



# Standortanalyse

## Rathenauplatz, 1-3, 60313, Frankfurt am Main, Deutschland



Rathenauplatz 1-3  
60313 Frankfurt am Main  
Deutschland

Stand: 10.03.2025

<b>1</b>	<b>STADT-BESCHREIBUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	LEISTUNGSKENNZIFFERN DER STADT .....	3
<b>2</b>	<b>LAGEANALYSE.....</b>	<b>4</b>
2.1	MIKRO- / MAKROLAGE .....	4
2.2	BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR IM UMFELD.....	4
2.3	KAUFKRAFT.....	6
2.4	LÄRMBELASTUNG .....	6
2.5	HOCHWASSER-GEFAHRENKARTE .....	7
2.6	ÖPNV ERREICHBARKEIT .....	7
2.7	FAHRRAD ERREICHBARKEIT .....	9
2.8	AUTO INFRASTRUKTUR .....	10
2.9	AUTO ERREICHBARKEIT .....	11
<b>3</b>	<b>STANDORTVORSORGUNG .....</b>	<b>12</b>
3.1	KINDERVERSORGUNG.....	12
3.2	GÜTER DES TÄGLICHEN BEDARFS .....	13
3.3	KARTE RETAIL HOTSPOTS .....	15
3.4	HOTELS + RESTAURANTS + KONF./MESSE .....	15
3.5	KARTE - HOTELERREICHBARKEIT .....	16
3.6	FREIZEIT.....	17
<b>4</b>	<b>BEWERTUNG .....</b>	<b>19</b>
4.1	MARKTDATEN .....	19
4.2	TRANSACTION COMPS .....	21
4.3	VERMIETUNGS COMPS.....	23

## 1 Stadt-Beschreibung

### 1.1 Leistungskennziffern der Stadt



#### Demografie

Frankfurt am Main zählt aktuell 773.117 Einwohner auf einer Gesamtfläche von 248,31 Quadratkilometern. Daraus ergibt sich eine Einwohnerdichte von 3.113,5 Personen pro Quadratkilometer. Die Anzahl der Einwohner der Stadt ist in den letzten Jahren gewachsen. Fünf Jahre zuvor lag die Einwohnerzahl noch bei 748.601. Damit verzeichnete Frankfurt am Main in diesem Zeitraum ein Bevölkerungswachstum von +3,3 %.

Aufgeschlüsselt nach Altersklassen sind aktuell:

- 14,35 % der Bevölkerung 0-14 Jahre alt,
- 10,51 % 15-24 Jahre,

#### Wirtschaftsstruktur

Frankfurt am Main ist gemäß der RIWIS-Klassifizierung von bulwiengesa als A-Stadt eingestuft. A-Städte sind die wichtigsten urbanen Zentren Deutschlands und verfügen über nationale sowie teilweise internationale Strahlkraft. Charakteristisch sind große, funktionsfähige Märkte in allen Immobiliensegmenten.

Zuletzt waren in Frankfurt am Main 628.573 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt, unabhängig von deren Wohnort. Das sind +44.353 mehr als vor fünf Jahren. Unter den Einwohnern von Frankfurt am Main gingen zuletzt 333.296 Personen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach, was einem

- 40,16 % 25-49 Jahre,
- 19,45 % 50-64 Jahre,
- 15,88 % 65 Jahre und älter.

Ergänzend dazu lassen sich weitere Kennzahlen zur Bevölkerungsstruktur betrachten. Der Jugendquotient, der das Verhältnis der jungen Bevölkerung (unter 15 Jahre) zur Erwerbsbevölkerung (15 bis 64 Jahre) darstellt, lag im Jahr 2023 bei 20,5. Der Altenquotient, der das Verhältnis der älteren Bevölkerung (65 Jahre und älter) zur Erwerbsbevölkerung beschreibt, lag bei 22,6.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Frankfurt am Main beträgt 1,86 Personen.

Zuwachs von +27.189 im gleichen Zeitraum entspricht.

Die Bürobeschäftigtenquote, also der Anteil der Beschäftigten, die in Bürojobs tätig sind, lag zuletzt bei 54,4 %.

Die Stadt wies im Jahr 2023 einen Pendlersaldo von +295.078 aus, was sich aus 406.902 Einpendlern und 111.824 Auspendlern pro Tag zusammensetzt.

Die Arbeitslosenquote unter den erwerbsfähigen Personen in Frankfurt am Main liegt aktuell bei 7,1 %. Verglichen mit dem Wert fünf Jahre zuvor stieg die Arbeitslosigkeit um +0,5 Prozentpunkte. Die Arbeitslosendichte, die den Anteil der Arbeitslosen in der Gesamtbevölkerung im

erwerbsfähigen Alter ungeachtet ihrer tatsächlichen Erwerbsfähigkeit betrachtet, liegt bei 4,7 %.

Die Bruttowertschöpfung in Frankfurt am Main belief sich im Jahr 2023 auf 80.692 Mio. €. Nach Branchen aufgeschlüsselt tragen dazu bei:

- 42,5 %: Dienstleistungen für Unternehmen und Finanzdienstleistungen
- 27,5 %: Handel, Gastgewerbe und Verkehr
- 15,7 %: Produzierendes Gewerbe
- 14,3 %: Sonstige öffentliche und private Dienstleistungen

Eine zentrale Kennzahl für die wirtschaftliche Stärke von Kommunen ist die Steuereinnahmekraft. Sie setzt sich aus Einnahmen der Grund- und Gewerbesteuer, sowie dem Gemeindeanteil an der Einkommens- und Umsatzsteuer abzüglich der Gewerbesteuerumlage zusammen. Im Jahr 2023 lag die Steuereinnahmekraft für Frankfurt am Main bei 3.370.592.343 €.

Der Gewerbesteuerhebesatz beträgt derzeit 460 %. Dieser Wert blieb über die vergangenen zehn Jahre unverändert. 2023 belief sich das IST-Aufkommen aus der Gewerbesteuer auf 2.877.297.528 €. Der Hebesatz der Grundsteuer B liegt aktuell bei 500 %. Über zehn Jahre wurde dieser Wert nicht angepasst. Aus der Grundsteuer B flossen im Jahr 2023 219.019.929 € in die Stadtkasse.

Die Kaufkraft der Einwohner ist ein wesentlicher Indikator für die wirtschaftliche Stärke einer Stadt. Im Jahr 2024 belief sich das gesamte Kaufkraftvolumen in Frankfurt am Main auf 23.626,14 Mio. €. Das entspricht einem Wert von 30.561,54 € je Einwohner. Ein durchschnittlicher Haushalt verfügte damit über eine Kaufkraft von 56.979,49 €.

Der sogenannte Kaufkraftindex vergleicht das regionale Kaufkraftniveau mit dem Bundesdurchschnitt (Index 100). Mit einem Wert von 109,44 im Jahr 2024 zeigte Frankfurt am Main eine überdurchschnittliche Kaufkraft.

## 2 Lageanalyse

### 2.1 Mikro- / Makrolage

#### Mikrolage

Die nächste Haltestelle (Freßgass'/Hauptwache) ist in rund 1 Minute (0,1 km) zu Fuß zu erreichen. Bis zum nächsten Bahnhof läuft man etwa 3 Minuten (0,3 km). Die nächste Apotheke (Einhorn Apotheke) ist 1 Minute (0,1 km) zu Fuß entfernt. Zum nächsten Supermarkt (Rewe) läuft man 6 Minuten (0,5 km).

#### Makrolage

Die Adresse ist von der nächstgelegenen Autobahnabfahrt (Frankfurt-Miquelallee) mit dem Auto in etwa 14 Minuten (4,5 km) zu erreichen. Zum Flughafen (Flughafen Frankfurt am Main) fährt man ungefähr 24 Minuten (14 km).

### 2.2 Bevölkerungsstruktur im Umfeld

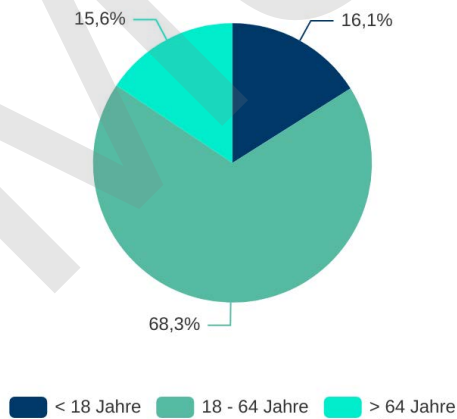
In diesem Abschnitt werden wichtige demografische und wirtschaftliche Kennzahlen eines Einzugsgebiets betrachtet, um einen Überblick über das lokale Marktpotenzial zu gewinnen. Diese

Indikatoren unterstützen die Beurteilung der Standortattraktivität und dienen als wertvolle Basis für Investitions- und Vermarktungsentscheidungen.

