



Zahlen und Fakten

Wohnungsmarkt Frankfurt am Main
2023

living
by **NA**napollo

„Zuverlässige Informationen sind unbedingt nötig für das Gelingen eines Unternehmens.“

Zitat von Christoph Kolumbus

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



Volker Sause
Head of Business Development
Residential Rhein/Main
+49 (0) 69 - 970 505-322
volker.sause@nai-apollo.de



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



Rahmenbedingungen und übergeordnete Entwicklungen

Das gesamtwirtschaftliche Umfeld in Deutschland hat sich in den vergangenen Monaten wieder verschlechtert. Nach den letzten Konjunkturprognosen soll das BIP in diesem Jahr um 0,3 bis 0,5 % sinken und nicht – wie noch zu Jahresbeginn erwartet – ein geringes Wachstum aufweisen. Die aktuelle Rezession spiegelt sich nicht nur im Rückgang des ifo-Geschäftsklimaindex wider, der im August 2023 um 1,7 Punkte auf 85,7 Punkte sank, sondern auch im GfK Konsumklimaindex, welcher mit -24,6 Punkten (August 2023) weiterhin deutlich negativ und zudem rückläufig ist. Dies steht u.a. im Zusammenhang mit der anhaltend hohen Inflation. Im August 2023 lag die Quote in Hessen bei 6,0 % (Deutschland: 6,1 %).

Die Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt wird vor allem durch die sozioökonomischen Gegebenheiten des jeweiligen Marktgebiets bestimmt. Hier stellt ein hoher und weiter wachsender Wohnraumbedarf eine wichtige Stütze dar. In der Bundesrepublik Deutschland ist im Jahr 2022 mit 84,4 Mio. Personen ein neuer Bevölkerungsrekord aufgestellt worden. Dies sind 1,1 Mio. Menschen mehr als im Vorjahr, was vor allem aus einer hohen Zuwanderung – insbesondere durch Fluchtbewegungen aus der Ukraine – getragen wurde. Die erneuten Bevölkerungsgewinne erhöhen die Nachfrage auf den Wohnungsmärkten, allerdings kann die Angebotsentwicklung nicht Schritt halten. Im Gegenteil, die Wohnungsneubauaktivitäten haben sogar deutlich abgenommen. So wird auch das von der Bundesregierung vorgegebene Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr unverändert bei weitem nicht erreicht (u.a. 2022: 295.275 Einheiten). Besserung ist hier mit Blick auf die aktuelle Genehmigungszahlen nicht in Sicht. Dies verwundert allerdings auch nicht. Infolge der hohen Inflation, steigenden Finanzierungskosten, zunehmenden Bau-, Rohstoff- und Energiepreisen sowie einem Mangel an Fachkräften sind die Kosten für Neubauvorhaben immens gestiegen. Deren Erwerb ist für institutionelle Investoren kaum noch rentabel und im Privatbereich vielfach nicht mehr leistbar. Die Folgen hieraus werden aktuell in sich mehrenden Insolvenzen von Bauträgern besonders deutlich.

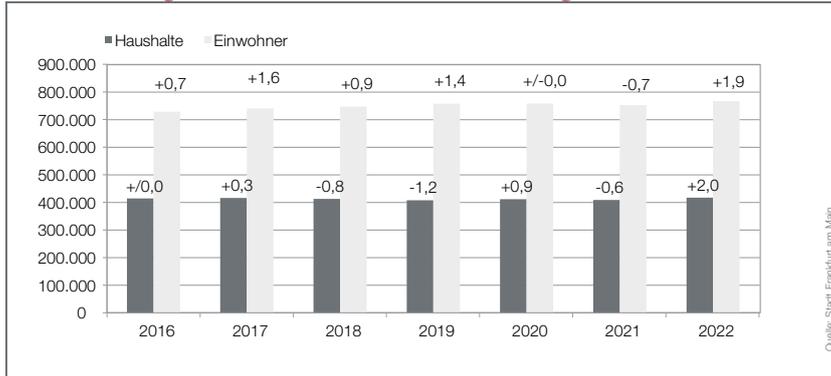
Ungleiche Preisvorstellungen zwischen Käufer- und Verkäuferseite beschränken sich nicht auf das Neubausegment. Nach vielen Jahren steigender Preise, getrieben von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten, haben das ungewisse wirtschaftliche Umfeld sowie

angestiegene Zinsen und Baukosten, aber auch neue Wohnbauanforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit bzw. Energieeffizienz zu einem Kurswechsel auf dem gesamten Eigentumsmarkt geführt. Der Handel mit Wohnobjekten sowohl im privaten als auch im institutionellen Bereich hat insgesamt abgenommen. Der Trend stetig steigender Kaufpreise ist seit der zweiten Jahreshälfte 2022 unterbrochen. Mittlerweile zeigt die Entwicklung klar nach unten. Parallel verschiebt sich die Nutzernachfrage auf den Mietwohnungsraum, infolgedessen die Mieten anwachsen.

