



Zahlen & Fakten

Wohnmarkt Frankfurt und Umland
Bad Homburg, Bad Vilbel, Hofheim, Neu-Isenburg, Offenbach
H1 2022

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



Dr. Konrad Kanzler
Head of Research
+49 (0) 69 - 970 505-614
konrad.kanzler@nai-apollo.de



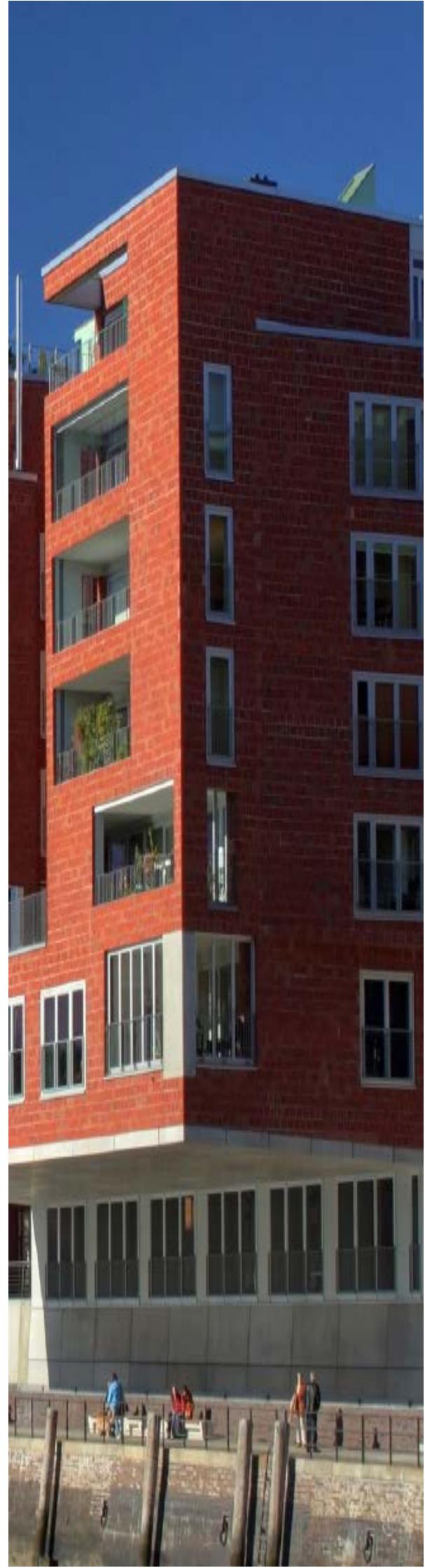
Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de



Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de

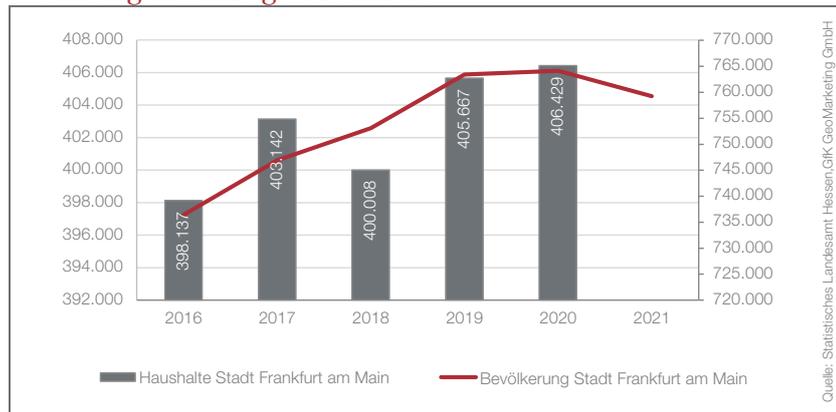


Kalina Atanasova
Senior Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-623
kalina.atanasova@nai-apollo.de

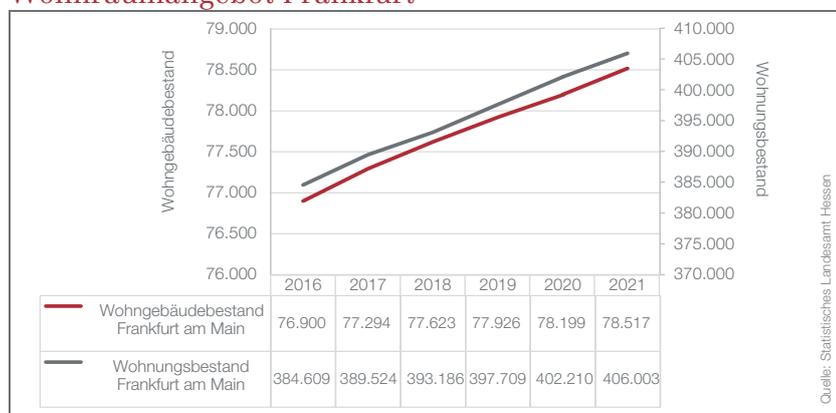




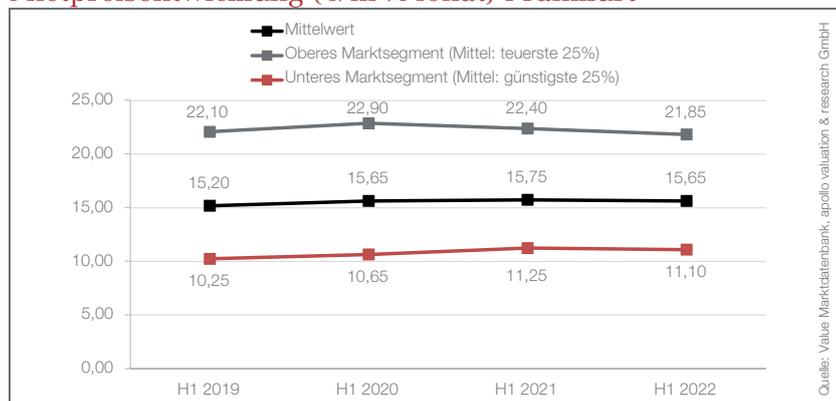
Wohnungsnachfrage Frankfurt



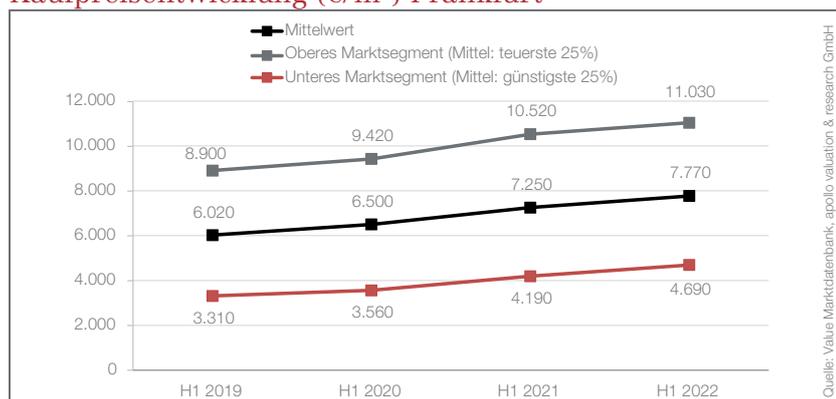
Wohnraumangebot Frankfurt



Mietpreisentwicklung (€/m²/Monat) Frankfurt



Kaufpreisentwicklung (€/m²) Frankfurt



Die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main (Bevölkerungsentwicklung 2017 – 2021: +1,7 %, Haushalte 2016 – 2020: +2,1 %) hat in den vergangenen Jahren mit einem verlangsamten Tempo weiter angezogen. Zuletzt haben vor allem coronabedingte Mobilitätseinschränkungen das Wachstum allerdings gebremst. Das Wohnraumangebot stieg hingegen ungebrochen an (Wohnungsbestand 2017 – 2021: +4,2 %).

