

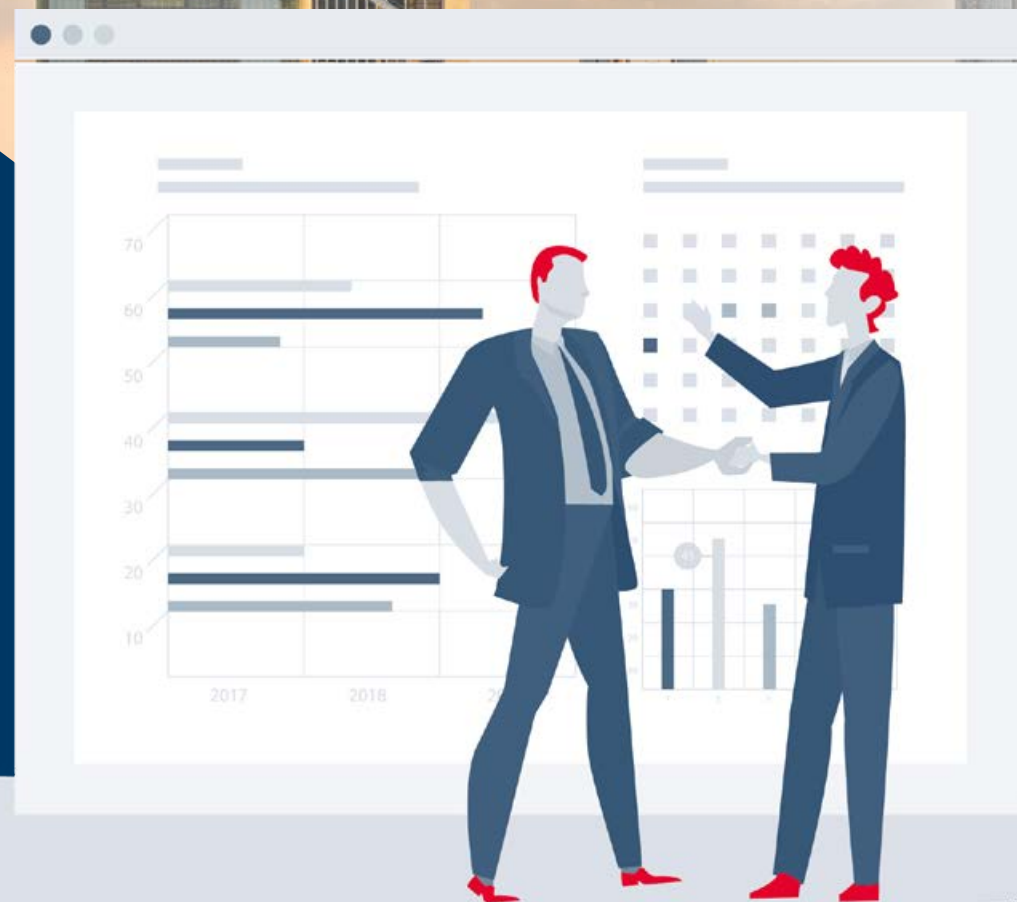


BANKEN AUF **WECHSELKURS**

WOHIN ENTWICKELT SICH FRANKFURTS WICHTIGSTE
BRANCHE AM BÜROVERMIETUNGSMARKT?

REPORT | 2023

01. VORWORT	S. 05
02. KURZGEFASST	S. 06
03. FRANKFURTER BANKENWELT	S. 10
3.1 Retrospektive: Schon lange ein bedeutender Finanzplatz	S. 12
3.2 Unverkennbarer Banken-Hotspot	S. 13
3.3 Exkurs: Bankensystem auf drei Säulen	S. 15
3.4 Schwankende Bankenbeschäftigung	S. 16
3.5 Brexit bringt nur geringe Effekte	S. 18
3.6 Europaweit an dritter Stelle	S. 20
04. BANKEN UND BÜROMARKT	S. 22
4.1 Retrospektive: Finanzkrisen, die die Welt bewegten	S. 24
4.2 Geprägt von Auf und Abs	S. 26
4.3 Großabschlüsse sind die Regel	S. 29
4.4 Fokussiert auf zwei Teilmärkte	S. 30
4.5 Sinkender Flächenbestand	S. 31
4.6 Qualität ist gefragt	S. 34
05. PERSPEKTIVE	S. 36
5.1 Flächenbestand in 2026	S. 38
5.2 Exkurs: Digitale Zahlungsmittel	S. 39
5.3 Frankfurt als Fintech-Standort	S. 40
06. FAZIT UND AUSBLICK	S. 42
07. KONTAKT	S. 46



VORWORT

Wenn man Frankfurt¹ mit drei Worten beschreiben müsste, könnten es die folgenden sein: Banken, Handel und Euro. Denn Frankfurt ist der Finanz- und Handelsplatz in Deutschland, der über die Grenzen hinweg bekannt und bedeutend ist. In der Großstadt am Main befindet sich der Sitz der Europäischen Zentralbank (EZB), die Deutsche Bundesbank, fast alle deutschen Großbanken und viele ausländische Finanzinstitute. Hier werden geldpolitische Entscheidungen für ganz Deutschland und den gesamten Euroraum getroffen. Mehr als 90 Prozent des deutschen Wertpapierhandels findet an der Frankfurter Börse statt. Und die zentrale Lage im Herzen Europas und der internationale Flughafen machen Hessens größte Stadt zum Dreh- und Angelpunkt für globale wirtschaftliche Aktivitäten.

Doch das Bankwesen befindet sich seit geraumer Zeit in einem tiefgreifenden Wandel. Nahezu alle Banken haben ihre Filialnetze deutlich ausgedünnt. Die globale Finanzmarktkrise von 2008/2009 hat zu weitreichenden Veränderungen in der Branche geführt, die sich bis heute spürbar auf den Frankfurter Büromarkt auswirken.

Hinzu kommt, dass die zunehmende Digitalisierung die Banken vor neue Herausforderungen stellt und zur Restrukturierung ihrer Geschäftsprozesse zwingt. Das inzwischen längst etablierte Online-Banking und digitale Finanzprodukte sorgen seit Jahren für ein Filialsterben in ganz Deutschland. Neue digitale Währungen und innovative Online-Services von Fintech-Unternehmen erhöhen den Konkurrenzdruck innerhalb der Finanzwelt.

Wie haben sich diese Entwicklungen auf den Büovermietungsmarkt in Frankfurt ausgewirkt? Vor welchen Herausforderungen stehen die Banken? Und wie stark werden sie in Zukunft den Markt beeinflussen?

Unsere Studie gibt Antworten zu den wichtigsten Fragestellungen und Themen rund um Banken am Büovermietungsmarkt.² Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen.



Pierre Nolte

Head of Office Agency Frankfurt &
Head of Tenant Representation Germany



Helge Zahrnt | MRICS

Head of
Research & Insight Germany

¹Mit Frankfurt ist im Folgenden das Büromarktgebiet der Stadt Frankfurt am Main inklusive Eschborn und Offenbach-Kaiserlei gemeint.

²Alle hier verwendeten Daten berücksichtigen die Erhebungen und Verfügbarkeiten bis zum 30.11.2022.

KURZGEFASST



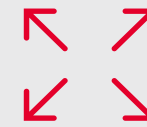
Frankfurt ist mit Abstand der wichtigste Bankenstandort Deutschlands und verfügt über 117 Bankensitze.



Die Zahl der Bankbeschäftigten war in den vergangenen Jahren weitgehend stabil und lag 2021 bei rund 56.000.



Banken sind mit einem durchschnittlichen jährlichen Umsatzanteil von 15 Prozent die bedeutendste Nachfragegruppe am Frankfurter Büromietungsmarkt, ihr Umsatzanteil hat aber in den letzten 20 Jahren abgenommen.



Banken belegten 2021 1,5 Mio. m² Fläche beziehungsweise rund 13 Prozent des gesamten Büroflächenbestands im Frankfurter Marktgebiet, das sind rund 24 Prozent weniger als 2001.



In den nächsten Jahren werden weitere Flächen abgebaut. Bis 2026 dürften die Büroflächen von Banken gegenüber 2021 um weitere 21 Prozent sinken.



Vom Brexit ging für die Nachfrage nach Büroflächen ein kaum messbarer Effekt aus.



Kryptowährungen und digitale Währungen stellen Banken vor neue Herausforderungen.



03

FRANKFURTER BANKENWELT

FRANKFURTER BANKENWELT

Wo befinden sich die bedeutendsten Banken Deutschlands? Nach welchen Kriterien sind sie organisiert? Und wie viele Menschen arbeiten im Bankwesen?

3.1 Retrospektive: Schon lange ein bedeutender Finanzstandort

8. Jahrhundert

Die von den Römern gegründete Stadt wird mit der Bezeichnung „Franconofurd“ oder auch „Francorum vadus“ erstmals namentlich erwähnt. Der Name bedeutet Furt der Franken und geht darauf zurück, dass an dieser Stelle der Main gefahrlos überquert werden konnte. Ab dem frühen Mittelalter wurde die Furt als wichtiger Verkehrsweg genutzt.

16. Jahrhundert

Luther bezeichnete Frankfurt als „Silber- und Goldloch“ des Deutschen Reiches, da die Stadt aufgrund seiner zahlreichen Messen wohlhabend geworden war. Kaufleute aus weiten Teilen Europas kamen nach Frankfurt, um Handel zu treiben.

9. September 1585

Frankfurter Kaufleute legten erstmals einheitliche Wechselkurse fest – die Geburtsstunde der Frankfurter Börse.

19. Jahrhundert

Bedeutende Geldhäuser wie Rothschild, Bethmann, Oppenheimer oder Metzler haben ihren Sitz in Frankfurt.

1. März 1948

In Frankfurt wird die provisorische Notenbank „Bank Deutscher Länder“ gegründet.

26. Juli 1957

Die Deutsche Bundesbank wird in Frankfurt errichtet und löst die „Bank Deutscher Länder“ ab August 1957 ab.

1. Juni 1998

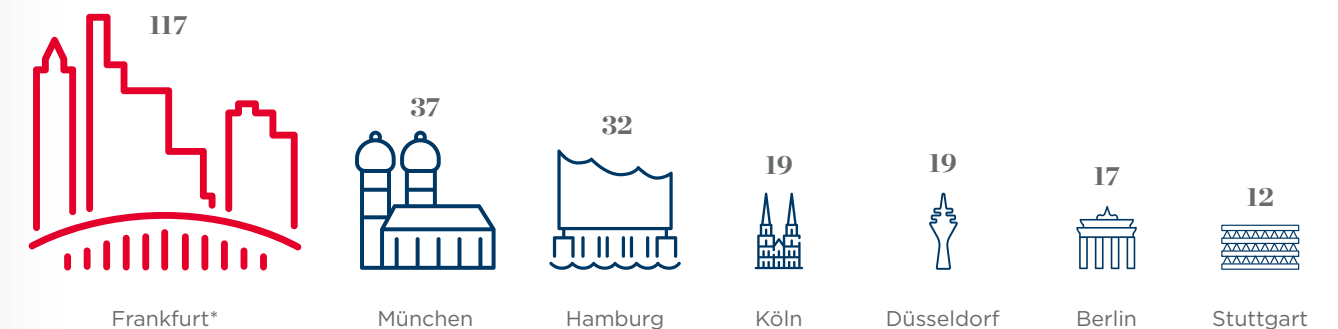
Gründung der Europäischen Zentralbank (EZB) mit Sitz in Frankfurt.

3.2 Unverkennbarer Banken-Hotspot

Heute gibt es laut der Deutschen Bundesbank (Stand Juli 2022) rund 1.430 Bankinstitute in Deutschland. Der Großteil davon sind Genossenschaftsbanken und öffentlich-rechtliche Kreditinstitute. Auf Frankfurt entfallen 117 Bankensitze. Das sind rund 8 Prozent aller erfassten Banken im Land.