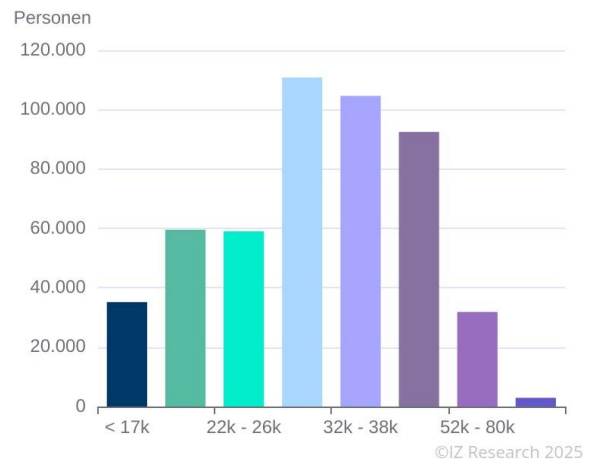


<b>Einwohner</b>	498.523 Personen
<b>Kaufkraft pro Kopf</b>	32.460,24 €
<b>Kaufkraft Insgesamt</b>	16.113,23 Mio. €
<b>Durchschnittsalter</b>	40,39 Jahre
<b>Ausländeranteil</b>	28,81 %
<b>Eigentümerquote</b>	23,83 %
<b>Durchschnittliche Haushaltsgröße</b>	1,88 Personen
<b>Durchschn. Wohnfläche pro Bewohner</b>	47,99 qm
<b>Nettokaltmiete</b>	10,95 €/qm

Altersverteilung  
in Personen



Kaufkraftverteilung (IZ Research)

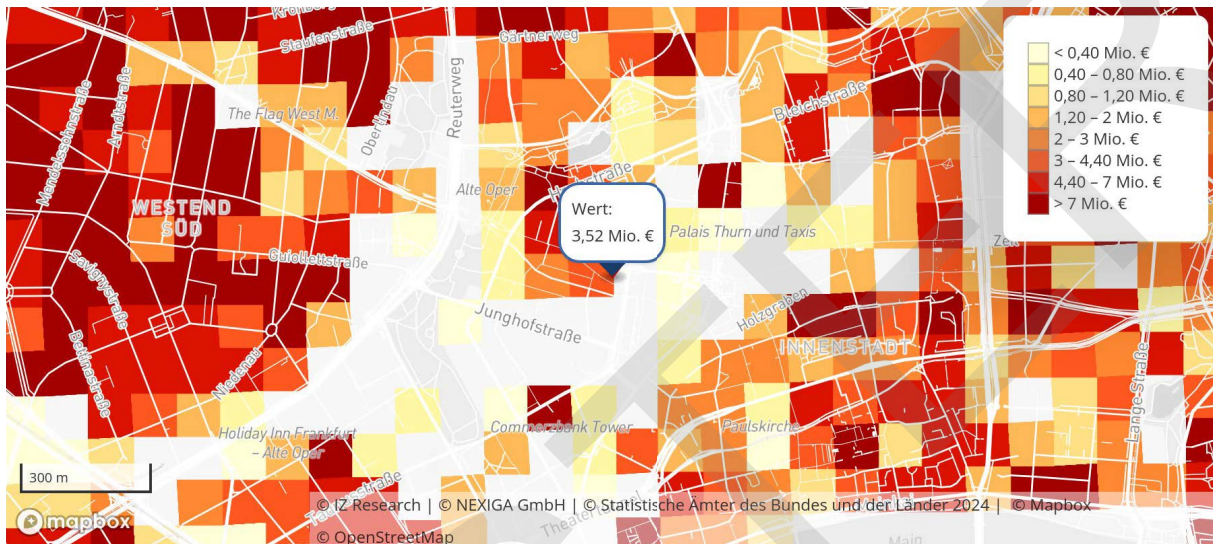




## 2.3 Kaufkraft

Die geschätzte Gesamtkaufkraft, angegeben in Millionen Euro (Mio. €), spiegelt die gesamte verfügbare Kaufkraft aller Einwohner innerhalb jeder Gitterzelle wider. Dieser Wert wird mithilfe eines Modells auf Basis übergeordneter

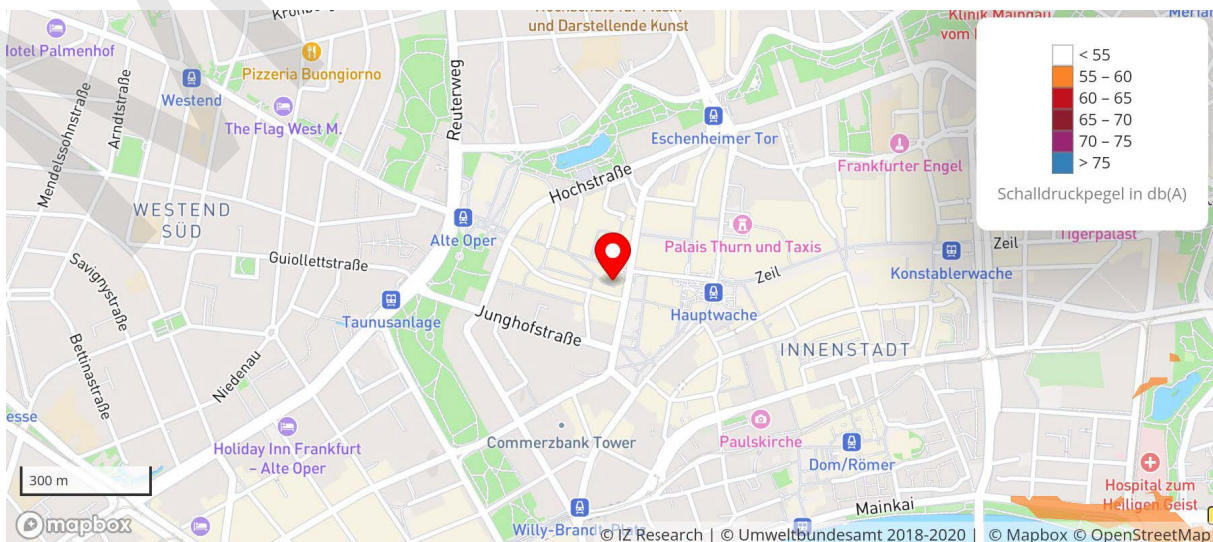
Kaufkraftangaben sowie Bevölkerungs- und Strukturdaten auf den kleinräumigen Bereich übertragen und bietet so eine Annäherung an die örtliche Gesamtkaufkraft.



## 2.4 Lärmbelastung

Der Lärmindex ist eine physikalische Kenngröße, die in der Lärmkartierung nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie Anwendung findet und in Lärmpegelklassen dargestellt wird. Der Lärmindex LN<sub>night</sub> beschreibt die Belastung in der Nacht zwischen 22 und 6 Uhr, während der Lärmindex LDEN den Tageszeitraum (6 bis 18 Uhr), den Abendzeitraum (18 bis 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) umfasst. Für letzteren

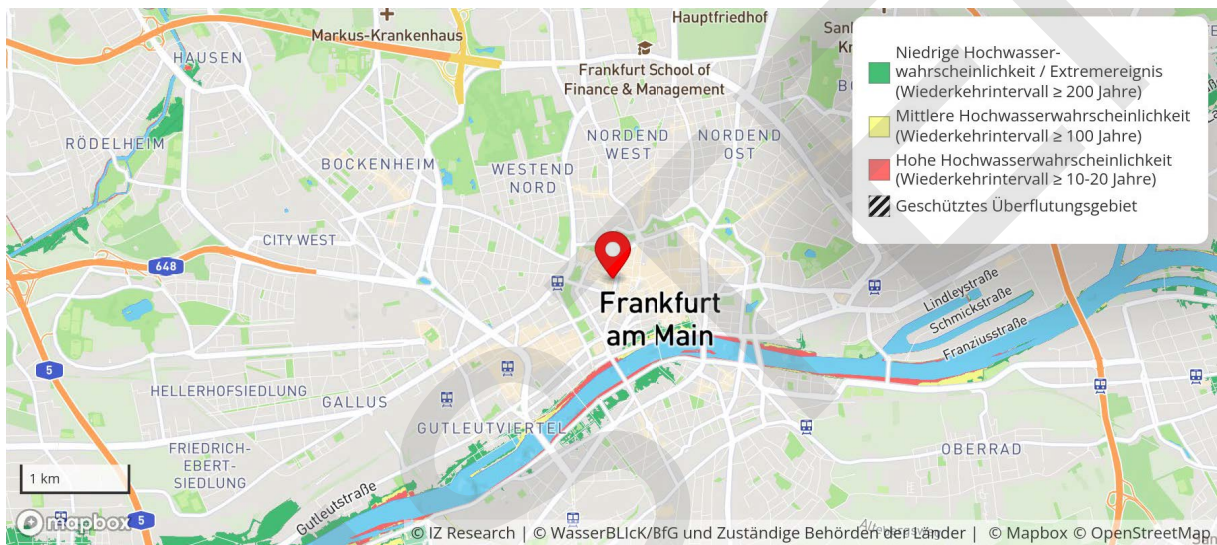
werden die Mittelungspegel der einzelnen Zeiträume berechnet und dann zeitanteilig zu einem 24-Stunden-Pegel zusammengefasst. Abend und Nacht erfahren dabei eine höhere Gewichtung, sodass zum Mittelungspegel für den Abend 5 dB(A) und zu jenem für die Nacht 10 dB(A) hinzuaddiert werden. (Quelle: Umweltbundesamt 2024).