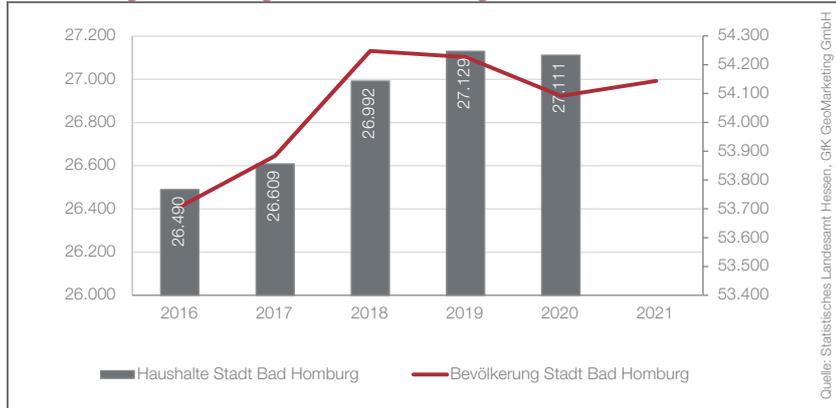
Infolge der aktuell veränderten Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg ist eine Trendumkehr zu erwarten. So sorgt auf der einen Seite eine erhebliche Flüchtlingszuwanderung zu erneuten Bevölkerungsgewinnen, wodurch die Wohnraumnachfrage zusätzlich zunimmt. Auf der anderen Seite resultiert aus dem Anstieg von Finanzierungs-, Bau-, Rohstoff- und Energiekosten ein Rückgang beim Wohnungsneubau. Das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage wird hierdurch wieder deutlicher zunehmen.

Bezüglich der Mietpreisentwicklung ist der kontinuierliche Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete für Wohnungen im ersten Halbjahr 2022 unterbrochen worden (15,65 €/m² bzw. -0,6 % ggü. H1 2021). Vor allem im hochpreisigen Bereich und im kleinflächigen Segment lassen sich seit 2020 Seitwärts- und Abwärtsbewegungen beobachten.

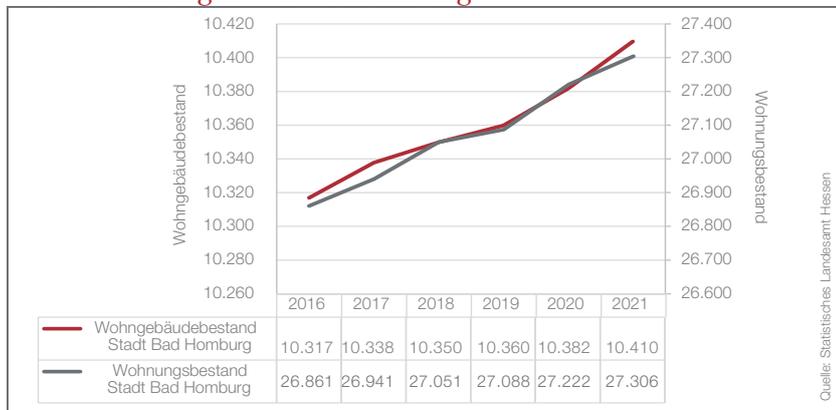
Das Preisniveau auf dem Markt für Eigentumswohnungen ist in H1 2022 um 7,2 % im Vergleich zu H1 2021 auf 7.770 €/m² angestiegen. Das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) überschreitet seit 2021 die Grenze von 10.000 € je m². Preiszuschläge sind auch im unteren Preissegment (Mittel: günstigste 25 % der Angebote) registriert worden.



