



Zahlen und Fakten

Wohnungsmarkt Frankfurt am Main
2020/2021

NAapollo

„Der Fortschritt lebt vom Austausch des Wissens.“

Zitat von Albert Einstein

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



Tim Schreiber
Head of Residential Rhein/Main
+49 (0) 69 - 970 505-310
tim.schreiber@nai-apollo.de



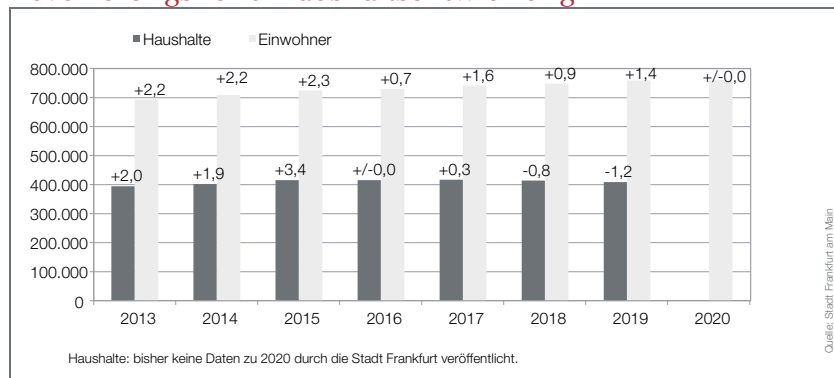
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



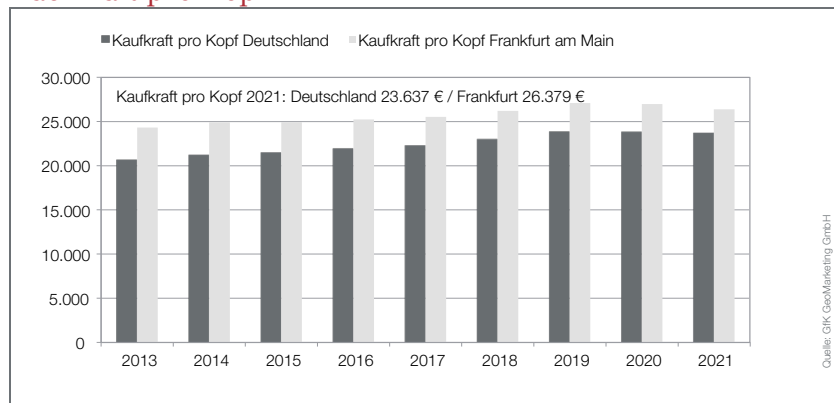
Kalina Atanasova
Senior Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-623
kalina.atanasova@nai-apollo.de



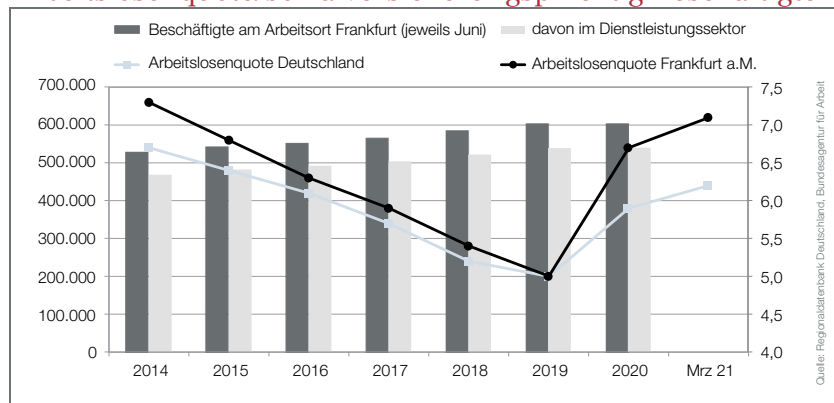
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



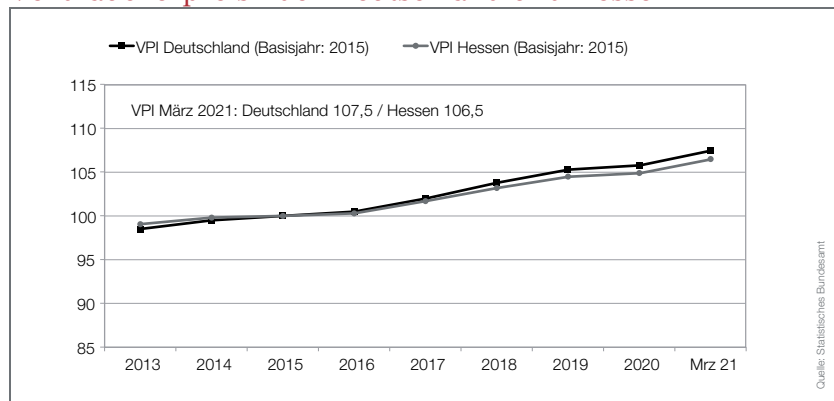
Kaufkraft pro Kopf



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



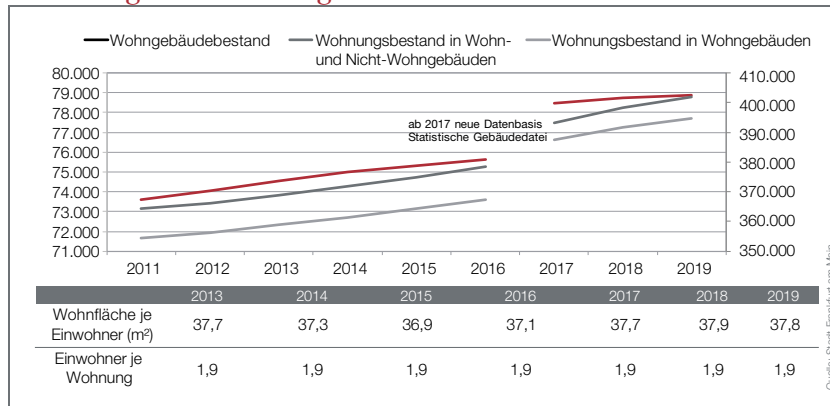
Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen