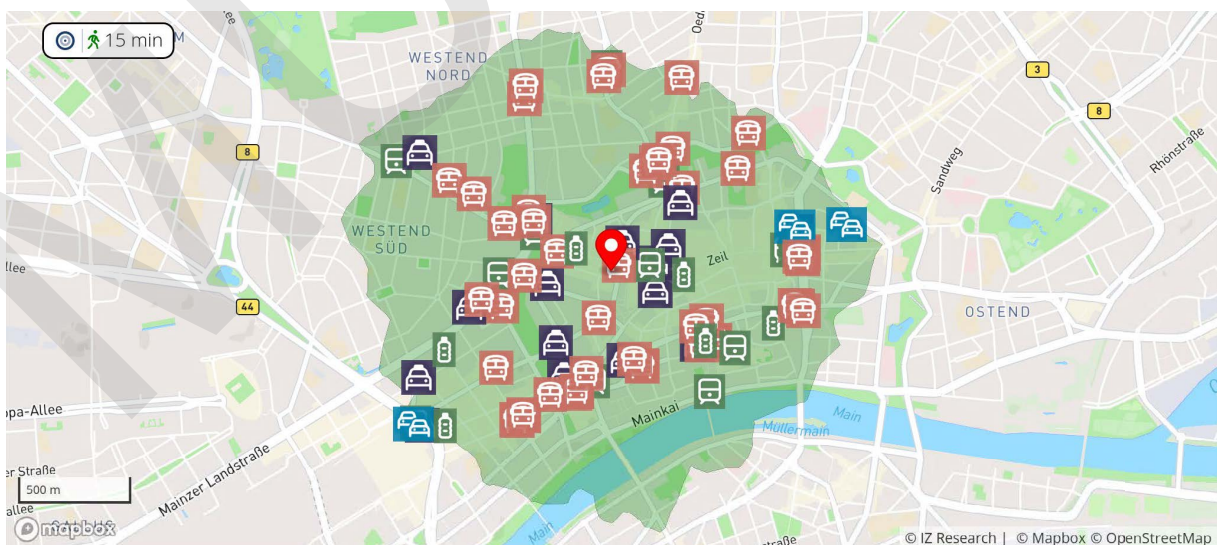
## 2.5 Hochwasser-Gefahrenkarte

Die Hochwassergefahrenkarte basiert auf bundesweit harmonisierten Daten der Bundesanstalt für Gewässerkunde gemäß der EU-Richtlinie 2007/60/EG. Sie zeigt geografische Gebiete, die je nach Szenario mit unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit von Hochwasser betroffen sein könnten. Die Karte unterscheidet zwischen Hochwasser aus Flüssen, vom Meer ausgehenden Überschwemmungen in Küstengebieten sowie einer Kombination beider Quellen. Flächen

hinter Hochwasserschutzeinrichtungen wie Deichen werden nur bei Versagen dieser Schutzmaßnahmen oder bei extremen Hochwasserständen überflutet und sind schraffiert dargestellt. Überschwemmungen kleinerer Gewässer durch lokale Starkregenereignisse sind nicht erfasst. Für detaillierte Informationen verweisen wir auf die Hochwassergefahren- und Risikokarten der Bundesländer.



## 2.6 ÖPNV Erreichbarkeit







### Haltestellen

<b>31 m</b>	Freßgass'/Hauptwache, Haltestelle, Bushaltestelle
<b>243 m</b>	Roßmarkt, Haltestelle, Bushaltestelle
<b>251 m</b>	Freßgass, Haltestelle, Bushaltestelle
<b>393 m</b>	Taunusanlage, Haltestelle, Bushaltestelle
<b>397 m</b>	Alte Oper, Haltestelle, Bushaltestelle



### Taxi

<b>106 m</b>	Taxistand
<b>191 m</b>	Taxistand
<b>227 m</b>	Taxistand
<b>264 m</b>	Taxistand
<b>298 m</b>	Taxistand



### Trinkbrunnen

<b>171 m</b>	Trinkbrunnen, Mainova Trinkbrunnen, Mainova
<b>323 m</b>	Trinkbrunnen, Mainova Trinkbrunnen, Mainova
<b>537 m</b>	Trinkbrunnen, Stadt Frankfurt am Main
<b>762 m</b>	Trinkbrunnen, Löwenbrunnen, Stadt Frankfurt am Main
<b>834 m</b>	Trinkbrunnen, Mainova Trinkbrunnen, Mainova



### Bahnhof

<b>168 m</b>	Hauptwache, DB InfraGO AG, Bahnhof
<b>234 m</b>	Hauptwache, VGF, Bahnhof
<b>366 m</b>	Alte Oper, Bahnhof
<b>437 m</b>	Eschenheimer Tor, Bahnhof
<b>504 m</b>	Taunusanlage, DB Netz AG; DB Station&Service AG, Bahnhof

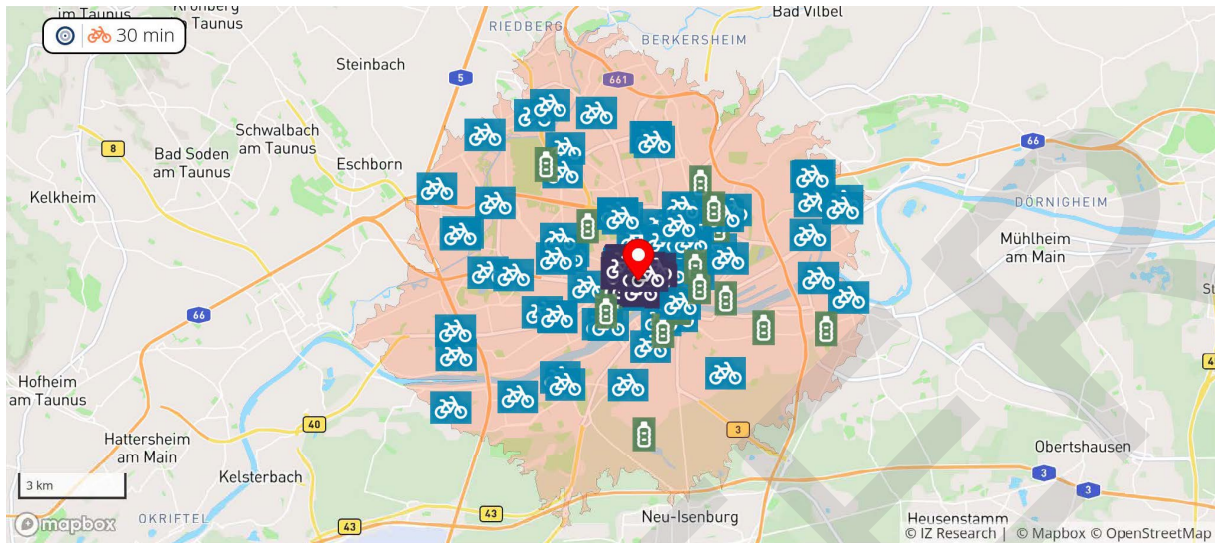


### Autoleihservice

<b>830 m</b>	Autovermietung, SIXT
<b>1,05 km</b>	Autovermietung, SIXT
<b>1,13 km</b>	Carsharing, Flinkster, Flinkster/book 'n drive/City Flitzer, Deutsche Bahn Connect



## 2.7 Fahrrad Erreichbarkeit



### Fahrrad und Scooter

<b>30 m</b>	Fahrradverleih, Call a Bike, Deutsche Bahn Connect
<b>32 m</b>	Fahrradstellplatz
<b>39 m</b>	Fahrradstellplatz
<b>44 m</b>	Fahrradstellplatz
<b>47 m</b>	Fahrradstellplatz



### Fahrrad-Service

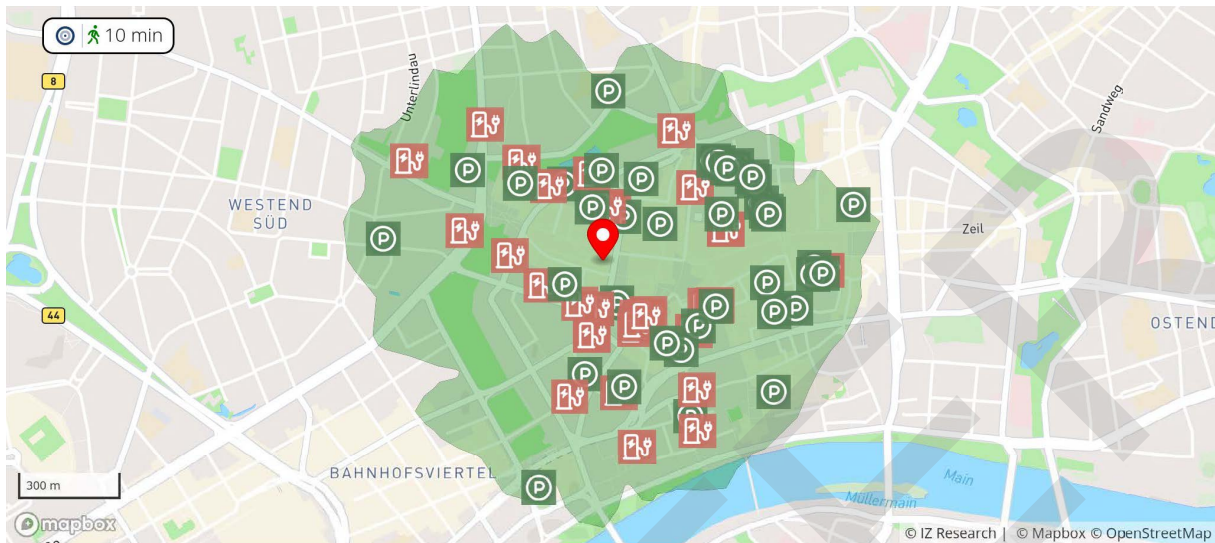
<b>165 m</b>	Fahrradreparaturstation, DB
<b>282 m</b>	Fahrradreparaturstation, Stadt Frankfurt
<b>437 m</b>	Fahrradreparaturstation, zo.bike
<b>494 m</b>	Fahrradreparaturstation
<b>536 m</b>	Rebicycle, Fahrradhändler



### Trinkbrunnen

<b>171 m</b>	Trinkbrunnen, Mainova Trinkbrunnen, Mainova
<b>323 m</b>	Trinkbrunnen, Mainova Trinkbrunnen, Mainova
<b>537 m</b>	Trinkbrunnen, Stadt Frankfurt am Main
<b>762 m</b>	Trinkbrunnen, Löwenbrunnen, Stadt Frankfurt am Main
<b>834 m</b>	Trinkbrunnen, Mainova Trinkbrunnen, Mainova

## 2.8 Auto Infrastruktur



### Öffentliches Parken

<b>140 m</b>	Parkplatz, Parkhaus Börse, Gebäude
<b>143 m</b>	Parkplatz, Tiefgarage Junghofstraße, Parkhaus Betriebs-Gesellschaft
<b>149 m</b>	Parkplatz, Tiefgarage Goetheplatz
<b>162 m</b>	Parkplatz, Parkhaus Goetheplatz, Parkhaus Betriebs GmbH
<b>189 m</b>	Motorradstellplatz

