

MEINUNG.
FAKTEN.
TRENDS.

AENGEVELT RESEARCH

A low-angle, upward-looking photograph of a city street. In the foreground, a classical stone building with arched windows and decorative elements is visible. In the background, several modern glass skyscrapers rise into a bright blue sky with scattered white clouds. The perspective creates a sense of height and urban density.

CITY REPORT REGION FRANKFURT.
DIE DNA IST INTAKT.

2021/2022, Nr. 34.

PERSÖNLICH • PROFESSIONELL • PARTNERSCHAFTLICH

**„DIE DNA DER REGION IST TROTZ
PANDEMIEBEDINGTEM EXOGENEN
SCHOCK INTAKT: EINE FACETTENREICHE
WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND HOHE
WOHNQUALITÄT BIETEN EINWOHNERN,
UNTERNEHMEN UND DEM KAPITALMARKT
STABILE GRUNDLAGEN UND SORGEN SOMIT
FÜR NACHHALTIGES ERHOLUNGSPOTENTIAL
NACH EINEM TRANSFORMATIONSJAHRE 2021.**

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. 18

Investmentmarkt. 26

Der Markt für Büroflächen. 38

Der Markt für Einzelhandelsflächen. 54

Der Markt für Industrie- und Gewerbeflächen. 68

Der Markt für Wohnimmobilien. 78

Aengevelt auf einen Blick. 88

Referenzen. 89



Peter Feldmann
Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Corona war im vergangenen Jahr das alles beherrschende Thema. Die Probleme am Wohnungsmarkt, gerade in Frankfurt, verschwanden dadurch jedoch nicht – im Gegenteil. Teils heftige Gehaltseinbußen haben die Spielräume für Mietsteigerungen schrumpfen lassen. Viele Menschen können es sich schlicht und ergreifend nicht mehr leisten, noch einmal drei oder vier Prozent mehr zu zahlen.

Es ist gut, dass zunehmend auch private Wohnbauunternehmen angesichts dieser Entwicklung umsteuern. So haben wir vor kurzem mit der Vonovia eine Vereinbarung geschlossen, durch den der Mietpreisanstieg bei Bestandswohnungen für drei Jahre auf 1% pro Jahr begrenzt wird. Vergleichbare Regelungen gab es bislang nur mit öffentlichen Unternehmen.

Die Vereinbarung mit der Vonovia zeigt: Frankfurt ist auch mit Mietpreisstopp für Wohnbauunternehmen ein attraktives Pflaster. Der Bevölkerungsanstieg und ein – trotz Corona – hohes Wohlstandsniveau schließen Leerstand faktisch aus.

Hinzu kommt: Der Wohnbau in Frankfurt hat zuletzt deutlich an Dynamik gewonnen. Bei der Baureifmachung von Wohnbauflächen steht die Stadt so gut da wie lange nicht. Wir reden hier von 16 500 Wohnungen, angefangen bei der Umwandlung der Bürostadt Niederrad in das gemischte Lyoner Quartier (5400 Wohnungen) bis hin zum früheren Siemens-Areal in Bockenheim (2500 Wohnungen).

Perspektivisch werden wir jedoch um die Ausweisung neuer Areale nicht herumkommen. Die Diskussion um die Entwicklung neuer Quartiere im Nordwesten der Stadt zeigt, dass hier noch viel Überzeugungsarbeit zu leisten ist. Der Druck auf den Wohnungsmarkt macht nicht an den Stadtgrenzen halt – wird in Frankfurt gebaut, entlastet das die gesamte Region.

Der hier vorliegende 34. City Report für die Region Frankfurt am Main von Aengevelt Research zeichnet das Immobiliengeschehen im Pandemiejahr 2020 nach, das zeitweise von Abwarten und Zurückhaltung geprägt war. Er liefert einen wichtigen Beitrag zur Transparenz eines Marktes, der sich gerade in diesen Pandemie Jahren als besonders unübersichtlich darstellt.



Peter Feldmann
Oberbürgermeister der Stadt Frankfurt am Main

FRANKFURT AUF EINEN BLICK.

765.600

EINWOHNER.

Trend 2020 | Trend 2021



409.000

PRIVATHAUSHALTE.

Trend 2020 | Trend 2021



401.000

WOHNUNGEN.

Trend 2020 | Trend 2021



333.000 m²

BÜROFLÄCHENUMSATZ.

Trend 2020 | Trend 2021



2,37 Mrd. €

GEWERBLICHE INVESTMENTS.

Trend 2020 | Trend 2021



1,04 Mrd. €

WOHNINVESTMENTS.

Trend 2020 | Trend 2021



810.000 m²

BÜROLEERSTAND.

Trend 2020 | Trend 2021



2,9 % p.a.

SPITZENRENDITEN BÜRO.

Trend 2020 | Trend 2021



3,0 % p.a.

SPITZENRENDITEN WOHNEN.

Trend 2020 | Trend 2021



45,00 €/m²

BÜROSPITZENMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021



315,00 €/m²

EINZELHANDELSSPITZENMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021



15,50 €/m²

DURCHSCHNITTLICHE
NEUBAUWOHNUNGSMIETE.

