

6. Oktober 2023

Anhaltendes Interesse an Gewerbeflächen in der Region – Angebotsknappheit verschärft sich

Für die Standort- und Investitionsentscheidung von Unternehmen, Investoren und Start-ups sind die gewerblichen Mietpreise ein wichtiges Kriterium, da sie für viele Unternehmen ein bedeutender Kostenfaktor sind. Neun Industrie- und Handelskammern der Metropolregion FrankfurtRheinMain haben die Preise von gewerblich genutzten Immobilien unter dem Dach der Wirtschaftsinitiative **PERFORM** zusammengetragen.

„FrankfurtRheinMain ist eine der wirtschaftlich bedeutendsten europäischen Metropolregionen und Kraftzentrum der deutschen Wirtschaft. Auf einer Fläche, die nur rund vier Prozent von Gesamtdeutschland ausmacht, werden gut acht Prozent der deutschen Bruttowertschöpfung erwirtschaftet. Parallel haben mehr als sieben Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten der Bundesrepublik hier ihren Arbeitsplatz“, sagt Ulrich Caspar, Vorsitzender des **PERFORM**-Strategiekreises und Präsident der IHK Frankfurt am Main, anlässlich der Veröffentlichung der aktuellen gewerblichen Immobilienmarktdaten für die Metropolregion FrankfurtRheinMain.

Die Gewerbeimmobilienmärkte stehen angesichts der konjunkturellen Lage aktuell vor großen Herausforderungen. Im Bürovermietungsgeschäft haben die Nachwehen der Coronapandemie und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine neben den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen teilweise für einen Stillstand gesorgt. Der Fokus lag bei vielen Unternehmen in den vergangenen Monaten verstärkt auf Vertragsverlängerungen, weshalb es insbesondere im Segment der Großanmietungen kaum Fluktuationen gab. „Bei den Büroimmobilien sehen wir aktuell zwei Tendenzen: Während die Nachfrage nach modernen Flächen in den beliebten Lagen in den Kernstädten der Region weiterhin auf einem konstant hohen Niveau ist, wächst der Leerstand bei älteren Büroimmobilien in den Randlagen. Zudem spielen Faktoren wie Energieeffizienz und Nachhaltigkeitskriterien eine immer stärkere Rolle bei der Anmietungsentscheidung“, so Caspar.

Verhalten zeigt sich weiterhin die Entwicklung bei den Einzelhandelsimmobilien in der Metropolregion FrankfurtRheinMain. „Steigende Preise und schwache Konjunkturerwartungen sorgen dafür, dass die Umsätze zurückgegangen und die Erwartungen an die kommenden Monate ebenfalls zurückhaltend sind. Die hohe Inflationsrate sorgt bei der Kundschaft zu einem zurückhaltenden Konsumverhalten und damit auch zu einer geringeren Nachfrage. Neben Geschäftsaufgaben und Leerständen dämpft das auch das Preisniveau für Einzelhandelsimmobilien in der Region“, fasst Caspar die Situation zusammen.

Ein völlig anderes Bild zeigt sich hingegen auf dem Markt für Logistik- und Produktionsflächen, wo sich der Angebotsengpass weiterhin verschärft hat. Nach dem Rekordergebnis des Jahres 2021 mit 775.000 Quadratmetern Flächenumsatz hat der Logistikflächenmarkt in FrankfurtRheinMain im Jahr 2022 mit einem Umsatzvolumen von knapp 350.000 Quadratmetern das schwächste Ergebnis der letzten Jahre erzielt und lag weit unter dem 10-Jahres-Durchschnitt von rund 620.000 Quadratmetern. Im ersten Halbjahr 2023 summiert sich der Flächenumsatz auf bislang rund 140.000 Quadratmeter und liegt damit noch weit unter dem bereits gedämpften Vorjahresergebnis.

„Insbesondere der in den Kerngebieten herrschende Angebotsmangel ist die zentrale Marktbremse. An Flächenanfragen aus dem In- und Ausland mangelt es nicht. Anfragen über 4.000 Quadratmeter können kaum noch bedient werden, sodass Milliarden an Investitionssummen letztlich nicht in der Metropolregion landen. Dies hat zur Folge, dass Unternehmen mit Expansionswünschen abwandern. Anderen Unternehmen, die ihren Standort gerne in die Region verlagern möchten, können häufig keine entsprechenden Flächenangebote mehr gemacht werden“, verweist Caspar auf die sich verschärfende Flächenproblematik.

Das anhaltende Interesse internationaler Unternehmen zeigt, wie attraktiv der Wirtschaftsstandort FrankfurtRheinMain ist. Der Anteil an ausländischen Beschäftigten ist auf mittlerweile gut 18 Prozent angestiegen. „Diese Internationalität braucht die Region mehr denn je: Der Fachkräftemangel ist eine der größten Herausforderungen für die künftige wirtschaftliche Entwicklung der Unternehmen. Aktuell fehlen in FrankfurtRheinMain bereits 115.000 Fachkräfte. Bis zum Jahr 2035 kann diese Lücke auf rund 460.000 Fachkräfte anwachsen. Die regionale Wirtschaft ist auf den Zuzug von Fach- und Arbeitskräften aus dem Ausland angewiesen. Ohne die seit Jahren überfällige Erhöhung des Wohnangebotes sowie der Flächen für Gewerbe, Industrie und Handwerk einer wachsenden Region FrankfurtRheinMain wird sich die Angebotsknappheit jedoch weiter verschärfen“, so Caspar abschließend. „Der Mangel an Fach- und Arbeitskräften ist die große Sorge unserer Mitglieder. Das Handwerk benötigt ebenso wie die Industrie neben bezahlbaren und

kleinteiligen Gewerbeflächen Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“, bekräftigt Susanne Haus, Präsidentin der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main und Co-Vorsitzende des **PERFORM**-Strategiekreises.

Einen umfassenden Überblick über den gewerblichen Immobilienmarkt in der Metropolregion bietet die **PERFORM**-Website www.perform-frankfurtrheinmain.de/gewerbemieten. Statistische Kennziffern zu unter anderem Bevölkerung, Arbeitsmarkt, Kaufkraft und Steuerhebesätzen vervollständigen die Übersicht.

Über PERFORM:

„**PERFORM** Zukunftsregion FrankfurtRheinMain“ ist eine Initiative der Wirtschaftskammern der Metropolregion FrankfurtRheinMain. Mitglieder von **PERFORM** sind die IHK Aschaffenburg, die IHK Darmstadt Rhein Main Neckar, die IHK Frankfurt am Main, die IHK für Rheinhessen, die IHK Gießen-Friedberg, die IHK Limburg, die IHK Wiesbaden sowie die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main. Unter dem Dach von **PERFORM** greifen die Wirtschaftskammern seit dem Jahr 2016 die drängenden Themen der regionalen Wirtschaft auf und setzen gemeinsame Projekte in den Bereichen Digitalisierung, Flächenentwicklung, Fachkräfteentwicklung, Gründung, Innovation sowie Mobilität und Verkehr um. **PERFORM** ist im engen Austausch mit weiteren Partnern der Region, beispielsweise dem Länderübergreifenden Strategieforum FrankfurtRheinMain.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website:

www.perform-frankfurtrheinmain.de