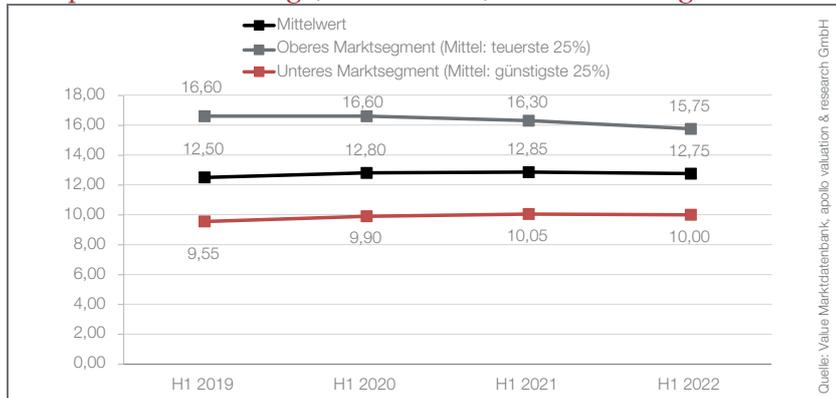
Wohnungsnachfrage Bad Homburg



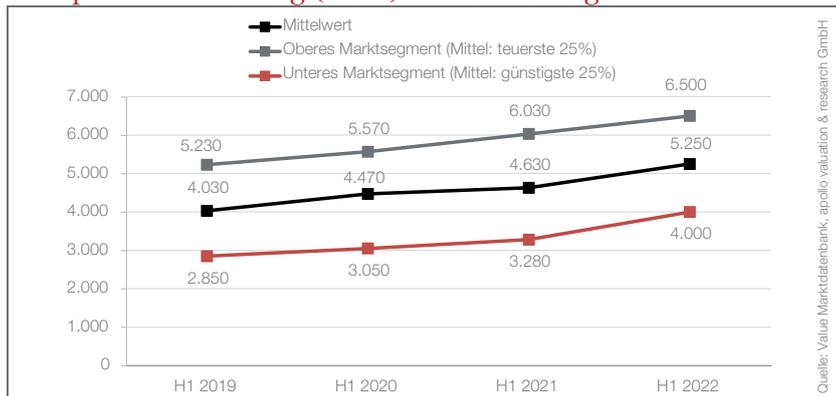
Wohnraumangebot Bad Homburg



Mietpreisentwicklung (€/m²/Monat) Bad Homburg



Kaufpreisentwicklung (€/m²) Bad Homburg



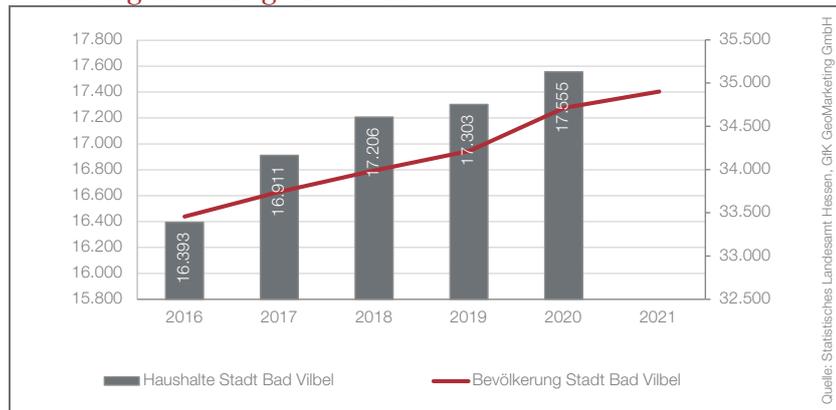
Die Einwohner- und Haushaltszahlen der Kreisstadt des Hochtaunuskreises Bad Homburg v. d. Höhe haben insgesamt eine positive Entwicklung (Bevölkerungsentwicklung 2017 – 2021: +0,5 %, Haushalte 2016 – 2020: +2,3 %) erfahren. Der Wohnungsbestand ist gleichzeitig (2017 – 2021 um +1,4 % auf 27.306 Einheiten) gewachsen. Damit stehen den wohnraumnachfragenden Haushalten (mit Erstwohnsitz) rechnerisch ausreichend Wohnungen zur Verfügung.

Die Mietpreisentwicklung (Zeitraum H1 2021 - H1 2022) für Wohnungen in Bad Homburg ist wie in der Bankenmetropole rückläufig gewesen. Die Preisrückgänge im unteren Marktsegment (Mittel: günstigste 25 % der Angebote) und oberen Marktsegment (Mittel: teuerste 25 %) belaufen sich auf 0,5 % (10,00 €/m²) bzw. 3,4 % (15,75 €/m²). Die durchschnittliche Angebotsmiete beträgt 12,75 €/m², die damit im Vergleich zu H1 2021 (12,85 €/m²) um 0,8 % abgenommen hat.

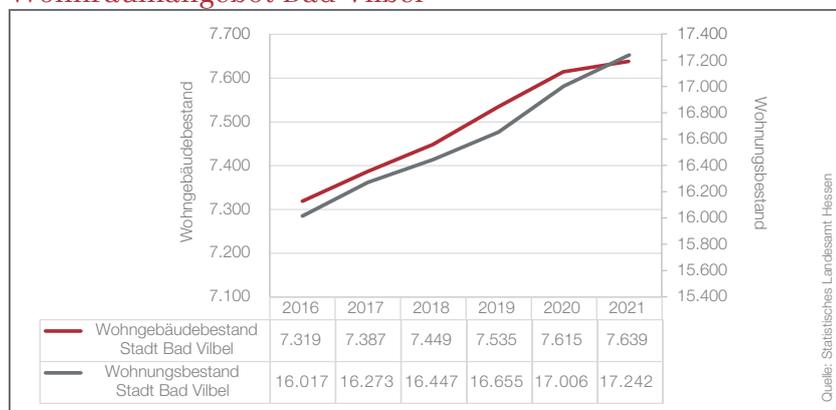
Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen hat mit 5.250 €/m² in der ersten Jahreshälfte 2022 die Marke von 5.000 €/m² deutlich überschritten. Damit liegt dieser um 13,4 % oberhalb des Niveaus des Vorjahres (4.630 €/m²). Der Mittelwert im unteren Marktsegment (günstigste 25 % der Angebote) ist um 22 % von 3.280 €/m² in H1 2021 auf 4.000 €/m² in H1 2022 angewachsen. Die teuersten Wohnungen (Mittelwert: teuerste 25 % der Angebote) sind im aktuellen Zeitraum für im Schnitt 6.500 €/m² (+470 €/m² ggü. H1 2021) angeboten worden.



