



**Marktreport 2020/2021 · Frankfurt am Main**  
**Wohn- & Geschäftshäuser · Residential Investment**

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**

# FRANKFURT AM MAIN



**758.574**

Bevölkerung  
+7,1% (zu 2014)



**27.055 EUR**

Kaufkraft pro Kopf  
111,6 (Kaufkraftindex)



**4.641**

Baufertigstellungen  
+23,4% (zu 2018)



**0,3%**

Leerstandsquote  
11,8 (Leerstandsindex)



**14,36 EUR/m²**

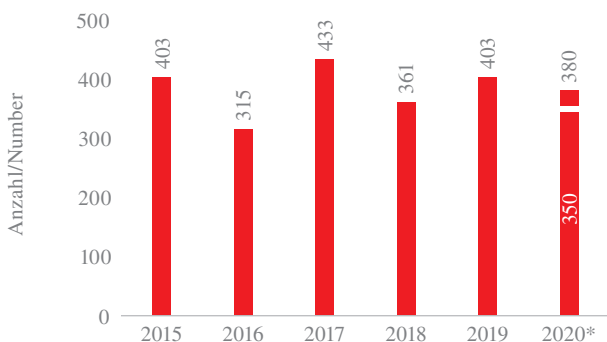
Ø-Angebotsmiete  
+1,8% (zu 2019)

Quelle: Melderegister der Stadt, Nexiga, Destatis, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme

2019 war am Frankfurter Wohn- und Geschäftshausmarkt ein weiteres Rekordjahr. 403 verkaufte Objekte sorgten für ein neues Allzeithoch von rund 1,43 Mrd. EUR. Dies entspricht einem Zuwachs des Transaktionsvolumens von rund 33,7% im Vorjahresvergleich. Die Zahl der veräußerten Anlageimmobilien erhöhte sich um 11,6%. Der Umsatzrekord begründet sich dabei nicht nur auf die gestiegenen Verkaufsfälle oder Preise. Ausschlaggebend war auch der hohe Flächenumsatz von rund 283.000 m<sup>2</sup>, der auf Transaktionen von großvolumigen Objekten zurückzuführen ist. Dies sind 31,6% mehr als noch im Vorjahr. Rund 40% der verkauften Wohn- und Geschäftshäuser 2019 befinden sich dabei in den Innenstadtlagen – knapp die Hälfte des Frankfurter Transaktionsvolumens wurde hier erzielt.

2019 was another record year for Frankfurt's residential investment market, with 403 properties sold for a new all-time high of some 1.43 billion euros. This represents an increase in turnover volume of approx. 33.7% over the previous year, with the number of investment properties sold growing by 11.6%. The new record is, however, not only due to the higher number of sales and the price climb. Another key reason is the high take-up figure of around 283,000 m<sup>2</sup>, due to more large-volume transactions, which were up by 31.6% compared to 2018. Approximately 40% of residential investment properties sold in 2019 were located in the inner city and they accounted for just over half of the transaction volume achieved in Frankfurt.

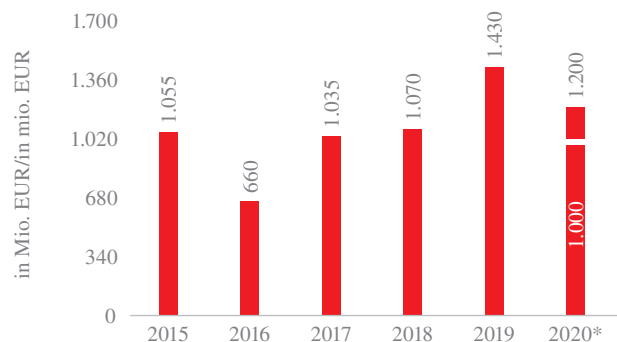
**Transaktionsanzahl**  
Number of transactions