Damit ist Frankfurt der unangefochtene Spitzenstandort für Geldinstitute in Deutschland. Rechnet man die zumeist regionalen 364 Sparkassen und 769 Genossenschaftsbanken heraus, entfallen fast 40 Prozent aller Bankensitze auf Frankfurt.

Bankensitze in den Top-7-Märkten



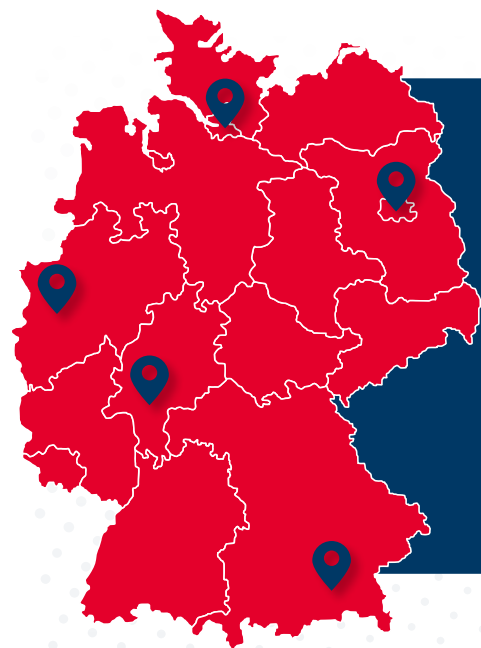
Quelle: Bundesbank 2022, Statistik der Banken und sonstigen Finanzinstitute, Stand Juli 2022
*gif-Gebiet inkl. Eschborn und Offenbach-Kaiserlei

Neben der EZB und der Deutschen Bundesbank haben auch die vier größten deutschen Banken ihren Hauptsitz in Frankfurt. Gemessen an ihrer Bilanzsumme rangiert die Deutsche Bank AG auf Platz 1, gefolgt von der DZ Bank AG, der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und der Commerzbank AG. Die HypoVereinsbank ist aktuell das fünftgrößte deutsche Geldinstitut und hat als Teil der UniCredit Bank AG ihr Stammhaus in München. Als eine der fünf Landesbanken ist die Helaba (Landesbank Hessen-Thüringen) ebenfalls in der Mainmetropole ansässig. Mit 57 Zweigstellen von ausländischen Banken, darunter UBS, BNP Paribas, Bank of America, J.P. Morgan, Morgan Stanley, Bank of China oder Goldman Sachs, ist Frankfurt international der weltweit bedeutendste deutsche Finanzstandort.

Die Präsenz der Deutschen Börse, der Bundesbank und der Europäischen Zentralbank (EZB) machen Frankfurt zu einem bedeutenden Finanzplatz, auch über die Grenzen von Deutschland hinaus.

FRANKFURTER BANKENWELT

Ausgewählte Bankensitze in den Top-5-Städten



Berlin:
Deutsche Kreditbank, N26 Bank

Hamburg:
Berenberg Bank,
Hamburg Commercial Bank

Düsseldorf:
HSBC Deutschland, Targobank

Frankfurt:
Deutsche Bank, Commerzbank

München:
HypoVereinsbank, LBS

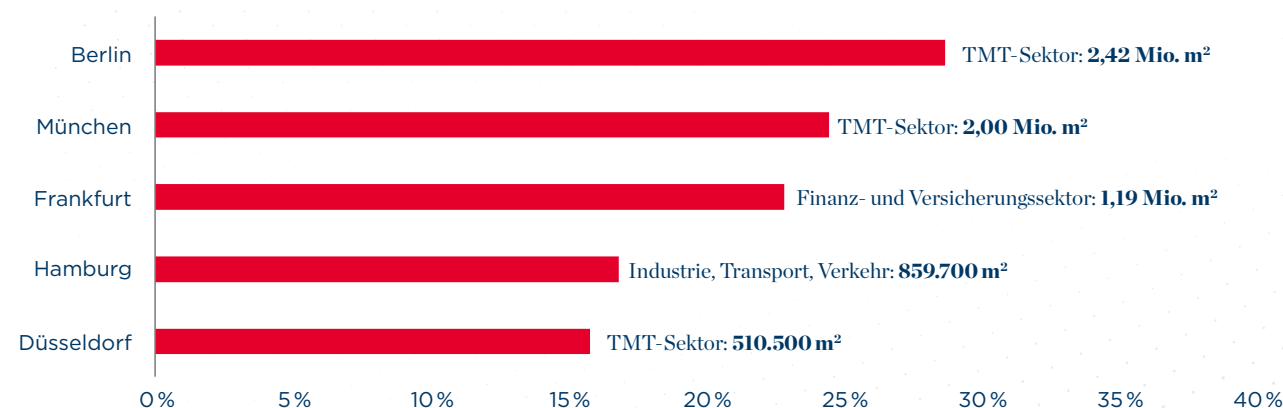


Der Finanzstandort unter den Top-5-Märkten

Der Finanz- und Versicherungssektor ist in Frankfurt mit einem Anteil am Büroflächenumsatz von 23 Prozent die klar dominierende Branche in den vergangenen zehn Jahren. Damit ist die Mainmetropole der einzige der Top-5-Märkte, in dem Finanzunternehmen die umsatzstärkste Sparte stellen. In Berlin, Düsseldorf und München sind TMT-Unternehmen (Technologie, Medien und Telekommunikation) am häufigsten vertreten, wobei

deren Anteil in Berlin mit fast 30 Prozent am höchsten ist. Mit dem weltweit bedeutenden Hafen ist der Bereich Industrie, Transport und Verkehr in Hamburg der wichtigste Zweig. Insgesamt zeigen sich Düsseldorf und Hamburg am ausgewogensten: In beiden Märkten kommt die wichtigste Branche auf einen Marktanteil von jeweils 16 Prozent.

Marktanteil der jeweils umsatzstärksten Branche in den Top-5-Märkten in Prozent (2012 – Q3 2022)



3.3 Exkurs: Bankensystem auf drei Säulen

Das Bankensystem in Deutschland basiert auf drei wesentlichen Säulen. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) und die Deutsche Bundesbank übernehmen gemeinsam die Bankenaufsicht.

Private Geschäftsbanken sind privatrechtlich organisiert, agieren zum Teil auch international und haben zum Ziel, ihre Gewinne zu maximieren. Dazu zählen Großbanken wie die Deutsche Bank, Commerzbank, Regionalbanken und Privatbankiers wie das Bankhaus Metzler oder die Baader Bank.

264 Banken in Deutschland in 2022, **Anteil: 18 Prozent***

Öffentlich-rechtliche Kreditinstitute sind Anstalten des öffentlichen Rechts zum Zwecke des Gemeinwohls, die in der Regel regional tätig sind. Ihre Träger sind meist Städte, Landkreise oder auch Gemeinden. Gewinne werden als Sicherheitsrücklage verwendet, an den jeweiligen Träger ausgeschüttet oder an wohltätige Organisationen gespendet. Als Beispiele kann man hier die Sparkassen, KfW und Landesbanken nennen.

398 Banken in Deutschland in 2022, **Anteil: 28 Prozent***

Genossenschaftsbanken werden in der Rechtsform einer Genossenschaft geführt. Dazu gehören die Volks- und Raiffeisenbanken sowie die Sparda- und PSD-Banken. Die Banken schütten ihre Gewinne an ihre Mitglieder aus.

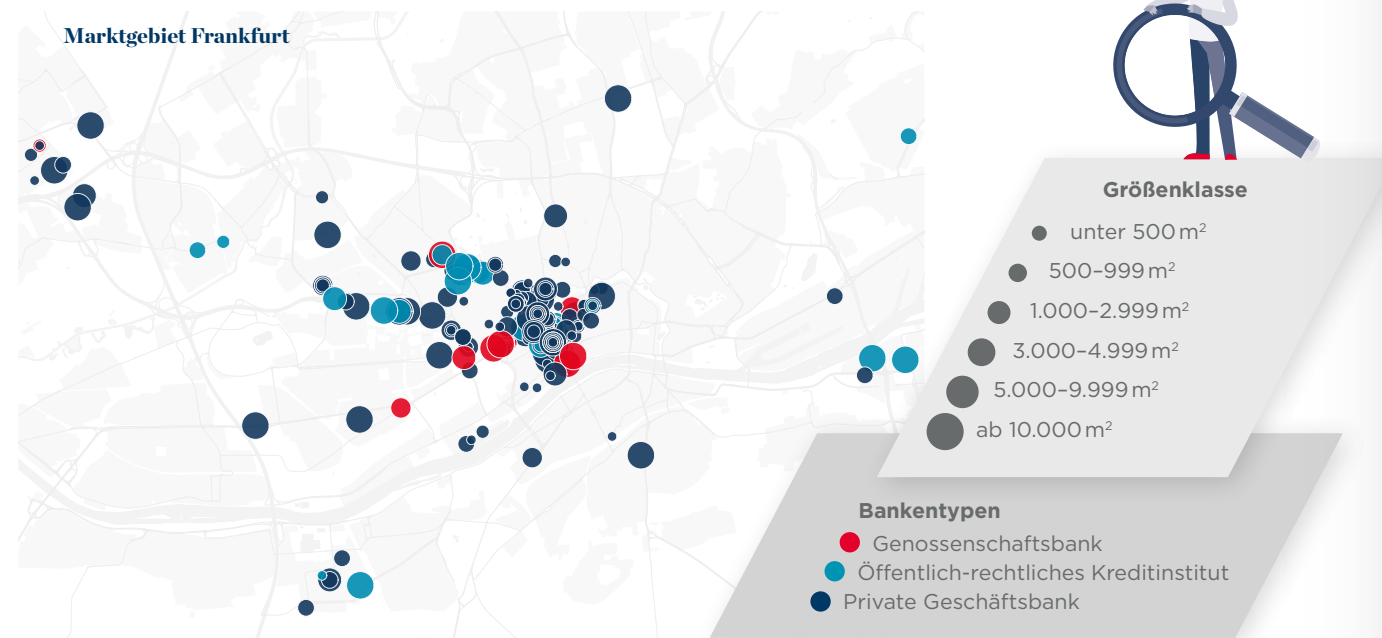
769 Banken in Deutschland in 2022, **Anteil: 54 Prozent***



Da Zentralbanken nicht zum Bankensystem gehören, sondern Behörden beziehungsweise Organe der EU sind, werden die Deutsche Bundesbank und die EZB hier nicht analysiert. Auch Finanzdienstleister, die nicht über eine Bankenlizenz verfügen, sind nicht Gegenstand der Studie.
*Quelle: Deutsche Bundesbank