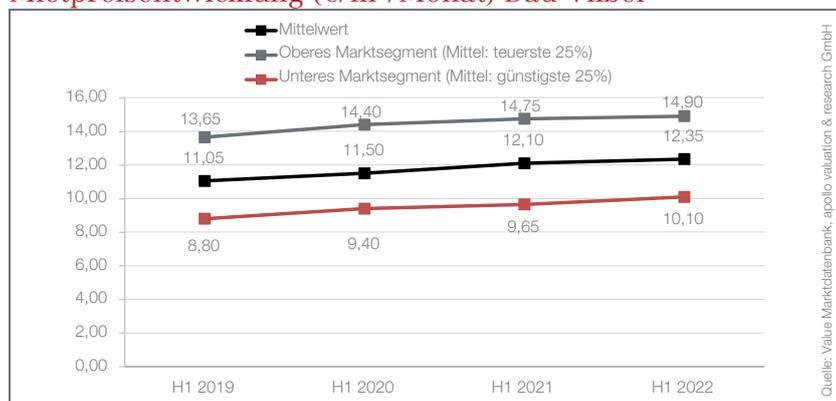
Wohnungsnachfrage Bad Vilbel



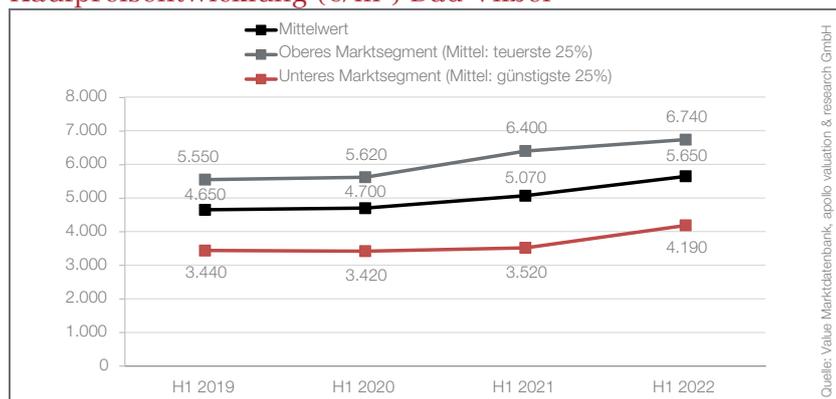
Wohnraumangebot Bad Vilbel



Mietpreisentwicklung (€/m²/Monat) Bad Vilbel



Kaufpreisentwicklung (€/m²) Bad Vilbel



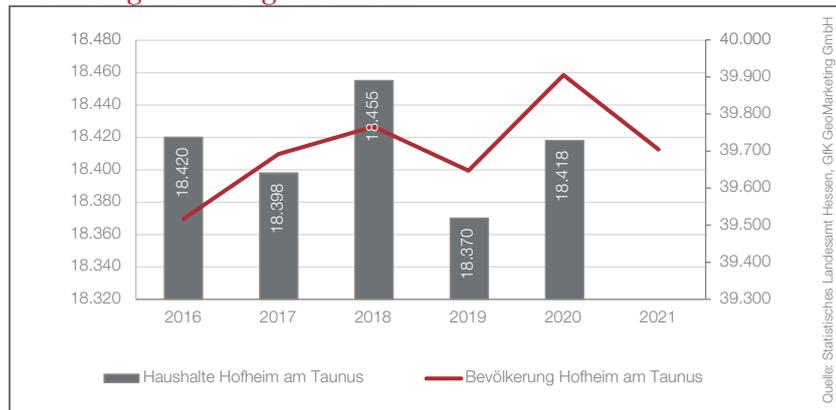
Die bevölkerungsreichste Stadt des Wetteraukreises Bad Vilbel liegt am nordöstlichen Rand der Bankenmetropole Frankfurt. Sowohl auf der Nachfrageseite (Bevölkerungsentwicklung 2017 – 2021: +3,4 %, Haushalte 2016 – 2020: +7,1 %) als auch auf der Angebotsseite (Wohnungsbestand 2017 – 2021: +6,0 %) sind in den letzten Jahren kontinuierliche Anstiege registriert worden. Die Haushaltszahlen und der Wohnungsbestand sind in den vergangenen fünf Jahren im Vergleich zu den anderen analysierten Märkten damit am stärksten gewachsen. Der Bedarf an Wohnraum – bei Betrachtung der absoluten Nachfrage- und Angebotswerte – kann auch weiterhin nicht gedeckt werden.

In Bezug auf die Mietpreisentwicklung haben sich die Mittelwerte im betrachteten Zeitraum ungebrochen erhöht. In der ersten Jahreshälfte 2022 beläuft sich die durchschnittliche Angebotsmiete auf 12,35 €/m², was einen Anstieg von 2,1 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum darstellt. Das Plus im unteren Preissegment (Mittel: günstigste 25 % der Angebote) liegt bei 4,7 %. Dieses erreicht damit ein Niveau von 10,10 €/m² in H1 2022.

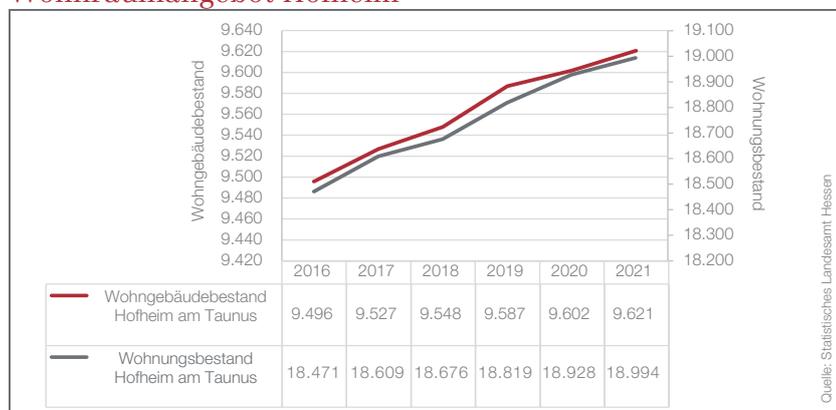
Die durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen in Bad Vilbel befinden sich im Umlandvergleich auf dem höchsten Niveau und sind ebenfalls von konstantem Wachstum geprägt. So hat der durchschnittliche Angebotspreis im Vergleich zu H1 2021 um 11,4 % zugenommen und liegt nun bei 5.650 €/m². Das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) erreicht hierbei 6.740 €/m². Der Mittelwert im unteren Marktsegment (Mittel: günstigste 25 % der Angebote) liegt nun bei 4.190 €/m².



