



Zahlen und Fakten

Wohnungsmarkt Frankfurt am Main
2021/2022

NAnapollo

„Um die Dinge ganz zu kennen, muss man um ihre Einzelheiten wissen.“

Zitat von François VI. Duc de La Rochefoucauld

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



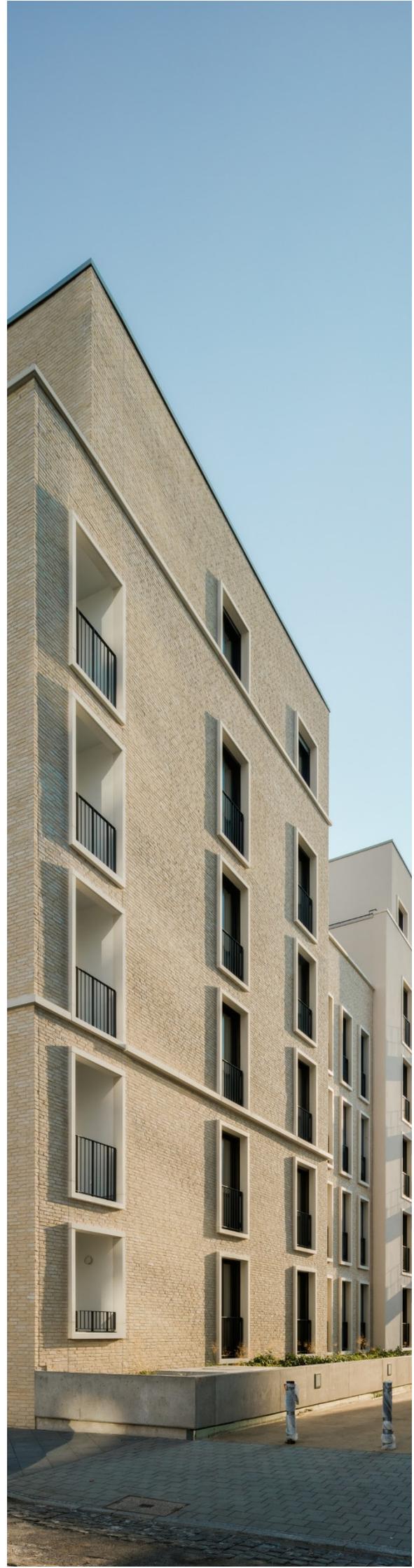
Tim Schreiber
Head of Residential Rhein/Main
+49 (0) 69 - 970 505-310
tim.schreiber@nai-apollo.de



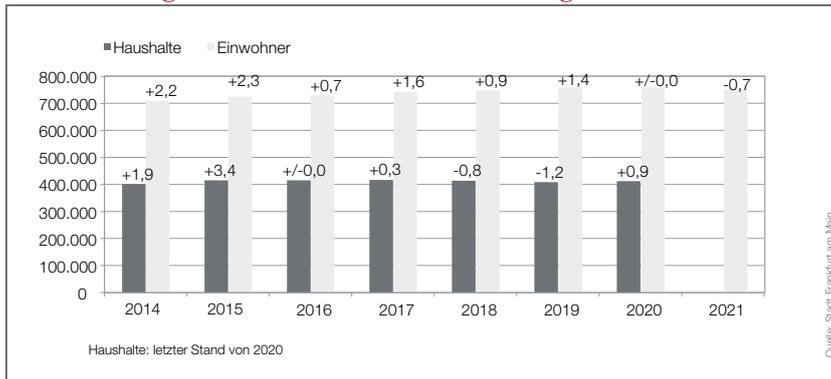
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



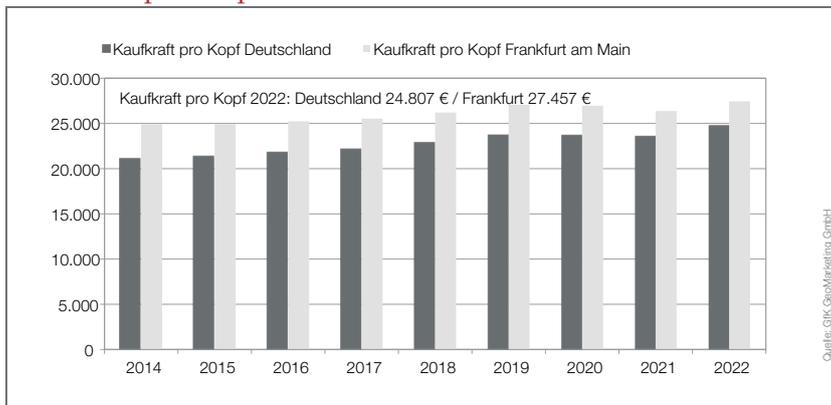
Kalina Atanasova
Senior Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-623
kalina.atanasova@nai-apollo.de