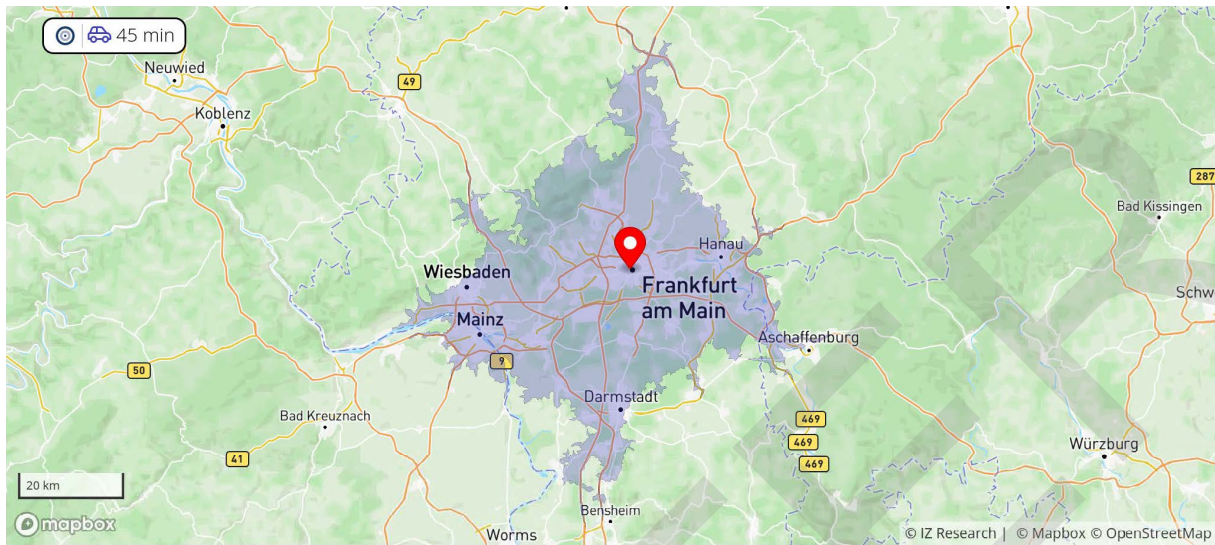
### Sonstige Parkplätze

<b>124 m</b>	Motorradstellplatz
<b>244 m</b>	Parkplatz
<b>321 m</b>	Parkplatz
<b>350 m</b>	Parkplatz, Parkhaus Hauptwache, Parkhaus Betriebs-Gesellschaft, Gebäude
<b>355 m</b>	Motorradstellplatz

### E-Ladestation

<b>137 m</b>	E-Ladestation
<b>139 m</b>	E-Ladestation, Mainova
<b>161 m</b>	E-Ladestation, Mainova
<b>161 m</b>	E-Ladestation, Mainova
<b>202 m</b>	E-Ladestation, Mainova

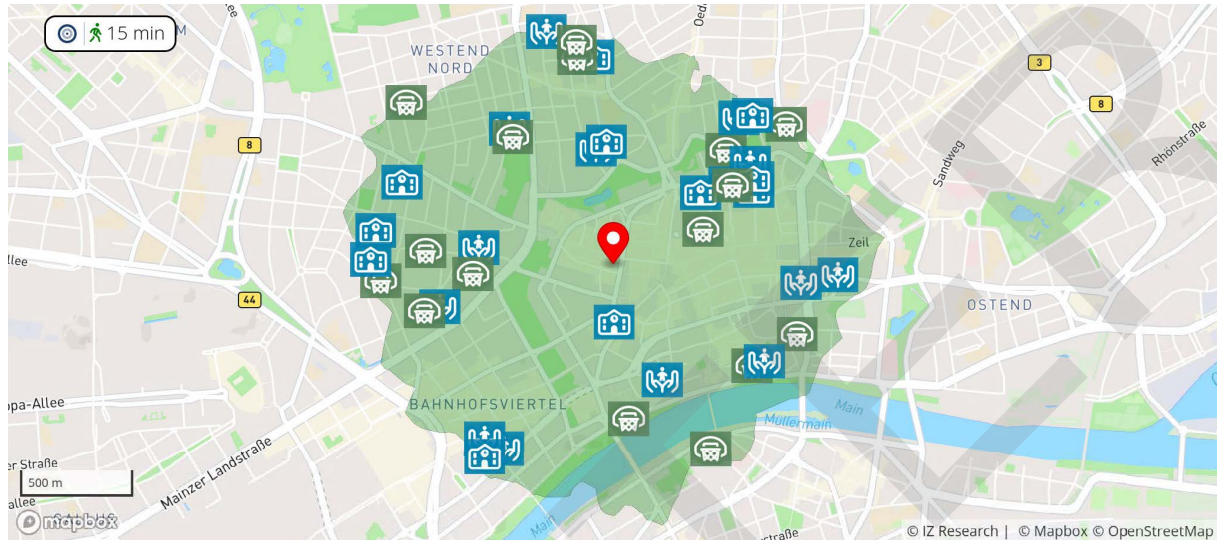
## 2.9 Auto Erreichbarkeit



MUSTER

### 3 Standortvorsorgung

#### 3.1 Kinderversorgung



#### Kindergarten

- 484 m** Kindergarten, Montessori-Kinderhaus, Schulverein Anna Schmidt e. V.
- 584 m** Kindergarten, Kindertagesstätte St. Leonhard, Caritasverband Frankfurt
- 601 m** Kindergarten, Kids & Co
- 604 m** Kindergarten, Liebfrauen
- 734 m** Kindergarten, Kinderzentrum Staufenstrasse, Stadt Frankfurt am Main



#### Schule

- 286 m** Schule, Berufsfachschule für Kosmetik & Make-up S. Schäfer Famous Face Academy, Bildungseinrichtung
- 480 m** Schule, Main Schule, BildungPlus e.V.
- 513 m** Schule, Anna-Schmidt-Schule
- 687 m** Schule, Liebfrauenschule
- 712 m** Schule, Liebfrauenschule, Stadt Frankfurt am Main

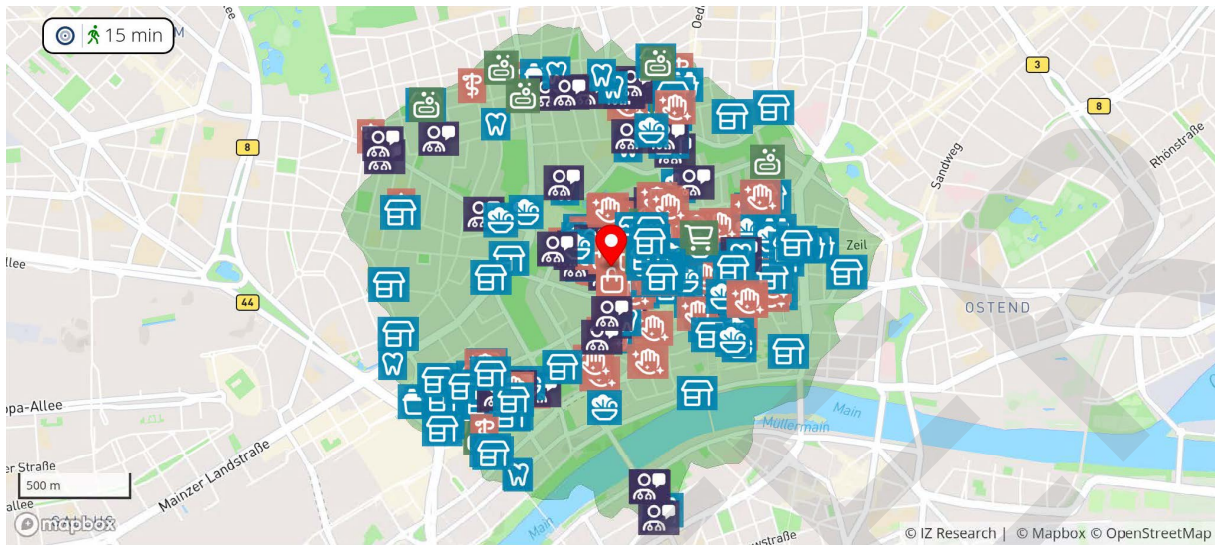


#### Spielplatz

- 415 m** Spielplatz, Nori Kids Center
- 615 m** Spielplatz, Caritas Frankfurt
- 629 m** Spielplatz
- 687 m** Spielplatz, Roter Platz
- 696 m** Spielplatz



## 3.2 Güter des täglichen Bedarfs



### Lebensmitteleinzelhandel

<b>51 m</b>	Der Bäcker Eifler, Bäckerei
<b>145 m</b>	Nanapan Asia Market, Supermarkt
<b>162 m</b>	Alexandros, Gemüsehändler
<b>171 m</b>	BioKaiser, Bäckerei
<b>173 m</b>	Nespresso, Kaffee



### Non-food Einzelhandel

<b>8 m</b>	Diesel, Bekleidungsgeschäft
<b>11 m</b>	LaLiKa, Bekleidungsgeschäft
<b>15 m</b>	Abro, Bekleidungsgeschäft
<b>20 m</b>	Canada Goose, Bekleidungsgeschäft
<b>21 m</b>	Lacoste, Bekleidungsgeschäft



### Shopping-Center

<b>399 m</b>	MyZeil, Einkaufszentrum
--------------	-------------------------



### Marktplatz

<b>163 m</b>	Marktplatz, Frankfurter Wertpapierbörse, Deutsche Börse AG
<b>195 m</b>	Marktplatz, Wochenmarkt Schillermarkt, HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH
<b>220 m</b>	Marktplatz, Schillermarkt, HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH
<b>777 m</b>	Marktplatz, Erzeugermarkt Konstablerwache, Frankfurter Marktverein e.V
<b>1,02 km</b>	Marktplatz, Kaisermarkt, HFM Managementgesellschaft für Hafen und Markt mbH