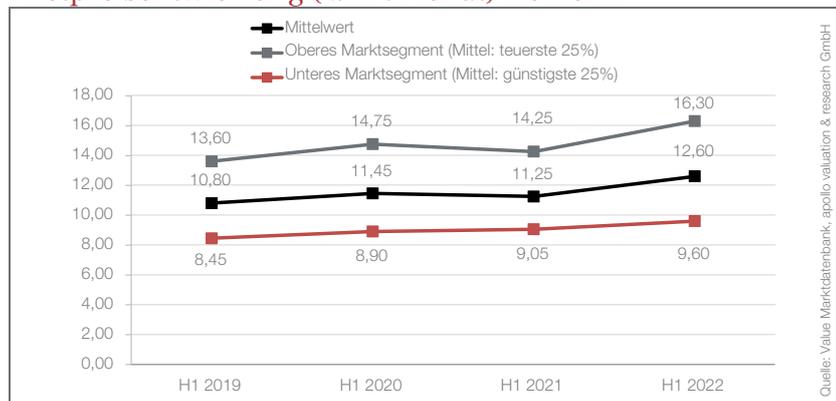
Wohnungsnachfrage Hofheim



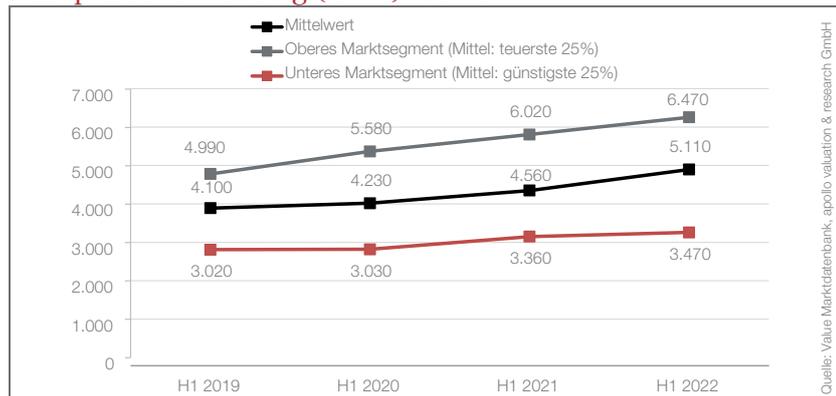
Wohnraumangebot Hofheim



Mietpreisentwicklung (€/m²/Monat) Hofheim



Kaufpreisentwicklung (€/m²) Hofheim



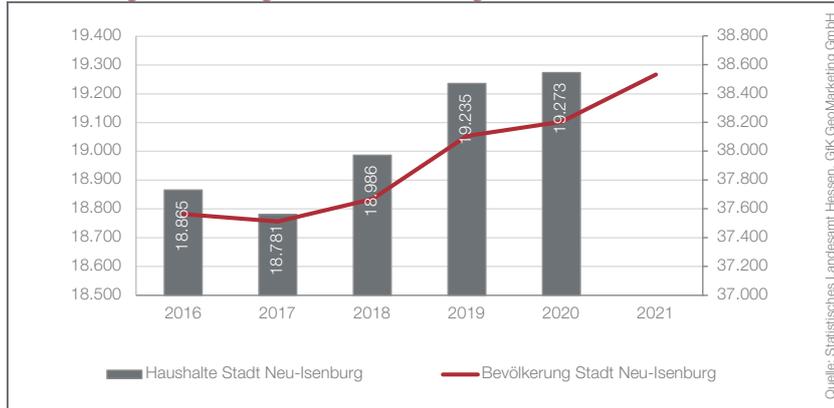
Die westlich von Frankfurt gelegene Kreisstadt des Main-Taunus-Kreises Hofheim am Taunus hat im Vergleich zu 2017 eine marginal ansteigende Entwicklung der Bevölkerungszahl (2017 – 2021: +0,03 %) erfahren. Die Haushaltszahl liegt 2020 im Vergleich zu 2016 auf unverändertem Niveau. Dem steht ein Wohnungsbestandswachstum von 2,1 % (2017 – 2021) auf 18.994 gegenüber. Aus rein quantitativer Sicht kann damit von einem leichten Überhang der Angebotsseite gesprochen werden.

Der Trend der steigenden Mietpreisentwicklung hat nach einer Unterbrechung im Zeitraum H1 2020 - H1 2021 wieder an Dynamik gewonnen. So beläuft sich aktuell die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen auf 12,60 €/m², die damit im Vergleich zur Jahresmitte 2021 um 12 % angezogen hat. Die Miete im oberen Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) ist auf 16,30 €/m² und damit noch stärker gewachsen (+14,4 %). Mit 9,60 €/m² liegt das untere Preissegment (Mittel: günstigste 25 % der Angebote) um 0,55 €/m² über dem Vorjahresniveau.

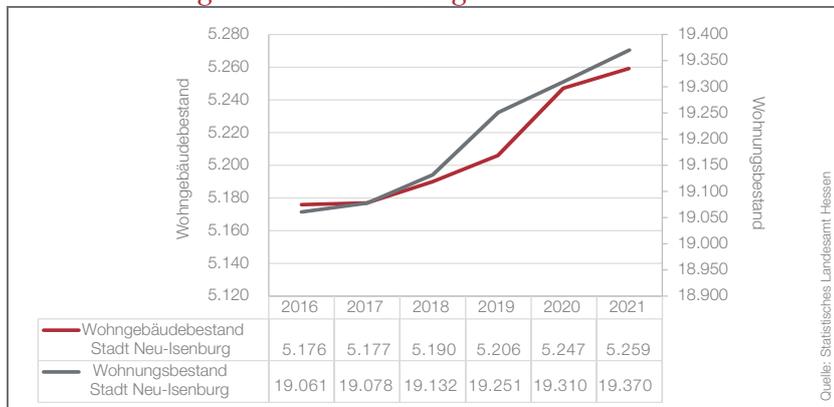
Bei der Entwicklung des durchschnittlichen Angebotskaufpreises für Eigentumswohnungen ist im Jahresvergleich ebenso ein solider Zuschlag (+12,1 % auf 5.110 €/m²) registriert worden. Das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) erreicht hierbei 6.470 €/m², das damit um 7,5 % gegenüber H1 2021 angewachsen ist. Das untere Marktsegment (günstigste 25 % der Angebote) mit im Schnitt 3.470 €/m² bedeutet einen Anstieg von 3,3 %.



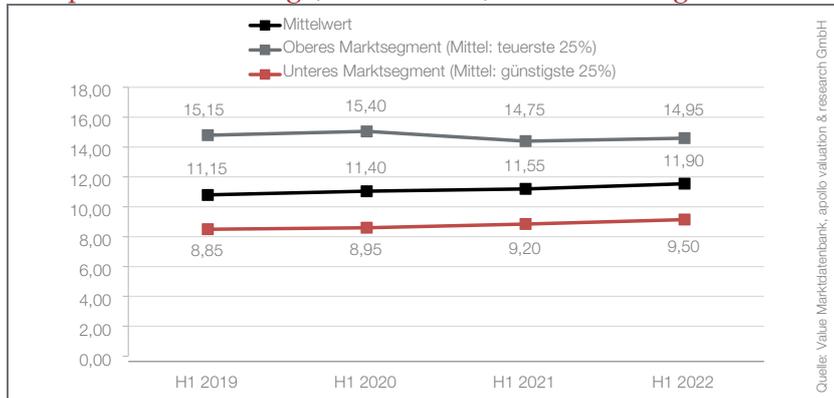
Wohnungsnachfrage Neu-Isenburg



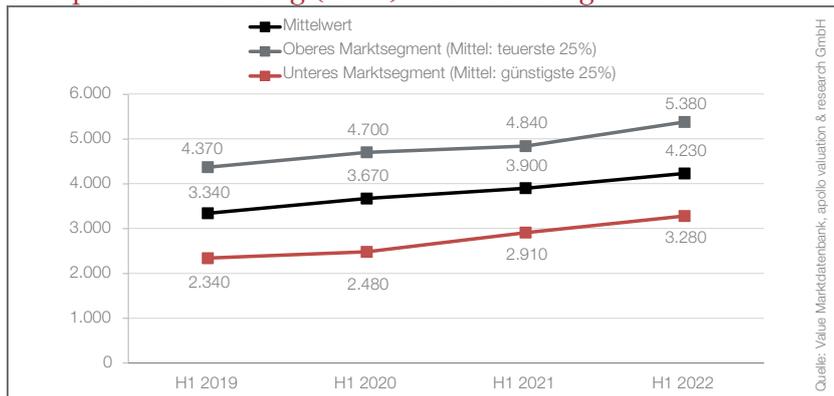
Wohnraumangebot Neu-Isenburg



Mietpreisentwicklung (€/m²/Monat) Neu-Isenburg



Kaufpreisentwicklung (€/m²) Neu-Isenburg



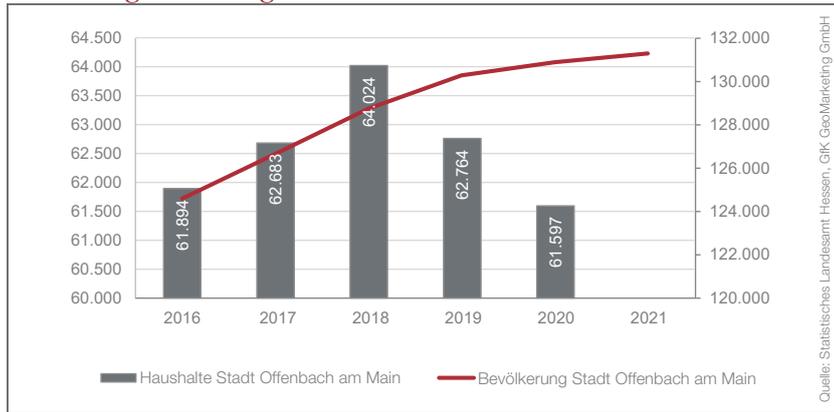
Die im Süden der Bankenmetropole angrenzende Stadt Neu-Isenburg im Landkreis Offenbach ist in den letzten Jahren durch ein nahezu konstantes Wachstum (Bevölkerungsentwicklung 2017 – 2021: +2,7 %, Haushalte 2016 – 2020: +2,2 %) geprägt worden. Auch das Wohnraumangebot hat zugenommen (Wohnungsbestand 2017 –2021: +1,5 %). Infolgedessen kann derzeit aus quantitativer Sicht von einem nahezu ausgeglichenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage gesprochen werden.