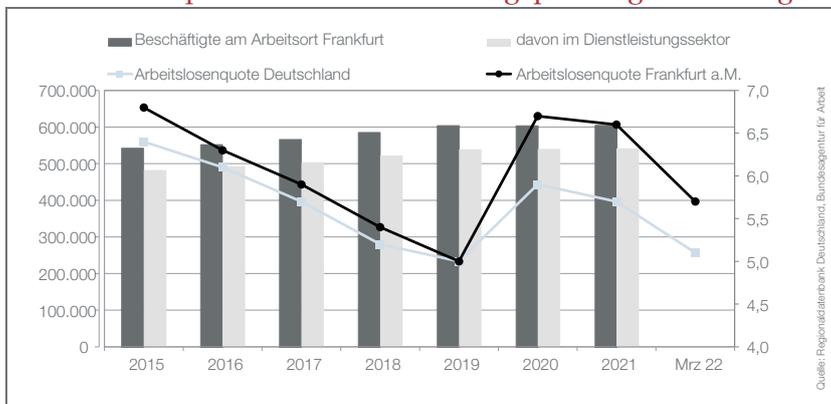
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



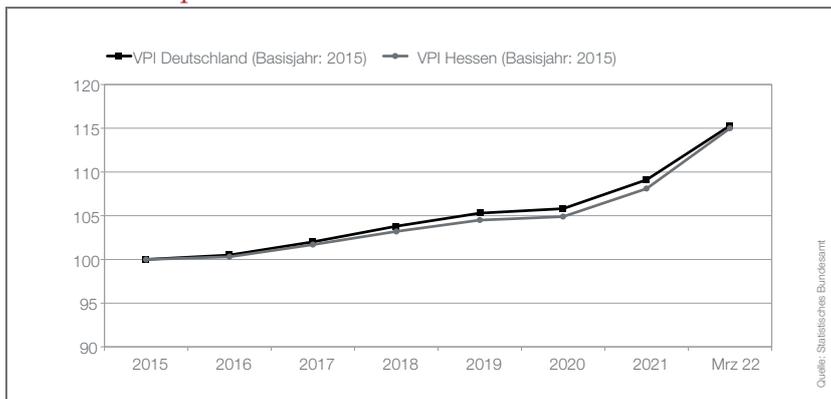
Kaufkraft pro Kopf



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

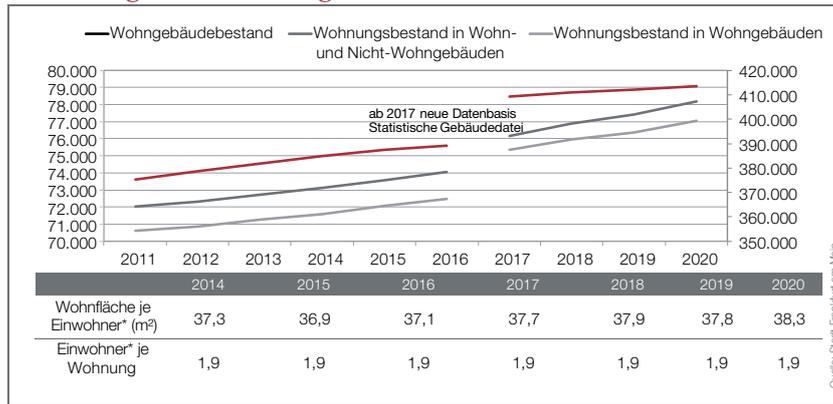


In Frankfurt am Main waren zum Stand 31.12.2021 753.626 Menschen mit einer Hauptwohnung gemeldet. Nach dem letztjährigen Einwohnerhöchststand (2020: 758.847) hat die Bevölkerungszahl damit um 0,7 % (-5.221 Personen) abgenommen. Coronabedingte Mobilitätseinschränkungen und melderechtliche Registerbereinigungen führten dabei vor allem in der ersten Jahreshälfte zu deutlichen Bevölkerungsverlusten, die in der zweiten Jahreshälfte wieder teilweise ausgeglichen werden konnten. Die Haushaltszahl weist zum letzten verfügbaren Stand im Gegensatz zur stagnierenden Bevölkerung eine positive Entwicklung auf und belief sich Ende 2020 auf 412.046. Damit lag sie 0,9 % oberhalb des Vorjahresniveaus.

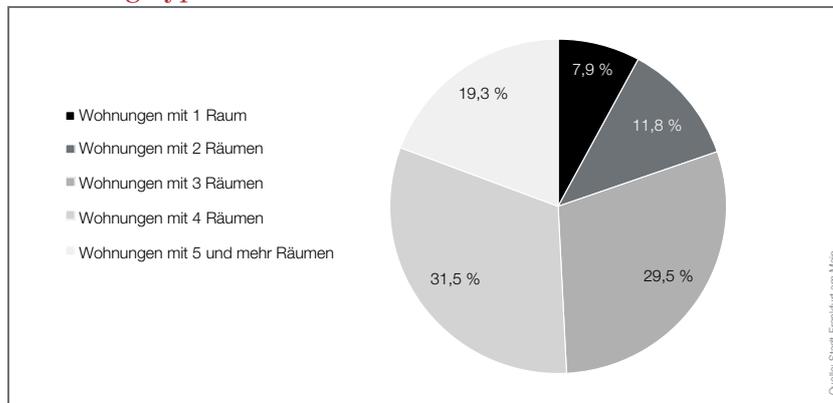
Auf dem Arbeitsmarkt hat sich nach einer nahezu zweijährigen wechselhaften Entwicklung die Arbeitslosenquote im März 2022 auf 5,7 % und damit 0,4 %-Punkte unter dem Januarwert des aktuellen Jahres verringert. Im Jahresdurchschnitt 2021 lag sie mit 6,6 % um 0,1 %-Punkte unter dem Vorjahreswert, allerdings um 0,7 %-Punkte über dem Vorkrisenniveau 2019. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stieg dementsprechend im Jahresvergleich leicht um 952 Personen auf 603.149 (am Arbeitsort, per 30.06.2021).