FRANKFURTER BANKENWELT

Bankenstandorte nach Typen und Flächengröße

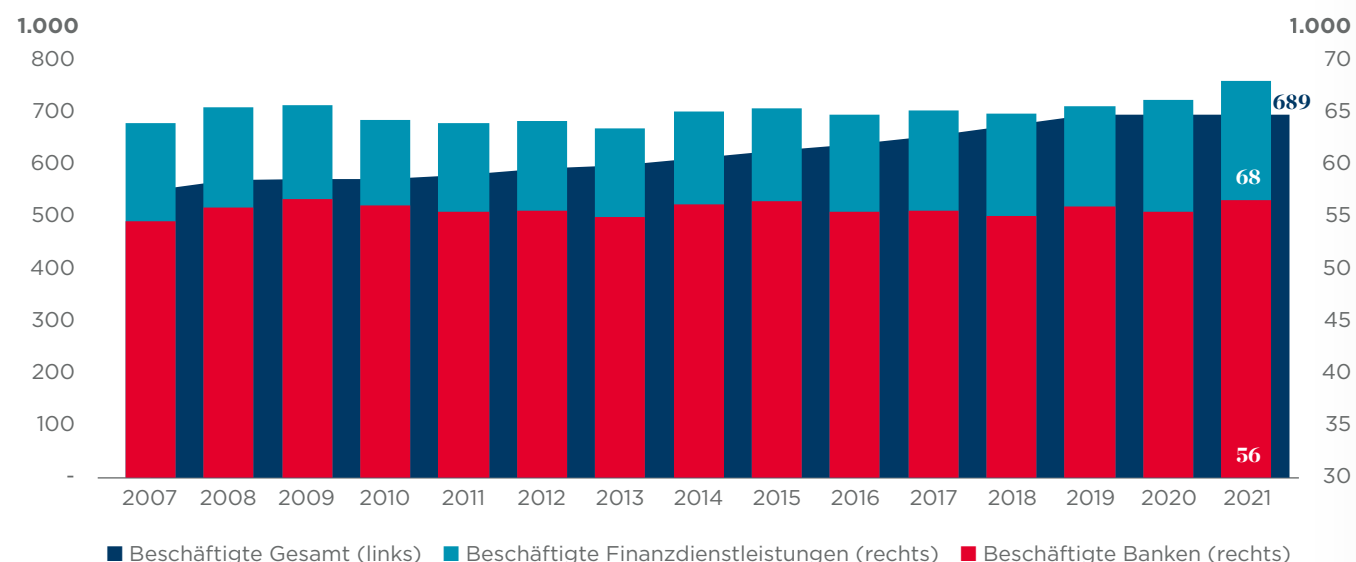


3.4 Schwankende Bankenbeschäftigung

Täglich strömen Anlageberater, Fondsmanager, Kundenbetreuer, Kreditmanager, Analysten oder andere Bankbeschäftigte in die Bankentürme, die die bekannte Frankfurter Skyline prägen. Von den knapp 689.000 Personen, die Mitte 2021 einer

sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit in Frankfurt nachgingen, waren ganze 10 Prozent in der Finanzdienstleistungsbranche beschäftigt. Rund 8 Prozent arbeiteten bei Kreditinstituten.

Beschäftigtenentwicklung im Marktgebiet Frankfurt



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand jeweils 30.06

In den vergangenen 15 Jahren entwickelte sich die Beschäftigtenzahl im Bereich Finanzdienstleistungen und Banken eher wellenförmig. Während die Zahl der in Deutschland Beschäftigten seit 2007 kontinuierlich zugenommen hat, verzeichnete der Finanzsektor in den Jahren nach 2009 einen rückläufigen Wert. Viele Bankangestellte haben in Folge der Finanzkrise ihren Job verloren. Erst seit 2013 kann eine tendenziell leicht steigende Beschäftigtenzahl festgestellt werden. Das kann zum einen mit dem damaligen wirtschaftlichen Aufschwung in Deutschland in Verbindung gebracht werden. Zum anderen wurde 2013 die Bankenunion verabschiedet, nach der die EZB die Aufsicht über die rund 120 größten europäischen Banken übernimmt, um die Stabilität des Bankensystems zu gewährleisten und künftigen Finanzkrisen vorzubeugen.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahl glich in den Folgejahren einem Auf und Ab und erreichte 2021 ihren Höchstwert. In diesem Jahr arbeiteten in Frankfurt 68.000 Personen im Bereich Finanzdienstleistungen und 56.000 Personen im Bankensektor. Gegenüber dem Jahr 2007 entspricht letzteres einer Steigerung

von 4 Prozent. Die Frankfurter Bankenbeschäftigung entwickelte sich seit 2017 mit einem Zuwachs von 2 Prozent leicht positiv, bleibt aber unter den 6 Prozent Wachstum der deutschen Gesamtbeschäftigung.

Hingegen ist die Bankenbeschäftigung in ganz Deutschland seit 2007 rückläufig, was vor allen Dingen durch Fusionen und regionale Filialschließungen zu begründen ist. Anhand der Statistik lässt sich erkennen, dass der Personalabbau in Frankfurt bei den Großbanken Deutsche Bank und Commerzbank durch Neueinstellungen bei anderen Instituten ausgeglichen werden konnte.¹

Insgesamt arbeiteten 2021 rund 604.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der deutschen Finanzbranche. Frankfurt ist dabei mit einem Anteil von 11 Prozent der bundesweite Spitzenreiter.

¹Helaba (2022): Finanzplatz Frankfurt. Deutsches Bankenzentrum beständig im Wandel.



FRANKFURTER BANKENWELT

3.5 Brexit bringt nur geringe Effekte

Nachdem bekannt wurde, dass Großbritannien aus der EU austreten wird, waren am Frankfurter Büroimmobilienmarkt Unsicherheit und Euphorie gleichermaßen groß. Wird nun Frankfurt als internationaler Finanzstandort an Bedeutung hinzugewinnen und weitere Banken in die Mainmetropole locken? Die Finanzplatzinitiative Rhein-Main erwartete eine Verlagerung von circa 10.000 Arbeitsplätzen nach Frankfurt. Eine Studie der Helaba aus dem Jahr 2017 rechnete mit mindestens 8.000 Arbeitsstellen, die über mehrere Jahre verteilt nach Deutschland kommen sollten.¹

Mehr als sechs Jahre nach dem Referendum und mehr als zwei Jahre nach dem offiziellen Austritt des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union ist klar: Der Brexit hatte nur geringe Effekte auf die Entwicklung von Frankfurt. Es haben sich zwar einige internationale Banken wie J.P. Morgan oder Goldman Sachs erweitert und ein paar Institute neu angesiedelt. Dabei handelte es sich aber nur um kleine Anmietungen. Die größte Neuansiedlung tätigte die japanische Bank Sumitomo Mitsui Banking Corporation (SMBC) im Main Tower mit einer Fläche von mehr als 1.800 m² im Jahr 2017. Insgesamt waren die Auswirkungen auf den Büroimmobilienmarkt bislang aber überschaubar.

London bleibt nach wie vor die mit Abstand wichtigste Finanzmetropole Europas. Während Großbritanniens Hauptstadt im aktuellen Global Financial Centres Index (GFCI) hinter New York auf Platz 2 liegt, landete Frankfurt gerade einmal auf Platz 14. Im Bereich Wettbewerbsfähigkeit schaffte es die deutsche Großstadt nur in den Kategorien Infrastruktur und Reputation in die Top 15.² Frankfurt konkurriert innerhalb der EU mit Städten wie Paris, Dublin, Mailand, Amsterdam und Madrid.

¹ Helaba (2017): Finanzplatz Frankfurt. In der Pole Position für Brexit-Banker.
² Z/Yen (2022): The Global Financial Centres Index 31. <https://www.long-finance.net/publications/long-finance-reports/global-financial-centres-index-31/>, abgerufen am 27.07.2022



Die optimistischen Brexit-Prognosen haben sich für Frankfurt bislang nicht bestätigt. Die EZB fordert jedoch, dass ausländische Banken mehr Führungspositionen von London in die EU verlegen. Das könnte der Frankfurter Bankenvermietung einen Schub verleihen.

Handelsblatt (2022): Zu wenig Führungskräfte der Banken ziehen von London in die EU. <https://www.handelsblatt.com/finanzen/geldpolitik/banken-aufsicht-zu-wenig-fuehrungskraefte-der-banken-ziehen-von-london-in-die-eu/28355734.html>, abgerufen am 18.08.2022

Brexit-bezogene Abschlüsse* von Banken in Frankfurt (seit 2016)

Nutzer	Objekt	Fläche in m ²	Abschluss	Typ
Goldman Sachs	MesseTurm	12.700	Q4 2017	Umzug & Expansion über 3.000 m ²
J.P. Morgan	TaunusTurm	10.400	Q3 2017	Expansion, 2.400 m ²
Citibank	Taurus	10.100	Q2 2022	Umzug & Expansion über 1.200 m ²
Morgan Stanley	OmniTurm	10.000	Q3 2017	Umzug & Expansion über 4.250 m ²
Bank of America	Marienturm	4.000	Q4 2019	Expansion, 1.100 m ²
Nomura	Rathenauplatz	2.700	Q4 2017	Expansion, 1.500 m ²
Pictet & Cie	MainTor Panorama	1.900	Q2 2022	Expansion, 1.000 m ²
SMBC	Main Tower	1.800	Q3 2017	Neuansiedlung
Wells Fargo	MesseTurm	900	Q1 2020	Expansion, 500 m ²
China Merchants Bank	Marienturm	700	Q4 2019	Neuansiedlung
Silicon Valley Bank	Solo West	500	Q3 2017	Neuansiedlung
Raymond James	TaunusTurm	500	Q2 2017	Neuansiedlung
CICC	Main Tower	400	Q2 2019	Neuansiedlung
Bank of Taiwan	Rhein-Main-Center	130	Q2 2018	Neuansiedlung

Quelle: Cushman & Wakefield Research.
*Ansiedlung/Expansion wurde nachweislich mit Brexit in Verbindung gebracht

FRANKFURTER BANKENWELT

3.6 Europaweit an dritter Stelle



Insgesamt sind in Bezug auf die Büroflächennachfrage London und Paris die mit Abstand wichtigsten Märkte für Banken in Europa. In den letzten fünf Jahren belief sich der Flächenumsatz von Banken in Central London auf rund 800.000 m².



In Paris (City) erreichten Banken ein Volumen von knapp 400.000 m², Frankfurt folgte auf Platz 3 mit einem Umsatz von 294.000 m². Dublin und Amsterdam sind die im Verhältnis weniger relevanten Standorte mit einem Bankenumsatz von rund 89.000 m² (Dublin) beziehungsweise 87.000 m² (Amsterdam).



Londons Büromarkt ist am stärksten von den Banken geprägt: Ihr Umsatzanteil lag in den vergangenen fünf Jahren bei 18 Prozent, in Frankfurt belief er sich auf 11 Prozent.



In London und Paris wurden in den vergangenen Jahren die größten Anmietungen von Banken getätigt, wobei der größte Abschluss in Paris stattfand. Hier mietete Natixis in 2017 90.000 m² Fläche an. In London sicherte sich die Deutsche Bank rund 43.500 m² in einer Projektentwicklung – ebenfalls in 2017.

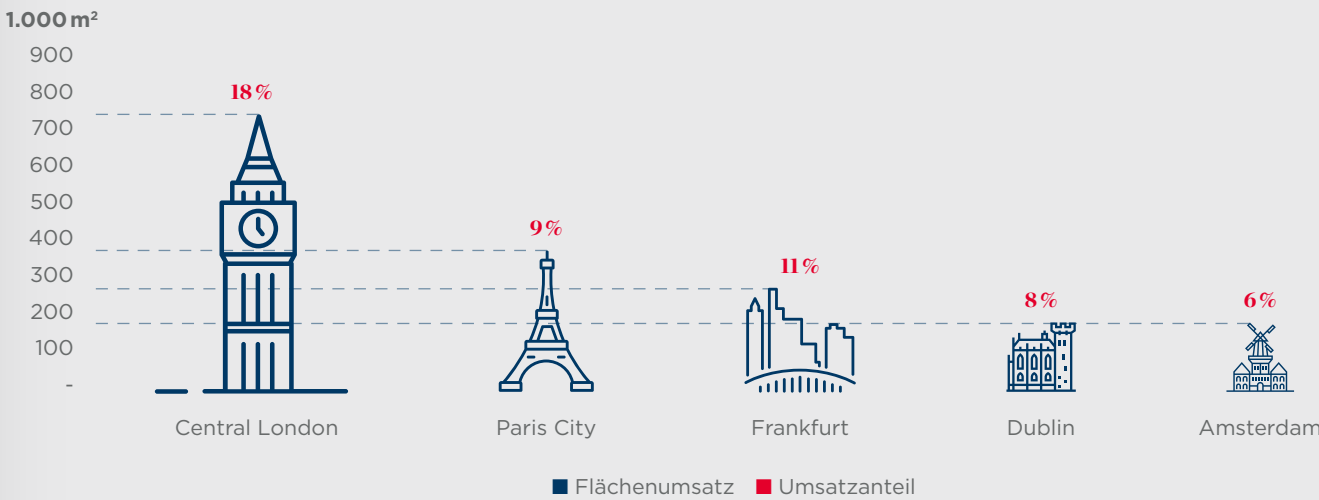


Die größten Abschlüsse stammen ausnahmslos aus der Zeit vor der Corona-Pandemie. Ähnlich wie in Frankfurt ist auch in den anderen Märkten die Nachfrage im Jahr 2020 stark zurückgegangen und befindet sich seit 2021 wieder in einem Erholungsprozess. Große Anmietungen von Banken über 10.000 m² waren seit 2020 aber auch in den anderen Finanzzentren selten, sodass hinsichtlich der Büroflächennachfrage ein ähnlicher Trend zur Anmietung kleinerer Flächen wie in Frankfurt erkennbar ist.



