



STÄDTE REPORT

FRANKFURT AM MAIN

Büromarkt

FLÄCHENUMSATZ

Die sich im Zuge der Ukraine-Krise bildenden komplexen globalen wirtschaftlichen Unsicherheiten haben sich zum Jahresende auch auf dem Büromarkt bemerkbar gemacht. Mit einem Büroflächenumsatz von rd. 384.300 m² lag der Gesamtumsatz rd. 22 % unter dem Dekadenmittel, das Vorjahresergebnis wurde ebenfalls um rd. 14 % unterschritten.

Die Differenzierung nach Größenklassen deutet an, dass sich der Trend des Vorjahres fortsetzt und sich das Umsatzergebnis erneut auf die größeren Büroflächen konzentriert, so dass Flächen ab 5.000 m² einen Anteil von 50,5 % ausmachen (2021: 69 %). Ebenfalls stark nachgefragt sind die mittleren Büroflächen zwischen 1.000 m² – 3.000 m² mit rd. 28 %. Auf der anderen Seite ging die Marktquote bei den kleineren Flächen in der Größenordnung bis 1.000 m² erneut deutlich zurück und liegt aktuell bei lediglich rd. 11 % (2021: 31 %).

Auch der Flächenumsatz nach Branchen blieb im Vorjahresvergleich ähnlich. Die unternehmensbezogenen und sonstigen Dienstleistungen waren im Berichtsjahr 2022 erneut mit einem Anteil von 29,6 % die stärkste Nachfragegruppe am Frankfurter Büromarkt. Der Umsatz durch Unternehmen der Finanzdienstleistung blieb konstant bei 19,7 %. Der Marktanteil der Sonstigen, die u. a. Industrie, Handel und Transport umfassen, stieg leicht auf 23,8 % an. Unter allen weiteren Branchen wurden im aktuellen Berichtsjahr geringere Umsätze registriert als im Vorjahr. Wie auch im Vorjahr verzeichneten Unternehmen der Kommunikations-/IT-Branche sowie Medien/Verlage höhere Rückgänge und nehmen den geringsten Marktanteil ein.



Gleich zwei Unternehmen konnte Aengevelt im Rhein-Main-Center, dem bekanntesten Hochhaus im Frankfurter Westend, unterbringen. Bei den neuen Mietern handelt es sich um die taiwanesisische First Commercial Bank und Lindsay Goldberg Europe GmbH. Copyright: Peter Baier

SINKENDE ANGEBOTSRESERVE

Nachdem der Leerstand seit 2020 wieder angestiegen ist, ist 2022 eine Trendumkehr hin zu einem Rückgang der Angebotsreserve zu beobachten. Die kurzfristig insgesamt verfügbare Angebotsreserve in Frankfurt ging gegenüber dem Vorjahr (2021: 1.030.000 m²) um ca. 90.000 m² auf aktuell 940.000 m² zurück, was einem Rückgang von 8,9 % auf 8,2 % entspricht.

SINKENDES FERTIGSTELLUNGSNIVEAU

Die Fertigstellungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 37,5 % auf 125.000 m² (2021: 200.000 m²), womit sie ebenfalls das langjährige Mittel (Ø 2012-2021: 149.800 m²) deutlich unterschreiten.

In diesem Jahr erreichte der Frankfurter Citybereich mit einem Anteil von 56 % an fertiggestellten Büroflächen überproportionale Steigerungen. Entgegen dem Vorjahr, in dem sich der Großteil der fertiggestellten Büroflächen auf die Frankfurter Bürozentren und Nebenlagen konzentrierte. Überproportionale Steigerungen gab es in den Citylagen Bankenviertel, Innenstadt, Hauptbahnhof und Westend (2022: 56 %, 2021: 29 %), während die Fertigstellungen in den Frankfurter Bürozentren (2022: 34 %, 2021: 50 %) und dem City-Rand (2022: 10 %, 2021: 22 %) deutlich zurückgingen. Am Stadtrand wurden 2022 keine Fertigstellungen verzeichnet.

Zu den größten Projekten, die 2022 fertiggestellt wurden, zählen der Tower One mit rd. 69.000 m² Mietfläche sowie die neue Zentrale des Deutschen Fußballbundes mit rd. 49.000 m² (Büro-BGF). Aktuell befinden sich rd. 630.000 m² Bürofläche im Bau, wovon für 2023 „lediglich“ die Fertigstellung von rd. 140.000 m² anvisiert wird. Für das Folgejahr wird ein deutlich höheres, über dem Dekadenmittel von 149.800 m² liegendes Fertigstellungsvolumen erwartet.