Waren zu Beginn des Jahres die Vorzeichen für eine weitere konjunkturelle Erholung gegeben, haben die Herausforderungen vor allem durch den Invasionskrieg Russlands mittlerweile wieder deutlich zugenommen, darunter steigende Rohstoff- und Energiepreise oder die zunehmende Inflation. Weitergehende Folgen sind zum jetzigen Zeitpunkt allerdings schwer zu prognostizieren.

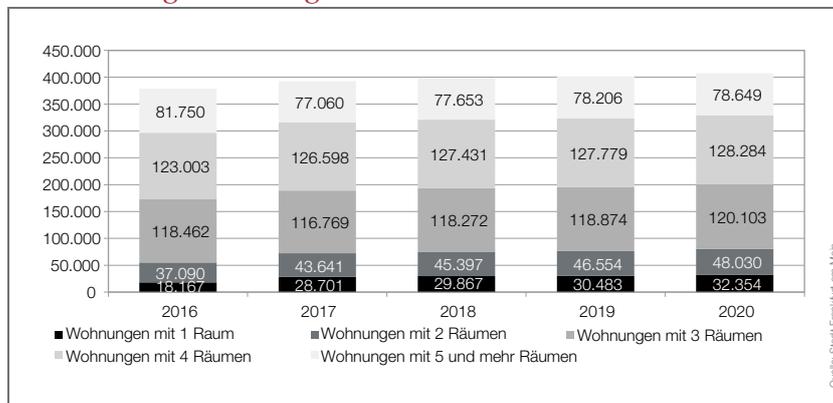
Wohnungs- und Wohngebäudebestand 2020



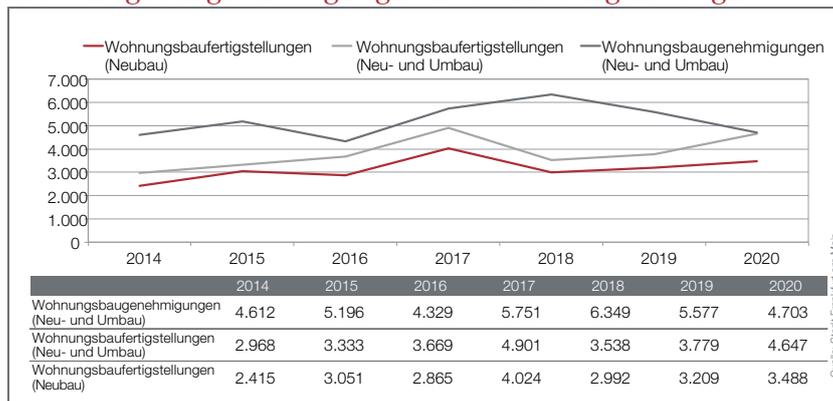
Wohnungstypen 2020



Entwicklung Wohnungsbestand



Wohnungsbaugenehmigungen und Baufertigstellungen

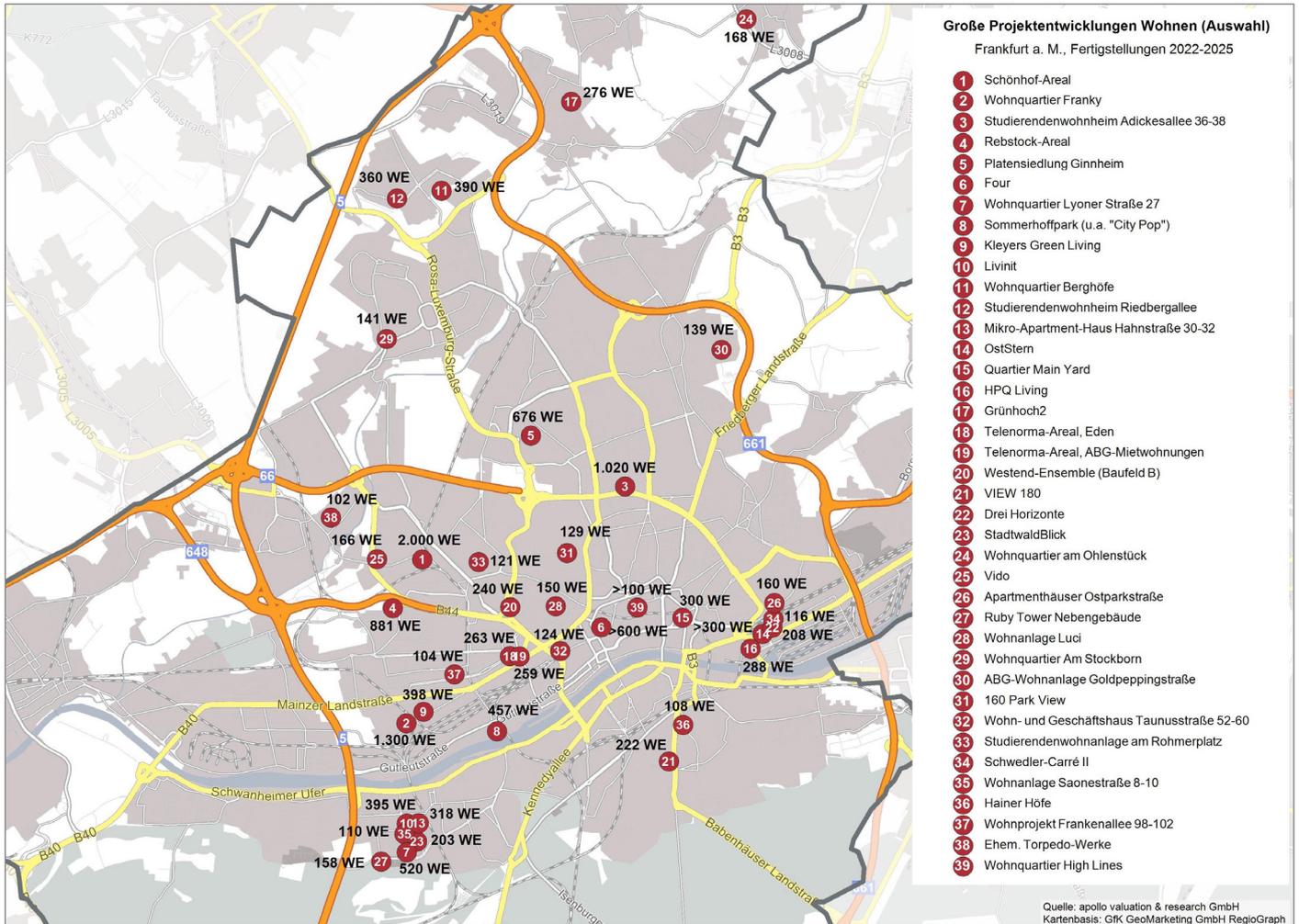


Frankfurt am Main verfügt am Ende 2020 über 79.063 Wohngebäude mit 399.390 Wohnungen (+1,2 % zu 2019) sowie 8.030 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden. Damit hat der Wohnungsbestand zwar gegenüber dem Vorjahr zugenommen, liegt aber immer noch unter der Anzahl der bestehenden Haushalte (412.046). Drei- und Vier-Raum-Wohnungen stellen den größten Teil des Wohnungsbestands (61 %), der zuletzt aber abgenommen hat. Ein- und Zweiraumwohnungen sind mit zusammen 19,7 % weiterhin das mengenmäßig kleinste Cluster. Diese zeigten in den letzten Jahren aber wachsenden Bestände, die auf eine immer größere Nachfrage stießen.

