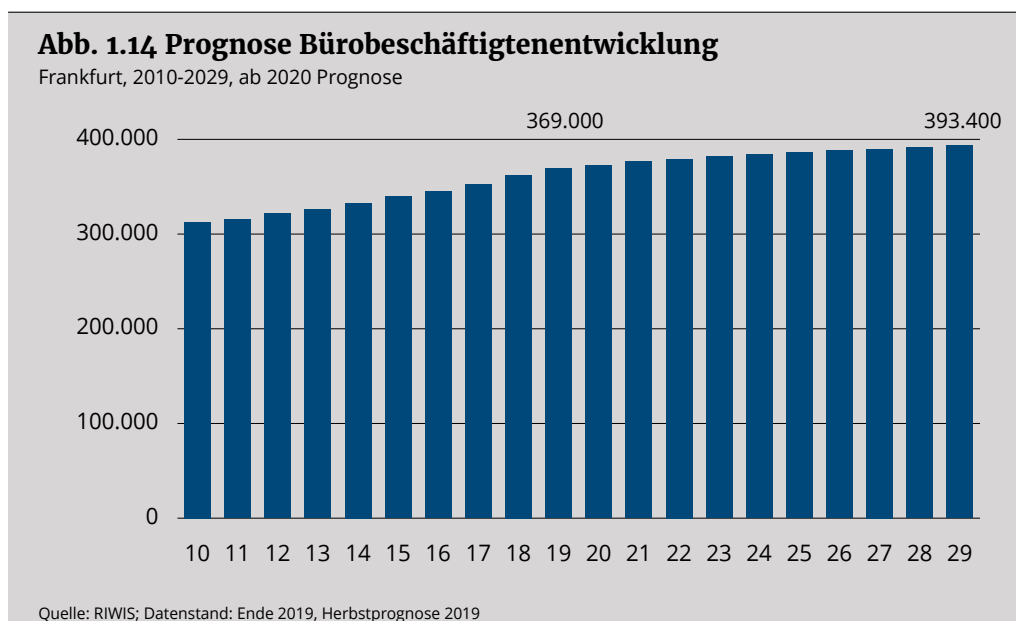
Sowohl im *Minimum-* als auch im *Maximum-Szenario* wird demnach auch zukünftig ein Anstieg der Beschäftigtenzahl erwartet. Mit jährlichen Wachstumsraten von 0,4 % (*Minimum*) bzw. 0,9 % (*Maximum*) wird jedoch ein deutlich schwächeres Wachstum als in der Vergangenheit prognostiziert. So wurde in den zurückliegenden zwanzig bzw. zehn Jahren ein Bürobeschäftigtenwachstum von 1,3 bzw. 1,7 % p. a. registriert.

Mögliche Brexit-Effekte werden in beiden Szenarien aufgrund der unsicheren Auswirkungen auf den Frankfurter Büromarkt nicht berücksichtigt. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass Brexit-Einflüsse auf den Frankfurter Büromarkt bisher in keinem relevanten Umfang registriert werden konnten. Die möglichen Auswirkungen des Brexits werden in einem gesonderten Kapitel dargestellt (vgl. Kapitel 7.4).

- » Bürobeschäftigtenzahl steigt im **Maximum-Szenario** bis 2029 auf rd. **402.600** Personen an.
- » Bürobeschäftigtenzahl steigt im **Minimum-Szenario** bis 2029 auf rd. **384.400** Personen an.
- » **Differenz** von rd. **18.200** Bürobeschäftigten zwischen *Maximum-* und *Minimum-Szenario*.

>> Prognose der Bürobeschäftigten(-struktur)

Gemäß der obigen Szenario-Analyse wird für die Bürobeschäftigtenentwicklung bis 2029 und damit die zukünftige Nachfrageentwicklung eine Spannbreite von 384.400 bis 402.600 Personen erwartet. Im Vergleich mit 2019 entspricht dies einem Anstieg der Bürobeschäftigten von 15.400 Personen im Minimum- bis 33.600 Personen im Maximum-Szenario.



Wachstum der
Büro-
beschäftigten
schwächt
sich zukünftig
ab

Die Bürobeschäftigtenprognose bewegt sich hierbei in der Mitte dieses Korridors: So wird bis Ende 2029 ein kontinuierliches Wachstum der Bürobeschäftigten auf rd. 393.400 Beschäftigte prognostiziert. Dies entspricht im Vergleich mit 2019 einem Anstieg um knapp 24.500 Personen bzw. 6,6 %. Im Vergleich mit dem Wachstum im Zeitraum zwischen 2010 bis 2019 von rd. 18,0 % wird somit von einer abgeschwächten Bürobeschäftigtenentwicklung ausgegangen. Dennoch kann dieses Wachstum angesichts der hohen Bedeutung des Finanzsektors für den Büromarkt Frankfurt bzw. der Konsolidierungsphase im Bankensektor positiv gesehen werden. Darüber hinaus liegt die Beschäftigtenzunahme auch in einer stärkeren Branchendiversifikation begründet, die bereits heute den Finanzsektor nicht mehr zur allein dominierenden Nachfragegruppe am Frankfurter Büromarkt macht.

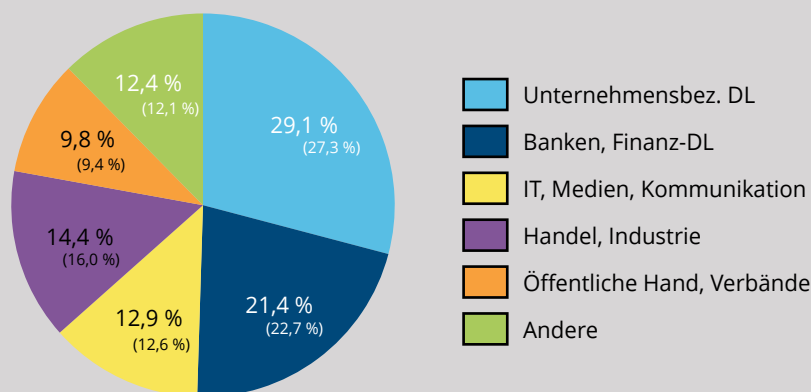
Die Bürobeschäftigtenstruktur wird 2019 mit der Dienstleistungsbranche und dem Finanzsektor von zwei Gruppen dominiert. Gut ein Viertel der Bürobeschäftigten bzw. rd. 97.300 Personen können dem Dienstleistungssektor zugeordnet werden, zu der u. a. Berater, Wirtschaftsprüfer oder Kanzleien zählen. Weitere knapp 23 % sind im Finanzsektor tätig. Die Medienbranche und das Produzierende Gewerbe kommen auf einen Anteil von jeweils rd. 13 %, während die übrigen Sektoren mit Ausnahme der öffentlichen Verwaltung (9 %) die 10 %-Marke deutlich unterschreiten.

Bis 2029 sind keine wesentlichen Verschiebungen der Branchenanteile erkennbar. Bis auf die Handels- und Industriebranche wird für alle Branchen ein (leichter) Beschäftigtenzuwachs prognostiziert. Der größte Zuwachs wird der Dienstleistungsbranche zugeschrieben, die ihren Anteil an den Gesamtbürobeschäftigten von 27,3 % auf 29,1 % deutlich ausbauen kann.

Dagegen wird für den Banken- und Finanzdienstleistungssektor ein Anteilsrückgang von 22,7 % auf 21,4 % erwartet. Insbesondere personelle Umstrukturierungen im Bankensektor sind hierfür verantwortlich. Für die anderen Branchen bleibt der Anteil konstant.

Abb. 1.15 Bürobeschäftigtenentwicklung nach Branchen

Frankfurt, 2029 Prognose, 2019 in Klammern



Quelle: RIWIS; Datenstand: jeweils zum Jahresende, Herbstprognose 2019



Dienst-
leistungs- und
Finanzsektor
dominieren

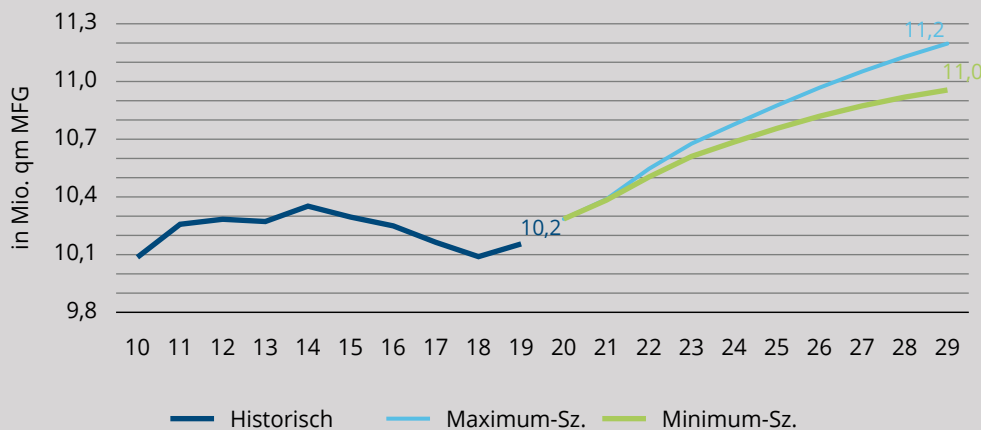
» Bis 2029 werden rd. **393.400 Bürobeschäftigte** prognostiziert. Im Vergleich mit 2019 entspricht dies einem Wachstum um rd. 24.500 Personen.

» Szenarioanalyse Büroflächenbestand/-angebot

Der Zahl der Bürobeschäftigten und damit der Büroflächennachfrage steht ein bestimmtes Büroflächenangebot gegenüber. Die Entwicklungskorridore dieses zukünftigen Flächenangebots werden nachfolgend mittels zweier Szenarien – einem Minimum- und einem Maximum-Szenario – zur zukünftigen Entwicklung des Büroflächenbestands abgebildet. Berücksichtigt wird hierbei eine entsprechend negative bzw. positive Ausprägung der oben genannten Variablen, insbesondere der zukünftigen Bautätigkeit. Die beiden Szenarioprognosen beruhen somit primär auf erwarteten Fertigstellungen im Neubau (Neuzugängen) der Jahre 2020 bis 2029. Büroflächenabgänge aufgrund von Umnutzungen oder Abrissen, denen in der Vergangenheit eine bedeutende Rolle auf dem Frankfurter Büromarkt zukam, werden bezogen auf die Neuzugänge anteilig bzw. mittels Quoten berücksichtigt. Die Angebotsentwicklung im Segment Bürohochhaus wird in Kapitel 2.3 separat behandelt.

Abb. 1.16 Szenarioanalyse Büroflächenbestand

Frankfurt, 2010-2029, ab 2020 Prognose



Quelle: eigene Berechnung; Datenstand: Ende 2019, Herbstprognose 2019



Keines der
beiden
Szenarien
erwartet eine
negative
Bestands-
entwicklung

In keinem der beiden dargestellten Szenarien wird bis 2029 eine erneute negative Angebots- bzw. Bestandsentwicklung – wie zuletzt in den Jahren 2015 bis 2018 – erwartet. Dies liegt zum einen in einer erwarteten Zunahme der Bautätigkeit und zum anderen in einem begrenzten Angebot an umnutzungsrelevanten Objekten sowie umnutzungsgeeigneten Standorten begründet. Die Differenz zwischen dem Flächenbestand im Minimum- und Maximum-Szenario im Jahr 2029 liegt bei rd. 242.000 qm MFG. Gegenüber 2019 wird im Minimum-Szenario ein Anstieg des Bestands um rd. 800.000 qm MFG, im Maximum-Szenario um gut 1,0 Mio. qm MFG erwartet. Sowohl im Minimum- als auch im Maximum-Szenario wird bis zum Jahr 2021 eine Zunahme des Bestands um rd. 230.000 qm MFG angenommen. Dieses Fertigstellungsvolumen ist aufgrund der darin enthaltenen bereits in Bau befindlichen Projekte oder Projektierungen mit hohem Vermietungsstand und damit hoher Realisierungswahrscheinlichkeit bereits relativ gesichert.

Im *Maximum-Szenario* wird, resultierend aus einer konjunkturstarken Phase, eine Zunahme des Büroflächenbestands bis 2029 auf 11,2 Mio. qm MFG unterstellt. Hierbei fließen nahezu alle bekannten Projektierungen vollumfänglich in das Szenario ein, wobei mittel- bis langfristig zusätzlich ein Abgleich der Nettozugänge mit dem langfristigen Durchschnitt erfolgt. Unter anderem werden folgende Annahmen getroffen: Die Unternehmen expandieren aufgrund steigender Gewinne und stellen neue Mitarbeiter ein. Diese Expansion spiegelt sich in einem erhöhten Büroflächenbedarf wider. Vor dem Hintergrund des "War for Talents" zwischen den Unternehmen trifft das neu entstehende Büroflächenangebot auf eine entsprechende Nachfrage. Eine erhöhte spekulative Bautätigkeit wird nicht gesehen.

Im *Minimum-Szenario* wird infolge einer abgeschwächten wirtschaftlichen Entwicklung von einer zurückhaltenden Bautätigkeit und damit einer moderaten Zunahme des Büroflächenbestands ausgegangen. Darüber hinaus beeinflussen auch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft aufgrund voller Auftragsbücher in Kombination mit Personalmangel die Bautätigkeit negativ. So wird ab dem Jahr 2022 mit einem kontinuierlichen Rückgang der Neuzugänge gerechnet. In diesem Szenario summiert sich der Büroflächenbestand zum Prognoseende demnach auf rd. 11,0 Mio. qm MFG. Die zunehmende Branchendiversifikation sowie die internationale Nutzerstruktur auf dem Frankfurter Büromarkt wirken einer schwächer aus-

fallenden Bestandsentwicklung im Minimum-Szenario entgegen bzw. wirken sich positiv auf die Nachfrage und damit in Teilen auch auf die Neubautätigkeit aus.

- » **Maximum-Szenario:** Büroflächenbestand steigt bis 2029 auf rd. **11,2 Mio. qm MFG** an. Unter Berücksichtigung von Umnutzungen und Abrissen von Büroflächen entspricht dies einem Anstieg um rd. **1,04 Mio. qm MFG**.
- » **Minimum-Szenario:** Büroflächenbestand steigt bis 2029 auf rd. **11,0 Mio. qm MFG** an. Unter Berücksichtigung von Umnutzungen und Abrissen von Büroflächen entspricht dies einem Anstieg um rd. **800.000 qm MFG**.
- » **Differenz** in der Bestandsentwicklung bis 2029 von rd. **241.000 qm MFG** zwischen Maximum- und Minimum-Szenario.

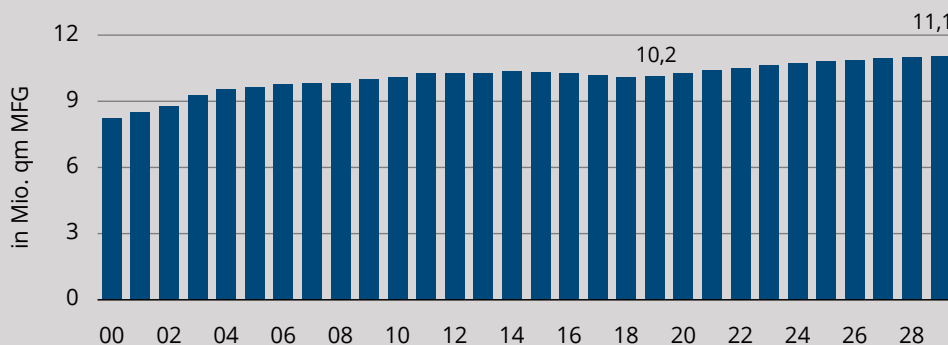
» Prognose Büroflächenbestand

Gemäß der obigen Szenarioanalyse liegt die Spannbreite des Büroflächenbestands im Jahr 2029 zwischen 11,0 und 11,2 Mio. qm MFG. Im Vergleich mit 2019 wird somit bis 2029 ein Anstieg des Flächenbestandes zwischen 800.000 qm MFG und 1,04 Mio. qm MFG erwartet.

Gemäß Prognose wird ein Büroflächenbestand von rd. 11,1 Mio. qm MFG im Jahr 2029 erwartet. Die Bestandsprognose findet sich somit im mittleren Bereich des durch die Szenarioanalyse ermittelten Korridors wider. Die prognostizierte Bestandsentwicklung korrespondiert mit einer jährlichen Wachstumsrate von 0,9 % und liegt damit deutlich über jener Wachstumsrate der zurückliegenden zehn Jahre von 0,1 % p. a. In absoluten Zahlen wird demnach ein zukünftiger Flächenzuwachs von rd. 895.000 qm MFG (+ 8,8 %) erwartet. Insbesondere in den Jahren 2020 bis 2024 wird hierbei mit Fertigstellungen von durchschnittlich rd. 166.300 qm MFG p. a. von einer verstärkten Bautätigkeit und damit einem deutlichen Anstieg des Büroflächenbestands ausgegangen. Die Realisierung von Großprojekten in diesem Zeitraum wie jene des Tower One im Europaviertel, der beiden Bürotürme des Four im Bankenviertel oder des Deko-Neubaus in Niederrad trägt hierzu u. a. bei.

Abb. 1.17 Prognose Büroflächenbestand

Frankfurt, 2000-2029, ab 2020 Prognose



Quelle: RIWIS, eigene Berechnung; Datenstand: Ende 2019, Herbstprognose 2019

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass der Höhepunkt der registrierten Umnutzungen in Frankfurt überschritten ist und das Volumen an Umnutzungen bzw. Büroflächenabgängen in Summe zurückgehen wird, auch da das Angebot an umnutzungsgerechten Büroflächen bzw. Standorten limitiert ist. Darüber hinaus ist auch auf Seiten der Nachfrage von einer Abschwächung auszugehen, was insbesondere für die (Um-)Nutzung Hotel zutrifft. So wird nicht erwartet, dass sich die erhöhte Bautätigkeit der letzten Jahre im Hotelsegment auch zukünftig in gleichem Maße fortsetzen wird.

>> Leerstandsprognose

Ende 2019 summiert sich das Volumen leerstehender Büroflächen in Frankfurt auf 660.000 qm MFG. Mit einer Leerstandsrate von 6,5 % entspricht dies, mit Ausnahme der Jahre um die Jahrtausendwende, dem niedrigsten Leerstandsniveau der letzten 20 Jahre. Seit 2010 ist somit ein anhaltender Leerstandsabbau zu beobachten, welcher mit steigenden Flächenumsätzen und einer moderaten Bautätigkeit mit geringem spekulativen Anteil einhergeht. Außerdem beeinflussten hohe Umnutzungsvolumina bzw. in der Folge Büroflächenabgänge den Leerstandsabbau stark.

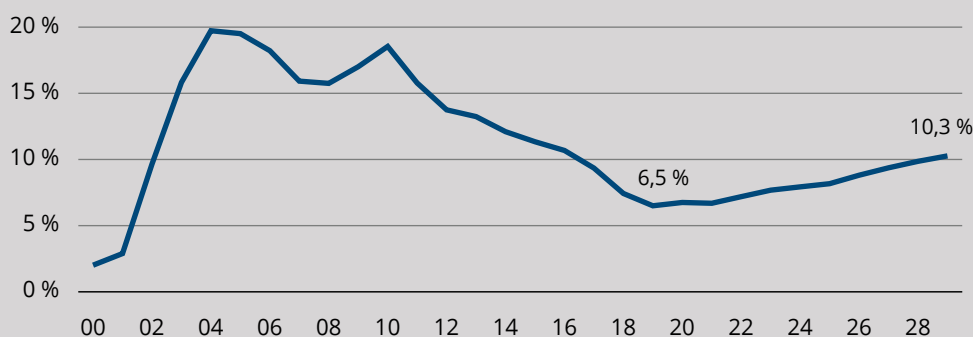
Bereits ab dem Jahr 2020 wird gemäß Prognose eine Umkehr dieses Trends erwartet, der sich bis 2029 kontinuierlich fortsetzen wird. Während in den ersten Prognosejahren nur ein moderater Leerstandsaufbau auf 7,9 % bzw. rd. 850.000 qm MFG in 2024 erwartet wird, wird für die zweite Hälfte des Prognosezeitraums eine Erhöhung des Leerstandes auf 1,17 Mio. qm MFG (10,3 %) prognostiziert. Insbesondere eine Zunahme der Bautätigkeit mit in der Folge deutlich höheren Fertigstellungsvolumina sowie ein rückläufiges Flächenvolumen an Umnutzungen dürften hierfür – eine stabile Flächennachfrage unterstellt – ausschlaggebend sein. Ein Anstieg des Leerstands wie in der Hochphase in den Jahren 2004/05 auf ein Niveau von knapp 20 % wird jedoch auch mittel- bis langfristig nicht erwartet. Auch da gemäß Prognose eine positive Bürobeschäftigtenentwicklung sowie kein wesentlicher Anstieg der spekulativen Bautätigkeit erwartet wird.



Kein weiterer
Leerstands-
abbau
erwartet

Abb. 1.18 Leerstandsrate

Frankfurt, 2000-2029, ab 2020 Prognose



Quelle: RIWIS, eigene Berechnung; Datenstand: jeweils zum Jahresende, Herbstprognose 2019

>> Mietentwicklung

Die *Spitzenmiete* in Frankfurt liegt Ende 2019 bei 41,00 Euro/qm MFG. Damit war seit 2013 mit 33,00 Euro/qm MFG ein deutlicher Anstieg des Spitzenmietniveaus zu beobachten. Gemäß Prognose wird sich dieses starke Mietwachstum der letzten Jahre zukünftig nicht weiter fortsetzen, wenngleich die Spitzenmiete bis 2025 auf einem hohen Niveau knapp oberhalb der 41,00 Euro/qm MFG-Marke weitestgehend verharret. Erst für die darauffolgenden Jahre ist ein leichter Rückgang der Spitzenmiete auf 39,50 Euro/qm MFG in 2029 prognostiziert. Das über den gesamten Prognosezeitraum insgesamt hohe Spitzenmietniveau spiegelt die hohe Nachfrage nach modernen Büroflächen in zentraler Lage wider, welcher u. a. mit einer verstärkten Bautätigkeit angemessen Rechnung getragen wird. Auch der Wettbewerb zwischen den Unternehmen um die besten Talente, welcher sich auch in einem modernen zeitgemäßen Flächenstandard in guter Lage widerspiegelt, beeinflusst diese Entwicklung.

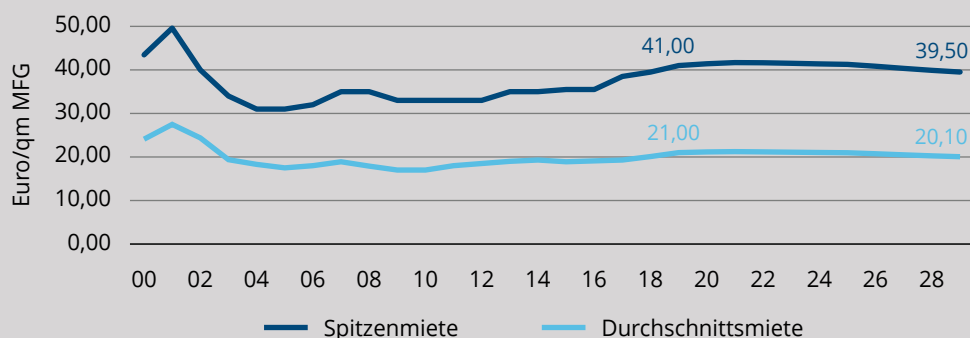
Der prognostizierte Leerstandsanstieg wird sich gemäß Prognose auf die Spitzenmietentwicklung nicht negativ auswirken. Es wird davon ausgegangen, dass der Leerstandsabbau insbesondere Gebäude älteren Baujahrs betreffen wird. Eine erhöhte spekulative Bautätigkeit im Neubau in zentraler Lage, welche die Spitzenmiete u. a. negativ beeinflussen kann, wird nicht gesehen. Die *Durchschnittsmiete* entwickelte sich analog zur Spitzenmiete und liegt Ende 2019 bei 21,00 Euro/qm MFG. Bis zum Ende des Prognosezeitraums wird eine weitestgehend stabile Entwicklung der Durchschnittsmiete mit leicht fallender Tendenz ab dem Jahr 2026 auf 20,10 Euro/qm MFG in 2029 erwartet. Der leichte Rückgang ab 2026 geht mit einem Leerstandsanstieg bzw. einem erhöhten Flächenangebot einher. Eine stete Neubaufächenzufuhr bei gleichzeitig stabiler Nachfrage führt gemäß Prognose zu einer Durchschnittsmiete auf einem, im Vergleich mit dem Zeitverlauf, hohen Niveau.



Mieten
auch zukünftig
auf hohem
Niveau

Abb. 1.19 Mietentwicklung

Frankfurt, 2000-2029, ab 2020 Prognose



Quelle: RIWIS, eigene Berechnung; Datenstand: jeweils zum Jahresende, Herbstprognose 2019

>> Flächenumsatz

Im Mittel der letzten zehn bzw. 20 Jahre betrug der Flächenumsatz 465.000 qm MFG p. a. bzw. 460.000 qm MFG p. a. Die Spitzenwerte der letzten 20 Jahre lagen bei rd. 697.000 qm MFG umgesetzter Bürofläche in 2000 und 624.000 qm MFG in 2017. Im Minimum wurde ein Flächenumsatz von 333.000 qm MFG (2009) registriert. Mittel- bis langfristige Prognosen für den Flächenumsatz existieren nicht. Ausgehend von diesen Werten sowie auf einer positiven gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, einem Wachstum der Bürobeschäftigtenzahl und einer Zunahme des Büroflächenbestands wird bis 2029 der jährliche Flächenumsatz auf ein Volumen von durchschnittlich rd. 450.000 bis 500.000 qm MFG p. a. geschätzt.

1.3 Exkurs: Experteninterviews zur (zukünftigen) Büromarktentwicklung

Zur (zukünftigen) Entwicklung des Frankfurter Büromarkts wurden insgesamt zehn Experteninterviews mit einer Vielzahl von zentralen Akteuren der Immobilienbranche, teilweise mit unmittelbarem Bezug zu aktuellen Büroprojekten, geführt. Ziel der Interviews war es, die Sichtweise und Erwartungen von Immobilien-Experten an die Stadtentwicklung herauszuarbeiten, um die zukünftige Nachfrage besser abschätzen und mögliche Handlungsempfehlungen ableiten zu können. So kann die reine, quantitative Datenauswertung durch qualifizierte Aussagen gestützt und ergänzt werden.

Die Auswahl möglicher Experten sowie der Leitfragen erfolgte in Abstimmung mit dem Auftraggeber. Ziel war es, ein möglichst breites Spektrum unterschiedlicher Perspektiven auf den Büromarkt Frankfurt darzustellen. Bei den Experten handelte es sich u. a. um Projektentwickler, Finanzierer und Investoren. Insgesamt wurden 22 Unternehmensvertreter angeschrieben. Die Zahl der erfolgten Experteninterviews beträgt 10. Im Detail waren folgende Unternehmen bzw. deren Vertreter an der Befragung beteiligt:

Tab. 1.3 Experteninterviews

alphabetisch sortiert, Zeitraum Nov. 2019 bis Jan. 2020

Firma	Interviewpartner	Gruppe
Aberdeen Asset Management	Stephan Schanz Dirk Schwindling	Investoren
CA Immo	Matthias Winkelhardt Markus Diekow	Investoren
CG Gruppe	Markus Selinger	Projektentwickler
Deka Immobilien	Andreas Wellstein Nikola Stephan	Bank
GEG	Dirk Hasselbring	Investoren
Groß & Partner	Nikolaus Bieber Karolina Thoben	Projektentwickler
IHK	Sebastian Trippen Frau Engelhardt	Kammervertreter
OFB Projektentwicklung	Dr. Kevin Meyer	Projektentwickler
Red Square Real Estate	David Tschörner Gerald Tschörner	Projektentwickler
TLG Immobilien AG	Alexander Weißflog Felix Bethmann	Projektentwickler

Um eine strukturierte Auswertung der Interviews vornehmen zu können, wurden die Gespräche ausgewertet und die Antworten kategorisiert. Gegensätzliche Einschätzungen zu bestimmten Themenfeldern waren daher möglich und explizit gewünscht und wurden in der Auswertung *kursiv* markiert. Zu beachten ist, dass nicht alle Fragen von allen Experten beantwortet werden konnten oder wollten. Folgende fünf Themenblöcke wurden in den rd. einstündigen Experteninterviews diskutiert¹:

1. Die (räumliche) Entwicklung des Büromarkts Frankfurt
2. Die Digitalisierung und ihre Auswirkungen auf den Büromarkt
3. Co-Working-Flächen und ihre Auswirkungen auf den Büromarkt
4. Trends am Büromarkt hinsichtlich der Nachfrage und zukünftigen Projektentwicklungen
5. Der Frankfurter Büromarkt hinsichtlich seiner regionalen, nationalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit

¹ Die Leitfragen des Interviews sind dem Anhang beigelegt

» Einordnung der Ergebnisse

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Experteninterviews zusammengefasst und in die Aussagen der quantitativen Analyse eingeordnet. Grundsätzlich waren sich viele Experten, unabhängig von ihrer Branche, bei vielen Fragen einig. Dies betrifft u. a. die räumliche Entwicklung des Büromarkts mit seinen Schwerpunkten oder die Bedeutung von Co-Working-Flächen. Außerdem wurde eine Fülle an Anforderungen an moderne Büroflächen herausgearbeitet, insbesondere unter dem Aspekt der zunehmenden Digitalisierung. Unterschiedliche Meinungen traten insbesondere bei der Bedeutung des Frankfurter Umlands auf, sowie bei der Frage nach der internationalen Wettbewerbsfähigkeit Frankfurts.



"Der Büro-
markt boomt"

1. Die (räumliche) Entwicklung des Büromarkts Frankfurt

Zu Beginn der Interviews stand die Entwicklung des Büromarkts Frankfurt im Mittelpunkt. Die Experten bestätigten in den Interviews die allgemein gute Nachfrageentwicklung des Frankfurter Büromarkts. Die Leerstandsrate sinke, gleichzeitig werden Großgesuche immer weniger und die Suche nach Ankermietern daher schwieriger. Viele Unternehmen investieren eher in Qualität. Zukünftig gehen die meisten Experten davon aus, dass aufgrund mangelnder Grundstücke kein großer Flächenzuwachs mehr zu erwarten sei. Es wird langfristig von einer Angebotsverknappung durch sinkende Fertigstellungsvolumina ausgegangen. Insbesondere angesichts einer gut gefüllten Fertigstellungspipeline ist die Meinung aus Autorensicht überraschend. Gleichzeitig gehen einige Experten davon aus, dass die Nachfrage aus dem Bankensektor leicht zurückgehen werde.

Neben den klassischen Bürolagen im Bankenviertel und möglichen Nachverdichtungspotenzialen rd. um die Mainzer Landstraße, sehen die Experten zukünftig eine größere Nachfrage im Ostend. Der Neubau der EZB wird als Initialzündung für das Ostend gesehen. Weitere Potenziale werden mit dem Quartier Gateway Gardens am Flughafen und teilweise in Niederrad gesehen. Im Europaviertel, wo aktuell eine hohe Nachfrage herrsche, werden zukünftig kaum mehr Potenzialflächen zur Verfügung stehen.

Ausnahmslos alle Experten betonten, dass bei zukünftigen Bürostandorten die Verkehrsanbindung, insbesondere die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, eine Grundvoraussetzung darstellen wird. Die kürzlich eröffnete S-Bahnstation Gateway Gardens wird daher von den Experten als wichtiger Entwicklungsanstoß gesehen, welcher den Büroteilraum Flughafen zukünftig noch stärker in den Fokus von Investoren rutschen lassen werde.

Einigkeit herrschte auch darüber, dass sowohl dezentrale und schlecht angebundene Büromärkte als auch monostrukturell geprägte Teilräume kaum mehr eine Rolle spielen würden. Die Anforderungen an das Arbeitsumfeld haben sich geändert, der Trend geht hin zu durchmischten Quartieren mit hoher Urbanität. Die Quartiersentwicklung Niederrads zum Lyoner Quartier wird daher von den meisten Experten positiv gesehen, galt Niederrad zuletzt doch noch als "No-Go". Allerdings bemängeln viele Experten den großen Anteil an Micro-Apartments, der in den letzten Jahren im Quartier entstanden ist.

Dezentrale Teilmärkte spielen für den Büromarkt Frankfurt heute eine eher untergeordnete Rolle, so die Meinung vieler Experten. Nur leicht periphere, jedoch gut angebundene Standorte, würden sich dagegen gut entwickeln. Als Hot Spots des Frankfurter Umlands werden Eschborn und Offenbach-Kaiserlei identifiziert. Die beiden Standorte werden nach Meinung der meisten Experten aufgrund ihrer Nähe zu Frankfurt und der guten Verkehrsanbindung zukünftig an Bedeutung gewinnen. Die Vordertaunusgemeinden (Kronberg, Oberursel, Bad



Urbanität,
Durch-
mischung,
und ÖPNV-
Anbindung als
wichtige
Standorteigen-
schaften

Homburg) entwickeln sich aus Sicht vieler Experten eher rückläufig, ebenso Dreieich, Langen und Neu-Isenburg. Der Bau der Regionaltangente West wird für die Standorte Neu-Isenburg und Bad Homburg entscheidend sein. Dies spiegelt in Teilen auch die Auswertung der Autoren wider, die neben Eschborn und Offenbach-Kaiserlei auch Neu-Isenburg und Bad Homburg als bedeutende regionale Bürozentren einstufen.

- » Der Büromarkt boomt, zukünftig wird aber mit einer Angebotsverknappung gerechnet.
- » Zukünftige Entwicklungsvoraussetzungen sind eine gute ÖPNV-Anbindung und größere Durchmischung bis hin zur Quartiersentwicklung.
- » Hot Spots in Frankfurt sind neben dem Bankenviertel das Ostend, Gateway Gardens und teilweise Niederrad (Lyoner Quartier).
- » Eschborn und Offenbach-Kaiserlei als Hot Spots im Umland.



Eschborn und
Offenbach-
Kaiserlei als
Hot Spots im
Umland

2. Die Digitalisierung und ihre Auswirkungen auf den Büromarkt

Der nachfolgende Themenblock beschäftigte sich mit der Digitalisierung und ihren Auswirkungen auf den Büromarkt (vgl. auch Kapitel 7.1). Die meisten Experten sind der Meinung, dass die Verschiebungen in der Finanzdienstleistungsbranche und der Stellenabbau im Bankensektor durch die Entwicklung der Finanztechnologie (FinTech) nahezu kompensiert werde. Ein zusätzlicher Impuls wird jedoch nicht erwartet. Auch wenn Frankfurt nach Ansicht einiger Experten als "Bankenhauptstadt" grundsätzlich einen Standortvorteil bei der Ansiedlung von FinTech-Unternehmen haben sollte, gelingt es Frankfurt bislang nicht, sich als Zentrum der FinTech-Branche zu etablieren. Viele dieser Unternehmen, meist Startups, siedeln sich bisher eher in Berlin an.

In manchen Interviews wurden in diesem Zusammenhang auch die Themen Nachhaltigkeit, Zertifizierungen und flexible Bürostrukturen angesprochen. Die Aussagen hierzu werden in Punkt 4 (Trends am Büromarkt) detailliert dargestellt.

- » Die Entwicklung der Finanztechnologie kompensiert den Stellenabbau im Bankensektor.
- » Frankfurt ist zwar Finanzzentrum, aber nicht Zentrum der FinTech-Branche.



"Berlin als
Deutschlands
FinTech-Stand-
ort"

3. Co-Working-Flächen und ihre Auswirkungen auf den Büromarkt

Anschließend lag der Diskussionsfokus auf Co-Working-Flächen und ihre Auswirkungen auf den Büromarkt (vgl. auch Kapitel 7.2). Nahezu alle Experten, unabhängig von ihrer Branche, bestätigten die zuletzt stark angestiegene Nachfrage nach Co-Working-Flächen. Dabei handele es sich, im Gegensatz zu den Businesscentern, die es bereits früher gab und die primär den Zweck der Adressbildung erfüllten, um flexible Büroflächen, die für eine relativ kurze Zeitdauer gemietet werden können. Zuletzt habe sich vor allem durch WeWork ein Trend etabliert, der besonders in den A-Städten eine große Rolle spielt. Berlin ist dabei unangefochten an der Spitze. In Frankfurt werde die Nachfrage nach Co-Working-Flächen so lange existent bleiben, wie Flächenknappheit vorherrscht, so die Meinung vieler Experten.

Neben der Präsenz von Co-Working-Flächen wurde auch deren Einfluss auf den Büromarkt diskutiert. Einigkeit herrschte darin, dass es besonders ab einem bestimmten Projektvolu-

men, wie beispielsweise in Bürotürmen, durchaus sinnvoll und notwendig sei, Co-Working-Flächen und reine Büroflächen als Mischnutzung anzubieten. Generell solle ein Anteil von 10-12 % pro (Groß-)Objekt allerdings nicht überschritten werden, um ein nachhaltiges Produkt darstellen zu können. Viele Experten betonten, dass der Bedarf mittel- und langfristig nicht steigen werde und es daher eher ein "Nischenprodukt" bleiben werde.

Die Projektentwickler unter den Experten wurden zudem nach ihrer Absicht gefragt, selbst Co-Working-Flächen zu betreiben. Dies wurde grundsätzlich verneint. Als Grund wurden zu hohe Kosten genannt. An dieser Stelle wurde oft das Problem der Intransparenz des Co-Working-Marktes angesprochen, das mit dem eigenen Betrieb allerdings relativiert werden könne.

- » Mischnutzung von reinen Büroflächen und 10-12 % Co-Working-Flächen gerade bei großen Projektvolumina nachgefragt.
- » Größte Nachfrage nach Co-Working-Flächen in Berlin, nicht in Frankfurt.
- » Nachfrage Co-Working-Flächen wird nicht weiter ansteigen.

4. Trends am Büromarkt hinsichtlich der Nachfrage und zukünftigen Projektentwicklungen

Die Experten wurden weiterhin nach den Anforderungen moderner Büronutzer an Büroflächen gefragt. Hier wurde von allen Experten der Wandel vom Arbeitsplatz zum Erlebnisort erwähnt. Gerade junge Berufseinsteiger hätten heute andere Ansprüche an ihr Arbeits- und Büroumfeld. Vermieter seien daher heute nicht mehr nur reine Flächenanbieter, sondern Serviceanbieter. Dies fange bei Kommunikationszonen an und höre bei Postboxen auf.

Einigkeit herrschte bei den Experten darüber, dass Büroflächen heute flexibler genutzt werden. Besonders bei internationalen Unternehmen gehe der Trend momentan Richtung Großraumbüro und Desk-Sharing. Auch der Anspruch auf Homeoffice wurde von allen Experten als weiterer Trend genannt. Allerdings wurde in vielen Gesprächen länger diskutiert, ob diese Konzepte in Deutschland wirklich nachhaltig seien, würden sie doch vielleicht eher zu einer geringeren Effizienz und sozialer Unzufriedenheit führen. Darüber, inwiefern die Fläche pro Mitarbeiter durch diese modernen Flächenkonzepte zurückgehen werde, herrschte unter den Experten Uneinigkeit. Einige betonten, dass sich zwar die Fläche des Arbeitsplatzes an sich pro Kopf reduzieren wird, die Bruttofläche aber nur minimal zurückgehen werde, da Serviceflächen stark zunehmen werden. Dies bestätigt die Einschätzung der Studienautoren, die im Neubau aufgrund von Desk-Sharing-Konzepten und Homeoffice-Regelungen zwar einen Rückgang des Flächenverbrauchs sehen, gleichzeitig jedoch auch von einem erhöhten Bedarf an Allgemeinflächen mit hoher Aufenthaltsqualität (z. B. Ruhezonen, Cafébars) ausgehen.

Ein weiterer Punkt, der von nahezu allen Experten angesprochen wurde, war der "Greta-Effekt". Je jünger die Mitarbeiterstruktur sei, desto größer sei die Nachfrage nach Nachhaltigkeit. Es gelten neue ökologische Anforderungen, energetische Ansprüche und Klimaeffizienz spielten eine große Rolle. Auf den Punkt Zertifizierungen angesprochen, betonten einige Experten, dass dies besonders für Investoren eine große Rolle spiele.

Anschließend wurden die Experten explizit zum Thema Hochhäuser befragt, genauer über Entwicklungstrends sowie Erfolgs- und Risikofaktoren beim Bau von Bürohochhäusern. Zu den Erfolgsfaktoren wurde neben einem guten Standort, einem guten Schnitt und marktge-



Vermieter als
Service-
anbieter



"Greta-Effekt"

rechten Angebot auch die Chance genannt, bei hybrider Nutzung mehr "Leben in die Stadt" zu bringen. Auf das Thema Hybriddürme wird noch genauer eingegangen. Bei den Risikofaktoren wurde neben den höheren Kosten, dem größeren Aufwand, nachbarschaftsrechtlichen Schwierigkeiten und dem höheren Baurisiko auch ein großes Flächenvolumen genannt, das mit einem Schlag auf den Markt komme. Ein weiteres Risiko sei die Kommunikation innerhalb des Objekts, Etagen dürfen nicht autark sein.

Die Frage, ob Hybriddürme die Zukunft seien, wurde rege diskutiert. Zwar streue es das Risiko aus Investorensicht und die Nutzungsdurchmischung fördere die Lebendigkeit innerhalb des Raums, allerdings ist ein Nutzungsmix nicht in allen Varianten sinnvoll. Während die Mischung aus Wohnen und Hotel, wie Hotel und Büro durchaus funktionieren kann, wird ein Hybriddurm aus Büro und Wohnen, allein schon aufgrund der Erschließung, als äußerst schwierig in der Realisierung eingestuft. Auch die Mischung Büro und Einzelhandel wird von vielen Experten als nachhaltiges Konzept angesehen.

- » Wandel vom Arbeitsort zum Erlebnisort.
- » Vermieter sind heute nicht mehr nur Flächen- sondern Serviceanbieter.
- » "Greta Effekt" – höhere ökologische Anforderungen, größere Nachfrage nach Nachhaltigkeit, insbesondere junger Büronutzer.
- » Hybriddürme sind nicht mit jeder Nutzungsmischung sinnvoll.

5. Der Frankfurter Büromarkt hinsichtlich seiner regionalen, nationalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit

Die Experten wurden nach Ihrer Meinung zur Wettbewerbsfähigkeit Frankfurts bzw. den Vor- und Nachteilen Frankfurts gefragt. Bezogen auf das Umland herrscht Uneinigkeit unter den Experten. Die Standorte Offenbach-Kaiserlei und Eschborn wurden, aufgrund ihrer erhöhten Dynamik, als relevante Büromärkte genannt. Für viele Investoren spiele das Umland hingegen so gut wie keine Rolle mehr. Nicht nur sei es schwierig, internationale Investoren zu überzeugen, im Umland und nicht in der Kernstadt zu investieren. Auch die benötigte Markttransparenz sei im Umland deutlich weniger gegeben. Im Gegensatz dazu sehen viele Projektentwickler eine Nachfrage nach gut angebundenen Umlandgemeinden mit Quartierscharakter. Generell würden aber Firmenrepräsentanzen auch zukünftig immer noch in der Kernstadt angesiedelt und das operative Geschäft eher im Umland angesiedelt werden.

Im nationalen Vergleich mit den übrigen A-Städten wird von vielen Experten die hohe Transparenz, Internationalität, sehr gute Verkehrsanbindung und Nachhaltigkeit des Büromarkts Frankfurt in den Vordergrund gestellt. Während in Berlin zuletzt zwar die Mieten stärker gestiegen sind, verfügt der Büromarkt Frankfurt über mehr "hochwertig orientierte Kunden". Auch aus bautechnischer Sicht unterscheide sich Frankfurt stark von den anderen Märkten, die in ihren Möglichkeiten deutlich begrenzter seien. Eine ansprechende (Hochhaus-)Architektur wird als Wettbewerbsvorteil angeführt. Erwähnt wurde auch das im Vergleich mit den übrigen A-Märkten immer noch hohe Leerstands-niveau, während München, Berlin und Hamburg nahezu vollvermietet seien. Weiterhin wird auf eine geringe Standort-treue sowie auf die Abhängigkeit des Büromarkts von der Finanzbranche hingewiesen. Frankfurt fehle im Gegensatz zu München und Hamburg ein stärkerer Branchenmix. Dies bestätigt die Autorenmeinung nur in Teilen, die neben der Bankenbranche als eine der tra-



Hybriddürme
nicht mit jeder
Nutzungs-
mischung
sinnvoll



Frankfurter
Umland spielt
für Investoren
kaum
eine Rolle

genden Säulen der Büroflächennachfrage auch auf den Anstieg der Gruppe der unternehmensbezogenen Dienstleister hinweist.

Uneinigkeit herrschte auf die Frage nach der internationalen Wettbewerbsfähigkeit Frankfurts. Einige Experten waren der Meinung, Frankfurt sei als Finanzplatz, mit der Nähe zum Flughafen und als wichtiger Internetknoten im internationalen Vergleich gut aufgestellt. Andere betonten, dass Frankfurt beim Image und hinsichtlich weicher Standortfaktoren, wie beispielsweise dem kulturellen und sozialen Angebot, hinter Städten wie Paris oder Amsterdam abfallen würde. Für viele sei ein Vergleich mit Städten wie Paris, New York, London oder Madrid aber allein schon aufgrund des deutlich kleineren und überschaubaren Markts, schwierig. Einstimmig wurde jedoch die Polyzentralität des Rhein-Main-Gebiets als Standortvorteil erwähnt. Daher solle es eine wichtige Zukunftsfrage sein, die regionale Zusammenarbeit zu verstärken und den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in die Region auszubauen.

Einigkeit herrschte bei den Experten auf die Frage, inwiefern der Brexit Einfluss auf den Frankfurter Büromarkt hat oder haben wird. Alle waren der Meinung, dass die Auswirkungen äußerst überschaubar sind und auch zukünftig sein werden und es zu keinem Ansturm auf den Markt kommen werde, nicht zuletzt weil Frankfurt, im Gegensatz zu Paris und Amsterdam, weniger Akquise und Entgegenkommen bei möglichen Ansiedlungen betrieben bzw. gezeigt hätte.

- » Für Investoren spielt das Frankfurter Umland kaum eine Rolle.
- » Transparenz, Internationalität, Drehkreuzcharakter, Nachhaltigkeit als Haupteigenschaften des Büromarkts Frankfurt.
- » Büromarkt Frankfurt stark abhängig vom Finanzmarkt.
- » Unterschiedliche Meinungen bezüglich der internationalen Wettbewerbsfähigkeit.
- » Brexit wird keine bis wenige Auswirkungen auf den Büromarkt Frankfurt ausüben.



"Polyzentralität
Deutschlands
als Standort-
vorteil"



"Brexit ohne
Auswirkungen"

Teil 2

Die Sonderrolle der Bürohochhäuser

2.1 Standortanforderungen an Bürohochhäuser im Wandel

Nachfolgend werden die Neubauaktivitäten bezüglich des Gebäudetyps Bürohochhaus analysiert. Gemäß Absprache mit dem Auftraggeber werden Gebäude mit mindestens neun Geschossen oder 30 m Höhe als Bürohochhäuser definiert. Der Schwerpunkt der Analyse liegt auf der Angebotsseite, wobei neben der Bestandssituation die Fertigstellungen der vergangenen zehn Jahre, Planungen sowie die aktuelle Bauaktivität dargestellt werden. Zur Identifikation der wesentlichen Nachfragegruppen für diesen Produkttyp wird die Nutzerstruktur von Bürohochhäusern auf Basis der Auswertung von (Vor-)Vermietungen der letzten zehn Jahre dargestellt. Außerdem erfolgt eine Analyse der zukünftigen Angebots- und Nachfrageentwicklung im Bürohochhaus.

>> Bestand

Im Zuge der Bestandserhebung wurden insg. 310 Büroobjekte mit einer Höhe von über 30 m erfasst. Hiervon entfallen 19 Gebäude auf die Kategorie 30 – 45 m. In der nachfolgenden Tabelle werden die Flächen nach Baualter und Gebäudehöhen dargestellt. Es ist erkennbar, dass Hochhäuser erst ab den 1970er Jahren eine größere Bedeutung gewinnen. Objekte, die eine Höhe von 130 m und mehr erreichen, stammen v.a. aus den 1990er und 2010er Jahren.

310

Büroobjekte
mit einer
Gebäudehöhe
über 30 m

Tab. 2.1 Bestand Hochhäuser

Baujahr ca.	Gebäudehöhe			
	> 30 m	> 45 m	> 60 m	> 130 m
	qm BGF	qm BGF	qm BGF	qm BGF
2010er Jahre	274.150	12.900	169.050	581.450
2000er Jahre	561.450	244.800	301.250	103.800
1990er Jahre	437.900	99.000	256.400	440.150
1980er Jahre	276.400	29.900	141.100	163.500
1970er Jahre	186.550	166.800	312.000	152.000
1960er Jahre	162.450	86.200	88.900	0
1945 - 1959	134.550	47.850	0	0
1930 - 1945	9.900	0	0	0
1920er Jahre	0	0	0	0
1870 - 1918	40.400	0	0	0
unbekannt	19.900	0	0	0
Summe fertiggestellte Objekte	2.103.650	687.450	1.268.700	1.440.900
In Bau	65.050	37.000	117.300	52.000

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

>> Fertigstellungen

In den letzten zehn Jahren sind auf dem Büromarkt Frankfurt rd. 1,1 Mio. qm MFG durch Fertigstellungen im Neubau (Neuzugang) hinzugekommen. Rund 42 % bzw. 472.000 qm MFG dieses Flächenvolumens ist im Hochhaus – verteilt auf 14 Objekte – entstanden. Im Zeitverlauf ist insbesondere in den Jahren 2014 und 2019 eine verstärkte Bautätigkeit festzustellen. 2014 trug die Fertigstellung der neuen Zentrale der Europäischen Zentralbank im Frankfurter Ostend mit rd. 104.000 qm MFG wesentlich zu dem überdurchschnittlichen Ergebnis bei. 2019 wurden mit den Projekten Omniturm und Marienturm zwei Großprojekte mit jeweils über 45.000 qm MFG fertiggestellt. Gemessen an den letzten zehn Jahren wies

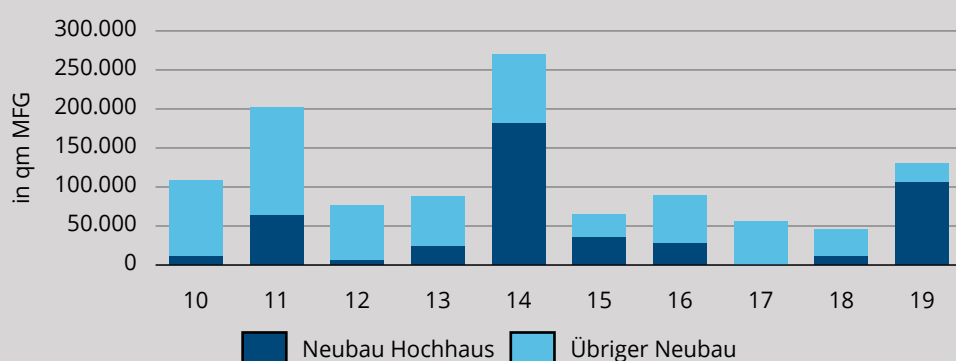
ein Bürohochhaus in Frankfurt eine Objektgröße von rd. 33.700 qm MFG auf. Pro Jahr wurden durchschnittlich 1,4 Hochhäuser fertiggestellt. Das größte Neubauprojekt im Betrachtungszeitraum stellt hierbei die EZB-Zentrale mit rd. 104.000 qm MFG dar. Als kleinstes Hochhaus fließt das Operation Center Winglet der Fraport AG am Flughafen mit einem Büroanteil von rd. 6.100 qm MFG in die Statistik ein.

42 %

der neuen
Bürofläche ist
seit 2010 in
Hochhäusern
entstanden

Abb. 2.1 Neubaufertigstellungen

Frankfurt, 2010-2019



Quelle: bulwiengesa; Datenstand Ende 2019

Sortiert man die Hochhäuser in Größenclustern von 30–45 m, 46–60 m und größer 60 m, so ist festzustellen, dass sich die Fertigstellungen seit 2010 auf die Cluster 30–45 m sowie größer 60 m verteilen. Hierbei dominieren klar Hochhäuser mit mind. 61 m Höhe: 10 der insgesamt 14 im Betrachtungszeitraum fertiggestellten Hochhäuser fallen in diese Größenklasse. Gemessen am aggregierten Hochhaus-Fertigungsvolumen seit 2010 entfällt auf sie ein Anteil von rd. 91 %. Die EZB-Zentrale im Ostend sowie der Tower 185 am Rande des Europaviertels stellen hierbei mit je rd. 185 m die höchsten Hochhäuser dar. Zu den kleineren Hochhäusern der letzten Jahre zählen der Hafenbogen im Westhafen sowie das bereits erwähnte Operation Center Winglet der Fraport AG am Flughafen mit jeweils gut 30 m Höhe.

Tab. 2.2 Die zehn höchsten Bürohochhäuser im Neubau in Frankfurt mit Fertigstellungsjahr 2010–2019

Name	Höhe (m)	Bürofläche (MFG)	Fertigstellungsjahr
Omniurm*	190	46.950 qm	2019
EZB Neubau	185	104.000 qm	2014
Tower 185 (Turm)	185	63.750 qm	2011
Taunusturm	170	56.900 qm	2014
Marienturm	155	45.450 qm	2019
St. Martin Tower & Wing	75	24.200 qm	2015
MainTor – Porta	70	20.700 qm	2014
T8	68	29.150 qm	2016
Alpha Rotex	68	24.200 qm	2013
MainTor – Panorama	64	12.000 qm	2015

Quelle: bulwiengesa; * Hybridturm

» Räumliche Verteilung der Fertigstellungen

Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung der Neubaufertigstellungen der letzten 10 Jahre wird sichtbar, dass im Bankenviertel das größte Fertigstellungsvolumen sowohl insgesamt als auch im Bürohochhaus registriert wurde. In Summe wurden im Bankenviertel rd. 190.400 qm MFG in Hochhäusern errichtet. Dies entspricht rd. 83 % des gesamten Neubauvolumens im Teilraum. Das Ostend belegt vor dem Europaviertel Platz 2. In beiden Teilräumen fließt jedoch jeweils nur eine einzige Fertigstellung in dieses Ranking ein: im Ostend die EZB-Zentrale und im Europaviertel der Tower 185. Hochhausfertigstellungen im Neubau wurden weiterhin in den Teilräumen Innenstadt, Flughafen, Bahnhofsviertel und City-West registriert. Die aggregierten Flächenvolumina der Jahre 2010 bis 2019 liegen hier zwischen rd. 24.000 und 33.000 qm MFG. Insgesamt wird der Schwerpunkt der Bautätigkeit im Hochhausbereich in den zentralen City-Lagen festgestellt, dies gilt insbesondere für Hochhäuser mit einer Höhe von mindestens 61 m und ist naturgemäß auch stark vom bestehenden Hochhausentwicklungsplan beeinflusst. In den peripheren Lagen ebenso wie im Westend wurde bezogen auf das Hochhaussegment in den letzten zehn Jahren keine Bautätigkeit registriert. Während im Westend weniger eine mangelnde Nachfrage als vielmehr die bestehende Gebäudestruktur eine verstärkte Neubautätigkeit im Hochhausbereich verhindert, kann in den peripheren Lagen die Nachfrage bzw. die Bereitschaft, die in Hochhäusern benötigte erhöhte Miete auf Nutzerseite zu zahlen, als gering eingeschätzt werden.

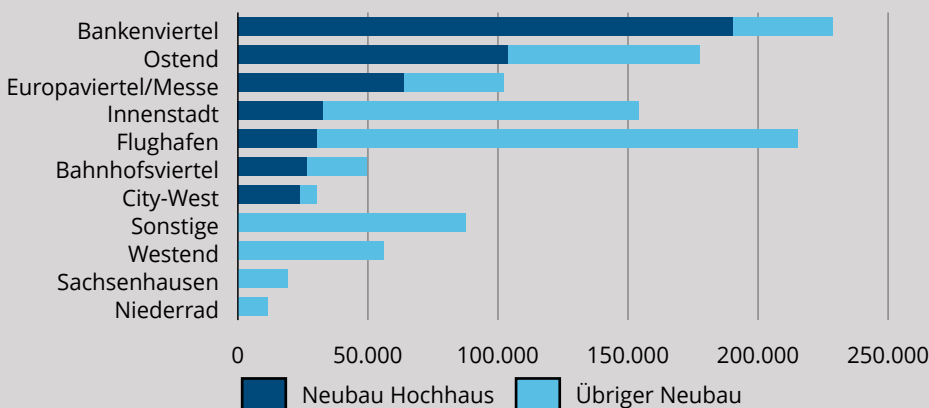
Aus den Bauaktivitäten der letzten Jahre lassen sich veränderte Standortanforderungen erkennen. So erfahren monostrukturierte, dezentrale Gebiete wie das Mertonviertel nur noch eine eingeschränkte Nachfrage. Stattdessen werden vermehrt urbane Quartiere mit einem Nutzungsmix nachgefragt, wie beispielsweise das Europaviertel. Auch in der Bürostadt Niederrad wird dieser Trend deutlich: Mit der Umwandlung zum gemischt genutzten Lyoner Quartier mit starkem Fokus auf Wohnen und in der Folge verbessertem Versorgungsangebot, werden auch hinsichtlich der Attraktivität als Bürostandort neue Impulse gesetzt. Zudem nimmt die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, insbesondere der Anschluss an die Schiene, weiter an Bedeutung zu. Hierzu tragen neben der aktuellen Klimaschutzdebatte auch die hohen Pendlerzahlen bzw. das in der Folge zunehmende Verkehrsaufkommen sowie eine stark angewachsene Einwohnerzahl bei.



Dezentrale,
monostruk-
turierte Teil-
räume verlieren
an Bedeutung

Abb. 2.2 Neubaufertigstellungen nach Teilräumen

Frankfurt, 2010-2019, in qm MFG



Quelle: bulwiengesa; Datenstand Ende 2019

>> Projekte in Bau

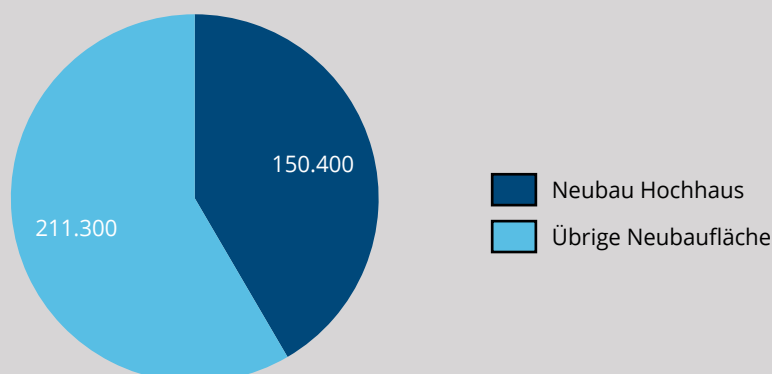
Ende 2019 sind in Frankfurt rd. 361.700 qm Neubaufäche im Bürosegment in Bau. Rund 42 % dieser Fläche verteilt sich auf sechs Hochhausprojekte. Die durchschnittliche Objektgröße der in Bau befindlichen Hochhäuser beträgt rd. 25.100 qm MFG und fällt damit kleiner aus als in der Vergangenheit. Die beiden – bezogen auf die Fläche – größten Projekte stellen hierbei der Hybridturm Tower One im Europaviertel mit rd. 43.300 qm MFG Bürofläche und der Winx-Turm mit rd. 36.500 qm MFG auf dem ehemaligen Degussa-Areal dar. Mit dem The Spin am Güterplatz fließt ein weiterer Hybridturm mit knapp 10.000 qm MFG Bürofläche mit in die Statistik der Bautätigkeit ein. In beiden genannten Hybridtürmen wird neben der Büronutzung auch eine Hotelnutzung realisiert.

6

Hochhäuser
aktuell in Bau

Abb. 2.3 Aktuelle Projekte in Bau

Frankfurt, 2019, in qm MFG



Quelle: bulwiengesa; Datenstand: Ende 2019

Betrachtet man die aktuelle Vermietungssituation der sechs in Bau befindlichen Hochhäuser, so ist gut ein Drittel der Bürofläche noch ohne Nutzer. Während drei Objekte vollständig vermietet sind, ist die Bürofläche der übrigen drei in Bau befindlichen Büroobjekte noch nahezu ohne Nutzer. Hierzu zählen die beiden Hybridtürme Tower One (Vermietungsstand 16 %) und The Spin sowie ein neunstöckiges Bürohaus in der City-West. Der Nutzungsmix in Hybridtürmen ermöglicht derzeit oftmals eine spekulative Entwicklung des Büroanteils, sofern für die zweite Hauptnutzung bereits ein Nutzer feststeht.

>>

Ein Drittel der gerade in Bau befindlichen Bürofläche in Hochhäusern ist aktuell noch ohne Nutzer

Tab. 2.3 Aktuell in Bau befindliche Hochhäuser im Neubau

Name	Höhe (m)	Bürofläche (MFG)	Leerstand (MFG)	Fertigstellung	Teilraum
Tower One	190	43.250 qm	36.350 qm	2021	Europaviertel/Messe
MainTor - Winx	110	36.500 qm	0 qm	2020	Bankenviertel
Tower - Zentrale DB	66	28.900 qm	0 qm	2020	Europaviertel/Messe
Paulus ^2	60	23.950 qm	0 qm	2021	Europaviertel/Messe
The Spin	128	9.800 qm	9.800 qm	2021	Europaviertel/Messe
Bürohaus Solmsstraße	35	8.000 qm	8.000 qm	2021	City-West

Quelle: bulwiengesa; Datenstand: Ende 2019

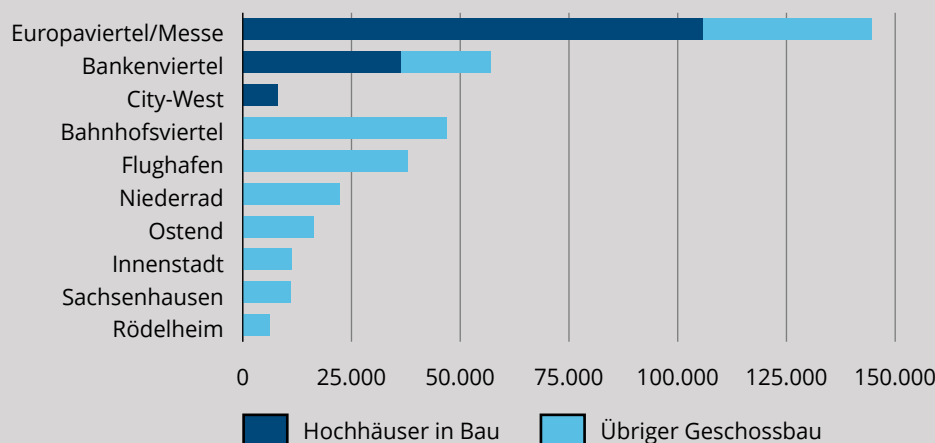
Der räumliche Schwerpunkt der Neubautätigkeit liegt Ende 2019 klar im Teilraum Europaviertel. Deutlich mehr als ein Drittel der gesamten aktuell in Bau befindlichen Büroflächen entsteht hier. Allein im Hochhaussegment entstehen dort bis 2021 rd. 105.900 qm MFG, verteilt auf die vier Projekte Tower One, den Tower der DB Zentrale, den FAZ-Neubau Paulus^Λ2 und das Projekt The Spin. Mit Ausnahme einiger weniger noch unbebauter Grundstücke ist die Entwicklung des Europaviertels mit der Fertigstellung dieser Projekte weitestgehend abgeschlossen, so dass zukünftig von einer Verschiebung des Schwerpunkts der Bautätigkeit auszugehen ist.



Europaviertel
derzeit mit
stärkster
Bautätigkeit

Abb. 2.4 In Bau befindliche Neubauprojekte nach Teilräumen

Frankfurt, 2019, in qm MFG



Darüber hinaus fällt auf, dass der Trend zu zentralen Lagen für Hochhäuser auch aktuell weiter anhält. So befinden sich mit Ausnahme des Neubaus in der Solmsstraße (City-West) alle aktuell in Bau befindlichen Hochhäuser in zentralen oder zentrumsnahen Teilräumen mit (perspektivisch) sehr guter bis guter ÖPNV-Anbindung. Die Bautätigkeit im Geschossbau (Gebäudehöhe kleiner 30 m) verteilt sich weitaus mehr über das Stadtgebiet, wobei auch hier periphere Lagen die Ausnahme bilden. Größtes derzeit in Bau befindliches Projekt im Geschossbau ist die Entwicklung Grand Central im Bahnhofsviertel für die Deutsche Bahn mit einer Bürofläche von rd. 43.700 qm MFG.

2.2 Nachfragestrukturen

>> Nachfragestruktur im Hochhaus

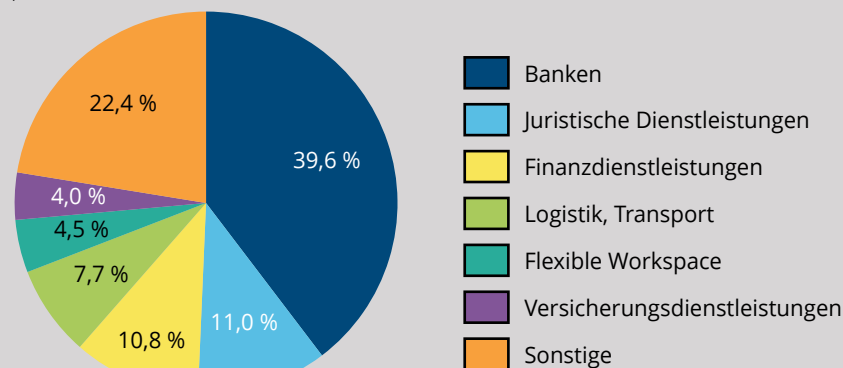
Nachdem im vorangegangenen Kapitel die Neubauaktivitäten bezüglich Bürohochhäuser erläutert wurden, wird im folgenden Kapitel verstärkt auf die Nachfragestruktur im Hochhaus eingegangen. Banken belegen in Frankfurt – gemessen an den für den Flächenumsatz relevanten Abschlüssen in Hochhäusern der letzten zehn Jahre – mit rd. 471.100 qm MFG den ersten Platz. Damit dominieren sie klar die Nachfrage, wobei nicht zuletzt der Baustart der neuen EZB-Zentrale mit rd. 104.000 qm MFG als Eigennutzung diese Summe stark beeinflusst. Weitere Eigennutzungen von Banken im Hochhaus wurden in den letzten zehn Jahren nicht registriert. Zu den großflächigen Anmietungen von Banken der letzten Jahre zählen u. a. die Voranmietung der Deka in Niederrad über 46.200 qm MFG oder die Anmietung der Commerzbank im ehemaligen Händlerzentrum der Dresdner Bank in der City-West über rd. 36.100 qm MFG. Nimmt man die Finanzbranche als Ganzes (inklusive Finanzdienstleister und Versicherungen), erhöht sich der Anteil des Finanzsektors auf über 50 % bezogen auf die seit 2010 registrierten Mietvertragsabschlüsse und Eigennutzungen.