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

**Transaktionsvolumen**  
Transaction volume



\* Prognosespanne/Forecast range

Quelle:/Source: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Commercial

## Kleine Anlageobjekte besonders beliebt

Auch im Jahr 2020 ist die Nachfrage nach Anlageimmobilien ungebrochen hoch. Nach einer kurzen Durststrecke im Frühjahr – bedingt durch die pandemiebedingten Einschränkungen – hat sie sich nochmals intensiviert. Größter Beliebtheit erfreuen sich kleine Objekte mit einem Wert von bis zu 2 Mio. EUR, deren Wohnnutzung deutlich überwiegt. In diesem Segment ist auch die Vermarktungsdauer am kürzesten, bei einem deutlich gestiegenen Preisniveau. Selbst in mittleren Lagen werden aktuell Preise von gewöhnlich über 3.000 EUR/m<sup>2</sup> erzielt. Gerade Erstkäufer, die aufgrund der aktuellen Unsicherheiten am Aktien- und Kapitalmarkt nach einer krisenfesten Anlagealternative suchen, haben vermehrt in diese Objektkategorie investiert. Anleger schätzen die ausgezeichnete Vermietbarkeit von Frankfurter Wohn- und Geschäftshäusern, die das Resultat eines ausgeprägten Wohnungsmangels ist. Dies spiegelt sich auch in einem marktaktiven Leerstand von nur 0,3% wider. Auch zukünftig wird sich daran voraussichtlich wenig ändern. Die Prognose des immobilienwirtschaftlichen Forschungsinstituts empirica rechnet bis 2030 mit einem Einwohnerzuwachs von rund 9,5%.

## Günstige Zeiten für Käufer und Verkäufer

Der hohen Nachfrage steht ein knappes Angebot an Wohn- und Geschäftshäusern gegenüber. Aktuell bietet sich jedoch sowohl ein günstiger Kauf- als auch Verkaufszeitpunkt. Einerseits ist mittelfristig nicht mit deutlichen Preisanstiegen zu rechnen, sodass Verkäufer jetzt von den Wertzuwächsen der letzten Jahre profitieren.

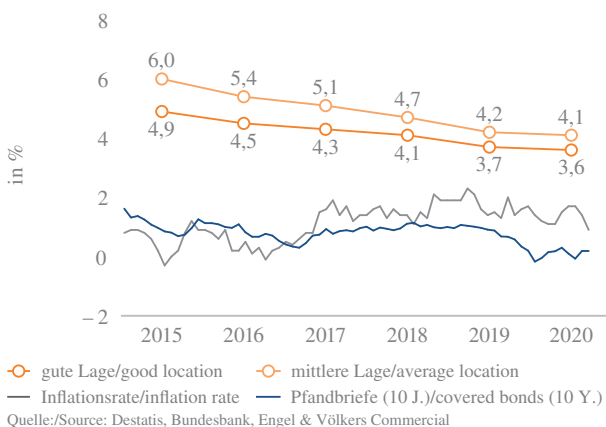
## Small investment properties particularly popular

Demand for investment properties continues to be high in 2020, even intensifying after a short downturn in spring caused by pandemic-related restrictions. Small properties which are primarily residential in nature in the price category up to 2 million euros are currently extremely popular. Properties in this segment therefore sell quickly and have been accompanied by a significant price hike. In the present market even properties in average locations are generally achieving prices exceeding 3,000 euros/m<sup>2</sup>. Many first-time buyers in particular have reacted to the current uncertainties on the stock and capital markets by changing their focus to stable investment alternatives, such as residential investment properties. In addition to this, investors appreciate the excellent rentability of such properties in Frankfurt, a result of the city's extreme housing shortage. This development is also reflected in the low vacancy rate, which is around 0.3%. No significant change in market conditions is expected going forward, with real estate research institute empirica forecasting that Frankfurt's population will grow by some 9.5% by 2030.