### Drogerie

<b>183 m</b>	Rossmann, Dirk Rossmann GmbH, Drogerie
<b>319 m</b>	dm, Drogerie
<b>337 m</b>	dm, Drogerie
<b>431 m</b>	dm, Drogerie
<b>739 m</b>	dm, Drogerie



### Körperpflege / Kosmetik

<b>58 m</b>	Kiehl's, Kosmetik
<b>71 m</b>	L'Occitane, Kosmetik
<b>106 m</b>	Molani Hair Palace, Friseur
<b>151 m</b>	Habib, Friseur
<b>154 m</b>	Suvadee, Massagestudio



### Arzt

<b>60 m</b>	Arztpraxis, HNO Praxis, Dres. Theisen, Tuna
<b>108 m</b>	Arztpraxis, EuroEyes AugenLaser-Zentrum Frankfurt, EuroEyes
<b>110 m</b>	Arztpraxis, Dr. Gregor Bruggemann
<b>115 m</b>	Arztpraxis, Dr. Jüstel (Hautarzt)
<b>143 m</b>	Arztpraxis, HNO Dr. Hellweg, Dr. med. Christian Hellweg



### Apotheke

<b>88 m</b>	Apotheke, Einhorn Apotheke
<b>115 m</b>	Apotheke, Pharmacie Raphaël
<b>157 m</b>	Apotheke, Struwwelpeter Apotheke
<b>173 m</b>	Apotheke, Struwwelpeter Apotheke
<b>193 m</b>	Apotheke, Centrum-Apotheke an der Hauptwache



### Kiosk

<b>154 m</b>	Kiosk
<b>188 m</b>	Kiosk
<b>236 m</b>	E&M Media, Kiosk
<b>290 m</b>	Local Dealer, Kiosk
<b>410 m</b>	Easy To Go, Kiosk



### Reinigung / Schneiderei

<b>61 m</b>	City-Clean, Reinigung
<b>137 m</b>	Wäscherei
<b>155 m</b>	Kuhn Maßkonfektion, Schneider
<b>182 m</b>	euroclean, Reinigung
<b>714 m</b>	Änderungsschneider Vasso, Schneider



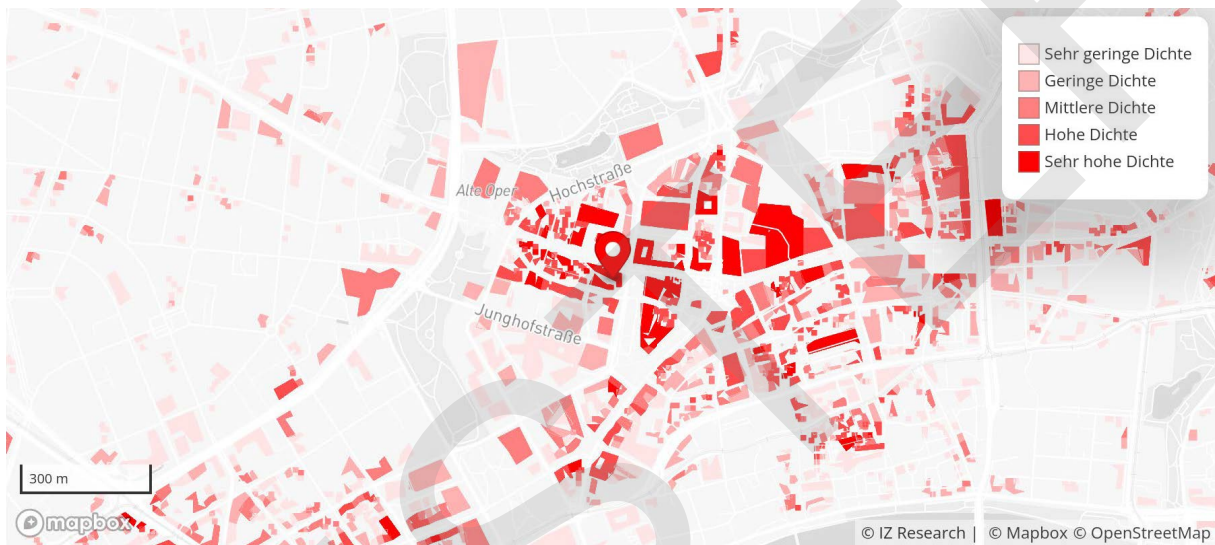
### Zahnarzt

<b>143 m</b>	Zahnarzt, Dr. Axel Pfeifer
<b>171 m</b>	Zahnarzt, Spielberger
<b>275 m</b>	Zahnarzt, AllDent
<b>373 m</b>	Zahnarzt, Dental Corner
<b>508 m</b>	Zahnarzt, Zahnärzte für Kieferorthopädie, Dr. Tina Hutter & Dr. Eva Maria Hauf

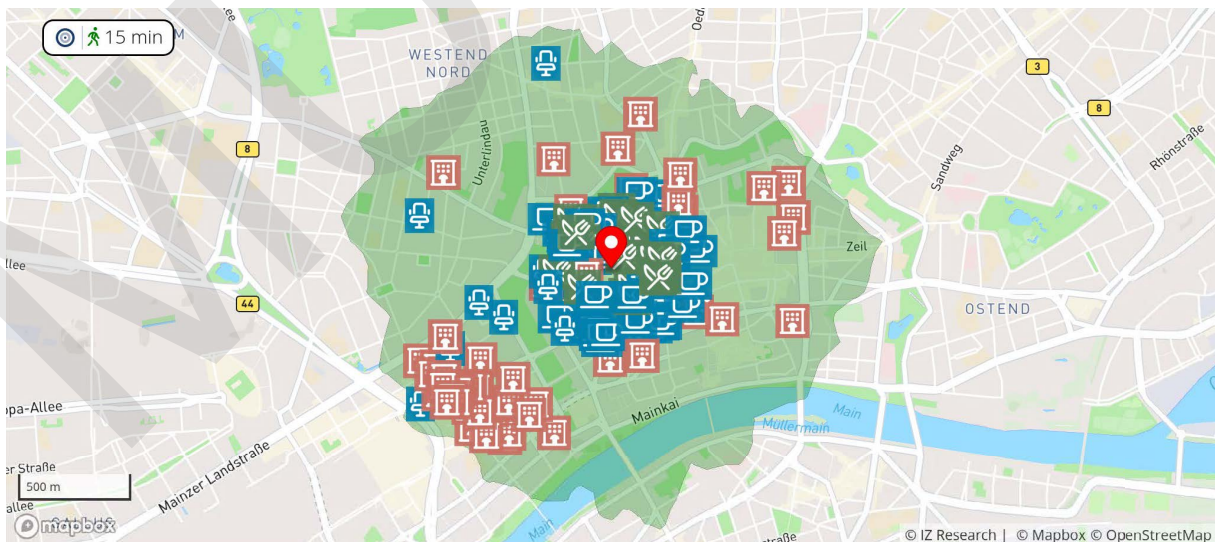
### 3.3 Karte Retail Hotspots

Diese Karte hebt Standorte hervor, an denen sich zahlreiche Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ballen. Betriebe der Nahversorgung erhalten 10 Punkte im Wirkungsradius von 15 Metern, während Kioske, Cafés/Bars, Reinigungen und Körperpflegebetriebe jeweils 5 Punkte vergeben. Unterkünfte werden mit 10 Punkten berücksichtigt. Liegen mehrere dieser Angebote nah

beieinander, summiert sich der Score zu einem hohen Gesamtwert, der auf eine hohe Konzentration hinweist. So lassen sich gezielt Gebiete identifizieren, in denen ein breites Spektrum an Einkauf und Dienstleistungen vorhanden ist. Die Daten stammen aus OpenStreetMap und sind eine wertvolle Basis für Standortanalysen oder Investitionsentscheidungen.



### 3.4 Hotels + Restaurants + Konf./Messe







### Restaurant

55 m	Restaurant, Monchis
59 m	Restaurant, Takahumi
88 m	Restaurant, Thong Thai
89 m	Restaurant, Feinschmecker 好味道
91 m	Restaurant, Heidi und Paul



### Café & Bar

32 m	Eiscafé, Dolce
89 m	Bar, Die Bar
101 m	Bar, Jazz Haus Bodega Barcelona
102 m	Bar, Roxy
109 m	Café, L'Art Sucre, Bäckerei



### Unterkunft

125 m	Ruby Louise, Hotel
286 m	Sofitel, Sofitel Frankfurt Opera, Hotel
310 m	INNSiDE by Meliá, INNSIDE by melia, melia, Hotel
327 m	Hilton, Hilton Frankfurt City Centre, Hilton Inc., Hotel
354 m	JW Marriott, JW Marriott Hotel Frankfurt, Hotel



### Coworking Space

306 m	Mindspace Eurotheum, Coworking
308 m	WorkRepublic, Coworking
363 m	Spaces, Coworking, Spaces Holding BV
540 m	WeWork, Coworking
617 m	Coworking Space, Tribes

