

**MEINUNG.  
FAKTEN.  
TRENDS.**

AENGEVELT RESEARCH



**CITY REPORT REGION FRANKFURT.  
BACK TO MAIN CITY.**

2020/2021, Nr. 33.

**„FRANKFURT BLEIBT ATTRAKTIV!  
AUCH IN UNSICHEREN ZEITEN  
BIETET DER IMMOBILIENMARKT  
STABILITÄT STATT VOLATILITÄT.  
BASIS HIERFÜR SIND  
VERLÄSSLICHE FAKTEN.“**

Daniel Milkus, Niederlassungsleiter Aengevelt Frankfurt

# INHALT.

## MEINUNG.

Peter Feldmann. Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main. 4

## FAKTEN UND TRENDS.

Frankfurt auf einen Blick. 6

Trends. 7

Rahmenbedingungen der Marktentwicklung. 8

Grundstrukturen des Marktes. 16

Investmentmarkt. 22

Der Markt für Büroflächen. 30

Der Markt für Einzelhandelsflächen. 42

Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen. 52

Der Markt für Wohnimmobilien. 58

Aengevelt auf einen Blick. 66



**Peter Feldmann**

Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Auch im vergangenen Jahr war die Diskussion um die Stadtentwicklung im Wesentlichen von der Frage nach der Bereitstellung von ausreichend Wohnraum zu akzeptablen Preisen geprägt. Die Zahlen sprechen hier eine eindeutige Sprache. Im Jahre 2018 wurde die 750.000-Marke überschritten; Frankfurt ist in den vergangenen zehn Jahren um 103.00 Einwohner gewachsen.

Für eine Fortsetzung dieses Trends sprechen auch die Wirtschaftsdaten, in denen sich die leichte Konjunkturdelle im Vorjahr vor allem am Arbeitsmarkt kaum niedergeschlagen hat; die Arbeitslosenquote blieb mit 5% stabil, und die Wirtschaftsprognosen gehen für die Metropolregion „FrankfurtRheinMain“ weiterhin von einem Wachstum von etwa 0,7% aus.

Mit einem einzigen Strategieansatz werden die absehbaren Bedarfe an Wohnraum und Infrastruktur nicht zu befriedigen sein. Sicher wird weiterhin jede Möglichkeit zur Nachverdichtung im Bestand geprüft werden müssen. Gegenwärtig befinden sich darüber hinaus etwa ein Dutzend Hochhausprojekte in verschiedenen Phasen der Fertigstellung, und Potenzial für neue Bürotürme und Wohnhochhäuser gibt es angesichts der ungebrochenen Nachfrage noch genug; eine Fortschreibung des Hochhausrahmenplans ist gegenwärtig in Arbeit. Da dem innerstädtischen Wohnbau die unerlässliche Wahrung der Wohn- und Lebensqualität indes Grenzen setzt, wird ungeachtet noch bestehender politischer Widerstände die Ausweisung neuer Bauflächen in den Randgebieten weiter vorangerieben werden müssen. Günstige Wohnungen gibt es nur mit neuen Baugebieten, etwa im Nordwesten der Stadt.

Der hier vorliegende „City Report Region Frankfurt am Main No. 33 2020/2021“ von Aengevelt Research bildet in der Tradition seiner Vorberichte das Immobiliengeschehen der Stadt ab, das trotz eines leichten Rückganges 2019 dennoch das zweithöchste Investmentvolumen der letzten 30 Jahre erreicht hat, und liefert somit einen wichtigen Beitrag zur Transparenz eines nicht immer übersichtlichen Marktes.



Peter Feldmann  
Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main

## FRANKFURT AUF EINEN BLICK.

**764.000**

EINWOHNER

**420.000**

PRIVATHAUSHALTE

**397.000**

WOHNUNGEN

**561.000 m<sup>2</sup>**

BÜROFLÄCHENUMSATZ

**12,5 Mrd. €**

GRUNDSTÜCKSMARKT

**8,2 Mrd. €**

GEWERBLICHE INVESTMENTS

**740.000 m<sup>2</sup>**

BÜROLEERSTAND

**2,9 % / 3,0 %**

SPITZENRENDITEN P. A.  
BÜRO UND WOHNEN

**1,5 Mrd. €**

WOHNINVESTMENTS

**42,50 €/m<sup>2</sup>**

BÜROSPITZENMIETE

**320,00 €/m<sup>2</sup>**

EINZELHANDELSSPITZENMIETE

**14,50 €/m<sup>2</sup>**

DURCHSCHNITTLICHE  
ANGEBOTSMIETE  
NEUBAUWOHNUNG