Die Anmietung der HSBC in Paris steht in Zusammenhang mit dem Brexit: Die Anmietung über rund 15.000 m² erfolgte für das neue Headquarter aller europäischen Zweigstellen der Bank.

Flächenumsatz und Umsatzanteil von Banken in europäischen Finanzzentren 2017-2021



Großabschlüsse von Banken in europäischen Finanzzentren 2017-2021

Nutzer	Objekt	Fläche in m ²	Abschluss
London			
Deutsche Bank	21 Moorfields	43.500	Q3 2017
European Bank for Reconstruction and Development	1-5 Bank Street	33.300	Q2 2019
SMBC	100 Liverpool Street	15.000	Q1 2018
Paris			
Natixis	Duo Towers	90.000	Q1 2017
HSBC	36-38 Avenue Kleber	15.400	Q4 2019
Banque Populaire Rives de Paris	80 Boulevard Auguste Blanqui	15.300	Q3 2019
Amsterdam			
ING	Backyard	12.150	Q4 2017
KAS Bank	De Entree 500	6.000	Q2 2017
ABN Amro	Centerpoint	5.000	Q4 2019
Dublin			
J.P. Morgan	200 Capital Dock	12.100	Q2 2017
Allied Irish Bank	Block H, Central Park	12.000	Q2 2017
Allied Irish Bank	10 Molesworth Street	10.700	Q4 2017

04

BANKEN UND BÜROMARKT

BANKEN UND BÜROMARKT

4.1 Retrospektive: Finanzkrisen, die die Welt bewegten

1929/1931: Schwarzer Freitag

Ende Oktober 1929 brachen an der New Yorker Börse die Kurse ein. Es folgte die schwerste Weltwirtschaftskrise des vergangenen Jahrhunderts. Ab dem 10.07.1931 löste die Reichsbank keine Schecks mehr von der Darmstädter und Nationalbank (Danat-Bank) ein, die in Folge alle Zahlungen einstellen musste und insolvent war. Eine deutschlandweite Bankenkrise wurde eingeleitet.

1997: Asienkrise

In Folge der Währungsabwertungen in den Tigerstaaten brachen die asiatischen Börsen zusammen. Am 27. Oktober 1997 kam es zu einem enormen Kursrutsch an der US-Börse, der sich wie ein Lauffeuer um den Globus verbreitete und auch in Frankfurt ankam.

Am 19. Oktober 1987 gab es in New York und in vielen anderen Ländern einen Börsencrash, der weltweit zu Irritationen führte. Entgegen der Annahme, dass mit Computern alles sicherer werden würde, beschleunigten die Rechner den Börsensturz.

1987: Schwarzer Montag

Viele Anleger investierten in die Aktien von boomenden Internet-Technologie-Unternehmen, deren Kurse daraufhin in die Höhe schnellten. Doch rasch zeigte sich, dass die Erwartungen der Investoren nicht erfüllt werden konnten. Bereits im März 2000 begann die Dotcom-Blase zu platzen. Viele Investoren verloren ihr Geld und das Vertrauen in die Börse. Der 11. September 2001 verstärkte die Talfahrt an den Börsen nochmals. In den Folgejahren blieben in Frankfurt viele spekulativ fertiggestellte Büroflächen von Banken ungenutzt.

2000–2004: Dotcom-Blase

2007–2009: Finanz-, Banken und Wirtschaftskrise

Der massive Preiseinbruch am US-Immobilienmarkt brachte viele Banken und Hypothekenfinanzierer in große Schwierigkeiten. Binnen weniger Wochen erreichte die Krise Europa. Banken liehen sich untereinander kein Geld mehr und der weltweite Handel brach extrem ein. Mit staatlichen Hilfen und Sicherheitsgarantien der deutschen Regierung konnten viele Banken im Land gerettet werden.

Die Finanzkrise resultierte in großen Staatsverschuldungen einzelner Euroländer. Vor allem südeuropäische Staaten wie Griechenland, Italien, Spanien und Portugal waren betroffen. Die EZB und der IWF setzten Rettungsschirme auf, um die Zahlungsfähigkeit dieser Staaten zu verhindern.

2010–2014: Eurokrise

Seit 2020: Corona-Krise

Die unkontrollierte Ausbreitung des Coronavirus versetzte die Welt in Angst und Schrecken und ließ die Aktienkurse ins Bodenlose fallen. Es wurden Grenzen geschlossen, Produktionen gestoppt, Veranstaltungen abgesagt und Geschäfte dicht gemacht. Wo es möglich war, wurde aus dem Homeoffice gearbeitet. Seitdem haben sich auch bei Banken verstärkt neue flexible Arbeitsplatzmodelle etabliert.

Nun steht die Welt vor neuen Herausforderungen. Im Februar 2022 hat sich der Ukraine-Konflikt in einen Krieg gewandelt. Während ukrainische Flüchtlinge in die Nachbarländer strömen, reduziert Russland seine Gaslieferungen und stoppt die Getreideexporte aus der Ukraine. Der Krieg wirkt sich negativ auf die gesamte EU-Wirtschaft aus und treibt die Inflation samt Gas- und Strompreise in die Höhe. Zinserhöhungen der EZB und steigende Baukosten dämpfen den Immobilienmarkt.

Seit 2022: Ukraine-Krieg/ Energiekrise

BANKEN UND BÜROMARKT

4.2 Geprägt von Aufs und Abs

Wie hat sich der Markt in den vergangenen Jahren entwickelt? Was ist Banken bei der Wahl ihrer Standorte wichtig? Und wo werden die meisten Flächen umgesetzt?

Die wichtigsten Kennzahlen des Marktgebiets Frankfurt im Überblick (2001–2021)

Ø jährlicher Flächenumsatz Banken:	73.000 m²
Ø Umsatzanteil Banken am Gesamtumsatz:	15 Prozent
Höchster Umsatzanteil Banken am Gesamtumsatz:	37 Prozent
Niedrigster Umsatzanteil Banken am Gesamtumsatz:	8 Prozent
Ø-Miete Gesamtmarkt (2021):	23,20 €/m²/Monat
Ø-Miete Banken (2021):	33,80 €/m²/Monat

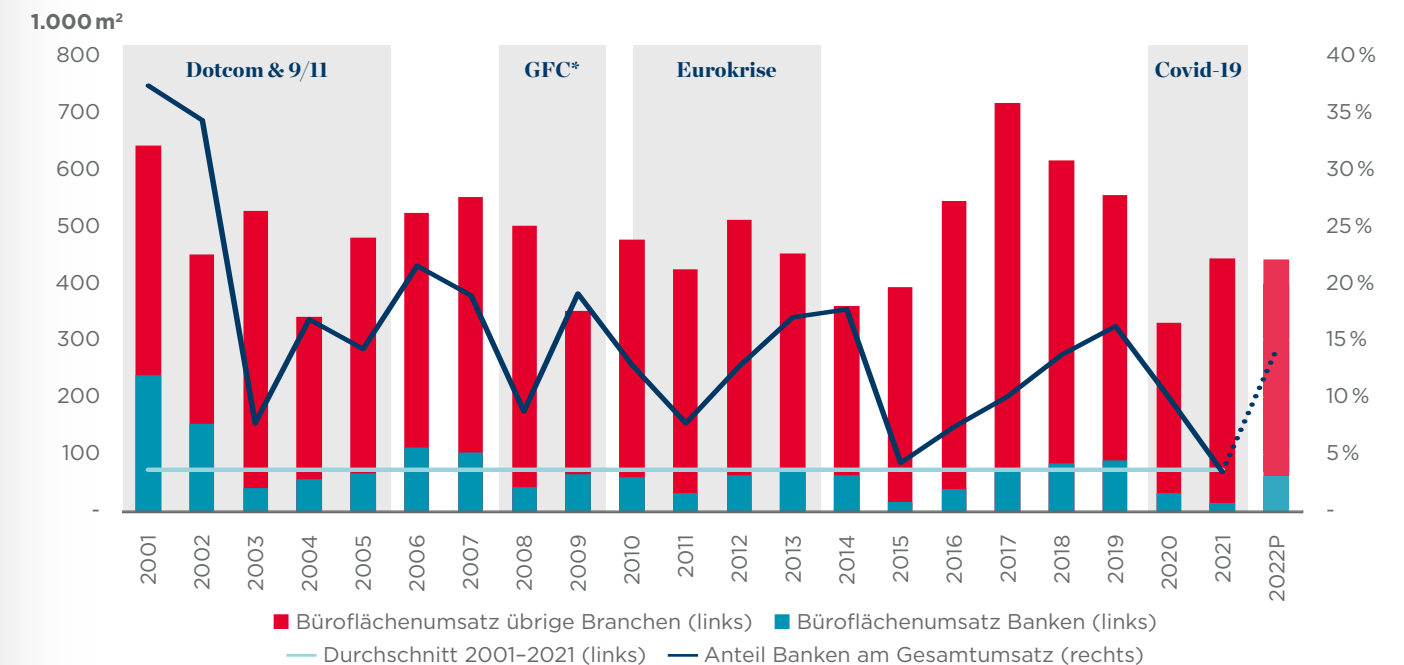
Markt reagiert sensibel auf Finanzkrisen

Mitte der 1990er Jahre brach mit dem Internet eine neue Zeit der Digitalisierung an. Das World Wide Web gewann immer mehr an Bedeutung, viele Anleger investierten verstärkt in Internet-Technologie-Firmen. Die Kurse der Dotcom-Unternehmen schnellten in die Höhe. Durch die steigende Nachfrage nach Finanzprodukten erlebten auch die Banken ein Wachstum. So haben viele Kreditinstitute spekulativ und über ihren Bedarf hinaus Flächen angemietet. Mit einem Anteil von 37 Prozent am Büroflächenumsatz erreichte diese Branche im Jahr 2001 ein Rekordhoch. Als die Dotcom-Blase platzte, verloren viele Investoren ihr Geld und gleichzeitig das Vertrauen in die Börse. Die Bankgeschäfte gingen zurück und damit auch der Bedarf an neuen Büroflächen. In 2003 machten Geld-