Auf dem Mietwohnungsmarkt sind ausgenommen im oberen Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) kontinuierliche Preiserhöhungen bei den Mittelwerten im Betrachtungszeitraum H1 2019 – H1 2022 registriert worden. Die durchschnittlichen Mieten im Top 25 %-Segment schwanken im Auswertungszeitraum zwischen 14,75 €/m² und 15,40 €/m² (u.a. H1 2022: 14,95 €/m² bzw. +1,4 % ggü. H1 2021). Im unteren Preissegment (Mittel: günstigste 25 % der Angebote) hat die Miete um 3,3 % auf 9,50 €/m² im Vergleich zu H1 2021 zugelegt. Das Gesamtmittel ist von 11,55 €/m² (H1 2021) auf 11,90 €/m² gestiegen.

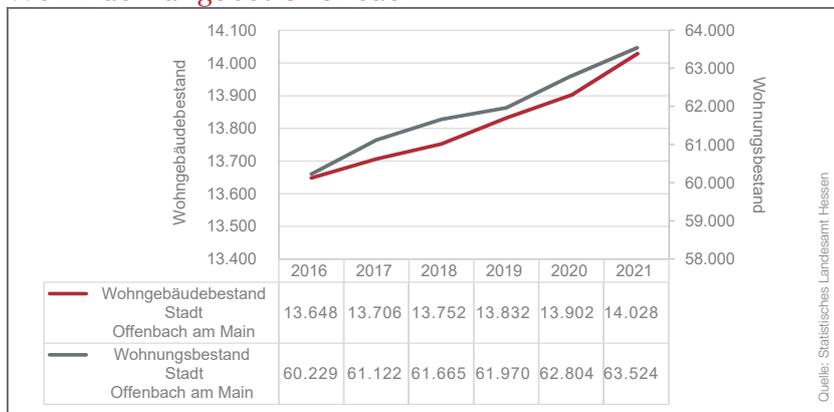
Hinsichtlich der Entwicklung des durchschnittlichen Angebotskaufpreises kletterte der Mittelwert um 8,5 % auf 4.230 €/m² (H1 2021: 3.900 €/m²) in der ersten Halbjahreshälfte 2022. Das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) erreicht hierbei 5.380 €/m² (+11,2 % ggü. H1 2021), während günstigere Wohnungen (Mittel unteres Marktsegment: günstigste 25 % der Angebote) im Schnitt für 3.280 €/m² (+12,7 % ggü. H1 2021) angeboten worden sind.



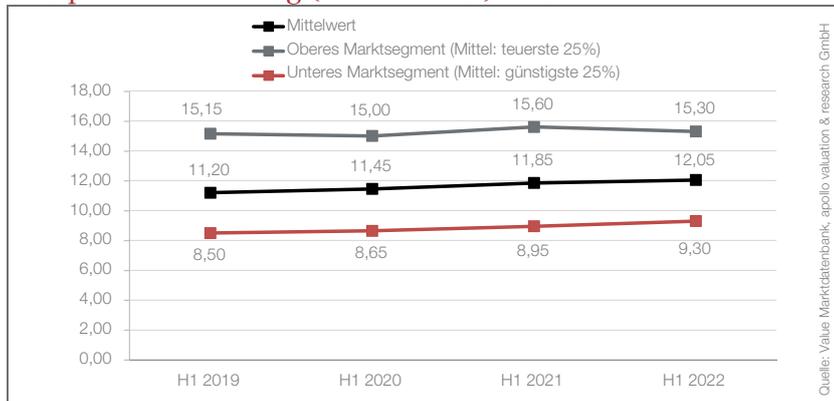
Wohnungsnachfrage Offenbach



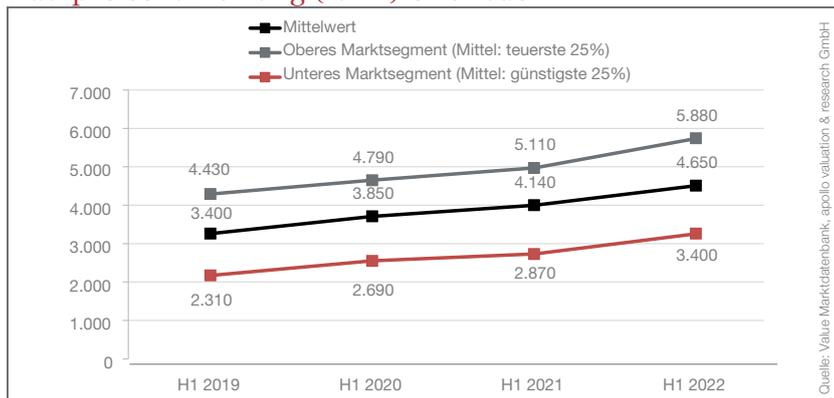
Wohnraumangebot Offenbach



Mietpreisentwicklung (€/m²/Monat) Offenbach



Kaufpreisentwicklung (€/m²) Offenbach



Die in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft zur Finanzmetropole gelegene kreisfreie Stadt Offenbach am Main hat in den letzten Jahren durch zahlreiche Neubau- und Sanierungsprojekte einen enormen Imagewandel erfahren. Die Bevölkerung ist im Vergleich zu den anderen fünf Umlandstädten im Auswertungszeitraum 2017 – 2021 am stärksten bzw. um 3,7 % gestiegen. Dies unterstreicht die hohe Anziehungskraft Offenbachs, auch wenn die Haushaltszahl marginal um 0,5 % (2016 - 2020) gesunken ist. Durch die aktive Wohnbautätigkeit wurde der Wohnungsbestand auf 63.524 Einheiten (2021) ausgebaut (Wohnungsbestand 2017 –2021: +3,9 %). Rechnerisch reicht das Wohnraumangebot damit aus, um den Bedarf der 61.597 Haushalte (2020) zu decken.

Die durchschnittliche Angebotsmiete für Mietwohnungen hat in den vergangenen zwölf Monaten um 1,7 % auf nun 12,05 €/m² zugelegt. Die Miete im oberen Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) ist mit 15,30 €/m² im Vergleich zur Vorjahresmitte zwar leicht gesunken, zwischen H1 2020 und H1 2021 machte diese aber einen Sprung von 15,00 €/m² auf 15,60 €/m². Mit 9,30 €/m² ist das untere Preissegment (Mittel: günstigste 25 % der Angebote) um 3,9 % höher als in der ersten Jahreshälfte 2021.

Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen hat im Einjahresvergleich ein Plus von 12,3 % verzeichnet, der damit nun bei 4.650 €/m² liegt. Höher fallen die Preisanstiege (+15,1 % auf 5.880 €/m² und +18,5 % auf 3.400 €/m²) im oberen Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) und unteren Preissegment (Mittel: günstigste 25 % der Angebote) aus.

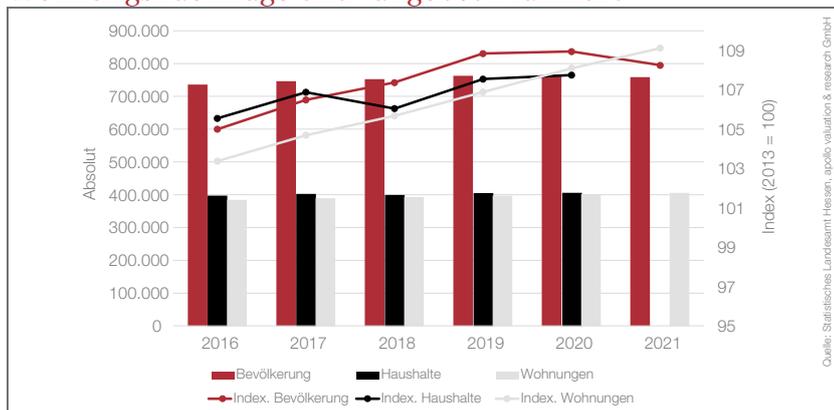
Zusammenfassung



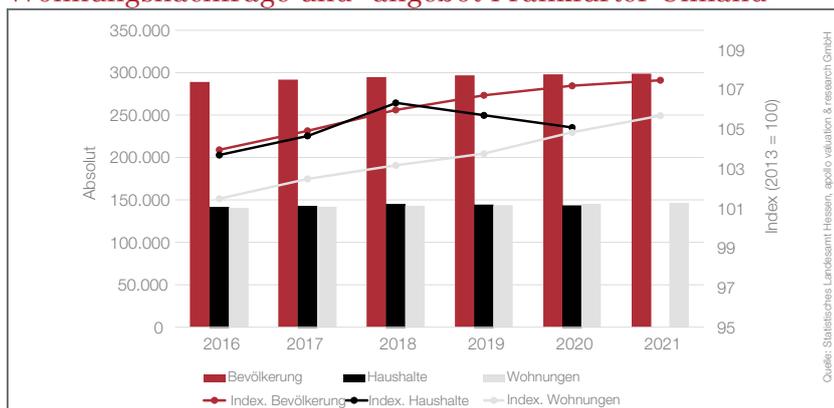
Frankfurt am Main zählt zu den größten Städten Deutschlands mit hoher wirtschaftlicher Anziehungskraft und in den Vorcoronajahren nahezu konstanten Bevölkerungszuwächsen. In direkter Nachbarschaft zur Bankenmetropole liegen die betrachteten Kommunen Bad Homburg, Bad Vilbel, Hofheim, Neu-Isenburg und Offenbach am Main, die attraktive Wohnstandorte im Ballungsraum Rhein-Main darstellen. Eine hohe und steigende Nachfrage nach Wohnraum infolge zunehmender Einwohnerzahlen – getragen von hohen Wanderungsgewinnen – sowie veränderter Wohnraumsprüche haben in den letzten Jahren trotz reger Neubauaktivitäten zu einer Verknappung des Wohnungsangebots geführt.

Zuletzt fielen die Wanderungsgewinne aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Coronapandemie zwar gering aus oder rutschten, wie im Fall von Frankfurt (Wanderungssaldo 2021: -7.407 Personen), sogar in den negativen Bereich. Bei längerfristigem historischem Vergleich sind die Einwohnerzuwächse aber deutlich. Eine Normalisierung der Zuwanderung deutet sich aktuell nicht nur an, durch die Flüchtlingswelle aus der Ukraine erhält diese sogar nochmals einen zusätzlichen Schub. Zwischen den Jahren 2016 und 2021 wuchs die Bevölkerung Frankfurts um 3,1 % und in den betrachteten Umlandgemeinden in Summe um 3,4 %. Der Wohnungsbestand ist in diesem Zeitraum zwar noch deutlicher angestiegen (+5,6 % in Frankfurt und +4,1 % in den betrachteten Umlandgemeinden reicht aber weiterhin nicht aus, um den Bedarf in qualitativer und quantitativer Sicht zu decken. Dazu trägt auch die Reduzierung von Neubauaktivitäten aufgrund von Materialverknappung und Fachkräftemangel im Baugewerbe bei.

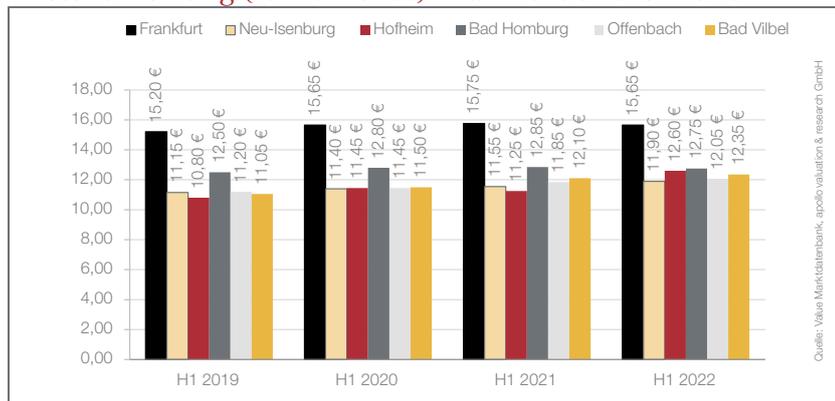
Wohnungsnachfrage und -angebot Frankfurt



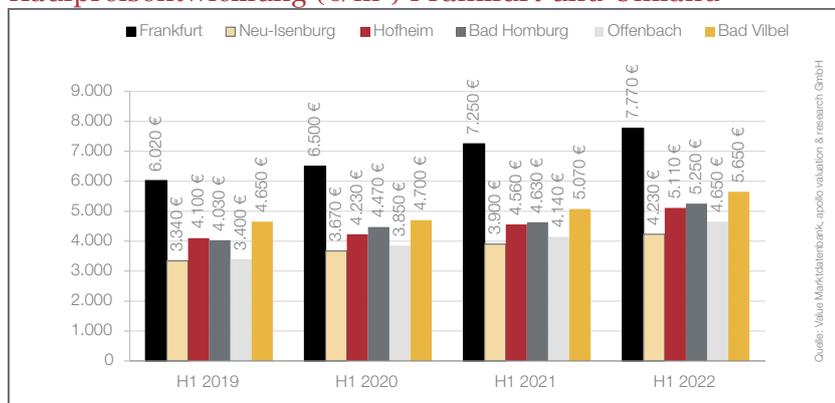
Wohnungsnachfrage und -angebot Frankfurter Umland



Mietentwicklung (€/m²/Monat) Frankfurt und Umland



Kaufpreisentwicklung (€/m²) Frankfurt und Umland



Hinzu kommt die allgemeine Verteuerung von Projektentwicklungen, wofür die zunehmenden Baukosten bei zugleich steigenden Finanzierungsbedingungen die Hauptursachen sind.