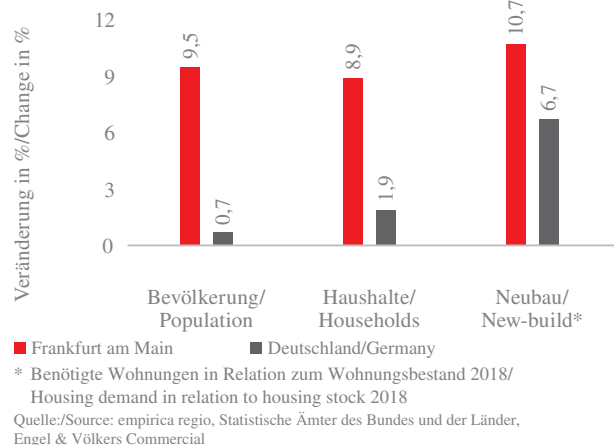
## A favourable time for purchasers and vendors

Strong demand contrasts with a shortage of residential investment properties, making this a favourable time for both purchasers and vendors. On the one hand, no significant price increases are expected in the mid-term, meaning that vendors can now take advantage of the increases

**Rendite versus Inflation**  
Yield versus inflation



**Prognose: Wohnungsnachfrage 2030**  
Forecast: Housing demand 2030



## Angebotsmieten 2020\* Quoted rents 2020\*

Stadtteil	Anzahl der Wohnungsangebote	Ø-Kaltmiete (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup> (zu 2019)	Spanne der Kaltmieten (Bestand) in EUR/m <sup>2</sup>	Ø-Kaltmiete (Neubau) in EUR/m <sup>2</sup>
Innenstadt II	872	15,87 (+1,2%)	9,70 – 22,70	16,20
Innenstadt III	568	15,27 (-0,1%)	9,70 – 21,00	21,52
Bornheim/Ostend	519	15,14 (+5,9%)	9,40 – 20,80	17,06
Süd	1.013	14,34 (+2,8%)	9,30 – 19,80	15,40
Innenstadt I	847	14,31 (-0,1%)	9,10 – 21,70	17,49
Kalbach-Riedberg	154	13,14 (-2,1%)	10,20 – 16,20	15,50
Mitte-Nord	331	13,13 (+0,9%)	9,30 – 16,40	15,50
Mitte-West	246	12,89 (+2,4%)	9,40 – 17,20	15,60
Nord-Ost	236	12,40 (+2,0%)	8,50 – 17,20	14,18
Bergen-Enkheim	111	11,93 (+6,9%)	8,30 – 15,20	14,08
Ost	134	11,89 (+6,6%)	8,60 – 15,70	15,36
Nord-West	149	11,89 (-4,7%)	7,80 – 15,70	14,48
West	644	11,63 (+3,1%)	8,30 – 15,40	13,71

Quelle:/Source: empirica-systeme, Engel & Völkers Commercial

\* bezogen auf das 1. Halbjahr/referring to 1. half-year

Dies ist ein Resultat der im Vergleich zu den Mieten überproportional gestiegenen Kaufpreise in der vergangenen Dekade. So werden mittlerweile in guten Lagen Preise bis zum 29-Fachen der Jahresnettokaltmiete erzielt. Andererseits hat die Corona-Krise deutlich gemacht, dass Frankfurter Anlageimmobilien als „sicherer Hafen“ nochmals an Attraktivität gewonnen haben. Folglich sind mittelfristige Preisrückgänge als sehr unrealistisch zu erachten.

Die Marktirritationen im Frühjahr 2020 hatten vorübergehend eine geringere Zahl an Kaufabschlüssen zur Folge. Dementsprechend prognostiziert Engel & Völkers Commercial für das Gesamtjahr einen Rückgang der Transaktionszahlen auf bis zu 380 Objekte – dies entspricht ungefähr dem Niveau aus dem Jahr 2018. Dank der im Vorjahresvergleich weiter steigenden Preise ist von einem Transaktionsvolumen von bis zu 1,2 Mrd. EUR auszugehen.

in value experienced over recent years. These increases are due to price rises over the previous decade, which have outstripped rents by a large amount. Prices of up to 29 times the annual net rent now being paid in good locations. On the other hand, the corona crisis has clearly demonstrated that investment properties in Frankfurt are „safe bets“, making them even more attractive than previously. In consequence it is viewed as extremely unlikely that prices will decrease in the mid-term.

