

Marktbericht

Frankfurt – neuer Aufwind

für den Finanzriesen

In den vergangenen Jahren wurde viel darüber diskutiert, welche europäische Metropole am stärksten vom geplanten Brexit profitieren wird. Dublin, Paris, Amsterdam und Frankfurt am Main standen in engerer Wahl.¹ Inzwischen steht fest: Von zahlreichen Banken und Finanzunternehmen wird die Mainmetropole klar bevorzugt. So haben bereits die japanischen Großbanken Sumimoto Mitsui und Nomura eine Entscheidung für Frankfurt getroffen, genauso wie die Citigroup.² Auch die US-amerikanischen Unternehmen Morgan Stanley und Goldman Sachs wollen ihre Präsenz am Main verstärken.³

Damit festigt Frankfurt am Main seinen Status als das wichtigste kontinentaleuropäische Bankenzentrum. Der neue Aufwind für die Finanzmetropole zeigt sich auch in einer steigenden Bautätigkeit zum Bau von Bürohochhäusern wie beispielsweise der Türme der „Marieninsel“ gegenüber der Deutschen Bank, die zukünftig die berühmte Frankfurter Skyline ergänzen werden.

Zusätzlich zur Finanzbranche ist Frankfurt am Main ein Zentrum für die Chemie- und Pharmaindustrie sowie für IT-Unternehmen.⁴ Neben dem Traditionsstandort Höchst entwickeln sich auch die Gewerbegebiete an der Hanauer Landstraße stetig weiter. Mit dem Deutschen Commercial Internet Exchange (DE-CIX) befindet sich beispielsweise der größte Internetaustauschknoten der Welt im dortigen Gewerbegebiet.⁵

Messe- und Bildungshauptstadt Frankfurt

Als zentral gelegenes Drehkreuz in Europa ist Frankfurt am Main aber auch ein wichtiger Messe- und Bildungsstandort. Flächenmäßig ist die Frankfurter Messe nach der Hannover-Messe die zweitgrößte der Welt.⁶ Mit der Buchmesse findet Jahr für Jahr die weltgrößte Fachmesse im Bereich Publizistik statt. Im vergangenen Jahr präsentierten mehr als 7.000 Aussteller ihre neuesten Werke vor 275.000 Besuchern aus aller Welt.⁷ Auch die Mobilitätsmesse IAA Pkw lockt Jahr für Jahr Besucherströme an den Main.

An der Goethe-Universität, die 2014 ihr einhundertjähriges Bestehen feierte, sind aktuell mehr als 46.000 Studierende in 16 Fachbereichen eingeschrieben.⁸ Damit ist sie die viertgrößte Universität Deutschlands.⁹ Mit der Frankfurt School of Finance and Management sowie der International School of Management ist Frankfurt aber auch eine wichtige Bildungsstätte für zukünftige Finanzexperten und Banker aus aller Welt.

Konstantes Bevölkerungswachstum in den nächsten zehn Jahren

Das Zusammenspiel all dieser Faktoren sorgt dafür, dass der Wirtschaftsstandort Frankfurt von Scope mit der Note A bewertet wurde.¹⁰ Im Bereich Beschäftigung erhielt der Standort sogar die Bestnote AAA. Die Bruttowertschöpfung pro Einwohner ist mit rund 67.700 Euro jährlich beinahe so hoch wie der Durchschnitt in den europäischen Metropolen. Die Bevölkerung wächst seit Jahren konstant und wird es Prognosen zufolge auch weiterhin: Lag die Einwohnerzahl 2016 noch bei 735.600, soll sie im Jahr 2025 781.100 betragen – die Stadt wird also innerhalb dieser neun Jahre voraussichtlich um mehr als 45.000 Anwohner wachsen.

Der Frankfurter Mietmarkt bietet eine stabile Wertentwicklung

Nicht nur im Europaviertel, in ganz Frankfurt wird emsig neu gebaut. Bis 2028 sollen beispielsweise 4.000 Wohnungen in der Ernst-May-Siedlung entstehen, die zwischen Bornheim, Nordend und Seckbach liegt. 1.800 Einheiten entstehen darüber hinaus im Lyoner Carree in Niederrad. Ein weiteres wichtiges Projekt ist die Umnutzung des ehemaligen Siemensareals an der Rödelheimer Landstraße, wo 1.600 Wohnungen entstehen werden.¹¹ Dennoch besteht nach wie vor eine akute Angebotsknappheit.

Seit 2014 stiegen die Mietpreise sowohl bei Neubaus als auch bei Altbauwohnungen deutlich an. Im vergangenen Jahr betrug der Zuwachs im Neubausegment 3,1 Prozent, bei Bestandsobjekten 3,2 Prozent. Die positive Entwicklung setzt sich Prognosen von Scope zufolge in Zukunft fort, auch wenn die Dynamik

zukünftig eher abnehmen wird. Die Kaufpreise wuchsen in jüngerer Vergangenheit hingegen rasant: 2017 kostete der Quadratmeter für Neubaumietwohnungen im Schnitt 3.902 Euro, was einer Steigerung von 9,9 Prozent im Vergleich zu 2016 entsprach. Scope prognostiziert mit Renditen von 3,8 bis 4,1 Prozent je nach Segment keinen Einbruch auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt, und der anhaltende Nachfrageüberhang stellt die Weichen für ein langfristiges, zukunftsicheres Investment.¹²

Mietrenditen in Prozent gegenüber dem Vorjahr

	2011	2013	2015	2017*	2019*
Reihenhäuser	2,6	3,6	2,0	3,2	4,5
Freist. Einfamilienhäuser	1,3	2,4	1,7	4,4	5,0
Neubaumietwohnungen	2,4	3,5	1,8	3,1	2,4
Altbaumietwohnungen	3,7	3,5	1,5	3,2	2,4

Quelle: Scope Immobilien Rating Frankfurt am Main, Q3 2017. *Prognose.

Bautätigkeit (Anzahl Wohnungen)/Jahr

2011	2013	2015	2017*	2019*
2.138	3.156	4.325	5080	5063

Quelle: Scope Immobilien Rating Frankfurt am Main, Q3 2017. *Prognose.

¹ <http://www.handelsblatt.com/finanzen/banken-versicherungen/studie-der-landesbank-hessen-thueringen-frankfurt-fuehrt-im-rennen-um-brexit-banker/20268836.html>

² <http://www.manager-magazin.de/unternehmen/banken/brexit-frankfurt-wird-zum-exil-fuer-dritte-japanische-bank-a-1155740.html>

³ <http://www.handelsblatt.com/finanzen/banken-versicherungen/brexit-frankfurt-als-banken-standort-grosser-gewinner/20092606.html>

⁴ Quelle: Scope Immobilien Rating Frankfurt am Main, Q3 2017.

⁵ <http://www.br.de/nachrichten/wo-wohnt-das-internet-rechenzentren-100.html>

⁶ <http://germanblogs.de/frankfurt-am-main-messestadt-mit-tradition/>

⁷ <https://www.aargauerzeitung.ch/kultur/frankfurter-buchmesse-bei-besuchern-auf-vorjahresniveau-130664432>

⁸ <https://www.uni-frankfurt.de/52565158>

⁹ Ebd.

¹⁰ Quelle: Scope Immobilien Rating Frankfurt am Main, Q3 2017.

¹¹ Ebd.

¹² Ebd.