ANZIEHEN DER MITTLEREN MIETEN

Die gewichtete Spitzenmiete stellte sich in Frankfurt binnen Jahresfrist stabil auf EUR 45,50/m² und bleibt damit auf dem Rekordniveau. Trotz Krisenszenarien, Konjunkturschwankungen und Corona-Pandemie bleibt Frankfurt der teuerste Bürostandort Deutschlands. Die Durchschnittsmiete für die Gesamtstadt blieb 2022 mit EUR 22,50/m² konstant. Die mittlere Miete in Citylagen dagegen konnte sich im Vergleich zum Vorjahr um EUR 0,50/m² auf EUR 27,50/m² erhöhen. Für das Spitzenmietniveau geht Aengevelt Research von einem segmentiell spürbar ansteigenden Mietniveau aus, da die attraktiven Büroflächen in Innenstadtlage weiterhin nachgefragt bleiben und sich die Angebotsreserve reduziert hat.

Einzelhandel

Die Finanzmetropole Frankfurt zählt national zu den bedeutendsten Einzelhandelsstandorten und stellt das wichtigste Einzelhandelszentrum der Region Rhein-Main dar. Die Stadt profitiert dabei maßgeblich von seiner zentralen Lage innerhalb des strukturstarken Wirtschaftsraumes Rhein-Main mit ausgeprägter Kaufkraft und hoher Zentralität. Gute Verflechtungen bestehen zudem zu weiteren wichtigen Einzelhandelsstandorten in der Region, wie die beiden Landeshauptstädte Mainz und Wiesbaden sowie die Großstädte Darmstadt und Offenbach. Alle genannten Städte verfügen über die Funktion des Oberzentrums mit entsprechender überregionaler Kaufkraftbindung, die komplementär und segmentspezifisch in Konkurrenz zu Frankfurt/Main stehen. Die Mainmetropole wurde zuletzt als

eine der lebenswertesten Städte ausgezeichnet. Die Metropolregion Rhein-Main umfasst knapp 5,9 Mio. Einwohner und mehr als 2,4 Mio. sozialversicherungspflichtige Beschäftigte. Im Berichtsjahr 2022 gerieten dennoch große Teile des Einzelhandels trotz dieser starken Ausgangsbedingungen aufgrund der Drosselung der Gas- und Öllieferungen aus Russland im Zuge des Krieges in der Ukraine und der Energiepreissteigerung unter Druck.

Das absolute Kaufkraftvolumen, das der ortsansässigen Bevölkerung für Konsum, Sparen und Versicherungsausgaben zur Verfügung steht, liegt in Frankfurt bei rd. EUR 21,8 Mrd. Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotential beträgt rd. EUR 5,3 Mrd. bzw. rd. EUR 6.979 je Einwohner.

Ungeachtet der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen blieb das relevante Einzelhandelsumsatzvolumen 2022 gegenüber dem Vorjahr stabil und stellt sich aktuell auf EUR 4,42 Mrd. (2021: EUR 4,46 Mrd.). Das ermittelte Handelsvolumen entspricht damit einer Umsatzquote von rd. EUR 5.786 pro Einwohner. Hier zeigt sich allerdings, dass gegenüber den Vergleichsstandorten noch Wachstumspotentiale existieren. So liegen beispielsweise die entsprechenden Umsatzwerte in anderen Großstädten sowohl im regionalen Umfeld (u. a. Hanau: rd. EUR 7.303/Ew. und Wiesbaden: rd. EUR 6.235/Ew.) als auch im nationalen Vergleich (z. B. Stuttgart: rd. EUR 6.281/Ew., Köln: rd. EUR 6.311/Ew., Düsseldorf: rd. EUR 6.656/Ew. und München rd. EUR 7.196/Ew.) deutlich über dem Wert für Frankfurt.

Gemessen am Bundesdurchschnitt weist Frankfurt mit aktuell 106,9 Punkten (Bund = 100) eine relativ hohe einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer auf. Unter den „Big Seven“ belegt Frankfurt hinter den führenden Metropolen München (125,5), Düsseldorf (114,7) und Hamburg (110,1) den vierten Rang. Auch hier besteht also noch Aufholpotential.