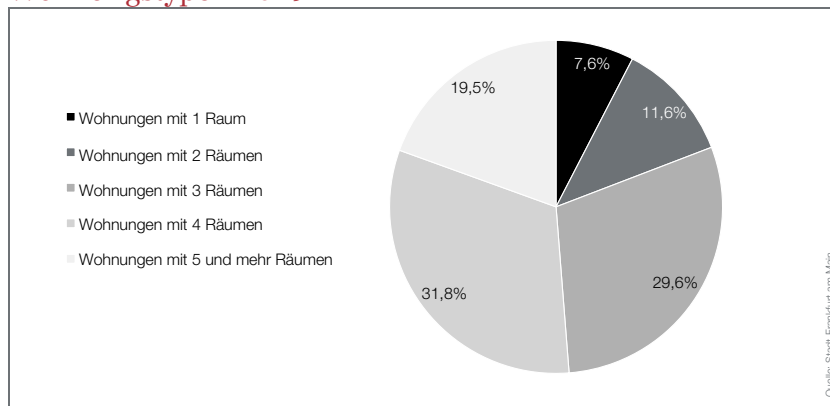
In Frankfurt am Main ist nach einem kräftigen Anstieg in 2019 die Bevölkerungsentwicklung 2020 nahezu stagniert und erreicht ggü. dem Vorjahr ein Plus von nur 273 Personen. Infolge einer coronabedingten Verlangsamung von Wanderungsprozessen wurde damit zum Jahresende eine Bevölkerungszahl von 758.847 erreicht. Die Zahl ausländischer Bürger ist dabei ebenso moderat und zwar um 94 Personen auf 227.486 gestiegen, was einer unveränderten Ausländerquote von 30 % entspricht. Die Zahl der Haushalte beläuft sich Ende 2019 auf 408.355, die damit 1,2 % unter Vorjahresniveau liegt. Unter Einbeziehung aller Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz: 765.315) ergibt sich hieraus eine im Vergleich zum Vorjahr unveränderte Haushaltsgröße von 1,87 Personen je Haushalt.

Die Coronakrise hat auch deutliche Spuren auf dem Arbeitsmarkt hinterlassen. Nachdem die Arbeitslosenquote in Frankfurt im August 2020 ein Jahreshoch mit 7,7 % erreicht hatte, konnte bis zum Dezember 2020 wieder ein Rückgang auf 7,0 % verzeichnet werden. Der Jahresdurchschnitt lag mit 6,7 % um 1,7 %-Punkte über dem Vorjahresschnitt. Nach einem erneuten Anstieg zu Jahresbeginn 2021 bewegt sich die Arbeitslosenquote im März 2021 auf 7,1 %, die damit 1,9 %-Punkte über dem Vorjahresniveau liegt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sank entsprechend nach mehreren Jahren des Anstiegs bis zum letzten verfügbaren Datenstand vom 30.06.2020 im Jahresvergleich um 231 Personen auf 602.197 (am Arbeitsort). Ein noch stärkerer Verlust von Arbeitsplätzen konnte dabei insbesondere durch staatliche Förderungsmaßnahmen, wie der Kurzarbeit, vermieden werden.

