



## STÄDTE REPORT

# FRANKFURT

## Büromarkt

### FLÄCHENUMSATZ

Die Corona-Pandemie hatte 2020 die Büromarkt-Rallye gebremst. Mit einem Büroflächenumsatz von rd. 449.000 m<sup>2</sup> ließen sich 2021 am Frankfurter Büromarkt jedoch wieder klare Tendenzen einer zunehmenden Dynamik feststellen. Zwar lag der Gesamtumsatz knapp 8 % unter dem Zehnjahresmittel, das Vorjahresergebnis konnte indessen um 35 % übertroffen werden.

Eine Differenzierung nach Größenklassen zeigt, dass sich – entgegen dem Trend des letzten Jahres – das Umsatzergebnis erneut auf die größeren Büroflächen verlagerte, so dass Flächen ab 1.000 m<sup>2</sup> einen Anteil von rd. 69 % ausmachten (2020: 58 %). Dagegen ging die Marktquote in der Größenordnung bis 1.000 m<sup>2</sup> deutlich zurück (2021: 31 %, 2020: 42 %).

Auch hinsichtlich der Branchen kam es zu einer Verschiebung der Nachfrage nach Büroflächen. Die unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleistungen waren im Berichtsjahr 2021 mit einem Anteil von rd. einem Drittel am Gesamtbüroflächenumsatz die stärkste Nachfragegruppe am Frankfurter Büromarkt. Der Umsatz durch Unternehmen der Finanzdienstleistung stieg anteilig auf 17 %. Auch der Marktanteil der öffentlichen Hand sowie von Organisationen ohne Erwerbszweck konnte sich auf rd. 19 % steigern. Bei allen weiteren Branchen wurden im zweiten Pandemiejahr geringere Umsätze registriert als im Vorjahr. Einen der höchsten Rückgänge zum Vorjahr und den geringsten Marktanteil (rd. 10 %) verzeichneten Unternehmen der Kommunikations-/IT-Branche sowie Medien/Verlage.



Der Videospiel-Entwickler „Gunzilla Games GmbH“ bezog eine repräsentative Bürofläche von rd. 450 m<sup>2</sup> im Bürokomplex „WestendCarée“. © Foto AENGEVELT

### STEIGENDE ANGEBOTSRERVE

Nachdem im vorherigen Berichtsjahr erstmals seit neun Jahren eine Trendumkehr hin zu einem Anstieg der Angebotsreserve zu beobachten war, setzte sich diese Dynamik im Jahr 2021 fort. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve stieg in Frankfurt gegenüber dem Vorjahr um ca. 220.000 m<sup>2</sup> auf aktuell 1.030.000 m<sup>2</sup>, was einer Steigerung der Leerstandsquote von 7,0 % auf 8,9 % entspricht.

## HÖHERES FERTIGSTELLUNGSNIVEAU

Die Fertigstellungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 9,5 % auf 200.000 m<sup>2</sup> (2020: 221.000 m<sup>2</sup>), übertreffen aber dennoch das langjährige Mittel (Ø 2011 - 2020: 154.200 m<sup>2</sup>) bei Weitem.

Entgegen dem Trend der letzten beiden Jahre, in denen der Großteil der Fertigstellungen auf den Frankfurter Citybereich entfielen, befanden sich 2021 rd. 50 % der fertiggestellten Büroflächen in den Frankfurter Bürozentren und Nebenlagen. Überproportionale Steigerungen gab es in den Bürozentren in Eschborn, Offenbach-Kaiserlei, Niederrad und dem Frankfurter Flughafen (2021: 50 %, 2020: 19 %) sowie im Cityrandbereich (2021: 22 %, 2020: 11 %), während die Fertigstellungen in der City stark zurückgingen (2021: 29 %, 2020: 67 %). Am Stadtrand wurden 2021 keine Fertigstellungen verzeichnet.

Zu den größten Projekten, die 2021 fertiggestellt wurden, zählen der Global Tower mit über 30.000 m<sup>2</sup> Mietfläche und der Senckenberg-Turm (BGF: rd. 26.700 m<sup>2</sup>). Aktuell befinden sich rd. 620.000 m<sup>2</sup> Bürofläche im Bau, wovon für 2022 die Fertigstellung von rd. 140.000 m<sup>2</sup> geplant wird. Im Folgejahr wird ein deutlich höheres Fertigstellungsniveau oberhalb des Mittels der jüngsten Dekade erwartet.