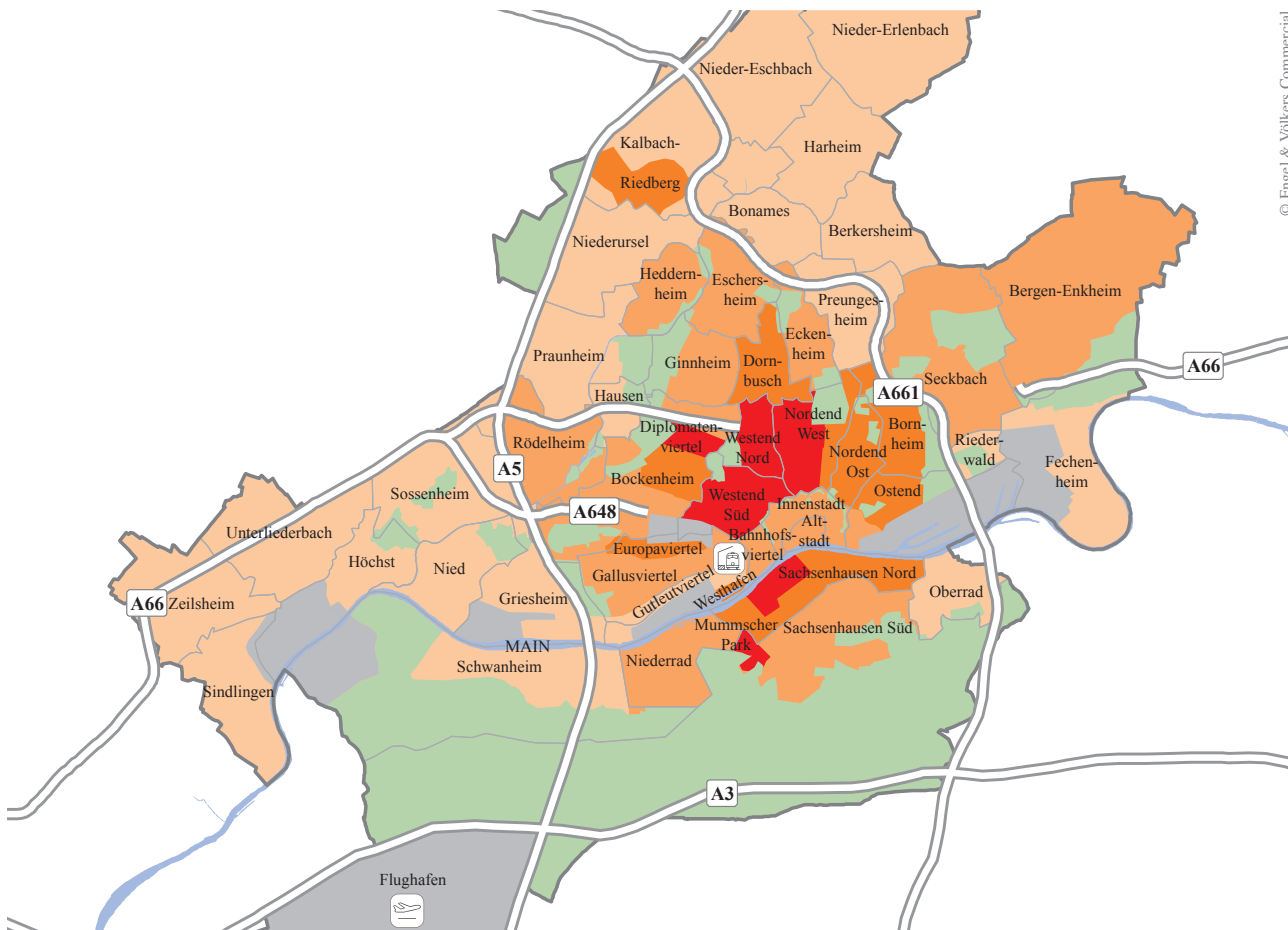
Market irritations in spring 2020 caused a temporary drop in the number of purchase contracts which were concluded and Engel & Völkers Commercial therefore forecasts a decrease in the number of transactions for 2020 as a whole to approximately 380 properties. This figure would be the same as that achieved in 2018. Thanks to a continuing increase in prices compared to the previous year a transaction volume of up to around 1.2 billion euros can be expected.