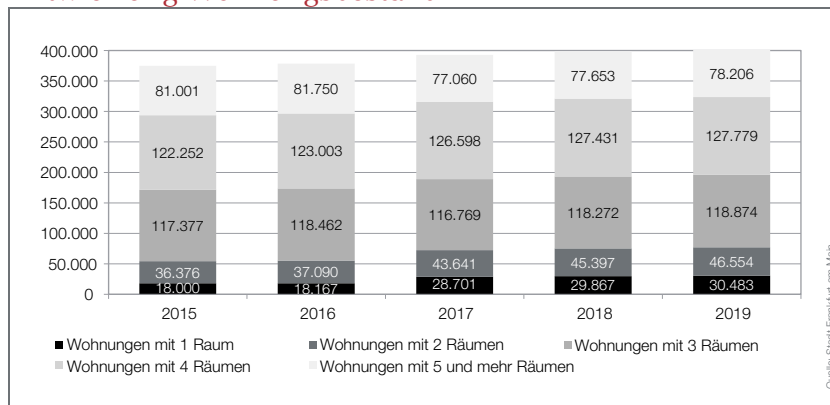
Wohnungs- und Wohngebäudebestand 2019



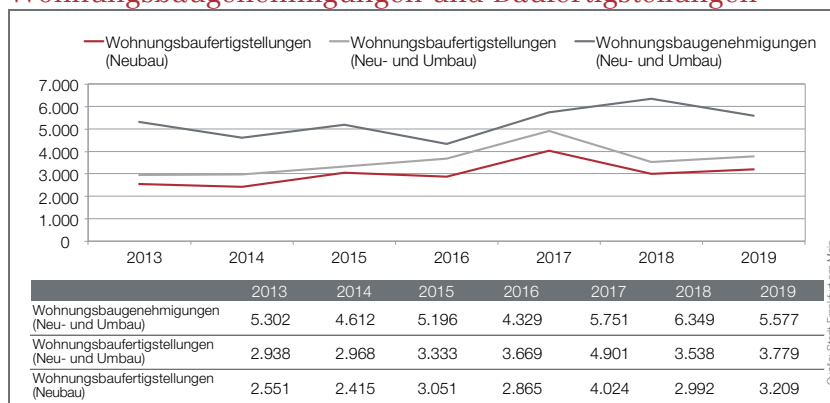
Wohnungstypen 2019



Entwicklung Wohnungsbestand



Wohnungsbaugenehmigungen und Baufertigstellungen



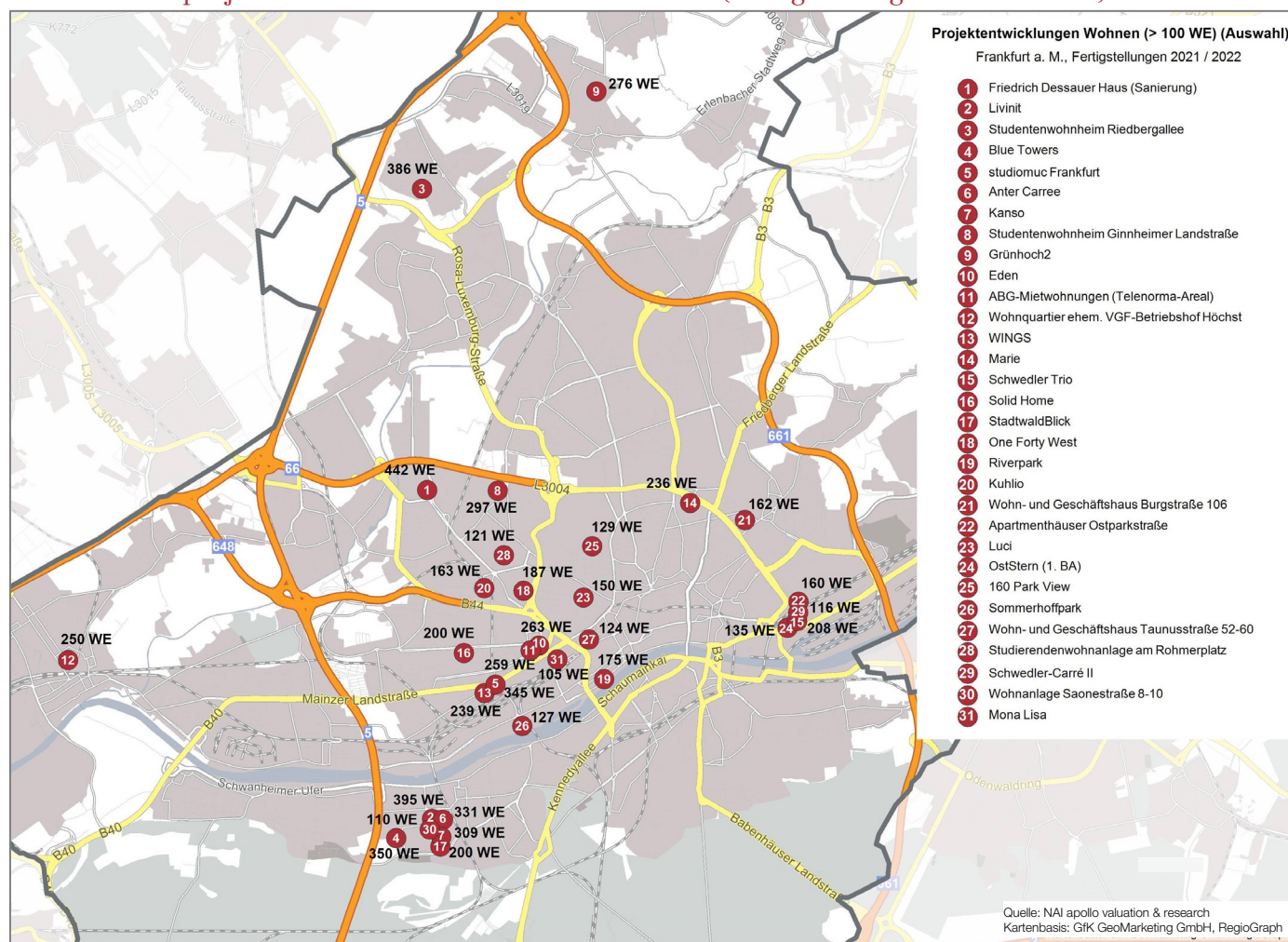
Frankfurt am Main verfügt 2019 über 78.857 Wohngebäude mit 394.658 Wohnungen (+0,7 % zu 2018) sowie 7.238 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden. Damit hat der Wohnungsbestand zwar gegenüber dem Vorjahr zugenommen, liegt zahlenmäßig aber unter der Anzahl der wohnraumnachfragenden Haushalte (408.355). Drei- und Vier-Raum-Wohnungen stellen den größten Teil des Wohnungsbestands (61,4 %). Die immer stärker nachgefragten Ein- und Zweiraumwohnungen haben mit zusammen 19,4 % weiterhin den geringsten Anteil. Diese haben in den letzten Jahren aber am stärksten hinzugewonnen.