Das große Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage zeigte sich in den vergangenen Jahren in einer generellen Verteuerung der Mieten und vor allem der Preise, die zuletzt in den Umlandgemeinden zum Teil deutlicher ausfielen als in Frankfurt. Die Etablierung von flexiblen und mobilen Arbeitswelten hat hierbei die Attraktivität des Speckgürtels noch gesteigert.

In Bezug auf die Miet- und Kaufpreisentwicklungen (Miet- und Eigentumswohnungen) im untersuchten Marktgebiet (Frankfurt, Bad Homburg, Bad Vilbel, Hofheim, Neu-Isenburg und Offenbach) wurden die Angebotsmieten und -kaufpreise im Zeitraum H1 2019 – H1 2022 ausgewertet. Dabei sind Mietsteigerungen von 3 % in Frankfurt und 8,9 % in den untersuchten Umlandstädten (ungewichteter Durchschnitt) sowie Kaufpreisanstiege von 28 % (Umland) bis 29,1 % (Frankfurt) registriert worden. Am stärksten fallen im Auswertungszeitraum die Mietsteigerungen in Hofheim (16,7 %) und die Kaufpreisanstiege in Offenbach (+36,8 %) aus.

Im ersten Halbjahr 2022 sind im Schnitt der untersuchten Frankfurter Umlandstädte rund 79 % der durchschnittlichen Angebotsmiete in Frankfurt (15,65 €/m²) und rund 64 % des durchschnittlichen Kaufpreisniveaus (7.770 €/m²) erzielt worden. Hierbei reichen die Einzelwerte zuletzt von im Schnitt 11,90 €/m² (Neu-Isenburg) bis 12,75 €/m² (Bad Homburg) bzw. 4.230 €/m² (Neu-Isenburg) bis 5.650 €/m² in Bad Vilbel.

Eine Prognose zur weiteren Miet- und Kaufpreisentwicklung in den kommenden Monaten gestaltet sich schwierig. Mit Blick auf die aktuelle Marktsituation ist zuletzt eine abgeschwächte Miet- und Kaufpreisdynamik erkennbar gewesen. Steigende Finanzierungskosten bei Eigentumserwerb und Rezessionsängste stützen eher die Mietmärkte. Aber auch die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist weiterhin vorhanden. Dabei übersteigt in der Mainmetropole und deren Umland der Wohnraumbedarf das Angebot sowohl im Eigentumssektor als auch im Mietsegment und zukünftig in zunehmendem Maße. Ein Markteinbruch wird somit aller Voraussicht nach nicht erfolgen. Stattdessen wird tendenziell mit einem weiteren Rückgang der Dynamik gerechnet. Bei den Kaufpreisen von Bestandsobjekten sind Reduzierungen absehbar. Für Neubauobjekte – sofern Vorhaben nicht gestoppt werden – machen die steigenden Baukosten auch zunehmende Kaufpreise erforderlich, die durch Nutzer allerdings schwer finanzierbar sind. Bei den Mieten sind weiterhin Anstiege bzw. Stabilisierungen auf hohem Niveau zu erwarten. Letztlich ist für die zukünftige Marktentwicklung aber die weitere Veränderung vor allem der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen entscheidend. Hiervon hängt es ab, ob es entweder zu einer kurzzeitigen Verschnaufpause oder letztlich zu einem längerfristigen Marktabschwung kommt.

EIN PARTNER. ALLE LEISTUNGEN. ALLE ASSETKLASSEN. BÜRO – EINZELHANDEL – LOGISTIK – WOHNEN

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND MARKTFORSCHUNG

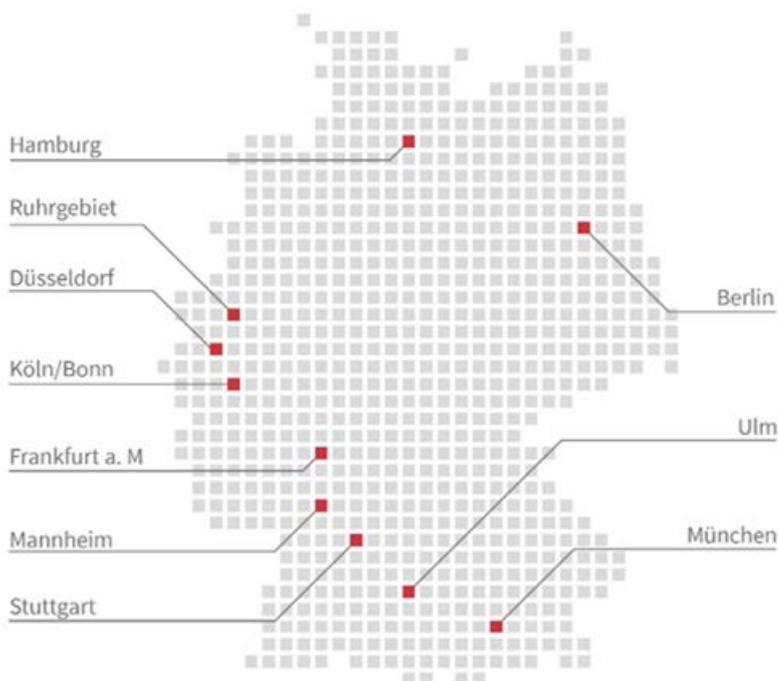
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2022.

Dieser Bericht dient ausschließlich Informationszwecken. Er wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten, aber für deren Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Annahmen, Zahlen und Prognosen in diesem Dokument dienen nur der Orientierung. Dieser Bericht verfolgt nicht das Ziel, den Kauf oder Verkauf einer bestimmten Finanzanlage zu fördern und ist daher nicht als ein solches Angebot zu verstehen. Der Leser dieses Berichtes muss seine eigenen unabhängigen Entscheidungen hinsichtlich Richtigkeit und Vollständigkeit treffen. Die NAI apollo übernimmt keine Haftung für direkte oder indirekte Schäden, die aus Ungenauigkeiten, Unvollständigigkeiten oder Fehlern in diesem Bericht entstehen. Wir behalten uns das Recht vor, jederzeit Änderungen und/oder Ergänzungen an den enthaltenen Informationen vorzunehmen. Weder der Bericht, noch Teile hieraus dürfen ohne die schriftliche Zustimmung der NAI apollo publiziert, vervielfältigt oder weitergegeben werden.