Der Wohnungsmarkt konnte im Coronajahr 2020 eine Erhöhung der Wohnungsbaufertigstellungen (Neu- und Umbau) von rund 23 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen. Damit liegt die Zahl der Fertigstellungen in 2020 mit 4.647 Einheiten um 803 Einheiten über dem 5-Jahresschnitt (3.844 Einheiten / Jahr). Der benötigte jährliche Neubedarf, der in verschiedenen Berechnungen aktuell im Bereich von 6.000 Einheiten pro Jahr beziffert wird, bleibt aber weiterhin unerreicht.

Der Wohnungsleerstand in Frankfurt bewegt sich seit Jahren unterhalb des kritischen Wertes von ca. 2 - 3 % (Fluktuationsreserve). Trotzdem ist die Zahl der Baugenehmigungen in den vergangenen zwei Jahren gesunken und lag zuletzt mit einem Wert von 4.703 (Neu- und Umbau) sogar unterhalb des Fünf-Jahresdurchschnitts (5.440 Einheiten / Jahr). Der Rückgang ist zum Teil auf eine coronabedingte Verlangsamung von Prozessen zurückzuführen.

Auswahl aktueller großer Wohnbauprojekte



Der Wohnungsneubau im High-End-Segment hat in Frankfurt in den vergangenen Jahren eine dynamische Entwicklung erlebt. Mittlerweile übersteigt das freie Angebot von Luxuswohnungen die Nachfrage u.a. in Lagen wie Gallus/Europaviertel teilweise deutlich. Die zunehmende staatliche Regulatorik in angespannten Wohnungsmärkten unterstützte eine generelle Verunsicherung sowohl bei institutionellen als auch privaten Anlegern. Auch wegen der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen findet die Ausführung von einigen Wohnbauprojektentwicklungen wie dem Porsche Design Tower (Europaviertel) und dem ehemaligen Union Investment - Hochhaus (Gutleutviertel) nicht statt. Diese Hochhäuser werden nun als zukunftsorientierte Bürogebäude realisiert.