Profitieren kann der Frankfurter Einzelhandel vom Kaufkraftpotential der Gesamtregion. So reflektiert der überdurchschnittliche Zentralitätswert von 104,6 (Bundesdurchschnitt = 100) die vorteilhafte regionale Umsatzverteilung. Im Vergleich zu den anderen Großstädten bestehen jedoch auch weiterhin Entwicklungspotenziale hinsichtlich der Zentralitätsrate. So generieren Hamburg (Zentralitätsindex: 106,6), Düsseldorf (112,1), München (112,5), Stuttgart (114,2) und Köln (115,2) zum Teil noch deutlich höhere Umsatzzuflüsse von außerhalb. Die übrigen „Big Seven“-Standorte verfügen somit über eine höhere Zentralität als Frankfurt innerhalb des polyzentrisch strukturierten Rhein-Main-Gebietes. Frankfurt fügt sich in den Verbund der beiden Landeshauptstädte Wiesbaden und Mainz sowie der Oberzentren Offenbach und Darmstadt ein, welche allesamt signifikante Anteile der zur Verfügung stehenden Kaufkraft für sich vereinnahmen.

EINZELHANDESENTWICKLUNG

Das Berichtsjahr 2022 war das erste Jahr nach Beginn der Pandemie, in dem der Einzelhandel wieder ohne Einschränkungen stattfinden konnte. Trotz negativer Beeinflussung der Kaufkraft durch Inflation und steigende Energiekosten konnten die Jahresumsätze im Vorjahresvergleich gesteigert werden. Der Einzelhandelsumsatz z. B. bei Haushaltsgeräten, Textilien, Heimwerker- und Einrichtungsbedarf sank um 14,4 %



gegenüber dem Vorjahr, der Online- und Versandhandel nahm erstmalig um 3,0 % ab. Ein markantes Plus mit 16,8 % kann dagegen der Einzelhandel mit sonstigen Gütern (u. a. Bekleidung, Koffer, Schmuck) aufweisen. Das Beschäftigungsniveau im hessischen Einzelhandel ist im Jahr 2022 stabil geblieben und im Vorjahresvergleich um 1,6 % angestiegen. Der Einzelhandelsumsatz ging jedoch innerhalb des Frankfurter Stadtgebietes 2022 laut GfK um rd. 1 % gegenüber dem Vorjahr leicht zurück.

STANDORTABHÄNGIGE MIETPREISENTWICKLUNG

Der stationäre Einzelhandel bleibt weiterhin unter Druck: Erst die pandemiebedingten Lockdowns, dann die Inflation und der Krieg in der Ukraine. Hinzu kommen die stark gestiegenen Energiekosten, die Einzelhändler und Verbraucher pessimistisch stimmen. Das Konsumklima hat sich entsprechend abgekühlt. Bei dem Preisniveau der unterschiedlichen Einkaufsstraßen der Frankfurter City wurden teilweise Mietabschläge im zweistelligen Prozentbereich wahrgenommen. Das Frankfurter Mietpreisniveau für Einzelhandelsflächen in präferierten Citybereichen erreicht im kleinteiligen Angebotssegment trotzdem Spitzenwerte von bis zu EUR 295,-/m² (2021: 300,-/m²). Zu den hochpreisigen A-Lagen zählen *Zeil* und *Goethestraße* (2022: EUR 230,-/m²; 2021: EUR 260,-/m²). Während die Spitzenmiete auf der *Großen Bockenheimer Straße* („Fressgass“) Werte um EUR 180,-/m² (2021: EUR 190,-/m²) erreicht, werden auf dem *Steinweg* und in der *Biebergasse* noch Spitzenmieten in Höhe von jeweils rd. EUR 150,-/m² (2021: EUR 160,-/m²) erzielt. In der *Schillerstraße* bleiben die realisierten Mietpreise konstant bei EUR 100,-/m².

Im Vergleich zu den anderen großen deutschen Einzelhandelsstandorten („Big Seven“) liegt Frankfurt hinter München (EUR 340,-/m²) und Berlin (EUR 300,-/m²) auf dem dritten Platz. In Abhängigkeit der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ist von einem moderaten Rückgang des Mietpreisniveaus im City-Bereich Frankfurts auszugehen.



Re-Opening der italienische n Luxusmarke „Salvatore Ferragamo“ im Frühjahr 2022. Copyright: Peter Baier