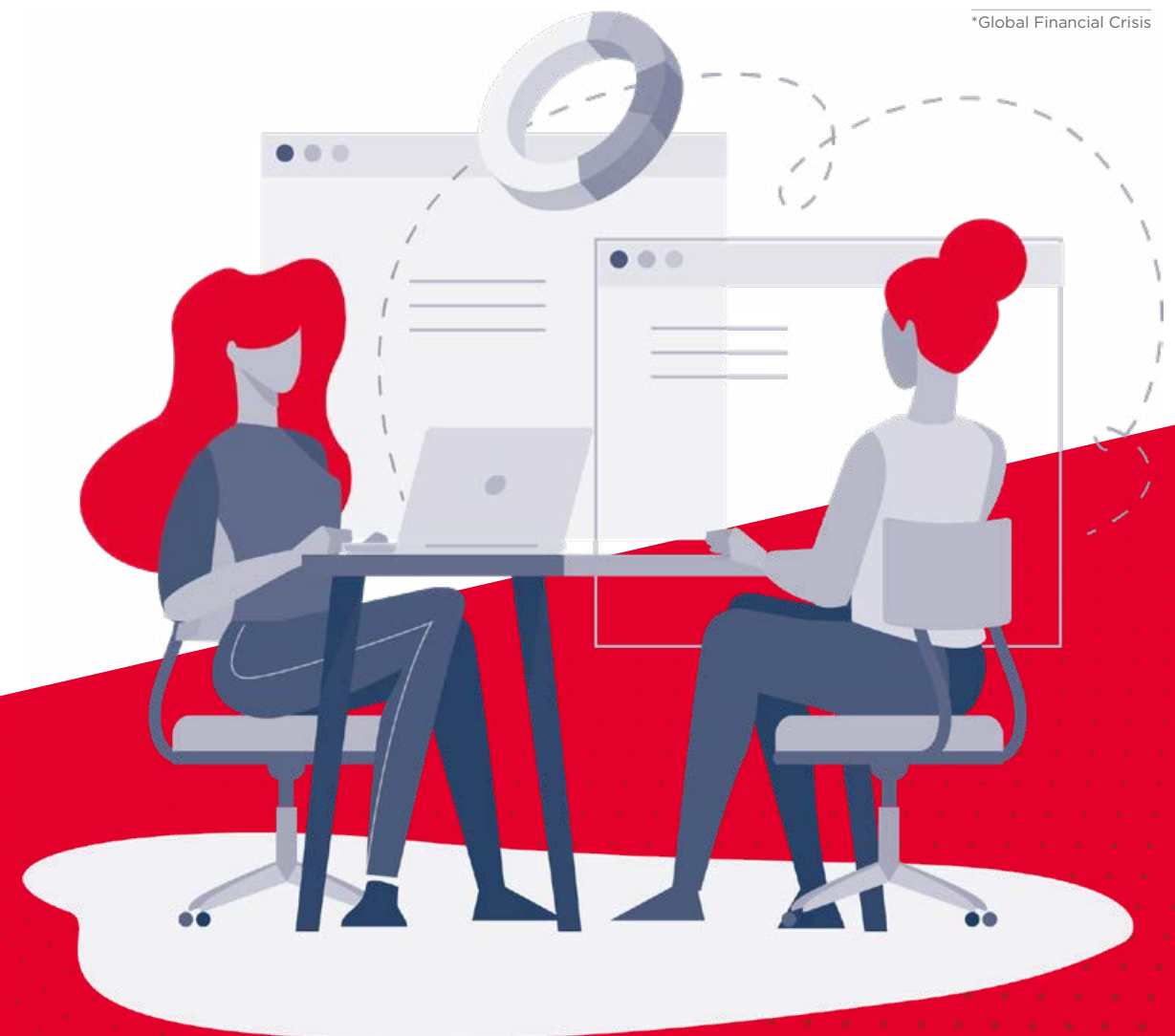
institute nur noch 8 Prozent des Flächenumsatzes aus.

Eine ähnlich geringe Anmietungsaktivität konnte auch in den darauffolgenden Wirtschaftskrisen festgestellt werden. Demnach lag der Umsatzanteil während der Finanzkrise in 2008 bei lediglich 9 Prozent und in den Anfängen der Eurokrise 2011 bei gerade einmal 8 Prozent. 2015 gab es viele Mietvertragsverlängerungen und nur wenig Neuanmietungen. Der Marktanteil der Banken ist in diesem Jahr auf 4 Prozent gefallen und konnte nur während der Corona-Pandemie mit 3,5 Prozent unterschritten werden. Diese Entwicklungen zeigen, dass die Nachfrage von Banken nach Büroflächen äußerst volatil ist.

Büroflächenumsatz Banken und übrige Branchen 2001–2022



*Global Financial Crisis



BANKEN UND BÜROMARKT

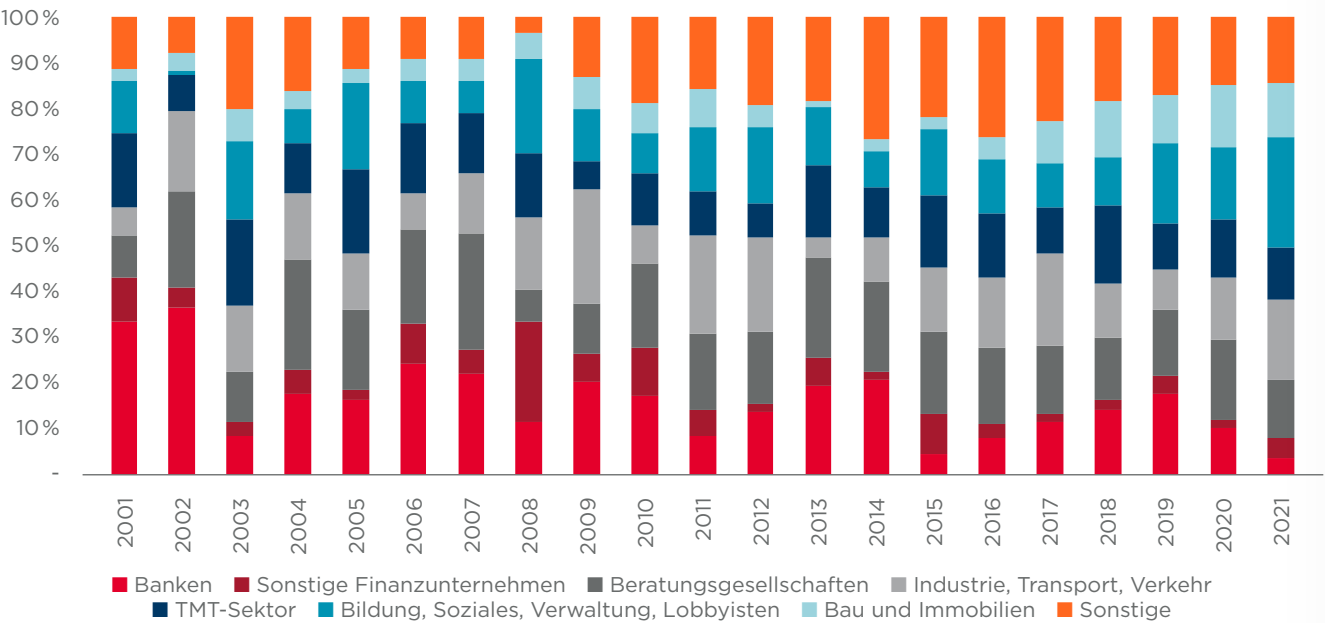
Bankenbranche gibt Marktanteile ab

Andere Branchen zeigten sich in den vergangenen zehn Jahren wesentlich stabiler. Der Umsatzanteil der Beratungsgesellschaften lag zum Beispiel in den letzten zehn Jahren fast immer über dem der Banken. Ausnahmen bildeten die Jahre 2014, 2018 und 2019. Auch die Öffentliche Verwaltung erreichte in den letzten drei Jahren hohe Marktanteile oberhalb der 15 Prozent-Marke.

Betrachtet man den Zeitraum zwischen 2001 und 2021, stellten die Banken mit einem durchschnittlichen Flächenumsatz von rund 73.000 m² pro Jahr und einem Umsatzanteil von 15 Prozent die wichtigste Nachfragegruppe am Frankfurter Bürovermietungsmarkt dar, dicht gefolgt von Beratungsgesellschaften mit 14 Prozent. Der Marktanteil der gesamten Finanzbranche inklusive Finanzdienstleistern und Notenbanken betrug 23 Prozent.



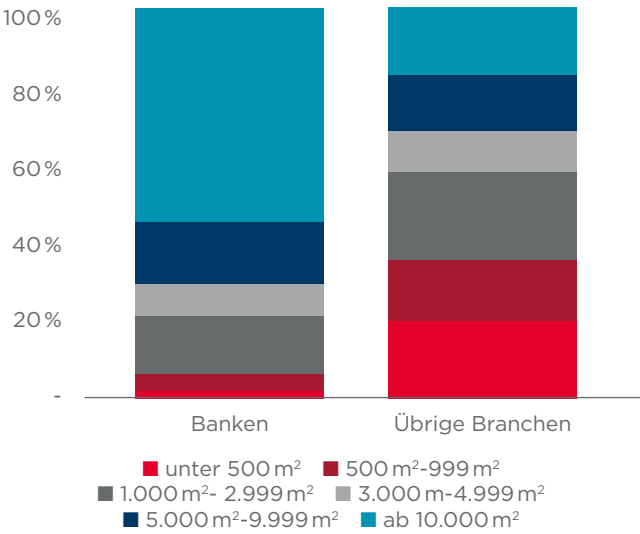
Marktanteil am Flächenumsatz nach Branchen



4.3 Großabschlüsse sind die Regel

Banken haben jedoch deutlich stärker Großflächen nachgefragt als andere Branchen. Insgesamt gab es in den vergangenen zehn Jahren 16 Banken-Abschlüsse über 10.000 m², was einem Volumen von 329.200 m² entspricht. In dieser Größenklasse entfielen damit 30 Prozent des Umsatzes im Frankfurter Marktgebiet auf Geldinstitute. Der größte Vertragsabschluss war die Anmietung der DekaBank in Niederrad im Jahr 2019 mit mehr als 46.000 m². Entsprechend hoch war der Umsatzanteil der Banken von 16 Prozent in diesem Jahr. Ihr Anteil bei Anmietungen unter 500 m² war vergleichsweise niedrig.

Büroflächenumsatz nach Größenklassen (2012–Q3 2022)



Top-10-Mietvertragsabschlüsse Bankenbranche 2017–Q3 2022

Abschluss	Objekt	Teilmarkt	Mieter	Fläche in m ²
Q2 2019	Deka-Neubau Lyoner Straße 13	Niederrad	DekaBank	46.200
Q3 2018	Cielo Theodor-Heuss-Allee 100-104	City-West	Commerzbank	36.100
Q3 2017	Mainpark Kaiserleistraße 29-35	Offenbach-Kaiserlei	Helaba	27.500
Q3 2022	Gallusanlage 8	Bankenviertel	ODDO BHF	18.600
Q3 2020	FOUR T1 Große Gallusstraße 10-14	Bankenviertel	DekaBank	16.000
Q4 2019	Senckenberg Turm Senckenberganlage 19	Frankfurt West	BNP Paribas	14.900
Q4 2019	Goldenes Haus Theodor-Heuss-Allee 80	City-West	Landwirtschaftliche Rentenbank	12.300
Q4 2018	Darmstädter Landstraße 108	Frankfurt Süd	Bankhaus Metzler	12.100
Q2 2022	Taurus Börsenplatz 7-11	City	Citibank	10.100
Q3 2017	OMNITURM Große Gallusstraße 16-18	Bankenviertel	Morgan Stanley	10.000
Q4 2017	Marienturm Taunusanlage 9-10	Bankenviertel	Goldman Sachs	9.700
Q1 2018	Marienforum Mainzer Landstraße 1	Bankenviertel	Bethmann Bank/ ABN Amro	8.000