Banken dominieren die Flächennachfrage in Bürohochhäusern

Abb. 2.5 Die Top Nutzer im Bürohochhaus

Frankfurt, Abschlüsse 2010-2019



Quelle: bulwiengesa; Datenstand Ende 2019

Platz zwei der Hochhausnutzer belegt die Gruppe der juristischen Dienstleister. Hierzu zählen insbesondere international tätige Großkanzleien. Mit lediglich einer registrierten Anmietung größer 10.000 qm MFG seit 2010 fallen die Flächengesuche jedoch erwartungsgemäß deutlich kleiner aus als in der Bankenlandschaft. So summiert sich ein Flächengesuch der juristischen Dienstleister im Hochhaus durchschnittlich auf knapp 3.000 qm MFG. Die größte Anmietung der letzten zehn Jahre tätigte die Kanzlei Allen & Overy mit gut 10.000 qm MFG im Neubauprojekt Four im Bankenviertel. Eigennutzungen wurden nicht registriert.

Mit einem Anteil von 7,7 % rangiert die Logistik- und Transportbranche auf Rang 4. Neben dem Flughafen mit dem Quartier Gateway Gardens und Nutzern wie DB Schenker oder Condor zeigt sich insbesondere die Deutsche Bahn als bedeutender Nachfrager im Hochhaussegment. Seit 2010 mietet das Transportunternehmen hier rd. 58.000 qm MFG an, was gemessen an der Gesamtsumme der Branche einem Anteil von rd. 64 % entspricht.

Das wohl überraschendste Ergebnis liefert die Gruppe der Flexible Workspace-Anbieter. Obwohl es sich bei Flexible Workspace um ein vergleichsweise junges Produkt handelt, für das seit ca. 2017 relevante Flächenumsätze registriert werden, belegt die Branche Platz 5 der Bürohochhausnutzer mit einem angemieteten Flächenvolumen seit 2010 von knapp über 50.000 qm MFG. Rund 90 % dieser Fläche wurden hierbei in den letzten drei Jahren ange-



Flexible Workspace als relevante Nachfrager im Hochhaussegment

mietet. Damit liegt die Gruppe der Flexible Workspace-Anbieter noch vor den Versicherungsdienstleistungen, die seit 2010 knapp 47.000 qm MFG angemietet haben.

» Vermietungsstrukturen

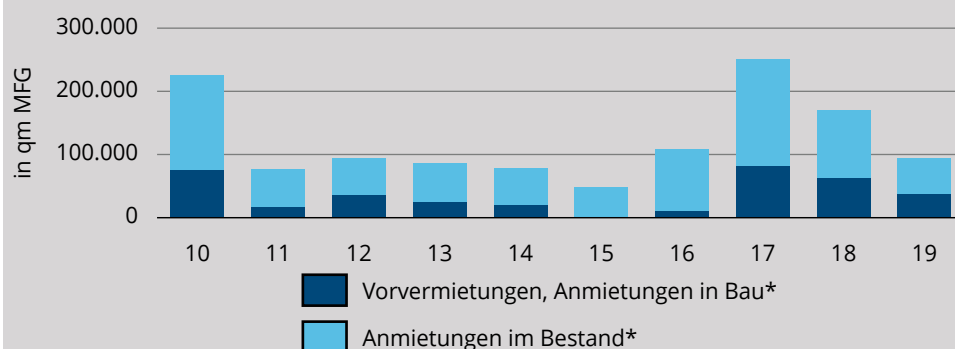
Nachfolgend werden die Vermietungsstrukturen im Hochhaus dargestellt, wobei Vorvermietungen im Fokus stehen. Mit Vorvermietungen sind Anmietungen in einer Projektentwicklung vor Baustart gemeint. Nachfolgend fließen auch Anmietungen während der Bauphase in diese Begrifflichkeit mit ein. Im Mittel der letzten zehn Jahre sind rd. 18 % des jährlichen Flächenumsatzes bzw. rd. 82.700 qm MFG p. a. auf Vorvermietungen zurückzuführen. Betrachtet man die Bürohochhäuser und deren Vermietungsstruktur, so beläuft sich der Anteil der Vorvermietungen in Hochhäusern auf durchschnittlich 8 % des jährlichen Gesamtumsatzes. Bezogen auf den allein im Hochhaus generierten Flächenumsatz fallen die Vorvermietungen mit einem im Mittel 30 %-igen Anteil deutlich stärker ins Gewicht. Dieser Wert unterstreicht die vorhandene Nachfrage nach modernen Büroflächen im Hochhaus und spiegelt gleichzeitig das vergleichsweise geringe Flächenangebot in diesem Gebäudetyp wider.

30 %

des in Hochhäusern generierten Flächenumsatzes besteht aus Vorvermietungen

Abb. 2.6 Flächenumsatz im Hochhaus

Frankfurt, 2010-2019



Quelle: bulwiengesa; Datenstand Ende 2019 * inkl. Eigennutzungen

In Summe wurden seit 2010 somit rd. 369.100 qm MFG in Hochhäusern vor Projektstart oder während der Bauphase angemietet. Mehr als die Hälfte dieses Flächenvolumens geht auf Abschlüsse größer 10.000 qm MFG zurück. Ein Drittel entfällt auf Mietflächen zwischen 5.000 bis 10.000 qm MFG. Lediglich ein Anteil von 13 % setzt sich aus Abschlüssen über maximal 5.000 qm MFG zusammen. Die Volumina der Vorvermietungen spiegeln somit insbesondere eine großflächige Nachfrage im Hochhaus wider, die aufgrund einer geringen spekulativen Bautätigkeit der letzten Jahre im Gegensatz zu kleinflächigeren Gesuchen kaum aus dem Bestand bedient werden kann.

369.000

qm MFG wurden seit 2010 im Hochhaussegment vorangemietet

Tab. 2.4 Ausgewählte Vorvermietungen im Hochhaus

Objekt	Mieter	Bürofläche MFG	Jahr	Branche
Leo	ING-DiBa	34.000 qm	2010	Banken, Finanz-DL
DB Tower	Deutsche Bahn	28.900 qm	2017	Handel, Industrie
Triton	Allianz Global Investors	28.800 qm	2010	Banken, Finanz-DL
Paulus^2	FAZ	24.000 qm	2018	IT, Medien, Telekom.
MainTor-Winx	Union Investment	20.500 qm	2014	Banken, Finanz-DL

Quelle: bulwiengesa

2.3 Zukünftiges Angebot

» Prognose

Zur Einschätzung der zukünftigen Entwicklungen im Bürohochhaussegment erfolgt eine Prognose der Fertigstellungen bzw. eine Analyse der Projektpipeline für die Jahre 2020 bis 2029. Die Projektpipeline speist sich aus Planungen, wobei das Fertigstellungsjahr auf Basis von entsprechenden Veröffentlichungen sowie auf Basis der Einschätzung der Autoren festgelegt wird. Der Realisierungswahrscheinlichkeit des einzelnen Projekts wird mittels eines Büroflächenfaktors Rechnung getragen (abhängig z. B. von Lage, Wettbewerbs- und Vermietungssituation steigt die Realisierungswahrscheinlichkeit an). Die Ergebnisse dieser Angebotsprognose werden in einem nächsten Schritt dem geschätzten zukünftigen Bedarf an Büroflächen im Hochhaus gegenübergestellt.

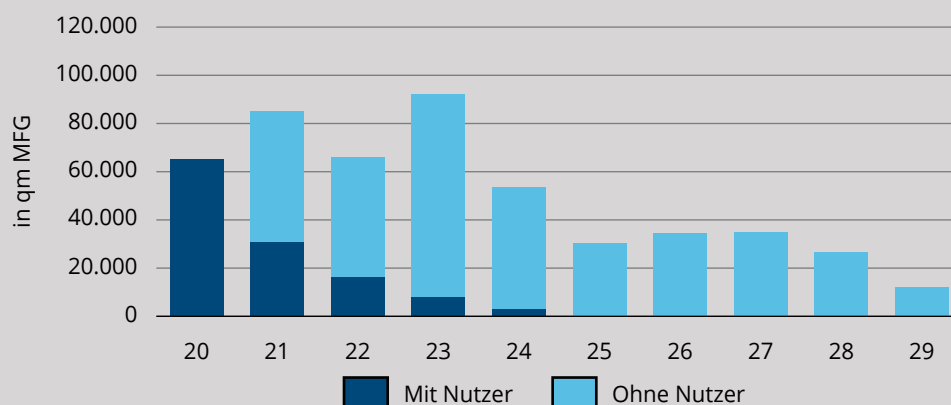
» Zukünftiges Angebot

Insgesamt befinden sich bis 2029 Bürohochhausprojektierungen mit einem Volumen von insgesamt rd. 500.200 qm MFG in der Pipeline. Sechs Projekte sind bereits in der Bauphase, die übrigen Entwicklungen weisen Ende 2019 noch einen Planungsstatus auf. Während für die Mehrheit der in der Pipeline befindlichen Projekte noch kein Nutzer gefunden ist, weisen sieben Projekte Vorvermietungsquoten von mindestens 20 % auf. Hierzu zählen auch vier der in Bau befindlichen Hochhäuser: Während die reinen Bürotürme Winx, DB Tower und Paulus² vollständig vermietet sind, weisen die Hybriddtürme Tower One und The Spin mit 16 % bzw. keiner Vorvermietung deutlich geringere Belegungsquoten der Büroflächen auf.

500.000
qm MFG bis
2029 in der
Hochhaus-
pipeline

Abb. 2.7 Prognose Hochhausfertigstellungen (Neubau)

Frankfurt, Prognose 2020-2029



Quelle: bulwiengesa

Gemäß Prognose wird somit bis 2029 ein Fertigstellungsvolumen von rd. 50.000 qm MFG p. a. im Hochhaus erwartet, wobei die Jahre 2020 bis 2024 eine deutlich stärkere Bautätigkeit aufweisen als die darauffolgenden Jahre. Der prognostizierte jährliche Neuzugang liegt damit auf ähnlichem Niveau wie jener der Jahre 2010 bis 2019 mit im Mittel rd. 47.200 qm MFG p. a. Für 2020 wird ein Fertigstellungsvolumen im Hochhausneubau von rd. 65.400 qm MFG erwartet, verteilt auf die beiden Projekte Winx und DB Tower. Das Winx stellt den letzten Bauabschnitt des Maintor-Quartiers da und wird vollständig von Union Investment belegt. Der DB Tower im Europaviertel ist langfristig zu 100 % an die Deutsche Bahn vermietet. Im Zeitverlauf nimmt der Anteil der vorvermieteten Büroflächen erwartungsgemäß ab, womit gleichzeitig die Realisierungswahrscheinlichkeit der Projekte aufgrund fehlender gesicherter

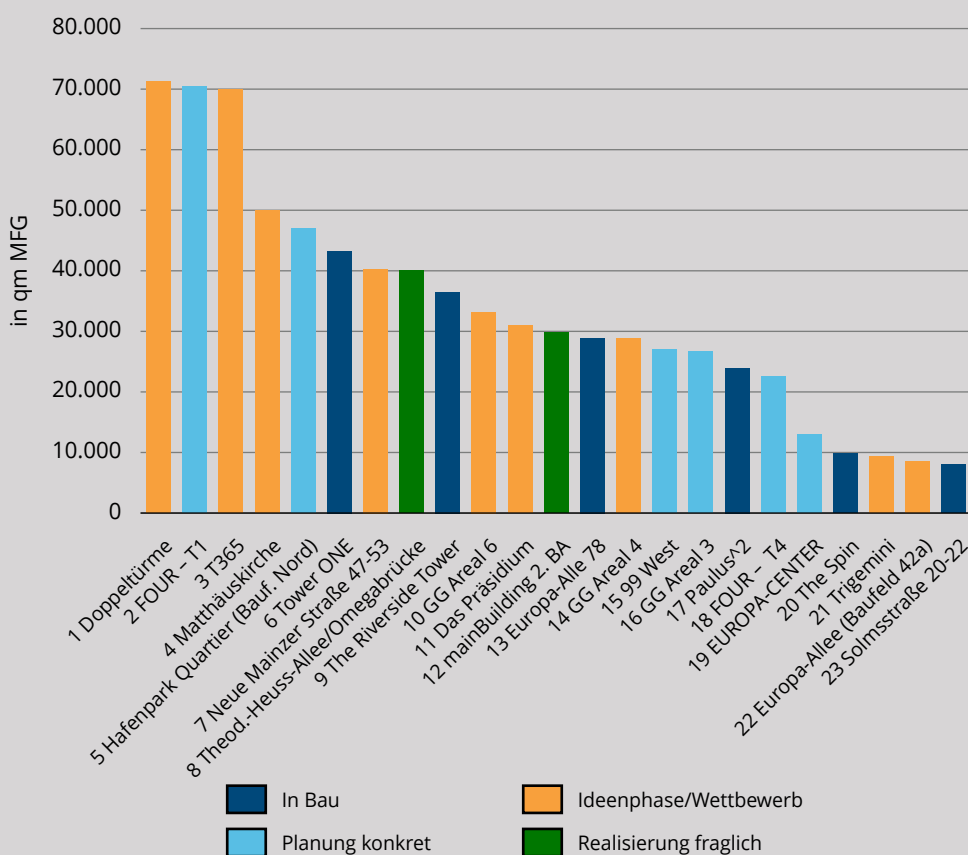
Erträge sinkt. Hybrid-Türme stellen diesbezüglich teilweise eine Ausnahme dar, da die Ertragsseite über die zweite Hauptnutzung gesichert werden kann. So weisen beispielsweise die Büroflächen des derzeit in Bau befindlichen Projekts The Spin noch keinen Nutzer auf, der Hotelbetreiber steht jedoch mit NH Collection bereits fest. Der Höhepunkt der Bautätigkeit im Hochhaussegment wird voraussichtlich 2023 erreicht. Die Fertigstellungen der beiden Bürotürme des Projekts Four mit einem Flächenvolumen von in Summe rd. 93.000 qm MFG im Bankenviertel werden in diesem Jahr erwartet.



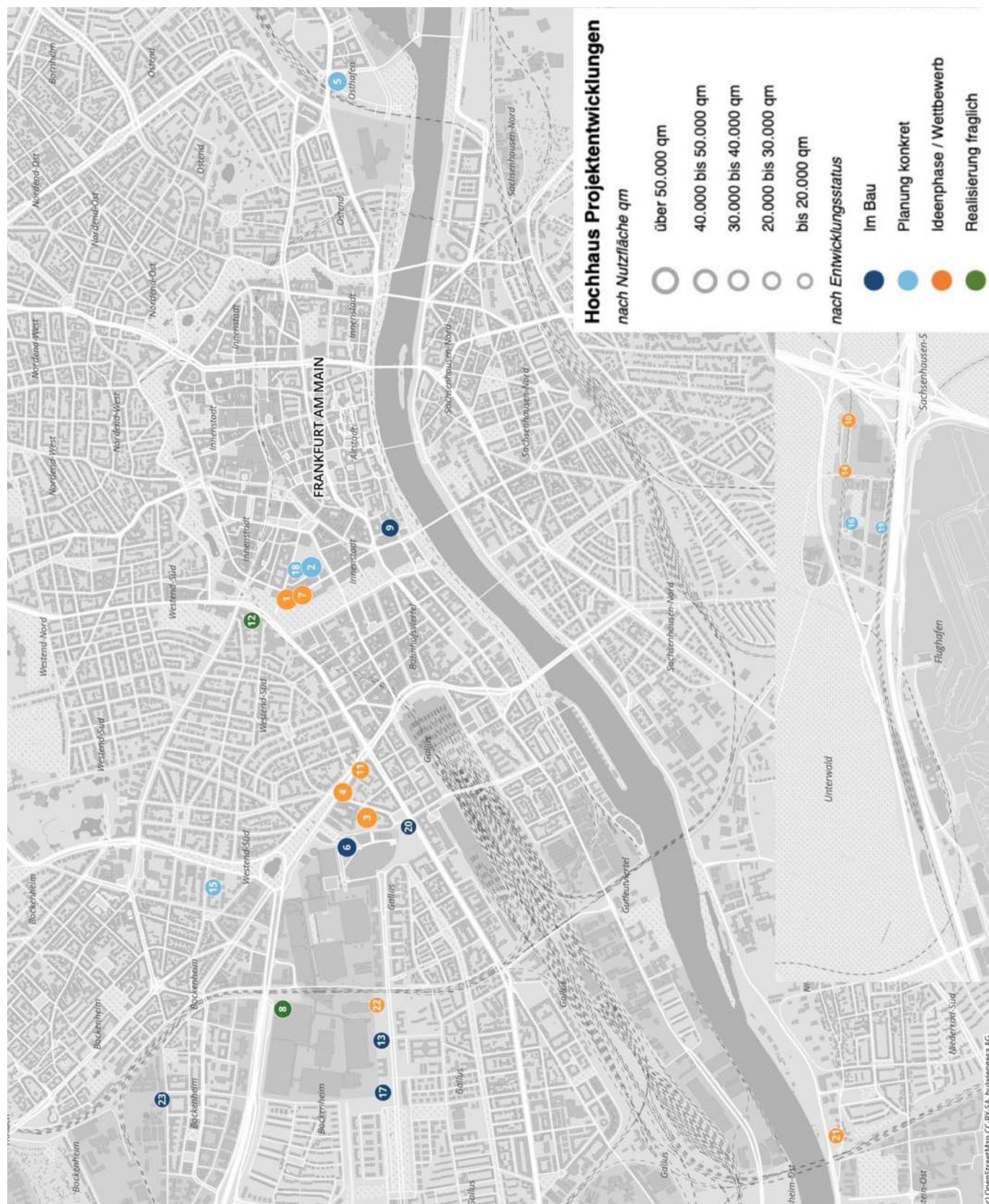
Höhepunkt der
Bautätigkeit
im Hochhaus-
segment
2023 erwartet

Abb. 2.8 Übersicht Bürohochhäuser mit erwarteter Fertigstellung 2020 bis 2029

Frankfurt, Gebäude über 30 m Höhe, nach Entwicklungsstatus

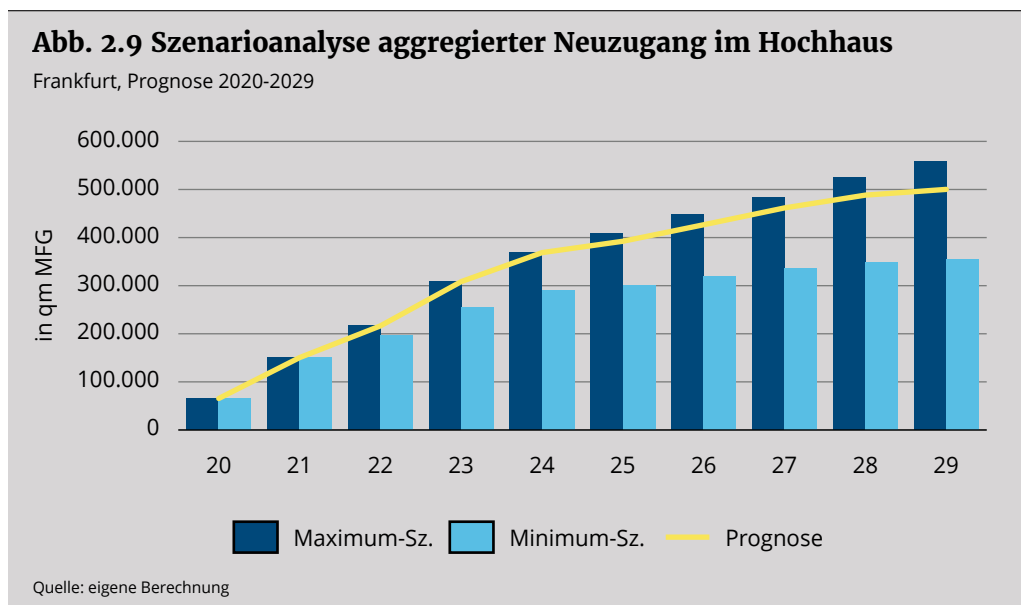


Kar. 2.1 Übersicht Bürohochhäuser mit einer erwarteten Fertigstellung 2020 bis 2029



» Zukünftige Angebotsszenarien

Zur Abschätzung des zukünftigen Büroflächenangebots im Hochhaus werden in Ergänzung zur vorangegangenen Prognose zwei Szenarien, ein Minimum- und ein Maximum-Szenario, dargestellt. Hierbei liegt der Fokus auf der Neubautätigkeit, Flächenabgänge werden in den Szenarien nicht berücksichtigt.



Bis 2022
weitestgehend
analoge
Entwicklung
der beiden
Szenarien

Analog zur Prognose wird auch in den Szenarien bis 2022, insbesondere aufgrund der vorhandenen Vorvermietungen bzw. unter Berücksichtigung der bereits in Bau befindlichen Hochhäuser sowie der Bauzeit eines Hochhauses, eine weitestgehend analoge Entwicklung unterstellt. Ab 2023 weisen die Szenarien eigenständige Entwicklungen auf.

Im Minimum-Szenario wird eine eher zurückhaltende Bautätigkeit mit kaum spekulativen Anteil unterstellt: Alle Projekte, in denen Vorvermietungen getätigt wurden oder in Bau sind (Stand Ende 2019), werden vollumfänglich realisiert. Darüber hinaus reduziert sich im Vergleich zur Prognose die Realisierungswahrscheinlichkeit der übrigen Projekte und damit die erwartete fertiggestellte Bürofläche um 50 %. Somit beträgt das erwartete jährliche Fertigstellungsvolumen bis 2029 in diesem Szenario rd. 35.500 qm MFG p. a. und fällt damit um rd. 25 % geringer als in der Vergangenheit aus. Gemessen an der ermittelten durchschnittlichen Hochhausneubaugröße der Vergangenheit (2010-2019) von 33.700 qm MFG würde damit im Mittel pro Jahr gut ein Hochhaus fertiggestellt. Im Vergleich mit der Prognose fällt das bis 2029 aggregierte Fertigstellungsvolumen damit um rd. 145.300 qm MFG geringer aus.

Im Maximum-Szenario wird von einer hohen Bautätigkeit mit spekulativen Elementen ausgegangen: Alle Projekte mit Vorvermietungen oder in Bau (Stand Ende 2019) werden vollumfänglich realisiert. Darüber hinaus wird unterstellt, dass auch jene Projektierungen, bei denen es sich um Teile einer Gesamtentwicklung bzw. ergänzende Bauabschnitte handelt oder bauvorbereitende Maßnahmen in größerem Umfang aktuell getätigt werden, vollumfänglich realisiert werden. Für alle übrigen Entwicklungen wird eine mindestens 50 %-ige Realisierungswahrscheinlichkeit unterstellt. Pro Jahr ergibt sich somit bis 2029 ein Fertigstellungsvolumen von rd. 57.900 qm MFG p. a. bzw. 579.000 qm MFG in Summe.

Gemäß den beiden dargestellten Szenarien wird somit für die Jahre 2020 bis 2029 mit einem aggregierten Neubaufertigstellungsvolumen im Bürohochhaus von rd. 354.900 qm MFG im Minimum bzw. 579.300 qm MFG im Maximum gerechnet. Im Vergleich mit den aggregierten Fertigstellungen gemäß Prognose ergibt sich im Minimum-Szenario ein Rückgang um rd. 145.300 qm MFG bzw. im Maximum-Szenario ein Anstieg um rd. 79.000 qm MFG. Somit entstehen bis 2029 bezogen auf die aggregierte Gesamtpipeline sowohl in der Prognose als auch im Maximum-Szenario je rd. 39 % der erwarteten Fertigstellungen in Hochhäusern, im Minimum-Szenario fällt ihr Anteil mit rd. 31 % leicht geringer aus.

» Zukünftige Bedarfsdeckung

Der Büroflächenbedarf in Hochhäusern im Neubau wird auf Basis der Vorvermietungen und Vermietungen in Bau im Hochhaus der letzten zehn Jahre modelliert. In diesem Zeitraum summierte sich die Flächennachfrage im Hochhausneubau auf rd. 369.100 qm MFG und steht Fertigstellungen im Hochhaus von rd. 472.100 qm MFG im Neubau gegenüber. Es wird unterstellt, dass der spekulative Anteil mehrheitlich die übrige, oftmals kleinflächigere Nachfrage nach modernen Büroflächen im Hochhaus (z. B. etagenweise) abdeckt. Der zeitliche Versatz zwischen Voranmietung und Fertigstellung bleibt unberücksichtigt bzw. es wird unterstellt, dass sich dieser im 10-Jahres-Verlauf ausgleicht.

Eine Gegenüberstellung dieses nachfrageinduzierten Büroflächenangebots im Hochhaus von rd. 472.100 qm MFG mit der dargestellten Angebotsprognose von rd. 500.200 qm MFG, ergibt eine Differenz bzw. geringe Überversorgung mit Büroflächen im Hochhaus von rd. 28.100 qm MFG. Mit diesem Ergebnis kann somit für den Prognosezeitraum 2020 bis 2029 von weitestgehend nachfragegedeckten Hochhausfertigstellungen im Bürosegment ausgegangen werden. Der Nachfrage nach modernen Büroflächen im Hochhaus, sowohl großflächiger Gesuche, als auch – unter Berücksichtigung der leichten Überversorgung – auch kleinflächigerer Gesuche, steht somit mittel- bis langfristig (bis 2029) ein entsprechendes Angebot gegenüber.

Auch ein Anstieg der Nachfrage nach modernen Büroflächen im Hochhaus kann unter Berücksichtigung des im Maximum-Szenario prognostizierten Angebots abgedeckt werden. Die in den letzten Jahren zu beobachtende zurückhaltende spekulative Bautätigkeit im Hochhaussegment, welche auch aktuell anhält, sollte die Entstehung eines relevanten Flächenüberangebots im Hochhaus verhindern. Insbesondere Hybriddürme, die vor Baustart oftmals keine Vorvermietungsquoten für die Büroflächen benötigen, könnten diese Einschätzung jedoch zumindest teilweise aufweichen.



Weitestgehend
nachfrage-
gedeckte
Hochhausfer-
tigstellungen
im Bürosege-
ment im
Prognoseraum
2020 – 2029

Teil 3

Im Fokus: Das Nachfrageverhalten von Büronutzern

3.1 Räumliches Nachfrageverhalten der Büronutzer

Nachfolgend werden die Standortpräferenzen der Büronutzer analysiert. Die Büronutzer werden hierbei nach Wirtschaftszweigen bzw. Branchen unterschieden. Die räumliche Analyse erfolgt auf Basis der Frankfurter Büroteilräume bzw. wird zusammengefasst in den Lagen City (Bankenviertel, Bahnhofsviertel, Bockenheim, Europaviertel/Messe, Innenstadt, Westend), City-Rand (Ostend, City-West, Sachsenhausen), Bürozentrum (Flughafen, Niederrad, Mertonviertel) und Peripherie (übriges Stadtgebiet). Basis der Analyse sind die standort- und branchenscharf erfassten Mietvertragsneuabschlüsse von bulwiengesa in den Jahren 2015 bis 2019.



City-Lagen v. a. im Finanz- und Dienstleistungssektor beliebt

>> Nachfrageverhalten nach Branche

Wie in Kapitel eins dargestellt, zählen der Finanzsektor sowie die Dienstleistungsbranche zu den bedeutendsten Büroflächennachfragern in Frankfurt. Hinsichtlich ihres räumlichen Nachfrageverhaltens existieren jedoch Unterschiede. So konzentriert sich die Nachfrage bei der Gruppen zwar mehrheitlich auf City-Lagen, die *Bankenbranche* weist jedoch einen Nachfrageschwerpunkt im Bankenviertel auf. So entfiel seit 2015 deutlich mehr als ein Drittel des Umsatzes der Bankenbranche auf das Bankenviertel, während Dienstleister wie Anwaltskanzleien oder Beratungsunternehmen dort nur gut ein Viertel ihrer Nachfrage deckten. Einen weiteren präferierten Teilraum des Finanzsektors stellt neben der Innenstadt die City-West, ein traditioneller Frankfurter Back-Office-Standort des Bankensektors dar. Unter anderem mieteten hier die Commerzbank rd. 36.100 qm MFG und die ING rd. 26.100 qm MFG in Bestandsobjekten an der Theodor-Heuss-Allee an. Den Nachfrageschwerpunkt des *Dienstleistungssektors* stellt mit rd. 27 % des aggregierten Vermietungsvolumens seit 2015 knapp das Westend dar. Insbesondere die Kombination aus hoher Repräsentativität, zentraler Lage und (auch) kleinteiligerer Struktur macht diese Lage für Dienstleister mit geringerer Preissensitivität attraktiv.



Mehr als ein Drittel des Flächenumsatzes der Banken- und Finanzbranche entfällt auf das Bankenviertel

Die Branche *Handel und Industrie*, zu der auch der Transport- und Logistiksektor zählt, zeigt gemessen an ihren Standortwahlen ein deutlich preissensibleres Verhalten. Ihre Nachfrage konzentriert sich mehrheitlich auf das Bahnhofsviertel. Rund 29 % des Flächenumsatzes wurde hier generiert. Auch der Teilraum Europaviertel/Messe ist ein beliebter Standort dieser Branche. Insbesondere die innerhalb dieser Branche hohe Bedeutung der Deutschen Bahn und ihre Präferenz der (Haupt-)Bahnhofsnähe spiegelt sich in diesem Nachfrageverhalten wider. Weitere beliebte Teilräume der Industriebranche sind der Flughafen und Niederrad. Vor allem für Unternehmen mit hoher Konnektivität wie beispielsweise Condor oder DB Schenker stellt der Flughafen einen attraktiven Standort dar. Niederrad ist insbesondere als preisgünstiger Back-Office- sowie Headquarter-Standort bei der Industrie beliebt. Nicht zuletzt die Entwicklung Niederrads zum gemischt genutzten Lyoner Quartier setzte hier auch hinsichtlich der Büroflächennachfrage positive Impulse. So mietete beispielsweise Nintendo ein 15.000 qm MFG großes Büroprojekt in Niederrad als Standort für seine neue Europazentrale an.

Auch bei den Standortpräferenzen der *öffentlichen Verwaltung und Verbänden* spiegelt sich eine eher preisbewusste Standortwahl wider. Im Gegensatz zur Branche Industrie, Produktion und Bau verteilt sich die Nachfrage jedoch neben innerstädtischen Lagen verstärkt auch auf periphere Lagen und eher dezentrale Standorte wie das Mertonviertel. So wurde gut ein Viertel der Flächennachfrage der öffentlichen Verwaltung der letzten fünf Jahre in der Bürolage Peripherie gedeckt. Auf Rang zwei folgt mit einem Anteil von 14 % die Innenstadt. Rang 3 teilen sich Niederrad und das Mertonviertel mit einem Anteil von je 12 %. Insbesondere in den letzten Jahren entwickelte sich das Mertonviertel zu einem beliebten Standort der öffentlichen Hand. So mietete die Bundesrepublik Deutschland rd. 8.300 qm MFG für die

Finanzagentur und das Land Hessen rd. 6.700 qm MFG für die Polizei dort in Bestandsgebäuden an.

Die insgesamt breiteste Streuung über das Stadtgebiet weist die Branche *IT, Medien und Telekommunikation* auf. Das Bahnhofsviertel und das Europaviertel stellen mit je rd. 14 % knapp vor dem Ostend und Niederrad die am stärksten nachgefragten Teilräume dieses Sektors dar. Zu den jüngsten Anmietungen dieser Branche im Ostend zählt der Abschluss von Hava Media Germany im zweiten Bauabschnitt des Projekts The Docks in der Lindleystraße über rd. 4.300 qm MFG. Die Teilräume Westend und Innenstadt verzeichnen mit Anteilen von 9 bzw. 7 % eine deutlich geringere Nachfrage der Medien-Branche.

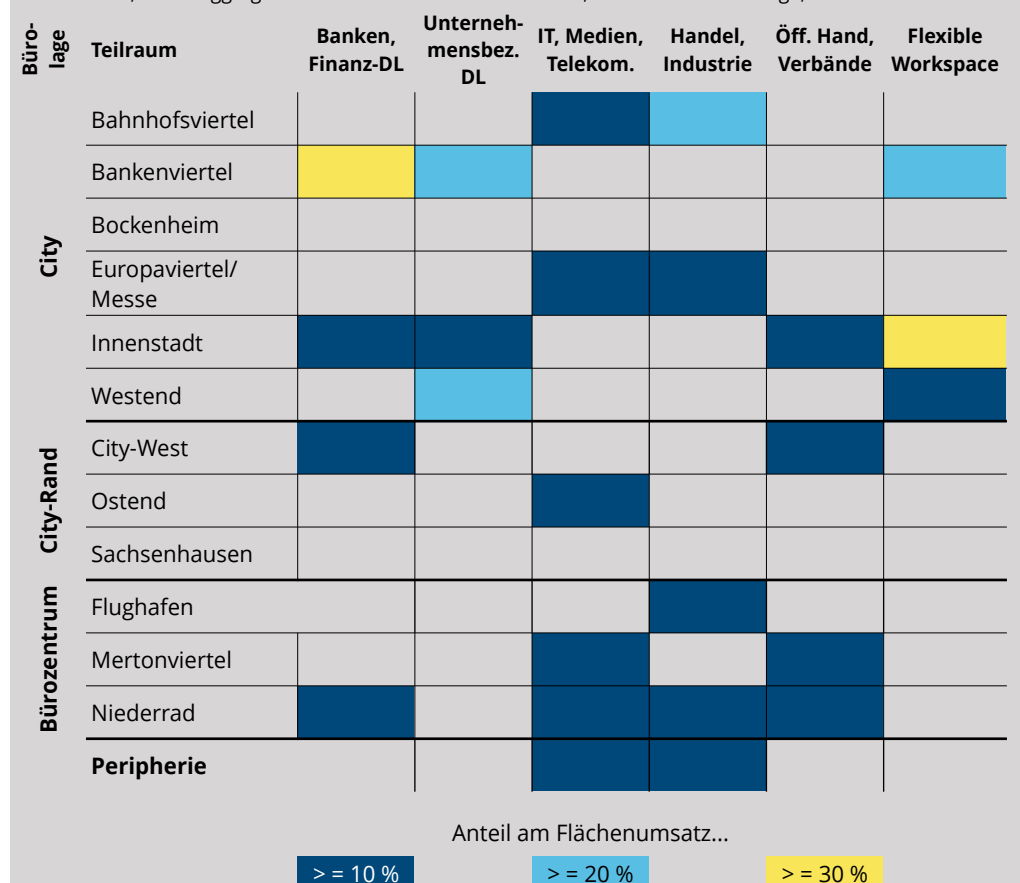
Im Vergleich mit den bereits analysierten Branchen stellt die noch junge Branche der *Flexible Workspace-Anbieter* eine relativ homogene Nachfragegruppe dar. Dies spiegelt sich auch in der vergleichsweise homogenen Verteilung der Flächennachfrage dieser Branche. So ist der Fokus auf City-Lagen in keinem anderen Sektor größer. Die seit 2015 registrierten Abschlüsse verteilen sich zu 77 % auf die City-Lagen Innenstadt, Bankenviertel und Westend. Insbesondere die großen Anbieter wie WeWork oder Design Offices dominieren hier die Nachfrage, welche geprägt ist durch zentral gelegene, moderne Büroflächen (oftmals Neubau) mit in der Folge entsprechend hohen Mietniveaus.



Flexible
Workspace
fokussiert sich
auf City-Lagen

Tab. 3.1 Präferierte Standortwahl nach Branchen

Frankfurt, Basis: Aggregierter Flächenumsatz nach Branche, Teilraum und Bürolage, 2015-2019



Quelle: bulwiengesa

>> Nachfragestruktur der Teilräume

Gemessen am Flächenumsatz der letzten fünf Jahre zogen die Teilräume Bankenviertel und Innenstadt die meiste Nachfrage auf sich. Insbesondere der Finanzsektor, gefolgt von der Dienstleistungsbranche und Flexible Workspace-Anbietern stellen bedeutende Nachfragegruppen in diesen Teilräumen dar. Die Beliebtheit der *City-Lagen* insgesamt zeigt sich auch in dem mit rd. 59 % hohen Anteil am gesamten Flächenumsatz seit 2015.

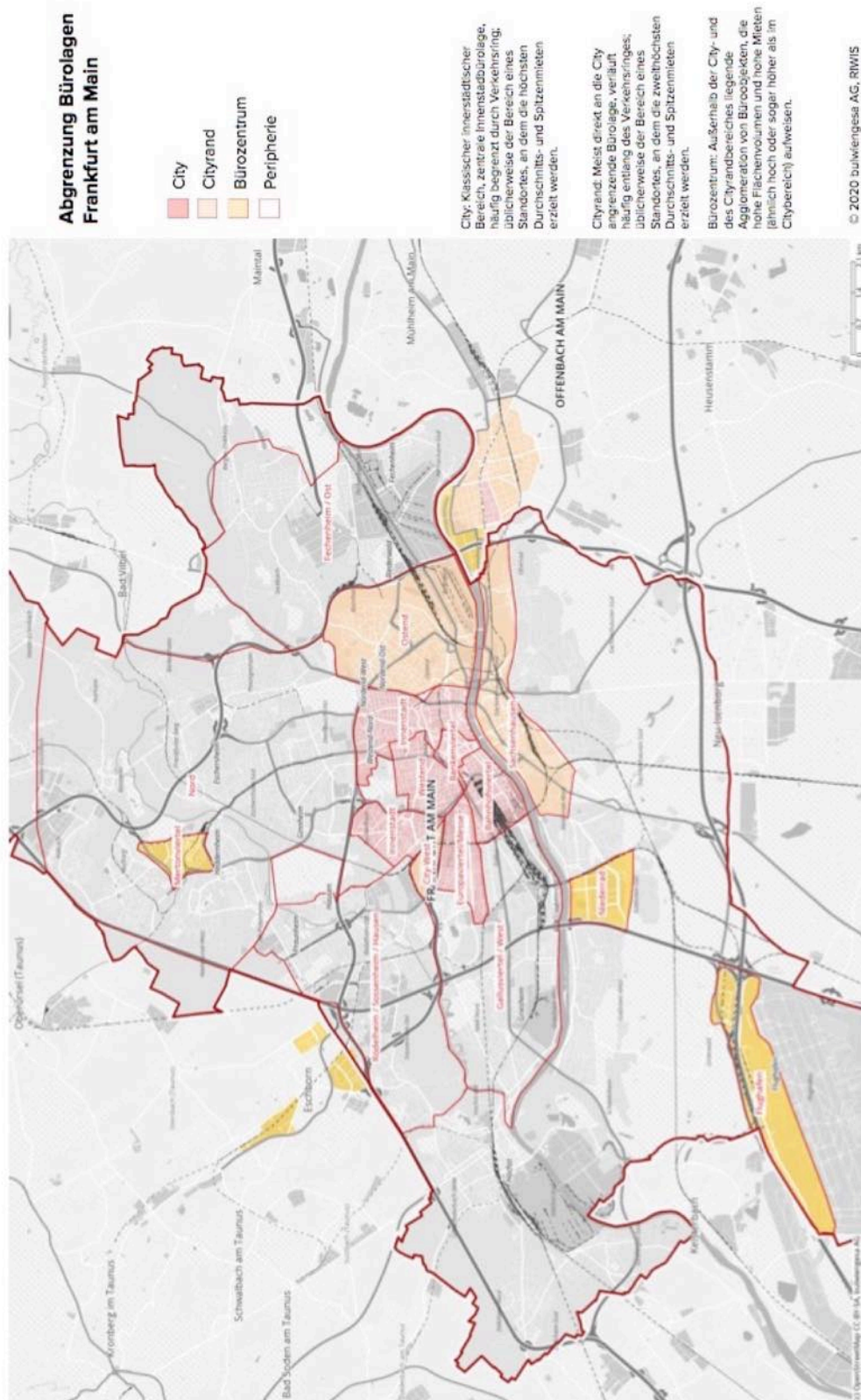
Die *City-Rand-Lagen* weisen hingegen im Vergleich eine deutlich geringere Attraktivität auf. Ihr Anteil am aggregierten Flächenumsatz fällt mit rd. 16 % deutlich niedriger aus, wobei die City-West mit rd. 205.000 qm MFG vermieteter Bürofläche dominiert. Dies ist insbesondere der Tradition als Back-Office-Standort des Finanzsektors mit entsprechend großflächigen Anmietungen zurückzuführen. Insbesondere seit der Ansiedlung der Europäischen Zentralbank in der Sonnemannstraße erfährt auch das Ostend positive Impulse, sowohl was die Neubautätigkeit als auch was die Büroflächennachfrage anbelangt. Insgesamt konnte das Ostend in den letzten fünf Jahren eine Flächennachfrage von rd. 116.000 qm MFG auf sich ziehen.

Die Bürozentren Mertonviertel, Niederrad und Flughafen generierten seit 2015 einen Flächenumsatz von rd. 378.000 qm MFG. Dies entspricht einem Anteil von rd. 15 % am aggregierten Gesamtumsatz. Hierbei zeigt sich Niederrad als beliebtester Teilraum: Mehr als die Hälfte der Nachfrage in den Bürozentren wurde hier generiert. Nicht zuletzt die Umwandlung der ehemals stark monostrukturierten Bürostadt in das gemischt genutzte Lyoner Quartier erhöhte die Attraktivität als Büroteilraum sowie die dortige Nachfrage, wie z. B. die Anmietung von Nintendo in seiner neuen Europazentrale zeigt. Auch Deko blieb ihrem Standort treu und mietete über 46.200 qm MFG in der Lyoner Straße.

Den *peripheren Lagen* kommt mit einem Anteil von 10 % am Gesamtumsatz seit 2015 nur eine untergeordnete Rolle zu. Nachgefragt wurden diese Lagen am stärksten von der öffentlichen Verwaltung. Insbesondere für das Finanzwesen, aber auch für Flexible Workspace-Anbieter sind periphere Lagen in der Regel kaum interessant.

59 %
des Flächenumsatzes wird
in City-Lagen
generiert

Kar. 3.1 Bürolagen



3.2 Wanderungsbewegungen von Büronutzern

In Ergänzung zur vorangegangenen Analyse der Standortpräferenzen von Büronutzern werden im Folgenden die Wanderungsbewegungen von Büronutzern näher betrachtet. Hierbei liegt der Fokus auf Standortwechseln nach Teilraum und Bürolage. Die Analyse erfolgt am Beispiel ausgewählter Anmietungen (inkl. Eigennutzungen) größer 1.000 qm MFG bzw. Standortwechsel von Unternehmen in den letzten 20 Jahren. Grundlage der Analyse bilden demnach rd. 131 Standortwechsel bzw. 262 Anmietungen von Unternehmen. Anschlussmietverträge bzw. Verlängerungen von Mietverträgen bleiben hierbei unberücksichtigt. Ziel ist neben der Ableitung von Lagepräferenzen, Aufschlüsse über die Umzugsbereitschaft von Büronutzern sowie über die Attraktivität der Frankfurter Bürolagen bzw. Büroteilräume zu erhalten.

>> Wanderungsbewegungen

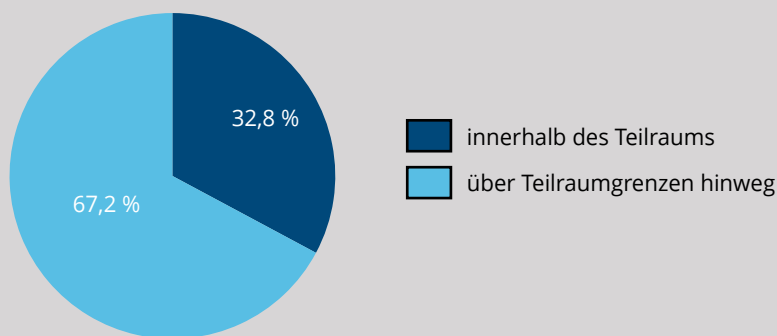
Dieser Analyse liegen 262 relevante Anmietungen mit einer Mindestmietfläche von 1.000 qm MFG zugrunde. Dies entspricht 131 Standortwechseln von mittleren bis großen Unternehmen. Gut zwei Drittel dieser Standortwechsel gingen dabei mit einem Wechsel des Teilraums einher, während das übrige Drittel dem Teilraum, in dem es bereits ansässig war, treu blieb. Beispiele für Teilraum treue Neuanmietungen stellen der Abschluss des japanischen Spieleherstellers Nintendo in Niederrad oder die Anmietungen von Clifford Chance und J. P. Morgan im Bankenviertel dar. So war Nintendo bereits in Niederrad in der Herriotstraße ansässig und entschloss sich 2018 dazu, einhergehend mit einer deutlichen Flächenvergrößerung, seine Europazentrale in einem Neubauprojekt in Niederrad anzusiedeln. Die Investmentbank J. P. Morgan Chase zog vom Junghof Plaza in den Taunusturm und die Kanzlei Clifford Chance wird vom FBC in das kernsanierte Junghof Plaza ziehen. Hierbei ist insbesondere bei im Bankenviertel ansässigen Büronutzern eine hohe Teilraumaffinität festzustellen. Knapp die Hälfte der analysierten Standortwechsel ohne Teilraumüberschreitung wurde dort registriert.



Gut zwei Drittel der untersuchten Standortwechsel gingen mit einem Wechsel des Teilraums einher

Abb. 3.1 Standortwechsel

Frankfurt, Basis: Standortwechsel bzw. Anmietungen* >= 1.000 qm MFG, n=131, 2000-2019



Quelle: eigene Berechnung, * inkl. Eigennutzungen

Unternehmen, die mit ihrem Standort auch den Teilraum wechselten, blieben mehrheitlich zumindestens ihrer bisherigen Bürolage (City, City-Rand, Bürozentrum, Peripherie) treu und entschieden sich dabei zu rd. 47 % sogar für einen benachbarten Teilraum. Damit blieben sie weitestgehend dem bekannten Umfeld treu. Insbesondere in den City-Lagen ist diese Tendenz zu beobachten. So wurden Umzüge insbesondere zwischen den drei Teilräumen Bankenviertel, Innenstadt (ohne Bockenheim) und Westend registriert, wobei Bewegungen vom Bankenviertel in die Innenstadt und von der Innenstadt ins Westend in geringerem Umfang

vorkamen. In Summe wurde mehr als die Hälfte aller Wechsel in Nachbarbeträume in diesen drei Teilräumen festgestellt. Nicht zuletzt ein vergleichbares, repräsentatives Büroflächenangebot sowie die zentrale Lage mit entsprechend kurzen Wegen führen zu einer erhöhten Umzugsbereitschaft von Büronutzern innerhalb dieser drei Teilräume. So zogen beispielsweise die Rechtsanwälte von Gleiss Lutz aus dem Emporium im Westend in den kernsanierten Büroturm T11 im Bankenviertel oder die Berater von CBRE aus dem Westendduo im Westend in den Omniturm im Bankenviertel.



Hohe
Standorttreue
in City-Lagen

Kar. 3.2 Wanderungsschwerpunkte innerhalb der Frankfurter City-Lagen



In rd. 36 % der Fälle gingen Teilraumwechsel auch mit einem Wechsel der Bürolage einher. Hier können aus der Stichprobe jedoch keine Tendenzen hinsichtlich Wanderungsbewegungen abgeleitet werden. Der wohl bekannteste und gleichzeitig größte Standortwechsel dieser Art ist die Ansiedlung der Europäischen Zentralbank im Ostend, die vom Bankenviertel bzw. der City in den City-Rand gezogen ist. Weitere Beispiele stellen der Umzug des Beratungsunternehmens Deloitte vom City-Rand (City-West) in die City (Europaviertel) oder der Standortwechsel von Universal Investment von der City bzw. dem Bahnhofsviertel in den City-Rand bzw. den IBC Tower in der City-West dar.

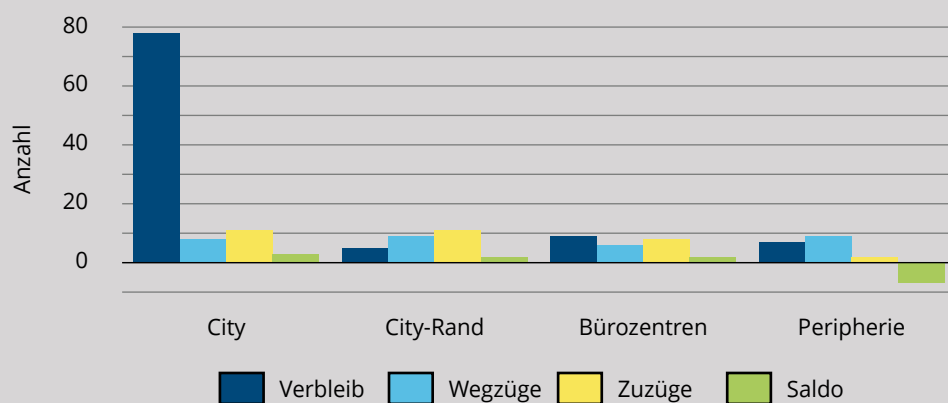
>> Attraktivität der Bürolagen

Beim Vergleich der Bürolagen City, City-Rand, Bürozentrum und Peripherie fällt auf, dass Wanderungsbewegungen zwischen den einzelnen Lagen in nur geringem Umfang vorkommen. So finden rd. 75 % der analysierten Standortwechsel innerhalb der jeweiligen Bürolage statt. Die Mehrheit der Büronutzer entschied sich damit für einen Verbleib innerhalb ihrer bisherigen Bürolage. Entschieden sich die Büronutzer für eine neue Lage, so verzeichnete die Peripherie im Vergleich der Bürolagen die geringste Nachfrage bzw. die wenigsten Zuzüge. Die übrigen Bürolagen registrierten mit acht bis elf Zuzügen eine ähnliche Nachfrage. Eine

Tendenz zur generellen Verbesserung der Lage kann nicht festgestellt werden, es wird jedoch eher selten eine Bürolage übersprungen. So entscheiden sich Büronutzer in der Regel eher für einen Wechsel vom City-Rand in die City oder umgekehrt als von der City in ein Bürozentrum oder umgekehrt. Leichte Abwanderungstendenzen zeigen sich in der Peripherie, während die übrigen Bürolagen ein weitestgehend ausgeglichenes Verhältnis zwischen Zuzügen und Wegzügen aufweisen.

Abb. 3.2 Standortwahl nach Bürolage

Frankfurt, Basis: Standortwechsel ≥ 1.000 qm MFG*, n=131, 2000-2019



Quelle: eigene Berechnung, * inkl. Eigennutzungen



Bürolage
Peripherie mit
leichter
Ab-
wanderungs-
tendenz

Sowohl auf Basis der registrierten Zuzüge als auch des Verbleibs der Büronutzer lässt sich innerhalb der City-Lage auf Teilraumbene eine erhöhte Attraktivität des Bankenviertels ablesen. Hierzu trug zuletzt auch eine erhöhte Bautätigkeit bzw. ein entsprechendes Flächenangebot im Bankenviertel bei. Unter den City-Rand-Lagen stellt das Ostend den beliebtesten Teilraum da. Sowohl in Sachsenhausen als auch in der City-West wurden mehr Weg- als Zuzüge registriert. Unter den Bürozentren weist das Mertonviertel erhöhte Abwanderungstendenzen auf. Der Flughafen und Niederrad weisen hingegen ein leicht positives Wanderungssaldo auf.

Teil 4

Der Büroflächenbestand

4.1 Methodik

Grundlage der Bestandserhebung sind flächendeckende Begehungen im Stadtgebiet Frankfurt am Main. Hierbei wurden alle Objekte mit einer Bürofläche > 500 qm (Geschossfläche, BGF) adressscharf erfasst. Neben Bürogebäuden wurden auch andere Objekte aufgenommen, wenn der Büroanteil die genannte Schwelle erreicht. Soweit es die Büroanteile in gemischten Objekten betrifft, beziehen sich die Größenangaben – etwa im Hinblick auf Größenklassen der Gebäude – jeweils nur auf den Büroanteil.

Im Zuge der Begehungen wurden insbesondere auch qualitative Merkmale der Gebäude wie z. B. die Baualtersklasse aufgenommen. Da die Objekte nicht betreten wurden, sind nur von außen erkennbare Merkmale erfasst.

Die exakten Flächenberechnungen erfolgten im Nachgang und im Wesentlichen auf Grundlage von digitalem Kartenmaterial, Luft- bzw. Satellitenaufnahmen sowie internen Datenbanken und sonstigen Quellen (v. a. Internet-Recherche).

Die Begehungen erfolgten von April bis Juni 2019, die hierauf aufbauenden Berechnungen und Recherchen bis etwa Ende August 2019. Die Erfassung entspricht in ihrer Systematik weitgehend der Erhebung aus dem Jahr 2002. Aufgrund des zeitlichen Abstands und der zwischenzeitlichen Weiterentwicklung des Instrumentariums durch Baasner Stadtplaner und bulwiengesa wurde die Erfassung weniger als Up-Date denn als Neuerfassung durchgeführt.

Aufgrund der bis Juni 2019 durchgeführten Bestandserhebung weist diese den Datenstand Q2 2019 auf und nicht das jeweilige Jahresende wie die Marktkennziffern im Allgemeinen, z. B. in Kapitel 1.

Die Werte der Bestandserhebung werden durchgängig als (Brutto-)Geschossfläche (BGF) dargestellt, was dem Erhebungsansatz entspricht (Erhebung durch Begehung, Vermaßungen über Luftbilder etc.). Die Umrechnungen zur Einheit Mietfläche laut gif erfolgt mit dem Faktor 0,8.



Totalerhebung
aller Büro-
objekte mit
einem Büro-
anteil von
mindestens
500 qm BGF

4.2 Struktur des Büroflächenbestands

Im Rahmen der Bestandserhebung wurden im Stadtgebiet Frankfurt insgesamt rd. 1.900 Objekte mit Büroflächenanteilen von mindestens 500 qm Geschossfläche (BGF) erfasst, wobei es sich überwiegend um reine Bürogebäude handelt. Auf diese Gebäude entfallen etwa 12,0 Mio. qm BGF Bürofläche (rd. 9,6 Mio. qm MFG laut gif e. V.). Als Sonderfälle sind hierin auch Objekte enthalten, deren Marktrelevanz fraglich ist. Dies betrifft zum einen Sonderbauten der öffentlichen Verwaltung wie ältere Rathäuser oder Gerichte und zum anderen Bürobauten in abgeschlossenen Industriearealen bzw. Büroflächen im engen Kontext mit Industrie oder Logistik, wo eine eigenständige Vermarktung als Bürofläche weniger zu erwarten ist.¹

Der Anteil von Büroflächen, die den Schwellenwert der Erhebung von 500 qm BGF nicht erreichen, wird aus gutachterlicher Sicht auf 0,5 Mio. qm BGF (0,4 Mio. qm MFG) geschätzt. Dies entspricht 4 % des gesamten Flächenbestandes.²

1.900
erfasste
Objekte

Tab. 4.1 Übersicht über die Büroflächenbestände im Stadtgebiet Frankfurt

	Objekte	Fläche qm BGF	Anteil
Flächenbestand (marktrelevant)	1.723	11.349.050	90,8 %
Nur bedingt marktrelevant:			
Öffentliche Verwaltungsgebäude	12	89.150	0,7 %
Büroflächen in engem Kontext mit Industrie und Logistik	176	561.000	4,5 %
Insgesamt erfasste Objekte (> 500 qm)	1.911	11.999.200	96,0 %
Schätzung: Büroflächen in Objekten < 500 qm	entf.	500.000	4,0 %
Bestand insgesamt		12.499.200	100,0 %
Büroflächen in Bau	29	487.750	

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

12,5
Mio. qm BGF
Gesamtbestand
im Stadtgebiet
Frankfurt

Die nachfolgenden Karten zeigen die Verteilung dieser Flächenbestände im Stadtgebiet. In der Aufstellung nicht mehr enthalten sind 27 Objekte mit einer Geschossfläche von rd. 310.000 qm BGF, für die ein Abriss bzw. eine Umnutzung vorgesehen ist, die derzeit jedoch noch ganz oder zu Teilen genutzt werden. Etwa die Hälfte dieser Objekte entfällt auf den Standort Niederrad. Aufgrund der Planungen werden diese Objekte nicht mehr als Bestand gewertet. Hier auftretender Leerstand wird entsprechend ebenfalls nicht berücksichtigt.

¹ Gegenüber der Studie aus dem Jahr 2003 ist die Definition der nur bedingt marktrelevanten Flächen verändert. Dies betrifft v. a. die von der öffentlichen Verwaltung genutzten Flächen, wo letztlich nur noch Sonderbauten wie (historische) Rathäuser, Gerichte oder vergleichbare Gebäude als Sonderfälle geführt werden.

² Dieser Schätzwert ist im Vergleich zu anderen Städten in Frankfurt aufgrund der Grobkörnigkeit der Bestände gering angesetzt.

Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019

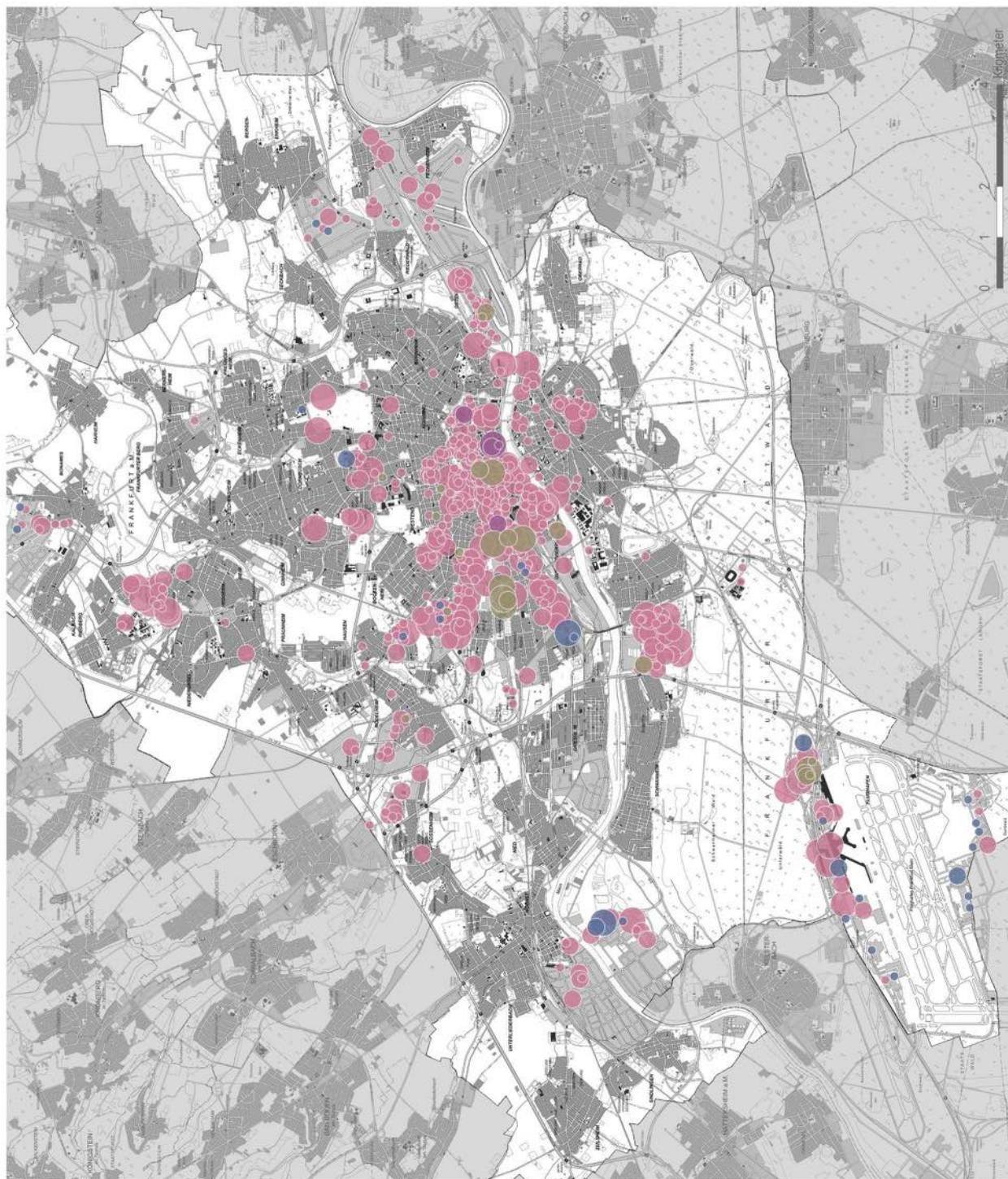
Büroflächenbestand (dargestellt ab 5.000 m² BGF)

Büroflächenkategorie

- Allgemeine Büroflächen
- Büroflächen in engem Kontext mit Industrie oder Logistik
- Sonderbauten der öffentlichen Verwaltung
- Objekte im Bau

Objektflächengröße

- über 25.000 m²
- über 10.000 m² - 25.000 m²
- über 5.000 m² - 10.000 m²



BAASNER
STADTPLANER GMBH

Gebasis: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main (08/2019)
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: November 2019

Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019

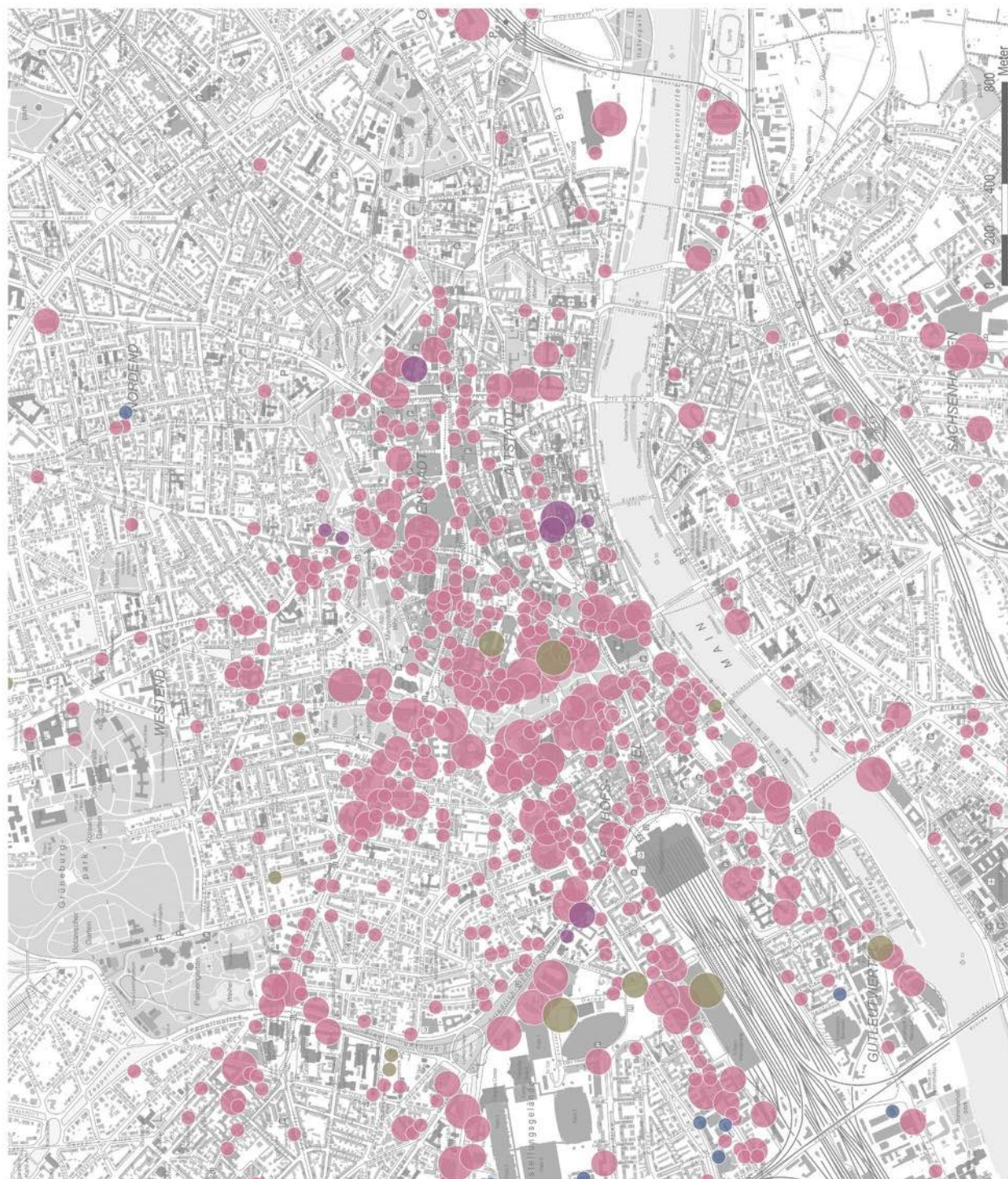
Büroflächenbestand (dargestellt ab 2.000 m² BGF)

Büroflächenkategorie

- Allgemeine Büroflächen
- Büroflächen in engem Kontext mit Industrie oder Logistik
- Sonderbauten der öffentlichen Verwaltung
- Objekte im Bau

Objektflächengröße

- über 25.000 m²
- über 10.000 m² - 25.000 m²
- über 2.000 m² - 10.000 m²



B A A S N E R
STADTPLANER GMBH

Gebiets- © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main (06/2019)
Stand: November 2019

>> Räumliche Verteilung

Der Frankfurter Büroflächenbestand ist ausgesprochen großmaßstäblich und das Gros der Flächen findet sich in reinen Büroobjekten. Die Büroflächen konzentrieren sich in einem sehr hohen Maß auf die Bürolage City, fast die Hälfte des Frankfurter Büroflächenbestandes befindet sich dort. Dominierender Büroteilraum stellt das Bankenviertel mit rd. 17,2 % dar. Die Bürolagen City-Rand und Bürozentren besitzen vergleichbare Flächenbestände, 14,4 % entfallen auf den City-Rand und 13,8 % auf die Bürozentren Flughafen, Mertonviertel und Niederrad. Auf die Peripherie entfallen rund 22,3 % des Flächenbestands.