## 3.5 Karte - Hotelreichbarkeit

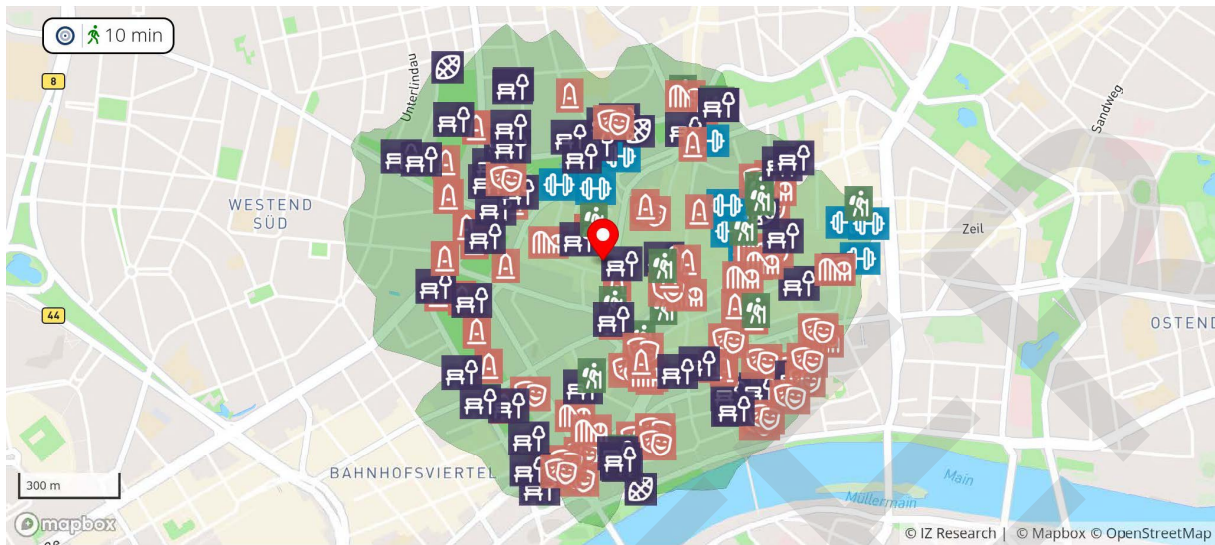
Diese Karte dient der Einschätzung, wie gut Hotels von einem bestimmten Standort aus erreichbar sind: Ein hoher Wert deutet auf eine gute Erreichbarkeit hin, während ein niedrigerer Wert auf eine eingeschränkte Hotelverfügbarkeit in der Nähe hindeutet. Die Karte errechnet sich aus der Anzahl der Hotels in der Umgebung, wobei näher gelegene Hotels stärker gewichtet werden.

Hotels im Umkreis von 200 Metern tragen 10 Punkte zur Gesamtbewertung bei, in 500 Metern Entfernung 5 Punkte, in 800 Metern Entfernung 3 Punkte und in 1.000 Metern Entfernung 1 Punkt. Die Daten stammen aus OpenStreetMap und ermöglichen detaillierte Analysen zur touristischen Infrastruktur.





### 3.6 Freizeit



#### Theater / Museum

- 181 m** Deutsche Börse Visitors Center, Deutsche Börse AG, Museum
- 202 m** Museum Of Modern Electronic Music, Museum
- 217 m** Dialogmuseum, Museum
- 305 m** Goethe-Museum, Museum, Gebäude
- 349 m** Theater, Fliegende Volksbühne Cantate Saal



#### Sportclub

- 375 m** Spielfeld, Tischtennis
- 486 m** Titus Frankfurt, titus GmbH, Sportgeschäft, Skateboard
- 689 m** Sportzentrum, Woodcutter
- 698 m** Spielfeld, Tischtennis
- 713 m** Tischtennis



#### Sehenswürdigkeit

- 78 m** Regina Schermann, Denkmal
- 78 m** Selma Schermann, Denkmal
- 79 m** Herbert Schermann, Denkmal
- 79 m** Henny Schermann, Denkmal
- 96 m** Goethedenkmal



#### Fitness

- 193 m** Fitnesscenter, cyclicic
- 241 m** Fitness First, Fitnesscenter
- 290 m** Fitness First, Fitnesscenter
- 381 m** Fitness First, Fitnesscenter, Multi
- 390 m** Feflogx Sportswear, Sportgeschäft



### Freizeit

<b>104 m</b>	Außenbereich, Gregorellis
<b>147 m</b>	Picknicktisch
<b>178 m</b>	Außenbereich
<b>237 m</b>	Kino, CINÉMA Kino
<b>270 m</b>	Escape Room, Secret Escape Game



### Unterhaltung

<b>165 m</b>	Nachtclub, Jazzkeller
<b>273 m</b>	Nachtclub, Mantis Roofgarden
<b>380 m</b>	Veranstaltungsort, Zouzou
<b>416 m</b>	Kasino, Europlay
<b>442 m</b>	Nachtclub, Gibson



### Naherholung

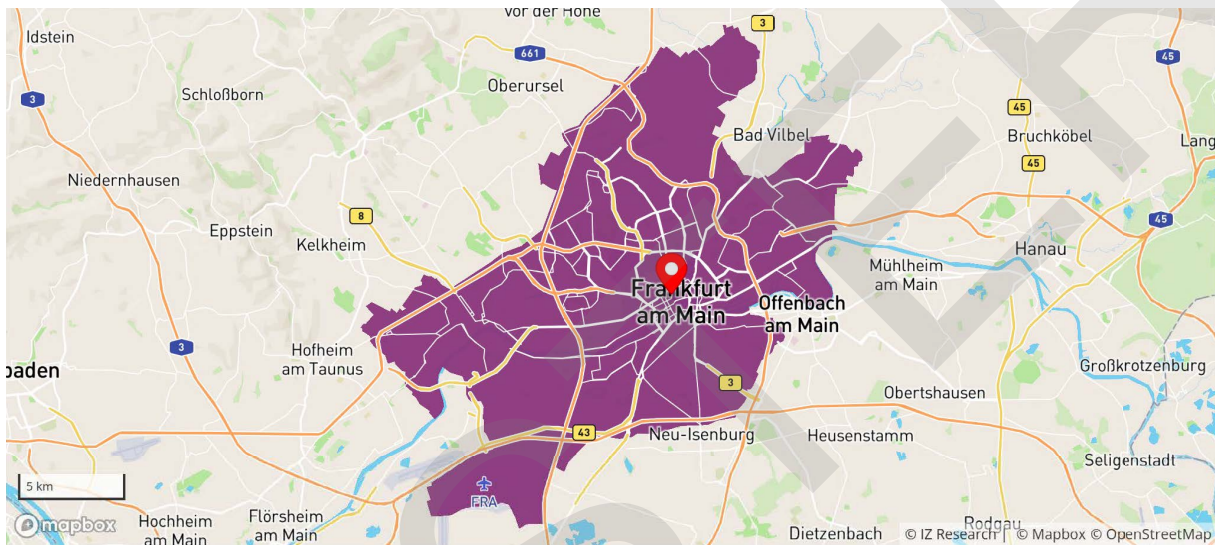
<b>63 m</b>	Springbrunnen
<b>82 m</b>	Springbrunnen, Freßgass-Brunnen
<b>179 m</b>	Springbrunnen, Struwelpeter-Brunnen, Kunstwerk
<b>193 m</b>	Springbrunnen
<b>292 m</b>	Albert-Mangelsdorff-Weiher, Teich, Wasser

## 4 Bewertung

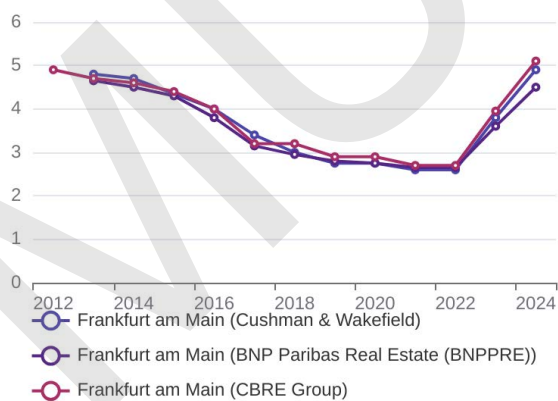
### 4.1 Marktdaten

In diesem Abschnitt werden ausgewählte Marktdaten verschiedener Makler- und Analysehäuser für die betrachteten Marktgebiete dargestellt.

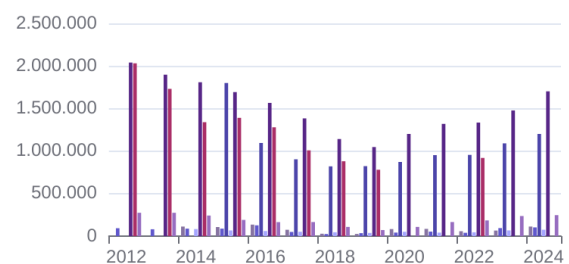
Diese Daten werden in Diagrammen visualisiert und miteinander verglichen, um einen Überblick über die aktuelle Marktsituation zu bieten.



Spitzenrendite  
in %

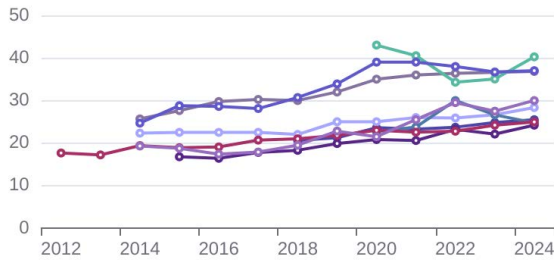


Leerstand  
in qm

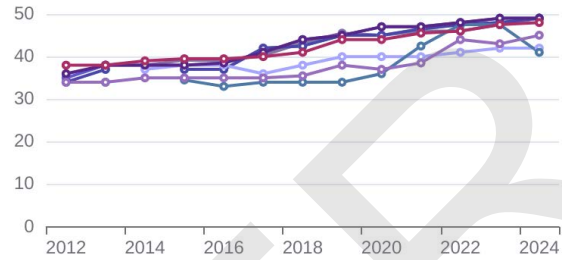


Frankfurt am Main Bankenlage (NAI apollo group) 1/7

Durchschnittsmiete  
in €/qm, p.m.