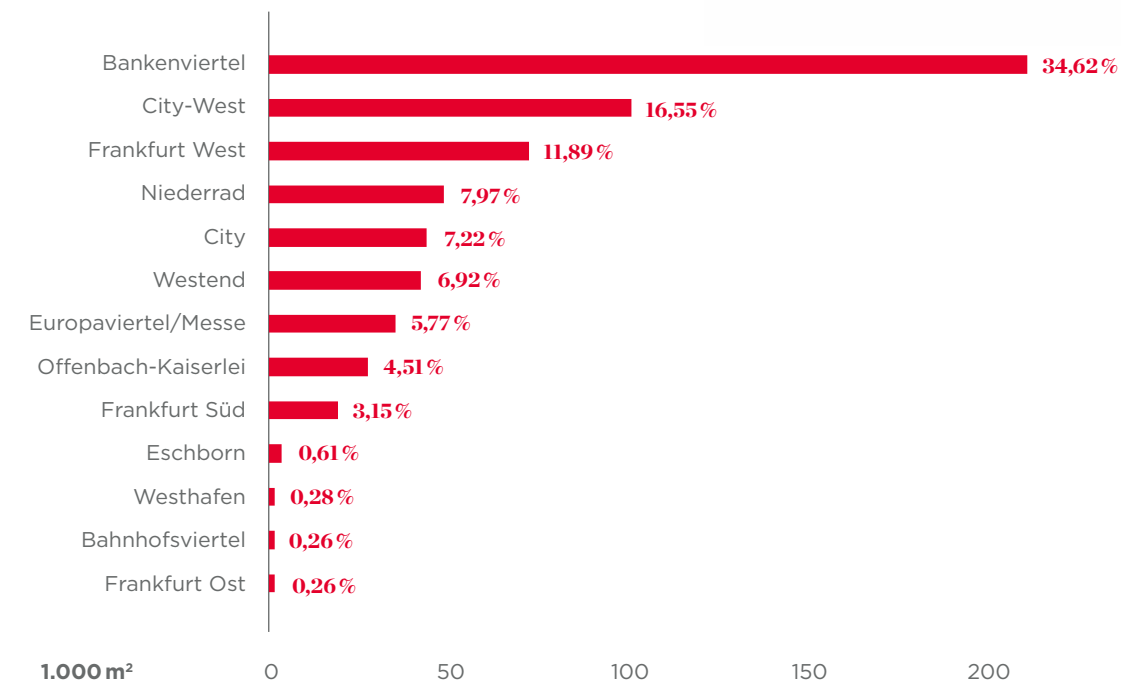
BANKEN UND BÜROMARKT

4.4 Fokussiert auf zwei Teilmärkte

Ein tieferer Blick in die Umsatzzahlen zeigt: Zwei Teilmärkte nehmen eine verstärkte Stellung in der Bürovermietung ein. Allein im Bankenviertel ist in den letzten zehn Jahren 211.000 m² Bankenfläche umgesetzt worden. Das entspricht einem Marktanteil der Branche von 35 Prozent. In dem durch die Bankentürme geprägten Viertel befinden sich 77 Bankenstandorte (Stand 2021).

Gemessen am Gesamtumsatz¹ hatten Banken ihren höchsten Umsatzanteil allerdings in der City-West. In den letzten zehn Jahren konnte hier ein Marktanteil von 28 Prozent erreicht werden. Grund dafür waren Großanmietungen der Commerzbank, Deutschen Bank, ING und Landwirtschaftlichen Rentenbank in diesem Teilmarkt. Im Bankenviertel hingegen wurden 23 Prozent des Gesamtflächenumsatzes durch Banken realisiert.

Büroflächenumsatz von Banken nach Teilmärkten (2012-Q3 2022)



¹ des jeweiligen Teilmarktes

4.5 Sinkender Flächenbestand

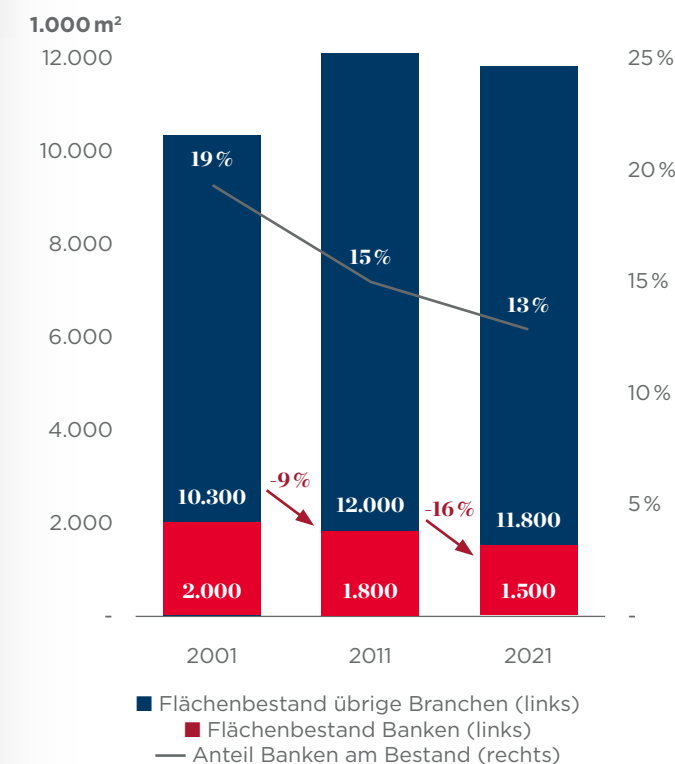
Die Bedeutung der Banken für den Büroimmobilienmarkt spiegelt sich auch am Flächenleerstand und der Bautätigkeit wider. So sorgte vor allem der Dotcom-Boom und die damit verbundene hohe Anmietungsaktivität der Finanzinstitute für eine hohe Bautätigkeit am Frankfurter Büroimmobilienmarkt. Allein 2002 bis 2004 – in den Jahren nach dem Boom – wurden über 1,4 Mio. m² Bürofläche fertiggestellt. Infolge der zum großen Teil spekulativen Fertigstellungen stieg die Leerstandsquote von 2,4 Prozent im Jahr 2001 auf 17,1 Prozent Ende 2004.

Noch zu Beginn des Jahrtausends belegten Banken in Frankfurt fast 2 Mio. m² Bürofläche an ungefähr 215 Standorten. Bei einem Büroflächenbestand von 10,3 Mio. m² entspricht das einem Anteil von 19 Prozent. Bereits zehn Jahre später – nach der Dotcom- und Finanzkrise – reduzierte sich ihr Bestand um 9 Prozent auf nur noch 1,8 Mio. m². Der Ab-

bau des Flächenbestandes setzte sich in den Folgejahren um weitere 16 Prozent fort. Mit einer Fläche von 1,5 Mio. m² machte ihr Anteil im Jahr 2021 nur noch 13 Prozent aus.

In Summe haben Banken innerhalb der letzten 20 Jahre rund 500.000 m² Bürofläche im Frankfurter Marktgebiet abgebaut. Die Anzahl der Standorte ist dabei nahezu unverändert geblieben. Damit ist die durchschnittliche Größe eines Bankenstandortes innerhalb der letzten 20 Jahre um fast 25 Prozent zurückgegangen, Ende 2021 betrug sie knapp 7.000 m².

Flächenbestand Banken und übrige Branchen 2001, 2011 und 2021



Während 2011 rechnerisch 32 m² Fläche auf einen Bankmitarbeiter entfielen, waren es 2021 nur noch 26 m². Dieser Wert dürfte in den nächsten Jahren weiter zurückgehen, da die meisten Banken eine Konzentration ihrer Flächen planen.

BANKEN UND BÜROMARKT

Bankenfusionen führen zu Flächenabbau

Anhand der Entwicklungen der einzelnen Banken wird deutlich, dass insbesondere die Commerzbank und die Deutsche Bank ihre Flächen in den vergangenen Jahren stark reduziert haben. Trotzdem belegten sie 2021 immer noch 37 Prozent des gesamten Bankenflächenbestands in Frankfurt. Das veranschaulicht die Bedeutung dieser zwei Großbanken für den Markt, lässt aber auch ein gewisses Klumpenrisiko erkennen.

Denn wie der Zusammenschluss 2009 von der Commerzbank und Dresdner Bank zeigte, können sich Fusionen offensichtlich auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt auswirken. Durch das Zusammenlegen und Freiziehen von Standorten reduzierte sich ihr Bankenflächenbestand erheblich. Auch wenn eine Verschmelzung von der Commerzbank und der Deutschen Bank 2019 scheiterte, ist

ein neuer Versuch nicht auszuschließen, um im globalen Wettbewerb weiterhin konkurrenzfähig bleiben zu können.¹

Doch nicht alle Banken haben in den letzten zwei Jahrzehnten Flächen abgebaut. Die KfW expandierte und hat sich neben ihrem Hauptsitz an der Bockenheimer Landstraße auch stark in der City-West ausgedehnt. Ebenso die ING, die seit der Jahrtausendwende stark gewachsen ist und gegenwärtig Büroflächen von knapp 40.000 m² in Frankfurt belegt.

¹ FAZ (2022): Deutsche Banken sind auf Dauer zu klein. Internet: <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/deutsche-bank-und-commerzbank-sind-auf-dauer-zu-klein-17813562.html>, abgerufen am 25.08.2022

Top-5-Banken nach Büroflächenbestand, Stand 2021

Bank	Fläche in m ² (2021)	Veränderung 2001/2021
Commerzbank	319.000	-46 % ²
Deutsche Bank	246.000	-31%
DZ Bank	122.000	-2 %
KfW	122.000	+112 %
DekaBank	77.000	-16 %

²2009 Fusion mit Dresdner Bank, Flächenbestand Dresdner Bank in 2001er-Werten inkludiert

Banken und Homeoffice – wie viel Büro braucht es noch?

Die bislang eher konservative Bankenbranche setzte mit Beginn der Corona-Krise auf flexibles Arbeiten. So wurden umfassende Homeoffice-Regelungen in den Konzernzentralen und Verwaltungsfunktionen eingeführt, die zeitweise zu einer sehr geringen Flächenbelegung der Frankfurter Banken führte.

Mittlerweile haben sich nahezu alle Großnutzer – darunter auch die Banken – mit innovativen Arbeitsplatzstrategien auseinandergesetzt. Mobiles und hybrides Arbeiten wird dabei weiterhin eine zentrale Rolle spielen, allerdings in unterschiedlichen Ausprägungen. Die Arbeitsmodelle der Banken reichen dabei von völliger Anwesenheitspflicht bis hin zu hundertprozentiger Remote-Arbeit. Bei den meisten Banken bewegt sich die Spanne jedoch zwischen 40 und 60 Prozent Präsenzpfl

Quellen: Finanz-Szene (2022): Berenberg verweigert seiner Belegschaft das Home-Office. Internet: <https://finanz-szene.de/banking/berenberg-verweigert-seiner-belegschaft-das-home-office/>, abgerufen am 25.11.2022; Welt (2022): Beschäftigte in Commerzbank können mehr Homeoffice machen. Internet: <https://www.welt.de/regionales/hessen/article24025525/Beschaeftigte-in-Commerzbank-koennen-mehr-Homeoffice-machen.html>, abgerufen am 25.11.2022; Tillar, J. (2022): Die Pflicht geht, der Wunsch bleibt. Internet: <https://www.capital.de/karriere/dax-konzerne--das-sind-die-homeoffice-regelungen-nach-corona-31913348.html>, abgerufen am 25.11.2022; Eigene Recherchen

Aktuelle Arbeitskonzepte ausgewählter Banken

Institut	Anteil mobiles Arbeiten
Berenberg	Präsenzpfl
Bethmann Bank/ ABN Amro	bis zu 60 Prozent
Commerzbank	50 bis 70 Prozent (in der Konzernzentrale)
DekaBank	bis zu 40 Prozent
Deutsche Bank	zu 60 Prozent
DZ Bank	flexibel
Helaba	bis zu 50 Prozent
ING	flexibel
KfW	bis zu 40 Prozent
Metzler	20 bis 50 Prozent (in Ausnahmefällen)
UniCredit	bis zu 40 Prozent

Die neuen Arbeitsmodelle implizieren eine veränderte Auslastung und Nutzung der Büroflächen. Zum einen wird der Umbau von bestehenden Flächen überprüft, um mehr Besprechungs- und Gemeinschaftsräume zum kollaborativen Arbeiten zu schaffen. Zum anderen kommt mittels Desk-Sharing-Modellen auch die Konsolidierung oder Verkleinerung von Büroflächen in Frage.