Tab. 4.2 Verteilung der Flächenbestände auf Bürolagen

		Flächenbestand		
	Objekte	qm BGF	Anteil	
City	Bahnhofsviertel	161	904.700	7,5 %
	Bankenviertel	247	2.066.700	17,2 %
	Bockenheim	60	270.000	2,3 %
	Europaviertel/Messe	30	542.650	4,5 %
	Westend	213	1.056.500	8,8 %
	Innenstadt	280	1.091.850	9,1 %
	City	991	5.932.400	49,4 %
City-Rand	City-West	43	700.750	5,8 %
	Ostend	103	597.900	5,0 %
	Sachsenhausen	91	431.300	3,6 %
	City-Rand	237	1.729.950	14,4 %
Büro-zentren	Flughafen	30	603.200	5,0 %
	Mertonviertel	47	345.700	2,9 %
	Niederrad	15	706.150	5,9 %
	Bürozentren	92	1.655.050	13,8 %
	Peripherie	591	2.681.800	22,3 %
Stadtgebiet Frankfurt*		1.911	11.999.200	100 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019 *ohne geschätzte Flächen

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019 *ohne geschätzte Flächen



Hohe Konzen-
tration der
Büroflächen auf
die City

>> Objektgrößen¹

Rund 60 % der Flächen finden sich in Objekten, die 10.000 qm Bürofläche BGF oder mehr umfassen, etwa 43 % in Objekten mit 20.000 qm BGF und darüber. 18 % der gesamten Büroflächen befinden sich in nur 28 Gebäuden.

Tab. 4.3 Verteilung der Büroflächen auf Größenklassen

	Objekte		Fläche	
	Anzahl	Anteil	qm BGF	Anteil
50.000 qm und darüber	28	1,5 %	2.207.200	17,7 %
20.000-49.999 qm	106	5,5 %	3.200.800	25,6 %
10.000-19.999 qm	154	8,1 %	2.101.200	16,8 %
5.000-9.999 qm	299	15,6 %	2.054.800	16,4 %
2.000-4.999 qm	492	25,7 %	1.509.450	12,1 %
500-1.999 qm	832	43,5 %	925.750	7,4 %
Insgesamt erfasste Objekte (> 500 qm)	1.911	100 %	11.999.200	96,0 %
Schätzung: Büroflächen in Objekten < 500 qm	entf.		500.000	4,0 %
Bestand insgesamt			12.499.200	100 %

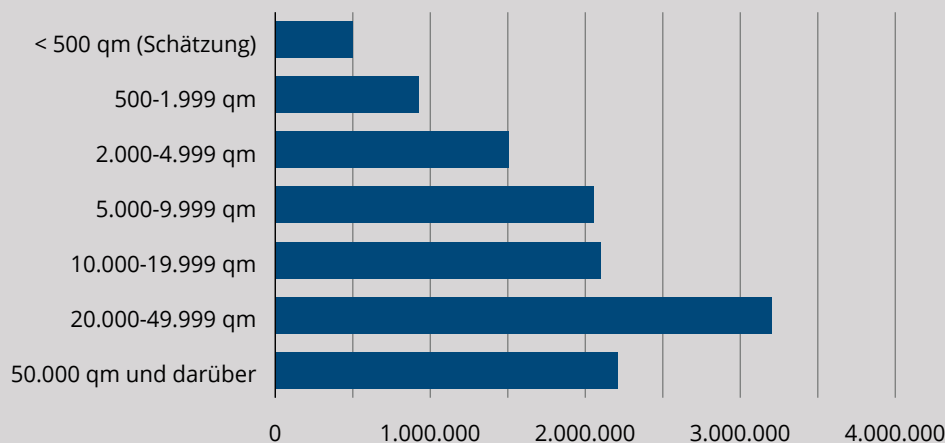
Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

60 %

der Flächen in
Objekten sind
> 10.000 qm
BGF

Abb. 4.1 Verteilung der Büroflächen auf Größenklassen

Frankfurt, 2019, in qm BGF



Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019



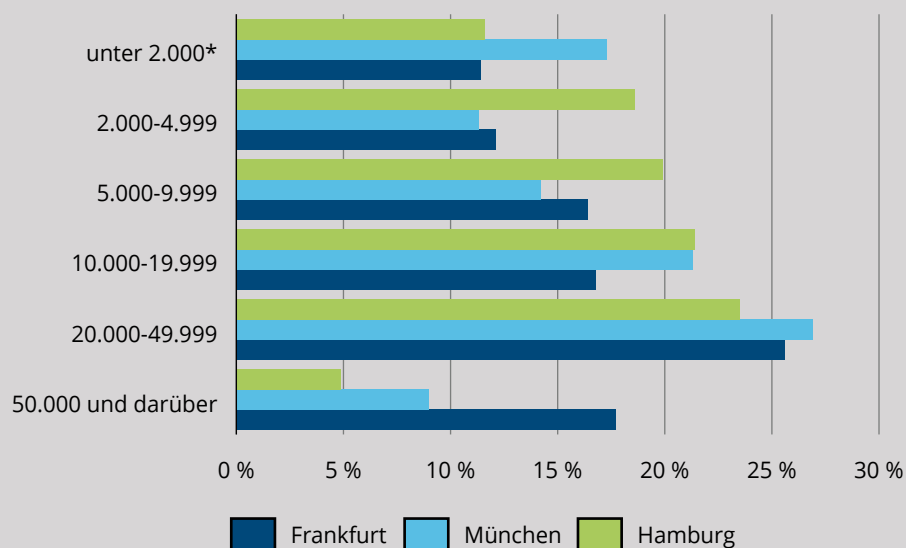
Auf die 28
größten
Gebäude
entfallen 18 %
der Gesamt-
fläche

Die Grobkörnigkeit der Strukturen in Frankfurt zeigt sich eindrucksvoll im Vergleich mit den Städten Hamburg und München und hier insbesondere in der Gruppe der sehr großen Objekte mit 50.000 qm und mehr Bürofläche BGF. Während der Flächenanteil in Hamburg bei rd. 5 % und in München bei 9 % liegt, beträgt der entsprechende Wert für Frankfurt etwa 18 %.

¹ Die Objektgröße bezieht sich jeweils nur auf die Größe der jeweiligen Büroflächen. Entsprechend kann bei Objekten mit unterschiedlichen Nutzungen die Größe des Objekts insgesamt die hier genannten Werte übersteigen.

Abb. 4.2 Verteilung der Büroflächen auf Größenklassen im Städtevergleich

Frankfurt, München, Hamburg, 2019, in qm BGF



* inkl. der Schätzwerte für kleinteilige, nicht individuell erhobene Flächen

Quelle: Erhebungen Baasner Stadtplaner/Datenbanken bulwiengesa, Datenstand Q2 2019



Die Bedeutung
der sehr großen
Gebäude ist
in Frankfurt
überdurch-
schnittlich

>> Gebäudetypen

Das Gros der Büroflächen befindet sich in reinen Bürogebäuden (81 %), davon entfällt rd. ein Viertel auf Bürohochhäuser mit einer Höhe von über 60 m. Die Büro- und Geschäftshäuser als klassische City-Gebäude mit Einzelhandel im EG und Büros in den Obergeschossen kommen noch auf einen Flächenanteil von etwa 5 %, gefolgt von Büronutzungen im engen Kontext mit Industrie oder Logistik.

Tab. 4.4 Verteilung der Büroflächen auf Gebäudetypen

	Objekte		Geschossfläche	
	Anzahl	Anteil	qm BGF	Anteil
Reine Bürogebäude*	1.164	60,9 %	9.814.550	81,8 %
darunter Hochhäuser > 60 m	61	3,2 %	2.550.600	21,3 %
Büro- und Geschäftshäuser	263	13,8 %	639.450	5,3 %
Büros in engem Kontext zu Industrie/Logistik	174	9,1 %	531.000	4,4 %
Umgenutzte Industrie und Gewerbebauten	46	2,4 %	310.450	2,6 %
gemischt genutzte Objekte	41	2,1 %	306.000	2,6 %
darunter Hochhäuser > 60 m	4	0,2 %	159.000	1,3 %
Sonstiges	223	11,7 %	397.750	3,3 %
Summe	1.911	100 %	11.999.200	100 %

* inkl. Sonderbauten der öffentlichen Verwaltung (z. B. historische Rathäuser)
 Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

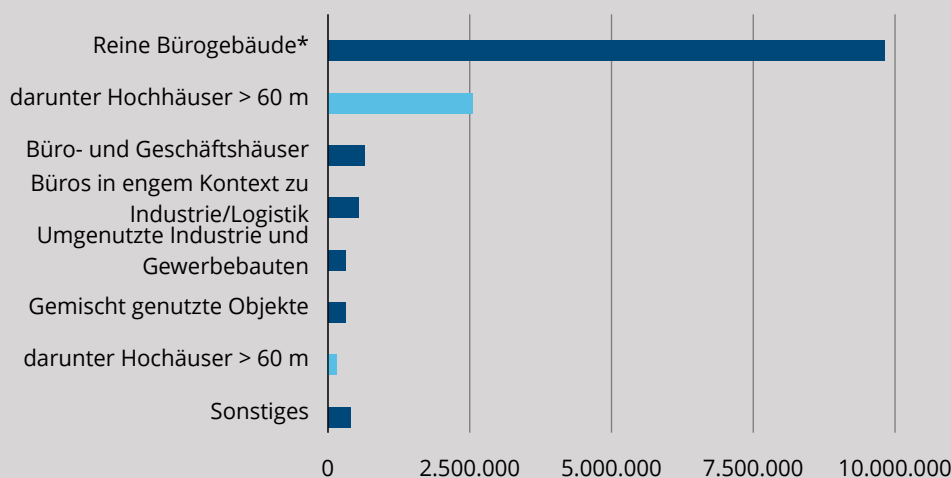
81 %

der Flächen
entfallen auf
reine
Bürogebäude

Der hohe Flächenanteil der Bürogebäude – wie auch der Bürohochhäuser – wird in der nachfolgenden Abbildung deutlich.

Abb. 4.3 Verteilung der Büroflächen auf Gebäudetypen

Frankfurt, 2019, in qm BGF



* inkl. Sonderbauten der öffentlichen Verwaltung (z. B. historische Rathäuser)
 Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

>> Gebäudehöhen

Mit seiner Stadtsilhouette nimmt Frankfurt eine Sonderstellung in Deutschland ein. Diese Silhouette wird v. a. durch Bürohochhäuser (Gebäudehöhe > 30 m) geprägt, wobei in jüngerer Zeit auch Wohn- und gemischt genutzte Hochhäuser eine zunehmende Rolle spielen.

Tab. 4.5 Verteilung der Büroflächen auf Gebäudetypen und -höhen

Gebäude- typ		Gebäudehöhe					Summe
		bis 30 m	31-45 m	46-60 m	61-130 m	über 130 m	
Büro- gebäude	Tsd. qm BGF	4.762	1.836	666	1.262	1.289	9.815
	Anteil	39,7 %	15,3 %	5,5 %	10,5 %	10,7 %	81,8 %
Büro- und Geschäfts- häuser	Tsd. qm BGF	456	171	13			640
	Anteil	3,8 %	1,4 %	0,1 %	0,0 %	0,0 %	5,3 %
Gemischte Objekte	Tsd. qm BGF	115	26	7	7	152	307
	Anteil	1,0 %	0,2 %	0,1 %	0,1 %	1,3 %	2,6 %
Übrige	Tsd. qm BGF	1.166	71		0	0	1.237
	Anteil	9,7 %	0,6 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	10,3 %
Summe	Tsd. qm BGF	6.499	2.104	687	1.269	1.441	11.999
	Anteil	54,1 %	17,6 %	5,7 %	10,6 %	12,0 %	100 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

46 %
der Flächen
befinden sich in
Hochhäusern

Bei der Aufstellung zu den Gebäudehöhen fällt auf, dass sich der Anteil der Büroflächen in Bürogebäuden mit einer Höhe von 30 m und denen mit größerer Höhe in etwa die Waage hält. Nur hier und bei gemischten Objekten spielen Hochhäuser über 60 bzw. 130 m eine nennenswerte Rolle, wobei dieser Befund wenig überrascht.

Die räumliche Verteilung der Hochhäuser wird in den nachfolgenden Karten dargestellt, wobei sich diese ausschließlich auf Bürogebäude und gemischte Gebäude mit nennenswerten Büroanteilen beziehen. Wie in diesen Darstellungen ersichtlich, konzentrieren sich die Bürohochhäuser v. a. auf die westliche Innenstadt.

Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019

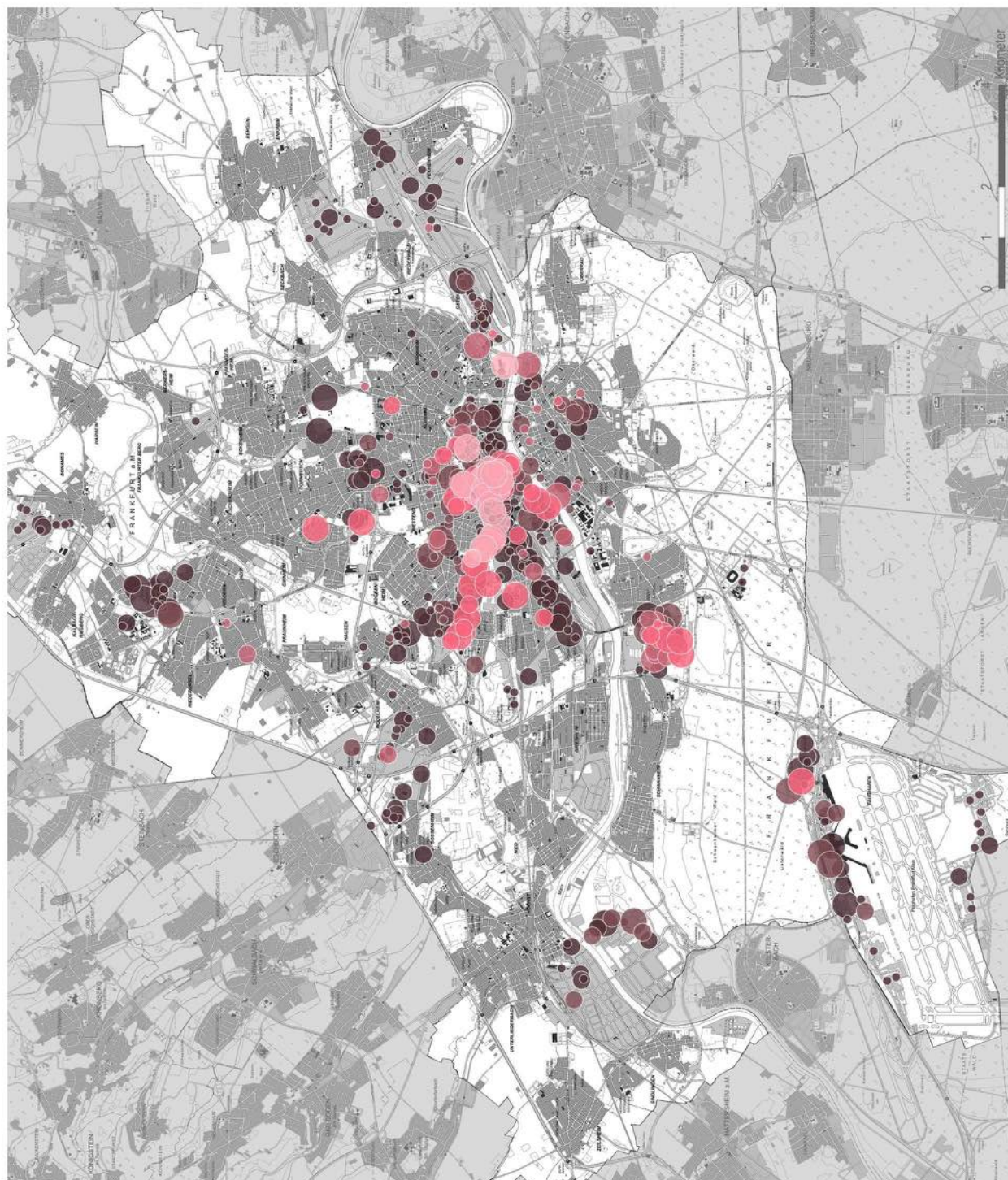
Gebäudehöhen (dargestellt ab 5.000 m² BGF)

Gebäude mit einer Höhe von

- unter 30 m
- 30 m - unter 45 m
- 45 m - unter 60 m
- 60 m - unter 130 m
- über 130 m

Objektflächengröße

- über 25.000 m²
- über 10.000 m² - 25.000 m²
- über 5.000 m² - 10.000 m²



BAASNER
STADTPLANER GMBH

Gebasis: © Stadtplanungsamt Frankfurt am Main (06/2019)
© Heuscheule Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: November 2019

Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019

Gebäudehöhen (dargestellt ab 2.000 m² BGF)

Gebäude mit einer Höhe von

- unter 30 m
- 30 m - unter 45 m
- 45 m - unter 60 m
- 60 m - unter 130 m
- über 130 m

Objektflächengröße

- über 25.000 m²
- über 10.000 m² - 25.000 m²
- über 2.000 m² - 10.000 m²



BAASNER
STADTPLANER GMBH

Gebasis: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main (06/2019)
Stand: November 2019

>> Baualter

Die Bestände sind relativ jung, was unter anderem dem Umstand zuzuschreiben ist, dass Frankfurt in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg einen erheblichen Bedeutungszuwachs erfahren hat. Zudem ist die Tendenz ausgeprägt, ältere Bausubstanz durch Neubauten mit höherer Dichte zu ersetzen, so dass sich auch in den zentralen Lagen zahlreiche Neubauten finden.

Besonders rege war die Bautätigkeit in den 2000er und 1990er Jahren, so dass diese beiden Dekaden einen großen Teil der Bestände stellen (zusammen 43 % der Flächen). Von großer Bedeutung sind ferner die 2010er, 1970er und 1980er Jahre. Auch aus der Zeit des Wiederaufbaus (1950er/1960er Jahre) finden sich zahlreiche Objekte. Diese Gebäude sind im Schnitt jedoch deutlich kleiner als die der späteren Dekaden, so dass ihr Anteil an den Flächenbeständen relativ gering ist. Ähnliches gilt für die Gebäude aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg.

Tab. 4.6 Verteilung der Büroflächen auf Altersklassen

Baujahr ca.

	Objekte		Fläche	
	Anzahl	Anteil	qm BGF	Anteil
2010er Jahre	127	6,6 %	1.658.250	13,8 %
2000er Jahre	269	14,1 %	2.985.350	24,9 %
1990er Jahre	223	11,7 %	2.166.100	18,0 %
1980er Jahre	174	9,1 %	1.220.400	10,2 %
1970er Jahre	230	12,0 %	1.276.650	10,6 %
1960er Jahre	242	12,6 %	800.200	6,7 %
1950er Jahre	244	12,7 %	653.350	5,4 %
1920er/1930er Jahre (bis Ende 2. WK)	51	2,7 %	270.250	2,3 %
1870 bis 1918	309	16,1 %	792.200	6,6 %
vor 1870	4	0,2 %	4.800	0,0 %
unbekannt, nicht zuzuordnen	38	2,0 %	171.650	1,4 %
Insgesamt erfasste Objekte (> 500 qm)	1.911	100 %	11.999.200	100 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

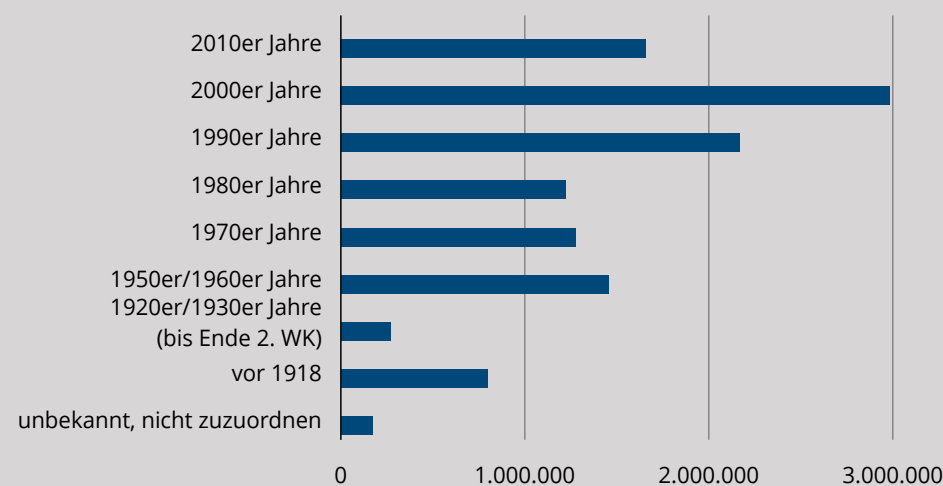
25 %
der Flächen in
Gebäuden aus
den 2000er
Jahren

Die durchschnittliche Objektgröße steigt im zeitlichen Verlauf nahezu kontinuierlich von rd. 2.500 qm BGF aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg, über etwa 6.000 qm BGF in den 1970er Jahren auf derzeit rd. 13.000 qm BGF (2010er Jahre).

Das nachfolgende Diagramm fasst die Verteilung der Flächenbestände zusammen.

Abb. 4.4 Verteilung der Büroflächen auf Altersklassen

Frankfurt, 2019, in qm BGF



Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

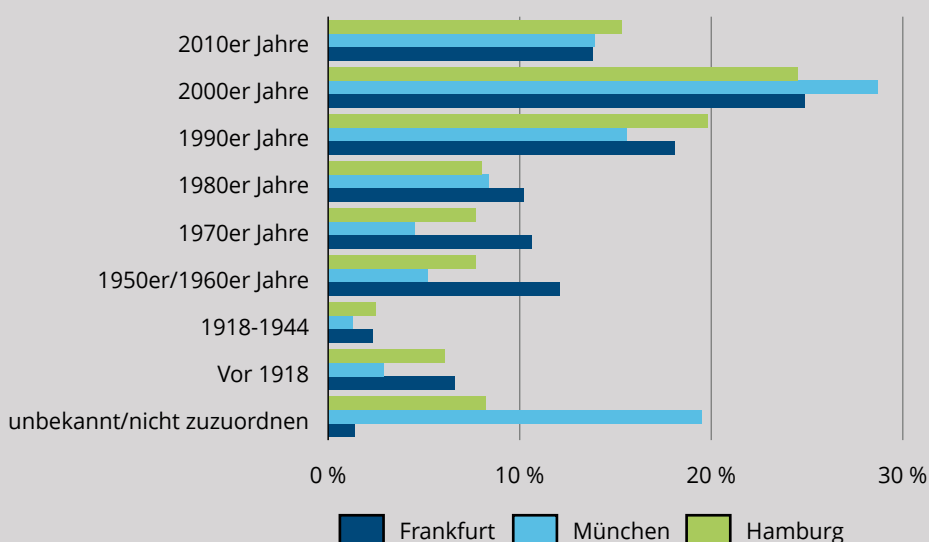
Im Städtevergleich zeigt sich, dass die Entwicklung in Frankfurt zumindest ab den 2000er Jahren etwas verhaltener war als in den Vergleichsstädten Hamburg und München.



Entwicklung
Frankfurt ab
den 2000er
Jahren etwas
verhaltener als
in Hamburg
und München

Abb. 4.5 Verteilung auf Altersklassen im Städtevergleich

Frankfurt, München, Hamburg 2019



* Für das Gros der Objekte basiert die Zuordnung zu einer Dekade auf einer gutachterlichen Einschätzung des Baualters. Der hohe Anteil von 'unbekannt/nicht zuzuordnen' in den Vergleichsstädten und insbesondere in München basiert darauf, dass Objekte, die in mehreren Bauphasen realisiert bzw. durchgreifend modernisierte wurden, hier zugeordnet wurden.

Quelle: Erhebungen Baasner Stadtplaner/Datenbanken bulwiengesa, Datenstand Q2 2019

Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019

**Vor 1980 errichtete Gebäude
(dargestellt ab 5.000 m² BGF)**

Baualter

- Vor 1914
- 1918 bis 1945
- 1945 bis 1970
- 1970er
- Unbekannt

Objektflächengröße

- über 25.000 m²
- über 10.000 m² - 25.000 m²
- über 5.000 m² - 10.000 m²



B A A S N E R
STADTPLANER GMBH

Gebäute: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main (08.2019)
© Heißecke Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: November 2019

Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019

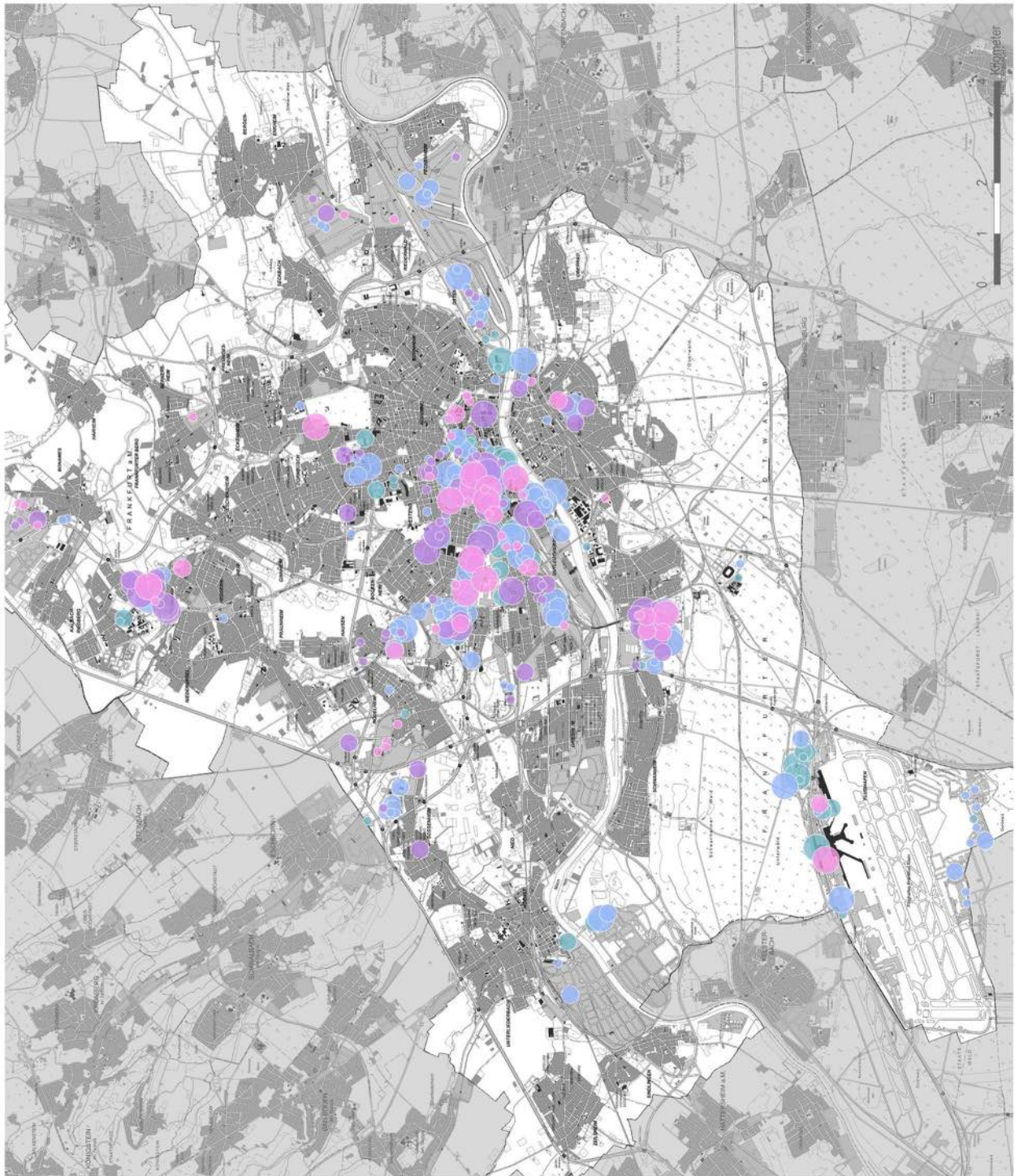
Seit 1980 errichtete Gebäude
(dargestellt ab 5.000 m² BGF)

Baualter

- 1980er
- 1990er
- 2000er
- 2010er

Objektflächengröße

- über 25.000 m²
- über 10.000 m² - 25.000 m²
- über 5.000 m² - 10.000 m²



B A A S N E R
STADTPLANER GMBH

Gebiets- © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main (08.2019)
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: November 2019

Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019

Vor 1980 errichtete Gebäude
(dargestellt ab 2.000 m² BGF)

Baualter

- Vor 1914
- 1918 bis 1945
- 1945 bis 1970
- 1970er
- Unbekannt

Objektflächengröße

- über 25.000 m²
- über 10.000 m² - 25.000 m²
- über 2.000 m² - 10.000 m²



B A A S N E R
STADTPLANER GMBH

Gebasis: © Stichtamessungsamt Frankfurt am Main (06.2019)
Stand: November 2019

Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019

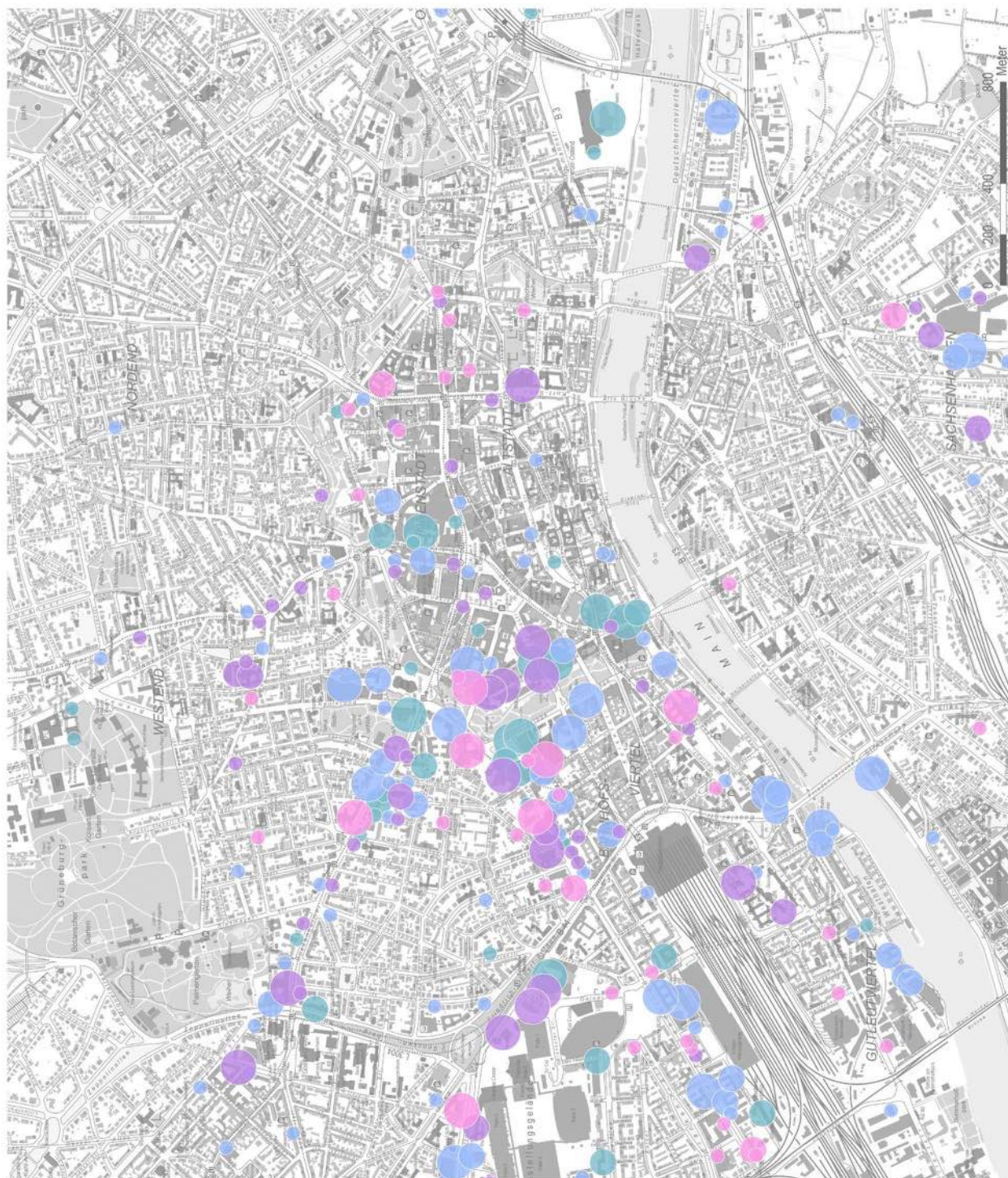
Seit 1980 errichtete Gebäude
(dargestellt ab 2.000 m² BGF)

Baualter

- 1980er
- 1990er
- 2000er
- 2010er

Objektflächengröße

- über 25.000 m²
- über 10.000 m² - 25.000 m²
- über 2.000 m² - 10.000 m²



B A A S N E R
STADTPLANER GMBH

Gebiets- © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main (06/2019)
Stand: November 2019

>> Baulicher Zustand

Im Rahmen der Erhebung wurde auch der bauliche Zustand der Gebäude eingeschätzt, wobei dies nur Merkmale betrifft, die im Rahmen einer Begehung des Gebiets von außen eingeordnet werden können.

Das Gros der Flächen befindet sich in einem guten bis sehr guten baulichen Zustand, was im Hinblick auf das relativ hohe Mietpreinsniveau, die relativ jungen Bestände und die nunmehr moderaten Leerstandsquoten wenig überrascht. Rund 30 % der Objekte wurden lediglich mit "normal" bewertet, dies betrifft jedoch eher kleinere Gebäude mit einem relativ geringen Flächenanteil.

Tab. 4.7 Baulicher Zustand der Büroflächen

	Objekte		Fläche	
	Anzahl	Anteil	qm BGF	Anteil
Sehr gut	456	23,8 %	4.602.100	38,3 %
Gut	713	37,3 %	4.861.650	40,5 %
Normal	579	30,3 %	140.950	14,7 %
Schlecht	67	3,5 %	147.150	1,2 %
Baufällig	2	0,1 %	9.600	0,1 %
Unbekannt, nicht beurteilbar	94	4,9 %	622.700	5,2 %
Insgesamt erfasste Objekte (> 500 qm)	1.911	100 %	11.999.200	100 %

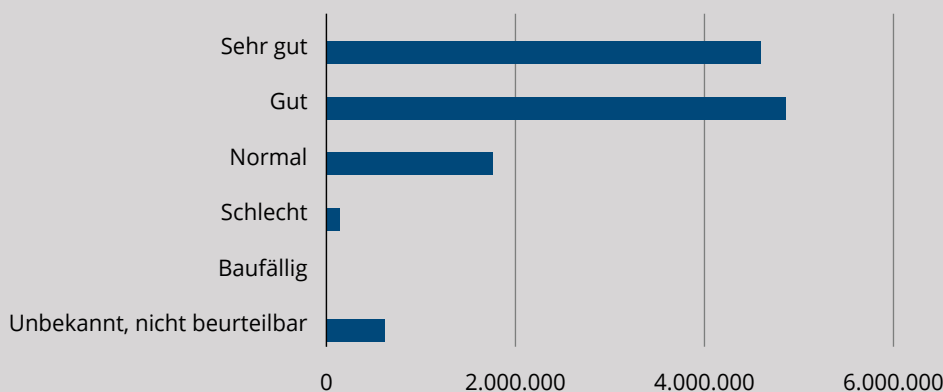
Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

79 %
der Flächen in
gutem oder
sehr gutem
Zustand

Die nachfolgende Darstellung fasst diese Ergebnisse grafisch zusammen.

Abb. 4.6 Baulicher Zustand der Büroflächen

Frankfurt, 2019, in qm BGF



Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

4.3 Leerstände

Im Zuge der Begehungen zur Bestandserfassung wurden auch die Leerstände erhoben. Dies betrifft leer stehende bzw. ungenutzte Räumlichkeiten, soweit diese von außen erkennbar sind, sowie am Gebäude auffindbare Hinweise auf freie, vermietbare Flächen. Die Ergebnisse wurden durch Internet-Recherchen ergänzt.

Im Nachgang erfolgte ein detaillierter Abgleich mit Daten der bulwiengesa AG, insbesondere auch im Hinblick auf Flächen, die zum Zeitpunkt der Begehung zwar ungenutzt waren, für die jedoch ein Mietverhältnis bestand.

Insgesamt wurde ein Leerstand in der Größenordnung von rd. 825.000 qm BGF ermittelt, dies entspricht einer Mietfläche von etwa 660.000 qm MFG (gif). Die Leerstandsquote liegt entsprechend Mitte 2019 bei 6,9 % und damit bei einem Wert, der bereits zuvor in Fachkreisen kommuniziert wurde. Es fällt auf, dass sich große Teile des Leerstands aus Objekten speisen, die jeweils einen hohen oder sehr hohen Leerstand aufweisen.

Hinweis: In den folgenden Aufstellungen sind Objekte nicht enthalten, für die Abriss, Umnutzung oder sonstige durchgreifende Maßnahmen vorgesehen sind und die im Hinblick auf diese Maßnahmen leer gezogen werden.¹



Der Leerstand
konzentriert
sich auf
relativ wenige
Objekte

Tab. 4.8 Übersicht über die Verteilung des Leerstands

Objekte mit ...	Objekte		Fläche	
	Anzahl	Anteil	qm BGF	Anteil
sehr hohem Leerstand (> 80 %)	46	24,3 %	337.336	41,0 %
hohem Leerstand (20-80 %)	97	51,3 %	366.765	44,6 %
geringem Leerstand (< 20 %)	46	24,3 %	118.924	14,4 %
Summe	189	100 %	823.025	100 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

¹ Die entsprechenden Objekte sind in den Daten zum allgemeinen Flächenbestand ebenfalls nicht enthalten.

>> Räumliche Verteilung

Die höchsten Leerstandsquoten in Frankfurt verzeichnen die Bürozentren mit 14,5 %, insbesondere der Teilraum Mertonviertel mit einer Leerstandsquote von 35,1 % sticht dabei deutlich heraus. Die Leerstandsquote in der City ist mit 4,8 % die niedrigste von allen Bürolagen. Bei den Büroteilräumen verzeichnet Sachsenhausen mit 2,1 % den geringsten Leerstand, gefolgt vom Bankenviertel mit 2,8 % sowie dem Westend und dem Flughafen mit 4,1 %.

Tab. 4.9 Verteilung der Leerstände auf Bürolagen

	qm BGF	Quote
City	Bahnhofsviertel	65.174
	Bankenviertel	57.788
	Bockenheim	20.625
	Europaviertel/Messe	36.150
	Westend	43.070
	Innenstadt	59.020
	City	281.827
City-Rand	City-West	81.575
	Ostend	44.970
	Sachsenhausen	9.170
	City-Rand	135.715
Bürozentren	Flughafen	24.550
	Mertonviertel	121.315
	Niederrad	94.740
	Bürozentren	240.605
	Peripherie	164.890
	Stadtgebiet Frankfurt*	823.025

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019 *ohne geschätzte Flächen



Eine sehr hohe
Leerstands-
quote im
Büroteilraum
Mertonviertel

Büroflächenstudie Frankfurt am Main 2019

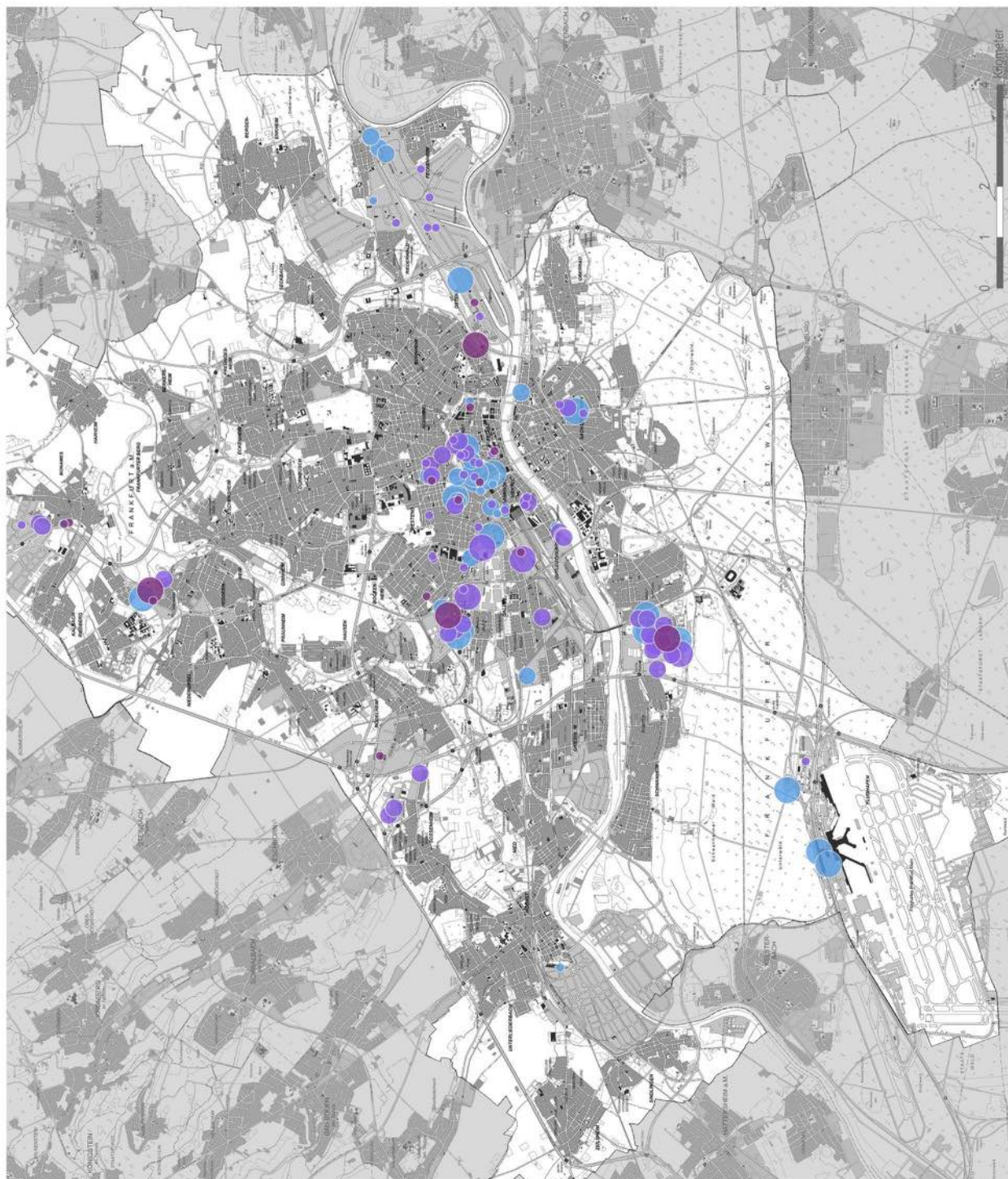
Leerstände (dargestellt ab 5.000 m² BGF)

Büroobjekte

- Mit relativ geringem Leerstand (bis 20%)
- Mit hohem Leerstand (20 – 80%)
- Mit sehr hohem Leerstand (80 – 100%)

Objektflächengröße

- über 25.000 m²
- über 10.000 m² - 25.000 m²
- über 5.000 m² - 10.000 m²



BAASNER STADTPLANER GMBH

Gebäude- & Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main (09/2019)
© Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: November 2019

>> Baualter

Die hohen Leerstände in den 2000er Jahren haben in der Folgezeit zu einer eher verhaltenen Neubautätigkeit geführt, insbesondere bei spekulativen Neubauten. Entsprechend sind die Leerstandsquoten bei den jungen Neubauten relativ gering. Mit knapp 15 % weisen die Büroobjekte aus den 1980er Jahren die mit Abstand höchste Quote auf. Dies dürfte neben dem Alter und ggf. bestehenden Modernisierungsbedarf z. T. auch an problematischen peripheren Standorten liegen (z. B. Mertonviertel). Zudem fällt auf, dass sich dieser hohe Leerstand aus nur wenigen 18 Objekten speist.

Tab. 4.10 Verteilung des Leerstands auf Baualtersklassen

Baujahr ca.	Bestand		Leerstand		
	qm BGF	Anteil	qm BGF	Objekte	Quote
2010er Jahre	1.658.250	13,8 %	49.555	13	3,0 %
2000er Jahre	2.985.350	24,9 %	197.349	38	6,6 %
1990er Jahre	2.166.100	18,0 %	161.331	39	7,4 %
1980er Jahre	1.220.400	10,2 %	179.198	18	14,7 %
1970er Jahre	1.276.650	10,6 %	65.445	24	5,1 %
1960er Jahre	800.200	6,7 %	48.481	18	6,1 %
1950er Jahre	653.350	5,4 %	65.991	15	10,1 %
1920er/1930er Jahre (bis Ende 2. WK)	270.250	2,3 %	15.413	5	5,7 %
1870 bis 1918	792.200	6,6 %	40.263	19	5,1 %
vor 1870	4.800	0,0 %	0	0	0,0 %
unbekannt, nicht zuzuordnen	171.650	1,4 %	0	0	0,0 %
Insgesamt erfasste Objekte (> 500 qm)	11.999.200	99,9 %	823.026	189	6,9 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

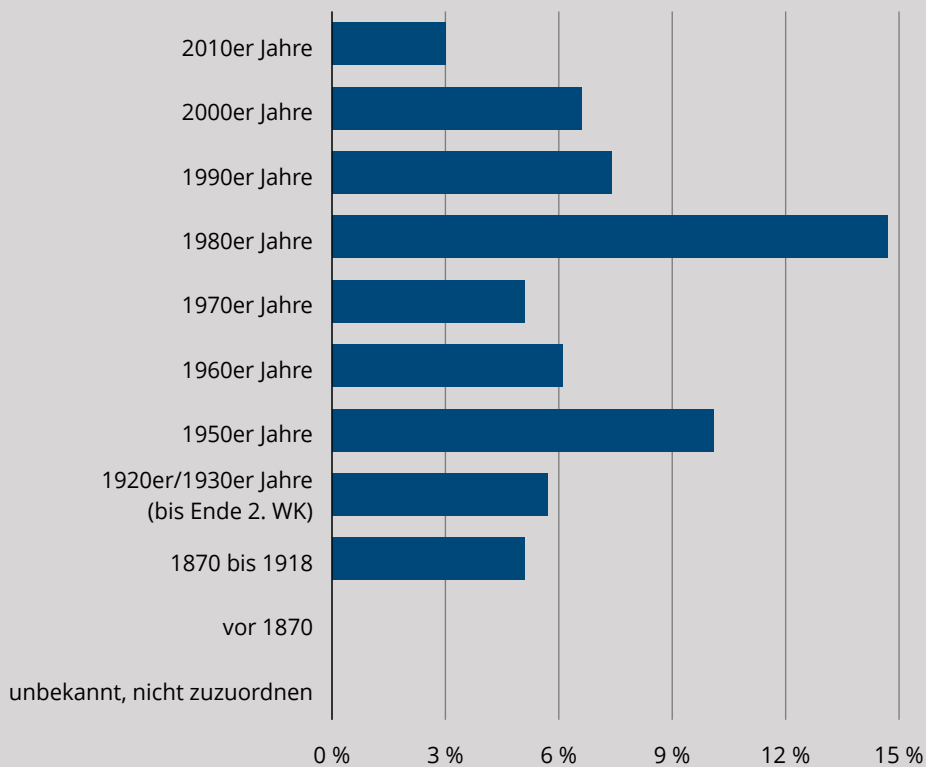


Leerstands-
quoten bei
jungen Neu-
bauten relativ
gering auf-
grund geringer
spekulativer
Bautätigkeit

Relativ hohe Leerstandsquoten mit rd. 10 % weisen auch die Objekte aus den 1950er Jahren auf. Diese Gebäude, in der ersten Phase des Wiederaufbaus errichtet, befinden sich häufig an attraktiven, innerstädtischen Standorten. Hier dürften die Probleme ggf. in den baulichen Strukturen der Gebäude wie Grundrissgestaltung, Deckenhöhen oder Ausstattungsstandard liegen.

Abb 4.7 Verteilung des Leerstands auf Baualtersklassen

Frankfurt, 2019



Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019



Relativ hohe
Leerstands-
quote in
Objekten aus
den 1990er
Jahren

>> Gebäudetypen

Mit rd. 720 Tsd. qm BGF findet sich das Gros der Leerstände im Gebäudetyp Bürogebäude, allerdings entfallen auf diesen Gebäudetyp auch über 80 % des Flächenbestands. Mit einem Leerstand von 7,4 % liegt die Quote leicht über dem Durchschnitt (6,9 %). Berücksichtigt man die Gebäudehöhe, so fällt die Gruppe mit einer Höhe von 46 – 60 m mit einer hohen Leerstandsquote von 13,5 % auf, was z. T. daran liegt, dass dieser Gebäudetyp relativ häufig in Bürozentren wie z.B. Niederrad auftritt. Bei den sehr hohen Bürohochhäusern (> 130 m) ist der Leerstand sehr gering.

Die übrigen Gebäudetypen sind insgesamt relativ schwach besetzt. Probleme bei wenigen Objekten können bereits Auswirkungen auf die Quoten der jeweiligen Gruppen haben. Entsprechend sind diese Werte zurückhaltend zu interpretieren.

Tab. 4.11 Verteilung der Leerstände auf Gebäudetypen und -höhen

Gebäude- typ		Gebäudehöhe					Summe
		bis 30 m	31-45 m	46-60 m	61-130 m	über 130 m	
Büro- gebäude	Tsd. qm BGF	393,6	121,1	89,9	80,8	36,0	721,3
	Quote	8,4 %	6,6 %	13,5 %	6,4 %	2,8 %	7,4 %
Büro- und Geschäfts- häuser	Tsd. qm BGF	17,9	15,6				33,4
	Quote	3,9 %	9,1 %				5,2 %
Gemischte Objekte	Tsd. qm BGF	17,7	8,5			10,6	36,8
	Quote	15,5 %	32,9 %			7,0 %	12,0 %
Übrige	Tsd. qm BGF	27,9	3,6				31,6
	Quote	23,0 %	5,0 %				2,4 %
Summe	Tsd. qm BGF	457,1	148,7	89,9	80,8	46,6	823,0
	Quote	7,0 %	7,1 %	13,1 %	6,4 %	3,2 %	6,9 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

4.4 Büroflächen außerhalb des professionellen Markts

Von den insgesamt erhobenen 12,5 Mio. qm BGF Büroflächen einschließlich der geschätzten Flächen in kleinen Objekten < 500 qm BGF (Büroanteil) nimmt ein Anteil von rd. 9 % nur bedingt am Marktgeschehen teil. Es handelt sich hierbei um Sonderbauten der öffentlichen Verwaltung (rd. 89.000 qm BGF), um Büroflächen in sehr engem Kontext zu Industrie- und Gewerbebauten (rd. 561.000 qm BGF) sowie kleinteilige Flächen unterhalb der Erfassungsschwelle von 500 qm BGF, die in der Summe auf 500.000 BGF geschätzt werden.

>> Öffentliche Verwaltung

Die Grenzen zwischen den allgemeinen Bürogebäuden und den Verwaltungsgebäuden der öffentlichen Hand werden zunehmend unscharf. Ein großer Teil der von der öffentlichen Verwaltung genutzten Gebäude befindet sich im öffentlichen Eigentum. Die Bedeutung an Mietflächen wächst jedoch und häufig werden nur Teilflächen innerhalb von ansonsten anderweitig genutzten Bürogebäuden angemietet. Deshalb wird die in der Studie aus dem Jahr 2003 vorgenommene Unterscheidung zwischen allgemeinen Bürogebäuden und öffentlichen Verwaltungsgebäuden hier nicht weiter verfolgt.

Als Sonderfälle werden nun ausschließlich die Objekte betrachtet, die praktisch als "Sonderbauten" anzusehen sind und für eine Nutzung durch Dritte kaum geeignet sind. Dies betrifft im Wesentlichen nur ältere Rathäuser, Gerichtsgebäude und vergleichbare Fälle. Mit insgesamt 12 Objekten und rd. 89.000 qm BGF ist die Zahl recht überschaubar.¹

>> Büroflächen im engen Kontext zu Industrie und Gewerbe

Dieser Gruppe sind 176 Objekte mit einer BGF von 561.000 qm zugeordnet. Die Besonderheit dieser Gruppe speist sich aus zwei Situationen:

- Die Objekte befinden sich innerhalb von geschlossenen Industriearealen, deren Zugang eingeschränkt ist. Dies betrifft in Frankfurt v.a. den Industriepark Höchst. Es kann sich hierbei durchaus um reine Bürogebäude handeln.
- Die Büroflächen sind nicht deutlich von den übrigen Funktionen getrennt. Es bestehen enge bauliche Verbindungen zu den übrigen Nutzungen. Inwieweit die Büroflächen sich eigenständig vermieten lassen, ist unklar.²

Die Objekte sind in den Auswertungen zum Bestand durchgängig enthalten und sie sind – unabhängig von der Frage, ob die organisatorischen oder baulichen Gegebenheiten eine freie Vermietung zulassen – Arbeitsstelle für rd. 17.500 Bürobeschäftigte. Der räumliche Schwerpunkt dieser Gruppe liegt naturgemäß in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt.



Büroflächen
außerhalb des
Büromarkts u.a.
Sonderbauten
der öffentlichen
Verwaltung
sowie
Industrie- und
Gewerbebauten

¹ Die Differenz zur Studie aus dem Jahr 2003 (150 Objekte mit rd. 1,0 Mio. qm BGF) ergibt sich ausschließlich aus der veränderten Zuordnung.

² Die eigenständige Vermietbarkeit ist ein wesentliches Kriterium nach gif e.V. Die Erfahrungen zeigen, dass etwa in der Folge von Insolvenzen erstaunlich differenzierte Nachnutzungen möglich sind. Diese Kategorie umfasst nicht eingestrente Büronutzungen wie z. B. Meisterbüros in Werkhallen. Diese werden aufgrund der fehlenden Eigenschaft der eigenständigen Vermietbarkeit nicht als Bürofläche gewertet.

>> Kleinteilige Flächen

Büroflächen unterhalb des Schwellenwerts der Erfassung von 500 qm BGF wurden auf rd. 500.000 qm BGF geschätzt. Da die Objekte nicht erfasst wurden, liegen keine weiteren Angaben etwa zur Anzahl oder zur räumlichen Verteilung vor. Geht man von einer durchschnittlichen Größe von ca. 100 bis 200 qm BGF aus, so ergibt das eine Größenordnung von etwa 2.500 bis 5.000 weiteren Objekten.

Nach gutachterlicher Einschätzung speisen sich diese Flächen aus sehr unterschiedlichen Quellen:

- Kleine Bürotrakte von Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben, vorrangig in Gewerbe- und Mischgebieten
- Büroanteile in Einfamilienhäusern, z. T. vergleichbar mit Einliegerwohnungen, z. B. als Arztpraxen oder Büroflächen für Steuerberater
- Büroanteile in Mehrfamilienhäusern oder gemischten Objekten (z. B. Einzelhandel im EG, Büro im 1. OG, ansonsten Wohnen)
- Umgenutzte Wohnungen mit Schwerpunkt in den Gründerzeitgebieten mit relativ großen und flexiblen Wohnungen
- Eigenständige kleine Bürogebäude etwa in relativ kleinteilig strukturierten Wohn- oder Mischgebieten

Die Aufstellung zeigt, dass eine Verortung schwer möglich ist. Diese Gruppe verteilt sich über große Teile des Stadtgebiets, allerdings mit dem Schwerpunkt auf Bereiche mit relativ kleinteiligen Bau- und Nutzungsstrukturen.

>> Nicht berücksichtigte Büroflächen

Die Untersuchung baut auf den Definitionen der Gesellschaft für Immobilienforschung (gif e. V.) auf. Entsprechend werden Büroflächen, deren eigenständige Nutzung nicht möglich ist, nicht als solche gewertet. Dies betrifft z. B. Sekretariate in Kliniken und Hochschulen oder Meister- und Konstruktionsbüros in Produktionshallen.

Sofern Büroflächen eindeutig einem anderen Marktsegment zuzuordnen sind, werden sie ebenfalls nicht als Bürofläche gewertet. Dies betrifft v. a. Nutzer von Ladenlokalen wie z. B. Reisebüros, Versicherungsagenturen oder kleinere Bankfilialen.

Im Ergebnis führen diese Definitionen zu gewissen Unschärfen, die jedoch in den großen Büromärkten – und speziell in Frankfurt mit seiner sehr großmaßstäblichen Struktur – zu vernachlässigen sind.



Flächen unterhalb des Schwellenwertes wurden auf 500.000 qm BGF geschätzt

4.5 Büroflächen in Bau

Im Zuge der Erhebungen wurden 29 Objekte erfasst, die sich in Bau befanden.¹ Die Büroflächen in diesen Objekten erreichen in der Summe knapp 0,5 Mio. qm BGF. Dabei liegt der Schwerpunkt bei Objekten mit einer Größe von 20.000 – 50.000 qm BGF. Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Größe der Objekte bzw. die Größe des Büroflächenanteils.

Tab. 4.12 Verteilung der in Bau befindlichen Büroflächen auf Größenklassen

	Objekte		Bürofläche	
	Anzahl	Anteil	qm BGF	Anteil
50.000 qm und mehr	2	6,9 %	108.000	22,1 %
20.000 - 49.999 qm	8	27,6 %	231.050	47,4 %
10.000 - 19.999 qm	5	17,2 %	70.900	14,5 %
5.000 - 9.999 qm	9	31,0 %	65.800	13,5 %
2.000 - 4.999 qm	3	10,3 %	10.800	2,2 %
Unter 2.000 qm	2	6,9 %	1.200	0,2 %
Summe	29	100 %	487.750	100 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019



Flächen verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet

Das Baugeschehen konzentriert sich im Wesentlichen auf wenige Bürolagen.² Zu nennen sind hier das Europa- und das Bankenviertel sowie der Bereich des Flughafens. Nennenswerte Bautätigkeiten finden sich auch noch im Ostend. Bemerkenswert ist die äußerst geringe Dynamik im sonstigen Stadtgebiet (Peripherie), wo sich lediglich zwei kleinere, aktuelle Bauvorhaben finden.

Tab. 4.13 Verteilung der in Bau befindlichen Büroflächen auf Bürolagen

	Objekte		Bürofläche		
	Anzahl	Anteil	qm BGF	Anteil	
City	Bahnhofsviertel	1	3,4 %	3.900	0,8 %
	Bankenviertel	4	13,8 %	131.650	27,0 %
	Bockenheim	2	6,9 %	14.150	2,9 %
	Europaviertel/Messe	6	20,7 %	175.950	36,1 %
	Westend	1	3,4 %	7.900	1,6 %
	Innenstadt	1	3,4 %	6.600	1,4 %
	City	15	51,7 %	340.150	69,7 %
City-Rand	City-West	1	3,4 %	9.600	2,0 %
	Ostend	2	6,9 %	30.900	6,3 %
	Sachsenhausen				
	City-Rand	3	10,3 %	40.500	8,3 %
Bürozentren	Flughafen	7	24,1%	80.350	16,5 %
	Mertonviertel				
	Niederrad	2	6,9 %	18.000	3,7 %
	Bürozentren	9	31,0 %	98.350	20,2 %
	Peripherie	2	6,9 %	8.750	1,8 %
	Stadtgebiet Frankfurt	29	100 %	487.750	100 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH, 2019, Datenstand Q2 2019

¹ Stand Jahresmitte 2019

² Zur Definition der Bürolagen vgl. S. 11

4.6 Flächenpotenziale

Insgesamt wurden Flächenpotenziale in der Größenordnung von 1,7 Mio. qm BGF an 79 unterschiedlichen Standorten im Frankfurter Stadtgebiet ermittelt. Die Ermittlung erfolgte über zwei Wege. Zum einen wurden Ergebnisse der laufenden Marktbeobachtung ausgewertet und hierbei insbesondere Projektplanungen, wobei die Bandbreite von konkreten Planungen bis zu vagen Projektideen reicht. Zum anderen wurden Flächenpotenziale im Rahmen der Begehungen erfasst. Diese Standorte wurden auf Plausibilität geprüft und mit dem Stadtplanungsamt abgestimmt.

Als Potenzial gewertet werden folgende Situationen:

- Freie Baufelder, für die eine Büronutzung vorgesehen ist, v. a. im Bereich Gateway Gardens
- Ersatz anderweitiger – i. d. R. gewerblicher Nutzungen (z. B. Autohaus) – durch Bürogebäude
- Ersatz älterer Büroobjekte durch Neubauten

Leerstände in Gebäuden und Objekte in Bau werden grundsätzlich nur unter diesen Kategorien (Leerstand, in Bau) geführt und nicht als Potenziale.

Die nachfolgenden Flächenangaben beziehen sich, sofern eine gemischte Nutzung zu erwarten ist, ausschließlich auf den Büroflächenanteil. Soweit die Flächenpotenziale aus Nachverdichtung und dem Ersatz bestehender Büroobjekte resultieren, beziehen sich die Flächenangaben lediglich auf den Flächenzuwachs.

Bei der Interpretation der Daten ist zu berücksichtigen, dass es sich hier nur um grobe Orientierungswerte handelt. Es steht zu erwarten, dass Planungen bzw. Projektideen an veränderte Marktsituationen angepasst werden und hierdurch Potenziale entfallen, etwa durch Realisierung eines Hotels anstelle eines Bürogebäudes.

In der Summe zeigt sich bei allen Unwägbarkeiten, dass zumindest summarisch das Flächenpotenzial von 1,7 Mio. qm BGF die bis 2030 erwartete zusätzliche Flächennachfrage von rd. 1,1 Mio. qm BGF (rd. 0,9 Mio. qm MFG) gut abdeckt. Die zusätzliche Flächennachfrage bis 2029 wird in Kapitel 6.2 näher thematisiert.



Potenziale sind freie Baufelder, Ersatz anderweitiger und älterer Bürogebäude

>> Maßstäblichkeit der Potenziale

Die Größenordnung der jeweiligen Potenziale lässt den Schluss zu, dass auch künftig sehr große Objekte zu erwarten sind. Ähnlich wie im Bestand liegt der Schwerpunkt im Bereich der Größenklasse 20.000 – 50.000 qm BGF, gefolgt von den noch größeren Objekten (> 50.000 qm BGF)¹.

Tab. 4.14 Verteilung der Büroflächenpotenziale auf Größenklassen

	Standorte		Bürofläche	
	Anzahl	Anteil	qm BGF	Anteil
50.000 qm und mehr	7	8,9 %	504.684	30,0 %
20.000 - 49.999 qm	23	29,1 %	750.374	44,6 %
10.000 - 19.999 qm	24	30,4 %	327.565	19,5 %
5.000 - 9.999 qm	7	8,9 %	56.848	3,4 %
2.000 - 4.999 qm	10	12,7 %	34.867	2,1 %
Unter 2.000 qm	8	10,1 %	9.367	0,6 %
Summe	79	100 %	1.683.704	100 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, bulwiengesa AG 2019/2020

Die Flächenangaben beziehen sich ausschließlich auf den potenziellen Zuwachs von Büroflächen im Fall von Nachverdichtungen

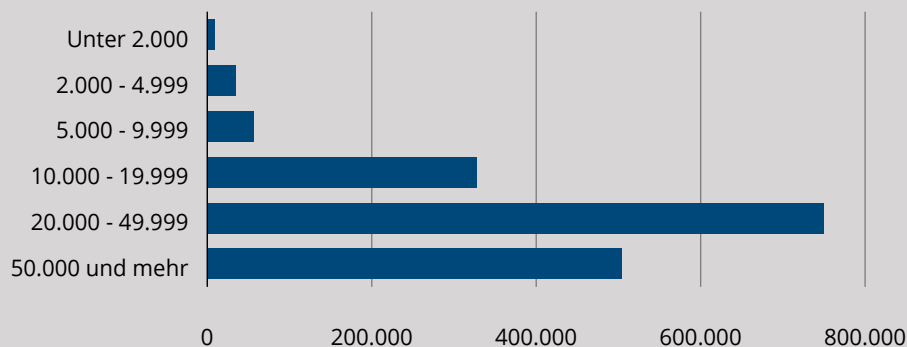


Auch zukünftig
wird eine
Grobkörnigkeit
der Gebäude
erwartet

Die Struktur der Potenzialflächen lässt erwarten, dass sich auch künftig an der Grobkörnigkeit der Gebäude wenig ändert. Der Trend zu sehr großmaßstäblichen Gebäuden dürfte sich fortsetzen.

Abb. 4.8 Verteilung der Büroflächenpotenziale auf Größenklassen

Frankfurt, 2019, in qm BGF



Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, bulwiengesa AG 2019/2020

Die Flächenangaben beziehen sich ausschließlich auf den potenziellen Zuwachs von Büroflächen im Fall von Nachverdichtungen

¹ Die Angaben beinhalten bei Ersatzbauten lediglich den Flächenzuwachs und beziehen sich ausschließlich auf die jeweiligen Büroflächen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass einige Gebäude – etwa bei gemischter Nutzung – noch größer ausfallen.

>> Räumliche Verteilung der Flächenpotenziale

Bezogen auf die Bürolagen befindet sich das Gros der Flächenpotenziale in den Bürozentren, und hierbei insbesondere im Bereich des Flughafens mit allein rd. 0,5 Mio. qm BGF.

Überaus bemerkenswert sind die großen Flächenpotenziale in der City mit gut 0,5 Mio. qm BGF, wobei knapp die Hälfte dieser Potenziale auf Nachverdichtungen im Bankenviertel entfällt.