Kurz- bis mittelfristig ist mit einer Verringerung des generellen Neubauangebots auch infolge von Materialverknappung und Personalmangel im Baugewerbe sowie der daraus resultierenden Verlangsamung der Baufertigstellungen zu rechnen. Hinzu kommt eine Verteuerung von Projektentwicklungen, wofür die steigenden Finanzierungskonditionen bei zugleich zunehmenden Baukosten die

Hauptursachen sind. Der Krieg in der Ukraine wird sicherlich weitere Spuren auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt und die Bauaktivitäten hinterlassen. Infolge des Krieges ist auch eine stärkere Flüchtlingszuwanderung zu erwarten, wodurch die Wohnraumnachfrage zusätzlich zunimmt. Das große Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Wohnraumnachfrage zeigte sich bereits in den vergangenen Jahren in einer generellen Verteuerung der Mieten und Preise, die auch in Randlagen zu beobachten war. Die Etablierung von flexiblen und mobilen Arbeitswelten hat zudem die Ausweitung der als Wohnstandort akzeptierten Räume im Frankfurter Umland unterstützt.

Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt

Die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen in Frankfurt ist 2021 auf einem Niveau von 15,65 €/m² verblieben. Die hohe Dynamik der Vorjahre wurde durch Stabilisierungstendenzen vor allem im hochpreisigen Bereich (u.a. im Neubau) und im kleinflächigen (Apartment-)Segment gebremst.

Überblick Mietwohnungsmarkt

| Durchschnittliche Angebotsmiete* in Frankfurt am Main | | | | | | | 2021 |
|---|------------------------|----------------------------|---------------------|--|-------------|--|------|
| Mittel €/m ² | | Median €/m ² | | Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%) | | Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%) | |
| 15,65 | | 15,25 | | 22,25 | | 11,30 | |
| Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m ²)* | | | | | | | |
| < 1920 | 1920 - 1945 | 1946 - 1960 | 1961 - 1985 | 1986 - 2000 | 2001 - 2015 | > 2015 | |
| 16,25 | 14,55 | 14,50 | 14,30 | 14,40 | 15,65 | 17,95 | |
| Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m ²)* | | | | Durchschnittliche Größe der Wohnung (m ²)* | | | |
| < 45 m ² | 45 - 64 m ² | 65 - 84 m ² | > 84 m ² | 64 | | | |
| 18,50 | 15,15 | 14,65 | 15,75 | | | | |

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 2020 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