## ANZIEHEN DER SPITZENMIETE

Die gewichtete Spitzenmiete in Frankfurt stieg im Berichtsjahr 2021 um weitere EUR 0,50/m<sup>2</sup> auf EUR 45,50/m<sup>2</sup> und erreichte damit ein Rekordniveau. Die Spitzenmiete erhöhte sich seit 2010 um insgesamt rd. 28 %. Frankfurt stellt somit weiterhin den werthaltigsten Bürostandort Deutschlands dar. Die Durchschnittsmiete in Frankfurt konnte binnen Jahresfrist minimal um EUR 0,10/m<sup>2</sup> steigen und erreichte zum Jahresende 2021 EUR 22,50/m<sup>2</sup>. Auch die mittlere Miete in Citylagen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,20/m<sup>2</sup> auf EUR 27,-/m<sup>2</sup>. Für das Spitzenniveau geht Aengevelt Research von einem anhaltend gleichbleibend hohen Niveau aus, da die nachfragegerechten Büroflächen in Innenstadtlage weiterhin attraktiv bleiben.

## Einzelhandel

Die Stadt Frankfurt zählt zu den bedeutendsten Einzelhandelsstandorten in Deutschland und ist das wichtigste Einzelhandelszentrum der Region Rhein-Main. Der Handel der Stadt profitiert dabei von der privilegierten Lage innerhalb des Rhein-Main-Gebietes als strukturstarker Wirtschaftsraum mit überdurchschnittlich hoher Kaufkraft und vergleichsweise hohen Zentralitätswerten. Darüber hinaus bestehen bedeutende Verflechtungsbeziehungen mit anderen Oberzentren des Großraums, so zum Beispiel mit den Landeshauptstädten Mainz und Wiesbaden sowie den Großstädten Darmstadt und Offenbach, die allesamt als attraktive Einkaufsstädte mit hoher überregionaler Kaufkraftbindung komplementär und segmentspezifisch in Konkurrenz zu Frankfurt/Main etabliert sind. Das Einzugsgebiet

umfasst neben der Mainmetropole insbesondere die benachbarten Landkreise mit insgesamt rd. 2,4 Mio. Einwohnern und geht somit weit über die eigenen Stadtgrenzen hinaus. Die Corona-Krise bedroht allerdings – trotz dieser starken Ausgangsbedingungen – den Einzelhandelsmarkt Frankfurts immer noch branchendifferenziert stark.

Im Berichtsjahr 2021 blieb das absolute Kaufkraftvolumen, das der ortsansässigen Bevölkerung für Konsum, Sparen und Versicherungsausgaben zur Verfügung steht, konstant bei rd. EUR 20,1 Mrd. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential beträgt rd. EUR 5,3 Mrd. bzw. rd. EUR 7.008 je Einwohner.

Das in Frankfurt im Jahr 2021 relevante Einzelhandelsumsatzvolumen hat sich – ungeachtet der Pandemie – gegenüber dem Vorjahr stabilisiert und stellt sich aktuell auf EUR 4,5 Mrd. (2020: EUR 4,5 Mrd.). Das ermittelte Handelsvolumen entspricht damit einer Umsatzquote von rd. EUR 5.851 pro Einwohner. Hierbei zeigt sich statistisch erneut, dass gegenüber Vergleichsstandorten weiterhin Wachstumspotentiale bestehen. So liegen beispielsweise die entsprechenden Umsatzwerte in anderen Großstädten sowohl im regionalen Umfeld (u. a. Hanau: rd. EUR 7.327/Ew. und Wiesbaden: rd. EUR 6.317/Ew.) als auch im nationalen Vergleich (z. B. Stuttgart: rd. EUR 6.431/Ew., Köln: rd. EUR 6.461/Ew, Düsseldorf: rd. EUR 6.743/ Ew. und München rd. EUR 7.387/Ew.) zum Teil noch deutlich höher.

Gemessen am Bundesdurchschnitt weist Frankfurt mit aktuell 108,4 Punkten (Bund = 100) zwar einen ebenfalls relativ hohen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex auf, doch zeigen Vergleiche mit anderen Großstädten Deutschlands, dass auch hier zumindest gegenüber den führenden Metropolen München (125,5), Düsseldorf (115,2) und Hamburg (110,7) durchaus noch Aufholpotentiale bestehen.