Tab. 4.15 Verteilung der Büroflächenpotenziale auf Bürolagen

		Standorte		Bürofläche	
		Anzahl	Anteil	qm BGF	Anteil
City	Bahnhofsviertel	3	3,8 %	54.092	3,2 %
	Bankenviertel	7	8,9 %	238.686	14,2 %
	Bockenheim	3	3,8 %	8.288	0,5 %
	Europaviertel/Messe	3	3,8 %	116.875	6,9 %
	Westend	1	1,3 %	1.694	0,1 %
	Innenstadt	9	11,4 %	118.925	7,1 %
	City	26	32,9 %	538.560	32,0 %
City-Rand	City-West	1	1,3 %	12.000	0,7 %
	Ostend	4	5,1 %	107.869	6,4 %
	Sachsenhausen	2	2,5 %	4.350	0,3 %
	City-Rand	7	8,9 %	124.219	7,4 %
Bürozentren	Flughafen	25	31,6 %	494.343	29,4 %
	Mertonviertel				
	Niederrad	5	6,3 %	193.977	11,5 %
	Bürozentren	30	38,0 %	688.320	40,9 %
	Peripherie	16	20,3 %	332.605	19,8 %
Stadtgebiet Frankfurt		79	100 %	1.683.704	100 %

Quelle: Baasner Stadtplaner GmbH, bulwiengesa AG 2019/2020

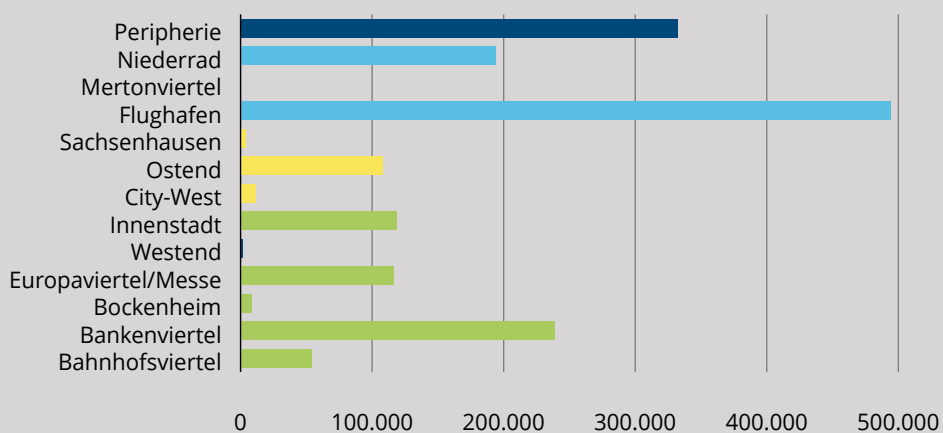


Frankfurt verfügt über ein breites Spektrum von Potenzialen

Im Hinblick auf die künftige Entwicklung verfügt Frankfurt über ein breites Spektrum von Potenzialen, auch in sehr attraktiven innerstädtischen Lagen.

Abb. 4.9 Verteilung der Büroflächenpotenziale auf Bürolagen

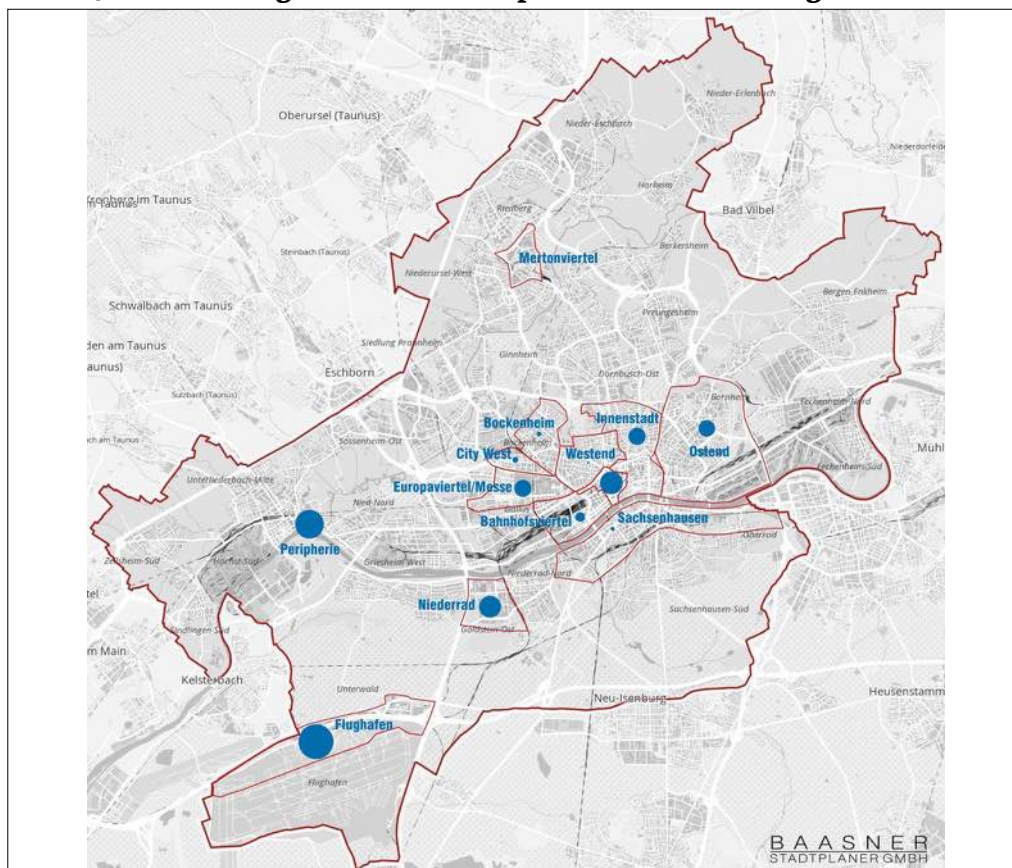
Frankfurt, 2019, in qm BGF



Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, bulwiengesa AG 2019/2020

Die Flächenangaben beziehen sich ausschließlich auf den potenziellen Zuwachs von Büroflächen im Fall von Nachverdichtungen

Die obere Abbildung und untere Karte zeigen nachdrücklich, dass sich die Potenziale für zusätzliche Büroflächen v.a. auf die Lagen Flughafen, Peripherie, Bankenviertel – und mit Einschränkungen auch auf Niederrad – beziehen.

Karte 4.10 Verteilung der Büroflächenpotenziale auf Bürolagen

Teil 5

Räumliche Strukturen des Büroflächenbestands inkl. Steckbriefe

5.1 Überblick

Im folgenden Kapitel soll verstärkt auf die räumlichen Strukturen des Büroflächenbestandes eingegangen werden und die einzelnen Bürolagen und deren Büroteilräume genauer dargestellt werden. Die Büroflächenbestände konzentrieren sich in hohem Maße auf die Frankfurter City und hierbei insbesondere auf die westliche City. Allein auf die Bürolagen Bankenviertel und Westend entfallen mit rd. 3,1 Mio. qm BGF 26,0 % des gesamten Bestands. Rechnet man das angrenzende, für den Büromarkt ebenfalls relevante Bahnhofsviertel hinzu, so steigt dieser Wert bereits auf 33,5 %. Rund die Hälfte des Büroflächenbestands entfällt auf die City-Lagen.¹

Tab. 5.1 Verteilung der Flächenbestände und Leerstände auf Bürolagen

		Flächenbestand		Leerstand		
	Objekte	qm BGF	Anteil	qm BGF	Quote	
City	Bahnhofsviertel	161	904.700	7,5 %	65.174	7,2 %
	Bankenviertel	247	2.066.700	17,2 %	57.788	2,8 %
	Bockenheim	60	270.000	2,3 %	20.625	7,6 %
	Europaviertel/Messe	30	542.650	4,5 %	36.150	6,7 %
	Westend	213	1.056.500	8,8 %	43.070	4,1 %
	Innenstadt	280	1.091.850	9,1 %	59.020	5,4 %
	City	991	5.932.400	49,4 %	281.827	4,8 %
City-Rand	City-West	43	700.750	5,8 %	81.575	11,6 %
	Ostend	103	597.900	5,0 %	44.970	7,5 %
	Sachsenhausen	91	431.300	3,6 %	9.170	2,1 %
	City-Rand	237	1.729.950	14,4 %	135.715	7,8 %
Büro- zentren	Flughafen	30	603.200	5,0 %	24.550	4,1 %
	Mertonviertel	47	345.700	2,9 %	121.315	35,1 %
	Niederrad	15	706.150	5,9 %	94.740	13,4 %
	Bürozentren	92	1.655.050	13,8 %	240.605	14,5 %
	Peripherie	591	2.681.800	22,3 %	164.890	6,1 %
	Stadtgebiet Frankfurt*	1.911	11.999.200	100 %	823.025	6,9 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019 *ohne geschätzte Flächen

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019 *ohne geschätzte Flächen

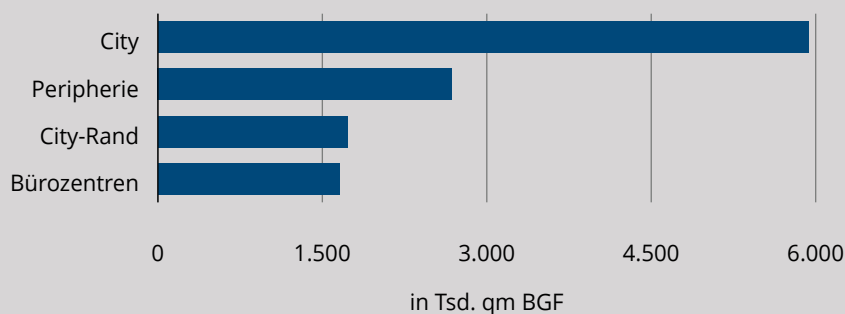


Büroflächen-
bestände
konzentrieren
sich besonders
auf die City
Frankfurts

In der nachfolgenden Graphik wird die Verteilung der Büroflächenbestände auf die Bürolagen zusammengefasst.

Abb. 5.1 Verteilung der Büroflächenbestände auf Bürolagen

Frankfurt, 2019, nach Bürolagen



Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019

¹ Die Konzentration von Arbeitsplätzen in Frankfurt und das hiermit verbundene sehr hohe Pendleraufkommen dürfte durch die räumliche Konzentration der Büroflächen auf das Zentrum wesentlich begünstigt werden.

5.2 Die Bürolage City

>> Die City im Überblick

Die Bürolage City umfasst die Büroteilräume Banken-, Bahnhofsviertel- und Europaviertel/Messe sowie das Westend, Bockenheim und die Innenstadt (vgl. auch nachfolgende Steckbriefe). In diesem Bereich findet sich etwa die Hälfte der Büroobjekte und der Büroflächen bezogen auf den Gesamtbestand im Frankfurter Stadtgebiet. Es ist der Bereich, in dem sich die Mehrzahl der Hochhäuser befindet und der damit die Frankfurter Skyline ganz wesentlich prägt. Er umfasst zudem das Gros der urbanen Innenstadt, die neben Büros auch Einzelhandel, Gastgewerbe und Wohnen umfasst. Neben den reinen Bürogebäuden bzw. -hochhäusern spielen auch Büro- und Geschäftshäuser sowie sonstige bauliche Formen der Nutzungsmischung eine Rolle. Diese urbane Mischung ist dafür verantwortlich, dass die durchschnittliche Objektgröße mit knapp 6.000 qm BGF trotz der Hochhäuser und der großmaßstäblichen Bebauung im Europaviertel/Messe leicht unter dem Durchschnitt für das gesamte Stadtgebiet liegt.

Die Zentralität, urbane Qualitäten, das Image und die hervorragende ÖPNV-Anbindung insbesondere rund um den Hauptbahnhof führen dazu, dass sich hier – trotz qualitativer Unterschiede im Detail – die hochpreisigen Lagen befinden. So wird in der City bzw. im Teilraum Bankenviertel auch die Frankfurter Spitzenmiete erzielt. Diese lag Ende 2019 bei 41,00 Euro/qm MFG. Das niedrigste Spitzenmietniveau innerhalb der City weist Bockenheim, gefolgt vom Bahnhofsviertel mit 21,50 Euro/qm MFG auf, während die übrigen Büroteilräume in der City ein Spitzenmietniveau deutlich jenseits der 30,00 Euro/qm MFG-Marke aufweisen. Zudem ist die Leerstandsrate in der City mit 4,9 % relativ gering. Nur der Teilraum Bockenheim liegt mit 7,6 % geringfügig über dem Frankfurter Mittelwert. Auch die Flächennachfrage unterstreicht die Attraktivität der Bürolage. So wurde in der City-Lage im Mittel der letzten 5 Jahre ein Flächenumsatz von rd. 301.400 qm MFG p. a. registriert. Gemessen an der Gesamtstadt zog die City damit durchschnittlich 59 % der jährlichen Flächennachfrage auf sich.

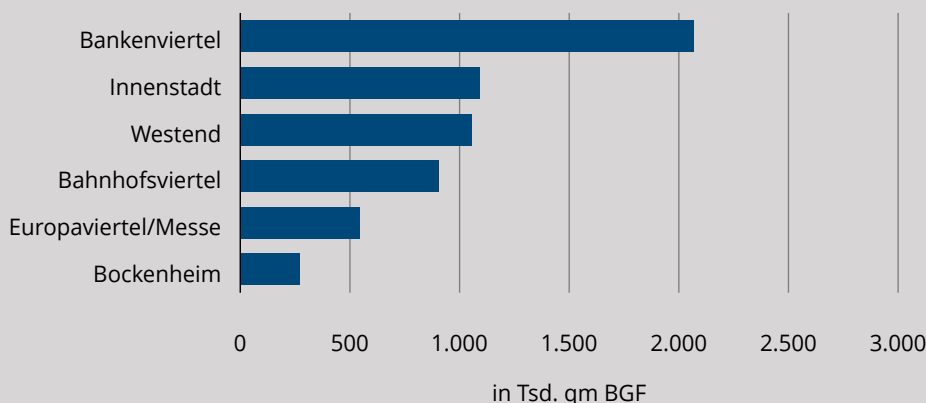
Bemerkenswert ist die anhaltend hohe Bautätigkeit in der City und die hiermit einhergehende Verdichtung. Dies betrifft sowohl überaus zentrale Lagen wie z.B. die Neue Mainzer Straße oder das ehem. Degussa-Areal, wie auch zentral gelegene Konversionsflächen wie das Europaviertel oder den Westhafen, die gezielt als gemischte Flächen mit relativ hohen Büroanteilen entwickelt wurden bzw. werden.



Bürolage City
mit sechs
Büroteilräumen

Abb. 5.2 Verteilung der Büroflächenbestände in der City-Lage

Frankfurt, 2019, nach Büroteilräumen



Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH, 2019, Datenstand Q2 2019

>> Der Büroteilraum Bankenviertel

Lage und Anbindung

Das Bankenviertel liegt überaus zentral in der westlichen City etwa zwischen der historischen Innenstadt und dem Bahnhofsviertel beiderseits der Gallus- und Taunusanlage (ehem. Stadtbefestigung) und umfasst auch Teile der historischen Stadt, des Bahnhofsviertels und des Westends. Die ÖPNV-Anbindung ist hervorragend (S- und U-Bahn, Tram). Aufgrund der zentralen Lage ist das MIV-Angebot weniger relevant, es bestehen jedoch gute – wenn auch hoch belastete – Anbindungen an das überörtliche Straßennetz.

Bauliche Strukturen/Profil

Der Aufstieg der Stadt Frankfurt zum führenden deutschen Finanzplatz erfolgte erst nach dem Zweiten Weltkrieg. Entsprechend entwickelte sich das Gebiet als Bankenviertel erst in den 1950er bis 1970er Jahren. Es befindet sich seitdem in einem beständigen Transformations- und Verdichtungsprozess. Prägend ist v. a. die hohe Konzentration von Hochhäusern, die Silhouette der Stadt wird wesentlich durch die Gebäude dieses Viertels geprägt. Aufgrund des anhaltenden Verdichtungsprozesses finden sich Objekte aus allen relevanten Dekaden, insbesondere jedoch seit den 1970er Jahren.

Nutzung

Das Gros der Objekte sind reine Bürogebäude, wobei die aktuellen Neubauten ein etwas größeres Nutzungsspektrum aufweisen (z. B. im EG). Das Gebiet weist eine hohe Dichte an Nutzern aus der Finanzwirtschaft auf. Die führenden deutschen Privatbanken haben hier ihren Sitz, ebenso weitere Finanzinstitute sowie Niederlassungen ausländischer Banken. Auch Dienstleister wie z. B. Anwälte oder Berater stellen eine bedeutende Nutzergruppe dar.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Die Leerstandsquote ist gering. Flächenpotenziale im Sinne von nicht genutzten Grundstücken bestehen nicht. Zusätzliche Flächen können nur durch Nachverdichtung, d. h. im Wesentlichen nur durch Abriss und Neubau in diesem bereits hoch verdichteten Viertel generiert werden.

Wettbewerbssituation

Der Standort besitzt eine herausgehobene Position, vergleichbare Wettbewerber finden sich nicht im Raum Rhein/Main. Die Hochhauskyline ist deutschlandweit einzigartig.

Perspektive/Eignung

Aufgrund seiner Zentralität und seinem Profil ist der Standort nach wie vor für die Finanzwirtschaft und Dienstleistungsbranche der bevorzugte Standort. Die herausragende Rolle relativiert sich jedoch insofern ein wenig, als die Zentralen wichtiger Akteure (EZB, Deutsche/Frankfurter Börse) sich nicht mehr im Teilraum befinden.

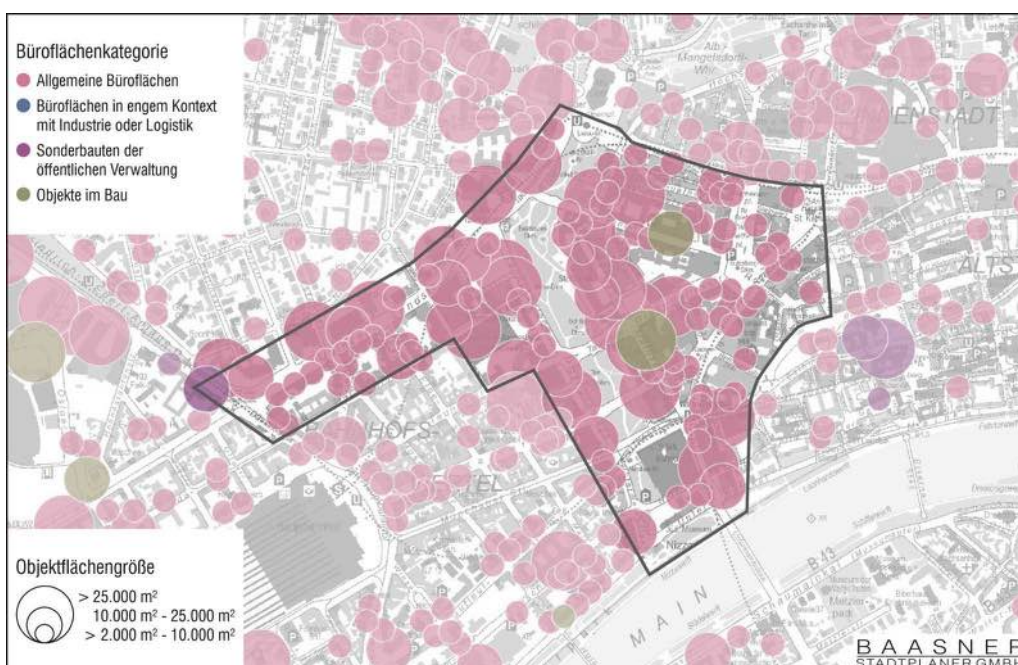
Fazit

Das relativ kleine Quartier ist als Wirtschaftsstandort von herausragender Bedeutung weit über die Stadt hinaus. Die Bebauungs- und Arbeitsplatzdichte ist sehr hoch, die Erschließung durch den ÖPNV sehr gut. Der Standort ist zudem mit einem positiven Image besetzt. In der Summe führen diese besonderen Qualitäten dazu, dass hier die höchsten Mietpreise in Frankfurt erzielt werden. Das Gebiet ist trotz seiner zentralen Lage sehr einseitig strukturiert. Einige Gebäude grenzen sich gegenüber dem öffentlichen Raum geradezu ab, die Erdgeschosszonen sind nur teilweise attraktiv.

>> Neuausrichtung der EG-Flächen bei zukünftigen Projekten zu empfehlen.

Tab. 5.2 Der Büroteilraum Bankenviertel im Überblick

Bürolage	City
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
Versorgungsstruktur	Sehr gut
Büroaffinität	Sehr hoch
Durchmischung	Gering
Image	Sehr positiv
Perspektive	Positiv
Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ	

**Tab. 5.3 Key Facts Büroteilraum Bankenviertel****Büroflächenerhebung:**

Anzahl der Büroobjekte	247
Geschossfläche (BGF)	2.066.700 qm, Ø Objektgröße: rd. 8.365 qm
Leerstandsrate	2,8 %
Überwiegendes Baualter	1970er Jahre bis heute, weitere Projekte in Bau

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	41,00 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	32,00 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	92.980 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	159.400 qm

>> Der Büroteilraum Westend

Lage und Anbindung

Das Westend grenzt nördlich an das Bankenviertel an und liegt ebenfalls sehr zentral, wobei die Abgrenzungen des Büroteilraums nicht deckungsgleich mit dem Stadtteil sind. Mit einem Büroflächenbestand von rd. 1,06 Mio. qm BGF ist das Westend der größte Teilraum nach dem Bankenviertel. Die ÖPNV-Anbindung ist gut und wird im Wesentlichen durch die U-Bahn getragen (drei Trassen mit mehreren Linien und Haltepunkten). Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist ebenfalls gut. Insbesondere nach Westen und Norden bestehen über die nahen Straßen Theodor-Heuss-Allee und Miquelallee unmittelbare Anbindungen an das Autobahnnetz. Innerhalb des Westends stoßen die oftmals eher engen (Einbahn-) Straßen schnell an ihre Belastungsgrenzen.

Bauliche Strukturen/Profil

Die städtebauliche Struktur wird v.a. durch eine repräsentative gründerzeitliche, i. d. R. IV-geschossige und geschlossene Wohnbebauung geprägt. In Teilbereichen ist diese Struktur jedoch vollständig durch Bürogebäude überformt, die häufig in deutlichem Kontrast zu dieser Grundstruktur stehen. Die Grenzen zum Bankenviertel sind z. T. fließend. Dies gilt insbesondere für den Bereich um die Alte Oper, in dem sich vergleichbare Hochhausstrukturen finden. Neben diesem Bereich konzentrieren sich die Bürobestände im weiteren Verlauf der Bockenheimer Landstraße sowie der Eschersheimer Landstraße und des Grüneburgwegs. Ansonsten finden sich punktuell immer wieder kleinere, in die Wohnstrukturen eingestreute Bürostandorte oder umgenutzte Wohngebäude.

Nutzung

Die prägende Nutzung im Gebiet ist je nach Standort Wohnen oder Büro, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Die Büroflächen selbst befinden sich überwiegend in reinen Bürogebäuden. Das Quartier ist eingespannt zwischen dem Bankenviertel im Süden, der Messe im Südwesten und dem aktuellen Areal der Universität im Norden. Hieraus ergeben sich unterschiedliche Qualitäten, was sich in einem breiten Nutzungsspektrum spiegelt und v. a. unterschiedliche Dienstleistungen umfasst.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Die Leerstandsquote ist gering. Flächenpotenziale im Sinne von nicht genutzten Grundstücken bestehen nicht. Zusätzliche Flächen können nur durch Nachverdichtung, d.h. im Wesentlichen nur durch Abriss und Neubau generiert werden. In jüngster Zeit war verstärkt eine Umnutzung von Büro- zu Wohngebäuden zu beobachten.

Wettbewerbssituation

Aufgrund seiner urbanen und zentralen sowie oftmals repräsentativen Qualitäten besitzt der Standort eine hervorgehobene Position.

Perspektive/Eignung

Aufgrund seiner Zentralität und seinem Profil ist der Standort für unterschiedliche Nutzer interessant. Die Lagequalität innerhalb des Quartiers variiert jedoch.

Fazit

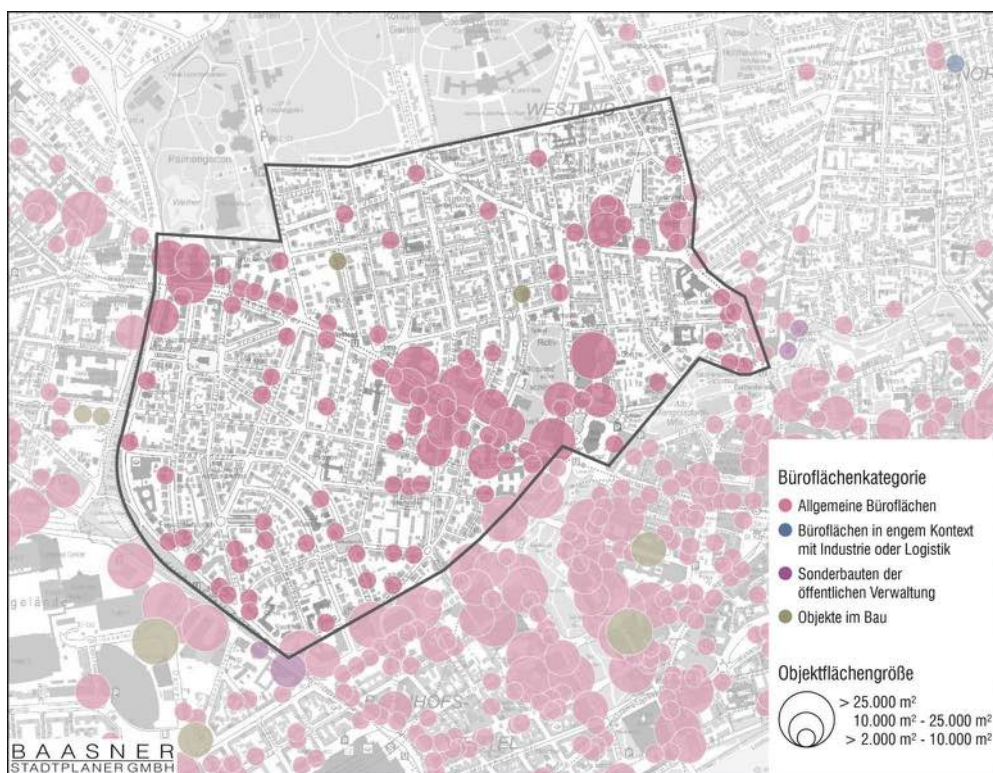
Der Teilraum Westend ist zentral gelegen, entsprechend gut angebunden und kann als Standort zudem von Nachbarschaften mit sehr unterschiedlichen Qualitäten profitieren. Z. T. bestehen jedoch deutliche städtebauliche Brüche innerhalb des Gebiets.

>> In den Randbereichen ist punktuell eine Arrondierung der dortigen Strukturen denkbar.

Tab. 5.4 Der Büroteilraum Westend im Überblick

Bürolage	City
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Gut
Versorgungsstruktur	Sehr gut
Büroaffinität	Sehr hoch
Durchmischung	Sehr hoch
Image	Sehr positiv
Perspektive	Stabil

Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ

**Tab. 5.5 Key Facts Büroteilraum Westend****Büroflächenerhebung:**

Anzahl der Büroobjekte	213
Geschossfläche (BGF)	1.056.500 qm; Ø Objektgröße: rd. 4.960 qm
Leerstandsrate	4,1 %
Überwiegendes Baualter	1970er Jahre bis heute

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	34,50 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	24,00 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	47.740 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	16.200 qm

>> Der Büroteilraum Bahnhofsviertel

Lage und Anbindung

Der Büroteilraum umfasst neben dem eigentlichen, zwischen dem Hauptbahnhof und der historischen Altstadt gelegenen Bahnhofsviertel auch kleinere Teile des Gallus- und des Gutleutviertels südlich und nördlich des Hauptbahnhofs. Aufgrund der Nähe zum wichtigen Verkehrsknoten Hauptbahnhof ist das ÖPNV-Angebot sehr gut. Neben S- und U-Bahn sowie diversen Tram- und Busverbindungen sind auch die Angebote des Regional- und Fernverkehrs oftmals fußläufig zu erreichen. Zudem bestehen gute Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz, insbesondere die Autobahnen im Norden und Westen sind gut erreichbar.

Bauliche Strukturen/Profil

Große Teile des Gebiets sind durch eine fünfgeschossige gründerzeitliche Bebauung geprägt. Insbesondere im Süden werden diese Strukturen aufgelöst und es dominieren deutlich größere und höhere Büro- und Hotelgebäude. Dem Bahnhofsviertel wird auch der Westhafen zugerechnet, ein gemischtes Quartier in Wasserlage mit neben Wohnen hohen Büroanteilen, das im Wesentlichen in den 2000er und 2010er Jahre entwickelt wurde. Im Hinblick auf Profil und Image weist der Teilraum eine große Bandbreite auf. Der Bereich um die Münchener Straße ist ausgesprochen urban mit einer hohen Vielfalt der Nationalitäten, was sich auch in der Struktur des Einzelhandels und der Gastronomie widerspiegelt. Das Image ist z. T. durch Prostitution und Drogenhandel belastet. Demgegenüber stellt sich der Bereich des Westhafen völlig anders dar, der noch keinerlei Patina angesetzt hat.

Nutzung

Die Bebauung ist überwiegend kleinteilig mit hohen Wohnanteilen. Auch das Hotelgewerbe ist aufgrund der Nähe des Hauptbahnhofs stark vertreten. Im Hinblick auf die Büronutzungen besteht ein breites Spektrum. Es umfasst Finanzdienstleistungen, Behörden und Verbände, IT-Unternehmen und auch ein breites Spektrum an kleinteiligen Nutzern.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Die Leerstandsquote entspricht dem durchschnittlichen Wert. Nach Abschluss der Entwicklung im Westhafen bestehen keine Flächenpotenziale im Sinne von freien Bauflächen mehr. Zusätzliche Flächen können nur durch Nachverdichtung geschaffen werden.

Wettbewerbssituation

Der Standort steht im Wettbewerb zu anderen innerstädtischen Standorten mit urbanen Qualitäten. Insbesondere eine vergleichsweise günstige Preisstruktur sowie ein anhaltender Transformationsprozess zeichnen den Standort aus.

Perspektive/Eignung

Der Standort ist für Unternehmen interessant, die Zentralität, Urbanität und/oder exponierte Lagen am Main suchen. Im Kernbereich bestehen Aufwertungstendenzen. Umwandlungen von Büro- zu Wohn- oder Hotelgebäuden waren in den letzten Jahren bereits zu beobachten. Dieser Trend wird sich erwartungsgemäß auch zukünftig fortsetzen.

Fazit

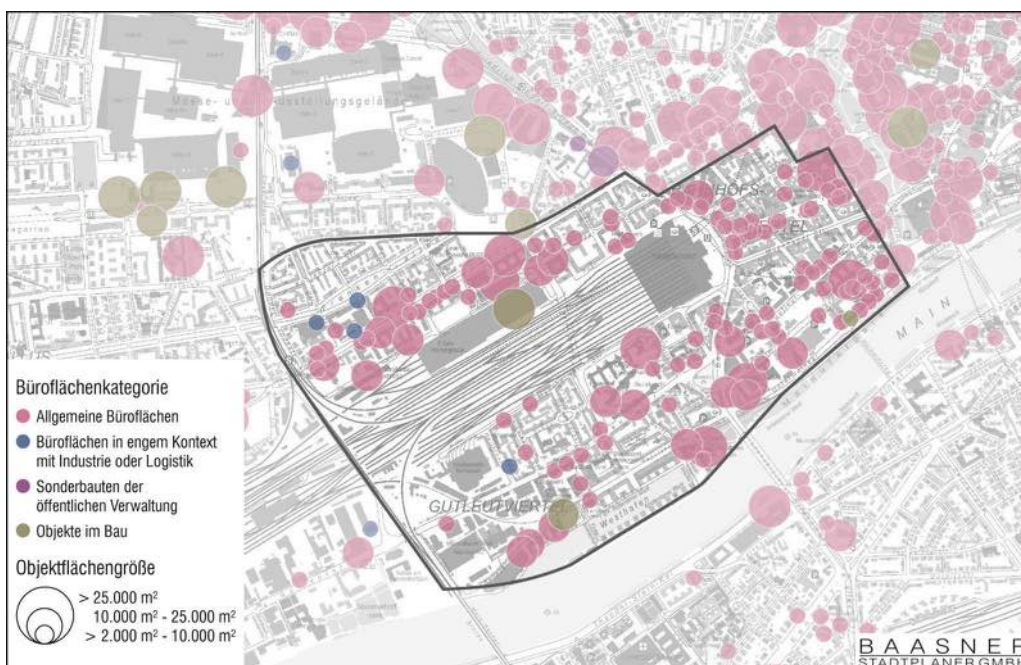
Das Gebiet verfügt mit seiner Zentralität, Urbanität, der sehr guten Verkehrsanbindungen und den Wasserlagen über erhebliche Qualitäten, zerfällt aber gleichzeitig in Teilräume, die sich städtebaulich und funktional unterscheiden. Ein Austausch zwischen diesen Teilräumen besteht nur bedingt. Ein den gesamten Standort umfassende Identität besteht nicht.

>> Möglichkeiten einer Neuordnung oder Verdichtungspotenziale sind zu prüfen.

Tab. 5.6 Der Büroteilraum Bahnhofsviertel im Überblick

Bürolage	City
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
Versorgungsstruktur	Sehr gut
Büroaffinität	Durchschnittlich
Durchmischung	Sehr hoch
Image	Durchschnittlich
Perspektive	Positiv

Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ

**Tab. 5.7 Key Facts Büroteilraum Bahnhofsviertel****Büroflächenerhebung:**

Anzahl der Büroobjekte	161
Geschossfläche (BGF)	904.700 qm, ø Objektgröße: rd. 5.620 qm
Leerstandsrate	7,2 %
Überwiegendes Baualter	ca. 1900 bis heute

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	21,50 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	17,50 Euro/qm
ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	47.160 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	34.300 qm

>> Der Büroteilraum Europaviertel/Messe

Lage und Anbindung

Der Teilraum umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen Friedrich-Ebert-Anlage im Osten und der Straße Am Römerhof im Westen und damit die städtebauliche Neuentwicklung Europaviertel, das Gelände der Frankfurter Messe inkl. Messeturm und Festhalle. Insbesondere das Europaviertel weist eine erhebliche Ausdehnung in Ost-West-Richtung auf (rd. 2,5 km). Hieraus ergeben sich erhebliche Differenzen in der Qualität der ÖPNV-Anbindung. Der Osten ist sehr gut angebunden, der Hauptbahnhof ist fußläufig erreichbar. Relativ zentral im Gebiet befindet sich zusätzlich der S-Bahnhof Messe. Eine zusätzliche U-Bahn-Trasse zur Erschließung des Europaviertels befindet sich in Bau. Die Einbindung in das übergeordnete Straßennetz ist gut, insbesondere die Autobahnen im Norden und Westen sind gut erreichbar.

Bauliche Strukturen/Profil

Der Teilraum wurde 2013 mit der Entwicklung des Europaviertels neu definiert und gliedert sich in drei städtebaulich sehr unterschiedliche Bereiche: Das neu entwickelte Stadtquartier Europaviertel mit einer Gemengelage aus Wohnen, Büro- und Hotelnutzungen und einer Shoppingmall, das Messegelände und das Wohngebiet Kuhwaldsiedlung. Diese Großstrukturen sind nicht miteinander verbunden und weisen eine hohe Dichte, jedoch kaum urbane Qualitäten auf.

Nutzung

Für den Büromarkt sind v. a. Teile des Europaviertels (etwa ab 2010) sowie die Hochhäuser auf der westlichen Seite der Ludwig-Erhard-Anlage relevant. Diese Objekte sind i. d. R. großmaßstäblich. Mit einer durchschnittlichen Objektgröße von rd. 18.000 qm BGF (bezogen auf den Büroanteil) liegt die Körnigkeit etwa in der Größenordnung der City-West und deutlich über allen anderen innerstädtischen Lagen. Entsprechend der großmaßstäblichen Strukturen finden sich auch mehrere Großnutzer wie z. B. die Deutsche Bahn und PWC im Teilraum.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Die Leerstandsquote liegt mit 6,7 % etwa auf dem Niveau der Gesamtstadt. Die Entwicklungen im Europaviertel sind bis auf einige wenige Grundstücke abgeschlossen. Potenziale für zusätzliche Büroflächen bestehen nicht. Dies gilt auch für Potenziale durch Nachverdichtung.

Wettbewerbssituation

Aufgrund seiner zentralen Lage steht der Standort im Wettbewerb zu anderen innerstädtischen Standorten, die städtebauliche Struktur weist jedoch Parallelen zur City-West auf.

Perspektive/ Eignung

Der Standort liegt recht zentral – zumindest soweit dies die östlichen Teile betrifft – und bietet große, zusammenhängende Flächen. Er ist entsprechend für Unternehmen interessant, die zentrale Lagen suchen, wobei urbane Qualitäten nicht im Fokus stehen. Mit dem Ausbau der U-Bahn verbessert sich nicht nur die Anbindung. Es ist zu erwarten, dass der Stadtteil mit der Zeit etwas Patina ansetzt und an Urbanität gewinnt.

Fazit

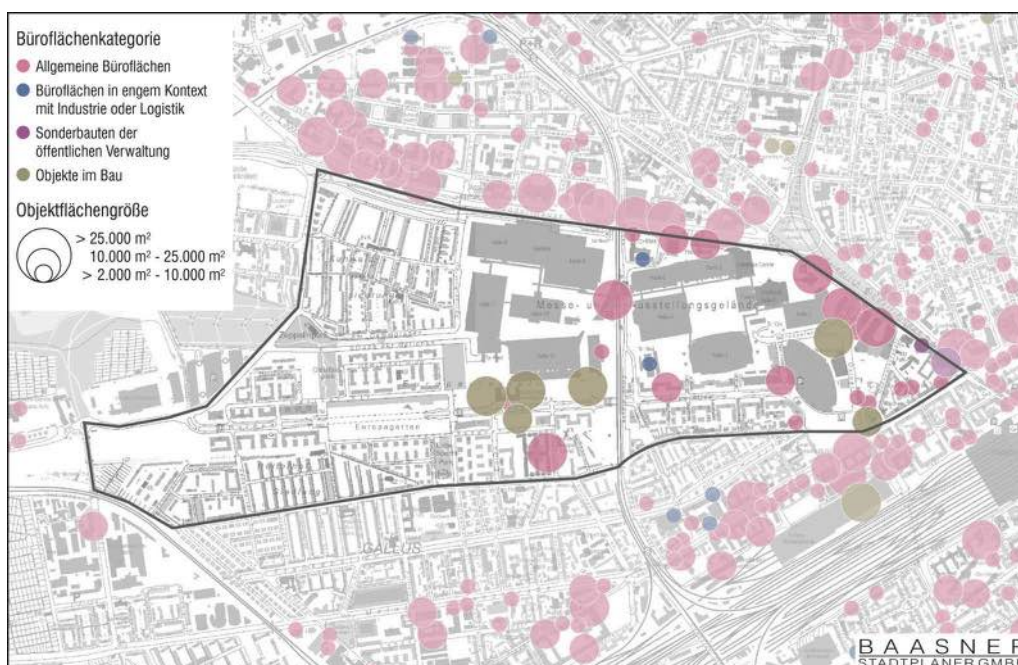
Die Stärke des Teilraums liegt in der zentralen Lage und zukünftig in einer flächendeckend guten ÖPNV-Anbindung. Problematisch sind die städtebaulich sehr unterschiedlichen Strukturen mit dem Charme von Gemengelagen, einem Neben- bzw. Übereinander verschiedener Nutzungen ohne erkennbaren städtischen Zusammenhang und gegenseitige Befruchtung.

>> Das Gebiet befindet sich noch in der Entwicklung, keine Handlungsempfehlungen.

Tab. 5.8 Der Büroteilraum Europaviertel/Messe im Überblick

Bürolage	City
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Gut (nach Beendigung U-Bahn-Ausbau)
Versorgungsstruktur	Durchschnittlich
Büroaffinität	Hoch
Durchmischung	Hoch
Image	Durchschnittlich
Perspektive	Stabil

Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ

**Tab. 5.9 Key Facts Büroteilraum Europaviertel/Messe****Büroflächenerhebung:**

Anzahl der Büroobjekte	30
Geschossfläche (BGF)	542.650 qm, Ø Objektgröße: rd. 18.090 qm
Leerstandsrate	6,7 %
Überwiegendes Baualter	Überwiegend 2010er Jahre

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	28,50 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	21,00 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	42.440 qm
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	300.100 qm

>> Der Büroteilraum Bockenheim

Lage und Anbindung

Der Büroteilraum Bockenheim umfasst den östlichen Teil des Stadtteils Bockenheim sowie das Universitätsgelände bzw. den künftigen Kulturcampus Bockenheim. Die Senckenberganlage und Zeppelinallee bilden die Grenze zum Westend, die Theodor-Heuss-Allee jene zum Messegelände.

Bauliche Strukturen/Profil

Der historische Ortskern von Bockenheim mit der Leipziger Straße prägt diesen Büroteilraum. Trotz der zentralen Lage wirkt Bockenheim weniger großstädtisch als etwa das Westend oder das Nordend, auch die Büroaffinität ist deutlich geringer. Die relativ kleinteilige Bebauung ist sehr heterogen. Es finden sich urbane Gründerzeitbereiche, aber auch eher kleinstädtisch wirkende Straßenzüge. Nördlich des Ortskerns liegt das Villenviertel um die Zeppelinallee. Im Süden leitet der Bereich zwischen Hamburger- und Theodor-Heuss-Allee zu den großmaßstäblichen Bürostandorten im Europaviertel und in der City-West über.

Nutzung

Der zentrale Bereich mit der Leipziger Straße als Hauptgeschäftsstraße prägt diesen Teilraum, auch wenn sich hier vergleichsweise wenig Bürogebäude befinden. Die Büroflächenschwerpunkte liegen eher im Bereich der Bockenheimer Warte und der Hamburger Allee. Auch nach dem Umzug der Universität ins Westend blieb der Charakter eines Uni-Viertels für den gesamten Stadtteil bisher erhalten. Das ehemalige Universitätsgelände wird unter dem Namen Kulturcampus Bockenheim derzeit neu beplant bzw. entwickelt. Im Villenviertel an der Zeppelinallee werden zahlreiche Wohnhäuser für Repräsentanzen und Konsulate genutzt.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Der gesamte Büroteilraum ist städtebaulich entwickelt und weist eine durchgängig hohe Dichte auf. Jüngere Bürostandorte sind durch Umnutzung und Nachnutzung älterer gewerblicher Strukturen erschlossen worden. Das Gelände um den ehem. AfE-Turm im Süden des Teilraums wird derzeit mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Hotel und Büro neu bebaut. Im Ortskern ist eine Umnutzung bestehender Strukturen zu Büros nicht intendiert.

Wettbewerbssituation

Bockenheim grenzt unmittelbar an das Westend. Die Friedrich-Ebert-Anlage stellt darüber hinaus eine sehr deutliche Verbindung und Sichtachse zum Teilraum Europaviertel dar. Die Standorte hier liegen somit bereits in einer Wettbewerbssituation mit dem Europaviertel.

Perspektive/Eignung

Der Korridor zwischen Hamburger und Theodor-Heuss-Allee wirkt als Brücke zwischen dem Europaviertel und der City-West. Der Besatz hier ist recht stabil und ist auch durch die unmittelbare Nachbarschaft zur Messe für große Büronutzer interessant.

Fazit

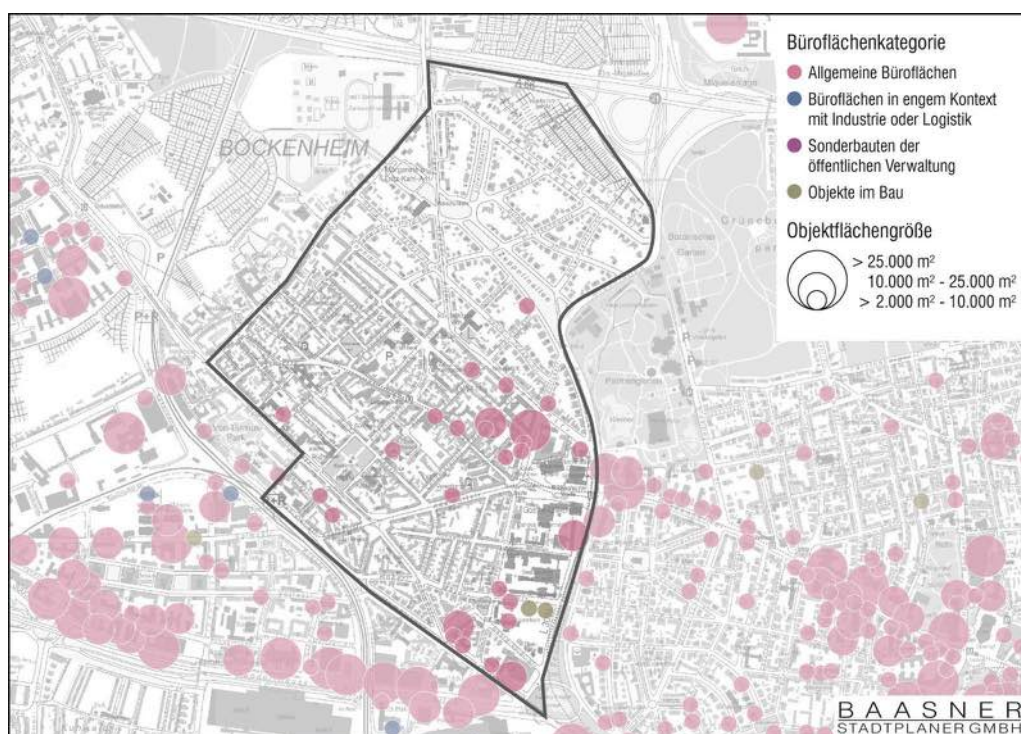
Die besonderen Stärken Bockenhaims ergeben sich aus der direkten Nachbarschaft zu gesamtstädtisch besonders bedeutsamen Einrichtungen wie der Messe, dem Senckenberg Museum sowie dem angrenzenden Westend. Für Nutzungen mit Bezug zu Forschung und Lehre hat der Teilraum nach dem Umzug der Universität an Bedeutung verloren. Dennoch wird der eigentliche Stadtteil Bockenheim kaum als Bürostandort wahrgenommen. Dies führte in der Vergangenheit dazu, dass Büroobjekte zeitweilig hohe Leerstände aufwiesen.

>> Bockenheim ist weit entwickelt, weitere Entwicklungen sind nur noch punktuell möglich.

Tab. 5.10 Der Büroteilraum Bockenheim im Überblick

Bürolage	City
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Gut
Versorgungsstruktur	Sehr gut
Büroaffinität	Gering
Durchmischung	Sehr hoch
Image	Durchschnittlich
Perspektive	Stabil

Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ

**Tab. 5.11 Key Facts Büroteilraum Bockenheim****Büroflächenerhebung:**

Anzahl der Büroobjekte	60
Geschossfläche (BGF)	270.000 qm, Ø Objektgröße: rd. 4.500 qm
Leerstandsrate	7,6 %
Überwiegendes Baualter	1900 bis heute

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	24,00 Euro/qm MFG
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	15,50 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	8.585 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	0 qm

>> Der Büroteilraum Innenstadt

Lage und Anbindung

Der Teilraum umfasst nicht nur den Bereich innerhalb der Wälle, sondern auch nahezu das gesamte Nordend. Der zentralen Lage entsprechend ist die Anbindung an den ÖPNV sehr gut. Dies gilt auch für das Nordend, durch das einige der wichtigsten U-Bahnlinien führen.

Bauliche Strukturen/Profil

Der Teilraum umfasst sehr unterschiedliche Gebiete. Neben den dominierenden Charakteren – der klassischen Citystruktur, den erhaltenen Gründerzeitquartieren im Nordend – kommen weniger großstädtisch wirkende Wohngebiete aus den 1950/60er Jahren sowie großbürgerliche Wohnquartiere im äußeren Nordend, v. a. aus den Jahren 1900 bis 1930. Eine Besonderheit in städtebaulicher Hinsicht, wie auch bzgl. ihrer Nutzung, stellen die wichtigen Ausfallstraßen, insbesondere die Eschersheimer und Eckenheimer Landstraße dar, mit einer sehr durchmischten, relativ hoch verdichteten Stadtstruktur und recht uneinheitlicher Prägung.

Nutzung

Die westlichen Teile der Innenstadt weisen einen hohen Anteil von Büronutzungen auf, traditionell in Form von Büro- und Geschäftshäusern. Diese Mischung ist auch bei jüngeren Entwicklungen dominierend. Reine Bürogebäude sind eher die Ausnahme. Der östliche Teil der Innenstadt hingegen wird eher durch große Verwaltungskomplexe geprägt. Im Nordend finden sich Büronutzungen v.a. entlang der Ausfallstraßen. In den übrigen Quartieren ist der Büroanteil deutlich niedriger als etwa im benachbarten Westend. Neben Praxen und Kanzleien finden sich traditionell auch kleine Betriebe der Kreativbranche und freie Berufe.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Der Büroteilraum ist praktisch flächendeckend baulich entwickelt. Potenziale für neue Entwicklungen ergeben sich fast nur noch in Abriss und Neuentwicklung. Aufgrund der hohen Wertigkeit des Standortes sind aber selbst aufwendige (Sanierungs-)Maßnahmen durchaus wirtschaftlich (z. B. Turmcenter). In der östlichen Innenstadt finden sich noch vereinzelt ältere Gewerbestandorte und veraltete Einzelhandelseinrichtungen, die sich für eine höherwertige Umnutzung eignen. Im Nordend wird ein Einstreuen von Büros aus Sicht der Stadtentwicklung eher kritisch gesehen, neue Büroflächen dürften eher die Ausnahme bleiben.

Wettbewerbssituation

Die Innenstadt hat innerhalb der Stadt weitgehend eine Sonderstellung. Zukünftig könnte aber die allgemeine Aufwertung des Bahnhofsviertels eine Konkurrenz darstellen.

Perspektive/Eignung

Die Innenstadt ist weiterhin – und jüngst wieder verstärkt – ein hochattraktiver Standort für Büronutzer, die Publikumsnähe und Nähe zu zentralen kulturellen/touristischen Hot-Spots suchen. Auch der bisher östliche Teilraum könnte hier künftig von höherem Interesse sein. Das Nordend verliert seinen Rang als wichtiger Standort der Kreativwirtschaft zunehmend an das Ostend und die Hanauer Landstraße. Es wird aber weiterhin einen stabilen Besatz mit kleinteiligen Büronutzungen, freien Berufen und kulturellen/sozialen Institutionen behalten.

Fazit

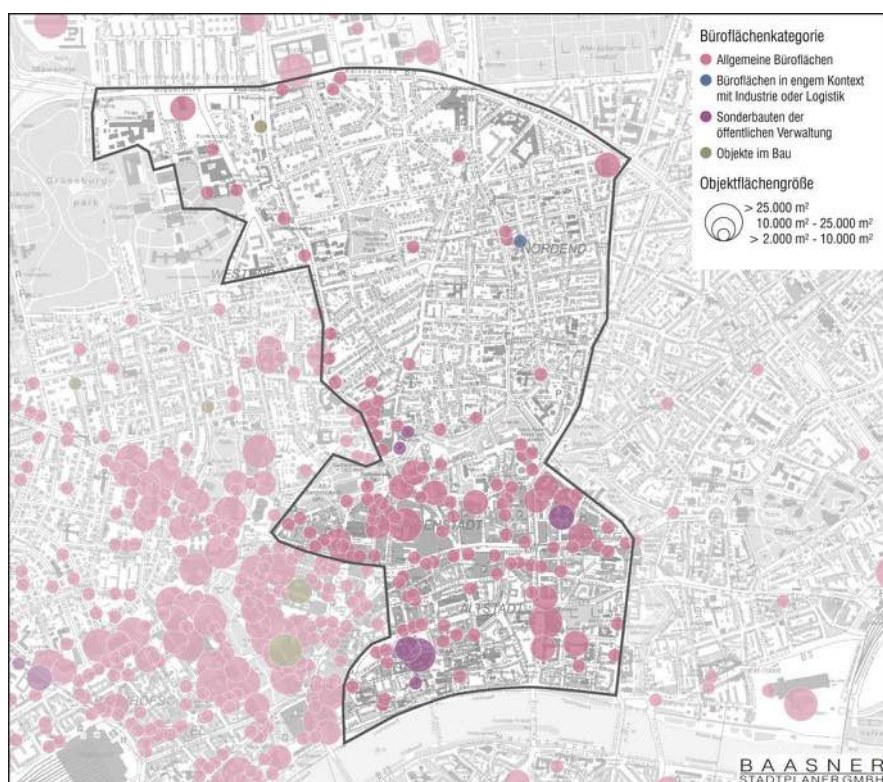
Die große Stärke der Innenstadt ist die einzigartige Stellung und Ausstattung innerhalb der Stadt und Region, für das Nordend die hohe Attraktivität als innenstadtnahes Wohnquartier mit sehr hohem Wohnwert.

>> Die Maßstäblichkeit bei neuen Projekten sollte beachtet werden.

Tab. 5.12 Der Büroteilraum Innenstadt im Überblick

Bürolage	City
MIV-Anbindung	Gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
Versorgungsstruktur	Sehr gut
Büroaffinität	Hoch
Durchmischung	Sehr hoch
Image	Positiv
Perspektive	Stabil

Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ

**Tab. 5.13 Key Facts Büroteilraum Innenstadt****Büroflächenerhebung:**

Anzahl der Büroobjekte	280
Geschossfläche (BGF)	1.091.850 qm, Ø Objektgröße: rd. 3.900 qm
Leerstandsrate	5,4 %
Überwiegendes Baualter	ca. 1900 bis heute

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	35,00 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	22,50 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	62.495 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	38.700 qm

5.3 Die Bürolage City-Rand

>> Der City-Rand im Überblick

Die Bürolage City-Rand umfasst mit den Büroteilräumen City-West, Ostend und Sachsenhausen (Nord) (vgl. auch nachfolgende Steckbriefe) sehr unterschiedliche Quartiere. Die Spanne reicht von neu entwickelten Standorten (City-West) bis zu gewachsenen, urban geprägten Gebieten wie z. B. Sachsenhausen. Insgesamt entfallen auf den City-Rand rd. 1,7 Mio. qm BGF, dies entspricht knapp 15 % des gesamten Büroflächenbestands.

Die am nordwestlichen Rand der City gelegene City-West ist ein im Wesentlichen in den 1990er Jahren geplantes und in den Folgejahren entwickeltes Mischgebiet mit großmaßstäblichen Strukturen. Die Grobkörnigkeit der Struktur zeigt sich u. a. darin, dass die mittlere Größe der Büroobjekte mit rd. 16.000 qm BGF sich in einer Größenordnung bewegt, wie sie z. B. für das Europaviertel oder Niederrad typisch ist. Der Teilraum gilt insbesondere als Back-Office-Standort des Finanzsektors.

Das Ostend ist ein gemischtes, früher zu großen Teilen durch Industrie und Gewerbe geprägter Stadtteil, der eine sukzessive Aufwertung erfährt. Besonders augenfällig ist dies im Westen der Hanauer Landstraße, die einen deutlichen Strukturwandel weg vom Gewerbestandort hin zum Büro- und Dienstleistungsstandort erlebt. Auch Wohnen rückt verstärkt in den Fokus. Von großem Gewicht ist zudem die Ansiedlung der EZB im Bereich des ehem. Großmarkts. Zum ersten Mal hat ein wichtiger Player der Finanzwirtschaft einen Standort in der östlichen City bzw. deren östlichen Rand gewählt, was ggf. langfristig die Standortmuster verändern kann.

Das südlich des Mains gelegene Sachsenhausen wird überwiegend durch Wohnen geprägt und ist zudem in Teilen als kultureller Standort (Museumsufer) und Amüsierviertel bekannt. Zwar finden sich mehrere eingestreute Bürostandorte wie am Walter-von-Cronberg-Platz oder am Theodor-Stern-Kai. Diese Nutzung ist für den Standort jedoch nicht prägend und mit einem Büroflächenbestand von rd. 430.000 qm BGF zählt Sachsenhausen zu den kleineren Standorten. Die Bürogebäude sind zudem relativ kleinteilig strukturiert.

Im Hinblick auf die Leerstände finden sich große Differenzen zwischen den Bürolagen. In der City-West ist der Leerstand relativ hoch (11,6 %), im Ostend liegt er mit 7,5 % leicht über dem Frankfurter Durchschnitt. Demgegenüber weist Sachsenhausen mit 2,1 % von allen Bürolagen die geringste Leerstandsquote auf. Die Spitzenmiete reicht Ende 2019 von 16,50 Euro/qm MFG in Sachsenhausen bis zu 19,50 Euro/qm MFG in der City-West und im Ostend und stellt damit bzgl. des Mietniveaus eine vergleichsweise homogene Bürolage dar.

Die Attraktivität der Bürolage City-Rand für Büronutzer liegt insbesondere in einer vergleichsweise moderaten Preisstruktur in Kombination mit urbanen Qualitäten der Teilräume begründet. Bezüglich letzterem bildet die City-West eine Ausnahme. Gemessen an der Flächennachfrage spielt der City-Rand eine eher untergeordnete Rolle am Büromarkt. Im Mittel der letzten fünf Jahre beträgt sein Anteil am Flächenumsatz der Gesamtstadt rd. 16 %. Hierbei dominierte die City-West aufgrund mehrerer Großanmietungen die Nachfrage. U. a. mietete die Commerzbank einen Bestandskomplex an der Theodor-Heuss-Allee mit knapp 36.000 qm MFG an.

Das in der Bürolage City-Rand wohl prominenteste Objekt ist der im Jahr 2014 fertiggestellte Neubau der Europäischen Zentralbank im Büroteilraum Ostend mit einer Bürofläche von rd. 104.000 qm MFG.



Der City-Rand
besteht aus
drei Büroteil-
räumen

>> Der Büroteilraum City-West

Lage und Anbindung

Der Teilraum City-West liegt rd. 2 km nordwestlich des Hauptbahnhofs, nördlich der Theodor-Heuss-Allee und damit nördlich des Messegeländes. Die nördlichen Grenzen des Standorts werden durch Gleisanlagen gebildet. Aufgrund der Verkehrsstraßen und der Lage der Messe ist ein unmittelbarer Anschluss an die Innenstadtstrukturen nur bedingt gegeben. Die ÖPNV-Anbindung wird trotz des S-Bahnhofs West aufgrund einer fehlenden U-Bahnanbindung als durchschnittlich eingestuft, die MIV-Anbindung ist aufgrund der Nähe zum Frankfurter Westkreuz sehr gut.

Bauliche Strukturen/Profil

Das ursprüngliche Gewerbe- und Industriegebiet wurde in den 1990er Jahren als ein modernes, relativ grobkörniges Mischgebiet mit hohen Büroflächenanteilen überplant und im Wesentlichen in den 2000er Jahren entwickelt. Der südliche Rand zur Theodor-Heuss-Allee bzw. BAB 648 wird vor allem durch großvolumige Bürogebäude sowie durch große Hotels geprägt. Nach Norden nehmen die Gebäudehöhen ab und es erfolgt eine intensivere Durchmischung mit Wohnen.

Nutzung

Wichtige Nutzer sind v. a. Unternehmen aus der Finanzwirtschaft wie z.B. die Deutsche Bank, die ING oder die Commerzbank sowie große Hotels (u. a. Radisson SAS). Zudem bildet Wohnen eine wichtige Nutzungsgruppe.

Potenziele/Verfügbare Flächen

Die Entwicklung des Standorts ist erst seit einigen Jahren abgeschlossen. Im Gebiet befindet sich noch ein freies Baufeld mit einem Potenzial für ein Bürogebäude mit einer BGF von rund 12.000 qm. Entsprechend stellt sich derzeit auch die Frage einer Nachverdichtung nicht.

Wettbewerbssituation

Die City-West steht heute primär im Wettbewerb mit dem Europaviertel, das bei ähnlicher städtebaulicher Struktur, jedoch zentralerer Lage den moderneren Standort bietet. Trotz der relativ erfolgreich umgesetzten Zielsetzung einer urbanen städtischen Mischung mit ausreichendem Wohnanteil bieten die Büroflächen, die sich v.a. entlang der Theodor-Heuss-Allee konzentrieren, eher die Qualität von semiurbanen Lagen entlang großer Ausfallstraßen. Ein Wettbewerbsvorteil liegt allerdings in der – verglichen mit anderen Büroteilräumen – sehr guten Erreichbarkeit mit dem PKW.

Perspektive/Eignung

Die bauliche Entwicklung ist abgeschlossen, die nahe Perspektive sollte v. a. die Beförderung urbaner Qualitäten zum Ziel haben. Positiv hervorzuheben ist der in den letzten Jahren erfolgte deutliche Abbau des Büroflächenleerstands. Aufgrund der noch begrenzten urbanen Qualitäten ist der Standort v. a. für Nutzer interessant, für die Zentralität und Urbanität nicht von höchster Priorität sind, dies gilt v. a. für Back-Offices.

Fazit

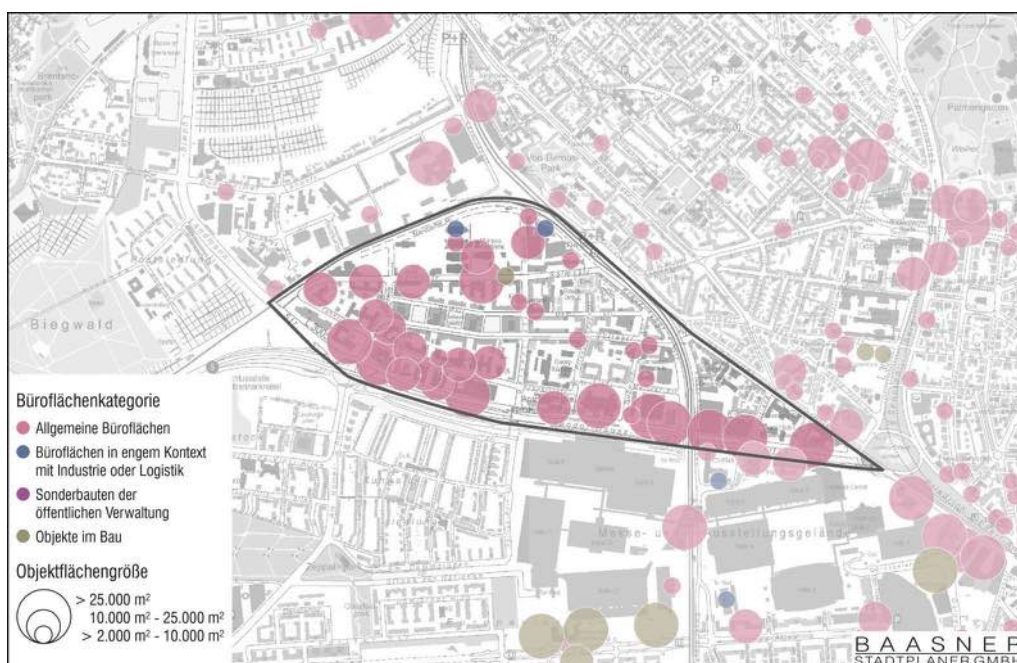
Positiv ist v.a. die citynahe, verkehrsgünstige Lage für den MIV. Insbesondere das Umland ist mittels PKW sehr gut erreichbar. Eine U-Bahn-Anbindung des Teilraums fehlt jedoch. Als typischer Back-Office-Standort der 1990/2000er Jahre ist das Angebot urbaner Versorgung ausbaufähig.

>> Im Hinblick auf die Standortattraktivität sollten urbane Qualitäten gestärkt werden.

Tab. 5.14 Der Büroteilraum City-West im Überblick

Bürolage	City-Rand
MIV-Anbindung	Sehr gut
ÖPNV-Anbindung	Durchschnittlich
Versorgungsstruktur	Mäßig
Büroaffinität	Hoch
Durchmischung	Gering
Image	Durchschnittlich
Perspektive	Stabil

Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ

**Tab. 5.15 Key Facts Büroteilraum City-West**

Büroflächenerhebung:	
Anzahl der Büroobjekte	43
Geschossfläche (BGF)	700.750 qm, Ø Objektgröße: rd. 16.300 qm
Leerstandsrate	11,6 %
Überwiegendes Baualter	1990er und 2000er Jahre
RIWIS-Teilraumdaten:	
Spitzenmiete 2019 (MFG)	19,50 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	16,00 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	40.980 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	24.200 qm

>> Der Büroteilraum Ostend

Lage und Anbindung

Der Teilraum Ostend liegt zwischen der historischen Innenstadt im Westen und der BAB 661 im Osten und umfasst neben dem Ortsteil Ostend auch große Teile von Bornheim. Aufgrund der Randlage zur City und der relativ großen Ausdehnung des Gebiets weist die ÖPNV-Anbindung unterschiedliche Qualitäten auf. Neben sehr gut erschlossenen Bereichen (z. B. Ostbahnhof) finden sich auch weniger gut erschlossene Bereiche. Die MIV-Anbindung ist mit der Ausfallstraße Hanauer Landstraße sowie der Nähe zur BAB 661 als gut zu bezeichnen.

Bauliche Strukturen/Profil

Für den Büromarkt ist v. a. der Süden des Gebiets relevant, der historisch durch den Großmarkt, den Osthafen und gewerblich-industrielle Nutzungen beiderseits der Hanauer Landstraße geprägt wurde. Während der Osthafen seine Funktion bewahrt hat, erlebt die Hanauer Landstraße nicht zuletzt seit der Ansiedlung der EZB einen Transformationsprozess zu einem Büro- und Wohnstandort. Für das Profil des Standortes insgesamt ist jedoch die Entwicklung beiderseits der Hanauer Landstraße von größerer Bedeutung. Es finden sich Büroobjekte aus allen Bauphasen, der Schwerpunkt liegt jedoch auf der Zeit seit den 1990er Jahren bis heute.

Nutzung

Wichtige Nutzer sind v. a. Unternehmen aus den Bereichen Technik, Medien und Kommunikation, sonstige technisch orientierte Unternehmen (z. B. Ingenieurbüros) sowie Startups. Größter Nutzer ist jedoch seit 2015 die EZB.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Im Bereich Hanauer Landstraße und am Hafen bestehen weiterhin große Entwicklungsreserven durch sukzessive Umwandlung von Gewerbe-/Industrieflächen zu Bürostandorten.

Wettbewerbssituation

Die Hanauer Landstraße ist weiterhin stark gewerblich geprägt, befindet sich jedoch im Transformationsprozess zum Dienstleistungsstandort, v. a. im westlichen Bereich. Sie entwickelt sich zu einem wichtigen Zentrum der Dienstleistungs- und Kreativbranche und steht hier im Wettbewerb zum Bahnhofs- und Europaviertel, aber auch zu kleinteiliger geprägten Standorten wie Sachsenhausen und dem Nordend.

Perspektive/Eignung

Der Standort entwickelt sich dynamisch, die Entwicklung ist noch nicht abgeschlossen. Interessant ist der Standort für Unternehmen, die die Nähe zum Cluster Technologie suchen, relativ preissensibel sind und für die eine zentrale Lage nicht im Fokus steht. Durch die Attraktivität als Wohnstandort mit diversen Neuentwicklungen sowie den Impuls der EZB-Ansiedlung wird eine weitere Zunahme der Urbanität erwartet.