*Der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Frankfurt am Main präsentiert sich gewohnt stabil. Die Nachfrage insbesondere nach Objekten mit unter zehn Wohneinheiten hat sich in den vergangenen Monaten verstärkt. Dies zeigt sich in gestiegenen Kaufpreisen in diesem Segment. Insgesamt bleibt die Finanzmetropole im Herzen von Europa einer der Top-Investitionsstandorte in Deutschland, sowohl für private Kapitalanleger als auch für institutionelle Investoren und Family-Offices.*

*Eike Hugo, Garlef Reche, Engel & Völkers Commercial Frankfurt am Main*

## Frankfurt am Main - Lagen für Wohn- und Geschäftshäuser Frankfurt am Main - Residential Investment locations



© Engel & Völkers Commercial

### Marktdaten für Wohn- und Geschäftshäuser: Faktoren und Preise Market data for Residential Investment: Multiplier and prices

		2018	2019	2020	Prognose/forecast
Faktor	<span style="color: red;">■</span>	24,5 – 33,0	28,0 – 35,0	28,0 – 35,0	→
Multiplier	<span style="color: orange;">■</span>	22,0 – 26,5	25,0 – 28,5	26,0 – 29,0	→
	<span style="color: #f4a460;">■</span>	20,0 – 23,0	22,0 – 25,5	22,0 – 26,5	→
	<span style="color: #f9c79d;">■</span>	17,5 – 20,0	20,0 – 22,5	20,0 – 22,5	→
Preis EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: red;">■</span>	3.950 – 6.600	4.100 – 7.200	4.100 – 7.200	→
Price in EUR/m <sup>2</sup>	<span style="color: orange;">■</span>	2.700 – 4.200	3.000 – 4.200	3.300 – 4.200	→
	<span style="color: #f4a460;">■</span>	1.900 – 3.000	2.200 – 3.100	2.200 – 3.300	→
	<span style="color: #f9c79d;">■</span>	1.400 – 2.000	2.000 – 2.250	2.000 – 2.250	→

Quelle:/Source: Engel & Völkers Commercial

Alle Informationen dieses Marktreports wurden mit größter Sorgfalt recherchiert, für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit kann jedoch keine Haftung übernommen werden. Vervielfältigungen urheberrechtlich geschützter Inhalte sind nur mit Zustimmung der Engel & Völkers Commercial GmbH und entsprechender Quellenangabe gestattet. Stand der Informationen: Juni 2020. Die Standortkennzahlen haben folgende Bezüge: Bevölkerung (31.12.2019), Kaufkraft (2020), Marktaktive Leerstandsquote (2018), Baufertigstellungen (2019), Ø-Angebotsmiete (1. Halbjahr 2020). Vervielfältigung nur mit Quellenangabe. Quelle: Engel & Völkers Commercial GmbH. The information contained in this market report has been researched with the utmost care, however we assume no liability for its completeness or accuracy. The reproduction of copyrighted material is only permitted with the express permission of Engel & Völkers Commercial GmbH and with references to the relevant source. Information current as at: June 2020. The location data pertains to the following points in time: population (31.12.19), purchasing power (2020), marketable vacancy rate (2018), construction projects completed (2019), average quoted rent (1. half-year 2020). Any reproduction must state the relevant source. Source: Engel & Völkers Commercial GmbH.

**EVC Rhein-Main GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Commercial GmbH**  
**Taunusanlage 18 · 60325 Frankfurt am Main**  
**Tel. +49-(0)69-58 80 45 40 · FrankfurtCommercial@engelvoelkers.com**

[www.engelvoelkers.com/frankfurtcommercial](http://www.engelvoelkers.com/frankfurtcommercial)  
[www.engelvoelkers.com/commercial/research](http://www.engelvoelkers.com/commercial/research)

**ENGEL & VÖLKERS**  
**COMMERCIAL**