Die Bautätigkeit konnte in 2019 eine Erhöhung der Wohnungsbaufertigstellungen (Neu- und Umbau) von 6,8 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Damit liegt die Zahl der Fertigstellungen in 2019 mit 3.779 Einheiten um nur 65 Einheiten unter dem 5-Jahresschnitt (3.844 Einheiten / Jahr). Der benötigte jährliche Neubedarf, der in verschiedenen Berechnungen aktuell auf deutlich mehr als 6.000 Einheiten beziffert wird, bleibt weiterhin unerreicht (u.a. IWU Darmstadt).

Entsprechend bewegt sich der Wohnungsleerstand in Frankfurt seit Jahren unterhalb des kritischen Wertes von ca. 2 - 3 % (Fluktuationsreserve). Die Zahl der Baugenehmigungen ist im Vergleich zu 2018 gesunken. Dennoch liegt sie 2019 mit 5.577 genehmigten Wohnungen (Neu- und Umbau) über dem 5-Jahresdurchschnitt (5.440 Einheiten / Jahr).

Räumlich haben sich in den letzten Jahren vor allem die Stadtteile Niederrad (Lyoner Quartier), Ostend (u.a. Osthafen), Gallus (Europaviertel, Areal der Kleyerstraße) und Bockenheim als Hotspots der Bauaktivitäten etabliert.

Aktuelle Wohnprojekte mit mehr als 100 Wohneinheiten (Fertigstellungen 2021 / 2022)



Der vertikale Wohnungsneubau hat in Frankfurt in den letzten Jahren weiter an Bedeutung gewonnen. Gründe dafür liegen in der anhaltenden Urbanisierung sowie der Angebotsknappheit bei Grundstücken, die für eine Neubebauung geeignet und genehmigungsfähig sind. In Wohntürmen entstanden in der Vergangenheit dabei überwiegend Wohnungen im Luxussegment. Zukünftig soll nun auch im Hochhaus-Cluster (ab 60 m) vermehrt bezahlbarer Wohnraum realisiert werden. Das Segment Wohnen findet dabei mittlerweile verstärkt in Hybridgebäuden Beachtung. Zeitnah wird der neue Entwurf zur „Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans der Stadt Frankfurt am Main 2021“ vorgelegt, der sich auf Bürotürme und gemischt genutzte Hochhäuser fokussiert. Weitergehende Informationen liegen allerdings noch nicht vor. Hervorzuhebende neue Entwicklungen und Planungen sind vor allem das Projekt Four, bei dem in zwei von vier Hochhäusern insgesamt mehr als 600 Wohnungen auf dem ehemaligen Areal der Deutschen Bank im Bankenviertel bis zum Jahr 2024 entstehen wer-

den. Nicht ganz so weit fortgeschritten, aber ebenso hervorstechend sind die Planungen für das Millennium Areal an der Messe. Insgesamt sind hier 500 Wohneinheiten u.a. in einem 150 Meter-Turm (neben einem Büro-/Hotelturm) vorgesehen.

Zu den größten Wohnungsbaufertigstellungen 2021 zählt das Quartier „Wings“ im Frankfurter Gallusviertel, bei dem u.a. 239 Eigentumswohnungen und mit dem „studiomuc“ 345 Serviced Apartments entstehen. Die umfangreichsten Projekte mit Umwandlungen von Gewerbenutzungen zu wohnwirtschaftlichen Zwecken befinden sich u.a. in Schwanheim („livinit“) und in der Innenstadt (High Lines Quartier).

Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt

Im Jahr 2020 ist eine durchschnittliche Angebotsmiete für Mietwohnungen in Frankfurt in Höhe von 15,65 €/m² aufgerufen worden. Dementsprechend ist die Miete weiter um 2,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum angestiegen. Mit 22,80 €/m² liegt das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 %) 90 Cent über dem Vorjahresniveau.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Frankfurt am Main					2020	
Mittel €/m²		Median €/m²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)
15,65		15,10			22,80	10,90

Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
16,35	14,25	14,85	14,50	14,40	15,80	18,10

Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*	
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²		
18,95	15,00	14,40	15,70	65,30	

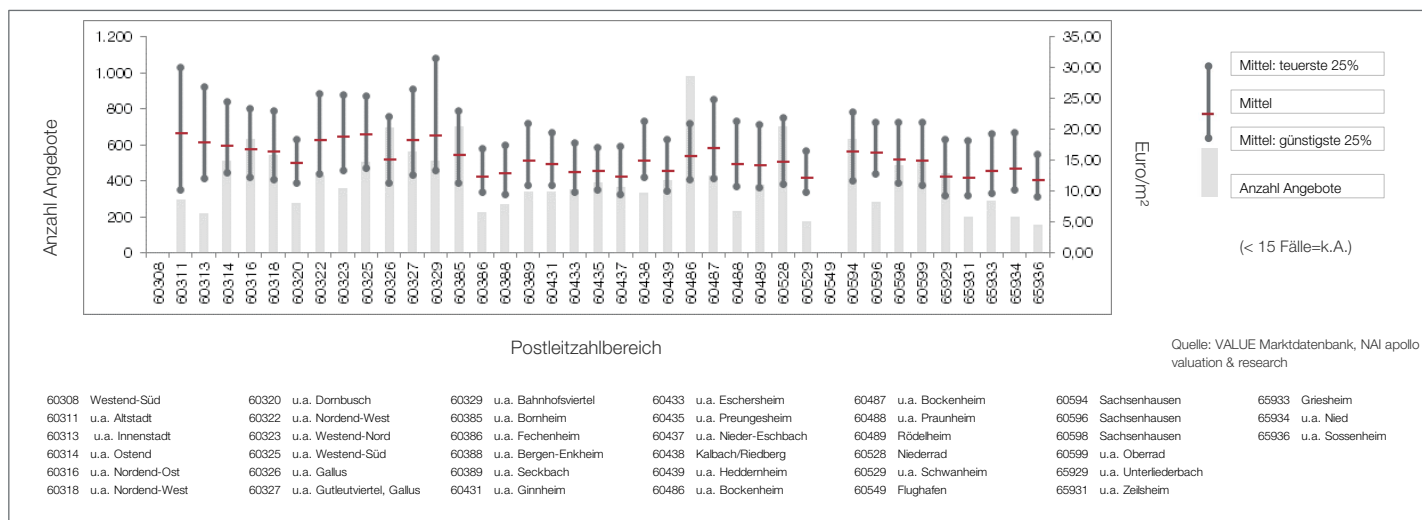
Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 15410 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Übersicht Teilräume

Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *
60311	u.a. Altstadt	19,30	65936	u.a. Sossenheim	11,80
60325	u.a. Westend-Süd	19,25	65931	u.a. Zeilsheim	12,10
60329	u.a. Bahnhofsviertel	19,00	60529	u.a. Schwanheim	12,20
60323	u.a. Westend-Nord	18,85	60437	u.a. Nieder-Eschbach	12,25
Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60323	u.a. Westend-Nord	83,4 m ²	65933	Griesheim	55,9 m ²
60596	Sachsenhausen	81,0 m ²	60316	u.a. Nordend-Ost	56,3 m ²
60325	u.a. Westend-Süd	80,9 m ²	60385	u.a. Bornheim	56,5 m ²
60320	u.a. Dornbusch	77,9 m ²	65934	u.a. Nied	57,5 m ²

*auf der Basis von 15410 Angeboten in
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail



Bei Betrachtung der Baualtersklassen stechen wie in der Vergangenheit Neubauwohnungen (Baujahr: > 2015) als teuerste Asset-Klasse mit im Schnitt 18,10 €/m² heraus. Ebenso unverändert bilden Altbauwohnungen (Baujahr: < 1920) mit 16,35 €/m² die zweit-teuerste Klasse. Die höchste Angebotsmiete erreichen bei Größendifferenzierung kleine Wohnungen (< 45 m²) mit 18,95 €/m². Darauf folgen große Wohnungen (> 84 m²) mit 15,70 €/m².

Der PLZ-Bereich 60311 (u.a. Altstadt) erreicht bei räumlicher Differenzierung im Jahresschnitt die höchste Angebotsmiete mit 19,30 €/m², gefolgt von den PLZ-Gebieten 60325 (u.a. Westend-Süd) und 60329 (u.a. Bahnhofsviertel) mit 19,25 €/m² bzw. 19,00 €/m². Wohnobjekte in zentralen Lagen sowie innenstädtische Stadtteile weisen unverändert das höchste Mietniveau auf. Das Bahnhofsviertel behauptet sich als Trendviertel unter den bereits etablierten Wohnorten. Am günstigsten sind Angebote in Randbereichen, wie im PLZ-Gebiet 65936 (u.a. Sossenheim) und 65931 (u.a. Zeilsheim), mit im Schnitt 11,80 €/m² bzw. 12,10 €/m², wo allerdings ebenfalls Mietanstiege zu verzeichnen sind.