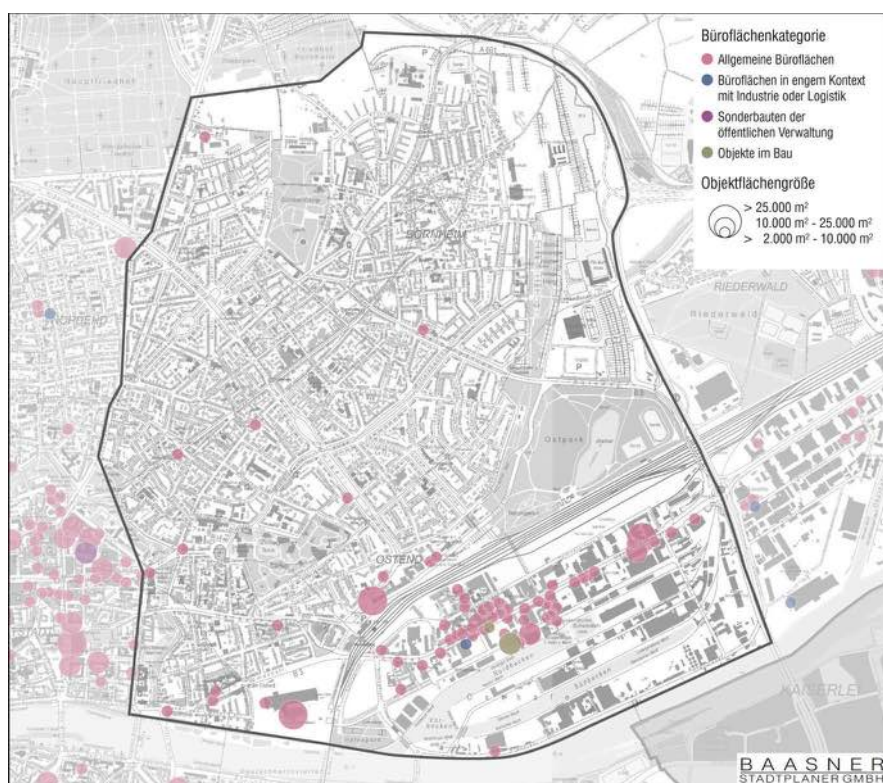
Fazit

Positiv ist v. a. die citynahe, verkehrsgünstige Lage, auch zum Umland. Der anhaltende Strukturwandel mit der Überformung ehemals gewerblich-industrieller Nutzungen begünstigt ein junges, dynamisches Image. Zudem ist die Ansiedlung der EZB ein deutliches Signal für die zukünftige Qualität des Teilraums. Auch wenn Teile des Gebiets sehr urbane Qualitäten aufweisen, den für den Büromarkt relevanten Standorten gehen diese Qualitäten oftmals noch ab. Die weitere Etablierung als Wohnstandort wird sich jedoch hierauf positiv auswirken. Eine städtebauliche Verbindung zur City ist noch wenig entwickelt.

>> Langfristig sollten bei Projektentwicklungen Monostrukturen vermieden werden.

Tab. 5.16 Der Büroteilraum Ostend im Überblick

Bürolage	City-Rand
MIV-Anbindung	Sehr gut
ÖPNV-Anbindung	Durchschnittlich
Versorgungsstruktur	Durchschnittlich
Büroaffinität	Durchschnittlich
Durchmischung	Hoch
Image	Positiv
Perspektive	Positiv
Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ	

**Tab. 5.17 Key Facts Büroteilraum Ostend****Büroflächenerhebung:**

Anzahl der Büroobjekte	103
Geschossfläche (BGF)	597.900 qm, Ø Objektgröße: rd. 5.800 qm
Leerstandsrate	7,5 %
Überwiegendes Baualter	1990er bis heute

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	19,50 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	16,00 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	23.180 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	49.900 qm

>> Der Büroteilraum Sachsenhausen

Lage und Anbindung

Der Teilraum umfasst einen nördlich, in etwa parallel zum Main verlaufenden Teil von Sachsenhausen sowie Teile von Oberrad zwischen der Stadtgrenze zu Offenbach im Osten und der Deutschordenstraße im Westen. Die äußere Darmstädter Landstraße mit ihren Bürogebäuden ist nicht mehr enthalten. Die Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV variiert innerhalb des Teilraums und erfolgt u. a. über eine ebenfalls in Ost-West-Richtung verlaufende S-Bahn-Trasse sowie mehrere U-Bahn-Linien. Zudem ist die gegenüberliegende City auch fußläufig gut erreichbar. Auch die MIV-Anbindung ist gut. Es bestehen Anschlüsse an mehrere Autobahnen (BAB 661, 3 und 5). Der Flughafen wie auch die City sind gut erreichbar.

Bauliche Strukturen/Profil

Sachsenhausen weist eine kleinteilige, v. a. durch Wohnen geprägte urbane Struktur auf, die vereinzelt durch großmaßstäbliche Strukturen wie das Universitätsklinikum oder Bürokomplexe durchbrochen wird. Prägend ist auch die Konzentration von Museumsbauten am Mainufer. Als Bürostandort ist der Bereich wenig profiliert. Mit einem Bestand von rd. 430.000 qm BGF zählt Sachsenhausen trotz des relativ großen Stadtgebiets zu den kleineren Standorten. Die durchschnittliche Gebäudegröße ist relativ gering, der Leerstand liegt bei nur 2,1 %.

Nutzung

Ein spezifisches Nutzungsprofil besteht nicht, relativ stark vertreten sind Versicherungen. Ansonsten finden sich verschiedene Nutzergruppen wie z. B. kleinere lokale Dienstleister, technisch ausgerichtete Unternehmen aber auch Ämter der öffentlichen Hand.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Entwicklungspotenziale bestehen vor allem noch in Oberrad in Anknüpfung an Offenbach-Kaiserlei. Auch südlich des Deutschherrenviertels gibt es noch Flächen mit Entwicklungspotenzialen. Die zentralen Bereiche von Sachsenhausen weisen hingegen kaum noch Flächen auf, die für Büronutzungen erschlossen werden können.

Wettbewerbssituation

Sachsenhausen bietet ähnliche Qualitäten wie andere urban geprägte Stadtteile (z. B. Nordend oder Westend). Besonders der Bereich um den Schweizer Platz stellt eines der attraktivsten und vitalsten Gründerzeitquartiere der Stadt dar und ist für kleinteilige Büros, Praxen und Kanzleien hoch attraktiv. Eine direkte Wettbewerbssituation zur City ist hingegen nicht erkennbar. Der Main bildet hier eine starke Zäsur.

Perspektive/Eignung

Der gesamte Stadtraum weist verfestigte Strukturen auf. Wenn sich Entwicklungspotenziale ergeben, dürfte die Büronutzung nur in Einzelfällen im Fokus stehen, so dass sich für den Büromarkt nur eine geringe Dynamik ergibt. Trotzdem ist der Standort für Unternehmen interessant, die urbane Qualitäten und einen gut angebundenen Standort suchen, auf das Image herausgehobener und gleichzeitig zentraler Lagen jedoch verzichten können.

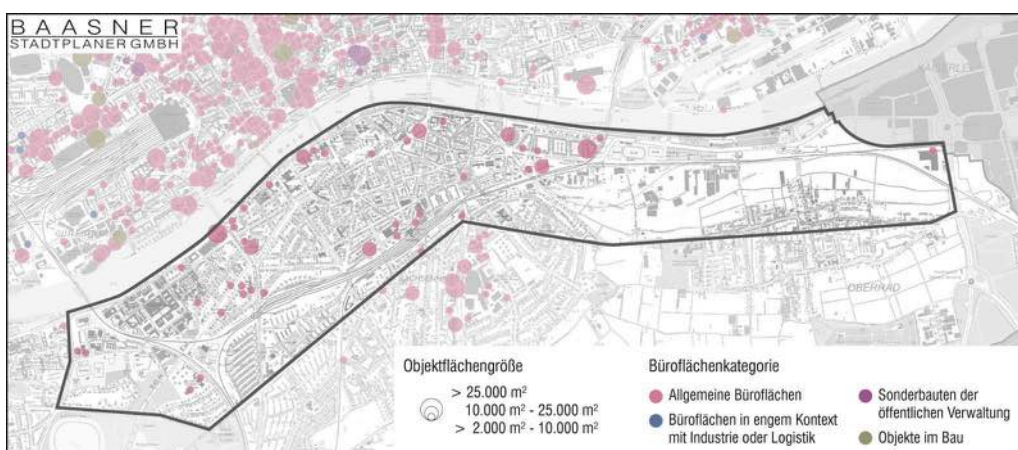
Fazit

Sachsenhausen verfügt über urbane Qualitäten. Die City auf der anderen Seite des Mains ist i. d. R. fußläufig erreichbar, zudem ist der Standort verkehrlich gut angebunden. Auch wenn der Standort nur eine geringe Dynamik und kein besonderes Profil für den Büromarkt aufweist, so verweist die sehr geringe Leerstandsquote auf eine offenkundig hohe Attraktivität.

>> Entwicklungspotenziale sind gering, Handlungsbedarf besteht nicht.

Tab. 5.18 Der Büroteilraum Sachsenhausen im Überblick

Bürolage	City-Rand
MIV-Anbindung	Sehr gut
ÖPNV-Anbindung	Gut
Versorgungsstruktur	Gut
Büroaffinität	Gering
Durchmischung	Hoch
Image	Positiv
Perspektive	Stabil
Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ	

**Tab. 5.19 Key Facts Büroteilraum Sachsenhausen****Büroflächenerhebung:**

Anzahl der Büroobjekte	91
Geschossfläche (BGF)	431.300 qm, Ø Objektgröße: rd. 4.740 qm
Leerstandsrate	2,1 %
Überwiegendes Baualter	ca. 1900 bis heute

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	16,50 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	14,00 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	16.940 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	7.500 qm

5.4 Die Bürolage Bürozentren

>> Die Bürozentren im Überblick

Als Bürozentren werden monostrukturierte Gebiete außerhalb der zentralen Lagen bezeichnet, die häufig auf geplanten Entwicklungen basieren, etwa zur Entlastung der Innenstadt (so z. B. in Hamburg die City-Nord). In Frankfurt werden drei Büroteilräume (vgl. auch nachfolgende Steckbriefe) als Bürozentren geführt:¹

- Lyoner Quartier (ehemals Bürostadt Niederrad),
- Mertonviertel und
- Flughafen (mit Gateway Gardens).

Die Situation der einzelnen Bürozentren stellt sich recht unterschiedlich dar:

Das älteste Gebiet ist die *Bürostadt Niederrad*. Die Entwicklung als Bürostadt im Grünen begann in den 1960er Jahren und erstreckte sich über einen relativ langen Zeitraum. Insbesondere in den 2000er Jahren wuchsen die strukturellen Probleme wie zunehmende Überalterung von Bausubstanz oder unterentwickeltes Versorgungsangebot für die im Gebiet Beschäftigten. In der Konsequenz hatte der Standort mit erheblichen Leerstandsproblemen zu kämpfen. Seit rd. 10 Jahren verfolgt die Stadt Frankfurt das Ziel, die Monostruktur aufzubrechen und den Standort unter dem Namen „Lyoner Quartier“ zu einem Mischgebiet weiterzuentwickeln. Im Rahmen dieser Entwicklung nahm der Büroflächenbestand von rd. 800.000 qm BGF auf rd. 600.000 qm BGF ab. Der Wohnungsneubau und der damit einhergehende Strukturwandel mit entsprechender Verbesserung der Versorgungsstruktur haben zu einer neuen Dynamik geführt und auch die Attraktivität als Bürostandort erhöht.

Völlig anders stellt sich die Situation im *Mertonviertel* dar. Die Entwicklung erfolgte über einen relativ kurzen Zeitraum und war in den frühen 2000er Jahren abgeschlossen. Seitdem kam es kaum zu baulichen Änderungen. Wichtige Mieter verließen jedoch den Standort. Die Situation ist heute durch hohe Leerstände und eine eher geringe Dynamik gekennzeichnet. In den letzten Jahren wurden verstärkt Anmietungen der öffentlichen Hand registriert.

Die Entwicklung am *Flughafen* beschränkte sich zunächst v.a. auf Angebote für flughafen-affine Nutzungen und wurde v. a. in den 2000er und 2010er deutlich ausgeweitet (u. a. Projekte The Squire, Gateway Gardens). Insbesondere im Quartier Gateway Gardens bestehen noch Flächenpotenziale, wobei neben der sehr guten Erreichbarkeit für den Individualverkehr auch die 2019 eröffnete S-Bahn-Anbindung an den Flughafen bzw. die Frankfurter City den Teilraum auszeichnet. Kennzeichnend für diesen Standort ist, dass neben den Büros auch der Hotelnutzung eine große Bedeutung zukommt.

Den Bürozentren – mit Ausnahme der im Wandel befindlichen Bürostadt Niederrad – ist gemein, dass sie kaum urbane Qualitäten bieten und insofern auch im Wettbewerb mit vergleichbaren Büroagglomerationen im Umland stehen wie z. B. Eschborn-Süd oder Offenbach-Kaiserlei. Eine weitere Gemeinsamkeit ist die grobkörnige Gebäudestruktur. Die Durchschnittsgröße der Bürogebäude bewegt sich zwischen 15.000 qm BGF (Niederrad) und 23.000 qm BGF (Mertonviertel). Das gesamte Büroflächenangebot im Mertonviertel wird von nur 15 Gebäuden getragen. Im Mittel liegt die Leerstandsquote in den Bürozentren bei 14,5 %, wobei die Differenzen erheblich sind. In Niederrad sind die Werte relativ hoch (13,4 %), im Mertonviertel mit 35,1 % sehr hoch, am Flughafen jedoch nach den Vermietungserfolgen im The Squire recht gering (4,1 %). Entsprechend der unterschiedlichen Strukturen und Gebäudealter der Bürozentren variiert auch das Mietniveau: Während Ende 2019 die Spitzenmiete im Mertonviertel bei 13,00 Euro/qm MFG lag, stand sie in Niederrad bei 18,00 und am Flughafen bei 26,00 Euro/qm MFG.



Bürolage
Bürozentren
mit drei
Büroteilräumen

¹ Die City-West weist z.T. vergleichbare Qualitäten auf. Sie wird jedoch aufgrund ihrer relativ zentralen Lage dem Lagetyp City-Rand zugeordnet.

>> Der Büroteilraum Mertonviertel

Lage und Anbindung

Der Büroteilraum liegt rd. 7 km (Luftlinie) nördlich der City, relativ peripher gelegen, z. T. angrenzend an den offenen Landschaftsraum und randstädtische Wohngebiete. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die U3 (Riedwiese), die MIV-Anbindung v. a. über die Rosa-Luxemburg-Straße zur City bzw. zur nahen BAB 661 oder BAB 5.

Bauliche Strukturen/Profil

Das Gebiet wurde in den 1980er/1990er Jahren als Wohn- und Büroquartier entwickelt, wobei eine deutliche Trennung zwischen den Wohn- und Bürogebäuden besteht. Der Bürostandort wird durch relativ wenige, jedoch große Gebäudekomplexe geprägt. Kennzeichnend sind u.a. die relativ großen Abstände zwischen den Gebäuden, die z.T. ebenerdige Stellplätze aufnehmen, ansonsten als Grünflächen gestaltet sind, was den suburbanen Charakter verstärkt. Lediglich an der Schnittstelle zum südlich gelegenen Wohngebiet ergeben sich ansatzweise urbane Strukturen.

Nutzung

Die großen Gebäudekomplexe wurden v. a. für große Nutzer wie Lurgi, PWC und KPMG entwickelt, wobei die genannten Unternehmen den Standort bereits vor knapp 10 Jahren wieder verlassen haben. Wichtige Nutzer sind heute große Behörden (Deutsche Finanzagentur, BaFin), die Gewerkschaft IG Bau oder das Deutsche Reisebüro (DER). Die Verluste aus den 2010er Jahren konnten bislang nicht kompensiert werden, so dass die Leerstandsquote hoch ist.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Der Standort ist nicht ausgelastet, die Leerstände summieren sich auf rd. 120.000 qm BGF. Angesichts der Weitläufigkeit des Standorts bestehen Reserven für eine bauliche Verdichtung, etwa durch Überbauung ebenerdiger Stellplatzanlagen. Ohne weitergehende Neuordnungsmaßnahmen dürfte dies jedoch zu städtebaulich fragwürdigen Lösungen führen.

Wettbewerbssituation

Aufgrund seiner Lage und städtebaulichen Struktur steht der Standort v. a. mit anderen Standorten im Umland im Wettbewerb, z. B. Eschborn-Süd oder Neu-Isenburg.

Perspektive/Eignung

Im Kontext mit den auf große Nutzer ausgerichteten Gebäuden, ergibt sich eine Eignung vorrangig für Nutzer, die große zusammenhängende, preiswerte Flächen suchen, wie z. B. Behörden, Back-Offices oder ggf. große wissenschaftliche Einrichtungen. Ggf. sind zur Reduzierung des Leerstands auch Umnutzungen etwa als Hotel denkbar, ohne dass massive Eingriffe in die städtebauliche Struktur erforderlich werden

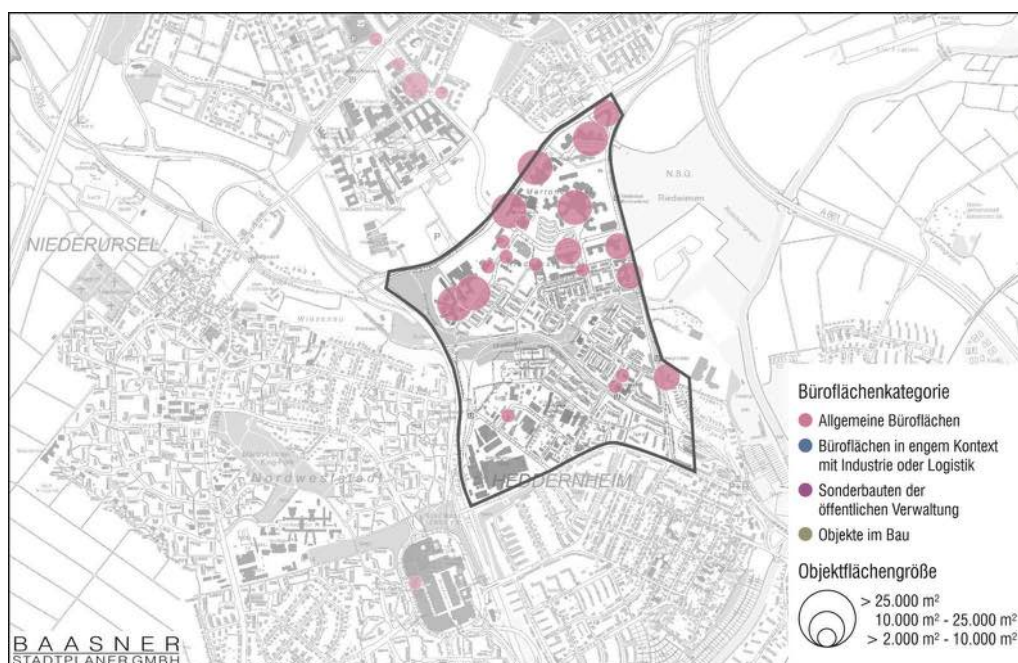
Fazit

Zu den Stärken zählen relativ großflächige, preiswerte Angebote in einer ruhigen und weitgehend durchgrünten Lage, dies allerdings verbunden mit einem suburbanen Charakter und einem relativ schwachen Angebot von Gastronomie und sonstiger Nahversorgung.

>> Nachverdichtung durch Wohnen sollte geprüft werden, um stärkere Durchmischung und den Brückenschlag zum Riedberg zu ermöglichen.

Tab. 5.20 Der Büroteilraum Mertonviertel im Überblick

Bürolage	Bürozentrum
MIV-Anbindung	Sehr gut
ÖPNV-Anbindung	Gut
Versorgungsstruktur	Mäßig
Büroaffinität	Sehr hoch
Durchmischung	Sehr gering
Image	Durchschnittlich
Perspektive	Stabil
Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ	

**Tab. 5.21 Key Facts Büroteilraum Mertonviertel****Büroflächenerhebung:**

Anzahl der Büroobjekte	15
Geschossfläche (BGF)	345.700 qm, Ø Objektgröße: rd. 23.050 qm
Leerstandsrate	35,1 %
Überwiegendes Baualter	1980/90er Jahre

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	13,00 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	12,00 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	11.140 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	0 qm

>> Der Büroteilraum Flughafen

Lage und Anbindung

Der Teilraum befindet sich rd. 9 km Luftlinie südwestlich der City. Das Gebiet erstreckt sich als ein langes relativ schmales Band an der nördlichen Kante des Flughafens über eine Länge von insgesamt rd. 4 km und reicht westl. und östl. über die Terminals 1 und 2 hinaus. Es profitiert von der trimodalen Anbindung des Flughafens (Autobahn, Schiene, Flugverkehr). Zuletzt wurde 2019 das Quartier Gateway Gardens an die Schiene (S-Bahn) angebunden.

Bauliche Strukturen/Profil

Das Gebiet gliedert sich in vier Bereiche. Der äußerste Westen ist weitgehend durch die Lufthansa belegt und die Bebauung ist relativ jung. Der Bereich südlich der BAB 3 etwa zwischen den Terminals 1 und 2 weist eine sehr heterogene Bebauung und Nutzung auf. Oberhalb des Fernbahnhofs befindet sich das 2011 fertiggestellte, mischgenutzte Großobjekt Squire. Im Osten liegen die Bereiche Unterschweinstiege und Gateway Gardens, deren bauliche Entwicklung im Wesentlichen erst in den 2000er bzw. 2010er Jahren begann.

Nutzung

Die BAB 3 stellt in gewisser Hinsicht eine Zäsur in der Nutzungsstruktur dar. Südlich der Autobahn finden sich v.a. flughafen-affine Nutzungen (Verwaltungen von Lufthansa und Fraport, Vor-Ort-Büros zahlreicher weiterer Fluggesellschaften, Einrichtungen der Bundespolizei etc.). Nördlich der Autobahn finden sich v. a. Büronutzungen ohne spezifischen Bezug zum Flugbetrieb, so z. B. KPMG, Kion und Dell. Insbesondere in diesem Bereich haben sich zudem zahlreiche Hotels angesiedelt.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Im Westen wie auch im Osten (Gateway Gardens) ist die Entwicklung noch nicht abgeschlossen und es bestehen Potenziale in Form von noch unbebauten Baufeldern. Im Umfeld des Terminals 2 bestehen ebenfalls noch einige Potenziale wie z. B. ebenerdige Stellplätze. Um die Möglichkeiten einer Nachverdichtung sinnvoll zu nutzen, dürften jedoch Neuordnungsmaßnahmen erforderlich werden. Nennenswerte Leerstände bestehen nicht mehr.

Wettbewerbssituation

Für Unternehmen mit hoher Affinität zur Luftfahrt besitzt der Standort wesentliche Vorteile. Für anderen Firmen steht er durchaus im Wettbewerb mit anderen – suburbanen – Teilräumen, weist hierbei jedoch überdurchschnittliche Qualitäten bezüglich der verkehrlichen Anbindung auf.

Perspektive/Eignung

Mit der Eröffnung des S-Bahnhofs Gateway Gardens verbesserte sich die Verkehrsgunst in diesem Bereich deutlich und es steht zu erwarten, dass die verbliebenen Baufelder in wenigen Jahren einer Nutzung zugeführt werden. Für Unternehmen, die keine besondere Affinität zur Luftfahrt aufweisen, ist der Standort v. a. für die interessant, die eine gute verkehrliche Anbindung höher bewerten als urbane Qualitäten.

Fazit

Die verkehrliche Anbindung ist hervorragend, sowohl lokal, regional und (inter-)national. Die Entwicklung zusammenhängender urbaner Strukturen ist nicht zu erwarten. Das Angebot an Waren und Dienstleistungen ist vorrangig auf die Passagiere zugeschnitten und für Beschäftigte wenig attraktiv.

>> Das Gebiet befindet sich noch in der Entwicklung, Handlungsbedarf besteht zurzeit nicht.

Tab. 5.22 Der Büroteilraum Flughafen im Überblick

Bürolage	Bürozentrum
MIV-Anbindung	Sehr gut
ÖPNV-Anbindung	Sehr gut
Versorgungsstruktur	Durchschnittlich
Büroaffinität	Sehr hoch
Durchmischung	Gering
Image	Positiv
Perspektive	Positiv

Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ

**Tab. 5.23 Key Facts Büroteilraum Flughafen**

Büroflächenerhebung:	
Anzahl der Büroobjekte	47
Geschossfläche (BGF)	706.150 qm, Ø Objektgröße: rd. 15.000 qm
Leerstandsrate	13,4 %
Überwiegendes Baualter	1960er bis heute
RIWIS-Teilraumdaten:	
Spitzenmiete 2019 (MFG)	26,00 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	20,00 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	21.180 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	15.000 qm

>> Der Büroteilraum Niederrad

Lage und Anbindung

Der Büroteilraum liegt rd. 4 km südwestlich der City (Hbf), südlich des Mains zwischen der Bahntrasse (S- und Fernbahn) im Osten und der Autobahn BAB 5 im Westen. Die ÖPNV-Anbindung variiert innerhalb des Teilraums stark. Am südöstlichen Rand des Gebiets besteht eine S-Bahn-Anbindung (S7, S8, S9 Bahnhof Niederrad). Innerhalb des Teilraums erfolgt die Anbindung über Tram und Bus, jedoch nicht flächendeckend. Die MIV-Anbindung ist sehr gut und erfolgt v.a. über die Straße Schwanheimer Ufer zur BAB 5 bzw. zur City. Sowohl die City wie auch der Flughafen und das Umland sind somit sehr gut erreichbar.

Bauliche Strukturen/Profil

Das Gebiet wurde in den 1960er/1970er Jahren als reines Büroquartier "im Grünen" entwickelt und sukzessive nachverdichtet. Bis in die 2000er Jahre entstand ein sehr großer, monostrukturierter Bürostandort mit einer deutlichen Trennung zum Wohngebiet Niederrad östlich der Bahntrasse. Prägend sind v. a. Hochhäuser mit 10 bis 20 Geschossen. Aufgrund massiver struktureller Probleme und hohem Leerstand wird der Standort seit den späten 2000er Jahren als Lyoner Quartier zu einem gemischten Gebiet umgebaut. Sowohl Abrisse als auch Umnutzungen zu Wohnen prägten in den letzten Jahren den Teilraum und führten zu einer Reduktion des Büroleerstands sowie einer verbesserten Versorgungssituation. Durch diese Maßnahmen hat der Standort auch als Bürostandort wieder an Attraktivität gewonnen.

Nutzung

Die verkehrsgünstige – aber wenig urbane – Lage zwischen City und Flughafen hat v. a. die Ansiedlung von Nutzungen mit geringen Anforderungen an Urbanität gefördert, z. B. Back-Offices oder Niederlassungen großer Unternehmen. Wichtige Büronutzer sind z. B. die Deutsche Bahn, T-Systems, Nestlé Deutschland, Hochtief u. a. Auch mehrere Hotels sind in dem Teilraum angesiedelt. Im Rahmen der gezielten Umstrukturierung zu einem Mischgebiet hat die Wohnnutzung inzwischen einen nennenswerten Anteil erreicht.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Der Standort befindet sich im Umbruch im Hinblick auf eine fortschreitende Durchmischung. Verschiedene Objekte stehen zur Zeit leer, da Umnutzungen zu Wohnen vorgesehen sind. Die hiervon nicht betroffenen Leerstände summieren sich auf rd. 95.000 qm BGF. Flächenpotenziale im Sinne freier Baufelder bestehen nicht.

Wettbewerbssituation

Aufgrund seiner Lage und städtebaulichen Struktur steht der Standort v. a. mit anderen Standorten im Umland im Wettbewerb, z.B. Eschborn-Süd oder Neu-Isenburg bzw. dem in der Entwicklung befindlichen Quartier Gateway Gardens im Teilraum Flughafen.

Perspektive/Eignung

Mit zunehmender Urbanisierung des Standorts dürfte auch die Attraktivität für kleinere und mittlere Unternehmen steigen. Insgesamt ist der Standort für Unternehmen interessant, die die Nähe zur City und zum Flughafen und relativ preiswerte Flächen suchen.

Fazit

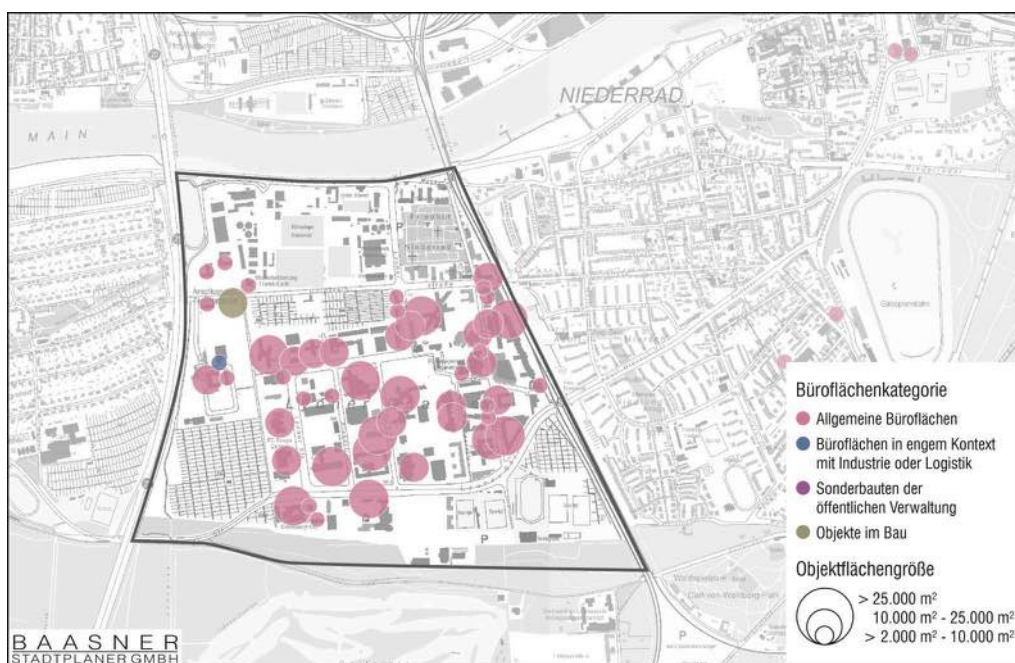
Positiv ist v. a. die citynahe Lage auf der Achse City – Flughafen. Beide Ziele sind in sehr kurzer Zeit erreichbar. Trotz der erheblichen Anstrengungen der letzten Jahre sind die urbanen Qualitäten des Standorts bisher überschaubar.

>> Durch die Neuordnung und Verdichtung bestehen auch langfristig Flächenpotenziale.

Tab. 5.24 Der Büroteilraum Niederrad im Überblick

Bürolage	Bürozentrum
MIV-Anbindung	Sehr gut
ÖPNV-Anbindung	Durchschnittlich
Versorgungsstruktur	Mäßig
Büroaffinität	Sehr hoch
Durchmischung	Durchschnittlich
Image	Durchschnittlich
Perspektive	Positiv

Bewertung: sehr gut/hoch/positiv - gut/hoch/positiv - durchschnittlich/stabil - mäßig/gering/negativ - sehr mäßig/gering/negativ

**Tab. 5.25 Key Facts Büroteilraum Niederrad****Büroflächenerhebung:**

Anzahl der Büroobjekte	47
Geschossfläche (BGF)	706.150 qm ø Objektgröße: rd. 15.000 qm
Leerstandsrate	13,4 %
Überwiegendes Baualter	1960er bis heute

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	18,00 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	14,00 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	43.580 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	10.600 qm

5.5 Die Bürolage Peripherie

>> Die Peripherie im Überblick

Als Peripherie werden alle Bereiche der Stadt zusammengefasst, die nicht zu den vorgenannten Bürolagen zählen (City, City-Rand, Bürozentren). Dies betrifft naturgemäß sehr unterschiedliche Situationen, z. B.:

- Kleine Agglomerationen in gewerblichem Kontext (z. B. Hausen)
- Kleine Agglomerationen im Kontext mit Wohnen (z. B. Ben-Gurion-Ring)
- Eigenständige, in Gewerbe- und Industriegebiete eingestreute Bürogebäude
- Büronutzungen im Kontext mit anderen gewerblichen Nutzungen wie z. B. Produktion oder Logistik¹
- In Wohngebiete oder kleine Subzentren eingestreute Einzelstandorte
- Sonderstandorte wie das Sport-Cluster rund um das Stadion in Sachsenhausen-Süd

Größere Konzentrationen von Büroobjekten existieren demnach nur vereinzelt wie beispielsweise an der Darmstädter Landstraße im Teilraum Süd, im Industriebau in Hausen oder rund um die Wilhelm-Fay-Straße in Sossenheim und in Höchst (Westen), entlang der Hanauer Landstraße im östlichen Stadtgebiet oder im Bereich der Eschersheimer Landstraße im Norden. Auf diese Situationen entfallen mit rd. 2,8 Mio. qm BGF fast ein Viertel (23,5 %) des gesamten Frankfurter Büroflächenbestands. Es kann vermutet werden, dass der Anteil von Eigennutzern überdurchschnittlich hoch ist. Darauf weisen zumindest verschiedene Besonderheiten hin:

- Obwohl die urbane Attraktivität der Peripherie i. d. R. recht begrenzt ist, liegt der Leerstand mit nur 5,8 % unterhalb des Frankfurter Durchschnitts. Geringere Werte finden sich nur in sehr zentralen Lagen und in Sachsenhausen.
- Am durchschnittlichen Flächenumsatz der letzten fünf Jahre ist der periphere Stadtraum nur mit rd. 10 % beteiligt. Trotz der relativ großen Bestände nimmt dieser Raum am Marktgeschehen – d. h. an neuen Vermietungen oder Neuentwicklungen – nur sehr begrenzt teil.
- Die Neubautätigkeit ist relativ gering, ebenso die Zahl der geplanten Projekte. So entfallen auf die Peripherie lediglich 3 % der in den letzten fünf Jahren neu fertiggestellten Bürofläche in Frankfurt.
- Auch die durchschnittliche Objektgröße ist mit rd. 4.800 qm BGF recht gering und wird nur von wenigen zentralen Lagen unterschritten.

Die Deutsche Bundesbank in der Wilhelm-Epstein-Straße im Norden stellt hierfür ein namhaftes Beispiel dar. Die Qualität der verkehrlichen Anbindung der Standorte variiert, urbane Qualitäten bestehen i. d. R. nicht. Entsprechend steht die Bürolage Peripherie im Wettbewerb zu vergleichbaren Standorten im Umland, insbesondere zu gut erschlossenen Gewerbegebieten mit guter ÖPNV-Anbindung wie Offenbach-Kaiserlei oder Eschborn-Süd. Die verkehrliche Anbindung via MIV ist in der Peripherie überwiegend gut. Als Einfallstraßen fungieren die Darmstädter und Offenbacher Landstraße im Süden, die Hanauer und Vilbeler Landstraße sowie die Borsigallee im Osten, die Eschersheimer Landstraße und Rosa-Luxemburg-Straße im Norden sowie die Mainzer Landstraße im Westen. Die ÖPNV-Anbindung ist größtenteils flächendeckend über ein Busliniennetz gewährleistet. Im Norden und Osten verkehrt in Teilbereichen auch die U-Bahn, im Westen auch die Straßenbahn. Eine S-Bahn-Anbindung ist über die Umlandtrassen ebenfalls vereinzelt vorhanden.

¹ Den Definitionen der gif folgend werden Flächen als Büroflächen gewertet, wenn eine eigenständige Vermietung erwartbar bzw. denkbar ist. Dies betrifft im gewerblich-industriellen Kontext nicht nur räumlich separierte Gebäude, sondern auch abgrenzbare Gebäudeteile.

Im Vergleich der Bürolagen weist die Peripherie mit einer Spitzenmiete Ende 2019 von 13,50 Euro/qm MFG das niedrigste Mietniveau auf. Dies geht u. a. auch einher mit der erwähnten geringen Neubautätigkeit sowie der verstärkten Eigennutzerstruktur.

Zu den bekannten Großobjekten in der Peripherie zählen u. a. der GallusPark im Gallusviertel, belegt durch die Deutsche Bahn, die Lateral Towers in Hausen mit der Commerzbank als Nutzer sowie das Polizeipräsidium in der Adickesallee.



Peripherie mit
niedrigstem
Spitzenmiet-
niveau

Tab. 5.26 Key Facts Bürolage Peripherie

Büroflächenerhebung:

Anzahl der Büroobjekte	591
Geschossfläche (BGF)	2.681.800 qm
Leerstandsrate	6,1 %
Überwiegendes Baualter	ca. 1900 bis heute

RIWIS-Teilraumdaten:

Spitzenmiete 2019 (MFG)	13,50 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	10,50 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	51.120 qm p.a.
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	12.500 qm

5.6 Räumliche Verteilung der Bürobeschäftigten

Nachfolgend wird die räumliche Verteilung der Frankfurter Bürobeschäftigten auf die jeweiligen Bürolagen bzw. -teilräume dargestellt. Grundlage hierfür stellt die Büroflächenbestands-erhebung vom Juni 2019 dar. Die belegte Bürofläche ergibt sich aus der Differenz von Büroflächenbestand und Leerstand (vgl. nachfolgende Tabelle).

Auf Basis einer Absorptionsquote von gerundet 32 qm BGF bzw. 26 qm MFG pro Bürobeschäftigten (vgl. Kapitel 1.1) stellt sich die räumliche Verteilung der Bürobeschäftigten wie folgt dar:

Tab. 5.27 Verteilung der Bürobeschäftigten auf Bürol

Büro-lage	Büroteilraum	Belegte Bürofläche*	Bürobeschäftigte*	
		qm BGF	Anzahl	Anteil
City	Bahnhofsviertel	839.525	12.008	3,3 %
	Bankenviertel	2.008.910	76.987	21,1 %
	Bockenheim	249.375	7.793	2,1 %
	Europaviertel/Messe	506.500	15.828	4,3 %
	Westend	1.013.430	31.670	8,7 %
	Innenstadt	1.032.830	27.932	7,7 %
	City	5.650.570	172.218	47,2 %
City-Rand	City-West	619.175	19.352	5,3 %
	Ostend	552.930	17.279	4,7 %
	Sachsenhausen	422.130	13.192	3,6 %
	City-Rand	1.594.235	49.823	13,7 %
Büro-zentren	Flughafen	578.650	18.083	5,0 %
	Mertonviertel	224.385	7.012	1,9 %
	Niederrad	611.410	19.107	5,2 %
	Bürozentren	1.414.445	44.201	12,1 %
	Peripherie	2.516.910	83.013	22,8 %
	Stadtgebiet Frankfurt	11.176.160	349.255	95,7 %
	Stadtgebiet Frankfurt inkl. geschätzte Flächen	11.676.160	364.880	100 %

Quelle: Erhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, *Datenstand Q2 2019



Knapp die Hälfte aller Frankfurter Bürobeschäftigten konzentriert sich in den City-Lagen

Demnach konzentriert sich knapp die Hälfte aller Frankfurter Bürobeschäftigten in den City-Lagen, wobei sich allein im Bankenviertel rd. ein Fünftel aller Bürobeschäftigten befindet. In keinem anderen Teilraum werden damit mehr Bürobeschäftigte gezählt. Insbesondere Bockenheim mit rd. 7.800 Beschäftigten spielt im Vergleich nur eine untergeordnete Rolle.

Auf die City-Rand-Lagen sowie die Bürozentren entfallen mit 13,7 bzw. 12,1 % in etwa gleich hohe Anteile, was die Bürobeschäftigung anbelangt. Bei der Betrachtung auf Teilraumbene fällt lediglich das Mertonviertel mit rd. 7.000 Beschäftigten im Bürosegment deutlich ab. Ein mit rd. 35 % äußerst hohes Leerstandsniveau ist hierfür ursächlich.

In der Peripherie befindet sich fast ein Viertel aller Bürobeschäftigten Frankfurts. Dieser vergleichsweise hohe Anteil ist v. a. der großen räumlichen Ausdehnung dieses Gebiets geschuldet, das u. a. Büroagglomerationen wie an der Darmstädter Landstraße, der Adolph-Prior-Straße oder im Industriebhof umfasst. Auch diverse Großnutzer (oftmals handelt es sich um Eigennutzer) wie die Deutsche Bundesbank oder Süwag sitzen in peripherer Lage.

5.7 Die Teilräume im Vergleich

Ausgehend von den vorangegangenen teilräumlichen Analysen findet nachfolgend ein Vergleich der Attraktivität der Teilräume und ihrer Entwicklungsperspektiven statt. Hierbei wird sowohl auf die jeweiligen Standort- und Marktbedingungen als auch die Entwicklungsperspektiven eingegangen.

Tab. 5.28 Standorteigenschaften der Büroteilräume im Übe

Büro-lage	Büro-teilraum	MIV	ÖPNV	Versorgungs- struktur	Büro- affinität	Durch- mischung	Image	Per- spektive
City	Bahnhofsviertel	Gut	Sehr gut	Sehr gut	Ø	Sehr hoch	Ø	Positiv
	Bankenviertel	Gut	Sehr gut	Sehr gut	Sehr hoch	Gering	Sehr positiv	Positiv
	Bockenheim	Gut	Gut	Sehr gut	Gering	Sehr hoch	Ø	Stabil
	Europaviertel/Messe	Gut	Gut	Ø	Hoch	Hoch	Ø	Stabil
	Westend	Gut	Gut	Sehr gut	Sehr hoch	Sehr hoch	Sehr positiv	Stabil
	Innenstadt	Gut	Sehr gut	Sehr gut	Hoch	Sehr hoch	Positiv	Stabil
City-Rand	City-West	Sehr gut	Ø	Mäßig	Hoch	Gering	Ø	Stabil
	Ostend	Sehr gut	Ø	Ø	Ø	Hoch	Positiv	Positiv
	Sachsenhausen	Sehr gut	Gut	Gut	Gering	Hoch	Positiv	Stabil
Bürozentren	Flughafen	Sehr gut	Sehr gut	Ø	Sehr hoch	Gering	Positiv	Positiv
	Mertonviertel	Sehr gut	Gut	Mäßig	Sehr hoch	Sehr gering	Ø	Stabil
	Niederrad	Sehr gut	Ø	Mäßig	Sehr hoch	Ø	Ø	Positiv

Quelle: bulwiengesa/Baasner Stadtplaner GmbH 2019

>> Verkehrliche Anbindung

Die Teilräume unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich Ihrer Anbindung an den ÖPNV, wobei bei dieser Bewertung insbesondere die Anbindung via Schiene, weniger jene via Bus einfließt. Die Bewertung der Teilräume hinsichtlich ihrer ÖPNV-Anbindung reicht demnach von durchschnittlich bis sehr gut. Die ÖPNV-Anbindung des Bankenviertels wird beispielsweise aufgrund der nahezu flächendeckenden Erreichbarkeit via S-, U- und Straßenbahn als sehr gut eingestuft, während die Anbindung in Niederrad aufgrund des dortigen Verlaufs von S- und Straßenbahn nur als durchschnittlich eingestuft wird.

Die Erschließung via MIV wird für alle Teilräume als mindestens gut eingestuft. Während in den zentralen City-Lagen v. a. aufgrund eines i. d. R. erhöhten Verkehrsaufkommens und damit längerer Fahrtzeiten die Anbindung "nur" als gut eingestuft wird, wird allen übrigen, dezentraleren Teilräumen aufgrund ihrer Nähe zu einem (über-)regionalen Straßennetz eine sehr gute MIV-Anbindung bescheinigt. Insbesondere der Flughafen und Niederrad sind hier aufgrund ihrer Nähe zu mehreren Autobahnen hervorzuheben.

>> Versorgungsstruktur

Insbesondere die City-Lagen zeichnen sich mit Ausnahme des Europaviertels durch ein sehr gutes Nahversorgungs- und Gastronomieangebot aus. In den Bürozentren ist die öffentlich zugängliche Versorgungsstruktur hingegen meist nur in geringem Umfang vorhanden. I. d. R. stehen den Büronutzern dort jedoch betriebseigene Kantinen zur Verfügung. Für Niederrad wird aufgrund der sich weiter fortsetzenden Durchmischung mit Wohnen mittelfristig ein leicht verbessertes Gastronomieangebot erwartet. In den City-Rand-Lagen zeigt sich ein durchmisches Bild. Während Sachsenhausen insgesamt gute Versorgungsmöglichkeiten bietet, ist in der City-West das Angebot sehr überschaubar bzw. besteht ähnlich zu Niederrad mehrheitlich aus Kantinen. Im Ostend wurde in den letzten Jahren aufgrund der Ansiedlung der EZB einerseits sowie diversen Wohnentwicklungen andererseits ein deutlich vergrößertes Versorgungsangebot registriert. Zusammenfassend weisen insbesondere dezentrale Büroteilräume mit geringer Nachtbevölkerung eine eher unzureichende Versorgungsstruktur für Büronutzer auf.

>> Büroaffinität/Durchmischung

Eine der höchsten Büroaffinitäten und damit Prägung durch Büronutzer weisen naturgemäß die Bürozentren Niederrad, Flughafen und Mertonviertel auf. Dies geht jedoch zulasten einer Durchmischung bzw. liegt insbesondere in der hohen Konzentration von Büronutzern und damit einhergehenden Monostruktur begründet. Gleiches gilt für die City-West mit ihrer Funktion als Back-Office-Standort. Einzig Niederrad entwickelte v. a. aufgrund der zunehmenden Wohnnutzung in jüngster Zeit eine stärkere Durchmischung. Im Bankenviertel, dem Westend und der Innenstadt ist hingegen sowohl eine (sehr) hohe Büroaffinität als auch eine hohe Durchmischung und damit sehr gute Versorgungsinfrastruktur vorhanden. Nur geringe Büroaffinitäten weisen Bockenheim und Sachsenhausen auf – beide Teilräume sind stark durch Wohnnutzung geprägt, nur punktuell sind Büroagglomerationen vorzufinden.

>> Image, Entwicklungsperspektive und Potenziale

Eine positive Entwicklungsperspektive ist meist auch mit einem positiven Image des Büroteilraums verknüpft. Lediglich Niederrad und das Bahnhofsviertel bilden hier Ausnahmen. Das Bahnhofsviertel hat sich in den letzten Jahren zwar zunehmend zu einem hippen Standort mit vielfältiger Gastronomieszene entwickelt und auch eine weitere Zunahme der Wohnattraktivität wird erwartet, dennoch führt das Drogen- und Rotlichtmilieu zu einer nur durchschnittlichen Einstufung des Images im Hinblick auf eine Büronutzung. Entwicklungspotenziale bestehen v. a. im Abriss oder der Umnutzung von Bestandsobjekten. Freie Flächen sind nicht vorhanden. Für Niederrad wird durch die starke Bautätigkeit im Wohnsegment und die damit zunehmende Durchmischung auch für Büro erneut eine positive Perspektive gesehen. Nicht zuletzt auch die vorhandenen Flächenpotenziale tragen hierzu bei.

Positive Entwicklungsperspektiven bei gleichzeitig (sehr) positiven Image werden in den Teilräumen Bankenviertel, Ostend und Flughafen gesehen. Am Flughafen sind primär die Flächenpotenziale in Gateway Gardens bei gleichzeitig verbessertem ÖPNV-Anschluss (S-Bahn) ausschlaggebend. Im Bankenviertel liegen die positiven Entwicklungspotenziale insbesondere in einer zunehmenden Durchmischung (Wohnen, Kultur etc.) durch Abriss/Neubau oder Kernsanierung begründet. Beispielhaft ist hier das Großprojekt Four zu nennen. Im Ostend sind als Treiber einer positiven Entwicklungsperspektive die Ansiedlung der EZB

sowie eine zunehmende Durchmischung mit Wohnen zu nennen. Sowohl freie Flächen als auch ein überalterter Gebäudebestand mit Leerständen bieten hier Potenziale.

>> Marktkennziffern der Bürolagen/-teilmärkte

Tab. 5.29 Marktkennziffern der Bürolagen/-teiräume im Überblick

	Büro- teilraum/ -lage	Bestand (BGF)*	Leer- stands- rate*	Spitzenmiete (MFG)**	Ø-Miete (MFG)**	Ø Flächenum- satz p.a. (MFG) 2015-19**	Ø Neuzugang p.a. (MFG) 2015-19**
City	Bahnhofsviertel	904.700 qm	7,2 %	21,50 Euro/qm	17,50 Euro/qm	47.160 qm	6.860 qm
	Bankenviertel	2.066.700 qm	2,8 %	41,00 Euro/qm	32,00 Euro/qm	92.980 qm	31.880 qm
	Bockenheim	270.000 qm	7,6 %	24,00 Euro/qm	15,50 Euro/qm	8.585 qm	0 qm
	Europaviertel/Messe	542.650 qm	6,7 %	28,50 Euro/qm	21,00 Euro/qm	42.440 qm	3.700 qm
	Westend	1.056.500 qm	4,1 %	34,50 Euro/qm	24,00 Euro/qm	47.740 qm	3.240 qm
	Innenstadt	1.091.850 qm	5,4 %	35,00 Euro/qm	22,50 Euro/qm	62.495 qm	38.700 qm
	City	5.932.400 qm	4,9 %	41,00 Euro/qm	21,00 Euro/qm	301.400 qm	53.420 qm
City-Rand	City-West	700.750 qm	11,6 %	19,50 Euro/qm	16,00 Euro/qm	40.980 qm	4.837 qm
	Ostend	597.900 qm	7,5 %	19,50 Euro/qm	16,00 Euro/qm	23.180 qm	9.980 qm
	Sachsenhausen	431.300 qm	2,1 %	16,50 Euro/qm	14,00 Euro/qm	16.940 qm	1.500 qm
	City-Rand	1.792.950 qm	7,8 %	18,50 Euro/qm	13,20 Euro/qm	81.100 qm	16.317 qm
Bürozentren	Flughafen	603.200 qm	4,1 %	26,00 Euro/qm	20,00 Euro/qm	21.180 qm	3.000 qm
	Mertonviertel	345.700 qm	35,1 %	13,00 Euro/qm	12,00 Euro/qm	11.140 qm	0 qm
	Niederrad	706.150 qm	13,4 %	18,00 Euro/qm	14,00 Euro/qm	43.280 qm	2.120 qm
	Bürozentren	1.655.050 qm	14,5 %	26,00 Euro/qm	14,30 Euro/qm	75.600 qm	5.120 qm
	Peripherie	2.661.800 qm	6,2 %	12,80 Euro/qm	9,80 Euro/qm	47.740 qm	2.500 qm
	Frankfurt	11.999.200 qm	6,9 %	41,00 Euro/qm	21,00 Euro/qm	505.840 qm	77.360 qm

Quellen: *Büroflächenbestandserhebung Baasner Stadtplaner GmbH 2019, Datenstand Q2 2019 ** bulwiengesa AG/RIWIS-Teilraumdaten

Sowohl was die Bautätigkeit als auch was die Flächennachfrage bzw. -umsätze anbelangt dominieren die Citylagen das Frankfurter Büromarktgeschehen. Im Bankenviertel wird mit 41,00 Euro/qm MFG auch die Spitzenmiete Frankfurts erzielt. Die vergleichsweise hohe Bautätigkeit korrespondierte in den letzten Jahren mit einer entsprechenden Nachfrage, was zu einem vergleichsweise niedrigen Leerstandsniveau (4,9 %) in den Citylagen führte. Rund die Hälfte des Flächenbestands befindet sich in der City, wobei das Bankenviertel gefolgt von der Innenstadt und dem Westend das mit Abstand größte Büroflächenvolumen aufweist. Dies ist nicht zuletzt auf die dortige Hochhausstruktur mit entsprechend großen Flächenvolumina auf Einzelobjektebene zurückzuführen.



Citylagen
dominieren bei
Bautätigkeit
und Flächen-
umsatz

Der City-Rand sowie die Bürozentren weisen mit 1,7 bzw. 1,8 Mio. qm BGF ähnliche Flächenbestände auf. Auch die Flächenumsätze befinden sich auf vergleichbaren Niveaus, wobei in den Bürozentren der Teilraum Niederrad und im City-Rand die City-West die höchsten Umsätze registrierten. Deutliche Unterschiede zeigen sich bei der Neubautätigkeit. Zwischen 2015 bis 2019 wurden im City-Rand deutlich mehr Fertigstellungen als in den Bürozentren registriert. Insbesondere die Bautätigkeit im Teilraum Ostend mit Projekten wie dem Lindley Quartier spiegelt sich in diesen Zahlen wider. Trotz der in den letzten Jahren niedrigeren Bautätigkeit wird in den Bürozentren bzw. im Teilraum Flughafen mit 26,00 Euro/qm MFG eine deutlich höhere Spitzenmiete erzielt als im City-Rand. Dies liegt in dem 2011 fertiggestellten Objekt Squire begründet.

Die Peripherie spielt innerhalb des Frankfurter Büromarktes gemessen an ihrem Flächenumsatz nur eine untergeordnete Rolle. Dies unterstreicht auch das niedrige Neuzugangsvolumen. Der dennoch vergleichsweise hohe Flächenbestand resultiert nicht zuletzt aus diversen großflächigen Eigennutzern wie beispielsweise der Deutschen Bundesbank sowie punktuellen Büroagglomerationen wie in der Adolph-Prior-Straße in Sossenheim, den Beständen in Industrie- und Gewerbegebieten sowie dem Industriebhof.

5.8 Exkurs: Flächenbestände im Umland

» Die Büromärkte im Frankfurter Umland

Der Büromarkt Frankfurt steht, insbesondere was die Teilräume außerhalb der City-Lagen anbelangt, im Wettbewerb mit seinem Umland. Zu den wettbewerbsrelevanten Bürolagen bzw. Büroteilmärkten auf Frankfurter Stadtgebiet zählen neben Standorten in der Bürolage Peripherie v. a. die drei Bürozentren Mertonviertel, Niederrad und Flughafen sowie die City-West. Insbesondere vergleichbare, in Teilen auch bessere verkehrliche Anbindungen, ein attraktives Mietniveau, Neubaufächenpotenziale sowie steuerliche Aspekte des Umlands begründen diese Wettbewerbssituation.

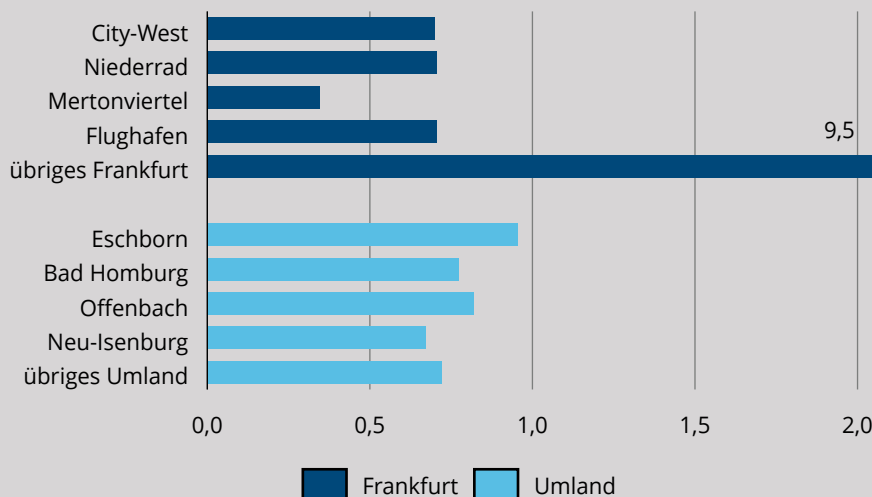
Der Büroflächenbestand im Umland summiert sich Ende 2019 auf rd. 3,9 Mio. qm BGF. Bezogen auf den Gesamtbestand Frankfurts inkl. Umland entspricht dies einem Anteil von rd. 25 % und unterstreicht den Einfluss des Frankfurter Umlandes auf den Gesamtmarkt. Zu den dominierenden Büromärkten des Frankfurter Umlandes zählen die Städte Offenbach, Neu-Isenburg, Bad Homburg und Eschborn. Den übrigen Umlandmärkten Schwalbach/Kronberg, Oberursel und Dreieich/Langen kommt im Vergleich bzw. gemessen am Flächenumsatz sowie der Bautätigkeit der letzten Jahre nur eine untergeordnete Bedeutung zu. So vereinen die vier Umlandmärkte Offenbach, Neu-Isenburg, Bad Homburg und Eschborn in Summe einen Anteil von rd. 87 % (2015–2019) am Flächenumsatz des gesamten Umlandes sowie an den Neubaufertigstellungen auf sich.



Insbesondere die Teilräume außerhalb der City-Lagen stehen im Wettbewerb mit dem Umland

Abb. 5.3 Ausgewählte Büroflächenbestände

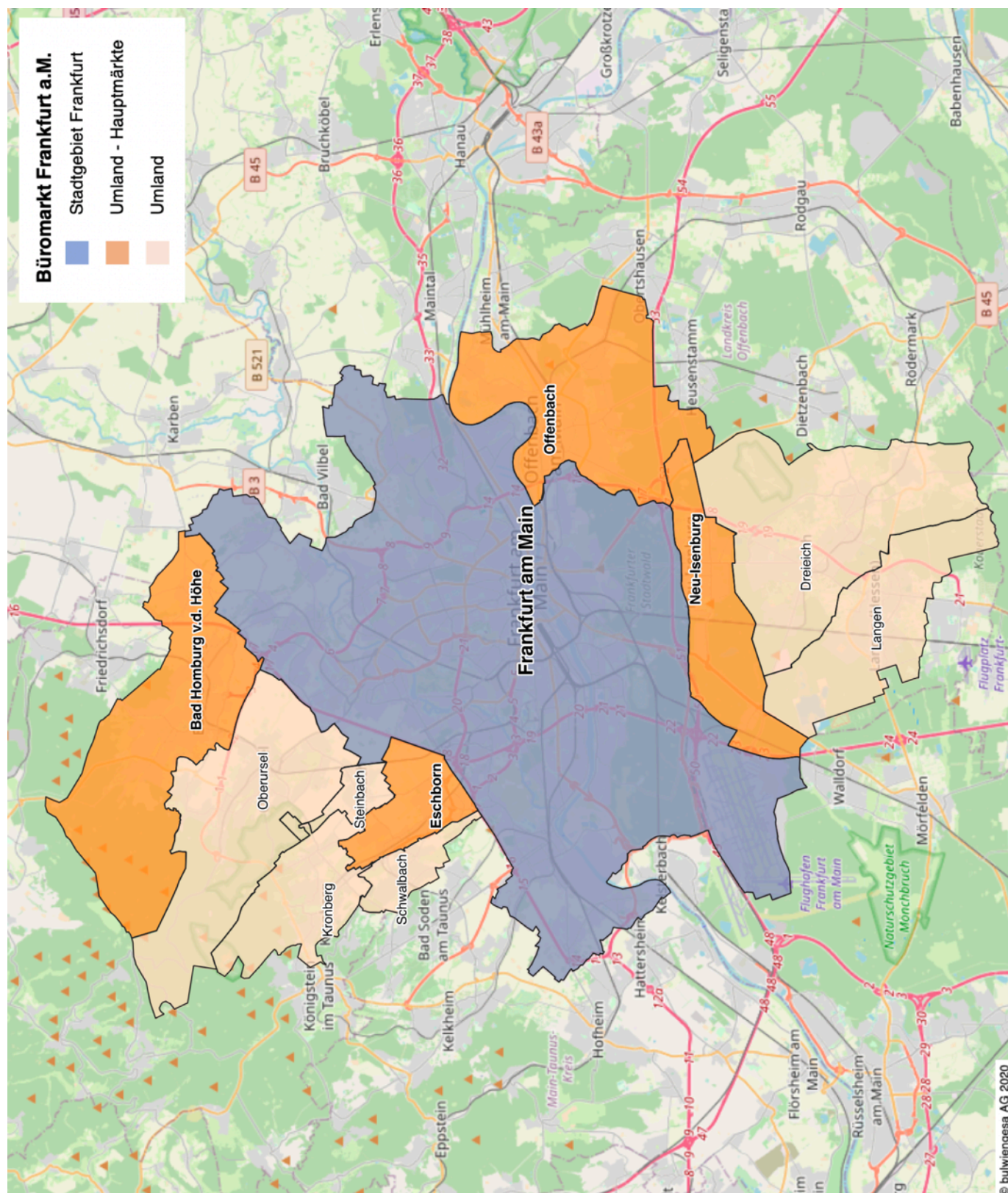
Frankfurt und Umland, 2019, in Mio. qm BGF



Quelle: bulwiengesa/Baasner Stadtplaner GmbH 2019

Auf den nachfolgenden Seiten werden die vier Haupt-Büromärkte des Frankfurter Umlands im Detail vorgestellt.

Kar. 5.13 Die Büromärkte im Frankfurter Umland



>> Bad Homburg

Lage und Anbindung

Bad Homburg liegt im Norden von Frankfurt und ist via S- und U-Bahn an Frankfurt angebunden. Vor dem Hintergrund eines dichten Straßennetzes rund um die Stadt wird die verkehrliche Anbindung insgesamt als sehr gut eingestuft.

Bauliche Strukturen/Profil

Bad Homburg ist mit seiner Lage am Taunus ein beliebter Wohnstandort. Auch als Bürostandort ist die Stadt etabliert. Das Gewerbegebiet Mitte bildet hierbei den Schwerpunkt des Büromarktes. Zu den Großnutzern zählen neben dem Landratsamt der Pharmakonzern Fresenius, die Deutsche Leasing und der IT-Dienstleister Amadeus. Die Gebäudestruktur setzt sich sowohl aus großvolumigen als auch kleineren Büroobjekten zusammen.

Nutzung

Neben vereinzelt Büroobjekten, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen, stellt das Gewerbegebiet südlich des S-Bahnhofs das Zentrum des Bad Homburger Büromarkts dar. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs, unmittelbar an den Gleisen, befindet sich derzeit in der Entwicklung. Der gewerbliche Fokus bzw. die Monostruktur des gesamten Gebiets setzt sich jedoch auch hier fort, ein Nutzungsmix bzw. ein Quartiersgedanke wird nicht umgesetzt. Im Südcampus, dem ehemaligen Gewerbegebiet Atzelnest, wird mit der Wohnentwicklung auf dem ehemaligen DuPont-Areal eine starke Durchmischung angestrebt.

Potenziele/Verfügbare Flächen

Kurzfristig verfügbare Büroflächen im Bestand sind eingeschränkt vorhanden. Neubaupotenziele befinden sich v. a. auf dem ehem. Güterbahnhofsareal sowie im westlichen Bereich des Gewerbegebiets Mitte.

Perspektive/Eignung

Bad Homburg ist als Traditionsstandort am Büromarkt etabliert. Eine fehlende Durchmischung der Bürostandorte schmälert jedoch zunehmend die Attraktivität für neue Büronutzer. Der Anschluss an die geplante Regionaltangente West würde zukünftig insbesondere die Anbindung an den Flughafen deutlich verbessern.

Wettbewerbssituation

Bad Homburg konkurriert aufgrund der Lage in Verbindung mit dem Preisgefüge neben dem Frankfurter Mertonviertel vor allem mit den Umlandmärkten im Norden Frankfurts, hierbei insbesondere mit Eschborn.

Stärken/Schwächen

Die hohe Wohnqualität und Lage am Taunus zeichnen den traditionellen Bürostandort neben einer sehr guten verkehrlichen Anbindung aus. Insbesondere die Monostruktur und die damit verbundene geringe Aufenthaltsqualität des Gewerbegebiets Mitte dürften jedoch zukünftig die Attraktivität, insbesondere was Neuansiedlungen angeht, schmälern.

Tab. 5.30 Key Facts Büromarkt Bad Homburg

Büroflächenbestand 2019 (BGF)	772.900 qm
Leerstandsrate 2019	3,3 %
Spitzenmiete 2019 (MFG)	15,50 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	12,30 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	17.100 qm
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	38.000 qm



Bad Homburg
etablierter
Bürostandort
im Norden
Frankfurts

>> Eschborn

Lage und Anbindung

Eschborn liegt im Nordwesten Frankfurts. Die verkehrliche Anbindung ist aufgrund des direkten S-Bahn-Anschlusses zweier Gewerbegebiete sowie die Nähe zur BAB 5 sehr gut.

Bauliche Strukturen/Profil

Einer der deutschlandweit niedrigsten Gewerbesteuerhebesätze zeichnet Eschborn aus. Großvolumige Objekte prägen die Gebäudestruktur. Unter den Umlandmärkten weist Eschborn den größten Flächenbestand auf. Die Gewerbegebiete sind stark monostrukturiert. Innerhalb des Stadtgefüges weisen die Bürostandorte eine Insellage auf und sind wenig bis gar nicht in das übrige Stadtgebiet integriert.

Nutzung

Die Büronutzung in Eschborn konzentriert sich im Wesentlichen auf die beiden Gewerbegebiete Süd und West. Die Steuervorteile des Standorts Eschborn in Verbindung mit der guten verkehrlichen Erschließung führ(t)en zur Ansiedlung zahlreicher (inter)nationaler Unternehmen wie beispielsweise dem Berater Ernst&Young, der Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ), dem Elektronikkonzern LG, der Deutschen Börse oder jüngst SAP.

Potenziele/Verfügbare Flächen

Kurzfristig verfügbare Büroflächen sind im Bestand vorhanden. Die umfangreichen Neubaupotenziele konzentrieren sich vor allem auf das Gewerbegebiet Süd.

Perspektive/Eignung

Aufgrund des steuerlichen Aspekts ist Eschborn einer der attraktivsten Bürostandorte im Umland Frankfurts. Eine stärkere Durchmischung der Bürostandorte und damit verbesserte Integration in das übrige Stadtgefüge ist jedoch derzeit nicht absehbar. Positiv hervorzuheben ist der geplante Anschluss an die Regionaltangente West, welcher die verkehrliche Anbindung und damit die Attraktivität Eschborns nochmals verbessern wird.

Wettbewerbssituation

Angesichts des massiven Steuervorteils konkurriert Eschborn unabhängig von der Lage mit allen Büroteilräumen Frankfurts sowie dem gesamten Frankfurter Umlandmarkt. Dies zeigt beispielsweise auch der Umzug der Deutschen Börse aus dem Frankfurter Stadtteil Hausen nach Eschborn.

Stärken/Schwächen

Primär zeichnet der niedrige Gewerbesteuerhebesatz den Standort aus. Aber auch die sehr gute verkehrliche Anbindung, sowohl via Pkw als auch mittels ÖPNV, stellt einen Standortvorteil dar. Als Schwäche kann die stark ausgeprägte gewerbliche Monostruktur der Bürostandorte gewertet werden, die nach derzeitigem Stand auch zukünftig nicht wesentlich aufgelockert werden wird.