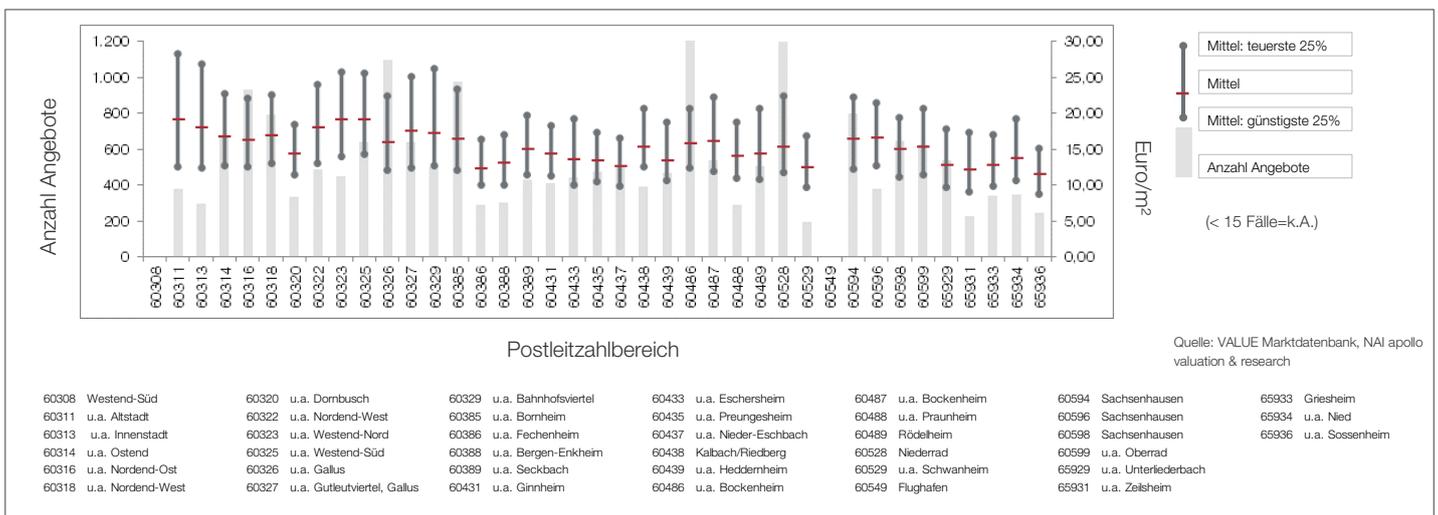
Übersicht Teilräume

| Höchste Angebotsmieten (Mittel) | | | Niedrigste Angebotsmieten (Mittel) | | |
|---------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------|
| PLZ | Ortsteil | Miete €/m ² * | PLZ | Ortsteil | Miete €/m ² * |
| 60323 | u.a. Westend-Nord | 19,25 | 65936 | u.a. Sossenheim | 11,50 |
| 60311 | u.a. Altstadt | 19,15 | 65931 | u.a. Zeilsheim | 12,10 |
| 60325 | u.a. Westend-Süd | 19,10 | 60386 | u.a. Fechenheim | 12,30 |
| 60313 | u.a. Innenstadt | 18,05 | 60529 | u.a. Schwanheim | 12,50 |

| Die größten Mietwohnungen (Mittel) | | | Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel) | | |
|------------------------------------|---------------------|-------------------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------------------|
| PLZ | Ortsteil | Wohnungsgröße* m ² | PLZ | Ortsteil | Wohnungsgröße* m ² |
| 60323 | u.a. Westend-Nord | 81,2 m ² | 60316 | u.a. Nordend-Ost | 55,8 m ² |
| 60325 | u.a. Westend-Süd | 77,0 m ² | 60489 | Rödelheim | 55,9 m ² |
| 60596 | Sachsenhausen | 73,1 m ² | 65931 | u.a. Zeilsheim | 57,5 m ² |
| 60388 | u.a. Bergen-Enkheim | 72,3 m ² | 60389 | u.a. Seckbach | 57,7 m ² |

*auf der Basis von 2020 Angeboten in
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail



So liegt das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 %) 55 Cent unter dem Vorjahresniveau. Teuerste Asset-Klasse bei Betrachtung der Baualterscluster bleibt das neue Bausegment (Baujahr: > 2015) mit im Schnitt 17,95 €/m². Dieser Wert hat sich aber um 15 Cent im Vergleich zu 2020 reduziert, wozu zuletzt sicherlich erhöhte Neubauaktivitäten in preisgünstigeren Wohnlagen beigetragen haben. Erneute Mietsteigerungen auch infolge der hohen Inflation sind aber zukünftig wahrscheinlich. Spitzenreiter bei Größendifferenzierung sind weiterhin die kleinen Wohnungen (< 45 m²) mit 18,50 €/m² (2020: 18,95 €/m²). Räumlich stechen innenstädtische Stadtteile unverändert mit den höchsten Mieten heraus. Der PLZ-Bereich 60323 (u.a. Westend-Nord) erreicht hierbei im Jahresschnitt die höchste Angebotsmiete mit 19,25 €/m², gefolgt von den PLZ-Gebieten 60311 (u.a. Altstadt) und 60325 (u.a. Westend-Süd) mit 19,10 €/m². Die Neue Altstadt behauptet sich seit ihrer umfangreichen Sanierung als Trendviertel. Am günstigsten sind weiterhin Angebote in Randbereichen wie den PLZ-Gebieten 65936 (u.a. Sossenheim) und 65931 (u.a. Zeilsheim) mit im Schnitt 11,50 €/m² bzw. 12,10 €/m².

Preisentwicklungen im Markt für Eigentumswohnungen

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in der Mainmetropole sind 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 9,8 % auf im Durchschnitt 7.270 €/m² und damit nochmals deutlich gestiegen. Das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) überschreitet zum ersten Mal die Grenze von 10.000 € je m²

(2020: 9.550 €/m²), während günstigere Wohnungen (unteres Marktsegment: günstigste 25 % der Angebote) im Schnitt für 4.270 €/m² in 2021 angeboten werden. Auch hier konnte im Vergleich zum Vorjahr ein deutlicher Zuwachs ermittelt werden.

Überblick Eigentumswohnungen

| Durchschnittlicher Angebotspreis* in Frankfurt am Main | | | | | 2021 | |
|--|-------------------------|--|---|--|-----------|--------|
| Mittel €/m ² | Median €/m ² | Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%) | Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%) | | | |
| 7.270 | 6.800 | 10.490 | 4.270 | | | |
| Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m ²)* | | | | | | |
| < 1920 | 1920 - 1945 | 1946-1960 | 1961-1985 | 1986-2000 | 2001-2015 | > 2015 |
| 7.830 | 7.260 | 6.040 | 5.150 | 6.110 | 7.890 | 8.680 |
| Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m ²)* | | | | Durchschnittliche Größe der Wohnung (m ²)* | | |
| < 45 m ² | 45 - 64 m ² | 65 - 84 m ² | > 84 m ² | 88 | | |
| 6.950 | 6.820 | 6.390 | 7.660 | | | |