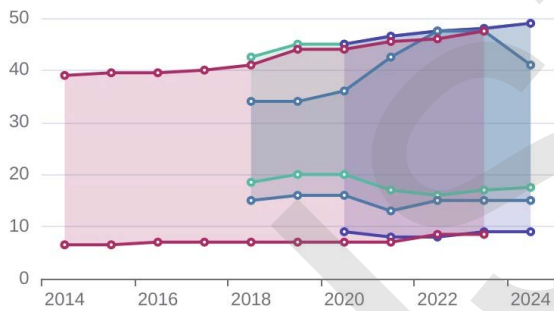


Spitzenmiete  
in €/qm, p.m.

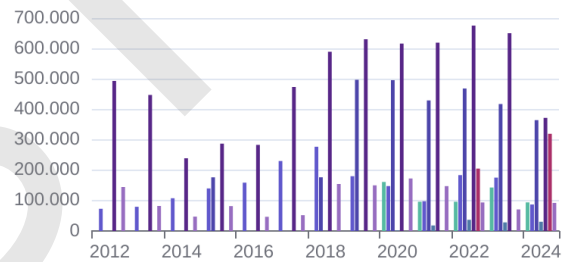


○ Frankfurt am Main Bankenlage (NAI apollo group) 
 ○ 1/9 
 ○ Frankfurt am Main Bankenlage (NAI apollo group) 
 ○ 1/9 
 ©IZ Research 2025

Mietpreisspanne  
in €/qm, p.m.

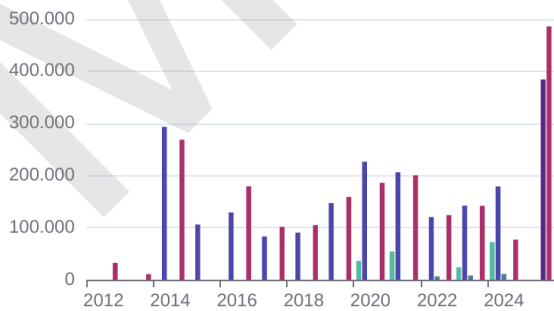


Flächen im Bau  
in qm

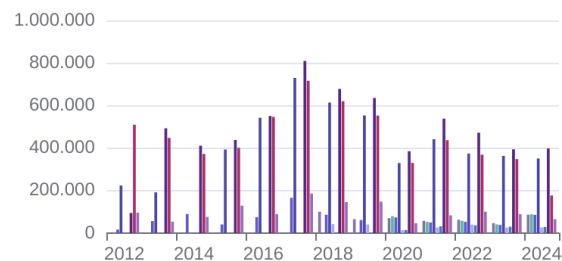


■ Frankfurt am Main Bankenviertel (Cushman & Wakefiel) 1/7 
 ©IZ Research 2025

Baufertigstellungen  
in qm



Flächenumsatz  
in qm



■ Frankfurt am Main Bankenviertel (Cushman & Wakefiel) 1/5 
 ■ Frankfurt am Main Bankenlage (NAI apollo group) 
 ■ 1/9 
 ©IZ Research 2025



## 4.2 Transaction Comps

Die hier aufgeführten Transaction Comparables basieren auf IZ Research vorliegenden Kaufpreisen und Verkehrswerten. Zur besseren Übersicht werden die Vergleichsobjekte nach Klassen (A = Kaufpreis bekannt, B = Verkehrswert bekannt, C = Deal ohne Preis, D = weitere

Vergleichsobjekte) geordnet. Auf dieser Grundlage werden durchschnittliche Kaufpreise pro Quadratmeter berechnet. Diagramme veranschaulichen zusätzlich den zeitlichen Verlauf von Kaufpreisen, Verkehrswerten und Renditen.



<b>Kaufpreisspanne</b>	2.941,18 - 21.551,72 €/qm
<b>Durchschnittlicher Kaufpreis</b>	10.174,57 €/qm
<b>Durchschnittliche Rendite</b>	5,18 %

### **A** Kaufpreis bekannt

**37 m** Büro- und Geschäftshaus Große Bockenheimer Straße 6 Frankfurt am Main  
7.970,11 €/qm (27.08.2024)  
2.008 qm  
Kaufpreis: 16.000.000 € (100 %)

**554 m** Marienturm Frankfurt am Main  
18.000,00 €/qm (10.03.2022)  
Kaufpreis: 18.000 €

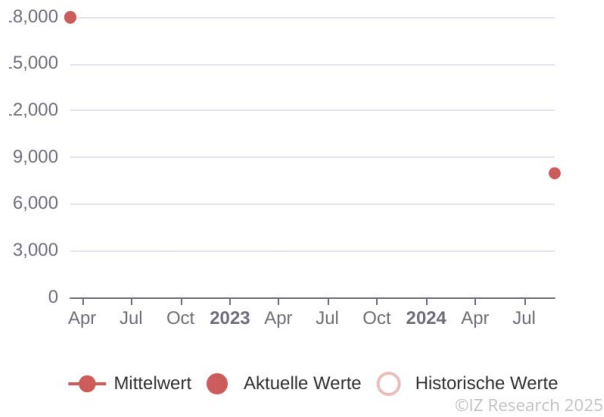
### **B** Bewertung bekannt

**0 m** Büro- und Geschäftshaus Rathenauplatz 1 Frankfurt am Main  
11.542,41 €/qm (30.09.2024)  
7.887 qm  
Verkehrswert: 91.035.000 € (100 %)  
Rendite: 4,91% (30.09.2024)

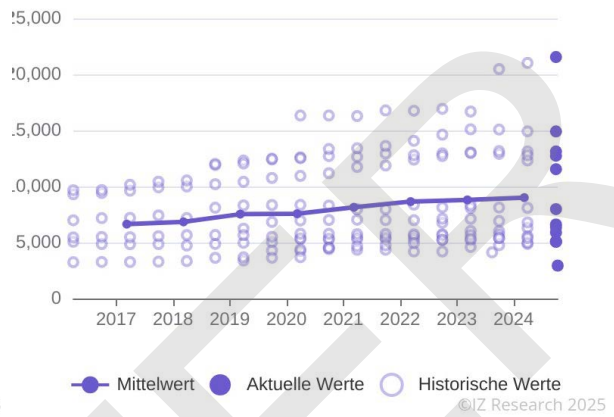
**101 m** Büro- und Geschäftshaus Börsenstraße 2-4 Frankfurt am Main  
13.116,87 €/qm (30.09.2024)  
13.536 qm  
Verkehrswert: 177.550.000 € (100 %)  
Rendite: 3,92% (30.09.2024)

<b>554 m</b>	Marieninsel Frankfurt am Main (Gebäudekomplex) 17.954,07 €/qm (10.03.2022) 47.900 qm Kaufpreis: 860.000.000 €	<b>144 m</b>	Fressgass Passage Frankfurt am Main 7.977,50 €/qm (30.09.2024) 2.178 qm Verkehrswert: 17.375.000 € (100 %) Rendite: 4,75% (30.09.2024)
		<b>167 m</b>	Büro- und Geschäftshaus Goethestraße 27 Frankfurt am Main 21.551,72 €/qm (30.09.2024) 2.088 qm Verkehrswert: 45.000.000 € (100 %) Rendite: 5,52% (30.09.2024)
		<b>261 m</b>	Novum Frankfurt am Main 6.357,88 €/qm (30.09.2024) 3.001 qm Verkehrswert: 19.080.000 € (100 %) Rendite: 5,17% (30.09.2024)
		<b>295 m</b>	FOUR Frankfurt am Main (Gebäudekomplex) 12.742,26 €/qm (30.09.2024) 25.231 qm Verkehrswert: 321.500.000 €
		<b>370 m</b>	Omniturm Frankfurt am Main 14.910,29 €/qm (30.09.2024) 54.288 qm Verkehrswert: 809.450.000 € (100 %) Rendite: 3,65% (30.09.2024)
		<b>446 m</b>	Kornmarkt Arkaden Frankfurt am Main 6.610,00 €/qm (30.09.2024) 23.442 qm Verkehrswert: 147.049.000 € (95 %)

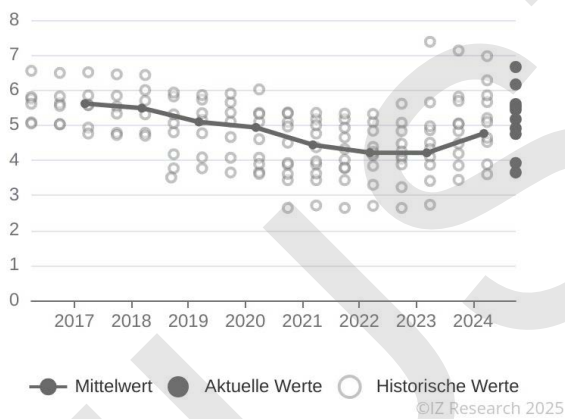
Durchschnittlicher Kaufpreis  
in €/qm



Durchschnittlicher Verkehrswert  
in €/qm



Rendite  
in %



### 4.3 Vermietungs Comps

Die hier aufgeführten Leasing Comparables basieren auf IZ Research vorliegenden Mieten und Bewertungsmieten. Zur besseren Übersicht werden die Vergleichsobjekte nach Klassen (A = Berichtete Miete bekannt, B = Bewertungsmiete bekannt, C = Sonstige Vermietungen, D = Weitere

Vergleichsobjekte) geordnet. Auf dieser Grundlage werden durchschnittliche Mieten pro Quadratmeter berechnet. Diagramme veranschaulichen zusätzlich den zeitlichen Verlauf der Mieten und Renditen.



