



26. September 2024

# PRESSEMITTEILUNG

## COMFORT Insight Frankfurt 2024: Dreh- und Angelpunkt des Rhein-Main-Gebietes

Der Einzelhandelsspezialist COMFORT hat in Kooperation mit der CIMA Beratung + Management GmbH und unter Federführung von Björn Gottschling auf Seiten von COMFORT sowie Olaf Petersen für die CIMA mit „Insight Frankfurt“ einen weiteren Report über die Marktlage für Einzelhandelsimmobilien in den Top-Lagen deutscher Einkaufsmetropolen vorgelegt. Die Reihe wird für weitere deutsche Einzelhandelsmetropolen fortgesetzt und sorgt für mehr Transparenz in einem Markt, dessen Datenlage zuletzt etwas zu wünschen übrigließ.

### **Frankfurt am Main**

Die hessische Metropole Frankfurt am Main stellt das Zentrum der prosperierenden Metropolregion Frankfurt / Rhein-Main mit rund 5,8 Mio. Einwohnern dar. Mit gut 770.000 Einwohnern ist Frankfurt Deutschlands fünftgrößte Stadt und wächst nachhaltig weiter. Als Sitz der Europäischen Zentralbank, der Frankfurter Börse sowie einer ganzen Reihe bedeutender europäischer Unternehmen zählt die Stadt auf internationalem Parkett selbst in einem globalem Maßstab zu den führenden Finanz- und Dienstleistungszentren.

Der Frankfurter Flughafen ist mit knapp 60 Mio. Passagieren in 2023 der größte deutsche Flughafen und europaweit der sechstgrößte. In diesen Flugpassagierzahlen kommt nicht zuletzt auch das beträchtlich touristische Potenzial der Main-Metropole zum Ausdruck, mit mehr als 10 Mio. Übernachtungen in 2023.

### **Einzelhandel in Frankfurt**

Als Einkaufsstadt kann Frankfurt auf eine breite Angebotspalette für nahezu alle Sortimente, Marken und Genres verweisen. Die Stadt profitiert von einem großen Einzugsgebiet mit stattlichen 2,4 Mio. Einwohnern, die zudem weitgehend auch über eine deutlich überdurchschnittliche Einzelhandelskaufkraft verfügen. Die Kaufkraft der Frankfurter Einwohner liegt lt. den Zahlen von MB-Research knapp 10 % über dem Bundesdurchschnitt. Gleichzeitig ist auf eine Fülle von Wettbewerbsstandorten direkt vor der Haustüre hinzuweisen. Hierbei ist auf die durchaus kompetenten innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen in den nahe gelegenen Oberzentren ebenso hinzuweisen wie auf eine ganze Reihe von leistungsfähigen Einkaufszentren in der Nähe zum Stadtgebiet. Dies erklärt auch die Zentralitäts-Kennziffer von Frankfurt, die mit 107,3 (MB-Research) zwar positiv ausfällt, allerdings die niedrigste aller deutschen Top 6-Metropolen markiert.

Insgesamt verfügte der Frankfurter Einzelhandel 2023 über eine Verkaufsfläche von gut 1,1 Mio. Quadratmetern. Das entspricht einer Ausstattung von rd. 1,5 m<sup>2</sup> pro Kopf, auf der ein Gesamtumsatz von rd. 5,8 Mrd. EUR getätigt wurde. Die Innenstadt stellt mit einer Verkaufsfläche von rd. 221.000 m<sup>2</sup> und vielfältigen Einkaufslagen die mit Abstand wichtigste Einzelhandels-Destination dar. Im weiteren Stadtgebiet ist mit den Shopping-Centern NordWestZentrum, Skyline Plaza und dem Hessen-Center sowie der Stadtteillage Berger Straße durchaus namhafte Konkurrenz vertreten.

### **Investment-Markt**

Die Zahl der Transaktionen für Immobilien hat sich nach der Zinswende merklich reduziert. Dies gilt auch für Handelsimmobilien. Erstmals seit 2014 wurde in 2022 bundesweit ein Transaktionsvolumen von nur 9 Mrd. EUR realisiert. Im Jahr 2023 blieb der Markt weiter rückläufig und lag für das Gesamtjahr lediglich in einer Größenordnung von gut 5 Milliarden EUR.