Durchschnittliche Angebotsmiete Q1-Q4 2020 - in €/m²/Monat auf PLZ-Basis

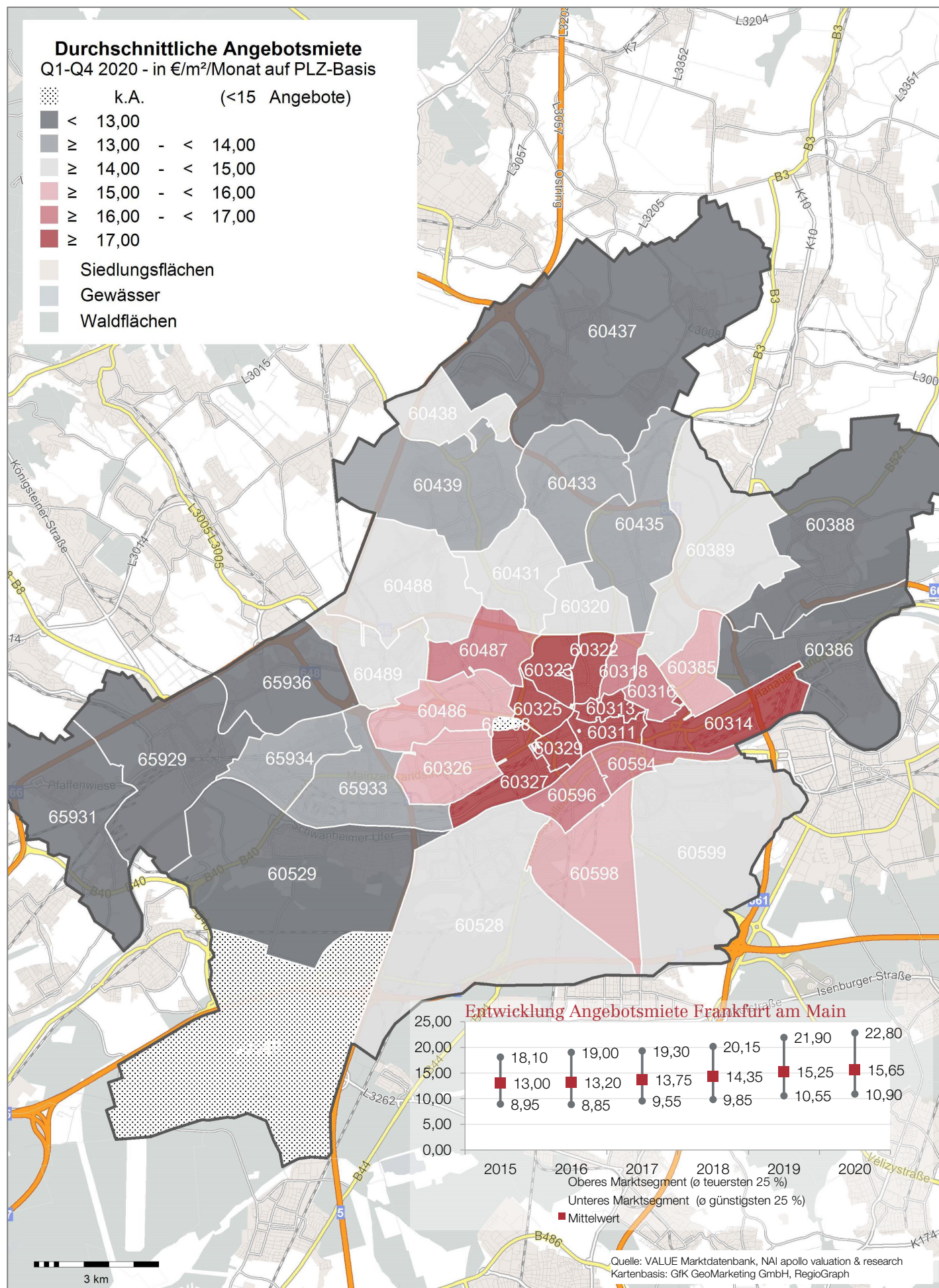
k.A. (<15 Angebote)

	< 13,00
	≥ 13,00 - < 14,00
	≥ 14,00 - < 15,00
	≥ 15,00 - < 16,00
	≥ 16,00 - < 17,00
	≥ 17,00

Siedlungsflächen

Gewässer

Waldflächen



Preisentwicklungen im Markt für Eigentumswohnungen

Auf dem Frankfurter Markt für Eigentumswohnungen ist in 2020 im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg des durchschnittlichen Angebotspreises von 8,3 % auf 6.620 €/m² verzeichnet worden. Das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) erreicht hierbei 9.550 €/m², während günstigere Wohnungen (unteres

Marktsegment: günstigste 25 % der Angebote) im Schnitt für 3.700 €/m² angeboten werden.

Die höchsten Kaufpreise für Eigentumswohnungen wurden 2020 weiterhin im Neubausegment (Baujahr: > 2015) mit einem Durchschnittspreis von 8.010 €/m², vor den Altbauwohnungen (Baujahr: < 1920) mit einem durchschnittlichen Wert von 7.520 €/m², aufgerufen. Bei Größenunterscheidung und unter Einbeziehung aller Baualtersklassen bilden große Wohnungen (> 84 m²) mit 7.000 €/m² die Preisspitze, gefolgt von kleinen Wohnungen (< 45 m²) mit 6.140 €/m². Räumlich betrachtet erreicht das PLZ-Gebiet 60327 (u.a. Gutleutviertel, Gallus/Europaviertel) mit 9.720 €/m² den Topwert. Analog 2019 belegt das PLZ-Gebiet 60323 (u.a. Westend-Nord) mit einer Steigerung auf 9.590 €/m² den zweiten Rang. Das PLZ-Gebiet 60325 (u.a. Westend-Süd) positioniert sich mit im Schnitt 9.470 €/m² in 2020 auf den dritten Platz. Wie auf dem Vermietungsmarkt ist der niedrigste Durchschnittskaufpreis mit 3.410 €/m² im PLZ-Bereich 65936 (u.a. Sossenheim) bzw. in einer einfacheren Randlage zu finden. Das zweitniedrigste Preisniveau (4.190 €/m²) ist erneut für das PLZ-Areal 65934 (u.a. Nied) ermittelt worden.

Überblick Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Frankfurt am Main				2020
Mittel €/m²	Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)
6.620	6.250		9.550	3.700

Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015	> 2015
7.520	6.540	5.750	4.750	5.350	6.820	8.010

Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²	
6.140	6.030	5.850	7.000	89,10

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 3010 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