<b>Aktuelle Mietpreisspanne</b>	7,61 - 59,04 €/qm, p.m.
<b>Aktuelle Durchschnittsmiete</b>	36,70 €/qm, p.m.
<b>Durchschnittliche Rendite</b>	4,85 %

**A Berichtete Miete bekannt**

<b>0 m</b>	Büro- und Geschäftshaus Rathenauplatz 1 Frankfurt am Main 55,60 €/qm, p.m. (01.10.2023) 6.310 qm Rendite: 4,91% (30.09.2024)
<b>101 m</b>	Büro- und Geschäftshaus Börsenstraße 2-4 Frankfurt am Main 49,71 €/qm, p.m. (01.04.2023) 10.829 qm Rendite: 3,92% (30.09.2024)
<b>135 m</b>	Büro- und Geschäftshaus Goetheplatz 1-3 Frankfurt am Main (Abriss geplant) 28,00 €/qm, p.m. (21.03.2024)
<b>212 m</b>	T4 Four Frankfurt am Main 7,61 €/qm, p.m. (01.04.2023) 25.231 qm Rendite: 3,75% (30.09.2024)
<b>257 m</b>	Cosmo Frankfurt am Main 40,00 €/qm, p.m. (23.01.2025)

**B Bewertungsmiete bekannt**

<b>0 m</b>	Büro- und Geschäftshaus Rathenauplatz 1 Frankfurt am Main 59,04 €/qm, p.m. (30.09.2024) 6.310 qm Rendite: 4,91% (30.09.2024)
<b>101 m</b>	Büro- und Geschäftshaus Börsenstraße 2-4 Frankfurt am Main 53,58 €/qm, p.m. (30.09.2024) 10.829 qm Rendite: 3,92% (30.09.2024)
<b>144 m</b>	Fressgass Passage Frankfurt am Main 39,45 €/qm, p.m. (30.09.2024) 1.742 qm Rendite: 4,75% (30.09.2024)
<b>167 m</b>	Büro- und Geschäftshaus Goethestraße 27 Frankfurt am Main 47,54 €/qm, p.m. (31.03.2023) 1.667 qm Rendite: 5,52% (30.09.2024)



**261 m** Novum Frankfurt am Main  
37,50 €/qm, p.m. (01.10.2023)  
2.401 qm  
Rendite: 5,17% (30.09.2024)

**370 m** Omniturm Frankfurt am Main  
42,74 €/qm, p.m. (01.04.2023)  
54.315 qm  
Rendite: 3,65% (30.09.2024)

**446 m** Kornmarkt Arkaden Frankfurt am Main  
10,19 €/qm, p.m. (01.10.2023)  
9.727 qm

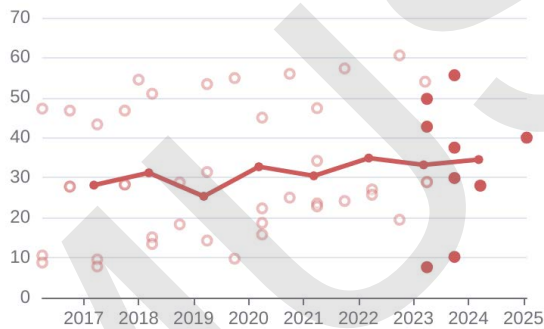
**212 m** T4 Four Frankfurt am Main  
41,88 €/qm, p.m. (30.09.2024)  
24.000 qm  
Rendite: 3,75% (30.09.2024)

**261 m** Novum Frankfurt am Main  
34,23 €/qm, p.m. (30.09.2024)  
2.401 qm  
Rendite: 5,17% (30.09.2024)

**295 m** FOUR Frankfurt am Main (Gebäude-  
komplex)  
39,83 €/qm, p.m. (30.09.2024)  
25.231 qm

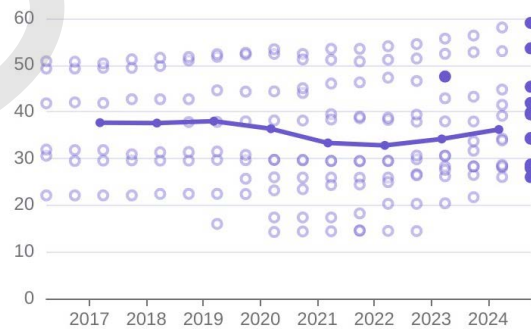
**370 m** Omniturm Frankfurt am Main  
45,35 €/qm, p.m. (30.09.2024)  
54.315 qm  
Rendite: 3,65% (30.09.2024)

Berichtete Miete  
in €/qm, p.m.



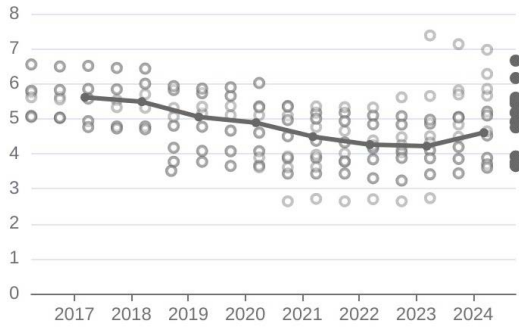
● Mittelwert ● Aktuelle Werte ○ Historische Werte  
©IZ Research 2025

Bewertungsmiete  
in €/qm, p.m.



● Mittelwert ● Aktuelle Werte ○ Historische Werte  
©IZ Research 2025

Rendite  
in %



● Mittelwert ● Aktuelle Werte ○ Historische Werte  
©IZ Research 2025

MUSTER



Diese Standortanalyse wurde von IZ Research erzeugt, einem Produkt der Immobilien Zeitung.

## Unsere Herangehensweise bei IZ Research

IZ Research, das Recherche-Tool der Immobilien Zeitung, bietet mit seinem IZR Fluid Data™-Ansatz eine innovative Technologie, die umfangreiche und komplexe Datenmengen zum Immobilienmarkt durch KI-gestützte Prozesse leicht zugänglich und verständlich aufbereitet. Die Datenplattform vereint höchste Datenqualität und intuitive Bedienbarkeit in einem All-in-one-Dashboard.

IZ Research unterstützt Sie dabei, sowohl für den Vermietungs- als auch für den Transaktionsmarkt raumbezogene Markt- und Standortanalysen zu erstellen, Marktrisiken und -potenziale zu analysieren, den Wettbewerb zu beobachten oder geeignete Zielgruppen zu erschließen.



## Datenquellen

Seit 2016 spezialisieren wir uns bei IZ Research mit einem Team von Researchern und Datenanalysten auf die Recherche von immobilienmarktbezogenen Nachrichten, Informationen und Daten.

Alle Daten werden von unserem Data Management sorgfältig und methodisch recherchiert, in enger Zusammenarbeit mit der Redaktion der Immobilien Zeitung validiert und erst anschließend auf IZ Research ausgespielt. Wir nutzen dabei folgende Quellen:

- Alle Nachrichten und Daten aus den Veröffentlichungen der Immobilien Zeitung.
- Pressemeldungen, die die IZ-Welt erreichen (veröffentlicht und unveröffentlicht, aber

- immer nachrecherchiert und verifiziert) – inkl. Archivdaten, die bis 2006 zurückgehen.
- Daten und Meldungen unserer Schwesterblätter der dfv Mediengruppe (z. B. Lebensmittel Zeitung, Textilwirtschaft, AHGZ).
- Marktreports von Maklern, Analystenhäusern, Banken (z. B. Deka) sowie Verbänden (gif e. V., ZIA).
- Veröffentlichte Geschäfts- und Fondsberichte.
- Daten der öffentlichen Statistik, die wir direkt von RegioStat und der Bundesagentur für Arbeit beziehen. Weitere Daten werden von Nexiga zusammengestellt.

Die vollständige Liste unserer Datenpartner und Datenquellen finden Sie hier: <https://iz-research.com/ueber-uns/datenquellen>

## Rechtliche Hinweise

Die auf IZ Research eingespielten Daten werden mit größtmöglicher Sorgfalt ausgewählt, aufbereitet, zusammengestellt und ausgewertet. Aufgrund der Vielzahl an Quellen und Datensätzen und da die Daten teils auf öffentlich zugänglichen oder der IZ durch Dritte mitgeteilten Informationen, aber auch Schätzungen, Vorhersagen und Wahrscheinlichkeitsrechnungen beruhen, sind auch bei größtmöglicher Sorgfalt Datenfehler nicht auszuschließen. Eine Gewähr für die Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit der Daten sowie Informationen von Dritten, welche unter Verweis auf die Quelle im Report verwendet werden, wird daher nicht übernommen.

Aktualisierungen oder Fehler aus der Datenaufbereitung werden nach Möglichkeit zeitnah vorgenommen bzw. behoben. Dieser Report liefert Ihnen eine erste Orientierung der Lage und Marktsituation einer Adresse und wie sich eine Immobilie darin eingliedert. Er ersetzt keine Begehung vor Ort und stellt explizit keine Empfehlung für eine Immobilieninvestitionsentscheidung dar.

Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen abrufbar unter: <https://iz-research.com/allgemeine-geschäftsbedingungen/gtc-unternehmer>

## Impressum

IZ Research ([www.iz-research.com](http://www.iz-research.com)) ist ein Produkt der IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH.

### Diensteanbieter

IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH  
Eine Beteiligung der dfv Mediengruppe  
Luisenstr. 24  
65185 Wiesbaden

Telefon: +49 611/97326-0

Telefax: +49 611/97326-31

E-Mail: [info@iz.de](mailto:info@iz.de)

Geschäftsführung Jan Mucha  
Registergericht: AG Wiesbaden, HRB 2299  
UStIdNr. nach § 27a UStG: DE 254 88 97 66

Herausgeber und Copyright: IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH ©2025

## Rechtevorbehalt

Die IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft mbH behält sich eine Nutzung ihrer Inhalte auch für kommerzielles Text- und Data-Mining im Sinne von § 44b UrhG ausdrücklich vor. Für den Erwerb einer entsprechenden Nutzungslizenz kontaktieren Sie uns bitte per <https://iz-research.com/ueber-uns/kontakt>