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung häufigt teilt. *auf der Basis von 3100 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Das Segment neueren Baualters (Baujahr: > 2015) weist mit einem Durchschnittspreis von 8.680 €/m² die höchsten Angebotswerte auf, gefolgt vom Altbau (Baujahr: < 1920) mit einem durchschnittlichen Preis von 7.830 €/m². Bei Größenunterscheidung und unter Einbeziehung aller Baualtersklassen bilden große Wohnungen (> 84 m²) mit 7.660 €/m² die Preisspitze, gefolgt von kleinen Wohnungen (< 45 m²) mit 6.950 €/m². Räumlich betrachtet erreicht analog 2020 das PLZ-Gebiet 60327 (u.a. Gallus/Europaviertel, Gutleutviertel) mit 10.950 €/m² das Spitzenniveau. Das PLZ-Gebiet 60325 (u.a. Westend-Süd) belegt mit im Schnitt 10.490 €/m² den zweiten Platz. Wie auf dem Vermietungsmarkt ist der niedrigste Durchschnittskaufpreis mit 4.190 €/m² im PLZ-Bereich 65936 (u.a. Sossenheim) und das zweitniedrigste Niveau (4.640 €/m²) im PLZ-Gebiet 65934 (u.a. Nied) ermittelt worden.

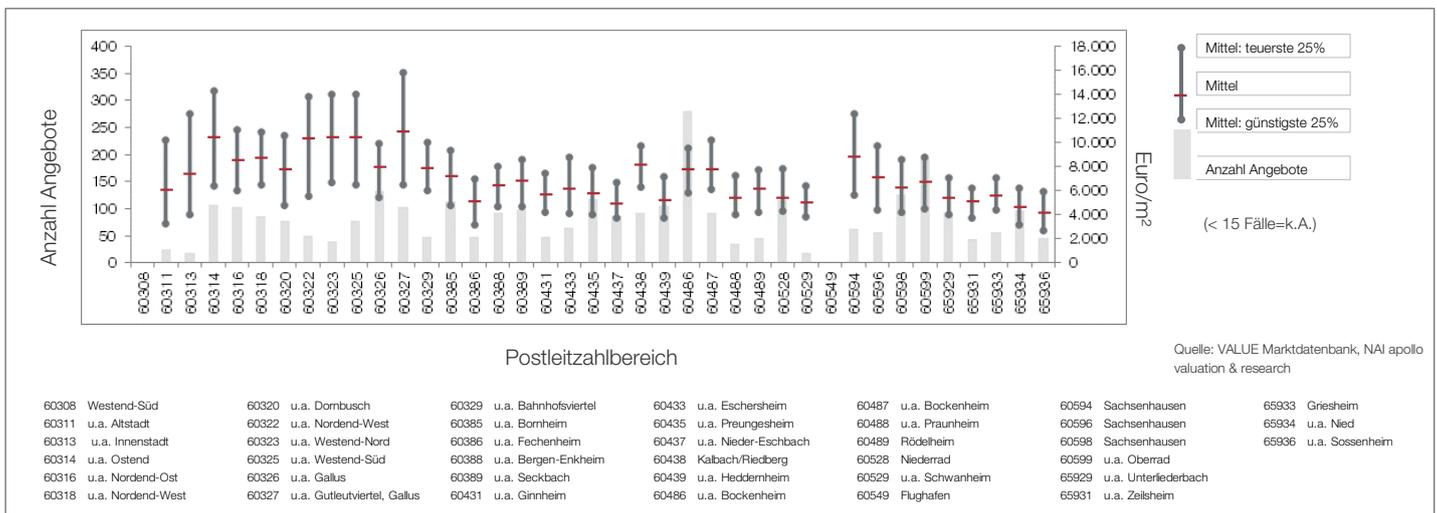
Übersicht Teilräume

| Höchste Angebotspreise (Mittel) | | | Niedrigste Angebotspreise (Mittel) | | |
|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------------------|
| PLZ | Ortsteil | Preis €/m ² * | PLZ | Ortsteil | Preis €/m ² * |
| 60327 | u.a. Gutleutviertel, Gallus | 10.950 | 65936 | u.a. Sossenheim | 4.190 |
| 60325 | u.a. Westend-Süd | 10.490 | 65934 | u.a. Nied | 4.640 |
| 60323 | u.a. Westend-Nord | 10.480 | 60437 | u.a. Nieder-Eschbach | 4.940 |
| 60314 | u.a. Ostend | 10.410 | 60529 | u.a. Schwanheim | 4.970 |

| Die größten Eigentumswohnungen | | | Die kleinsten Eigentumswohnungen | | |
|--------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------------|----------------|---------------------|
| PLZ | Ortsteil | Wohnungsgröße* | PLZ | Ortsteil | Wohnungsgröße* |
| 60322 | u.a. Nordend-West | 135,4 m ² | 65934 | u.a. Nied | 69,6 m ² |
| 60325 | u.a. Westend-Süd | 120,3 m ² | 60528 | Niederrad | 71,4 m ² |
| 60388 | u.a. Bergen-Enkheim | 109,1 m ² | 65933 | Griesheim | 73,0 m ² |
| 60323 | u.a. Westend-Nord | 101,9 m ² | 65931 | u.a. Zellsheim | 74,6 m ² |