„In diesem Kontext“, beschreibt Björn Gottschling, geschäftsführender Gesellschafter und Investmentexperte der COMFORT Berlin GmbH, die Situation, „haben sich auch die Kaufpreise für Handelsimmobilien signifikant nach unten bewegt.“ Waren zuvor ab 2011 im Zuge der zinsinduzierten Immobilienhaussie die Kaufpreiskriterien für innerstädtische Geschäftshäuser deutlich angestiegen und in den Metropolen bis etwa 2021 noch weitgehend stabil, sind sie seitdem deutlich unter Druck geraten.

Immerhin: Im 1. Quartal 2024 hat sich ausgehend von dem geringen Vorjahresniveau die Investment-Nachfrage für Handelsimmobilien wieder etwas belebt. Der Schwerpunkt liegt bei Geschäftshäusern und im Lebensmittel-/Fachmarktsegment. Gerade im Vergleich mit dem gewerblichem Schwerpunkt-Segment Büro stehen Handelsimmobilien damit relativ gesehen etwas besser dar. Im Zuge der Insolvenzen von Signa, KadeWe-Group und Galeria sind für den weiteren Verlauf des Jahres volumenstärkere Transaktionsprozesse im Bereich Handelsimmobilien zu erwarten.

Im Geschäftshaus-/Warenhaussegment galt es, zu unterscheiden zwischen dem Verkauf von Trophy-Immobilien (KaDeWe und zwei Münchner Quartieren: Fünf Höfe und in der Maximilianstraße 12-14) sowie dem Erwerb einiger klassischer Warenhäuser. Letztgenannte Objekte wurden nicht zuletzt von der öffentlichen Hand, jeweilig mit neuen Konzepten (z.B. in Hanau, Nürnberg und Hamburg-Harburg für Mixed-Use oder in Düsseldorf für eine neue Oper) gezielt für die Generierung neuer Impulse für die Innenstädte erworben.

In dieser Gemengelage haben sich auch in Frankfurt die Kaufpreise in den absoluten Toplagen ausgehend von historischen Höchstniveaus sukzessive nach unten bewegt. Im Gefüge ganz oben liegt die Luxuslage Goethestraße, in der für herausragende Objekte mit nachhaltigem Mietniveau immer noch Kaufpreiskriterien in einer Bandbreite zwischen dem 25-30-fachen der Jahresmiete realistisch sind. Hierin kommt die Sonderkonjunktur im Luxus-Segment wie auch die geringe Zahl an Objekten ('Seltene Briefmarken-Phänomen') zum Ausdruck. Im Gefüge folgen dann mit 3-4 Faktoren Abstand die Sonderlage Fressgass und die Top-Konsumlage Zeil. Ebenfalls oberhalb des 20-fachen bewegen sich Biebergasse, An der Hauptwache sowie Steinweg.

Zu konkreten Deals gibt es aktuell kaum etwas zu berichten. Im Zuge eines Bieterverfahrens wurde lediglich das ehemalige SIGNA-Objekt An der Hauptwache 1 jüngst von einer der Gesellschaften der Frankfurter Sparkasse erworben. Ebenfalls zu erwähnen sind zwei Deals auf der Fressgass. So erwarb ein Family Office die Große Bockenheimer Straße 19 und die Firma Mercurius das Merkurhaus Bockenheimer Straße 6. Im Jahr 2021 konnte COMFORT die Alte Rothofstraße 12 an einen Projektentwickler verkaufen, die nun gemeinsam mit der Goethestraße 5 entwickelt werden soll.