Trend 2020 | Trend 2021





**DER MARKT FÜR
BÜROFLÄCHEN.**

Die Corona-Pandemie hat die Büromarkt-Rallye der letzten Jahre gebremst. Einige Deals wurden auf Eis gelegt; nach Umfragen von Aengevelt Research verhielten sich bundesweit 60% der Büromieter auch im Oktober 2020 immer noch abwartend, was auch am Frankfurter Markt zu spüren war. Neben der Pandemie wurde der Frankfurter Büromarkt auch durch den Personalabbau bei mehrerer Großbanken belastet, insbesondere bei der Commerzbank, aber auch, in geringerem Umfang, bei der Deutschen Bank, während sich das Eintreffen des Brexit-Effekts durch die Pandemie verzögerte. Die Flächenumsätze im Finanz- und Bankensektor blieben entsprechend unter den Erwartungen und dem konstant hohen Niveau der Vorjahre.

Mit einem Büroflächenumsatz von rd. 333.000 m² wurde 2020 das niedrigste Umsatzergebnis der letzten 25 Jahre erzielt. Gegenüber dem Vorjahr bedeutet dies einen Rückgang um rd. 41%. Es liegt auch um rd. 32% unter dem Zehnjahresmittel. Immerhin konnte sich die Mainmetropole mit einer abermals gestiegenen Spitzenmiete von nunmehr EUR 45,00/m² als der teuerste Bürostandort Deutschlands behaupten.

Der über mehrere Jahre zu beobachtende Abbau der Angebotsreserve ist zu einem Stillstand gekommen. Der Leerstand ist gegenüber dem Vorjahr um knapp 10% gestiegen und erreicht jetzt einen Anteil von 7% am Bestand, der sich trotz stark – um 74% - gesteigener Fertigstellungen im Pandemiejahr geringfügig – um 1,3% - verkleinert hat.

Inwieweit sich ein Homeoffice-Effekt nachhaltiger bemerkbar machen wird, bleibt noch abzuwarten. Diskutable Forschungsergebnisse zur dauerhaften Homeoffice-Nutzung deuten darauf hin, dass die Mehrzahl der Arbeitgeber in dieser Frage noch unentschieden sind.

Key Facts Büro – Frankfurt am Main	2020	2020 vs. 2019	2019	2020 vs. 10JM*	10JM* (2011-2020)
Büro-Flächenumsatz gesamt /m²	333.000	-40,6%	561.000	-31,6%	487.000
Spitzenmiete EUR/m²	45,00	5,9%	42,50	14,5%	39,30
Durchschnittsmiete City EUR/m²	26,80	0,0%	26,80	11,4%	24,05
Durchschnittsmiete Gesamtstadt EUR/m²	22,40	4,7%	21,40	14,3%	19,60
Leerstand absolut /m²	810.000	9,5%	740.000	-34,9%	1.244.000
Leerstand Anteil am Bestand	7,0%	11,1%	6,3%	-34,6%	10,7%
Flächenbestand /m²	11.571.000	-1,3%	11.729.000	-3,2%	11.952.000
Fertigstellung /m²	221.000	74,0%	127.000	43,5%	154.000

*10 Jahres-Mittel

Mieten: Neuvermietung. Abweichungen durch Rundung. 10JM = Zehn-Jahres-Mittel Ø 2011 bis 2020



Im Büroobjekt Hanauer Landstraße 175-179 in Frankfurt mietete der Personaldienstleister PNT Consult & Training GmbH über Aengevelt neue Büroflächen und verlegte damit ihren Sitz innerhalb des Frankfurter Ostends.



333.000 m²
Flächenumsatz.

Trend 2020 | Trend 2021



7%
Leerstandsquote.

Trend 2020 | Trend 2021



74%
Mehr Fertigstellungen.

Trend 2020 | Trend 2021



45,00 €/m²
Spitzenmiete.

Trend 2020 | Trend 2021



160.000 m²
Weniger Flächenbestand.

Trend 2020 | Trend 2021



<1%
Eigennutzer.