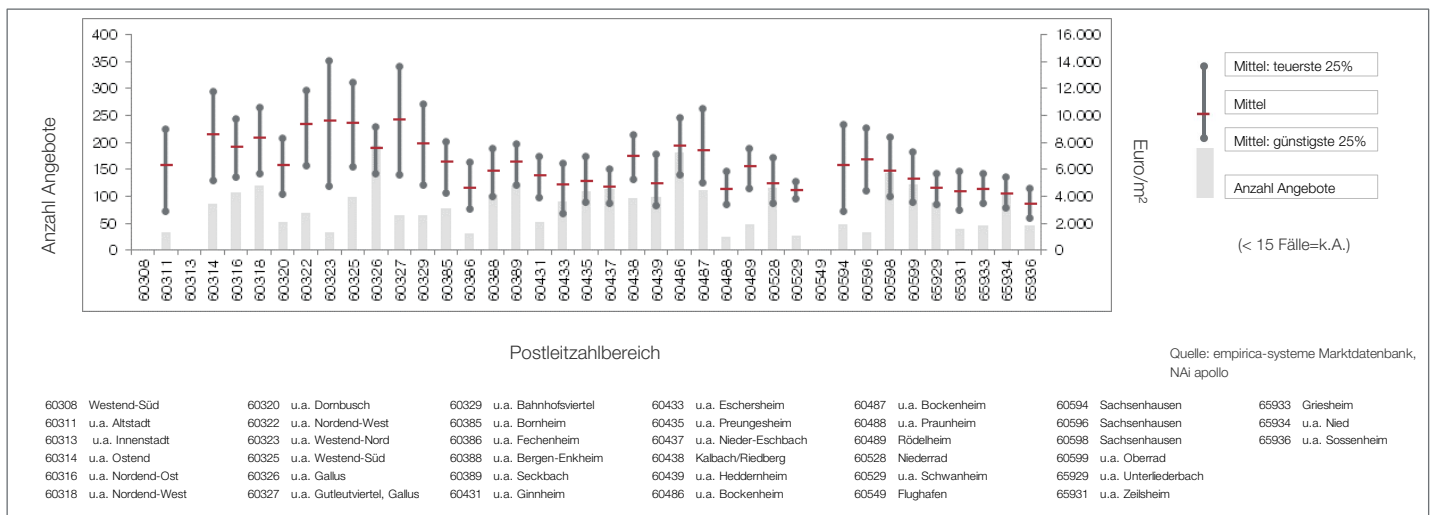
Übersicht Teilräume

Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Preis €/m ² *
60327	u.a. Gutleutviertel, Gallus	9.720	65936	u.a. Sossenheim	3.410
60323	u.a. Westend-Nord	9.590	65934	u.a. Nied	4.190
60325	u.a. Westend-Süd	9.470	65931	u.a. Zeilsheim	4.360
60322	u.a. Nordend-West	9.350	60529	u.a. Schwanheim	4.420

Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60323	u.a. Westend-Nord	131,3 m ²	65934	u.a. Nied	70,4 m ²
60325	u.a. Westend-Süd	121,3 m ²	60489	Rödelheim	73,3 m ²
60322	u.a. Nordend-West	112,5 m ²	60528	Niederrad	73,6 m ²
60388	u.a. Bergen-Enkheim	110,8 m ²	65933	Griesheim	75,1 m ²

*auf der Basis von 3010 Angeboten in
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail



Durchschnittlicher Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen

Q1-Q4 2020 - in €/m² auf PLZ-Basis

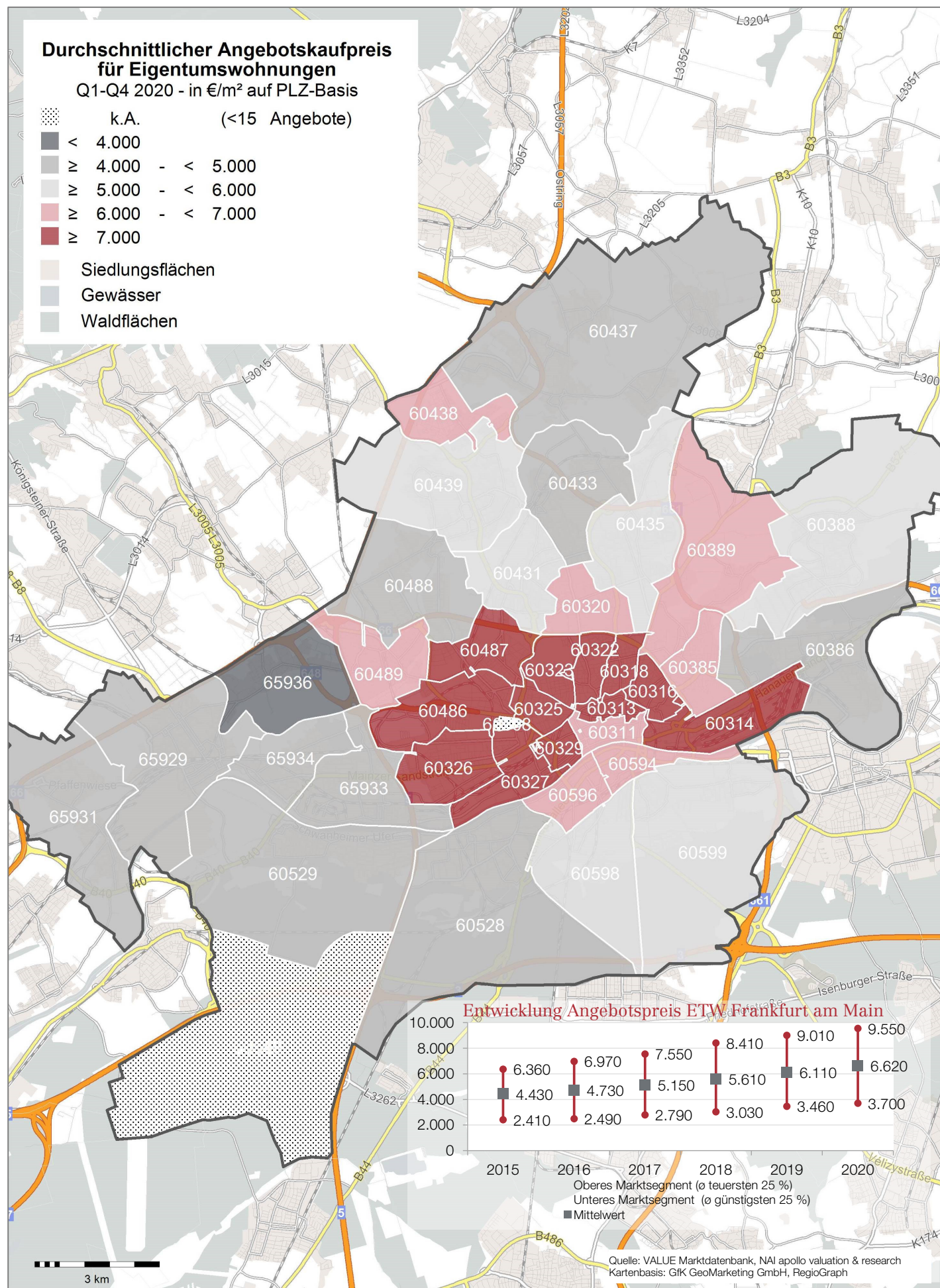
k.A. (<15 Angebote)