Die Deutsche Bank hat Anfang 2022 bereits eine Etablierung „neuer Arbeitsmodelle“ angekündigt und strebt eine Reduktion ihrer Büroflächen in Frankfurt und Eschborn um rund 40 Prozent an. Auch die Commerzbank gibt in größerem Stil Büroflächen auf. Die DekaBank setzt in ihrer neuen Niederlassung in Niederrad auf ein Desk-Sharing-Modell, sodass auf 100 Mitarbeiter nur noch 80 Arbeitsplätze kommen. Und die DZ Bank stattet schrittweise ihre Büroflächen im Westend Tower mit einem neuen Arbeitsplatzmodell ohne feste Sit



BANKEN UND BÜROMARKT

4.6 Qualität ist gefragt

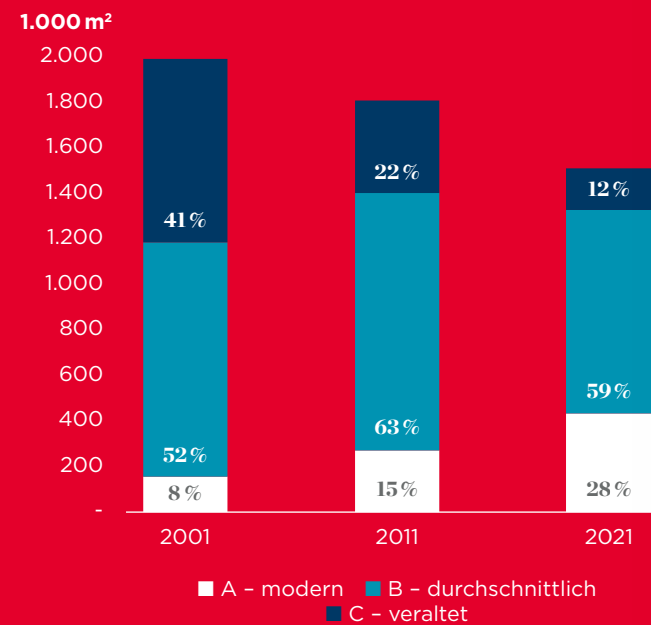
Bei der Wahl ihrer Büros legen Banken großen Wert auf eine hohe Flächenqualität. Vor allem für ihre Headquarter bevorzugen sie Neubauten und Projektentwicklungen. So ist der Anteil des Flächenbestandes in A-Qualität zwischen 2001 und 2021 von 8 Prozent auf 28 Prozent gestiegen. Die Deutsche Bank hat zum Beispiel ihren ehemaligen Stammsitz in der Großen Gallusstraße aufgegeben und ist in das neue Händlerzentrum „Main Zero“ in die Mainzer Landstraße gezogen.

Indessen ist der Anteil von Flächen veralteter Qualität deutlich rückläufig. Während Back-office-Flächen zum Teil massiv konsolidiert wurden, haben sich Nutzer in den letzten 20 Jahren auch für eine Verbesserung der Flächenqualität ihrer Standorte entschieden. Beispielsweise wird die Deutsche Bank ihre Flächen im TZE Eschborn bis 2024 auflösen und stattdessen ihre Flächen im IBC in der City-West erweitern.

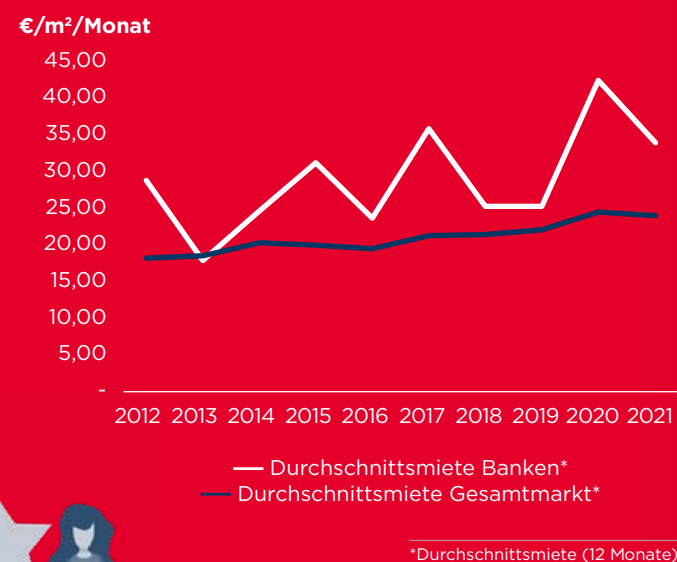
Entsprechend hoch sind die monatlichen Durchschnittsmieten, die Banken für ihre Büros zahlen. 2021 lag der durchschnittliche m²-Preis für Bankenmietungen bei 33,80 Euro. Verglichen mit der Durchschnittsmiete des Gesamtmarktes von 23,20 Euro/m² ergibt sich ein Preisunterschied von 10,60 Euro/m². Die Durchschnittsmieten unterliegen dabei hohen Schwankungen, die sich durch die Großanmietungen in den einzelnen Jahren ergeben.



Flächenbestand Banken nach Objektqualitäten 2001, 2011 und 2021



Durchschnittsmieten Bankenbranche/ Gesamtmarkt (2012-2021)



Banken bevorzugen Top-Lagen. Mehr als 50 Prozent des Flächenbestands befinden sich in den Teilmärkten Bankenviertel und Westend. Damit werden **30 Prozent der Büroflächen in innerstädtischen Gebieten von Banken belegt.**



05

PERSPEKTIVE

PERSPEKTIVE

Vor welchen Herausforderungen stehen die Banken in den kommenden Jahren? Welchen Einfluss haben Fintech-Unternehmen? Und wie werden sich Banken als Akteur am Bürovermietungsmarkt in Zukunft entwickeln?

5.1 Flächenbestand in 2026

Die bereits erläuterten Flächeneinsparungen durch Stellenabbau, Fusionen und mobile Arbeitsplatzkonzepte werden sich, wenn auch zeitverzögert, auf dem Frankfurter Büroimmobilienmarkt niederschlagen. Doch in welchem Ausmaß wird das den Markt beeinflussen?

Anhand laufender Mietverträge, aktueller Flächengesuche und geplanter Standortschließungen hat Cushman & Wakefield den Bankenbestand bis Ende 2026 prognostiziert.¹ Dabei wird deutlich: Die Büroflächenkonsolidierung der Banken in Frankfurt wird sich weiter fortsetzen. Ende 2026 wird ihr Bestand bei voraussichtlich 1,19 Mio. m² liegen. Das entspräche einem Rückgang von 21 Prozent gegenüber 2021 und 40 Prozent im Vergleich zu 2001. Allein die Commerzbank und die Deutsche Bank dürften nach jetzigem Stand ihre Büroflächen um über 35 Prozent bis 2026 reduzieren. Die tatsächlich ge-

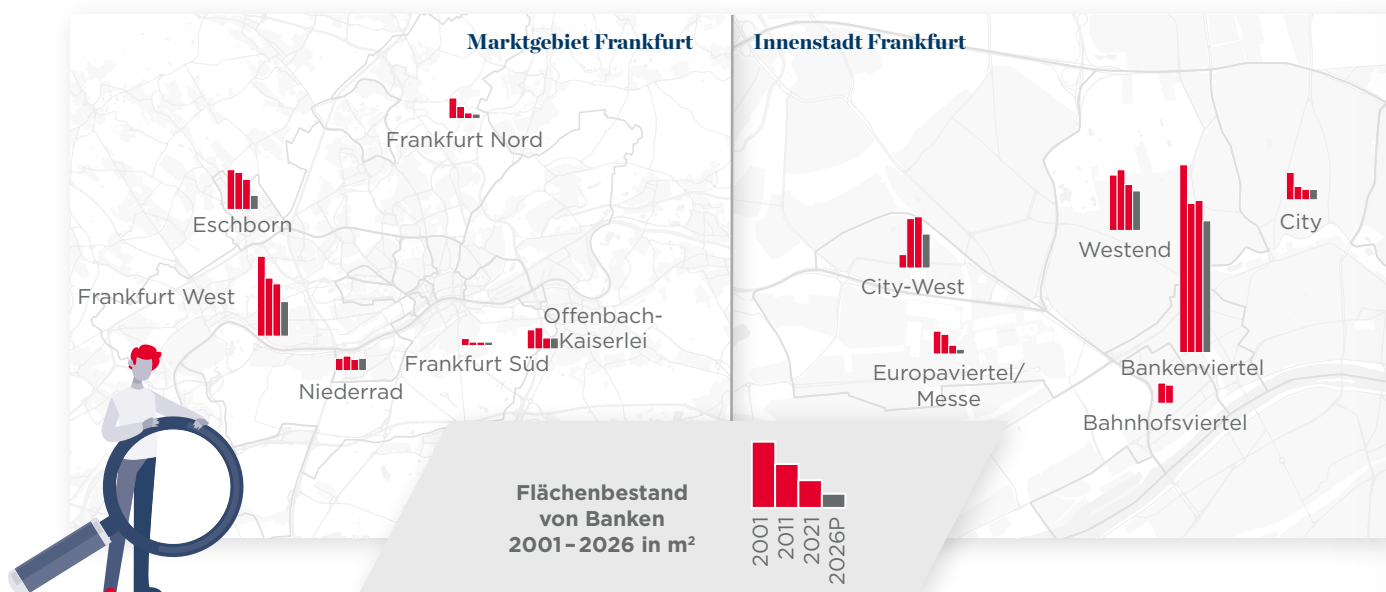
nutzte Bürofläche wird dabei noch unter dem prognostizierten Wert liegen, weil einige der aktuell angemieteten Flächen komplett oder teilweise leer stehen.

Beratungsgesellschaften, die öffentliche Hand und andere Bereiche haben den Banken bereits Marktanteile abgenommen. Dennoch dürfte der Trend zur Flächenreduktion auch hier mittelfristig bestehen bleiben. Deswegen wird aller Voraussicht nach auch die Leerstandsquote in Frankfurt ansteigen.

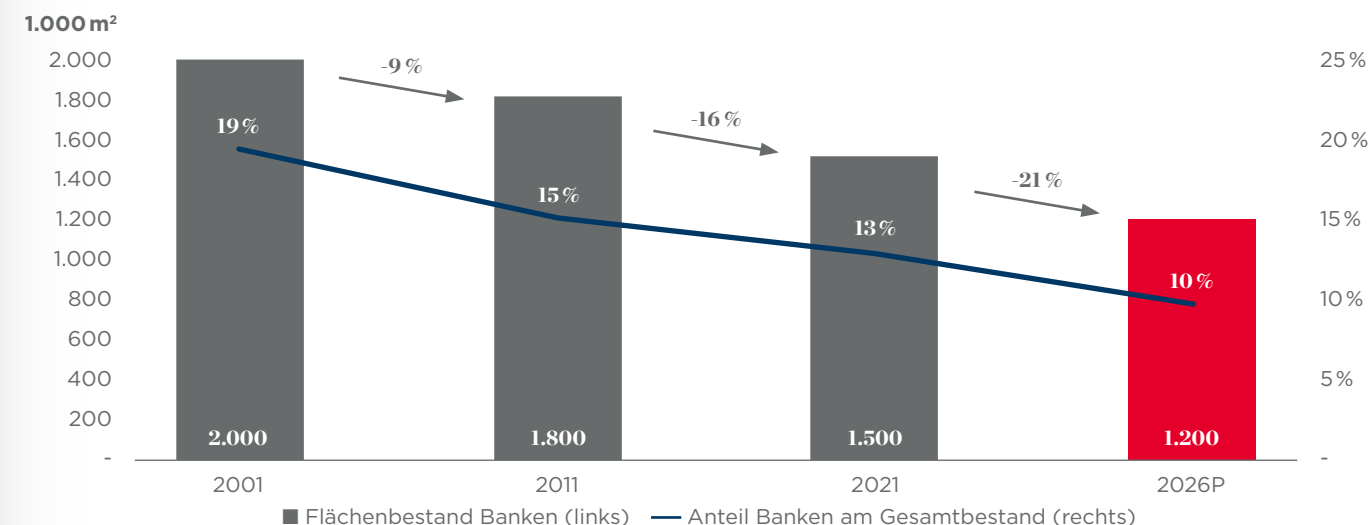
Ein Blick auf die Teilmärkte zeigt auf: Vor allem die äußeren Marktgebiete werden von der Konsolidierung der Banken betroffen sein, allen voran Sossenheim (Frankfurt West), Eschborn und City-West. In Eschborn wird die von Banken angemietete Fläche voraussichtlich um mehr als die Hälfte zurückgehen, in Frankfurt West und der City-West um rund ein Drittel.