Eschborn
zeichnet
besonders sein
niedriger
Gewerbe-
steuerhebesatz
aus

Tab. 5.31 Key Facts Büromarkt Eschborn

Büroflächenbestand 2019 (BGF)	955.500 qm
Leerstandsrate 2019	14,9 %
Spitzenmiete 2019 (MFG)	16,30 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	11,40 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	37.400 qm
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	28.700 qm

>> Neu-Isenburg

Lage und Anbindung

Neu-Isenburg schließt unmittelbar an das südliche Stadtgebiet Frankfurts an. Die direkte Nachbarschaft zu Frankfurt und zum Flughafen zeichnen den Standort aus. Die ÖPNV-Anbindung ist mit S- und Straßenbahn sowie Bus gut, variiert jedoch innerhalb des Stadtgebiets stark. Die MIV-Anbindung ist aufgrund des dichten Straßennetzes rund um Neu-Isenburg sowie durch die Nähe zu den beiden Autobahnkreuzen BAB 3/5 und BAB 3/661 sehr gut.

Bauliche Strukturen/Profil

In den letzten Jahren konnte sich Neu-Isenburg auch als Wohnstandort etablieren. Der Ausbau als Bürostandort begann im Wesentlichen in den 1990er Jahren. Großvolumige Objekte prägen die Gebäudestruktur in den stark monostrukturierten Gewerbegebieten.

Nutzung

Die Büronutzung in Neu-Isenburg konzentriert sich im Wesentlichen auf die beiden Gewerbegebiete im Osten und Süden der Stadt. Zu den Büronutzern in Neu-Isenburg zählen neben Industrie- und Dienstleistungsunternehmen v. a. flughafenaffine Nutzer bzw. Nutzer mit hohen Konnektivitätsansprüchen in Kombination mit einer erhöhten Preissensitivität. Namhafte Unternehmen in Neu-Isenburg sind u. a. Arrow oder Lufthansa AirPlus.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Es existieren kurzfristig verfügbare Büroflächen – auch großvolumige Einheiten im Bestand sind vorhanden. Flächenpotenziale sind schwerpunktmäßig im Gewerbegebiet Süd, insbesondere mit der geplanten Entwicklung des gemischt genutzten Quartiers Stadtquartier Süd vorhanden, welches neben Gewerbe und Kultur auch Wohnen umfassen wird.

Perspektive/Eignung

Die geplante Entwicklung des Stadtquartier Süds führt zu einer stärkeren Durchmischung des bisher stark monostrukturierten Gewerbegebiets Süd. In Verbindung mit der Realisierung der geplanten Regionaltangente West (Direktanbindung an den Flughafen) wird Neu-Isenburg damit nochmals deutlich seine Attraktivität für Büronutzer erhöhen.

Wettbewerbssituation

Begründet in seiner Lage, dem steuerlichen Aspekt sowie der verkehrlichen Anbindung konkurriert Neu-Isenburg neben dem südlichen Frankfurter Stadtgebiet insbesondere mit den Frankfurter Büroteilräumen Flughafen und Niederrad. Im Umland gelten Offenbach, Dreieich und Langen als untergeordnete Wettbewerber.

Stärken/Schwächen

Die Nachbarschaft zu Frankfurt und dem Flughafen sowie die sehr gute verkehrliche Anbindung zeichnen den Standort neben einem niedrigen Gewerbesteuerhebesatz aus. Die bisherige starke Monostruktur der Bürostandorte wirkt sich jedoch zunehmend nachteilig aus.



Neu-Isenburg verfügt aufgrund der Nähe zum Flughafen Frankfurt über einen wichtigen Standortvorteil

Tab. 5.32 Key Facts Büromarkt Neu-Isenburg

Büroflächenbestand 2019 (BGF)	671.300 qm
Leerstandsrate 2019	11,6 %
Spitzenmiete 2019 (MFG)	14,50 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	10,50 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	22.200 qm
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	17.100 qm

>> Offenbach

Lage und Anbindung

Offenbach grenzt im Osten an das Frankfurter Stadtgebiet an. Die verkehrliche Anbindung variiert innerhalb des Stadtgebiets bzw. der Bürostandorte stark, wird jedoch aufgrund des S-Bahn-Anschlusses an Frankfurt sowie die Nähe zur BAB 661 insgesamt als gut eingestuft.

Bauliche Strukturen/Profil

In den letzten Jahren hat sich Offenbach aufgrund der Wohnpreisentwicklung in Frankfurt zu einem zunehmend attraktiven Wohnstandort entwickelt. Am Büromarkt ist Offenbach insbesondere für seinen Back-Office-Standort Kaiserlei aus den 80er Jahren, der sich in Teilen auch auf Frankfurter Stadtgebiet befindet, mit großvolumigen Objekten bekannt. In jüngster Zeit begann sich mit dem Hafen Offenbach ein zweiter Bürostandort zu etablieren. Die Wasserlage sowie der dortige Quartiersgedanke zeichnen diesen Standort aus. Weitere größere Büroobjekte befinden sich im Zentrum Offenbachs.

Nutzung

Das Kaiserlei sowie der Hafen stellen die zwei Haupt-Bürostandorte in Offenbach dar. Im Kaiserlei konnte ein unlängst noch hoher Leerstand durch Umnutzungen und Abrisse deutlich reduziert werden. Eine punktuelle Durchmischung des Standorts ist mit dem Großprojekt Vitopia absehbar. Großnutzer am Kaiserlei sind u. a. die Hessische Landesbank oder der Autohersteller Hyundai. Der aktuell in der Entwicklung befindliche Standort Hafen zeichnet sich neben der Wasserlage durch eine starke Durchmischung mit Wohnen bzw. einen Quartiersgedanken aus. Bisher ist hier der Baustoffhändler Saint Gobain mit seiner Zentrale angesiedelt. Der Flexible Workspace-Anbieter Design Offices soll folgen.

Potenziale/Verfügbare Flächen

Kurzfristig verfügbare Büroflächen im Bestand sind primär im Kaiserlei vorhanden. Neubaupotenziale befinden sich vor allem im Kaiserlei durch den Umbau des Kaiserlei-Kreisels sowie im Hafen – auch eine Hochhausentwicklung ist hier möglich.

Perspektive/Eignung

Durch die Umstrukturierungen im Kaiserlei sowie die Neuentwicklung des Hafens als modernes Quartier in Wasserlage werden weitere positive Impulse für Offenbach erwartet.

Wettbewerbssituation

Offenbach konkurriert aufgrund seiner Lage insbesondere mit dem südlich gelegenen Umlandmarkt Neu-Isenburg sowie dem Frankfurter Büroteilraum Niederrad.

Stärken/Schwächen

Die Nähe zu Frankfurt zeichnet Offenbach aus. Darüber hinaus ist im Kaiserlei eine beginnende Auflösung der bisherigen Monostruktur zu beobachten. Die Entwicklung des Hafens als Quartier ist ebenfalls positiv hervorzuheben. Die ÖPNV-Anbindung variiert derzeit je nach Standort stark. Aktuell ist eine Straßenbahnanbindung an Frankfurt im Gespräch.



Offenbach-
Kaiserlei
im Wandel

Tab. 5.33 Key Facts Büromarkt Offenbach

Büroflächenbestand 2019 (BGF)	820.000 qm
Leerstandsrate 2019	14,9 %
Spitzenmiete 2019 (MFG)	16,00 Euro/qm
Durchschnittsmiete 2019 (MFG)	12,00 Euro/qm
Ø Flächenumsatz 2015-2019 (MFG)	37.100 qm
Neuzugang, aggregiert 2015-2019 (MFG)	14.100 qm

Teil 6

Qualitative und räumliche Nachfragestrukturen

6.1 Modell der Unternehmenstypen und Status quo

Um qualitative und räumliche Nachfragestrukturen herausarbeiten zu können, wird im folgenden Kapitel nicht mehr nur der Fokus auf die verschiedenen Branchen gelegt (vgl. Kapitel 3), sondern die Nachfrage von Unternehmen bzw. Unternehmenstypen näher untersucht. Die Strukturen der Nachfrage, insbesondere im Hinblick auf mögliche räumliche Entwicklungen, sind von hoher Bedeutung. Vor rd. 20 Jahren haben bulwiengesa und Baasner Stadtplaner ein Prognosemodell entwickelt, das bereits bei der Studie zum Frankfurter Büroflächenmarkt im Jahre 2003 zum Einsatz kam und hier leicht variiert wird. Dieses Modell unterscheidet auf der Nachfrageseite Unternehmen bzw. Unternehmenstypen, die idealtypisch konstruiert sind. Im Zentrum der Überlegung stehen nicht übliche statistische Klassifizierungen – etwa im Hinblick auf die Branchenzugehörigkeit – sondern vor allem das Selbstverständnis des Unternehmens, sein Aktionsradius, sein Bedürfnis an Selbstdarstellung gegenüber verschiedenen Zielgruppen und seine Ressourcen. Vor diesem Hintergrund werden fünf Unternehmenstypen unterschieden: Global Player, Business Community, New Economy, Local Dinosaurs und City Services. Das Modell geht davon aus, dass sich die Unternehmenstypen in ihren Standortaffinitäten unterscheiden und dass sich hieraus räumliche Muster der künftigen Nachfrage ableiten lassen.

5

Unter-
nehmenstypen

Tab. 6.1 Definition Unternehmenstypen für den Büromarkt

Unternehmenstyp	Beispiele in Frankfurt
Global Player	
- Indizierter, börsennotierter Konzern, Fusionskandidat	Deutsche Bahn, Deutsche Bank,
- Überregionales Dienstleistungs- und Warenangebot	Clifford Chance, Commerzbank,
- Weltweites Standortnetz (mind. nationaler Standort in Frankfurt mit Entscheidungskompetenz)	Deloitte, Lufthansa, Morgan Stanley, Nintendo, Siemens, EZB
Business Community	
- Überregionales Dienstleistungs- und Warenangebot in etablierten Branchen	Barmer, Deutsche Bundesbank, FAZ, Groß & Partner, Techniker Krankenkasse, Vereine/Verbände wie der DFB
- Auch mittelständische Strukturen	
New Economy	
- Gründungsunternehmen oder Technologietochter von Großkonzernen mit Bezug zu Internet-, Bio- oder ähnlicher Technologie	Clark Germany, FinTech Group, Paydirekt
- Überregionales Angebot in neuen Wirtschaftsfeldern	
Local Dinosaurs	
- Lokales Dienstleistungs- oder Warenangebot	Stadtverwaltung, VGF, Mainova
- Große Serviceagglomerate, oftmals öffentlich oder halb-öffentlich	
City Services	
- Dienstleistungsangebot für den lokalen Markt	Lokale Anwaltskanzleien, Dienstleister in Handelslagen
- Überwiegend kleine und mittlere Unternehmen	

Quelle: bulwiengesa

>> Bürobeschäftigtenstruktur nach Unternehmenstypen

Um Rückschlüsse bezüglich der zukünftigen Nachfrage treffen zu können, wurden die Bürobeschäftigten in Frankfurt den jeweiligen Unternehmenstypen zugeordnet. Ausgangsbasis für diese Schätzung ist die Anzahl der SVP-Beschäftigten nach Wirtschaftsgruppen der Bundesagentur für Arbeit. Demnach verteilen sich die Unternehmenstypen auf die Frankfurter Bürobeschäftigten wie folgt:

Tab. 6.2 Verteilung der Bürobeschäftigten nach Unternehmenstypen

Frankfurt, 2001 und 2019

	2019		2001*	
	absolut	anteilig	absolut	anteilig
Global Player	95.744	28,8 %	80.156	30,1 %
Business Community	106.295	32,0 %	86.041	32,3 %
New Economy	33.713	10,1 %	11.306	4,2 %
Local Dinosaurs	35.286	10,6 %	29.850	11,2 %
City Services	61.199	18,4 %	58.882	22,1 %
Summe	332.237	100 %	266.235	100 %

Quelle: Bundesanstalt für Arbeit, eigene Berechnung, Berechnungsbasis: SVP-Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen

* Vgl. Bürostudie aus dem Jahr 2003

Die Gegenüberstellung der Werte zeigt den Anstieg der Bürobeschäftigten, der sich für alle Unternehmenstypen feststellen lässt, wobei jedoch Unterschiede in der Dynamik bestehen. Den relativ stärksten Zuwachs hat die 2001 noch kleine Gruppe der Unternehmen der New Economy zu verzeichnen. Einen relativen Bedeutungsverlust hat v. a. die Gruppe der City-Services zu verzeichnen.

Auch wenn die Business Community mit 32 % der Bürobeschäftigten die größte Gruppe stellt, so ist doch v. a. der hohe Anteil der Global Player überaus bemerkenswert und unterstreicht die ausgeprägte internationale Ausrichtung der Stadt Frankfurt. Dies betrifft nicht nur die Hauptsitze international ausgerichteter Unternehmen, sondern auch die zahlreichen nationalen oder europäischen Niederlassungen ausländischer Unternehmen unterschiedlichster Ausrichtung. Verantwortlich ist hierfür u. a. der hohe Beschäftigtenanteil in der Finanzwirtschaft sowie der Branche der unternehmensbezogenen Dienstleister, von denen viele europaweit, wenn nicht global, tätig sind. Auch der Flughafen Frankfurt spielt hier eine wichtige Rolle.

>> Bedeutung für den professionellen Büromarkt

Die Unternehmenstypen unterscheiden sich u. a. auch in ihrer Wandlungsdynamik. Insbesondere dieser Aspekt führt dazu, dass Unternehmen der New Economy und Global Player in Relation zu ihrem Anteil an der Beschäftigung überproportional stark am Marktgeschehen beteiligt sind. Schnelles einzelbetriebliches Wachstum (New Economy) wie auch Fusionen, Ausgliederungen oder sonstige Umstrukturierungsprozesse (v. a. Global Player) führen zu hohen Flächenumsätzen. Zudem ist bei diesen Unternehmen wie auch bei großen Teilen der Business Community die Akzeptanz von relativ hohen Mieten stärker ausgeprägt als bei den Local Dinosaurs oder den City Services.

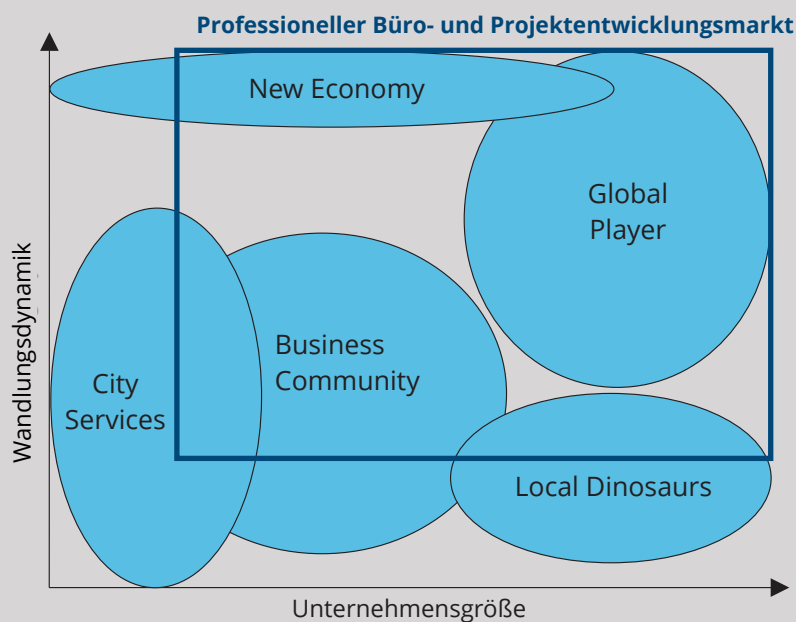
In der Summe führt dies dazu, dass die Unternehmenstypen in unterschiedlichem Umfang am "professionellen Büro- und Projektentwicklungsmarkt" teilnehmen, an jenem Teilmarkt, der als besonders dynamischer Motor des Büromarkts angesehen werden kann, der allerdings auch – und das zeigen v. a. die 2000er Jahre – zu gewissen Überhitzungen neigt.



Unter-
nehmenstypen
unterscheiden
sich hinsicht-
lich ihrer
Dynamik

Abb. 6.1 Bedeutung der einzelnen Unternehmenstypen für den professionellen Büromarkt

Frankfurt, 2019



Quelle: bulwiengesa/Baasner Stadtplaner GmbH

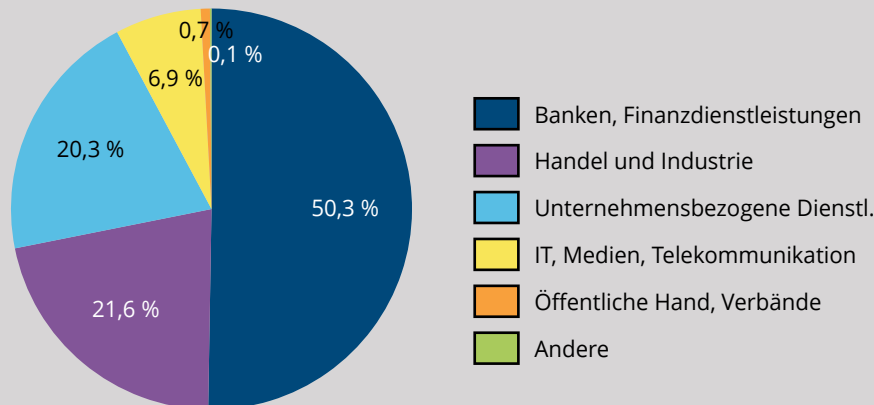
Im Folgenden wird auf die einzelnen Unternehmenstypen und ihre verschiedenen Nachfragepräferenzen in Frankfurt eingegangen.

>> Unternehmenstyp Global Player

Rund 95.700 Bürobeschäftigte wurden 2019 dem Unternehmenstyp Global Player zugeordnet und damit rd. 13.000 mehr als noch in der Studie 2003. Rund die Hälfte machen Unternehmen aus der Banken- und Finanzdienstleistungsbranche aus. Fast 50.000 Bürobeschäftigte sind in diesen Unternehmen tätig. Im Zuge der Neuausrichtung der Banken wurden zwar viele Stellen gestrichen, gleichzeitig aber auch einige Stellen im Bereich der Digitalisierung und IT-Infrastruktur neu aufgebaut, die allerdings zu Teilen zum Unternehmenstyp New Economy gezählt werden (hier ist auf die starke Überschneidung der beiden Unternehmenstypen hinzuweisen). Die zweitstärkste Gruppe, mit rd. 22 %, stellt die Handel- und Industriebranche dar, zu der auch die Logistik- und Transportbranche mit Unternehmen wie der Deutschen Bahn AG zählt. Weitere rd. 20 % machen unternehmensbezogene Dienstleistungen aus.

Abb. 6.2 Zusammensetzung der Global Player nach Branchen

Frankfurt, Bürobeschäftigte, 2019, n = 95.744



Quelle: bulwiengesa



Finanzsektor
dominiert



Global Player
mit klarer
Standort-
präferenz City

Global Player verfügen in der Regel über eine eindeutige Standortfokussierung im Stadtgebiet. International agierende Unternehmen bevorzugen zentrale und gut angebundene Lagen in der City mit Möglichkeit zur Adressbildung, mit Schwerpunkt auf dem Bankenviertel, aber auch Nebenlagen des Bankenviertels wie der City West, dem Europaviertel und dem Bahnhofsviertel. Die Anmietung der Deka in Niederrad bildet hierbei eine klare Ausnahme.

Tab. 6.3 Größten Neuvermietungen der Global Player der letzten fünf Jahre in Frankfurt

Nutzer	Branchen	Büroteilraum	Fläche in qm MFG	Typ	Vertragsabschluss
Deka Immobilien	Banken, Finanzdienstleistungen	Niederrad	46.200	VV	2019
Deutsche Bahn AG	Handel und Industrie	Bahnhofsviertel	44.500	VV	2016
Commerzbank AG	Banken, Finanzdienstleistungen	City-West	36.100	V	2018
Deutsche Vermögensberatung AG	Banken, Finanzdienstleistungen	Bahnhofsviertel	32.000	E	2015
Deutsche Bahn AG	Handel und Industrie	Europaviertel/ Messe	28.900	VV	2017

Quelle: RIWIS; VV = Vorvermietung; V = Vermietung; E = Eigennutzung

>> Unternehmenstyp Business Community

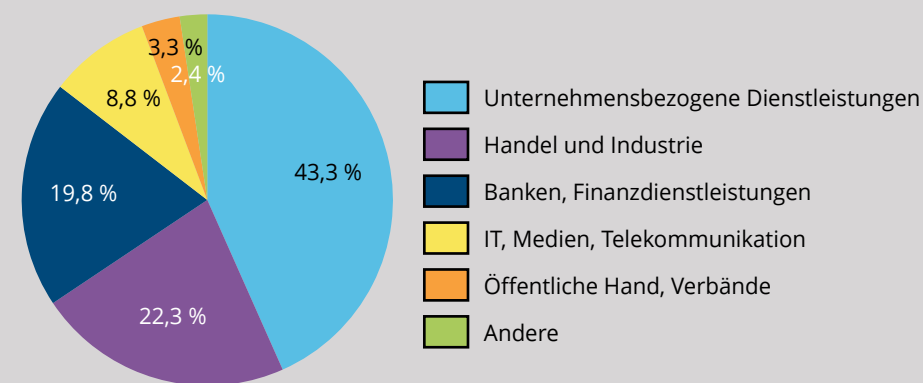
Der Unternehmenstyp Business Community verfügt in Frankfurt traditionell über den größten Anteil an Bürobeschäftigten und besteht aus einer Vielzahl an unterschiedlichen Unternehmen, die national agieren und eine Unternehmensgröße meist unterhalb der Großkonzerne aufweisen. Den größten Anteil mit rd. 43 % bzw. rd. 46.000 Bürobeschäftigten machen unternehmensbezogene Dienstleistungen aus. Weitere rd. 22 % sind der Handel- und Industriebranche zuzuordnen. Die drittstärkste Gruppe mit rd. 20 % ist die Banken- und Finanzdienstleistungsbranche gefolgt von IT, Medien und Kommunikation mit einem Anteil von rd. 9 %.



Unternehmensbezogene Dienstleistungen dominieren

Abb. 6.3 Zusammensetzung der Business Community nach Branchen

Frankfurt, Bürobeschäftigte, 2019, n = 106.295



Quelle: bulwiengesa

Die Standortpräferenzen für diesen Unternehmenstyp sind breiter gefächert als jene der Global Player. Auch hier werden Citylagen stark nachgefragt, insbesondere das Bankenviertel, Bahnhofsviertel und Europaviertel. Einen Großteil der Business Community machen jedoch Unternehmen aus, die weniger auf prestigeträchtige Citylagen Wert legen und preiswertere sowie dezentral gelegene Lagen bevorzugen, wie Niederrad oder das Mertonviertel, mit funktionalen Gebäuden, die die Einrichtung von Großraumbüros erlauben.



Breitere Standortwahl

Tab. 6.4 Größten Neuvermietungen der Business Community der letzten fünf Jahre in Frankfurt

Nutzer	Branche	Büroteilraum	Fläche in qm MFG	Typ	Vertragsabschluss
Deutsche Bundesbank	Banken, Finanzdienstleistungen	Bankenviertel	44.400	V	2017
Frankfurter Allgemeine Zeitung	IT, Medien und Telekommunikation	Europaviertel/ Messe	24.000	VV	2018
Deutsche Bundesbank	Banken, Finanzdienstleistungen	Bankenviertel	13.200	V	2019
Landwirtschaftliche Rentenbank	Banken, Finanzdienstleistungen	City-West	12.300	V	2019
DFB	Öffentliche Hand, Verbände	Peripherie	10.000	E	2019

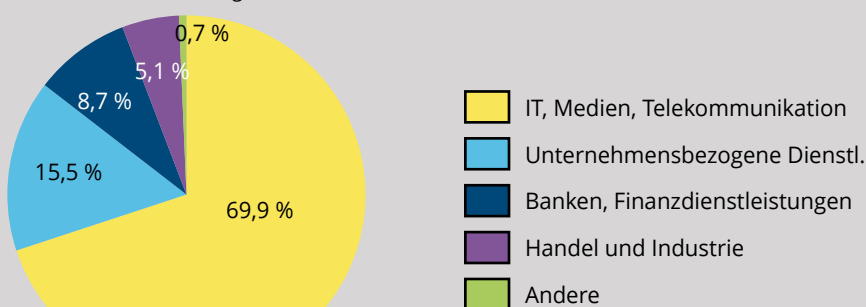
Quelle: RIWIS; VV = Vorvermietung; V = Vermietung; E = Eigennutzung

>> Unternehmenstyp New Economy

Der Begriff New Economy wird in dieser Studie für Unternehmen benutzt, die in einer Hochkonjunkturphase mit neuen Technologien sowohl die Gründerszene als auch Unternehmenskäufe und -fusionen beflügeln. Dazu gehören auch die Startup Unternehmen der PropTech, InsurTech und FinTech (vgl. Kapitel 7.1). Besonders für die FinTech verfügt Frankfurt als Finanzzentrum zunächst aufgrund seines direkten Zugangs zu Banken und Beratungsgesellschaften über einen Standortvorteil, da wichtige und zahlungskräftige Kunden vor Ort ansässig sind. Frankfurt hat es dennoch nicht geschafft, sich als Zentrum der FinTech-Branche Deutschlands zu etablieren, die meisten Unternehmen befinden sich in Berlin.

Abb. 6.4 Zusammensetzung der New Economy nach Branchen

Frankfurt, Bürobeschäftigte, 2019, n = 33.713



Quelle: bulwiengesa



IT-, Medien-
und Telekom-
munikations-
branche
prägend

Dennoch ist der Anteil der New Economy seit der letzten Studie gestiegen. Über zwei Drittel der Unternehmen sind der IT-, Medien- und Telekommunikationsbranche zuzuordnen, weitere rd. 16 % stammen aus der unternehmensbezogenen Dienstleistungsbranche und weitere rd. 9 % aus der Banken- und Finanzbranche. In Frankfurt gibt es mit Ausnahme des FinTech-Zentrums im Hochhaus Pollux im Europaviertel keine typischen New Economy-Standorte wie z.B. in Berlin. Generell fragen diese Unternehmenstypen eher kleinteilig strukturierte Flächen, gern mit Altbausubstanz im urbanen Umfeld, nach. Eine Auswahl der Vermietungen der letzten 5 Jahre zeigt aber eine größere Nachfrage in innerstädtischen Lagen.



Keine
bestimmten
Standort-
präferenzen

Tab. 6.5 Ausgewählte Neuvermietungen der New Economy der letzten fünf Jahre in Frankfurt

Nutzer	Branche	Büroteilraum	Fläche in qm MFG	Typ	Vertragsabschluss
FinTech-Zentrum	IT, Medien und Telekommunikation	Europaviertel/ Messe	4.200	V	2016
Finanz Informatik GmbH & Co. KG	IT, Medien und Telekommunikation	City-West	3.200	V	2019
Paydirekt	Banken, Finanzdienstleistungen	Innenstadt	2.800	V	2018
FinTech Group AG	IT, Medien und Telekommunikation	Bahnhofsviertel	2.500	V	2015
Clark Germany	Banken, Finanzdienstleistungen	Bahnhofsviertel	1.400	V	2019

Quelle: RIWIS; V = Vermietung

>> Unternehmenstyp Local Dinosaurs

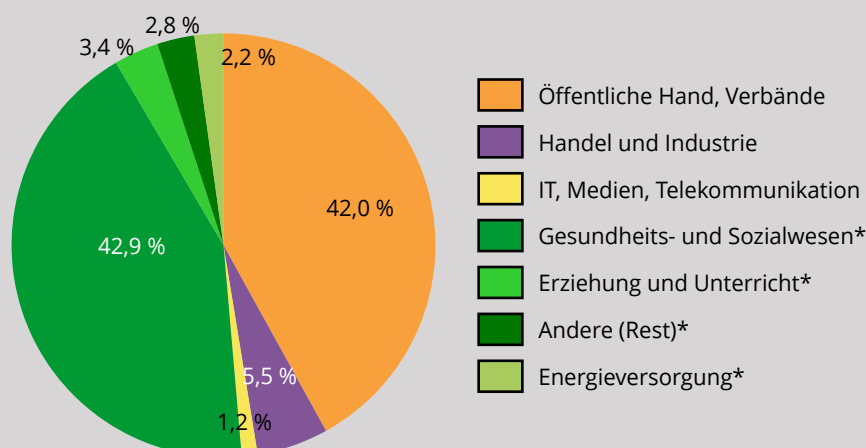
Unter Local Dinosaurs werden große lokale Verwaltungen und Versorger verstanden, die für den Büromarkt Frankfurt besonders aufgrund ihres großen Flächenvolumens eine hohe stadtfunktionale Bedeutung aufweisen. Für den professionellen Büromarkt sind sie nur dann von Bedeutung, wenn sie durch Umstrukturierungen oder Verlagerungen als Flächennachfrager auf dem Markt aktiv werden. Typisch sind Flächengesuche von Arbeitsämtern und öffentlichen Verwaltungen, die nicht nur eigene Gebäude nutzen, sondern auch Mietflächen nachfragen. Banken und Finanzdienstleistungen spielen hier keine Rolle.



Öffentliche Hand / Verbände als bedeutende Branche

Abb. 6.5 Zusammensetzung der Local Dinosaurs nach Branchen

Frankfurt, Bürobeschäftigte, 2019, n = 35.286



Quelle: bulwiengesa, * Gehören zur Branche "Andere", werden aber aufgrund ihres hohen Anteils separat ausgewiesen

Innerhalb dieses Unternehmenstyps wird die Nachfrage besonders durch zwei Branchen erzeugt. Sowohl die Öffentliche Hand als auch das Gesundheits- und Sozialwesen, das hier aufgrund seines hohen Anteils separat ausgewiesen wird, machen rd. 42 % aus. Die Standortpräferenzen liegen dabei nicht auf den teuren Citylagen wie dem Bankenviertel, sondern auf Nebenlagen wie der City-West und eher dezentraleren Büroteilräumen, wie Niederrad oder dem Mertonviertel. Anmietungen wie jene der Stadt Frankfurt im Bankenviertel 2016 stellen demnach eher die Ausnahme dar.



Lagen abseits der City präferiert

Tab. 6.6 Die größten Neuvermietungen der Local Dinosaurs der letzten fünf Jahre in Frankfurt

Nutzer	Branche	Büroteilraum	Fläche in qm MFG	Typ	Vertragsabschluss
Stadtschulamt	Öffentliche Hand, Verbände	City-West	26.500	V	2019
Stadt Frankfurt	Öffentliche Hand, Verbände	Peripherie	14.400	V	2017
Stadt Frankfurt	Öffentliche Hand, Verbände	Bankenviertel	7.300	V	2016
Schule	Erziehung und Unterricht	City-West	6.900	V	2017
Land Hessen	Öffentliche Hand, Verbände	Mertonviertel	6.700	V	2016

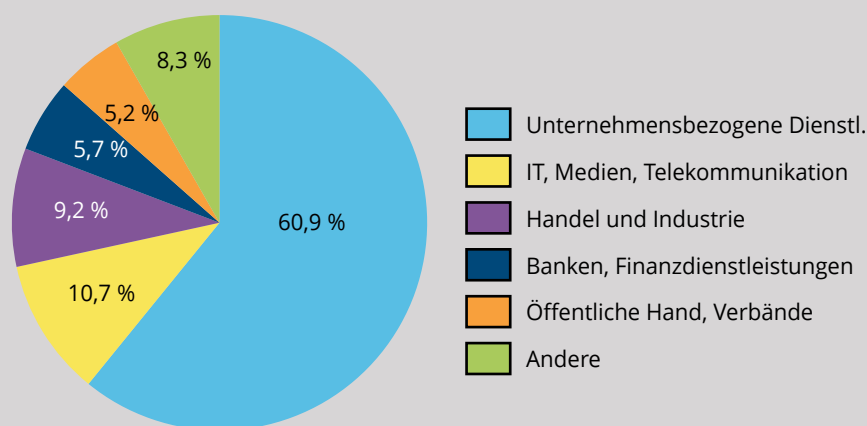
Quelle: RIWIS; V = Vermietung

>> Unternehmenstyp City Services

Unter dem Unternehmenstyp City Services werden lokale Dienstleistungen von kleinen bis mittleren Unternehmen verstanden, die auf dem professionellen Projektentwicklermarkt Frankfurts nur eine untergeordnete Rolle spielen, weil sie nur kleinteilig anmieten und in der Regel keine Flächen in Neubauten nachfragen. Auf die kleinteilige Büroflächennachfrage wird nachfolgend genauer eingegangen. Unternehmen der City Services machen 18 % der Bürobeschäftigten in Frankfurt aus und sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Abb. 6.6 Zusammensetzung der City Services nach Branchen

Frankfurt, Bürobeschäftigte, 2019, n = 61.199



Quelle: bulwiengesa



Unternehmensbezogene
Dienstleistungen
prägend

Rund 61 % der Unternehmen stammen aus der unternehmensbezogenen Dienstleistungsbranche. Weitere rd. 11 % der Unternehmen sind der IT-, Medien- und Telekommunikationsbranche zuzuordnen und weitere rd. 9 % der Handel- und Industriebranche. Zu der Zielgruppe gehören lokale Steuer- / Unternehmensberater, Hausverwaltungen, IT-Experten, lokale Anwälte, Arzthäuser, Ingenieurbüros, Versicherungsagenten, lokale Übersetzungsbüros etc.

Dieser Unternehmenstyp ist am meisten über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Während Rechtsberater und lokale Versicherungen eher zentrale Lagen nachfragen, weichen viele Dienstleister auch auf innerstädtische Randlagen und Stadtteilzentren von Frankfurt aus. Freiberufliche Dienstleister sind auch in Gewerbe- und Wohngebieten zu finden.

>> Kleinteilige Büroflächennachfrage

Neben dem professionellen Projektentwicklermarkt ist unter Stadtentwicklungsgesichtspunkten auch die kleinteilige Büroflächennachfrage (Flächen < 500 qm MFG) von Bedeutung, auf die nachfolgend genauer eingegangen wird. Der kleinteilige Büroflächenbedarf, den alle Unternehmenstypen mit Ausnahme der Local Dinosaurs besitzen, macht sich im gesamtstädtischen Büroflächenvolumen kaum bemerkbar.

Global Player

Bei den Global Playern liegt der Schwerpunkt der Nachfrage auf mittelgroßen und großen Flächen. Hierbei werden neben City-Standorten auch verkehrsgünstige Flächen, wie am Flughafen oder in Niederrad, mit oftmals deutlich niedrigerem Mietniveau als in der City nachgefragt. Die Nachfrage im kleinteiligen Segment spielt eine eher zweitrangige Rolle und ist insbesondere auf die Sparten Vertrieb (u. a. auch kleinere Vertriebsbüros), Service sowie Forschung und Entwicklung zurückzuführen.

Business Community

Die Flächennachfrage der Business Community ergibt sich vordergründig aus dem Wachstum der unternehmensbezogenen Dienstleistungen und der Branche der Informations- und Telekommunikationstechnologie. Sie ist sowohl von Großanmietungen als auch kleinteiligen Flächengesuchen geprägt. Zu letzteren zählen beispielsweise kleine Zweigstellen von Versicherungsunternehmen. Bei der Standortwahl hat dieser Unternehmenstyp zentrale Lagen mit guter Erreichbarkeit im Fokus.

New Economy

Unternehmen der New Economy suchen im Allgemeinen meist kleinteilig strukturierte Stadträume und Gebäudetypen, oft mit einem hohen Anteil an Altbausubstanz oder Industriecharakter, die mit einem von etablierten Branchen distanzierten Image behaftet sind und Wachstumsmöglichkeiten bieten. Insbesondere in der Frühphase nehmen sie auch öffentlich geförderte Flächen der Technologie- und Gründerzentren in Anspruch (wie das FinTech Zentrum im Bürohochhaus Pollux). In Frankfurt gibt es, bis auf das Ostend entlang der Hanauer Landstraße, keinen typischen New Economy-Standort wie für Berlin die Kreuzberger Gewerbehöfe oder die Oberbaumcity, für Hamburg das Schanzenviertel oder für London das Westend. Insbesondere bei Unternehmensneugründungen sowie in der frühen Wachstumsphase kommt der kleinteiligen Flächennachfrage dieses Unternehmenstyps eine erhöhte Bedeutung zu.

City Services

Für den Unternehmenstyp City Services ist der hohe Anteil von Bürobeschäftigten in unternehmensorientierten Dienstleistungen im Wesentlichen auf kleine Rechts- und Steueranwaltskanzleien sowie Versicherungs- und Immobilienmakler zurückzuführen. Demnach wird für diesen Unternehmenstyp die stärkste Flächennachfrage im kleinteiligen Segment gesehen. Insbesondere kleinere Bestandsimmobilien, auch an weniger zentralen Standorten, sind bei den City Services nachgefragt. Hier wirkt sich auch die häufige Tätigkeit der City Services für private Haushalte aus. Auch für die Prognose der Flächennachfrage wird angenommen, dass ein Großteil der Beschäftigten der City Services aber auch eine hohe Anzahl and Selbstständigen sich in kleineren Bestandsimmobilien an weniger zentralen Standorten einmieten.



City Services
mit höchstem
kleinteiligen
Büroflächen-
bedarf

6.2 Zukünftige (räumliche) Nachfragestrukturen

In der Zusammenschau unterschiedlicher Prognosen und Teilbetrachtungen wird bis 2029 ein Büroflächenneubedarf in der Größenordnung von rd. 1,1 Mio. qm BGF erwartet. Dieser zukünftige Flächenneubedarf setzt sich im Wesentlichen aus drei Elementen zusammen: dem Zuwachs der Bürobeschäftigten, dem Ersatzbedarf aufgrund von Büroflächenabgängen (z. B. Abriss/Neubau oder Umnutzungen zu Wohnen) und dem Leerstand.

Die Prognose geht von einem Zuwachs der Bürobeschäftigten in der Größenordnung von 24.500 Personen aus. Für diese zusätzlichen Bürobeschäftigten wird eine Flächenkennziffer von 20 qm MFG angenommen, so dass sich hieraus ein zusätzlicher Bedarf von 490.000 qm MFG ergibt. Für die großen Flächenbestände wird angenommen, dass sich der Büroflächenbedarf je Bürobeschäftigten nur geringfügig ändert¹, so dass sich hieraus keine wesentlichen Effekte ergeben.

Rund ein Drittel der abgegangenen Bürofläche der letzten zehn Jahre wurde umgenutzt und war somit für den Büromarkt nicht mehr attraktiv. Gutachterlich wird nicht davon ausgegangen, dass die restlichen 70 % vollständig ersetzt werden müssen. Stattdessen wird geschätzt, dass rd. 50 % der Büroflächenabgänge (rd. 1,2 Mio. qm MFG) als Ersatzbedarf angenommen werden können (rd. 558.000 qm MFG), was u. a. auf die erhöhte Flächeneffizienz im Neubau zurückzuführen ist. Dies betrifft zu nicht unerheblichen Teilen Objekte, von denen bereits jetzt bekannt ist, dass ein Abbruch vorgesehen ist. Diese Objekte sind aus systematischen Gründen nicht mehr in den Bestandswerten enthalten, so dass ihr Ersatz rechnerisch als eine Erhöhung des Bestands gewertet wird.

In die Bedarfsprognose fließt auch ein, dass ein Teil des Bedarfs über nachfragegerechte Leerstände im Bestand gedeckt werden kann. Der Leerstand im Frankfurter Stadtgebiet beträgt Ende 2019 rd. 660.000 qm MFG. Zu berücksichtigen ist jedoch der strukturelle Leerstand, also Büroflächen mit strukturellen Problemen wie z. B. altmodischer Technik, welche den aktuellen Marktanforderungen nicht mehr gerecht werden, schon längere Zeit leerstehen aber noch zur Vermietung angeboten werden. Gutachterlich wurde anhand der Bestandsliste eine Quote von rd. 40 % für den strukturellen Leerstand abgeleitet. Zudem benötigt der Markt eine Fluktuationsreserve, um schnell und effektiv auf dynamische Anforderungen des Marktes reagieren zu können. Kurzfristige Steigerungen der Nachfrage können so abgedeckt, aber auch Spielräume für Modernisierungen gewährleistet werden. Allgemein anerkannt und im Markt akzeptiert wird eine Quote von rd. 2-3 %, in dieser Studie wird mit 2,5 % gerechnet. Unter Berücksichtigung des strukturellen Leerstands und der Fluktuationsreserve verbleibt eine Fläche von rd. 140.000 qm MFG, die zur Deckung des zusätzlichen Bedarfs angesetzt wird.



Flächenneubedarf setzt sich aus drei Elementen zusammen

¹ So sank die Flächenkennziffer in Frankfurt seit der letzten Studie vor rd. 18 Jahren um lediglich 1 qm auf jetzt 26 qm MFG.

Tab. 6.7 Wesentliche Eckwerte des prognostizierten Büroflächenbedarfs bis 2029

Bürobeschäftigte			Bedarf in qm MFG
Wachstum der Bürobeschäftigten (BB)	+ 24.500	x 20 qm / BB	+490.000
Veränderung des Flächenbedarfs je BB im Bestand		geringfügig	
Ersatzbedarf			
Büroflächenabgänge der letzten 10 Jahre		1.116.000 qm	
Zusätzlicher Ersatzbedarf (Schätzung)		50 %	+558.000
Leerstand			
Leerstand Ende 2019			- 660.000
darunter struktureller Leerstand (Schätzung)	660.000	40 %	+ 264.000
darunter Fluktuationsreserve (Annahme)	10,2 Mio. *	2,5%	+ 255.000
Summe			- 141.000
Summe			907.000
Umrechnung (Faktor BGF zu MFG 0,8)			BGF
Summe			1.133.750
Summe gerundet			1.100.000

Quelle: bulwiengesa/Baasner Stadtplaner GmbH 2019, eigene Berechnung, * Flächenbestand in qm MFG Ende 2019

**1,1 Mio.
qm BGF**
erwarteter
Büroflächen-
bedarf

» Quantitative Verteilung der zukünftigen Nachfrage nach Unternehmenstypen

Die obige Nachfrageprognose geht von einer zusätzlichen Gesamtnachfrage in der Größenordnung von 0,9 Mio. qm MFG aus, dies entspricht rd. 1,1 Mio. qm BGF². Im Hinblick auf räumliche und qualitative Aspekte ist die Zuordnung dieser zusätzlichen Nachfrage nach der Typologie der Unternehmen von erheblicher Bedeutung. Die Prognose geht von einem Beschäftigungszuwachs bei allen Unternehmenstypen aus, wobei dies jedoch recht unterschiedlich ausfällt.

Insbesondere beim Typ Global Player wird ein nur verhaltenes Wachstum erwartet, was v.a. auf den hohen Anteil der Finanzwirtschaft zurückzuführen ist, die kaum weitere Beschäftigung aufbaut. Entsprechend wird der Unternehmenstyp Global Player künftig an Bedeutung verlieren. Zuwächse werden bei den Unternehmenstypen New Economy, Local Dinosaurs sowie den City Services, d. h. den v.a. auf den lokalen / regionalen Markt orientierten privaten Dienstleistern erwartet.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die erwartete Nachfrage:

² Im Folgenden werden die Flächen als Geschossflächen (BGF) ausgewiesen, um diese mit den erfassten Potenzialflächen abgleichen zu können.

Tab. 6.8 Erwartete Flächennachfrage nach Unternehmenstypen bis 2029

Unternehmenstyp	Erwartete Nachfrage bis 2029		Zum Vergleich
	Fläche (BGF)	Anteil	Anteil 2019
Global Player	202.000 qm	18,4 %	28,8 %
Business Community	360.000 qm	32,7 %	32,0 %
New Economy	143.000 qm	13,0 %	10,1 %
Local Dinosaurs	162.000 qm	14,7 %	10,6 %
City Services	233.000 qm	21,2 %	18,4 %
Summe	1.100.000 qm	100 %	100 %

Quelle: bulwiengesa/Baasner Stadtplaner GmbH 2019, eigene Berechnung



Global Player
werden an
Bedeutung
verlieren

>> Erwartete räumliche Verteilung der Nachfrage

Die Unterteilung der Unternehmenstypen knüpft u.a. am Selbstverständnis der jeweiligen Unternehmen an, das sich auch im Standortverhalten spiegelt. Die Global Player legen – was v. a. den Sitz des Unternehmens betrifft – Wert auf repräsentative, hochwertige Standorte. Für nachgelagerte Bereiche (Back-Offices) wie auch für Vertriebsniederlassung werden jedoch häufig deutlich einfachere Standorte gewählt, z. B. in Bürozentren. Demgegenüber zeichnet sich der Unternehmenstyp Local Dinosaurs (öffentliche Verwaltung, Verbände) durch ein nahezu durchgängig preissensibles Verhalten aus. Hochpreisige Standorte werden nur in Ausnahmefällen gewählt, Fragen des Standortprestiges sind i. d. R. nachrangig.

Die erwarteten Bewertungen der Unternehmenstypen werden in der nachfolgenden Matrix dargestellt.³ Dieser Matrix liegt eine Auswertung zahlreicher Mietverträge zugrunde.

³ Anders als in der Studie aus dem Jahr 2003 wird auf die Bildung von 'Standorttypen' verzichtet und die Präferenzen werden den einzelnen Bürolagen direkt zugeordnet.

Tab. 6.9 Erwartete Standortpräferenzen der Unternehmen

Büro- lage	Büroteilraum	Global Player	Business Community	New Economy	Local Dinosaurs	City Services
	Fläche (qm BGF)	202.000	360.000	143.000	162.000	233.000
City	Bahnhofsviertel	+	++	+++	++	+++
	Bankenviertel	+++++	+++	++	+	++
	Bockenheim	-	+	+	-	+
	Europaviertel/ Messe	++	++	++	+++	+
	Westend	+	++	++	+	++
	Innenstadt	++	++	++	++	+++
City-Rand	City-West	+	+	++	+	+
	Ostend	+	+	+	+	++
	Sachsenhausen	++	+	+	++	+
Bürozentren	Flughafen	++	+	+	+	+
	Mertonviertel	-	+	-	++	-
	Niederrad	++	+	+	-	-
	Peripherie	+	++	++	++++	+++

Quelle: bulwiengesa/Baasner Stadtplaner GmbH 2019, eigene Berechnung



Muster in den
Standort-
präferenzen
erkennbar

Auch wenn die Standortpräferenzen auch innerhalb der einzelnen Unternehmenstypen streuen, so lassen sich doch einige Muster erkennen. Ausgehend von den oben dargestellten Präferenzen und der prognostizierten Flächennachfrage lässt sich das räumliche Nachfrageverhalten simulieren.

Tab. 6.10 Erwartete räumliche Verteilung der Nachfrage bis 2029

Büroteil- raum	Global Player	Business Communi- ty	New Economy	Local Dino- saurs	City Services	Summe	Anteil
Fläche (qm BGF)	202.000	360.000	143.000	162.000	233.000	1.100.000	
Anteil	18,4 %	32,7 %	13,0 %	14,7 %	21,2 %		100 %
Bahnhofsviertel	10.100	36.000	21.450	16.200	34.950	118.700	10,8 %
Bankenviertel	50.500	54.000	14.300	8.100	23.300	150.200	13,7 %
Bockenheim	-	18.000	7.150	-	11.650	36.800	3,3 %
Europaviertel/Messe	20.200	36.000	14.300	24.300	23.300	118.100	10,7 %
Westend	10.100	36.000	14.300	8.100	23.300	91.800	8,3 %
Innenstadt	20.200	36.000	14.300	16.200	23.300	110.000	10,0 %
City							56,9 %
City-West	20.200	18.000	7.150	16.200	11.650	73.200	6,7 %
Ostend	10.100	18.000	14.300	8.100	23.300	73.800	6,7 %
Sachsenhausen	10.100	18.000	7.150	8.100	11.650	55.000	5,0 %
City-Rand							18,4 %
Flughafen	20.200	18.000	7.150	-	11.650	57.000	5,2 %
Mertonviertel	-	18.000	-	16.200	-	34.200	3,1 %
Niederrad	20.200	18.000	7.150	8.100	11.650	65.100	5,9 %
Bürozentren							14,2 %
Peripherie	10.100	36.000	14.300	32.400	23.300	116.100	10,6 %
Kontrollsumme	202.000	360.000	143.000	162.000	233.000	1.100.000	100 %

Quelle: bulwiengesa/Baasner Stadtplaner GmbH 2019, eigene Berechnung



Über 50 % der
Nachfrage
konzentriert die
City auf sich

Die Aufstellung zeigt eindrucksvoll die hohe Attraktivität der City insgesamt, die deutlich über 50 % der Nachfrage auf sich konzentrieren kann. Spitzenreiter ist das Bankenviertel, allerdings dicht gefolgt von anderen innerstädtischen Quartieren wie dem Europa- oder dem Bahnhofsviertel.

>> Abgleich von Nachfrage und Flächenpotenzialen nach Bürolagen

Die differenzierte Betrachtung der erwarteten Nachfrage erlaubt einen ebenfalls sehr differenzierten Abgleich mit den bestehenden Flächenpotenzialen.

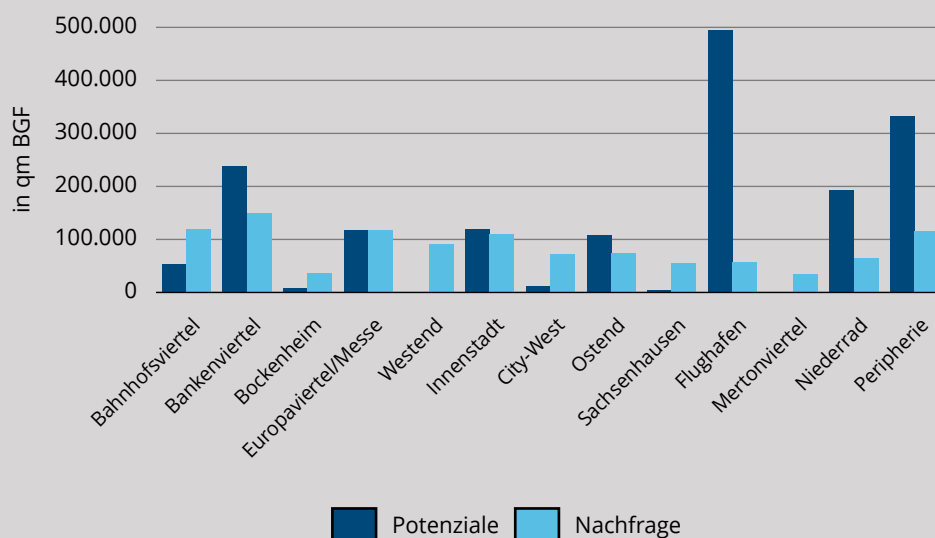
Es zeigt sich, dass – bezogen auf die einzelnen Bürolagen – Flächenangebot (Potenziale) und Nachfrage in etwa ausgeglichen sind, wobei sich für die innerstädtischen Lagen leichte und für den City-Rand deutlichere Engpässe abzeichnen. Im Bereich der City stehen in der Summe der erwarteten Nachfrage von rd. 600.000 qm BGF ein Flächenangebot in der Größenordnung von 540.000 qm BGF gegenüber. Am City-Rand bestehen summarisch gesehen größere Flächenengpässe, was v. a. dem Umstand geschuldet ist, dass es weder in Sachsenhausen noch in der City-West nennenswerte Potenziale gibt. Allerdings bieten die Bürozentren – hier insbesondere Niederrad – z. T. vergleichbare Qualitäten. Im äußeren Stadtgebiet (Bürozentren und Peripherie) besteht in der Summe ein Überangebot an Flächen.



Engpässe
in der City
und im
City-Rand

Abb. 6.7 Gegenüberstellung der erwarteten Nachfrage und der Potenziale in den einzelnen Büroteilräumen

Frankfurt, 2020 bis 2029



Quelle: bulwiengesa/Baasner Stadtplaner GmbH 2019, eigene Berechnung

Tab. 6.11 Gegenüberstellung der erwarteten Nachfrage und der Potenziale in den einzelnen Bürolagen

Bürolage	Büroteilraum	Potenziale	Nachfrage	Potenziale	Nachfrage
		qm BGF	qm BGF	qm BGF	qm BGF
City	Bahnhofsviertel	54.092	118.700	538.560	625.600
	Bankenviertel	238.686	150.200		
	Bockenheim	8.288	36.800		
	Europaviertel/Messe	116.875	118.100		
	Westend	1.694	91.800		
	Innenstadt	118.925	110.000		
City-Rand	City-West	12.000	73.200	124.219	202.000
	Ostend	107.869	73.800		
	Sachsenhausen	4.350	55.000		
Bürozentren	Flughafen	494.343	57.000	688.320	156.300
	Mertonviertel	0	34.200		
	Niederrad	193.977	65.100		
Peripherie		332.605	116.100	332.605	116.100
Stadtgebiet Frankfurt		1.683.704	1.100.000	1.683.704	1.100.000

Quelle: bulwiengesa/Baasner Stadtplaner GmbH 2019, eigene Berechnung



Bürozentren
mit höchsten
Flächen-
potenzialen

Teil 7

Trends und Unwägbarkeiten

7.1 Digitalisierung

Mit dem Begriff "Digitalisierung" wird die Umwandlung bzw. Vernetzung von nahezu allen Bereichen der Wirtschaft und Gesellschaft verstanden. Standardisierte Prozesse und Produkte sollen mit Hilfe moderner Technologie verbessert und optimiert werden. In Folge dessen können jedoch auch Arbeitsplätze durch Rationalisierung und Automatisierung verloren gehen. Durch die Digitalisierung halten aber auch neue Geschäftsmodelle, wie PropTechs oder FinTechs, in den Büromarkt Einzug.

>> FinTechs / PropTechs

Als PropTech Unternehmen (Property Technology) werden meist junge (Startup) Unternehmen verstanden, die mit moderner Technologie Dienstleistungen und Prozesse in der Immobilienbranche verbessern wollen. PropTech Unternehmen sind in fast allen Bereichen der Immobilienwirtschaft vertreten, sei es beim Property Management, um die Verwaltung von Immobilien zu vereinfachen, bei Facility Management, um beispielsweise die Nachhaltigkeit von Objekten zu überprüfen oder beim Portfolio Management, beispielsweise in Form von Crowdfunding Plattformen.

FinTech Unternehmen (Financial Technology) haben sich auf die Anwendung moderner Technologie im Bereich der Finanzdienstleistungen spezialisiert und verfolgen unterschiedliche Geschäftsmodelle, von alternativen Bezahlverfahren bis automatisierte Finanzportfolioverwaltungen. Es handelt sich dabei meist um eigenständige Unternehmen, die nicht älter als 10 Jahre sind oder um ein innovatives Produkt eines etablierten Unternehmens. Während die Bankenbranche im Zuge der Digitalisierung immer mehr Stellen abbauen muss, boomt die FinTech-Branche und steht in vielen Bereichen der Wertschöpfungskette in direkter Konkurrenz zu Banken, sei es bei der Finanzierungsvermittlung, Darlehensverträge oder allg. Dienstleistungen und Produkte, die zunehmend in den virtuellen Raum verlagert werden.

Zentrum der FinTech-Branche in Deutschland ist Berlin. Frankfurt hat es in den letzten Jahren trotz direkten Zugang zu Banken und Beratungsgesellschaften nicht geschafft, seine Standortvorteile zu nutzen. Dies ist u. a. in den spezifischen Standortkriterien der Branche zu begründen. Neben einer sehr guten (digitalen) Verkehrsinfrastruktur benötigen Startups passende und flexible Arbeitsräume mit kürzeren Vertragslaufzeiten. Auch die räumliche Nähe zur Gründerszene spielt eine große Rolle, da es sich bei FinTech Unternehmen meist um junge Startups handelt, für die der Austausch und das Netzwerken mit anderen Unternehmen höchste Priorität hat. Dies geht meist einher mit (öffentlichen) Beratungsangeboten. Mitarbeiter von Startups sind ebenfalls meistens sehr jung, kommen oft aus verschiedenen Ländern und legen daher größeren Wert auf Internationalität, Urbanität und einem hohen Maß an Lebensqualität, verbunden mit günstigen Lebenshaltungskosten. Da für FinTechs Themen wie Datenschutz und Regulierungen eine besondere komplexere Rolle spielen, ist die Nähe zu Regulierungsinstitutionen wie sie in Frankfurt ansässig sind, von Vorteil, da regelmäßige Abstimmungen notwendig sind. Da viele FinTech Unternehmen Berlin den Vorzug geben, scheint dieser Standortvorteil von geringer Bedeutung zu sein als die weichen Standortkriterien.

FinTech Unternehmen erscheinen auf dem Büromarkt meist als Mieter von Flexible Workspaces, da die Unternehmen meist noch sehr jung und noch nicht etabliert sind und dementsprechend nur über ein begrenztes Budget verfügen und kürzere Vertragslaufzeiten bevorzugen. Viele Startups agieren auch aus Privatwohnungen heraus und sind daher für den professionellen Büromarkt nicht greifbar. Bei eigenständigen Anmietungen spielt für viele Startups neben dem Mietniveau, der zentralen Lage sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung auch eine kreative und inspirierende Standortatmosphäre eine große Rolle, weshalb sie oft in



Frankfurt mit
nur geringer
Anziehungskraft

alten Gewerbelofts anmieten. Frankfurt verfügt, im Gegensatz zu Berlin, nur in einem begrenzten Umfang über solche Flächen, da der Büromarkt Frankfurt grundsätzlich durch hochwertige oder sanierte bzw. modernisierte Flächen definiert wird. Startup Unternehmen sind in Frankfurt besonders in den Büroteilräumen Ostend und im Bahnhofsviertel zu finden. Im Bürohochhaus Pollux hat sich zudem seit 2016 ein FinTech-Zentrum etabliert, mit einem umfangreichen Serviceangebot wie beispielsweise Eventflächen für Produkteinführungen.

>> Virtuelle Währungen

Durch die Digitalisierung rücken auch Digitalwährungen, sogenannte Kryptowährungen wie beispielsweise Bitcoins oder Libra, immer wieder in den Fokus, wenn es um neue Zahlungsformen bzw. -mittel geht. Es ist zu erwarten, dass sich eine mögliche Etablierung von digitalen Währungen auch auf die Bankenwelt und damit in der Folge auch auf deren Büroflächennachfrage auswirken wird. Der Bitcoin, welcher auf der gleichnamigen Open-Source-Software basiert, stellt die derzeit wohl bekannteste virtuelle Währung dar. Die Bitcoin-Software ist frei zugänglich und basiert auf einer Peer-to-Peer-Technologie, also auf einer Kommunikation der verschiedenen, gleichberechtigten Nutzer. Innerhalb dieses Währungnetzwerkes können die Nutzer Dienste in Anspruch nehmen oder auch zur Verfügung stellen. Es gibt ein gemeinsames öffentliches Buchungssystem, die sogenannte "Blockchain", die eine Liste von Datensätzen darstellt, welche kontinuierlich erweitert wird und in der alle Transaktionen im Netzwerk verschlüsselt gespeichert werden. Die Transaktionen werden dabei nicht von einer einzigen Person überprüft und protokolliert, sondern durch die Mitglieder des entsprechenden Netzwerkes, also der Blockchain selbst. Visionäres Ziel des Bitcoin ist ein von Staaten und Banken unabhängiges, neues globales Zahlungssystem, welches durch seine Nutzer verwaltet wird und jeder Person zur Verfügung steht – einzige Voraussetzung: ein Internetzugang. Weitere Kryptowährungen sind Ethereum, Litecoin oder Ripple. Auch der Internetriesen Facebook plant mit Libra derzeit eine eigene Kryptowährung.

Die Meinungen zu virtuellen Währungen sind konträr. Ihre Anhänger führen als Vorteile u. a. die leichte Zugänglichkeit, stark reduzierte Finanztransaktionskosten sowie eine äußerst schnelle Zahlungsabwicklung innerhalb weniger Minuten an. Gegner befürchten mächtige Schattenwährungen ohne staatliche Kontrolle, warnen vor einer sehr hohen Volatilität und kritisieren die anonymen Zahlungswege.

Für die Finanz- bzw. Bankenwelt würde die Etablierung von Kryptowährungen mit einem hohen Bedeutungs- und Umsatzverlust einhergehen, der nicht zuletzt auch viele Arbeiten, wie Buchungsprozesse oder die klassische Sachbearbeitung obsolet machen könnte. Damit wären auch negative Auswirkungen auf die Verwaltungsabteilungen von Banken und Finanzinstituten, und damit ein reduzierter Büroflächenbedarf wahrscheinlich. Diese Entwicklung würde Frankfurt als Bankenhauptstadt besonders treffen.

Derzeit steht der Handel mit digitalen Währungen bzw. Bitcoins noch am Anfang. So sind beispielsweise Bitcoins derzeit kein alltagstaugliches Geldmedium, für viele Menschen dürfte das Konzept einer virtuellen Währung noch zu ungewohnt sein. Auf den Büroimmobilienmarkt sind demnach bisher keine Einflüsse erkennbar. Erste Anzeichen einer zunehmenden Etablierung von Kryptowährungen dürften sich erwartungsgemäß auch weniger auf dem Büroimmobilienmarkt als vielmehr auf dem Logistikimmobilienmarkt mit einer erhöhten Nachfrage in der Assetklasse Rechenzentren aufgrund eines erhöhten Bedarfs an Blockchain-Technologie und damit Datenvolumen erkennbar sein.



Etablierung von
Krypto-
währungen mit
negativen
Auswirkungen
auf die
Bankenbranche
verbunden

>> Home / Shared-Office / Smart Office

Neben den oben beschriebenen neuen Geschäftsmodellen prägt auch ein sich änderndes Arbeitsverhalten den Büromarkt. Aufgrund von Digitalisierung und Homeoffice-Modellen gewinnen Konzepte wie Shared-Office bzw. Share-Desks an Bedeutung. Arbeitsplätze müssen nicht mehr unbedingt im Büro sein, sondern könnten theoretisch überall da sein, wo ein Internetanschluss zur Verfügung steht. Beim Prinzip des Desk Sharing werden Arbeitsplätze von verschiedenen Mitarbeitern genutzt und können beispielsweise morgens noch von zuhause oder auf dem Weg zur Arbeit mittels einer App gebucht werden. Besonders in Branchen, in denen viele Mitarbeiter den Großteil ihrer Arbeitszeit im Außendienst, im Vertrieb, in einer Außenstelle oder bei Kunden sind, wie es bei Beratern, IT-Dienstleistern und Wirtschaftsprüfern der Fall ist, werden diese Smart-Office-Lösungen eingesetzt. Sie sind somit nur unregelmäßig oder vorübergehend an ihrem Arbeitsplatz, weshalb dieser einen Großteil leer stehen würde. Laut der Studie von Art-Invest bleibt gut 40 % der Arbeitszeit der Arbeitsplatz ungenutzt.

Smart-Office-Lösungen mit flexiblen Arbeitsplätzen und projektbezogenen Raumfunktionalitäten nehmen somit zu. In der Folge weicht die Zahl der verfügbaren Büroarbeitsplätze oftmals von jener der Mitarbeiter ab. Diese Flächenreduktion wird jedoch zumindest in Teilen durch den wachsenden Bedarf an "neuen Flächen" wie Lounges, Ruhezonen, Besprechungsmöglichkeiten etc. aufgefangen. Einerseits werden Arbeitsplätze immer smarter und effizienter gestaltet, andererseits gewinnt die Aufenthaltsqualität am Arbeitsplatz immer mehr an Bedeutung. Moderne Büroflächen werden zukünftig immer weniger nur auf ihre Funktionalität reduziert, sondern müssen auch anderen Ansprüchen gerecht werden. Dieser Vorgang wurde auch im Rahmen der durchgeführten Interviews von den meisten Experten bestätigt.

>> Auswirkungen auf Frankfurt

Die Digitalisierung hat sich in Frankfurt in den letzten Jahren z. B. durch die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle, wie Fin- und PropTechunternehmen, bemerkbar gemacht. Neue Bürokonzepte sind entstanden, Arbeitsplätze im Bankensektor sind durch Rationalisierungsprozesse verloren gegangen. Da es Frankfurt in den letzten Jahren jedoch nicht geschafft hat, sich trotz des direkten Zugangs zur Banken- und Finanzbranche, als Hauptstandort für Fin- und PropTechs zu etablieren, sind die Auswirkungen auf den Büromarkt bislang kaum spürbar. Die Fin- und PropTechbranche kann aber dennoch als Chance gesehen werden, da durch eine Etablierung wegfallender Büroflächenbedarf ausgeglichen werden kann. Im Moment ist dies aber noch nicht der Fall.

Die Auswirkungen von Digitalwährungen auf den Frankfurter Büromarkt sind ebenfalls schwer abschätzbar, da es sich dabei eher um einen längerfristigen Trend handelt. Ähnlich verhält es sich mit den neuen Büroformen. Im Moment sind noch keine konkreten Auswirkungen, wie z. B. auf den Flächenverbrauch pro Kopf, zu beobachten, da die Flächenreduktion aufgrund des Desk-Sharings durch den wachsenden Bedarf an neuen Flächen wie Lounges oder Ruhezonen bislang aufgefangen wird.



Digitalisierung
als Basis neuer
Büroformen

7.2 Neue Bürokonzepte

Am Büromarkt können derzeit mehrere Trends beobachtet werden. Neben neuen Bürokonzepten wie Home-, Shared- oder Smart Offices gewinnen Co-Working Spaces immer mehr an Bedeutung. Die Nachfrage nach flexiblen und kurzfristig anmietbaren Büroflächen wächst seit Jahren. Viele Vermieter können diese Wünsche im eigenen Objekt nicht bedienen, weshalb in den letzten Jahren immer mehr Co-Working-Anbieter auf dem Markt in Erscheinung getreten sind. Zu den Vorteilen von Co-Working-Flächen gehören u. a. flexible Vertragslaufzeiten, ein großes Serviceangebot und die Nähe zu anderen Firmen. In Deutschland ist Berlin der größte Anbieter von Co-Working-Flächen. Dies ist neben dem generellen konjunkturellen Aufschwung, der ausbreitenden Digitalisierung und den neuen Lebens- und Arbeitsformen, auch auf die dortige Startup-Szene und das Image Berlins als trendige, weltoffene und noch bezahlbare Großstadt zurückzuführen.