- < 4.000
- ≥ 4.000 - < 5.000
- ≥ 5.000 - < 6.000
- ≥ 6.000 - < 7.000
- ≥ 7.000

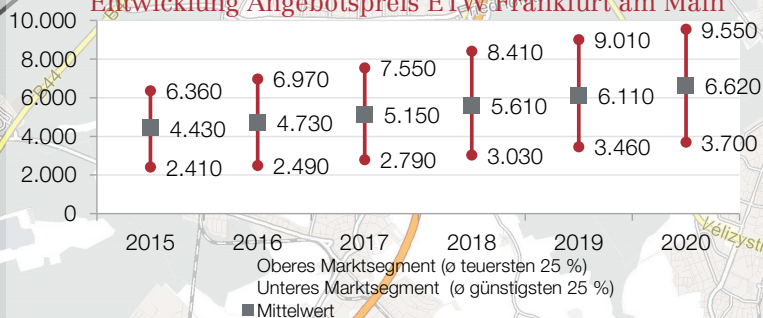
Siedlungsflächen

Gewässer

Waldflächen



Entwicklung Angebotspreis ETW Frankfurt am Main



Quelle: VALUE Marktdatenbank, NAI apollo valuation & research
Kartenbasis: GfK GeoMarketing GmbH, RegioGraph

Referenzen

Kleyers

Verkauf von 224 Wohnungen

Kleyerstraße 82
60326 Frankfurt am Main - Gallus

Projektentwickler: CORPUS SIREO



Wilhelmshöfe

Verkauf von 37 Wohnungen

Wilhelmshöher Straße 106
60389 Frankfurt am Main - Seckbach

Projektentwickler: Fischer Smits



Mainwald

Vermietung von 499 Wohnungen

Lyoner Straße 52
60528 Frankfurt am Main - Niederrad

Projektentwickler: LBBW-Immobilien
Vermieter: INVESCO



Blue Horizon

Vermietung von 120 Wohnungen

Georg-Voigt-Straße 11-15
60325 Frankfurt am Main - Westend

Projektentwickler: Unmüssig
Vermieter: PATRIZIA



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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND MARKTFORSCHUNG

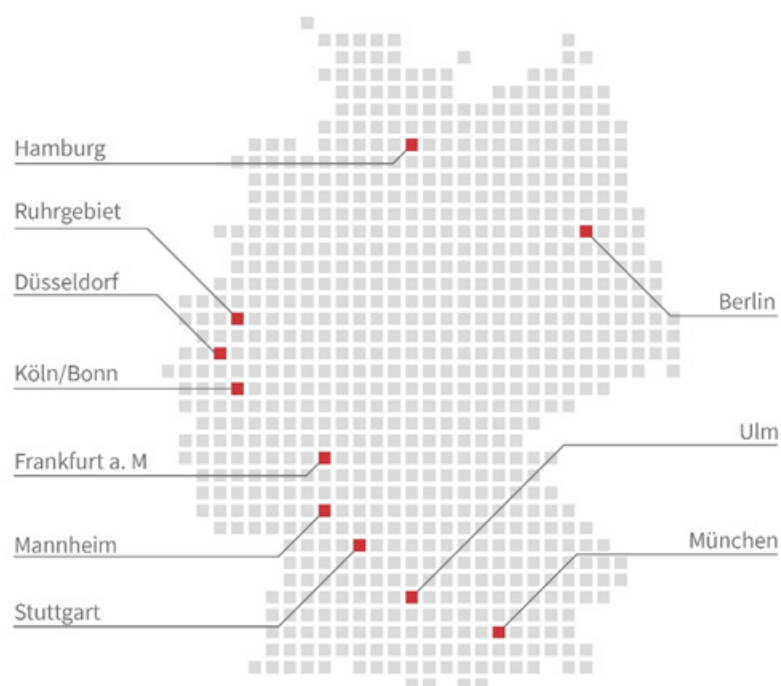
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2021.

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, Unvollständigkeiten 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.

© Bild Deckblatt, Seite 1, Seite 10: Merz Immobilien GmbH & Co. KG