Der Frankfurter Einzelhandel kann vom Kaufkraftpotential der Gesamtregion profitieren. So reflektiert der überdurchschnittliche Zentralitätswert von 103,1 (Bundesdurchschnitt = 100) die vorteilhafte regionale Umsatzverteilung. Im Vergleich zu den anderen Großstädten bestehen jedoch auch weiterhin Entwicklungspotenziale hinsichtlich der Zentralitätsrate. So generieren beispielsweise Düsseldorf (Zentralitätsindex: 111,8), München (112,5) Stuttgart (113,7) und Köln (116,6) noch deutlich höhere Umsatzzuflüsse von außerhalb. So verfügen alle anderen „Big-Seven“-Städte über eine höhere Zentralität als Frankfurt innerhalb des polyzentrisch strukturierten Rhein-Main-Gebietes, wo die Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz sowie die Oberzentren Offenbach und Darmstadt aufgrund ihres komplexen Angebotes einen erheblichen Teil der zur Verfügung stehenden Kaufkraft binden.

## INZELHANDESENTWICKLUNG

Die Corona-Pandemie und nicht zuletzt auch die weiterhin steigende Umsatzentwicklung des Onlinehandels prägten das Berichtsjahr 2021. Während bei genauerer Betrachtung der Einzelhandelsumsatz z. B. bei Haushaltsgeräten, Textilien, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf um rd. 13,7 % gegenüber dem Vorjahr stieg, erwirtschaftete der Online- und Versandhandel sogar ein noch markanteres Plus von 27 %.



Dagegen weist bspw. der Einzelhandel mit Geräten der Informations- und Kommunikationstechnik 2021 einen Rückgang in Höhe von 12,1 % auf. Das Beschäftigungsniveau im hessischen Einzelhandel blieb über das Gesamtjahr 2021 stabil. Im Vergleich zum Jahr 2020 konnte indessen ein Anstieg von 0,2 % verzeichnet werden. Jedoch ging der Einzelhandelsumsatz innerhalb des Frankfurter Stadtgebietes 2021 laut GfK um rd. 1,6 % gegenüber dem Vorjahr 2020 zurück.

## STANDORTABHÄNGIGE MIETPREISENTWICKLUNG

Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen und der damit einhergehenden sinkenden Konkurrenz, geriet das Mietpreisgefüge in der Frankfurter City unter Druck. Dabei lässt sich eine nachlassende Wachstumsdynamik im Spitzensegment in Frankfurt, aber auch in den anderen „Big Seven“-Städten beobachten. Bei dem Preisniveau der unterschiedlichen Einkaufsstraßen der Frankfurter City wurden teilweise Mietabschläge im zweistelligen Prozentbereich wahrgenommen. Das Mietpreisniveau für Einzelhandelsflächen in präferierten Citybereichen erreicht im kleinteiligen Angebotssegment trotzdem Spitzenwerte von bis zu EUR 300,-/m<sup>2</sup> (2020: EUR 315,-/m<sup>2</sup>). Zu den hochpreisigen A-Lagen zählen *Zeil* sowie *Goethestraße* (2021: EUR 250,-/m<sup>2</sup>; 2020: EUR 260,-/m<sup>2</sup>).

Während die Spitzenmiete auf der *Großen Bockenheimer Straße* („Fressgass“) Werte um EUR 190,-/m<sup>2</sup> (2020: EUR 200,-/m<sup>2</sup>) erreicht, werden auf dem *Steinweg* und in der *Biebergasse* noch Spitzenmieten in Höhe von jeweils rd. EUR 160,-/m<sup>2</sup> (2020: EUR 160,-/m<sup>2</sup>) erzielt.

In der *Schillerstraße* werden Mietpreise von bis zu EUR 100,-/m<sup>2</sup> (2020: EUR 100,-/m<sup>2</sup>) realisiert. Im Vergleich zu den anderen größten deutschen Einzelhandelsstandorten („Big Seven“) belegt Frankfurt den dritten Platz hinter München (EUR 340,-/m<sup>2</sup>) und Berlin (EUR 305,-/m<sup>2</sup>). In Abhängigkeit des weiteren Pandemieverlaufs und der damit einhergehenden Einschränkungen, ist von einer Verfestigung des Mietpreisniveaus im City-Bereich von Frankfurt auszugehen.



Aengevelt vermittelte einen zweiten Standort für das Fitness-Studio „Classy Fitness“ im Bürokomplex „Wilhelm-Leuschner-Straße 32-34“ im Frankfurter Bahnhofsviertel. © Foto AENGEVELT