*auf der Basis von 3100 Angeboten in
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail



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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND MARKTFORSCHUNG

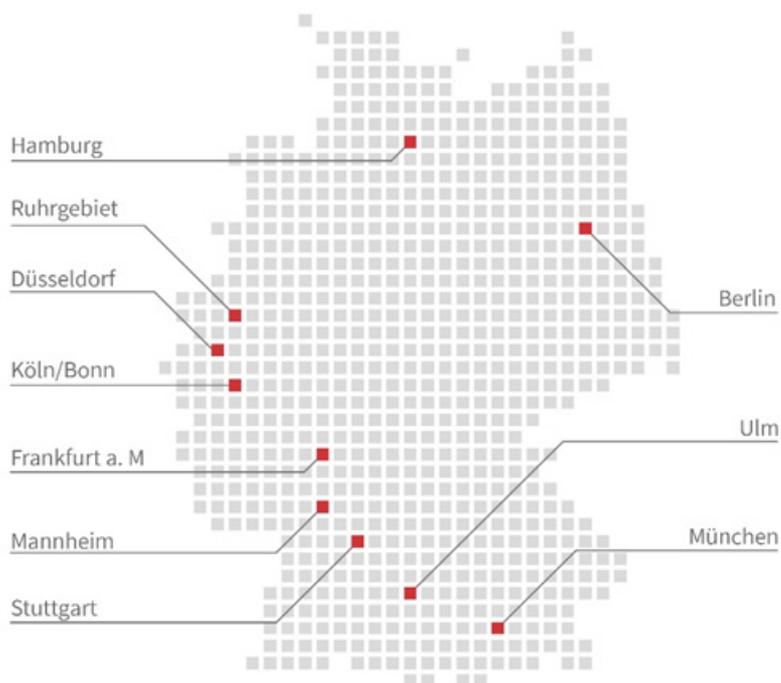
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

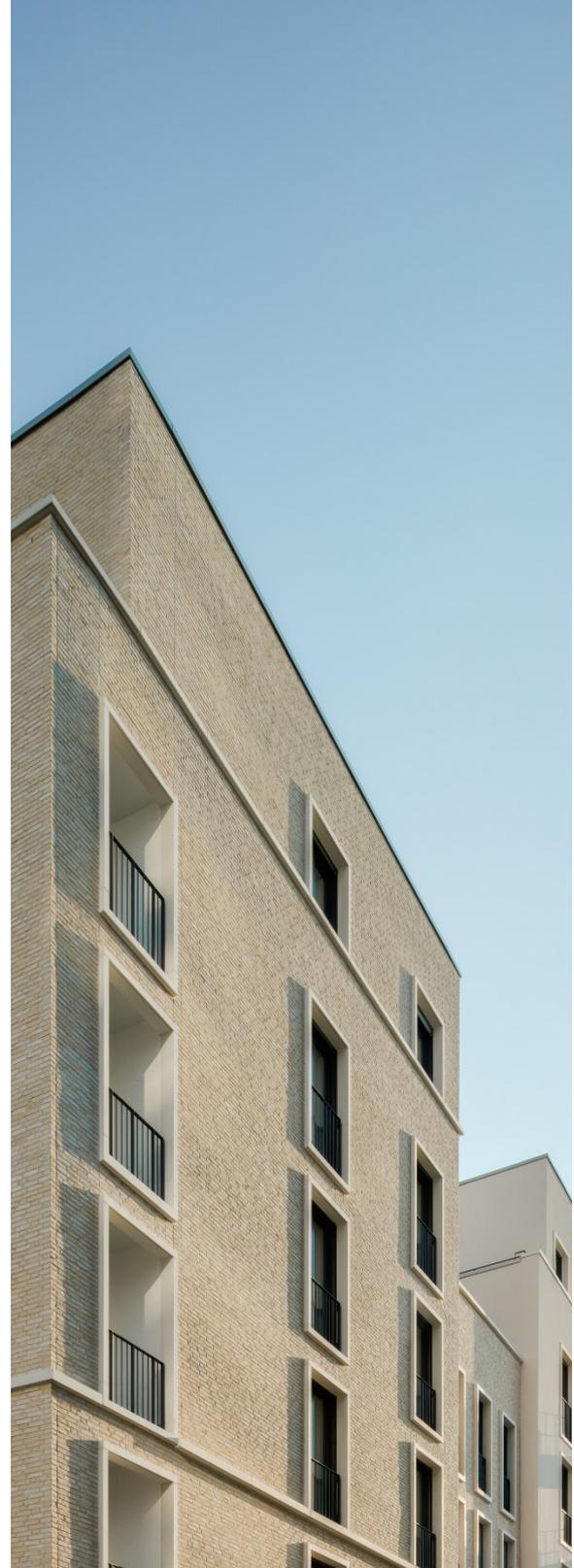
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

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.

© Bild Deckblatt, Seite 1, Seite 10; Merz Immobilien GmbH & Co. KG
Bild Seite 5; osso Städtebau GmbH