Trend 2020 | Trend 2021

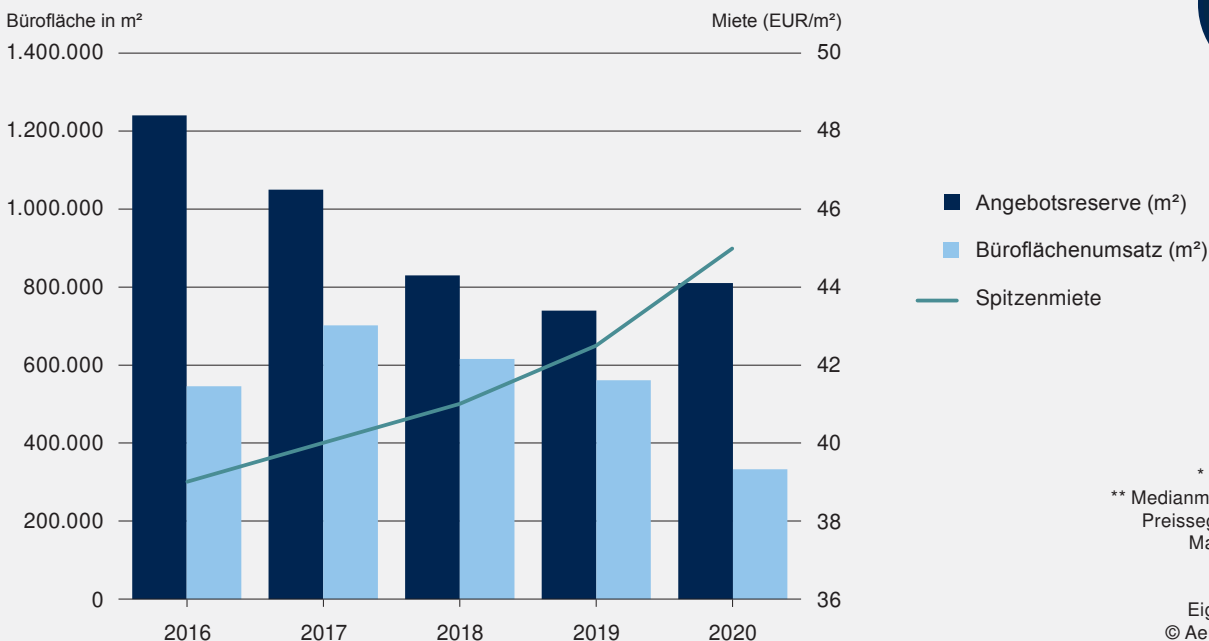


Räumliche Nachfragepräferenzen.

- Die Marktanteile der verschiedenen Bürobezirke schwanken traditionell von Jahr zu Jahr, weil insbesondere in den kleineren Bezirken einzelne Großabschlüsse relativ stark auf das Jahresergebnis durchschlagen.
- Der größte Flächenumsatz konnte nach wie vor im Central Business District (CBD) registriert werden. Hier wurden 46% der gesamten Büroflächenumsätze in der Region Frankfurt am Main kontrahiert.
- Unter den peripheren Bürozentren scheint sich in Eschborn ein Trend zu wachsenden Marktanteilen anzudeuten.



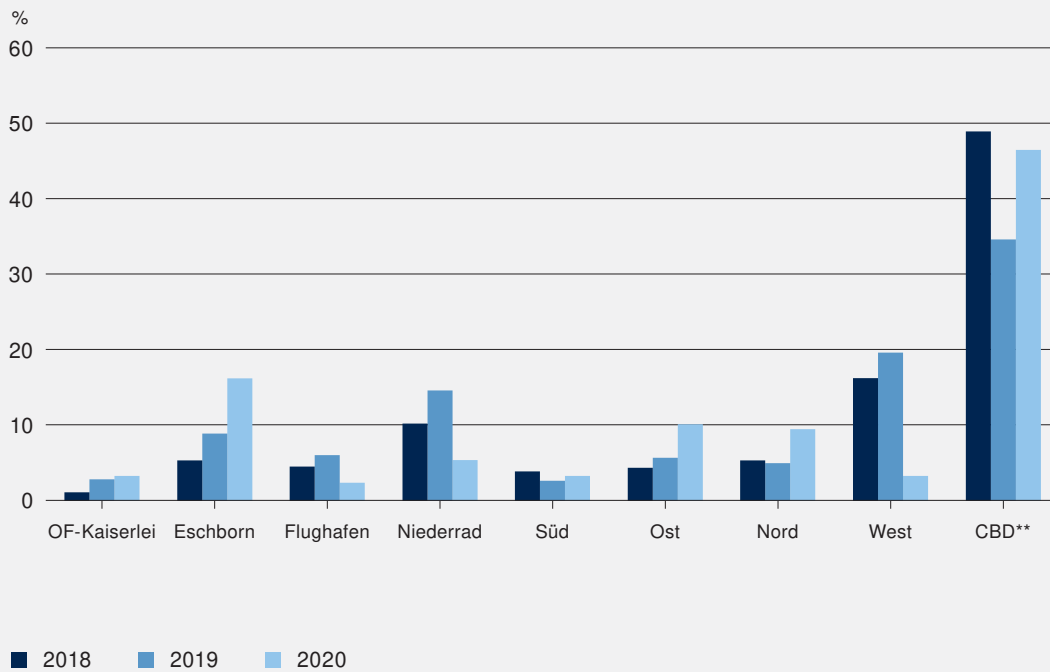
Büromarktregion Frankfurt/Main: Entwicklung von Flächenumsatz*, Angebotsreserve und Spitzenmiete**.



* inkl. Eigennutzer
 ** Medianmiete des obersten Preissegments mit einem Marktanteil von 3 %

Quelle:
 Eigene Erhebungen
 © Aengevelt Research

Büromarktregion Frankfurt/Main: Flächenumsatz* nach Bürobezirken.



* inkl. Eigennutzer
 ** Central Business District

Quelle:
 Eigene Erhebungen
 © Aengevelt Research



Die Büroentwicklung Eschborn Gate gewann im Jahre 2020 einen prominenten Mieter. Samsung mietete ca. 17.500 m². © OFB/Art-Invest.