## Vermietungsmarkt

Nachdem der Vermietungsmarkt im Zuge der Corona-Krise mit einem drastischen Einbruch der Mieternachfrage für den Nonfood-Einzelhandel eine außerordentliche Belastungsprobe zu bestehen hatte, hat sich der Markt seit Mitte 2021 wieder deutlich erholt. Den Hintergrund bildet auf Mieterseite ein deutlich gewachsenes Vertrauen in die Marktstabilität und damit auch in die eigenen Geschäftsmöglichkeiten. Und zwar sowohl rein stationär – durch die erfolgte Rückkehr der Konsumenten in die Innenstädte – aber auch im Zusammenspiel mit dem in der Corona-Zeit forcierten Online-Geschäft. So expandieren nunmehr deutlich mehr Einzelhändler und Gastro-Formate oder optimieren ihre Standorte (Relocations mit besseren Standorten und/ oder günstigerer Miete). Zudem wird mittlerweile auch auf Eigentümerseite eine wichtige Marktrealität zunehmend anerkannt: Die Mieten werden nicht mehr ohne weiteres auf das Vor-Corona-Niveau zurückkehren.

In dieser Gesamtsituation wurde 2023 das bundesweit flächenmäßig beste Vermietungsergebnis seit 2019 erzielt. Dies wurde begünstigt durch eine Renaissance von Abschlüssen im innerstädtischen Kern-Sektor Mode, der wieder klar für das Gros an Vermietungen verantwortlich zeichnet. Während sich für kleine Flächen in den Toplagen der Topstädte die Mieten nunmehr weitgehend stabil darstellen und für einzelne Lagen – insbesondere Luxus – durchaus auch wieder zulegen, bleiben die Mieten für mittelgroße und große Flächen, zumal, wenn sie eine vertikale Struktur mit mehreren Verkaufsebenen aufweisen, weiter unter Druck. Hierzu tragen die Aufgabe weiterer Galeria-Warenhäuser ebenso bei wie die jüngsten Insolvenzen und Geschäftsaufgaben von Großflächen-Mietern wie SINN, Esprit oder Aachener.

In Frankfurt gilt die Zeil weiter als die führende Einkaufslage in der City, in der aktuell für kleinere Ladenlokale zwischen 80 und 120 qm Mietpreise zwischen 240 und 300 EUR/qm erzielt werden. Geht es nur um den Mietpreis hat der Zeil die Luxuslage Goethestraße jedoch den Rang abgelassen. Hier werden aktuell Mietpreise zwischen 280 und 340 EUR/qm erzielt. Von hohem Bekanntheitsgrad ist auch die sogenannte Fressgass, die offizielle Große Bockenheimer Straße heißt.

Hinsichtlich der Entwicklung des Lagegefüges ist davon auszugehen, dass die 2025 geplante Fertigstellung des multifunktionalen Großprojekts FOUR (insgesamt mehr als 240.000 <sup>2</sup> BGF für Büro, Wohnen, Hotels und ergänzendem Retail) neue positive Impulse vor allem für die westliche Innenstadt mit den Bereichen Goethestraße, Neue Rothofstraße, Junghofstraße sowie Fressgass, Goethe- und Rathenauplatz, Roßmarkt und Kaiserstraße geben wird.

Für alle Frankfurter Einkaufslagen bietet COMFORT mit dem Insight Frankfurt, der auf Wunsch als pdf kostenlos angefordert werden kann, detaillierte Informationen über Mietpreise für Ladenlokale verschiedener Größen, aktuelle Entwicklungen sowie Passantenfrequenzen.

COMFORT ist seit der Gründung im Jahr 1979 und damit seit mehr als 40 Jahren auf die Vermittlung von Geschäftshäusern und Ladenlokalen in den 1A-Lagen in Deutschland, Österreich und der Schweiz ebenso spezialisiert wie auf die Vermittlung von Geschäftshäusern, Fachmärkten und Warenhäusern. In den vergangenen zehn Jahren vermittelte COMFORT mehr als 500.000 m<sup>2</sup> Retailfläche und konnte seit dem Jahr 2010 Handelsimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von mehr als 10 Milliarden Euro erfolgreich vermarkten.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Ralf Bettges, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, unter der Rufnummer +49 172 233 73 90 gerne zur Verfügung.

Abdruck honorarfrei, Belegexemplar erbeten.