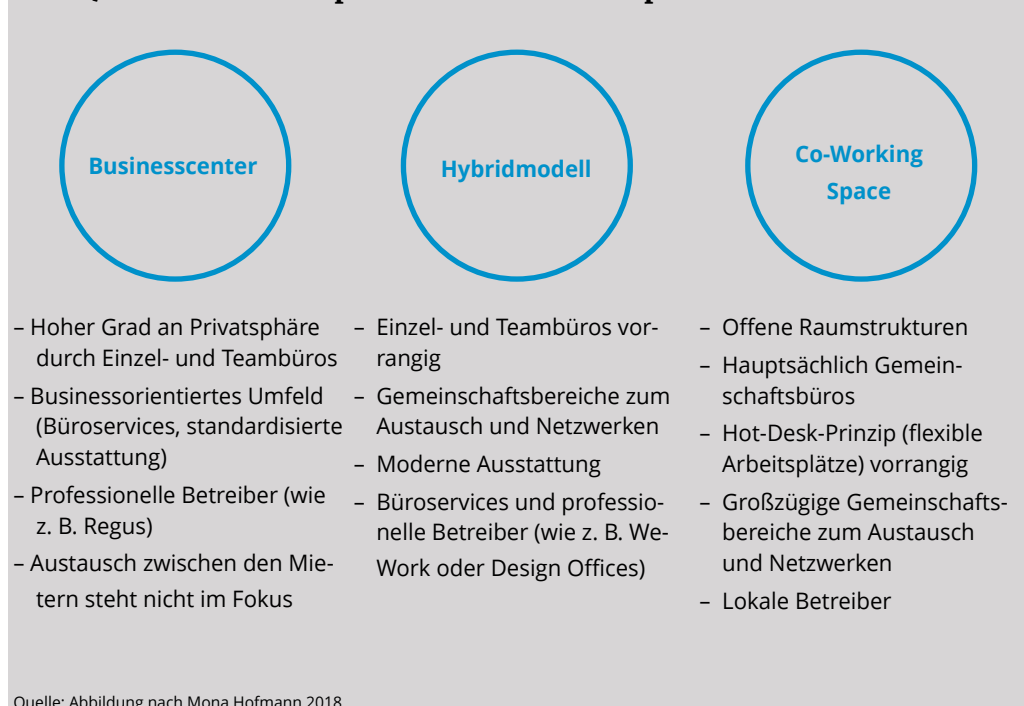
>> Flexible Workspaces – Definition

Unter dem im alltäglichen Sprachgebrauch oftmals verwendeten Begriff "Co-Working" werden mittlerweile die drei Bürokonzepte Co-Working Space, Businesscenter und Hybridmodell verstanden, welche sich zwar alle u. a. durch ihre hohe Flexibilität auszeichnen, teilweise aber auch stark unterscheiden. Dies macht eine Definition und Abgrenzung der einzelnen Begrifflichkeiten bzw. Konzepte notwendig. In der vorliegenden Studie werden die drei Büroformen unter dem Sammelbegriff Flexible Workspaces zusammengefasst.



Business Center
sind die am
längsten
etablierte
flexible Büro-
form

Abb. 7.1 Flexible Workspaces – Die Bürokonzepte im Überblick



Der Begriff Business Center ist bereits sehr etabliert und stammt aus den 1960er Jahren. Business Center werden meist professionell betrieben und verfügen über ein seriöses Business-Umfeld mit vielen Services und standardisierter Ausstattung (Möblierung, Internet, Drucker, etc.). Der Fokus liegt auf Privat- und Teambüros, die Zielgruppe sind konventionelle Büronutzer aus einem klassischen Businessumfeld. Der Austausch zwischen den einzelnen Mietern steht bei dieser Büroform nicht im Vordergrund, stattdessen soll ein hoher Grad an

Privatsphäre gewahrt werden. Einer der größten Business Center Betreiber ist die International Workplace Group (IWG), die in Deutschland unter Regus, Regus Express, Excellent Business Center und plug and work firmiert. Weitere große Betreiber sind Agendis Business Center, Satellite Office, ecos office Center und ABC Business Center.

Co-Working Spaces verfügen über einen hohen Anteil an Open Spaces und Gemeinschaftsflächen. Open Spaces meint damit meist größere Räume mit einer Vielzahl an Schreibtischen. Feste Arbeitsplätze gibt es meist nicht, stattdessen werden im "Hot-Desk-Prinzip" die Arbeitsplätze flexibel vergeben. Neben den Arbeitsplätzen wird auch die entsprechende Infrastruktur (Netzwerk, Scanner, Drucker, etc.) zeitlich befristet zur Verfügung gestellt. Der Fokus bei dieser Büroform liegt auf einem höchstmöglichen Grad an Kommunikation und Kooperation. Das Netzwerken und der Gemeinschaftscharakter steht dabei im Vordergrund, oft werden auch gemeinsame Veranstaltungen, Workshops und sonstige Aktivitäten angeboten. Co-Working Spaces richten sich besonders an junge Kreative, Startups und Freelancer und verfügen meist über ein trendiges Design. Entstanden ist diese Büroform erst Anfang des Jahrtausends im Silicon Valley.

Aufgrund der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach flexiblen Büroeinheiten entstanden in den letzten Jahren die ersten Hybridmodelle. Dabei werden die professionellen Betreiberkonzepte der Business Center mit dem trendigen Design und modernen Charme der Co-Working Spaces kombiniert. Die Einrichtung der einzelnen Anbieter ist meist an allen Standorten ähnlich designt, um einen hohen Wiedererkennungseffekt zu genießen. Es werden sowohl Privat- und Teambüros angeboten, als auch kleinere Open Spaces sowie Gemeinschaftsflächen, Restaurants, Cafés, Lounges, Bars und Bibliotheken. Dabei wird eine große Zielgruppe angesprochen, deren Schwerpunkt auf Großunternehmen liegt. Bekannte Betreiber dieser Hybridmodelle sind WeWork, Rent24, Spaces, TOG The Office Group, Tribes, Knotel oder Design Offices.

» Flexible Workspaces – Struktur am Frankfurter Büromarkt

Auch auf dem Frankfurter Büromarkt konnte in den letzten Jahren eine zunehmende Bedeutung von Flexible Workspaces registriert werden. Insbesondere in den letzten drei Jahren ist die Flächennachfrage dieser Branche stark angestiegen. So wurden zwischen 2017 und 2019 im Mittel rd. 38.700 qm MFG p. a. durch diese Nachfragegruppe umgesetzt, dies entspricht einem Anteil von durchschnittlich knapp 7 % am Frankfurter Gesamtumsatz. Noch in den Jahren 2014 bis 2016 überschritt dieser Wert kaum die 1.500 qm MFG- bzw. 0,5 %-Marke. Zu den führenden Flexible Workspaces Anbietern in Frankfurt zählen Spaces (ein Tochterunternehmen von Regus) mit einem Anteil am aggregierten Flächenumsatz der letzten 10 Jahre von rd. 23,7 %, WeWork mit einem Anteil von rd. 22,9 %, Regus mit rd. 13,6 % und Design Offices mit rd. 7,5 %.

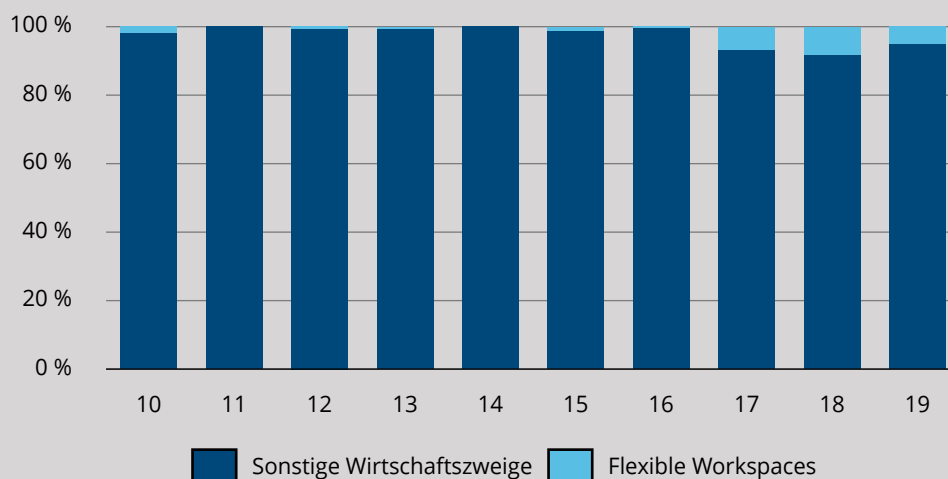
Auch die Struktur der Flexible Workspaces veränderte sich in diesem Zeitraum. Der Markt wurde zunehmend professionalisiert. Die kleineren, meist klassischen Co-Working-Anbieter verlieren an Bedeutung, während das Hybridmodell dominiert. Über 80 % der seit 2017 von Flexible Workspace-Anbietern in Frankfurt angemieteten Büroflächen ist mit Hybridmodellen belegt.



Größter Anstieg
in den letzten
3 Jahren zu
beobachten

Abb. 7.2 Anteil Flächenumsatz Flexible Workspaces am Gesamtumsatz

Frankfurt, 2010-2019, Abschlüsse ab 1.000 qm MFG



Quelle: bulwiengesa, Stand Ende 2019



Flexible
Workspaces
v. a. in Hoch-
häusern zu
finden

Die größte Anmietung in Frankfurt wurde 2017 mit geschätzt 10.000 qm MFG von WeWork getätigt. Der niederländische Co-Working-Anbieter und Tochterunternehmen von Regus "Spaces" hat drei der fünf größten Anmietungen der letzten 10 Jahre getätigt, alle drei in Hochhäusern (Global Tower, Tower One, Omniturm). Im Rahmen der Experteninterviews wurde angemerkt, dass der Anteil von Co-Working Flächen in einem Hochhaus nicht mehr als 10-12 % übersteigen sollte. Alle drei Hochhausanmietungen liegen über diesem Anteil, der Anteil im Global Tower beträgt sogar rd. 32 %.

Tab. 7.1 Die größten Vermietungen von Flexible Workspaces der letzten 10 Jahre in Frankfurt

Mieter	Objekt	Büro- form	Büroteil- raum	Lage	Fläche* in qm MFG	Vertrags- abschluss	Hoch- haus
WeWork	UpperZeil	Hybrid	Innenstadt	City	10.000	2017	nein
Spaces	Global Tower	Hybrid	Banken- viertel	City	9.200	2018	ja
Spaces	Tower One	Hybrid	Europavier- tel/Messe	City	6.900	2019	ja
TOG The Office Group	Oper46	Hybrid	Westend	City	6.500	2018	nein
Spaces	Omniturm	Hybrid	Banken- viertel	City	6.500	2018	ja

Quelle: RIWIS; * teilweise geschätzt

>> Flexible Workspaces – Räumliche Verteilung in Frankfurt

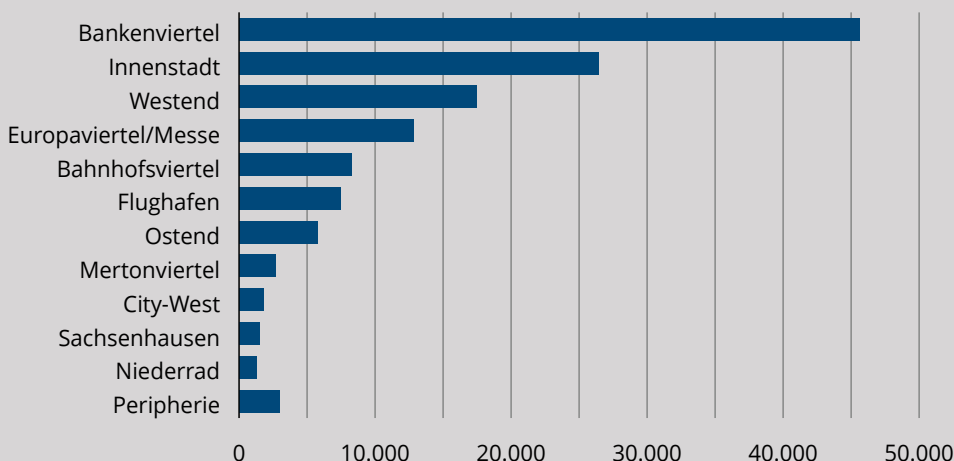
Bei der Betrachtung der räumlichen Verteilung von Flexible Workspace anhand der Anmietungen der letzten 10 Jahre wird sichtbar, dass die höchsten Umsätze dieser Branche im Bankenviertel registriert wurden. Weitere beliebte Teilräume stellen die Innenstadt, das Westend und das Europaviertel dar. Flexible Workspace-Anbieter in Frankfurt präferieren damit zentrale, sehr gut angebundene Standorte in Citylage. Bürozentren in Randlagen wie das Mertonviertel oder Niederrad sind hingegen weniger attraktiv. Der Flughafen als ebenfalls dezentraler Teilraum stellt aufgrund seiner Eigenschaft als multimodaler Verkehrsknotenpunkt eine Ausnahme dar. Damit unterscheiden sich die Standortpräferenzen der Co-Working Nachfrager beispielsweise von denen in Berlin. Dort werden neben den klassischen zentral gelegenen Bürolagen auch urbane Lagen in Wohnquartieren und in Szenevierteln in relevanten Umfang bevorzugt.



Citylagen mit
höchster
Nachfrage

Abb. 7.3 Flächenumsatz von Flexible Workspaces nach Teilräumen

Frankfurt, 2010-2019, in qm MFG, Abschlüsse ab 1.000 qm MFG



Quelle: bulwiengesa, Stand Ende 2019



Flexible
Workspaces
zukünftig fester
Bestandteil
der Büroland-
schaft

>> Flexible Workspaces – Zukünftige Entwicklung

Flexible Workspaces dürften auch zukünftig ein fester Bestandteil des Frankfurter Büromarktes bleiben. Ein weiterer Anstieg der Nachfrage wird jedoch nicht erwartet. Vielmehr wird mit einer konstanten bis leicht rückläufigen Entwicklung der Nachfrage gerechnet, die zumindest in Teilen auch auf eine Konsolidierung derzeit stark expansiver Anbieter zurückzuführen sein wird. Gespeist wird diese Nachfrage auch weiterhin sowohl durch Unternehmen unterschiedlichster Größen als auch durch ein breites Branchenspektrum. Insbesondere die hohe Flexibilität hinsichtlich Nutzungsdauern und Standorten macht die vergleichsweise teuren Flexible Workspaces zu einem attraktiven Produkt. Flexible Workspace als ergänzendes Angebot in einem Hochhaus kann beispielsweise die Flächeneffizienz der übrigen Hochhausnutzer verbessern, indem sporadisch benötigte Konferenzräume nicht mehr Teil der Mietfläche des klassischen Büronutzers sind, sondern als Flexible Workspace angeboten werden. Zudem bespielen Betreiber von Flexible Workspaces oft auch Erdgeschossflächen, beispielsweise in Form eines Cafés, einer Bar oder eines Aufenthaltsraums.

Zur quantitativen Abschätzung der zukünftigen Nachfrage nach Flexible Workspaces dient der durchschnittliche Flächenumsatz der letzten 3 Jahre von rd. 38.700 qm MFG p. a. als Basis. Zu berücksichtigen ist, dass zukünftig mit einer konstanten bis leicht rückläufigen Nachfrage gerechnet wird. Für die kommenden 5 Jahre wird daher eine Flächennachfrage nach Flexible Workspaces von insgesamt rd. 50.000 – 75.000 MFG bzw. 10.000 – 15.000 qm MFG p. a. geschätzt. Hierbei wird von einer Konsolidierung derzeit stark expansiver Anbieter ausgegangen.

Aufgrund der hohen Intransparenz des Flexible Workspace Markts ist die Flächenabsorption je Bürobeschäftigte kaum abzuschätzen. Auslastungszahlen werden von den Betreibern nicht veröffentlicht, darüber hinaus kann die Arbeitsplatzdichte aufgrund der hohen Flächenflexibilität abhängig von den Wünschen des Endnutzers stark variieren. Laut der Studie von Art Invest ist für einen wirtschaftlichen Betrieb einer Fläche eine Auslastung von mindestens 60 % notwendig.

Die Kosten je Arbeitsplatz zu schätzen ist ebenfalls schwierig. Bekannt ist, dass die Mieten, die von den Betreibern gezahlt werden, oftmals überdurchschnittlich hoch sind. Betreiber sind durchaus in der Lage, die ortsansässige Spitzenmiete zu zahlen, sind aber, wie bereits erwähnt, auf eine hohe Auslastungsquote angewiesen. Bei den Endnutzermieten wird in der Regel bei Hybridmodellen von drei verschiedenen Arten von flexiblen Arbeitsplätzen unterschieden. Arbeitsplätze ohne feste Zuordnung (Flexdesk), feste Arbeitsplätze (Fixdesk) und Privatbüros. Laut der Studie von Art-Invest wird in Deutschland ein Flexdesk für 100 bis 250 Euro/Monat angeboten, ein Fixdesk für 200 bis 470 Euro/qm und ein Privatbüro für 300 bis 1.000 Euro/Monat, wobei der Preis abhängig von der Lage, der Etage, der Auslegung und der Exklusivität der Fläche ist. Eine Auswertung von beispielhaften Mietangeboten für Flexible Workspaces in Frankfurt ergibt eine Durchschnittsmiete für Flexdesks von rd. 230 Euro/Monat, für Fixdesk von rd. 370 Euro/qm und für Privatbüros von rd. 610 Euro/Monat.



Intransparenter
Markt



Überdurch-
schnittlich
hohe Mieten

Tab. 7.2 Beispielhafte Mietangebote von Flexible Workspaces in Frankfurt

Anbieter	Objekt / Adresse	Flexdesk in Euro/Monat	Fixdesk in Euro/Monat	Büroraum 1P. in Euro/Monat
Design Offices	Westend Carrée / Gervinusstraße 15-17	ab 290	ab 490	ab 590
K-1 Business Club	Zeil 109	ab 249	ab 299	ab 590
Spaces	Docks A+B / Lindleystraße 8	ab 226	ab 254	ab 417
Spaces	Omniturm / Neue Main- zer Straße 40-42	ab 226	ab 396	ab 648
WeWork	T 8 / Taunusanlage 8	ab 200	ab 300	ab 620
Durchschnitt		ab 230	ab 370	ab 610

Quelle: eigene Recherche via Skepp, workthere, wework, Spaces, Design Office, K-1 Business Club, Stand März 2020

7.3 Abgänge und Umnutzungen von Büroflächen

>> Abgänge von Büroflächen

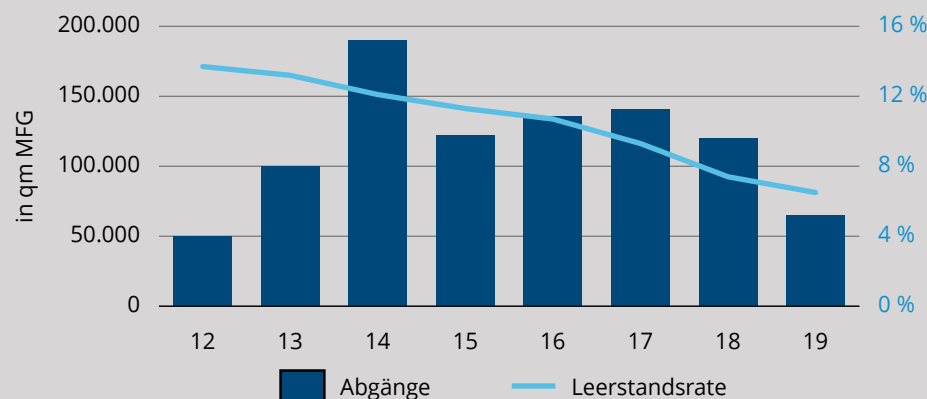
Vor dem Hintergrund einer steigenden Umnutzungstätigkeit, wurde seit 2012 damit begonnen die Büroabgänge objektscharf zu erfassen. Rund 923.000 qm MFG Bürofläche sind in diesem Zeitraum abgerissen und/oder umgewandelt worden. Darunter fallen auch Großobjekte wie die Gebäude auf dem sogenannten ehemaligen Deutsche Bank Dreieck im Bankenviertel oder die ehemalige Oberpostdirektion im Westend.

920.000

qm MFG Bürofläche wurde seit 2012 vom Markt genommen

Abb. 7.4 Abgänge von Büroflächen und Leerstandsrate

Frankfurt, 2012-2019



Quelle: bulwiengesa, Stand Ende 2019

Nicht zuletzt führte auch dieses hohe Volumen an Büroflächenabgängen zu einem deutlichem Leerstandsabbau auf dem Frankfurter Büromarkt sowie zwischen den Jahren 2015 und 2018 zu einer negativen Entwicklung des Büroflächenbestands. Bemerkenswert hierbei ist, dass in keiner anderen A-Stadt eine derartige Bestandsentwicklung beobachtet wurde.



>> Umnutzungen von Büroflächen – Struktur

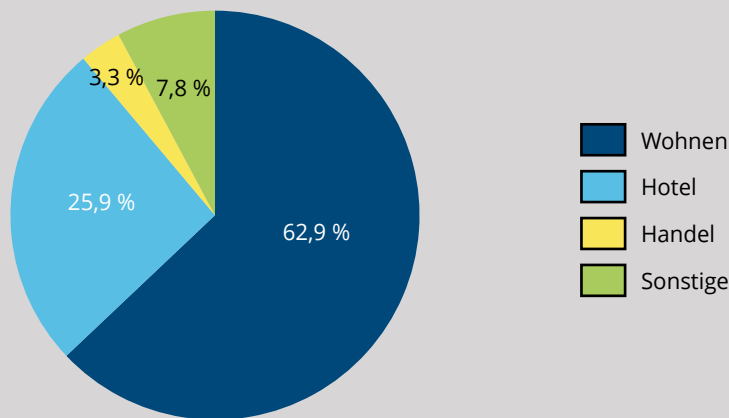
Rund 313.200 qm MFG Bürofläche wurden seit 2012 umgenutzt und damit knapp ein Drittel der abgegangenen Fläche. Damit sind ausschließlich umgewandelte Büroflächen gemeint, keine Flächen, die durch Abriss und Neubau entstanden sind. Bei der Umnutzung von Büroflächen stand besonders die Schaffung von Wohnraum im Fokus. Fast zwei Drittel der seit 2012 umgenutzten Bürofläche wurde zu Wohnen umgewandelt. In der Theorie entspricht dies bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 qm rd. 2.400 Wohneinheiten. Diese Wohnflächen lassen sich in Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und die Wohnsonderform Apartmentwohnungen gliedern. Von den insgesamt also rd. 181.700 qm Wohnfläche, die durch Umwandlungen ehem. Büroobjekte seit 2012 entstanden sind, entfällt der größte Anteil (45 %) auf Eigentumswohnungen. Mietwohnungen machen rd. 36 % aus. Rd. 19 % bzw. rd. 34.100 qm MFG ehemalige Bürofläche wurde zu Apartmentwohnungen, womit sowohl Studentenapartments als auch Businessapartments gemeint sind, umgenutzt.

Rund ein Drittel der abgegangenen Fläche wurde umgenutzt

Rund ein Viertel der umgenutzten Bürofläche wurde einer Hotelnutzung zugeführt. Weitere rd. 3 % der umgenutzten Flächen wurden in Handels-/Gastronomieflächen umgewandelt, die sich in fast allen Fällen in den Erdgeschossflächen von Wohn- oder Hotelgebäuden befinden. Der 8 %-ige Anteil von sonstigen Flächen resultiert aus Umnutzungen zu kleineren Rechenzentren, Flüchtlingsheimen, Kitas etc..

Abb. 7.5 Umnutzungen von Büro zu...

Frankfurt, in qm MFG, 2012 - 2019



Quelle: bulwiengesa, Stand Ende 2019



Knapp zwei
Drittel der
Flächen wurden
zu Wohnen
umgenutzt

» Umnutzungen von Büroflächen – räumliche Verteilung

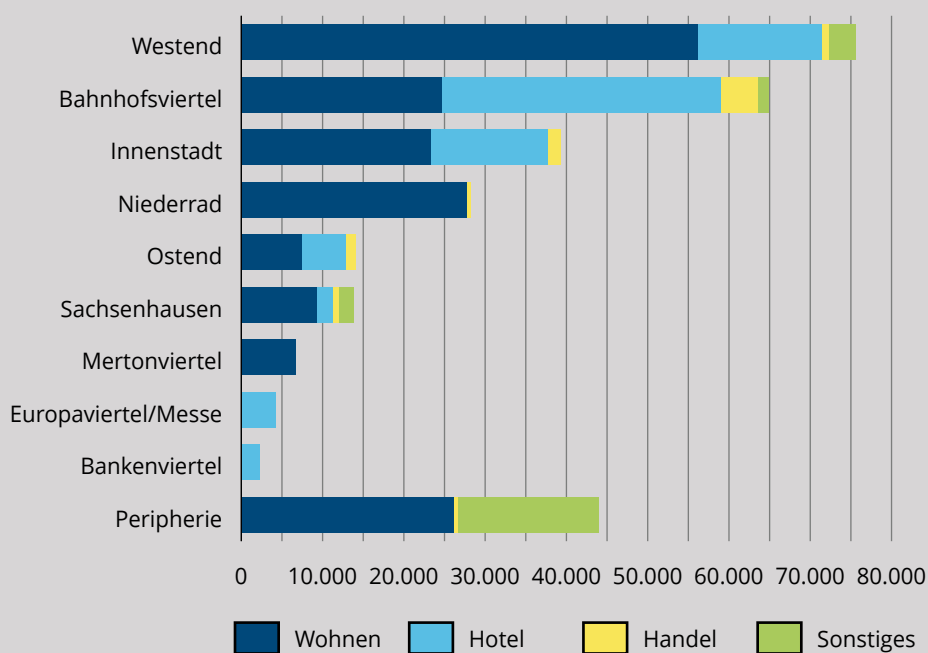
Die räumlichen Schwerpunkte der Umnutzungsaktivitäten im Allgemeinen liegen auf den zentralen, innerstädtischen Teilräumen Westend, Bahnhofsviertel und Innenstadt. Dabei wird deutlich, dass nicht alle Nutzungen in allen Teilräumen entstanden sind. So sind in den Teilräumen Europaviertel sowie Bankenviertel ausschließlich Hotelflächen entstanden, keine Wohn- oder Einzelhandelsflächen. Diese unterschiedliche räumliche Verteilung ist u. a. auf die lageabhängigen Ertragsaussichten sowie die bauliche Struktur und Substanz der Teilräume zurückzuführen. So ist beispielsweise eine Umnutzung von Büro zu Wohnen im Bankenviertel aufgrund der hohen erzielbaren Büromieten dort i. d. R. nur wenig attraktiv für Entwickler bzw. Investoren.

Im Fokus der Umnutzung zu Wohnen steht neben den Teilräumen Westend, Bahnhofsviertel und Innenstadt auch der Teilraum Niederrad. In der ehemals durch hohe Leerstände gekennzeichneten Bürostadt Niederrad bzw. dem heutigen Lyoner Viertel wurden – stadtplanerisch gelenkt – nahezu ausschließlich Wohnflächen realisiert. Das einst monostrukturierte Bürozentrum wurde zu einem gemischt genutzten, städtischen Quartier umgewandelt, mit einem hohen Anteil an Wohnen sowie einem erweiterten Dienstleistungsangebot. Neben Miet- und Eigentumswohnungen ist das Wohnungsangebot ähnlich zum Bürozentrum Mertonviertel auch von Apartmentobjekten geprägt.

Weiterhin fanden auch in der Peripherie diverse Umnutzungen zu Wohnen statt. Zu den Großprojekten zählen u. a. die Apartmentwohnprojekte auf dem Gelände der ehemaligen Torpedo-Werke in Rödelheim mit rd. 10.000 qm MFG abgegangener Bürofläche und im Hausener Weg mit einem Büroflächenabgang von rd. 5.000 qm MFG. Schwerpunkte der Umbau-tätigkeiten stellen hierbei Rödelheim/Sossenheim/Hausen und das Gallusviertel bzw. der Frankfurter Westen dar. Der Anteil an sonstiger Nutzung in der Peripherie ist besonders hoch. Dies ist insbesondere auf die Umnutzungen leerstehender Büro großprojekte zu Flüchtlingsunterkünften zurückzuführen, wie u. a. das Nielsen-Bürohaus in der Ludwig-Landmann-Straße mit rd. 16.500 qm MFG abgegangener Bürofläche und der ehemalige Druckerei- und Bürokomplex des Bischoff-Verlags in der Gutleutstraße mit einem Büroflächenabgang von rd. 5.000 qm MFG.

Abb. 7.6 Umgenutzte Flächen nach Teilräumen

Frankfurt, 2012-2019, in qm MFG



Quelle: bulwiengesa, Stand Ende 2019



City mit
höchsten
Umnutzungs-
aktivitäten

7.4 Auswirkungen des Brexits

2016 entschieden sich die Bürger und Bürgerinnen des Vereinigten Königreichs in einem Referendum mit 51,9 % für den Ausstieg aus der Europäischen Union (EU). Am 31. Januar 2020 erfolgte nach mehreren Verzögerungen der offizielle Austritt. Bis Ende 2020 herrscht eine Übergangsfrist, in der ein Freihandelsabkommen vereinbart werden soll.

Die Konsequenzen des Brexit für die Wirtschaft wurden in den letzten Jahren von zahlreichen Instituten und Unternehmen immer wieder untersucht. Viele Folgen sind nach wie vor nicht absehbar. Sollte sich das Vereinigte Königreich und die EU auf kein Freihandelsabkommen einigen können, würde das u. a. weitreichende handelspolitische Auswirkungen mit sich ziehen. Von London aus könnten mit dem Austritt keine Finanzgeschäfte mehr mit der EU getätigt werden. Das sogenannte "financial passporting" innerhalb der EU wäre für Banken mit Hauptsitz (oder großer Niederlassung) in London dann nicht mehr möglich. Kurz nach dem Referendum kursierten Annahmen über eine 5-stellige Arbeitsplatzverlagerung von London als größtem Finanzplatz der EU nach Dublin, Paris, Luxemburg, Amsterdam und Frankfurt, was positive Folgen für die jeweiligen Büromärkte mit sich ziehen würde. 2018 wurde vom Bundesverband der deutschen Banken ein Kurzüberblick über alternative Finanzplätze innerhalb der EU 27 veröffentlicht.



Brexit Anfang
2020 erfolgt

Tab. 7.3 Kurzüberblick alternativer Finanzplätze innerhalb der EU 27 (Auswahl)

	GFCI Index* Nr. 23	Amts- sprache	Vorteile u. a.
Frankfurt	20	deutsch	- Sitz der Europäischen Zentralbank, - Sitz der Bankenaufsicht - Gute Infrastruktur - Zentrale Lage in Europa
Paris	24	französisch	- Größter Finanzplatz der Eurozone - LCH Niederlassung - Versicherungsstandort - Sitz der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde
Dublin	31	englisch	- Steuervorteile - Europäische Technologiehauptstadt

Quelle: Bundesverband deutscher Banken (März 2018), eigene Recherchen;

* GFCI = Global Finance Centres Index; veröffentlicht von Z/Yen Gruppe im März 2018



Frankfurt
neben Paris,
Luxemburg,
Amsterdam
und Dublin
alternativer
Finanzplatz zu
London

Für die strategische Standortwahl nach dem Brexit weisen die Finanzinstitute unterschiedliche Entscheidungskriterien auf. Eine Rolle spielen neben internen Gründen, die Organisationsform, sowie die weichen und harten Standortfaktoren des Zielorts, die von der internationalen Anbindung, dem Bildungsangebot bis zur Konzentration von Asset Managements oder FinTechs reichen. Laut Bundesverband deutscher Banken weist Frankfurt vor diesem Hintergrund u. a. folgende Standortvorteile auf:

- » Frankfurt ist Banken- und Finanzplatz der Euro-Zone und leistungsfähiger Börsenplatz.
- » Frankfurt ist Standort der EZB, der SSM (Einheitlicher Bankenaufsichtsmechanismus) und der EIOPA (Europäische Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen und die betriebliche Altersvorsorge) und damit der wichtigste Platz der Geld-, Währungs- und Finanzmarktpolitik.
- » Frankfurt verfügt über eine stark finanzmarktbezogene Forschung und Lehre sowie eine gute Infrastruktur für Verkehr und Digitalisierung; die Lebenshaltungskosten und

Immobilienpreise sind im europäischen Vergleich niedrig – auch bei kurzfristiger Verfügbarkeit.

- » Die hohe Innovationskraft wird durch eine aktive FinTech-Szene mit dem TechQuartier im nationalen Digitalisierungshub unterstützt.
- » Deutschlands stabile politische Verhältnisse, die Verlässlichkeit des Rechtsstaats mit funktionierendem Rechtsschutz sowie die Garantie für Rechtsicherheit und einer funktionierenden Verwaltung in Deutschland sind wesentliche Standortfaktoren für den Finanzplatz Frankfurt.

Vier Jahre Jahre nach dem Referendum kann festgehalten werden, dass der erwartete bzw. erhoffte Brexit-induzierte Boom auf den Frankfurt Büromarkt nicht stattgefunden hat. Laut einer Studie der HeLaBa aus September 2019 haben 31 Banken Frankfurt als Alternativstandort zu London gewählt. Paris wählten dagegen nur 11 Banken, Dublin neun, Luxemburg acht und Amsterdam fünf. 20 Finanzdienstleister haben von der Finanzaufsicht Bafin eine Lizenz erhalten. 1.500 Stellen sind damit neu entstanden. Diese Zahl liegt damit deutlich unter der anfangs noch erwarteten 5-stelligen Arbeitsplatzverlagerung.

Bei den Kreditinstituten, die sich für einen Standort in Frankfurt entschieden haben, handelt es sich besonders um Banken aus den USA, Japan, Großbritannien, aber auch aus China, Taiwan und der Schweiz. Vier der fünf japanischen Großbanken haben im Zuge des Brexits Frankfurt als Standort gewählt. Dabei sind nicht immer neue Adressen entstanden, viel mehr sind Erweiterungen von bestehenden Insituten oder Umwandlungen in eine Rechtsform zu beobachten. So hat z. B. Goldman Sachs die Goldman Sachs Europe SE mit 300 Beschäftigten gegründet oder Morgan Stanley die Morgan Stanley Europe SE. Im Zuge dessen zog Goldman Sachs 2019 vom Messturm in den neu errichteten Marienturm und mietete dort rd. 9.700 qm MFG. Morgan Stanley mietete rd. 10.200 qm MFG im ebenfalls neu errichteten Omniturm im Bankenviertel und möchte von dort das Sales-und-Trading-Geschäft für die restliche EU ansiedeln. Auch die US-Großbank Citigroup möchte in Frankfurt weiter expandieren und verlängerte ihren Mietvertrag über rd. 8.900 qm MFG im Bürogebäude die Welle 2015. Sumitomo, eine japanische Bank, mietete aufgrund des Brexits rd. 1.700 qm MFG im Maintower an. JP Morgan möchte im Zuge des Brexits das Investmentgeschäft in Frankfurt ansiedeln und mietet dafür für weitere 200 Mitarbeiter Flächen im Taunusturm (dort ansässig waren schon 450 Mitarbeiter). Weiterhin eröffnete die schweizerische Credit Suisse 2016 im Taunusturm ihre neue Deutschlandzentrale.

Es zeigt sich, dass eine Vielzahl an Banken auch schon vor dem Brexit in Frankfurt vertreten waren und im Zuge des Brexits Flächen erweitert oder neu gemietet bzw. Abwanderungsideen verworfen haben. Eine Auswahl an Brexit-initiierten Anmietungen zeigt die folgende Tabelle:



Der erwartete
Boom auf dem
Frankfurter
Büromarkt
durch den
Brexit blieb
weitestgehend
aus

Tab. 7.4 Auswahl an Brexit-initiierten Anmietungen in Frankfurt

Mieter	Objekt	Branche	Büroteil- raum	Lage	Fläche in qm MFG	Vertrags- abschluss	Status
Morgan Stanley	Omniturm	Banken, Finanz-DL	Banken-viertel	City	10.200	2017	Flächen-verlagerung
Goldman Sachs	Marienturm	Banken, Finanz-DL	Banken-viertel	City	9.700	2019	Flächen-verlagerung
Citigroup	Die Welle	Banken, Finanz-DL	Westend	City	8.900	2015	Flächen-verlagerung
Credit Suisse	Taunusturm	Banken, Finanz-DL	Banken-viertel	City	4.700	2015	Flächen-verlagerung
Barclays	Taunusturm	Banken, Finanz-DL	Banken-viertel	City	3.600	2016	Neu-ansiedlung
JP Morgan	Taunusturm	Banken, Finanz-DL	Banken-viertel	City	2.200	2017	Flächen-verlagerung
Sumitomo	Maintower	Banken, Finanz-DL	Banken-viertel	City	1.700	2017	Neu-ansiedlung
Mizuho Bank	Taunusturm	Banken, Finanz-DL	Banken-viertel	City	1.600	2015	Flächen-verlagerung
Standard Chartered	mainBuilding	Banken, Finanz-DL	Banken-viertel	City	1.200	2018	Flächen-verlagerung

Quelle: bulwiengesa; eigene Recherche



Neben Neu-ansiedlungen viele brexit-initiierte Flächen-erweiterungen

Bei den genannten Standortwahlen ist zu erkennen, dass Banken ihre Zentralen und Investimentabteilungen bevorzugt im Bankenviertel ansiedeln. Angesichts diverser Projektierungen sowie Flächenpotenziale im Bankenviertel kann diese Premiumnachfrage auch zukünftig bedient werden. Es wird erwartet, dass in den kommenden zwei Jahren weitere brexitbedingte Beschäftigungsimpulse und Anmietungen zu beobachten sein werden. Die HeLaBa geht in ihrer Studie von etwa 3.500 Stellen aus, die insgesamt durch den Brexit bis Ende 2021 neu entstehen werden. Einige sind aufgrund des ursprünglichen Brexittermins Anfang 2019 bereits geschaffen worden. Bei einer Flächeninanspruchnahme von 25 qm MFG pro Stelle bzw. Mitarbeiter entspräche dies einem Flächenbedarf von rd. 87.500 qm MFG. Zum Vergleich: Der Messturm weist eine Bürofläche von rd. 62.000 qm MFG auf. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass einige Stellen aufgrund des ursprünglichen Brexit-Termins bereits entstanden sind.

Teil 8

Handlungsbedarf und Empfehlungen

8.1 Schlussfolgerungen

- » Frankfurt hat seine Sonderrolle im deutschen Büromarkt weitgehend verloren. Die Stadt nimmt nach Berlin, Hamburg und München die vierte Position bezogen auf den Büroflächenbestand ein. Die frühere Sonderrolle etwa hinsichtlich des Mietniveaus oder des Flächenumsatzes hat sich relativiert. Frankfurt weist mit 41,00 Euro/qm MFG weiterhin die höchste Spitzenmiete unter den sieben A-Städten auf, München und Berlin haben sich jedoch mit 39,50 bzw. 39,00 Euro/qm MFG deutlich angenähert. Im Hinblick auf die Bedeutung von Hochhäusern für den Büroflächenmarkt nimmt Frankfurt jedoch unverändert eine Sonderstellung ein.
- » Im Zusammenhang mit allgemeinen Urbanisierungsprozessen, zunehmenden Flächenkonkurrenzen und deutlichen Mietpreissteigerungen im Wohnungssektor ist die Büronutzung nicht mehr per se die wirtschaftlich durchsetzungsfähigere Nutzung. Der Abgang von Büroflächen zugunsten von Wohnraum und Hotelnutzungen in den letzten Jahren mit einer in der Folge negativen mehrjährigen Bestandsentwicklung unterstreicht dies deutlich. Zukünftig wird jedoch nicht mehr mit solchen starken Umnutzungsprozessen gerechnet.
- » Die Prognose geht von einer relativ moderaten Entwicklung des künftigen zusätzlichen Büroflächenbedarfs in Höhe von 1,1 Mio. qm BGF bis 2030 aus. Nachhaltige Effekte aufgrund von Veränderungen des Finanzplatzes London (Brexit), neuen Geschäftsmodellen, wie Fin- oder Proptechunternehmen, der Entwicklung von Digitalwährungen oder aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen der derzeitigen Pandemie werden nicht erwartet.
- » Dass zukünftig ein deutlich geringerer Flächenbedarf aufgrund neuer Büroformen, wie Home / Shared oder Smart Offices besteht, wird derzeit nicht angenommen. Die Flächenreduktionen, z. B. aufgrund von Desk-Sharing, werden durch einen wachsenden Bedarf an neuen Flächen wie Besprechungsräumen, Ruhezonen oder Lounges aufgefangen.
- » Bei einer rein quantitativen Betrachtung ist festzuhalten, dass im Hinblick auf den erwarteten Flächenbedarf ausreichende Potenziale bestehen. Dies gilt für den Prognosehorizont 2030 und auch darüber hinaus. Bei einer differenzierteren Betrachtung, die die erwartete Standortorientierung der Nachfrage einschließt, zeigt sich, dass die Stadt Frankfurt auch auf dieser Ebene gut aufgestellt ist. Bezogen auf die Standortqualitäten ist festzuhalten, dass die bestehenden Flächenpotenziale im Wesentlichen der erwarteten Struktur der Nachfrage entsprechen, auch wenn die nicht in allen Details der Fall ist. Dies gilt nach derzeitigem Stand jedoch nur für den hier betrachteten Zeitraum bis 2030.
- » Es ist wenig überraschend, dass sich ein sehr großer Teil der Nachfrage der Büronutzer auf innerstädtische Standorte richtet. Überaus bemerkenswert ist jedoch der Umstand, dass Frankfurt auch in zentralen Lagen über erhebliche Flächenpotenziale verfügt. Dies ist v. a. ein Ergebnis der Hochhausplanung in der Innenstadt, in der sich durch Nachverdichtung (Abriss/Neubau) Potenziale ergeben, die in vergleichbaren Städten wie z. B. Köln oder München nicht bestehen. Anders formuliert: Der Standort Frankfurt zeichnet sich u. a. dadurch aus, dass Neubaupotenziale in sehr zentralen Lagen überhaupt bestehen.
- » Welchen Einfluss die Covid-19 Pandemie auf die Entwicklung des Frankfurter Büroimmobilienmarkts haben wird, bleibt abzuwarten und lässt sich aufgrund der Unsicherheiten über den Fortgang der Pandemie schwer vorhersehen. Die in dieser Studie benutzten Daten stammen alle aus 2019 (Halbjahr und Ende des Jahres). Erste Auswirkungen der Corona-Pandemie und eine Prognose zu den Büromarktkennziffern sind jedoch im folgenden Kapitel „Exkurs Covid-19 Pandemie und ihre Auswirkungen“ zu finden.

8.2 Handlungsfelder

>> Flächenvorsorge und Flächensicherung

Die Analyse zeigt, dass bis 2030 Flächenangebot und Flächennachfrage in etwa ausgeglichen sind, auch in einer angemessenen räumlichen Differenzierung. Insofern besteht kein akuter Handlungsbedarf. Allerdings werden bereits während des Betrachtungszeitraums bis 2030 leichte Flächenengpässe erwartet, die sich nicht nur aus den Hochrechnungen ergeben, sondern auch aus dem Umstand, dass ein Flächenpotenzial nur ein potenzielles Baugrundstück ist, dessen Entwicklung von unterschiedlichen Faktoren abhängt. Insofern ist ein begrenztes Überangebot hilfreich.

Dieses relativ ausgeglichene Verhältnis bedeutet zugleich, dass Flächenbestände wie auch Flächenpotenziale gesichert werden sollten. Das Überangebot und die damit verbundenen hohen Leerstände der 2010er Jahre sind weitgehend abgebaut. Die Umwandlung von Büroflächen zu Wohnen sollte eingegrenzt werden. Eine strategische Marktbereinigung ist nicht erforderlich. Punktuelle Umwandlungen zur Verbesserung räumlicher Strukturen können sinnvoll sein. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass größere Eingriffe in Bestände oder Potenziale ausgeglichen und auch preiswerte Altbestände erhalten werden sollten.

Die Analyse zeigt jedoch auch, dass Flächenpotenziale auch nach 2030 zur Verfügung stehen werden. Nach gegenwärtigem Stand wird sich dieses Angebot sehr einseitig entwickeln. Die Schwerpunkte liegen dann am Flughafen, in Niederrad, im Ostend und an vereinzelten Standorten in der Peripherie. An den innerstädtischen Standorten dürften sich weitere (Verdichtungs-) Potenziale kaum noch finden. Auch die Potenziale an den anderen städtischen, urbanen Standorten werden weitgehend erschöpft sein.

Hinsichtlich der langfristigen Entwicklung über das Jahr 2030 hinaus können folgende innerstädtische bzw. innenstadtnahe Räume von besonderer Bedeutung sein:

- Ostend
- Bahnhofsviertel (Nachverdichtung)
- Gallusviertel / vordere Mainzer Landstraße (S-Bahntrasse als Trennlinie)

Im Hinblick auf lange Planungsvorläufe sollte ein Monitoring entwickelt werden, in dem in ca. fünf Jahren die Ansätze der prognostizierten Nachfrage und der Potenziale überprüft werden. Bei unveränderten Rahmenbedingungen und der anhaltenden Einengung der Flächenpotenziale auf wenige Standorte (Flughafen, Niederrad, Ostend) sind planerische Vorkehrungen zu treffen, um für den Zeitraum nach 2030 ein qualitativ breites Flächenangebot bereitstellen zu können.

>> Breites Büroflächenangebot

Um die Büroflächennachfrage vollumfänglich befriedigen zu können, sollten sowohl der mittel- bis großflächige Bedarf als auch kleinteilige Flächengesuche abgedeckt werden können. Flexible Objektstrukturen bieten hier ein nachhaltiges Flächenangebot und sollten insbesondere bei Kernsanierungen und Neubauvorhaben im Fokus der Stadt sein. Neben Neuentwicklungen sollte das Flächenangebot im Bestand mit entsprechend niedrigerem Mietniveau nicht außer Acht gelassen werden. Ggf. sind Bereiche vorzusehen, in denen Nachverdichtungen und Umnutzungen zu Wohnen eingegrenzt werden, um den Verwertungsdruck zu mindern und ein Angebot an relativ preiswerten Flächen zu sichern.

Der Büroflächenbestand in Frankfurt zeichnet sich durch eine Dominanz sehr großer Gebäude aus, beispielhaft seien hier The Squaire oder das Lurgihaus genannt. Der Schätzwert für kleinteilige Flächen unterhalb der Erhebungsgrenze von 500 qm BGF ist so gering wie in keiner anderen vergleichbaren Stadt. Insofern sollte die Stadt – soweit sich die Möglichkeit bietet und die Standorte geeignet sind – darauf hinwirken, dass auch relativ kleinflächige Objekte (z. B. bis ca. 2.000 qm BGF) entwickelt werden, die Angebote für kleine Nutzungseinheiten bereitstellen.

Im Sinne einer möglichst hohen Diversifikation der Büronutzer, welche auch ein deutlich geringeres Risiko in Krisenzeiten mit sich bringt, sollten attraktive Standortbedingungen für neue(re), potenziell wachstumsstarke Branchen wie die Startup-Szene geschaffen werden. Beispielhaft können hier FinTechs/PropTechs oder die Gaming-Szene genannt werden. Im Vergleich zum „normalen“ Büronutzer weist diese Zielgruppe deutliche Unterschiede hinsichtlich ihrer Standortanforderungen auf. Insbesondere das Ambiente und Milieu als Voraussetzung für eine hohe Kreativität bei gleichzeitig attraktivem Preisgefüge und kleinteiligem Flächenangebot mit entsprechenden Expansionsmöglichkeiten steht im Vordergrund. Als „Stadt der kurzen Wege“ mit der Nähe zu potenziellen Investoren sollte Frankfurt hier versuchen, die bisherigen Defizite im Vergleich zu Standorten wie Berlin, München oder Köln zu verringern.

In diesem Zusammenhang sollte geprüft werden, inwieweit zusätzliche Flächenangebote wie z. B. themenbezogene Gründerzentren, ggf. auch mit kommunaler Förderung sinnvoll sind.

>> Mobilität

Die Bedeutung des öffentlichen Nahverkehrs wächst. Insbesondere die hohe Konzentration von Bürobeschäftigten im Bankenviertel und seinem Umfeld ist ohne einen leistungsfähigen ÖPNV nicht möglich. Entsprechend sollte sich die weitere Entwicklung auf sehr gut erschlossene Standorte konzentrieren. Dies sind insbesondere Standorte an Knoten des schienengebundenen Nahverkehrs bzw. an von diesen Knoten aus gut erreichbaren Standorten. Zudem wächst die Bedeutung des Radverkehrs. Die Bedeutung des MIV nimmt ab. Eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz kann eine suboptimale Anbindung an den ÖPNV nicht kompensieren. Dieser Bedeutungsverlust des MIV hat den Nebeneffekt, dass der Bedarf an Stellplätzen sinkt.

Im Hinblick auf die hohen Pendlerzahlen und die z. T. erheblichen Entfernungen kommt den Regionalbahnhöfen eine besondere Bedeutung zu. Dies sind neben dem Hauptbahnhof und dem Flughafen auch die Bahnhöfe Ost, Süd und West, die zugleich gut in das ÖPNV-Netz eingebunden sind. Die hohe Verkehrsgunst gilt nicht nur für das unmittelbare Umfeld der entsprechenden Bahnhöfe sondern auch für Standorte, die von hier aus zügig über den schienengebundenen ÖPNV erreicht werden können.

Die geplante Ergänzung des S-Bahn-Streckennetzes wird Auswirkungen auf die Standortgunst haben. So steht zu erwarten, dass mit der Realisierung der nordmainischen S-Bahn der Teilraum Ostend weiter an Attraktivität gewinnt. Die Realisierung der Regionaltangente West wird die Anbindung des Industrieparks Höchst verbessern. Inwieweit die hiermit verbundene Stärkung des Knotens Frankfurt-Höchst und dessen unmittelbare Anbindung an den Flughafen die Attraktivität dieses Raum für Büronutzungen nachhaltig erhöht, bleibt abzuwarten. Frankfurt ist eine Stadt der kurzen Wege, eine Qualität, die in dieser Form in kaum einer anderen vergleichbaren Großstadt besteht. Diese Qualität gilt es zu bewahren und weiterzuentwickeln. Dies gilt auch im Hinblick auf den Ausbau des Radverkehrs.

>> Urbanität

Der Büroarbeitsplatz ist heute als Standard-Arbeitsplatz anzusehen. Der Anteil der Bürobeschäftigten liegt in Frankfurt bei 51,6 %. Selbst in Regionen, die weniger durch Büroarbeit geprägt sind, nehmen die Bürobeschäftigten einen großen Anteil ein. Zugleich hat sich in den letzten Jahrzehnten die Struktur der Beschäftigung massiv verändert. Die Schreibsäle gehören ebenso der Vergangenheit an wie das "Fräulein vom Amt". Das Qualifikationsniveau ist gestiegen, die Unternehmen befinden sich in einem Wettbewerb um Talente, insbesondere um hoch qualifizierte, relativ junge Talente.

Nicht zuletzt in Zeiten, in denen eine ausgeglichene Work-Life-Balance an Wichtigkeit zunimmt, tun sich monostrukturierte Bürogebiete schwer. Konzepte von einem Arbeitsplatz "im Grünen" sind überholt. Gefordert wird ein urbanes Umfeld, das verschiedene Aktivitäten im Umfeld des Arbeitsplatzes erlaubt. Dies betrifft gastronomische Angebote, aber auch weitere Freizeitaktivitäten wie z. B. Sport / Fitness / Wellness, Shopping oder kulturelle Angebote und – wenn möglich – eine relative Nähe zum Wohnort. Monostrukturierte Standorte erweisen sich zunehmend als problematisch. Das Beispiel Niederrad zeigt, dass das Aufbrechen von Monostrukturen wesentlich zu einer Revitalisierung beitragen kann. Es sind v. a. diese Qualitäten, mit denen sich die Frankfurter Standorte deutlich von den Bürostandorten in den Umlandgemeinden abheben.

>> Maßstäblichkeit und Mischung

Urbanität erwächst i. d. R. aus der Mischung unterschiedlicher Funktionen bei hoher baulicher Dichte. Die unterschiedlich gelagerten Anforderungen der Nutzer tragen z. B. Versorgungsinfrastrukturen, die bei Monostrukturen kaum möglich sind.

Aufgrund der geringen Emissionen ist die Büronutzung praktisch für eine Mischung mit Wohnen prädestiniert. Trotzdem führen derartige Mischungen durchaus zu städtebaulich unbefriedigenden Situationen. Eine wesentliche Ursache liegt in der Maßstäblichkeit. Die Nutzungseinheiten der Büros sind i. d. R. deutlich größer als Wohneinheiten und häufig gilt dies auch für die Gebäude selbst. Hieraus ergeben sich erhebliche Diskrepanzen. Geplante Mischungen erreichen häufig nur den Charme von Gemengelagen, so z. B. in der City West oder auch im neuen Europaviertel. Hieraus sollte der Schluss gezogen werden, großvolumige Bürogebäude möglichst punktuell zu konzentrieren, so dass sich die Mischung aus der Kombination mit einem anders gearteten "Hinterland" ergibt oder – im Fall einer geplanten Mischung – sollten die Büroobjekte von den Maßstäben des Wohnungsbaus nicht wesentlich abweichen. In keiner anderen deutschen Stadt ist die Körnigkeit der Bürogebäude so grob, was nicht allein den Hochhäusern geschuldet ist. Insofern könnte – wo dies städtebaulich angemessen ist – bei einzelnen Entwicklungen auf kleinteilige Strukturen gedrungen werden, z. B. Objekte in der Größenordnung von 1.000 – 5.000 qm BGF.

Wesentlich ist zudem die Herstellung von wechselseitigen Bezügen, etwa in der Form, dass Erdgeschosszonen durch Einzelhandel, Gastronomie oder kulturelle Einrichtungen genutzt werden oder dass hoch gelegene Geschosse oder Dachterrassen öffentlich genutzt werden können.

>> Hochhäuser

Die anspruchsvolle Hochhaus-Architektur Frankfurts ist deutschlandweit einzigartig. Während z. B. in Köln und München der Bau von Hochhäusern sehr eingeschränkt ist, prägen in Frankfurt die Hochhäuser ganz maßgeblich das Stadtbild. Frankfurt sollte den Standortvorteil durch seine schon bestehende Skyline weiterentwickeln, auch im Hinblick auf internationale Büronutzer und deren Ansprüche an repräsentative Büroflächen.

Die Hochhäuser prägen nicht nur die einzigartige Skyline der Stadt, sie prägen auch ganz wesentlich die Straßenräume in ihrer unmittelbaren Umgebung. Während sich die älteren Hochhäuser zum Straßenraum häufig kaum städtisch präsentieren und die Erdgeschosszone zu großen Teilen durch wenig einladende technische Einrichtungen wie z. B. Tiefgarageneinfahrten belegt sind, präsentieren sich die aktuellen Vorhaben dem öffentlichen Straßenraum deutlich zugewandter. Diese Entwicklungen, wie sie z. B. an der Neuen Mainzer Straße zu beobachten sind, sollten künftig weiter gestärkt werden. Es ist nicht nur im Interesse der Stadtgesellschaft, dass zentrale Orte belebt und interessant gestaltet sind, es ist auch im Interesse der Büronutzer selbst, wenn der angrenzende Straßenraum Vielfalt und Anregungen bietet. Hochhäuser, die am städtischen Geschehen teilnehmen, sind für die urbane Entwicklung interessanter als solche, die sich auf ihr Grundstück zurückziehen wie z. B. die EZB.

Die Silhouette der Stadt verweist zugleich auf die außerordentliche Kompaktheit der Innenstadt, die ohne einen leistungsfähigen ÖPNV nicht möglich wäre. Die hohe Dichte grenzt die Möglichkeiten für Stellplätze drastisch ein, so dass jede weitere Verdichtung faktisch zu einer Stärkung der ÖPNV-Nachfrage führt.

>> Nachhaltigkeit

Das Themenfeld "Nachhaltigkeit" ist – wie auch andere Themenfelder – nicht frei von Zielkonflikten. Für Frankfurt fällt insbesondere der Konflikt Erhalt / langfristige Nutzung vs. Verdichtung / Umstrukturierung auf, welche nur im Einzelfall zu entscheiden sind.

- Aus ökologischer Sicht spricht einiges dafür, bestehende Bausubstanz möglichst langfristig zu nutzen.
- Andererseits führen insbesondere Abriss und Ersatz i. d. R. zu Verdichtung und einer intensiveren Nutzung der Ressource Boden und immer zu moderneren Gebäuden mit zeitgemäßer Technik.

Grundsätzlich kritisch sind jedoch Projektentwicklungen zu werten, die auf einen spezifischen Nutzer zugeschnitten sind und deren Drittverwertung nicht bedacht ist. Verlässt der ursprüngliche Mieter das Objekt, ergeben sich z. T. erhebliche Probleme in der Nachnutzung, die Objekte sind mitunter bereits nach 10 – 20 Jahren kaum mehr vermietbar. Es handelt sich hier häufig um relativ großflächige, raumgreifende Gebäude, deren Unterteilung für kleinteiligere Nutzer aufgrund der Gebäudestruktur – und häufig auch des Standorts – kaum möglich ist. Die Standorte derartiger Problemfälle liegen häufig im Frankfurter Umland, aber auch innerhalb des Stadtgebiets, so z. B. im Mertonviertel.

Soweit Einflussmöglichkeiten bestehen, sollte von Seiten der Stadtplanung darauf geachtet werden, dass die Standorte und insbesondere auch die Gebäudestrukturen (Zugänge, interne Erschließung) Drittverwertungen zulassen. Drittverwertung bedeutet i. d. R. eine hohe Nutzungsflexibilität wie z. B. eine Nachnutzung durch deutlich kleinere Nutzungseinheiten.

8.3 Hinweise zu einzelnen Standorten

City-Lagen

>> Bankenviertel

Das Bankenviertel befindet sich z. Zt. in einer erneuten Phase der Transformation. Neben den aktuellen Bauvorhaben befinden sich diverse weitere Projekte in der Pipeline, so dass trotz der hohen Dichte weiterhin Entwicklungspotenziale bestehen. Die aktuelle Entwicklung wird v. a. durch schlanke Hochhäuser geprägt, die sich nicht als isolierte Solitäre, sondern als Teil eines sehr städtischen Umfelds präsentieren – "Manhattan-Style". Während bei den älteren Gebäuden die Erdgeschosszonen häufig durch Abwendung vom Straßenraum oder durch wenig attraktive Technikbereiche geprägt werden, werden diese Zonen bei den Neubauten zunehmend von Einzelhandel, Gastronomie oder vergleichbaren Nutzungen eingenommen. Allein durch die höhere Attraktivität der Erdgeschosse verliert das Bankenviertel schrittweise seinen Charakter als Fremdkörper innerhalb der City.

Die sukzessive Neuausrichtung betrifft neben der EG-Zone auch die Struktur der Büromieter. Unabhängig hiervon bleibt das Bankenviertel ein monostrukturell ausgerichteter Bereich, was angesichts der geringen räumlichen Ausdehnung des Gebiets als städtebaulich unproblematisch eingeschätzt wird und zur Profilbildung beiträgt. Aus gutachterlicher Sicht sollte der eingeschlagene Weg fortgesetzt werden.

>> Westend

Das Westend ist aufgrund seiner zentralen Lage und seinem Profil für unterschiedliche Nutzer interessant. Flächenpotenziale im Sinne von ungenutzten Grundstücken sind nicht mehr vorhanden. In Randbereichen zum Bankenviertel und entlang der Bockenheimer Landstraße ist punktuell eine Arrondierung der dortigen Strukturen denkbar. Ansonsten konzentrieren sich die Potenziale eher auf kleinflächige Büroentwicklungen oder Kernsanierungen. Das Westend war in der Vergangenheit einer der Schwerpunkte der Umnutzungsaktivitäten in Frankfurt. Zahlreiche Umnutzungen von Büro zu Wohnen sind in den letzten Jahren zu beobachten gewesen. Dieser Trend hielt bis 2019 an. Ein Handlungsbedarf besteht aus gutachterlicher Sicht nicht.

>> Innenstadt

Die Innenstadt ist durch eine hohe Heterogenität gekennzeichnet. So ist das Nordend stark durch Wohnen geprägt, Büronutzung kommt hier nur punktuell eine erhöhte Bedeutung zu, während der zentrale Bereich der Innenstadt einen attraktiven Standort für Büronutzer darstellt. Insbesondere die Nähe zum Bankenviertel, die gute ÖPNV-Anbindung sowie die gute Versorgungsinfrastruktur beeinflussen dies. Der Fokus wird auch zukünftig weiter auf den zentralen Bereichen der Innenstadt wie der Stephanstraße, Bleichstraße oder dem Eschenheimer Tor liegen. An den (übrigen) Hauptverkehrsstraßen wird Potenzial für (kleinere) Bürogebäude und Praxen und ähnliches gesehen. Die Maßstäblichkeit ist hierbei zu berücksichtigen. Insbesondere die dortige hohe Verkehrsbelastung mit entsprechend negativen Auswirkungen auf eine Wohnnutzung macht diese Lagen für eine Büronutzung attraktiv.

>> Europaviertel

Es besteht kein Handlungsbedarf, das Gebiet befindet sich zu Teilen noch in Entwicklung, alle wesentlichen bauplanungsrechtlichen Entscheidungen sind getroffen.

>> Bahnhofsviertel

Das Bahnhofsviertel setzt sich aus sehr unterschiedlich geprägten Teilen zusammen. Mehrere Bereiche sind – zumindest städtebaulich – als sehr stabil einzuschätzen. Dies gilt vor allem für den neu entwickelten Westhafen und auch für das eigentliche Bahnhofsviertel, trotz bestehender Gentrifizierungstendenzen.

Östlich der Baseler Straße finden sich zwischen Gutleutstraße und Main sehr heterogene städtebauliche Strukturen. Aus gutachterlicher Sicht wird angeraten, die bestehenden Möglichkeiten einer Neuordnung und der hiermit verbundenen Verdichtungspotenziale zu prüfen. Ein aktueller Handlungsbedarf aus gesamtstädtischer Sicht besteht nicht, der Bereich könnte jedoch für Entwicklungen nach 2030 interessant werden.

>> Bockenheim

Bockenheim hat mit dem Umzug der Universität ins benachbarte Westend für forschungs- und universitätsnahe Nutzungen an Bedeutung verloren. Als klassischer Bürostandort wird Bockenheim nicht wahrgenommen, obwohl punktuell eine hohe Dichte zu finden ist. Projekte werden meist durch Abrisse älterer gewerblicher Strukturen erschlossen, wie z. B. das ehemalige Gelände um den ehemaligen AfE-Turm, dass zukünftig durch einen Nutzungsmix aus Wohnen, Büro und Hotel geprägt sein wird. Bockenheim ist bereits städtebaulich entwickelt, weitere Entwicklungen in Richtung Büro sind nur noch punktuell, z. B. entlang der Senckenberganlage möglich. Im Bereich der Hamburger Allee ist dagegen nur noch wenig Spielraum übrig.

City-Rand**>> Ostend**

Das Ostend erlebt eine dynamische Entwicklung und damit auch eine wachsende Bedeutung für die Büroentwicklung der Gesamtstadt. Die Entwicklung beruht im Wesentlichen auf der Überformung ehemals gewerblich/industrieller Strukturen, insbesondere entlang der Hanauer Landstraße. Ein wesentlicher Impulsgeber ist die Ansiedlung der EZB auf dem Areal des ehemaligen Großmarkts.

Aus den gewerblich / industriell geprägten Umfeld resultieren zumindest in Einzelfällen Nutzungskonflikte im Hinblick auf parallele Entwicklungen im Sektor Gewerbe. Dieses Umfeld schränkt faktisch auch die Entwicklung von Wohnnutzungen und damit von urbanen Mischstrukturen ein.

Im Hinblick auf langfristige Entwicklungen sollten jedoch Monostrukturen vermieden werden. Entwicklungspotenzial besteht hier neben der vorderen Hanauer Landstraße besonders im Bereich um den Ostbahnhof als Mischgebiet sowie um die Lindleystraße. Bereits in der

Entwicklung befindet sich aktuell das Hafenparkquartier, größtenteils abgeschlossen sind die Entwicklungen an der Ferdinand-Happ-Straße.

Da sich die Potenziale in der Innenstadt reduzieren, steht zu erwarten, dass das Gebiet auch für den Zeitraum nach 2030 von erheblicher Bedeutung sein wird.

>> Sachsenhausen

Die Bürolage Sachsenhausen weist eine sehr stabile städtebauliche Situation auf. Die Dynamik ist gering, Flächenpotenziale sind kaum vorhanden, in Einzelfällen mögen Verdichtungspotenziale bestehen.

Der Standort zeichnet sich primär als ein citynahes, attraktives Wohngebiet mit einer geringen Büroaffinität aus. Die Entwicklungspotenziale sind gering, ein Handlungsbedarf besteht aus gutachterlicher Sicht nicht.

>> City-West

Es besteht kein Handlungsbedarf, das Gebiet befindet sich zu geringen Teilen noch in der Entwicklung, alle wesentlichen bauplanungsrechtlichen Entscheidungen sind getroffen. Im Hinblick auf die Attraktivität des Standorts sollten jedoch urbane Qualitäten gestärkt werden.

Bürozentren

>> Mertonviertel

Das Mertonviertel wurde in den 1980er / 1990er Jahren als gemischtes Quartier entwickelt, wobei die Mischung bei diesem in der nördlichen Peripherie gelegenen Standorts sehr grobkörnig ausfällt. Nördlich der zentralen Achse Lurgiallee finden sich ausschließlich Büronutzungen, südlich dieser Achse gemischte Strukturen, v. a. jedoch Wohnen. Städtebaulich wird der Standort durch sehr großmaßstäbliche Gebäude mit durchgrünzten Zwischenräumen geprägt. Ebenerdige Stellplatzanlagen und das Fehlen einer urbanen Infrastruktur verstärken den suburbanen Charakter.

Es sollte geprüft werden, inwieweit eine Nachverdichtung durch Wohnen und damit eine stärkere Durchmischung und ein Brückenschlag zum Riedberg möglich ist. Zumindest Teile des Standorts müssten in diesem Zusammenhang voraussichtlich neu geordnet werden. Auch wenn das Gebiet einen hohen Leerstand aufweist, sollte ein Rückbau von Büroflächen nur begrenzt verfolgt.

>> Niederrad / Lyoner Viertel

Im Zuge der Umstrukturierung von der Bürostadt Niederrad zu einem durchmischten Quartier mit einer deutlich verbesserten Versorgungsinfrastruktur konnte die Attraktivität auch als Bürostandort deutlich erhöht werden. Nicht zuletzt aufgrund des Rückbaus von Büroflächen ist der Leerstand deutlich gesunken und hat ein moderates Maß erreicht.

Durch Neuordnungen und Verdichtungen bestehen Flächenpotenziale, die voraussichtlich über das Jahr 2030 hinausreichen und für die langfristige Flächenvorsorge aus gesamtstädtischer Sicht von Bedeutung sind.

>> Flughafen

Das Gebiet befindet sich noch in der Entwicklung und weist erhebliche Potenziale auf. Die wesentlichen Entscheidungen sind getroffen und befinden sich in der Umsetzung bzw. sind abgeschlossen, so z. B. die Anbindung von Gateway Gardens an die S-Bahn. Derzeit besteht kein Handlungsbedarf.