¹ Analyse aller Mietverträge, bekannter Gesuche/Flächenrückgaben. Bei Nutzern mit Flächen über 2.000 m², bei denen keine konkreten Umzugsgesuche bekannt sind und Mietverträge bis 2026 enden, wurde eine Rückgabe von 20 Prozent der Büroflächen angenommen (Basis, erfolgte Abschlüsse der Branche)

Flächenbestand von Banken nach Teilmärkten (2001-2026)



Flächenbestand und Anteil am Gesamtbestand Banken 2001, 2011, 2021 und Prognose 2026



5.2 Exkurs: Digitale Zahlungsmittel

Digitale Zahlungsmittel sind aus der Finanzbranche nicht mehr wegzudenken. Zentralbanken wie die EZB oder der FED arbeiten seit einigen Jahren an Konzepten für digitale Währungen, sogenannte Central Bank Digital Currencies (CBDCs). Diese sind bislang noch nicht marktreif. Lediglich China hat ein Pilotprojekt zur Einführung einer digitalen Währung, dem e-CNY, gestartet.

Die Digitalisierung des Geldes soll zu einer erhöhten Transaktionsgeschwindigkeit und Automatisierung führen. Gleichzeitig könnte sie aber auch das jahrhundertealte Bankwesen revolutionieren. Während bei Giralgeld – die derzeit häufigste Geldart – ein Kreditinstitut für die Abwicklung zwischengeschaltet werden muss, wäre dies bei digitalen direkten Zahlungen nicht mehr nötig.¹

Ähnliches gilt auch für Kryptowährungen, die im Gegensatz zu CBDCs völlig dezentralisiert funktionieren und nicht der Kontrolle von Zentralbanken unterliegen. Auch hier bedarf es für Transaktionen keiner Bank, da sie mittels Blockchain-Technologie auf Peer-to-Peer-Basis abgewickelt werden.

Der Handel mit Kryptowährungen ist mittlerweile von einem Nischenmarkt für risikoaffine Privatanleger zu einer etablierten Anlageform geworden, die zunehmend auch von institutionellen Anlegern nachgefragt wird.² Banken haben dieses Segment bislang Fintechs überlassen und keine entsprechenden Produkte angeboten. Bei den meisten Banken ist derzeit insbesondere für Privatkunden noch kein Handel mit Kryptowährungen möglich.³

¹ Groß, J., Klein, M. & Sandner, P.: Digitale Zentralbankwährungen: Chancen, Risiken und Blockchain-Technologie. In: Wirtschaftsdienst Zeitschrift für Wirtschaftspolitik, 10. Jahrgang 2020, Heft 7, S. 545-549.

² Breinich-Schilly, A. (2021): Handel mit Kryptowährungen institutionalisiert sich. Internet: <https://www.springerprofessional.de/kryptowae hrungen/blockchain/handel-mit-kryptowae hrungen-institutionalisiert-sich/19759924>, abgerufen am 22.08.2022

³ Wirtschaftswoche (2022): Wie Banken und Sparkassen den Kryptohandel verschlafen. <https://www.wiwo.de/finanzen/boerse/kryptowae hrungen-bitcoin-ether-und-co-wie-banken-und-sparkassen-den-kryptohandel-verschlafen/28271396.html>, abgerufen am 18.08.2022

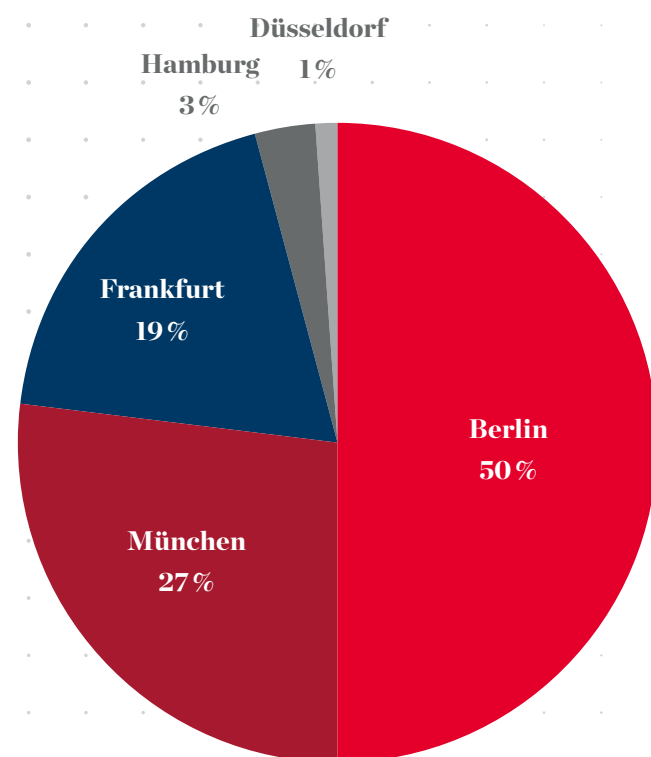
5.3 Frankfurt als Fintech-Standort

Frankfurt versteht sich als Bankenzentrum und damit auch als begehrter Fintech-Standort. Aber entspricht das auch den Tatsachen?

Frankfurt verfügt mit dem TechQuartier im Bürohaus Pollux über ein Gründerzentrum für Start-ups der Branche. Dort sind derzeit nach eigenen Angaben 600 Start-ups angesiedelt. Zahlungsdienstleister wie Worldline mit ihren Tochterunternehmen SIX und Ingenico oder Concardis sind ebenfalls in der Mainmetropole vertreten. Zudem gab es in den vergangenen Jahren einige überwiegend kleinere Anmietungen von Fintech-Unternehmen.

Wirklich bedeutende Abschlüsse fanden aber in der Hauptstadt statt: Berlin konnte sich in den letzten Jahren als klar führender Fintech-Standort etablieren. Sowohl kleine Startups als auch große Unternehmen wie N26 und TradeRepublic ließen sich in der Millionenstadt nieder. Frankfurt schafft es mit einem durchschnittlichen Marktanteil von 19 Prozent (2012–2022) nur auf den dritten Platz. Durch die Anmietungen des insolventen Zahlungsdienstleisters Wirecard positionierte sich München als zweitstärkster Fintech-Standort in Deutschland.

Büroflächenumsatz von Fintechs in den Top-5 (2012–Q3 2022)





FAZIT & AUSBLICK

FAZIT & AUSBLICK

Frankfurt ist Deutschlands wichtigstes Bankenzentrum. Entsprechend hoch ist die Bedeutung dieser Branche für den Frankfurter Bürovermietungsmarkt. Doch die Banken befinden sich im Wandel. Teil ihrer Transformationsstrategie sind flexiblere Arbeitsplatzkonzepte und Büroflächenabbau. Die Folge: Für die nächsten Jahre ist mit einem Rückgang der Büroflächen von Frankfurter Geldinstituten zu rechnen. Das bedeutet aber nicht, dass keine Neuvermietungen mehr stattfinden werden. Im Gegenteil: Es sind einige marktprägende Umzugsentscheidungen zu erwarten.

Großanmietungen in Sossenheim, dem Gallusviertel oder Nieder-Eschbach sind dabei eher unrealistisch. Auch Eschborn hat als Bankenstandort mit der Ankündigung der Flächenaufgabe der Deutschen Bank an Relevanz verloren, profitiert aber weiterhin von seinem Alleinstellungsmerkmal des niedrigen Gewerbesteuerhebesatzes. Vielmehr bevorzugen Banken attraktive CBD-Lagen mit A-Qualität. Sie werden aber auch in innerstädtischen Gebieten Flächen konsolidieren oder in Objekte mit höherer Flächenqualität umziehen. Auf diese Weise werden in ganz Frankfurt große Büroflächen verfügbar.

Frei gewordene Flächen in Innenstadtlagen wurden in den letzten Jahren häufig durch die Bundesbank oder EZB absorbiert. Das könnte sich auch zukünftig weiter fortsetzen. Denn in der aktuellen Krise ist die Rolle der Leitbanken von hoher Bedeutung. Die öffentliche Verwaltung hat zuletzt ebenfalls für zahlreiche Großabschlüsse gesorgt, allerdings überwiegend außerhalb der innerstädtischen Teilmärkte.

Viele Banken werden aber nicht mehr – wie in der Vergangenheit – in die typischen Backoffice-Locations ziehen. Das Bankbüro von morgen ist flexibel, hell, modern, bietet viel Raum für kollaboratives Arbeiten und Desk-Sharing-Möglichkeiten. Auf diese Änderungen müssen Eigentümer reagieren, umdenken und zukunftsfähige Strategien und Raumkonzepte entwickeln. Dabei ist Kreativität gefragt, insbesondere dann, wenn die Büros nicht in Wohnungen umgebaut werden können.

Insgesamt kann die Immobilienbranche aber nur den Rahmen bieten, damit den Banken in Frankfurt die passenden Büroflächen zur Verfügung stehen. Damit sich aber neue Institute in der Mainmetropole ansiedeln und dort bleiben, sind attraktive Bedingungen und eine erfolgreiche Vermarktung des Standortes seitens der Stadt und der Landes- und Bundesregierung gefragt.



KONTAKT

Christian Lanfer

Head of
Office Agency Germany

T: +49 69 50 60 73 320

E: christian.lanfer@cushwake.com

VR-Card

Pierre Nolte

Head of Office Agency Frankfurt &
Head of Tenant Representation Germany

T: +49 69 50 60 73 328

E: pierre.nolte@cushwake.com

VR-Card

Michael Fleck

Head of
Capital Markets Frankfurt

T: +49 69 50 60 73 237

E: michael.fleck@cushwake.com

VR-Card

Helge Zahrnt | MRICS

Head of
Research & Insight Germany

T: +49 40 30 08 81 150

E: helge.zahrnt@cushwake.com

VR-Card

Verena Saskia Bauer

Head of Marketing &
Communications Germany

T: +49 69 50 60 73 360

E: verena.bauer@cushwake.com

VR-Card

Authorship & Contents

Laura Müller

Associate Director Research Germany
E: laura.mueller@cushwake.com

Yvonne Wasner

Senior Consultant Marketing &
Communications Germany
E: yvonne.wasner@cushwake.com





Hier geht's zu weiteren interessanten Office Agency-Inhalten.

Diese Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und wurden in gutem Glauben aus öffentlichen und anderen, auch externen Quellen erstellt. C & W (U.K.) LLP German Branch (C&W) hat die von Dritten bereitgestellten Informationen nicht überprüft und übernimmt keine Verantwortung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. C&W übernimmt keine Haftung für die Verluste einer anderen Partei, die nicht der beabsichtigte Adressat der Information ist und sich dennoch auf diese Informationen verlässt. Obwohl alle zumutbaren Vorkehrungen getroffen wurden, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, sind Änderungen und Bestätigungen vorbehalten. C&W übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus Informationen entstehen, die von Dritten stammen und die einer Überprüfung bedürfen. Kein Mitarbeiter von C&W hat die Befugnis, eine Zusicherung oder Garantie abzugeben, die in irgendeiner Weise in Bezug zu den Informationen steht. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich gekennzeichnet, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Zur Vervielfältigung dieser Informationen, sowohl in Teilen als auch im Ganzen, ist zuvor die schriftliche Zustimmung einzuholen.