Peripherie

In der Peripherie, also in allen Bereichen der Stadt, die nicht zu den Bürolagen City, City-Rand und Bürozentren gezählt werden, sind punktuell Entwicklungspotenziale vorhanden, so beispielsweise in Sossenheim. In vielen Bereichen ist oftmals eine starke Nutzungskonkurrenz mit Wohnen vorhanden. Da die Peripherie im Wettbewerb zu vergleichbaren Standorten im Umland steht, insbesondere zu den gut erschlossenen Gewerbegebieten wie Eschborn-Süd und Offenbach-Kaiserlei, sollte bei Neuentwicklungen der Fokus u. a. auf eine gute ÖPNV-Anbindung, eine entsprechende Maßstäblichkeit und Drittverwendungsfähigkeit liegen.

Exkurs

Covid-19 Pandemie und ihre Auswirkungen

Covid-19-Pandemie und ihre Auswirkungen

>> Konjunktureller Ausblick

Im März 2020 begann für die deutsche und internationale Volkswirtschaft infolge der Covid-19-Pandemie und eines gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Lockdowns ein massiver Abschwung. Erstmals wurden wichtige öffentliche Einrichtungen geschlossen und das öffentliche Leben signifikant eingeschränkt – ein bis dahin unvorstellbares Szenario in Deutschland. Erinnerungen an die Finanzkrise 2008/09 mit dem Kollaps von Lehman Brothers und das Platzen der US-Immobilienblase und seinen gravierenden Auswirkungen auch auf Europa und Deutschland wurden wach.

Bereits drei Monate später hat die Rezession Deutschland und die Welt fest im Griff. Als Exportnation ist Deutschland trotz umfangreicher staatlicher Hilfsmaßnahmen für Wirtschaft und Bürger wie Kurzarbeit und Steuersenkungen sowie Unterstützung der Notenbanken von der weltweiten Pandemie in besonderem Maße betroffen. Auch die Lockerungen der letzten Wochen und erste vorsichtig optimistische Einschätzungen von Unternehmen führen bei weitem noch zu keiner Erholung auf Vorkrisenniveau. So wird gemäß hauseigener Konjunkturprognose (Stand Frühjahr 2020) für 2020 ein Rückgang der Wirtschaftsleistung um 5,8 % deutschlandweit erwartet. Für 2021 wird mit einer verhaltenen Erholung gerechnet und ein Wirtschaftswachstum von 3,8 % erwartet. Das Niveau des realen BIP vor der Krise wird erst Ende 2021 bzw. Anfang 2022 erreicht werden.



Massiver
Abschwung für
die deutsche
und internationale
Wirtschaft
in Folge der
Covid-19-
Pandemie

Eckwerte der nationalen Prognose

2015 bis 2024 (Prognose ab 2020)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bruttoinlandsprodukt, Veränderung zum Vorjahr	1,7 %	2,2 %	2,5 %	1,5 %	0,6 %	-5,8 %	3,8 %	3,3 %	1,4 %	1,2 %
Erwerbstätige Inland (Mio.)	43,12	43,66	44,25	44,85	45,25	44,90	45,16	45,39	45,52	45,57
Erwerbstätige Inland, Veränderung zum Vorjahr	0,9 %	1,2 %	1,4 %	1,4 %	0,9 %	-0,8 %	0,6 %	0,5 %	0,3 %	0,1 %
Arbeitslose (Mio.) (nationale Abgrenzung)	2,80	2,69	2,53	2,34	2,27	2,56	2,46	2,34	2,32	2,30
Arbeitslosenquote, (nationale Abgrenzung, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)	6,4 %	6,1 %	5,7 %	5,2 %	5,0 %	5,6 %	5,4 %	5,2 %	5,1 %	5,0 %
Verbraucherpreise (VPI), Veränderung zum Vorjahr	0,5 %	0,5 %	1,5 %	1,8 %	1,4 %	1,0 %	1,5 %	1,7 %	1,9 %	2,0 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit * Prognose 2020 - 2024 bulwiengesa AG (Berechnungsstand April 2020)

Die Auswirkungen auf den deutschen Arbeitsmarkt differieren stark nach Branche und Beschäftigungsverhältnis. So sind insbesondere die Gastronomie sowie der Bereich Tourismus, Hotellerie und Veranstaltungs-/Eventmanagement neben den geringfügig Beschäftigten stark negativ betroffen. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das vom Shutdown betroffene Arbeitsvolumen teils über den Abbau von Beschäftigung (d. h. durch ausbleibende Einstellungen, Auslaufen von befristeten Verträgen, aber auch Entlassungen), teils über verschiedene Maßnahmen zur Reduktion der durchschnittlichen Arbeitszeit der verbliebenen Arbeitnehmer wie Kurzarbeit oder den Abbau von Guthaben auf Gleitzeitkonten aufgefangen wird. Welcher dieser beiden Kanäle stärker genutzt werden wird, bleibt angesichts fehlender historischer Erfahrungen mit Wirtschaftskrisen infolge einer Pandemie abzuwarten. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass Unternehmen – ähnlich wie während der Finanzkrise 2008/09 – versuchen werden ihre Beschäftigten weitestgehend zu halten.

Eckwerte der nationalen Arbeitsmarktbilanz

2015 bis 2024 (Prognose ab 2020)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Erwerbstätige Inländer (Mio.)	43,04	43,55	44,13	44,71	45,10	44,75	45,01	45,24	45,36	45,41
Selbstständige (Mio.)	4,41	4,34	4,27	4,22	4,15	4,00	3,98	3,98	3,98	3,97
Arbeitnehmer (Mio.)	38,72	39,31	39,98	40,63	41,10	40,90	41,18	41,42	41,54	41,59
darunter:										
SVP Beschäftigte (Mio.) (zum 30.06.)	30,77	31,44	32,17	32,87	33,41	33,51	33,74	33,96	34,07	34,12
Ausschließlich geringfügig Beschäftigte (Mio.)	4,85	4,80	4,74	4,67	4,57	4,35	4,38	4,39	4,38	4,38

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesagentur für Arbeit * Prognose 2020 - 2024 bulwiengesa AG (Berechnungsstand April 2020)



Auswirkungen
auf den deut-
schen Arbeits-
markt differie-
ren stark nach
Branche

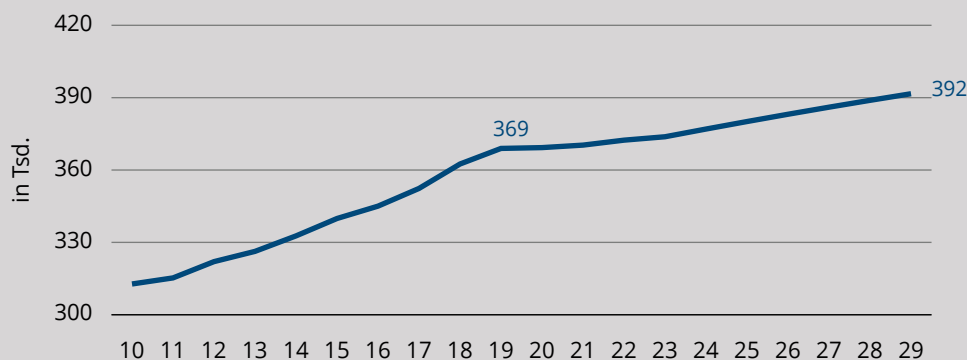
Die Unsicherheit über den Fortgang der Pandemie und (dem Erfolg) der Eindämmungsmaßnahmen ist weiterhin immens. Einschätzungen zur Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt können daher nur unter Annahmen getroffen werden, die mit hoher Unsicherheit behaftet sind. Entscheidend ist daher nicht nur die Dauer der ersten Phase der Eindämmungsmaßnahmen, sondern auch deren weiterer Verlauf. Für die in diesem Kapitel vorliegende Prognose wird die Grundannahme getroffen, dass die Öffnung Schritt für Schritt bis zum Jahresende 2020 erfolgt. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Ausbreitung des Virus dadurch hinreichend unter Kontrolle gehalten werden kann, um eine neuerliche Shutdownphase zu vermeiden, aber Auflagen wie das Abstandsgebot fortbestehen.

>> Büroimmobilienmarkt – Erste Auswirkungen der Corona-Pandemie

Die Auswirkungen der Rezession werden sich insbesondere bei den prekär Beschäftigten und Selbstständigen zeigen. Das Gros der Bürobeschäftigten wird jedoch gemäß bulwiengesa Frühjahrsprognose 2020 auch nach der Krise weiterhin in Anstellung sein. Bereits in der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008/2009 hat sich das Instrument der Kurzarbeit als wirksames Mittel gegen Arbeitsplatzabbau insbesondere bei den Angestelltenverhältnissen erwiesen. Die noch weitgehendere Ausgestaltung der derzeitigen Regelungen wird in der jetzigen Krise zusätzlich absichernd wirken.

Prognose Bürobeschäftigtenentwicklung

Frankfurt, 2010-2029, ab 2020 Prognose



Quelle: eigene Berechnung; Datenstand: Ende 2019, Frühjahrsprognose 2020



Auswirkungen werden sich insbesondere bei den prekär Beschäftigten und Selbstständigen zeigen

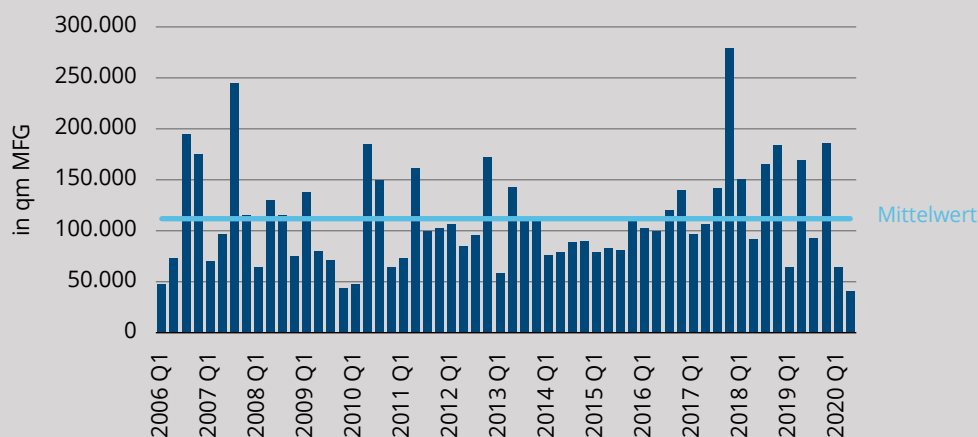
So wird gegenüber der Herbstprognose 2019 sowie der Szenarioanalyse (vgl. Kapitel 1.2) im 10-Jahres-Vergleich keine wesentlich negativere Entwicklung erwartet. Die Bürobeschäftigtenzahl für das Jahr 2029 fällt gemäß aktueller Frühjahrsprognose mit rd. 392.000 Personen lediglich um rd. 1.800 Personen bzw. 0,5 % geringer aus als noch im Herbst 2019 erwartet. Insbesondere für die Jahre 2020 und 2021 wird im Vergleich zur Herbstprognose jedoch ein deutlich abgeschwächtes Wachstum prognostiziert. In den darauffolgenden Jahren wird mit einer Erholung der Wirtschaft und damit auch erneut einem stärkeren Wachstum gerechnet.

Die Entwicklung des Frankfurter Büroimmobilienmarktes ist aufgrund der Unsicherheiten über den Fortgang der Pandemie, insbesondere im Hinblick auf eine zweite Welle der Pandemie im Winter, weiterhin schwer vorhersehbar. Nachfolgend wird auf die Büromarktkennziffern aus dem zweiten Quartal eingegangen sowie ein Ausblick auf die kommenden fünf Jahre bis 2024 gegeben.

Das zweite Quartal 2020 ist deutlich von Verunsicherungen geprägt, was sich nicht zuletzt im geringen Flächenumsatz widerspiegelt. So summiert sich der Flächenumsatz auf rd. 40.500 qm MFG und ist damit deutlich eingebrochen. Großanmietungen blieben gänzlich aus. Lediglich in der Finanzkrise 2009 bewegte sich der Umsatz auf ähnlich niedrigem Niveau. Verglichen mit dem Durchschnittswert auf Quartalsebene sowohl der letzten zehn als auch der letzten 15 Jahre fällt der Flächenumsatz in Q2 2020 um knapp zwei Drittel niedriger aus. Trotz möglicher Erholungseffekte zum Jahresende wird auch für das Gesamtjahr 2020 ein stark unterdurchschnittliches Umsatzergebnis erwartet. Dennoch wird sich die Nachfrage – basierend auf dem erwarteten Bürobeschäftigtenwachstum – mittelfristig wieder stabilisieren. Der Zeitpunkt hängt dabei sehr vom weiteren Pandemieverlauf ab.

Büroflächenumsatz

Frankfurt, 2006-2020, in Quartalen



Quelle: bulwiengesa, Stand Q2 2020



Neben der Zahl der Bürobeschäftigten ist jedoch auch der Flächenverbrauch pro Kopf für die zukünftige Nachfrage relevant. Hier zeichnen sich vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie zwei diametral verlaufende Entwicklungen ab: Einerseits wird die Relevanz von Home-Office Regelungen in der Arbeitsorganisation zunehmen, was sich grundsätzlich komprimierend auf den Verbrauch auswirkt. Andererseits werden neue Arbeitsplatzkonzepte mehr Abstand der Mitarbeiter zueinander vorsehen, um nicht zuletzt auch hygienische Standards zu gewährleisten. Zusätzlich wächst der Bedarf an "neuen Flächen", wie Lounges oder Ruhezeiten. Es bleibt abzuwarten, wie stark diese beschriebenen Entwicklungen auf den Flächenbedarf wirken und ob sie sich letztendlich nivellieren werden.

Hinsichtlich des Mietniveaus zeigen sich im Q2 2020 noch keine Auswirkungen. Spitzen- und Durchschnittsmiete blieben stabil bei 41,00 Euro/qm MFG bzw. 21,00 Euro/qm MFG. Auch gemäß 5-Jahres-Prognose wird eine weitestgehend stabile Entwicklung mit einer Spitzenmiete Ende 2024 von rd. 41,40 Euro/qm MFG erwartet. Lediglich für Ende 2020 wird ein leichter Rückgang auf 40,90 Euro/qm MFG prognostiziert.

Ende Q2 2020 summiert sich das Leerstandsvolumen auf rd. 662.000 qm MFG. Gegenüber dem Vorquartal blieb der Leerstand damit nahezu unverändert. Bis zum Jahresende wird jedoch von einem Anstieg auf rd. 748.000 qm MFG ausgegangen. Neben einer abgeschwächten Nachfrage wird insbesondere ein hohes Volumen an Neubaufertigstellungen hierzu beitragen. Ein weiterer Leerstandsanstieg bis zum Ende des Prognosezeitraums in fünf Jahren wird nicht erwartet. Einerseits zeigen sich hier die Auswirkungen der Krise auf den Projektentwicklungsbereich (insbesondere Bauvorhaben mit ungesicherter Finanzierung und geringen Vorvermietungsquoten dürften zurückgestellt werden), was zu einem geringeren Angebot an neuen Flächen führen wird. Andererseits wird wie beschrieben kein anhaltender Einbruch der Nachfrage erwartet, wodurch die Flächenabsorption auch zukünftig auf einem robusten Niveau liegen dürfte.

Verunsicherungen am Büromarkt spiegeln sich besonders am Flächenumsatz wider

Glossar

Glossar

>> Allgemeines

Klassifikation der Standorte:

Die 125 RIWIS-Standorte wurden von der bulwiengesa AG nach funktionaler Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt in vier Klassen unterteilt.

A-Städte

Wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.

Bsp: Büroflächenbestand (BGF) über 7 Mio. qm, Umsätze im langjährigen Mittel über 150.000 qm.

B-Städte

Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung.

Bsp: Büroflächenbestand zwischen 2 und 5 Mio. qm, Umsätze i. d. R. über 35.000 qm.

C-Städte

Wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit wichtiger Ausstrahlung auf die umgebende Region.

D-Städte

Kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und Umsatz.

>> Bürosegment

Flächenbestand

Als Büroflächenbestand gilt die Gesamtfläche der fertiggestellten Büroflächen zuzüglich der in Bau befindlichen Büroflächen, die innerhalb der nächsten drei Monate bezugsfähig sein können. Der Flächenbestand wird in Form der Nettonutzfläche (MFG nach gif) als Netto-Flächenbestand dargestellt. Nachrichtlich wird gelegentlich auch die Brutto-Grundfläche (BGF) als Brutto-Flächenbestand erwähnt.

Flächenneuzugang

Als Büroflächenneuzugang werden jene Büroflächen verstanden, die im Neubau (inkl. Erweiterungen und Umnutzungen) fertiggestellt wurden. Kernsanierungen oder Modernisierungen werden dabei nicht berücksichtigt.

Flächenumsatz

Der Flächenumsatz ist als Jahressumme definiert. Er beschreibt hauptsächlich durch Vermietung umgesetzte Büroflächen, beinhaltet jedoch auch Eigennutzer-orientierte Projektentwicklungen. Zeitpunkt des Flächenumsatzes ist der Abschluss des Vertrages bei Vermietungen und der Baubeginn bei Eigennutzungen.

Flexible Workspaces

Unter dem im alltäglichen Sprachgebrauch oftmals verwendeten Begriff "Co-Working" werden mittlerweile die drei Bürokonzepte Co-Working Space, Businesscenter und Hybridmodell verstanden, welche sich zwar alle u. a. durch ihre hohe Flexibilität auszeichnen, teilweise aber auch stark unterscheiden. Dies macht eine Definition und Abgrenzung der einzelnen Begrifflichkeiten bzw. Konzepte notwendig. In der vorliegenden Studie werden die drei Büroformen unter dem Sammelbegriff Flexible Workspaces zusammengefasst.

Leerstand

Leerstand ist die Summe aller Büroflächen, die zum Erhebungszeitpunkt zur Vermietung, zur Untervermietung oder zum Verkauf (zum Zwecke der Weiternutzung) zur Verfügung stehen und innerhalb von drei Monaten bezugsfähig sein können. Flächen, die zum Erhebungszeitpunkt ungenutzt sind, aber nicht zur Vermietung/zum Verkauf angeboten werden (i. d. R. Flächen in Gebäuden, die für eine Sanierung oder Abriss vorgesehen sind), werden aus dem Bestand ausgebucht und zählen daher nicht zum Leerstand.

Fluktuationsreserve

Um die Funktionsfähigkeit des Marktes gewährleisten zu können, benötigt es eine Fluktuationsreserve, damit sich der Büromarkt schnell an konjunkturelle Veränderungen anpassen kann. Als allgemein anerkannte und im Markt akzeptierte Quote werden 2-3 % angesetzt.

Struktureller Leerstand

Unter strukturellem Leerstand werden Büroflächen verstanden, die schon längere Zeit leerstehen aber als unvermietbar gelten. Diese Flächen entsprechen nicht den aktuellen Marktbedürfnissen, beispielsweise aufgrund ihrer Ausstattungsmerkmale (niedrige Deckenhöhe, altmodische Technik, etc.) oder ihrer Lagedefizite und finden daher keine Abnehmer. Da diese Flächen aber weiterhin dem Markt zur Verfügung stehen, zählen sie zum Leerstand dazu.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote gibt das Verhältnis des Leerstandes zum Flächenbestand an.

MFG - Mietfläche für gewerbliche Räume

Die von der gif erstellten Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG) werden häufig zur Bestimmung der Mietflächen herangezogen. Die Mietfläche ergibt sich in der Regel aus den Maßen zwischen den ortsgebundenen Wänden in Fußbodenhöhe, wobei Fußleisten oder Schrammborde unberücksichtigt bleiben. Örtliche An- oder Einbauten wie beispielsweise Heizkörper werden nicht in die Ermittlung der Mietfläche einbezogen. Nichttragende, also ortsungebundene Wände werden übermessen. Keine Mietflächen sind zum Beispiel Treppenläufe, Aufzüge oder Installationsschächte, die der vertikalen Erschließung des Gebäudes dienen.

Mieten

Die Büromieten werden in Euro/qm Mietfläche (MFG nach gif) ausgewiesen und gelten für Büroflächen im marktfähigen Zustand (technisch/räumlich) mit guter Ausstattung und kleinteiliger bis mittlerer Vermietungsgröße. Die angegebenen Mieten sind Nominalwerte. Die Nominalmiete ist die im Vertrag ausgewiesene Anfangsmiete, ohne Berücksichtigung von Incentives, Nebenkosten und lokalen Steuern.

Die Ausweisung erfolgt in Spitzenmiete und Durchschnittsmiete jeweils für die drei Lagen (Teilmärkte) City, City-Rand und Peripherie sowie bei einigen Städten für die Lage Bürozentrum. In den A-Städten werden zudem teilmarktscharfe Mieten ausgewiesen. Die Spitzenmiete umfasst das – bezogen auf das jeweilige Marktgebiet – oberste Preissegment mit einem Marktanteil von 3 % – 5 % des Vermietungsumsatzes (ohne Eigennutzer) in den abgelaufenen zwölf Monaten und stellt hieraus den Median dar. Es sollten zumindest drei Vertragsabschlüsse einbezogen werden. Sie entspricht nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Zur Berechnung der Durchschnittsmiete werden die einzelnen Mietpreise aller im definierten Zeitraum neu abgeschlossenen Mietverträge mit der jeweils angemieteten Fläche gewichtet und ein Mittelwert errechnet.

Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuabschlüsse, sowohl in Neubauten als auch in marktfähigen Bestandsgebäuden.

Netto-Zugang

Als Netto-Zugang wird die Differenz zwischen Neuzugängen und Flächenabgängen (Umnutzungen, Abrisse) verstanden. So hat beispielsweise – auf Jahresebene betrachtet – ein negativer Netto-Zugang, d. h. das Flächenvolumen an Abgängen ist größer als jenes der Neuzugänge, eine negative Bestandsentwicklung zur Folge.

SVP-Beschäftigung

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVP) werden bei der Bundesagentur für Arbeit gezählt. Im Laufe der Jahre gab es immer wieder Änderungen in der Methodik der Zuordnung der Beschäftigten zu den einzelnen Wirtschaftszweigen. Die aktuell gültige Systematik WZ08 (Revision August 2014) bietet derzeit Zahlen ab 2008. Eine Rückrechnung weiter in die Vergangenheit ist von der Bundesagentur derzeit nicht erhältlich, aber lt. der Bundesagentur für Arbeit angedacht.

>> Abkürzungsverzeichnis

Übersicht der in der Studie verwendeten Abkürzungen

BA	Bauabschnitt
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BB	Bürobeschäftigte
BGF	Bruttogeschossfläche
CBD	Central Business District
DB	Deutsche Bahn
DFB	Deutscher Fußball-Bund e. V.
DL./Dienstl.	Dienstleistung
EG	Erdgeschoss
EU	Europäische Union
EZB	Europäische Zentralbank
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
FinTech	Financial Technology
GG-Areal	Gateway Gardens-Areal
HR	Human Resources
IT	Informationstechnik
KMU	Kleine u. mittelständische Unternehmen
MFG	Mietfläche nach gif
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OG	Obergeschoss
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PropTech	Property Technology
Q	Quartal
RIWIS	Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem der bulwiengesa
RTW	Regionaltangente West
Sz.	Szenario
VGF	Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main
2. WK	2. Weltkrieg

Abbildungs-, Karten- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

	Seite
1. DER FRANKFURTER BÜROIMMOBILIENMARKT	
Abb. 1.1 Zahl der Büro- und SVP-Beschäftigten.....	14
Abb. 1.2 Zahl der Bürobeschäftigten.....	15
Abb. 1.3 Büroflächenbestand.....	16
Abb. 1.4 Büroflächenbestände im Vergleich.....	16
Abb. 1.5 Büroflächenneuzugänge.....	18
Abb. 1.6 Büroflächenumsatz - A-Städte.....	18
Abb. 1.7 Büroflächenumsatz - Frankfurt Umland.....	19
Abb. 1.8 Flächenumsatz nach Branchen.....	21
Abb. 1.9 Leerstandsrate.....	22
Abb. 1.10 Spitzenmieten im Vergleich.....	22
Abb. 1.11 Durchschnittsmieten im Vergleich.....	23
Abb. 1.12 Mieten - Frankfurt Umland.....	24
Abb. 1.13 Szenarioanalyse Bürobeschäftigtenentwicklung.....	26
Abb. 1.14 Prognose Bürobeschäftigtenentwicklung.....	28
Abb. 1.15 Bürobeschäftigtenentwicklung nach Branchen.....	29
Abb. 1.16 Szenarioanalyse Büroflächenbestand.....	30
Abb. 1.17 Prognose Büroflächenbestand.....	31
Abb. 1.18 Leerstandsrate - Prognose.....	32
Abb. 1.19 Mietentwicklung - Prognose.....	33
2. DIE SONDERROLLE DER BÜROHOCHHÄUSER	
Abb. 2.1 Neubaufertigstellungen.....	42
Abb. 2.2 Neubaufertigstellungen nach Teilräumen.....	43
Abb. 2.3 Aktuelle Projekte in Bau.....	44
Abb. 2.4 In Bau befindliche Neubauprojekte nach Teilräumen.....	45
Abb. 2.5 Die Top Nutzer im Bürohochhaus.....	46
Abb. 2.6 Flächenumsatz im Hochhaus.....	47
Abb. 2.7 Prognose Hochhausfertigungen (Neubau).....	48
Abb. 2.8 Übersicht Bürohochhäuser mit erwarteter Fertigstellung 2020 bis 2029.....	49
Abb. 2.9 Szenarioanalyse aggregierter Neuzugang im Hochhaus.....	51
3. IM FOKUS: DAS NACHFRAGEVERHALTEN VON BÜRONUTZERN	
Abb. 3.1 Standortwechsel.....	58
Abb. 3.2 Standortwahl nach Bürolage.....	60
4. DER BÜROFLÄCHENBESTAND	
Abb. 4.1 Verteilung der Büroflächen auf Größenklassen.....	67
Abb. 4.2 Verteilung der Büroflächen auf Größenklassen im Städtevergleich.....	68
Abb. 4.3 Verteilung der Büroflächen auf Gebäudetypen.....	69
Abb. 4.4 Verteilung der Büroflächen auf Altersklassen.....	74
Abb. 4.5 Verteilung auf Altersklassen im Städtevergleich.....	74
Abb. 4.6 Baulicher Zustand der Büroflächen.....	79
Abb. 4.7 Verteilung des Leerstands auf Baualtersklassen.....	84
Abb. 4.8 Verteilung der Büroflächenpotenziale auf Größenklassen.....	90
Abb. 4.9 Verteilung der Büroflächenpotenziale auf Bürolagen.....	92

5. RÄUMLICHE STRUKTUREN DES BÜROFLÄCHENBESTANDS INKL. STECKBRIEFE	
Abb. 5.1 Verteilung der Büroflächenbestände auf Bürolagen.....	94
Abb. 5.2 Verteilung der Büroflächenbestände in der City-Lage.....	95
Abb. 5.3 Ausgewählte Büroflächenbestände.....	129
6. QUALITATIVE UND RÄUMLICHE NACHFRAGESTRUKTUREN	
Abb. 6.1 Bedeutung der einzelnen Unternehmenstypen für den professionellen Büro markt.....	138
Abb. 6.2 Zusammensetzung der Global Player nach Branchen.....	139
Abb. 6.3 Zusammensetzung der Business Community nach Branchen.....	140
Abb. 6.4 Zusammensetzung der New Economy nach Branchen.....	141
Abb. 6.5 Zusammensetzung der Local Dinosaurs nach Branchen.....	142
Abb. 6.6 Zusammensetzung der City Services nach Branchen.....	143
Abb. 6.7 Gegenüberstellung der erwarteten Nachfrage und der Potenziale in den einzelnen Büroteilräumen.....	150
7. TRENDS UND UNWÄGBARKEITEN	
Abb. 7.1 Flexible Workspaces - Die Bürokonzepte im Überblick.....	156
Abb. 7.2 Anteil Flächenumsatz Flexible Workspaces am Gesamtumsatz.....	158
Abb. 7.3 Flächenumsatz von Flexible Workspaces nach Teilräumen.....	159
Abb. 7.4 Abgänge von Büroflächen und Leerstandsrate.....	161
Abb. 7.5 Umnutzungen von Büro zu.....	162
Abb. 7.6 Umgenuzte Flächen nach Teilräumen.....	163
COVID-19-PANDEMIE UND IHRE AUSWIRKUNGEN	
Prognose Bürobeschäftigtenentwicklung.....	180
Büroflächenumsatz.....	181

Kartenverzeichnis

	Seite
1. DER FRANKFURTER BÜROIMMOBILIENMARKT	
2. DIE SONDERROLLE DER BÜROHOCHHÄUSER	
Kar. 2.1 Übersicht Bürohochhäuser mit einer erwarteten Fertigstellung 2020 bis 2029.....	50
3. IM FOKUS: DAS NACHFRAGEVERHALTEN VON BÜRONUTZERN	
Kar. 3.1 Bürolagen.....	57
Kar. 3.2 Wanderungsschwerpunkte innerhalb der Frankfurter City-Lagen.....	59
4. DER BÜROFLÄCHENBESTAND	
Kar. 4.1 Büroflächenbestand – Gesamtstadt.....	64
Kar. 4.2 Büroflächenbestand – Innenstadt.....	65
Kar. 4.3 Gebäudehöhen – Gesamtstadt.....	71
Kar. 4.4 Gebäudehöhen – Innenstadt.....	72
Kar. 4.5 Vor 1980 errichtete Gebäude – Gesamtstadt.....	75
Kar. 4.6 Seit 1980 errichtete Gebäude – Gesamtstadt.....	76
Kar. 4.7 Vor 1980 errichtete Gebäude – Innenstadt.....	77
Kar. 4.8 Seit 1980 errichtete Gebäude – Innenstadt.....	78
Kar. 4.9 Leerstände – Gesamtstadt.....	82
Kar. 4.10 Verteilung der Büroflächenpotenziale auf Bürolagen.....	92
5. RÄUMLICHE STRUKTUREN DES BÜROFLÄCHENBESTANDS INKL. STECKBRIEFE	
Kar. 5.1 Büroteilraum Bankenviertel.....	97
Kar. 5.2 Büroteilraum Westend.....	99
Kar. 5.3 Büroteilraum Bahnhofsviertel/Messe.....	101
Kar. 5.4 Büroteilraum Europaviertel.....	103
Kar. 5.5 Büroteilraum Bockenheim.....	105
Kar. 5.6 Büroteilraum Innenstadt.....	107
Kar. 5.7 Büroteilraum City-West.....	110
Kar. 5.8 Büroteilraum Ostend.....	112
Kar. 5.9 Büroteilraum Sachsenhausen.....	114
Kar. 5.10 Büroteilraum Mertonviertel.....	117
Kar. 5.11 Büroteilraum Flughafen.....	119
Kar. 5.12 Büroteilraum Niederrad.....	121
Kar. 5.13 Büromärkte im Frankfurter Umland.....	130

Tabellenverzeichnis

	Seite
EINFÜHRUNG UND METHODIK	
Tab. 0.1 Die fünf Unternehmenstypen.....	10
Tab. 0.2 Die vier Bürolagen.....	11
1. DER FRANKFURTER BÜROIMMOBILIENMARKT	
Tab. 1.1 Größte Abschlüsse der letzten zehn Jahre in Frankfurt.....	20
Tab. 1.2 Key-Facts Büromarkt.....	24
Tab. 1.3 Experteninterviews.....	34
2. DIE SONDERROLLE DER BÜROHOCHHÄUSER	
Tab. 2.1 Bestand Hochhäuser.....	41
Tab. 2.2 Die zehn höchsten Bürohochhäuser im Neubau in Frankfurt mit Fertigstel- lungsjahr 2010-2019.....	42
Tab. 2.3 Aktuell in Bau befindliche Hochhäuser im Neubau.....	44
Tab. 2.4 Ausgewählte Vorvermietungen im Hochhaus.....	47
3. IM FOKUS: DAS NACHFRAGEVERHALTEN VON BÜRONUTZERN	
Tab. 3.1 Präferierte Standortwahl nach Branchen.....	55
4. DER BÜROFLÄCHENBESTAND	
Tab. 4.1 Übersicht über die Büroflächenbestände im Stadtgebiet Frankfurt.....	63
Tab. 4.2 Verteilung der Flächenbestände auf Bürolagen.....	66
Tab. 4.3 Verteilung der Büroflächen auf Größenklassen.....	67
Tab. 4.4 Verteilung der Büroflächen auf Gebäudetypen.....	69
Tab. 4.5 Verteilung der Büroflächen auf Gebäudetypen und -höhen.....	70
Tab. 4.6 Verteilung der Büroflächen auf Altersklassen.....	73
Tab. 4.7 Baulicher Zustand der Büroflächen.....	79
Tab. 4.8 Übersicht über die Verteilung des Leerstands.....	80
Tab. 4.9 Verteilung der Leerstände auf Bürolagen.....	81
Tab. 4.10 Verteilung des Leerstands auf Baualtersklassen.....	83
Tab. 4.11 Verteilung der Leerstände auf Gebäudetypen- und höhen.....	85
Tab. 4.12 Verteilung der in Bau befindlichen Büroflächen auf Größenklassen.....	88
Tab. 4.13 Verteilung der in Bau befindlichen Büroflächen auf Bürolagen.....	88
Tab. 4.14 Verteilung der Büroflächenpotenziale auf Größenklassen.....	90
Tab. 4.15 Verteilung der Büroflächenpotenziale auf Bürolagen.....	91
5. RÄUMLICHE STRUKTUREN DES BÜROFLÄCHENBESTANDS INKL. STECKBRIEFE	
Tab. 5.1 Verteilung der Flächenbestände und Leerstände auf Bürolagen.....	94
Tab. 5.2 Der Büroteilraum Bankenviertel im Überblick.....	97
Tab. 5.3 Key Facts Büroteilraum Bankenviertel.....	97
Tab. 5.4 Der Büroteilraum Westend im Überblick.....	99
Tab. 5.5 Key Facts Büroteilraum Westend.....	99
Tab. 5.6 Der Büroteilraum Bahnhofsviertel im Überblick.....	101
Tab. 5.7 Key Facts Büroteilraum Bahnhofsviertel.....	101
Tab. 5.8 Der Büroteilraum Europaviertel/Messe im Überblick.....	103
Tab. 5.9 Key Facts Büroteilraum Europaviertel/Messe.....	103

Tab. 5.10 Der Büroteilraum Bockenheim im Überblick.....	105
Tab. 5.11 Key Facts Büroteilraum Bockenheim.....	105
Tab. 5.12 Der Büroteilraum Innenstadt im Überblick.....	107
Tab. 5.13 Key Facts Büroteilraum Innenstadt.....	107
Tab. 5.14 Der Büroteilraum City-West im Überblick.....	110
Tab. 5.15 Key Facts Büroteilraum City-West.....	110
Tab. 5.16 Der Büroteilraum Ostend im Überblick.....	112
Tab. 5.17 Key Facts Büroteilraum Ostend.....	112
Tab. 5.18 Der Büroteilraum Sachsenhausen im Überblick.....	114
Tab. 5.19 Key Facts Büroteilraum Sachsenhausen.....	114
Tab. 5.20 Der Büroteilraum Mertonviertel im Überblick.....	117
Tab. 5.21 Key Facts Büroteilraum Mertonviertel.....	117
Tab. 5.22 Der Büroteilraum Flughafen im Überblick.....	119
Tab. 5.23 Key Facts Büroteilraum Flughafen.....	119
Tab. 5.24 Der Büroteilraum Niederrad im Überblick.....	121
Tab. 5.25 Key Facts Büroteilraum Niederrad.....	121
Tab. 5.26 Key Facts Bürolage Peripherie.....	123
Tab. 5.27 Verteilung der Bürobeschäftigten auf Bürolagen.....	124
Tab. 5.28 Standorteigenschaften der Büroteilräume im Überblick.....	125
Tab. 5.29 Marktkennziffern der Bürolagen/-teiräume im Überblick.....	127
Tab. 5.30 Key Facts Büromarkt Bad Homburg.....	131
Tab. 5.31 Key Facts Büromarkt Eschborn.....	132
Tab. 5.32 Key Facts Büromarkt Neu-Isenburg.....	133
Tab. 5.33 Key Facts Büromarkt Offenbach.....	134

6. QUALITATIVE UND RÄUMLICHE NACHFRAGESTRUKTUREN

Tab. 6.1 Definition Unternehmenstypen für den Büromarkt.....	136
Tab. 6.2 Verteilung der Bürobeschäftigten nach Unternehmenstypen	137
Tab. 6.3 Größten Neuvermietungen der Global Player der letzten fünf Jahre in Frank- furt.....	139
Tab. 6.4 Größten Neuvermietungen der Business Community der letzten fünf Jahre in Frankfurt.....	140
Tab. 6.5 Ausgewählte Neuvermietungen der New Economy der letzten fünf Jahre in Frankfurt.....	141
Tab. 6.6 Die größten Neuvermietungen der Local Dinosaurs der letzten fünf Jahre in Frankfurt.....	142
Tab. 6.7 Wesentliche Eckwerte des prognostizierten Büroflächenbedarfs bis 2029.....	146
Tab. 6.8 Erwartete Flächennachfrage nach Unternehmenstypen bis 2029.....	147
Tab. 6.9 Erwartete Standortpräferenzen der Unternehmen.....	148
Tab. 6.10 Erwartete räumliche Verteilung der Nachfrage bis 2029.....	149
Tab. 6.11 Gegenüberstellung der erwarteten Nachfrage und der Potenziale in den ein- zelnen Bürolagen.....	151

7. TRENDS UND UNWÄGBARKEITEN

Tab. 7.1 Die größten Vermietungen von Flexible Workspaces der letzten 10 Jahre in Frankfurt.....	158
Tab. 7.2 Beispielhafte Mietangebote von Flexible Workspaces in Frankfurt.....	160
Tab. 7.3 Kurzüberblick alternativer Finanzplätze innerhalb der EU 27 (Auswahl).....	164
Tab. 7.4 Auswahl an Brexit-initiierten Anmietungen in Frankfurt.....	166

COVID-19-PANDEMIE UND IHRE AUSWIRKUNGEN

Eckwerte der nationalen Prognose.....	178
Eckwerte der nationalen Arbeitsmarktbilanz.....	179

GLOSSAR

Übersicht der in der Studie verwendeten Abkürzungen.....	186
--	-----

Quellen

Quellen

>> Studien und Analysen

- "Finanzplatz Frankfurt – Mehr als Brexit", HeLaBa, Oktober 2019
- "Flexible Workspace Report", Art Invest, März 2019
- Analyse des Bankenverbandes zu Standortverlagerungen von Finanzinstituten infolge der Austrittserklärung des Vereinten Königreichs, März 2018

Anlagen

Leitfragen Experteninterview

1. Wie schätzen Sie den Status quo und die zukünftige Entwicklung des Frankfurter Büromarktes ein (Bautätigkeit, Nachfrage etc.)? Räumliche Schwerpunkte?
2. Was sind die aktuellen Hot Spots der Büroflächennachfrage? Sind dies auch die Zukünftigen?
3. Welche Auswirkungen hat die zunehmende Digitalisierung auf die Büroflächennachfrage?
4. Wie stufen Sie das Thema Co-Working ein?
5. Wie beeinflussen neue Nachfragegruppen wie zum Beispiel Co-Working-Anbieter den Frankfurter Büromarkt? Wird es weitere neue Nutzergruppen geben?
6. Welche Erfolgs- und Risikofaktoren sehen Sie bei der Projektentwicklung von Bürohochhäusern?
7. Wie sehen die Anforderungen moderner Büronutzer an ihre Flächen aus?
8. Welche zukünftigen Entwicklungstrends sehen Sie hinsichtlich des Baus von Bürohochhäusern?
9. Sind Hybrid-Türme die Zukunft?
10. Welche regionalen Entwicklungstrends sehen Sie in den kommenden Jahren?
11. Welche Bedeutung hat das Umland für den Frankfurter Büromarkt aktuell und zukünftig? In welchem Verhältnis stehen diese beiden Märkte zueinander?
12. Was unterscheidet den Frankfurter Büromarkt von den übrigen Top-6-Märkten?
13. Glauben Sie, dass der Brexit, wenn er denn kommt, einen Einfluss auf den Frankfurter (bzw. RheinMain) Büromarkt haben wird und wenn ja welchen?
14. Glauben Sie, dass der Frankfurter Büromarkt seine europäische Wettbewerbsfähigkeit behalten/steigern/verringern wird?

Zusammenfassung der Experteninterviews

Zusammenfassung Experteninterviews zum Thema Büromarkt Frankfurt*

* Gegensätzliche Aussagen sind in kursiv dargestellt

Kategorie	Experten
1. Räumliche Entwicklung Büromarkt Frankfurt	
1.1 Status quo (Nachfrage/Bautätigkeit)	Projektentwickler • „Büromarkt boomt“ • Gute Nachfrageentwicklung • Sinkende Leerstandsrate • Dynamischer Markt • Abschwächende Konjunktur macht sich im Flächengesuch bemerkbar • Großgesuche werden weniger • Unternehmen investieren in Qualität • Objekte mit kleinteiliger Struktur erfahren gute Nachfrage • Die Suche nach großen Ankermietern wird immer schwieriger Investoren • Frankfurt zählt derzeit zu den Gewinnern: „gerade eine ganz wunderbare Zeit“ • Sinkende Leerstandsrate • Steigende Nachfrage in zentralen Lagen (CBD), hier jedoch monostrukturelle Prägung durch den Finanz-/Bankensektor • Im CBD eher Neubau als Nachvermietung • Derzeit gestreute Nachfrage durch Branchenvielfalt • Rückläufige Nachfrage im Bankensektor (Gegenbewegung durch leichten Einfluss vom Brexit) Sonstige • Aktuell eine große Nachfrage im Segment bis 20 Euro/qm (KMU) • Allgemein hohe Nachfrage nach Büroflächen, aber das entsprechende Angebot ist nicht gegeben
1.2 Zukünftige Entwicklung (Nachfrage/Bautätigkeit)	Projektentwickler • <i>Weiterhin positive wirtschaftliche Entwicklungen beeinflussen Nachfrage positiv</i> • <i>Konjunktur und damit verbundene Nachfrage nicht absehbar, aber maßgeblich für zukünftige Entwicklungen</i> • Fraglich, ob sich Angebot und Nachfrage zukünftig die Waage halten • Keine neuen Projekte zu erwarten, da Grundstücke fehlen: „Es ist nicht mehr viel im Markt, was kommen kann“ • Außer im Bankensektor kein großer Flächenzuwachs zu erwarten • Leerstände bleiben gering, Spitzenmieten bleiben stabil • Höhere Dynamik in der Kernstadt als in den Randlagen zu erwarten Investoren • Zukünftig Angebotsverknappung durch sinkende Fertigstellungsvolumina Sonstige • Kein konjunktureller Abschwung zu erwarten

1.3 Aktuelle und zukünftige Hot Spots der Nachfrage (1/2)

Entwicklung in Frankfurt

Projektentwickler

- Hohe aktuelle/zukünftige Nachfrage im Ostend (EZB als Initialzündung)
- Ostend soll zukünftig auch über attraktive Verkehrsanbindung durch unterirdische S-Bahnstation am Danziger Platz verfügen (in der Planung)
- Im Westend kein Angebot an großflächigen Bürogebäuden vorhanden
- Großer Gap von Spitzenmieten im Innenstadtbereich
- Hohe Nachfrage im Innenstadtbereich
- Hanauer Landstraße/perspektivisch Mainzer Landstraße:
 - Unternehmen mieten hier aufgrund der Aufholeffekte für 20 - 21 Euro/qm an
 - Lagequalität in Randbereichen wertet sich immer mehr auf
- Niederrad als Standort für preissensible Mieter, die im CBD mit Hochhauspreisen nicht hinterher kommen
 - Diese Lagen werden jedoch perspektivisch aufgrund fehlender Urbanität unter Druck geraten
 - Gateway Gardens zukünftig evtl. Konkurrenzstandort zu Niederrad
- „Gateway Gardens ist stark im Kommen, insbesondere durch den direkten S-Bahn Anschluss“, welcher Standorte wie Eschborn und Niederrad ein wenig "verblassen lässt"

Investoren

- Neue Mainzer Straße/Innenstadt als Hot Spot
 - Auch hier zukünftig Nachverdichtung
- Ostend als attraktiver Bürostandort (Umfeld hat durch EZB als Treiber Aufwertung erfahren)
- Europaviertel: Büronutzung funktioniert, nach Etablierung der Wohnnutzung, mit zukünftiger ÖPNV-Anbindung auch nachhaltig in der Zweit-/Drittvermietung
- Niederrad besticht durch gute Verkehrsinfrastruktur, nicht unbedingt durch Quartierscharakter („nur Pendlerwohnen“)
- Niederrad als No-Go der Vergangenheit entwickelt sich mit Quartiersgedanken weiter, aber: Zukunft mit Fragezeichen, da zu viele Micro-Apartments
 - Gateway Gardens zukünftiger Konkurrenzstandort hinsichtlich der Anbindung und moderneren Bürogebäuden?
 - Leerstandsabbau durch Konversion
- Gateway Gardens: Pionierprojekte oftmals problematisch aufgrund der infrastrukturellen Anbindung; „wird aber kommen und sich entwickeln“

Sonstige

- Aktuell starke Nachfrage im Europaviertel, aber hier zukünftig kaum mehr verfügbare Entwicklungsflächen
- Niederrad: attraktiver Standort aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der bezahlbaren Preise für KMUs

Entwicklung im Umland

Projektentwickler

- Vordertaunusgemeinden (Kronberg, Oberursel) entwickeln sich rückläufig
- Deutliche Dynamik in Eschborn (Abriss/Neubau) vs. verhaltene Dynamik in Neu-Isenburg (überalterte Bausubstanz und Mietangebote)
- Lyoner Quartier attraktiver als Kaiserlei, da dort eine größere Durchmischung ist, Kaiserlei ist noch eher monostrukturell geprägt

1.3 Aktuelle und zukünftige Hot Spots der Nachfrage (2/2)

- Neu-Isenburg benötigt dringend Regionaltangente West
- „Niederrad, Eschborn, Mertonviertel keine richtigen Büromärkte“
- Heute andere Anforderungen an ein Arbeitsumfeld (Urbanität)

Investoren

- Eschborn erlebt ebenfalls eine Renaissance und stützt sich nicht nur auf Gewerbesteuer-vorteile
- Nähe zum Taunus bietet Arbeitnehmern kurze Wege, aber Verkehrsinfrastruktur ist ausbaufähig
- Kaiserlei wird kommen, Offenbach wird als Bürostandort an Bedeutung verlieren

Sonstige

- Dezentrale Teilmärkte spielen im Büromarkt nicht mehr so die Rolle wie früher
- Quartiersentwicklung für bestehende Mieter von Vorteil
- Leicht periphere, aber gut angebundene Standorte entwickeln sich gut
- Eschborn wird seine Position halten
- Bad Homburg als Traditionsstandort
- Neu-Isenburg, Dreieich, Langen: „der Trend ist lange vorbei“
- Kaiserlei – ausgenommen der monostrukturellen Prägung – ein attraktiver Standort

Entwicklungsvoraussetzungen

Projektentwickler

- Regionaltangente West ist perspektivisch
- Frankfurt und die Randgebiete werden irgendwann komplett vermietet sein und dann muss es Ausweichstandorte geben
- Besserer Ausbau der Standorte rund um Bahnhöfe (RTW-Achse)
- ÖPNV-Anbindung wird zukünftig aufgrund der Umwelt-/Klimaproblematik noch mehr an Bedeutung gewinnen als heute
- Kommunen dürfen Fokus nicht nur auf Gewerbesteuersatz legen und damit Büronutzungen bevorzugen
 - Keine Balance ohne Mischnutzung
- 24 h Quartiere zukunftsweisend, Mischnutzung aus Gastronomie, Handwerkern und Dienstleistungen
- Ambiente/Milieu wird immer wichtiger

Investoren

- ÖPNV- /MIV-Anbindung ausschlaggebend für Standortentwicklungen
- Regionaltangente West wird viele Standorte im Umland zukünftig attraktiver machen

Sonstige

- ÖPNV- und MIV-Anbindung auch bei zukünftigen Bürostandorten ausschlaggebend (Frankfurt ist Pendlerstadt)
- Zukünftig integrierte Stadtentwicklung und Quartiersentwicklung im Fokus („kurze Wege“)
- Monostrukturelle Gebiete nicht zukunftsweisend, Trend geht hin zur Nutzungsdurchmischung

2. Die Digitalisierung und ihre Auswirkungen auf den Büromarkt

Frankfurt im Wettbewerb als FinTech Standort

Projektentwickler

- Frankfurt hat es nicht geschafft den Bankenstandort in der Digitalwirtschaft so zu festigen, dass er zukünftig auch FinTech Standort ist
- Gefahr, dass Unternehmen sich an anderen Konkurrenzstandorten ansiedeln
- Berlin interessanter für FinTechs, da Vernetzung im Rhein-Main-Gebiet fehlt

Investoren

- Stellenabbau im Finanzsektor wird durch FinTechs aufgefangen werden
- Wünschenswert, wenn FinTechs in Frankfurt ihre Heimat finden (Tech-Quartier)
- Im Vergleich mit Berlin, München und Hamburg kann Frankfurt in Sachen Startup nicht mithalten
- *FinTechs sind an Standorte gebunden, die Banken beheimaten (Zusammenführung)*
- Wirtschaftsförderung hat hinsichtlich FinTechs und PropTechs Zeit verschlafen
- Hype ist an Berlin gegangen

Sonstige

- *Frankfurt hat im Bereich Fin-Tech einen Standortvorteil, da Bankenhauptstadt Deutschlands*
- Evtl. neue Nutzergruppen durch Fin-Techs
- Verschiebung innerhalb der Finanzdienstleistungsbranche oder „Nullsummenspiel“ durch Stellenabbau

3. Co-Working Spaces und ihre Auswirkungen auf den Büromarkt

3.1 Präsenz von Co-Working

Projektentwickler

- Nutzermode, die Sinn macht
- *Der Markt ist gesättigt*
- Intransparenter Markt
- Marktanteil von 10-15 %
- In Frankfurt ist die Nachfrage nach Co-Working-Flächen bspw. verhaltener als in Berlin
- Der Anteil von 10-12 % an Co-Working-Flächen sollte nicht überstiegen werden, „am Ende holt man sich noch die eigene Konkurrenz ins Haus“
- Es ist nicht sinnvoll, dass z. B. WeWork 15.000 - 20.000 qm MFG in einem Objekt anmietet
- Funktioniert nur, wenn der Anbieter "eine große Marke" ist

Investoren

- „Daseinsberechtigung“ aufgrund der Flexibilität der Nutzer

Sonstige

- War ein Hype, allerdings für KMU zu teuer
- Durch WeWork ein Trend, der sich wieder etabliert und in den Big 7 eine wichtige Rolle spielt (Berlin an der Spitze)
- Ausweichmöglichkeit, wenn kurzfristig Flächen gesucht werden

3.2 Der Einfluss von Co-Working auf den Büromarkt

Projektentwickler

- Wird ein Nischenprodukt bleiben
- Gutes Produkt, wenn eigene Räumlichkeiten keine „Atmungsflächen“ bieten
- Bei großflächigen Projekten ist es eher wichtig, Co-Working Spaces anzubieten
- Kein Co-Working nötig, wenn man ein Geschoss selbst flexibel managen kann
- Co-Working wird den Frankfurter Büromarkt so lange bestimmen, wie Flächenknappheit vorhanden ist
- Zukünftig keine Grenze zwischen Co-Working und klassischer Vermietung
- Vermieter werden sich Expertise von Co-Workern einkaufen
- Bedarf bleibt mittel- bis langfristig bestehen
- Bei gewisser Betreibergröße macht eigener Betrieb Sinn, aber extrem teuer: Personal muss vor Ort sein; wie kann man dieses Problem mit Gebäudeautomation lösen?

Investoren

- Mischnutzung von Co-Working Flächen und normalen Büroflächen zukunftsweisend
- Co-Working zukünftig in Türmen vorstellbar (10-15 %)
- Der Co-Worker wird jedoch auch zukünftig nicht der „klassische“ Nachfrager am Markt sein
- Der Fokus liegt hier immer noch auf dem flexiblen Office Space (viel Fläche nur über kurze Mietzeiträume attraktiv)
- Businesscenter gab es auch früher schon, aber Wandel von Adressbildung hin zur Teambildung
- Fängt Spitzennachfragen der großen traditionellen Unternehmen ab
- Co-Worker zukünftig nur noch Mietpartner?
- Dann Überlegung auch aus eigenem Bestand heraus Co-Working anzubieten

Sonstige

- *Kein nachhaltiges Produkt in Anbetracht der Anzahl der angemieteten Quadratmeter*
- Durch Entwicklung neuer Arbeitsformen wird Co-Working dauerhaft benötigt werden

4. Trends am Büromarkt hinsichtlich der Nachfrage und zukünftigen Projektentwicklungen

4.1 Anforderungen moderner Büronutzer an ihre Flächen (1/2)

Projektentwickler

- Höhere ökologische Anforderungen (Zertifizierungen)
 - „Greta-Effekt“: je jünger die Mitarbeiterstruktur, desto größer die Nachfrage nach Nachhaltigkeit
- Neue energetische Ansprüche: Kühl-/Heiztechniken
- Investor stellt sich auf Mieternachfrage ein
- Flexibilität der Flächen
- Mehrere Standorte (Co-Working)
- Arbeitsplatz als Erlebnisort
- Neue Logistische Ansprüche: DHL Postboxen
- Vermieter heute eher Service- als Flächenanbieter
- Der Trend in Deutschland geht derzeit zu „Großraumbüros“, insbesondere in internationalen Unternehmen

4.1 Anforderungen moderner Büronutzer an ihre Flächen (2/2)

- Fraglich, ob neue Konzepte nachhaltig sind
 - Geringe Effizienz
 - Soziale Unzufriedenheit
 - In Homeofficezeiten müssen Arbeitgeber ihren Mitarbeitern fernab vom Gehalt etwas bieten
- Fläche pro Mitarbeiter wird nicht zurückgehen
 - der Arbeitsplatz wird sich um 50 % reduzieren, aber die Bruttofläche nur um 5 oder 10 %, da Serviceflächen größer werden

Investoren

- Rückgang des Flächenverbrauchs pro Kopf
- Modell des Desk-Sharings wird sich langfristig nicht durchsetzen
- Flexibilität der Flächen
- Zunahme der Bedeutung von Serviceleistungen
- Vom Flächenanbieter zum Serviceanbieter
- Kommunikationsorte werden an Bedeutung zunehmen
- Klimaeffizienz, Nebenkosten spielen eine Rolle
- Smarte Lichtkonzepte/Kühl- und Wärmedämmung von Bedeutung
- Zukunftsmodell Homeoffice fraglich: Studien belegen, dass 70 % der Erwerbstätigen gerne im Büro arbeiten
- Steigende Zahl der Single-Haushalte: man möchte hier eine Kommunikationsfläche haben
- Trend zu Desk-Sharing bisher überschaubar
- Nachhaltigkeit als Anforderung der HR Abteilungen (Bsp: Google)

Sonstige

- Glasfaser
- Klimazertifizierung
- Kantine, Sportangebot, Rückzugsorte
- Berufseinsteiger haben heute andere Ansprüche ans Arbeits- und Büroumfeld und die Rahmenbedingungen
- Büroflächenanspruch der Mieter wird zurückgehen

4.2 Zertifizierungen (1/2)

Mietersicht

Projektentwickler

- Leitbild (Work-Life-Balance ändert sich), hier hat Frankfurt Nachteile
- Mieter fragen nach Ökostrom, aber ein Trugschluss zu glauben, dass die Nebenkosten sinken
- Mieter sind heute bereit für Nachhaltigkeit mehr Miete zu bezahlen
- Forderung nach guten Internetverbindungen
- Agiles Arbeiten gewinnt an Bedeutung (Tech-Quartier)
- Bürostrukturen müssen flexibler werden und dem Nutzer zukünftig einen Mehrwert gegenüber dem Homeoffice bieten
- Büro wird als „Melting Pot“ bestehen bleiben

Investorensicht

Projektentwickler

- Zertifizierungen haben für internationale Investoren größere Bedeutung als für nationale Investoren
- Für den Verkauf reicht Gold-Status, Versicherungen wollen Platin-Status

4.2 Zertifizierungen (2/2)

Investoren

- Zertifikate vorrangig von Bedeutung für Investoren
- Bspw. in Australien keine mietfreien Zeiten mehr, sondern Baukostenzuschüsse an die Mieter; Wertschöpfung des Portfolios geht nach oben und somit auch die Attraktivität des Mieters

4.3 Erfolgs- und Risikofaktoren / Entwicklungstrends beim Bau von Bürohochhäusern

Erfolgsfaktoren

Projektentwickler

- Guter Standort
- Gut geschnitten
- Marktgerechtes Angebot
- Einsparung von Flächen
- Verdichtung

Investoren

- Skyline für Frankfurt stadtbildprägend
- Können bei hybrider Nutzung Leben in die Stadt bringen
- Zugänglichkeit hat Akzeptanz von Hochhäusern wesentlich gesteigert („Magic“)

Risikofaktoren

Projektentwickler

- Höhere Kosten aus Sicht des Projektentwicklers
- Volumen generiert Risiko
- Mehr Aufwand und mehr Risiko
- Bautechnisch schwieriger umzusetzen
- Nachbarschaftsrechtliche Risiken
- Spitzenmiete erreicht irgendwann einen Deckel
- Lage ist wesentlich, weil Hochhäuser ansonsten aufgrund der Baukosten und der Flächeneffizienz unwirtschaftlich sind
- 5-6 Euro/qm mehr gibt es eher in Top-Lagen

Investoren

- Bürotürme bringen direkt sehr viel Fläche auf den Markt und sind etagenweise autark
- Kommunikation über Etagen hinweg im Fokus
- Keine Einschränkung bei der Flexibilität der Flächen

4.4 Sind Hybridtürme die Zukunft? (1/2)

Projektentwickler

- Aus technischer Sicht ein schwieriges Produkt
 - Flächeneffizienz/Erschließungskern
 - Wenn Standards geschaffen werden, die für alle verbindlich sind, kann der Markt das auch regeln
- Streuung des Risikos aus Investorensicht
- Bringen Leben in die Stadt
 - *Fraglich ob Durchmischung im Gebäude selbst ein Muss oder ob es reicht durch benachbarte Gebäude den Eindruck einer Durchmischung zu erzielen*
 - Hybridtürme als Lösung eines verworfenen Quartiersgedanken?
- Nicht für alle Nutzungen sinnvoll
 - Büro/Wohnen: nein
 - Wohnen/Hotel: ja
 - Hotel/Büro: ja

4.4 Sind Hybridtürme die Zukunft? (2/2)

- Bei der Mischung von Wohnen und Gewerbe können keine bezahlbaren Wohnungen hergestellt werden und schwierig aufgrund der WEG-Frage, ob der Kapitalmarkt ein passendes Produkt hierfür findet

Investoren

- Schwieriges Produkt
- Büro/Wohnen funktioniert aufgrund der Erschließung nur schwierig
- Antwort auf Monostrukturen und endliche Flächen
- Streuen aus Investorensicht das Risiko
- Kurze Wege sind heute erwünscht

Sonstige

- Mehr Lebhaftigkeit durch Nutzungsdurchmischung
- Effizientere Raumnutzung/Verdichtung
- Einzelhandel wird besonders im Hybrid funktionieren
- Kurze Wege als Vorteil
- Diversifikation für Investor als Vorteil

5. Der Frankfurter Büromarkt hinsichtlich seiner regionalen, nationalen und internationalen Wettbewerbsfähigkeit

5.1 Die Bedeutung des Umlands für den Frankfurter Büromarkt

Projektentwickler

- Seit Einsetzen der Globalisierung immer stärkere Konzentration auf Hot Spots (die günstig zur Kernstadt liegen)
- Evtl. zukünftig sogar eine größere Nachfrage in gut angebundenen Umlandmärkten mit Quartierscharakter als im CBD, wo alte Gebäude dominieren
- Wie werden sich Bürogebäude im CBD aus den 90er Jahren zukünftig gegenüber dem Umland behaupten, wenn Nachfrage der Banken zurückgeht?
- Entwicklungsgebiete sind abhängig von der Nähe zu Frankfurt

Investoren

- Umland spielt bei Büroinvestments keine Rolle mehr
 - Liquidität ist im Exit geringer
 - Schwierig internationalen Investoren zu erklären, wieso man ins Umland geht
 - Für internationale Investoren ist Transparenz in peripheren Lagen eine ganz andere
- Die Innenstadt gilt als „Repräsentanz“, „draußen eher das operative Arbeiten“

Sonstige

- Adressbildung im Fokus

5.2 Der Frankfurter Büromarkt im Vergleich zu den übrigen Top 6 Märkten (1/2)

Projektentwickler

- Frankfurt ist ein sehr transparenter Markt
- Geringe Standorttreue
- Berlin am dynamischsten
- Berlin und Hamburg als einzige Märkte, die nicht in einer Metropolregion liegen und nicht vom Umland befruchtet werden
- Bei Kapitalanlegern erste deutsche Adresse
- Anteil der Privatanleger in München höher
- Berlin hat hohen spekulativen Charakter

5.2 Der Frankfurter Büromarkt im Vergleich zu den übrigen Top 6 Märkten (2/2)

- Frankfurt liegt vorne
 - Hohe Dichte an Büroflächen
 - Hoher Büroflächenbestand
 - EZB zieht viele Banken an
 - Gutes Preisniveau
- Frage nach dem Nutzer: In Frankfurt keine wachsenden Industrien
- *Frankfurt sollte weniger Bestandspflege betreiben, sondern neue Unternehmen ansiedeln*

Investoren

- Frankfurt als nachhaltigster Markt
 - Fülle an Investitionsmöglichkeiten
 - Transparenter Markt
 - Markt mit großer internationaler Investmentnachfrage
 - Gute Mietwachstumsimpulse in richtigen Teilmärkten
- Volatilster Markt in der Historie
 - Sollte Finanzwirtschaft als Treiber an Bedeutung verlieren, trotzdem Chance durch Volatilität
- Berlin hat im Vergleich zu Frankfurt einen sehr hohen Mietpreisanstieg
- Im Vergleich zu Berlin hat Frankfurt einen sehr hochwertig orientierten Büromarkt und hochwertig orientierte Kunden
- Berlin hat eine breitere Mieterklientel: Flächen, die in Frankfurt leer stehen, sind in Berlin komplett vermietet
- Frankfurt fehlt im Vergleich zu Berlin oder München ein breiterer Branchenmix
- In Frankfurt ist bautechnisch (architektonisch) viel möglich
 - München hingegen ist hier begrenzt
 - Karten werden in Frankfurt neu gelegt
 - Leerstandsabbau
 - Alte Gebäudesubstanz kann heute durch gute Zinslage abgerissen werden
- München, Hamburg und Berlin voll vermietet
- Frankfurt ist eine Pendlerstadt, hier müssen noch Lösungen gefunden werden

Sonstige

- In Deutschland der internationalste Standort
- Gute Verkehrsanbindung durch den Flughafen
- Aus Mietersicht gibt es nur Banken- und Finanzdienstleistungszentren und keine Alternative

5.3 Der Frankfurter Büromarkt im internationalen Wettbewerb (1/2)

- **Projektentwickler**
- Vom Image fällt Frankfurt hinter Paris und Amsterdam ab
 - Oder weniger ein Imageproblem, sondern eher eine Frage des Angebots
- Das Image Frankfurts bessert sich
- Skyline ist in Europa einzigartig
- CBD muss dahingehend weiter gestärkt werden
 - *Klare Ausweisungen, ob Büro- oder Wohnturm, damit kein „Einheitsbrei“ entsteht*
- Frankfurt überzeugt nicht durch seine weichen Standortfaktoren
- Frankfurt ist wettbewerbsfähig (nicht provinziell), jedoch ohne Perspektive nach oben zu klettern
- Weltoffen und global denkend
- In Bezug auf das Unternehmenssteuerrecht leidet Frankfurt im internationalen Vergleich

5.3 Der Frankfurter Büromarkt im internationalen Wettbewerb (2/2)

- Politik muss sich Imagekritik annehmen
 - Image könnte durch Bauprojekte aufgebessert werden, aber sozialverträgliche Auflagen erschweren dies
 - „Entwickler im CBD mal machen lassen“

Investoren

- Internationale Bekanntheit durch Drehkreuzfunktion
- Stabil im Gegensatz zu anderen globalen Märkten
- Im Vergleich gegenüber Paris, New York, London oder Madrid ein sehr kleiner und überschaubarer Markt
- Wird im nationalen und internationalen Vergleich seine Stellung als Finanzmetropole bewahren
- Frankfurt hat hinsichtlich des Images viel Nachholbedarf
- Positive Entwicklung von der „Schlafstadt zur Bürostadt“
 - Heute ein durchaus positives Feedback von Arbeitnehmern
 - Lebenswerte Umgebung
 - Starker Wirtschaftsraum
 - Der ÖPNV ist ausbaufähig
- Von allen Städten hat Frankfurt die meisten Möglichkeiten
 - Hamburg lebe zum Beispiel von der Substanz aus der Vergangenheit
 - In Berlin ist nachhaltige, wirtschaftliche Entwicklung fraglich, wenn 45 % der Menschen im Osten Berlins Sozialhilfe beziehen

Sonstige

- Im internationalen Vergleich gut aufgestellt
 - Finanzplatz
 - Internetknoten
 - Flughafen
- Polyzentralität des Rhein-Main Gebiets von Vorteil
- Zukunftsaufgabe:
 - Ausbau der Verkehrsinfrastruktur
 - Regionale Zusammenarbeit
- Kann im europäischen Wettbewerb schon mithalten, aber Paris und London sind weiterhin die Topstandorte
- Image ist ausbaufähig
 - Gastronomie und Kultur

5.4 Einfluss des Brexits auf den Büromarkt

Projektentwickler

- Überschaubare Auswirkungen
 - Kein Boom, wenn minimal steigende Nachfrage
- Frankfurt im Gegensatz zu Paris und Amsterdam nicht gut in der Akquise

Investoren

- Keine bis überschaubare Auswirkungen feststellbar
- *ca. 10.000 Arbeitsplätze die nach Frankfurt kommen, aber das verdaut der Markt einfach so mit*
- bei deutschen Banken ist davon auszugehen, dass eher die Back-Office-Beschäftigten nach Frankfurt übersiedeln

Sonstige

- Keine Auswirkungen durch den Brexit