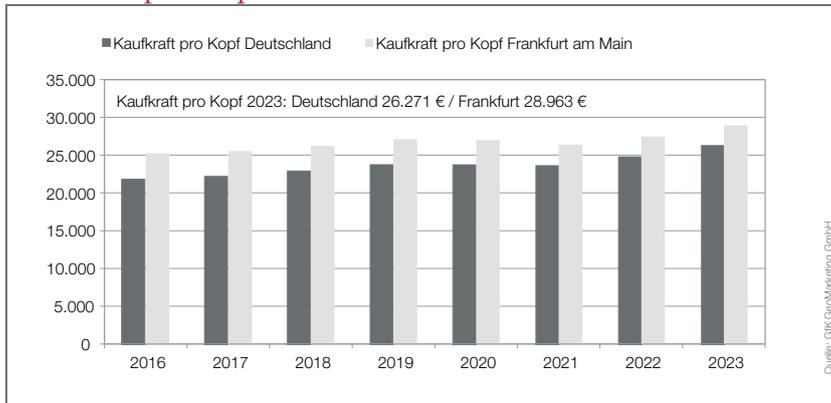
Mit Blick auf die hohe Wohnraumnachfrage und zusätzlich gestützt von zu erwartenden Investitionen in energetische Sanierungen sowie höheren Baukosten ist davon auszugehen, dass die Mieten sowohl im Bestands- als auch im Neubausegment weiterhin zunehmen werden. Allerdings fällt die Intensität innerhalb Deutschlands mit Wachstums- und Ballungsregionen auf der einen Seite und strukturschwachen Räumen auf der anderen Seite unterschiedlich aus.

Für den Eigennutzer- und Investmentmarkt und damit auch für den Projektentwicklermarkt bleibt entscheidend, wann bei den Preisvorstellungen die Kluft zwischen der Angebots- und der Nachfrageseite überwunden werden kann. Hierbei haben die weitere Entwicklung der Bau- und Finanzierungskosten sowie der gesamtwirtschaftlichen Rahmenfaktoren zentrale Bedeutung.

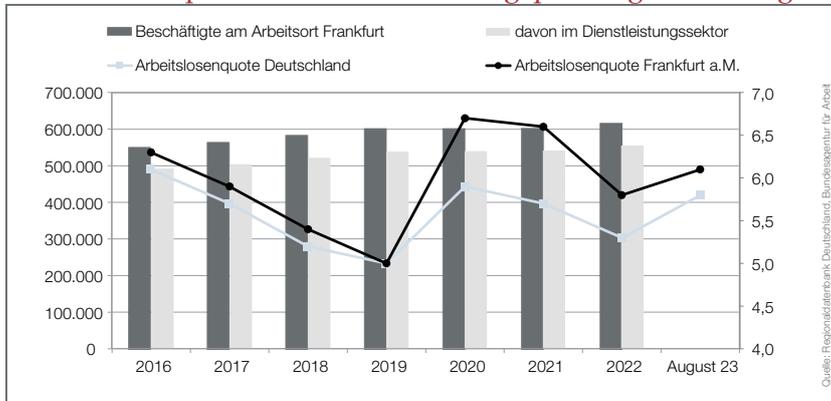
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



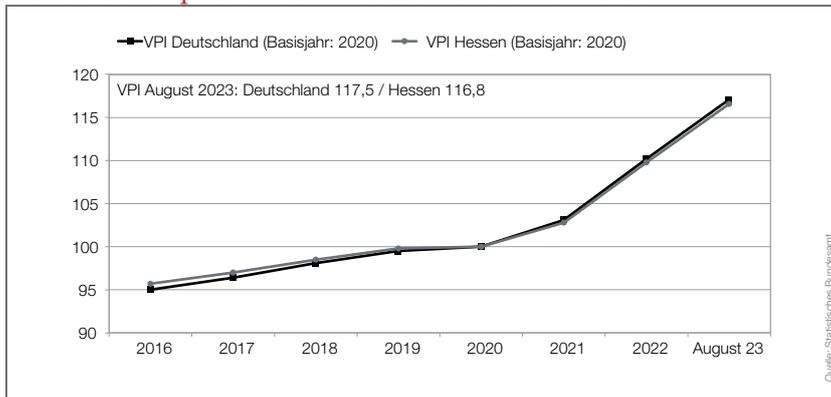
Kaufkraft pro Kopf



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

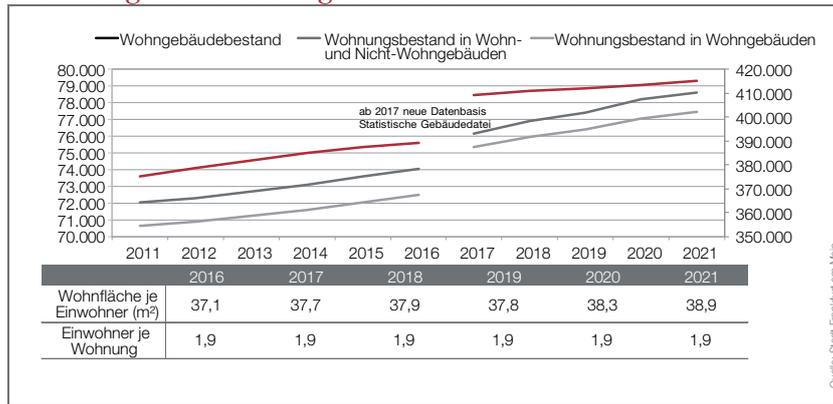


Frankfurt am Main wächst nach den pandemiebedingten Bevölkerungsverlusten in 2021 wieder deutlich und verzeichnet zum Stand 31.12.2022 einen neuen Einwohnerrekord von 767.609 Personen (+1,9 % ggü. 2021). Bereits im Jahr 2028 kann laut einer neuen Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt die 800.000er Marke überschritten werden. Grund für die letzte rapide Steigerung (+13.983 in 2022) ist das Wachstum der ausländischen Bevölkerung (+14.605 auf 240.007), getragen vor allem durch den Zuzug geflüchteter Ukrainer (+7.353). Die Zahl deutscher Bürger reduzierte sich nur geringfügig (-0,1 % ggü. 2021) auf 527.602 Personen. Analog der angestiegenen Bevölkerung weist 2022 auch die Haushaltszahl eine dynamische Entwicklung auf und liegt ebenso auf einem Allzeithoch (+2,0 % ggü. 2021 auf 417.632).

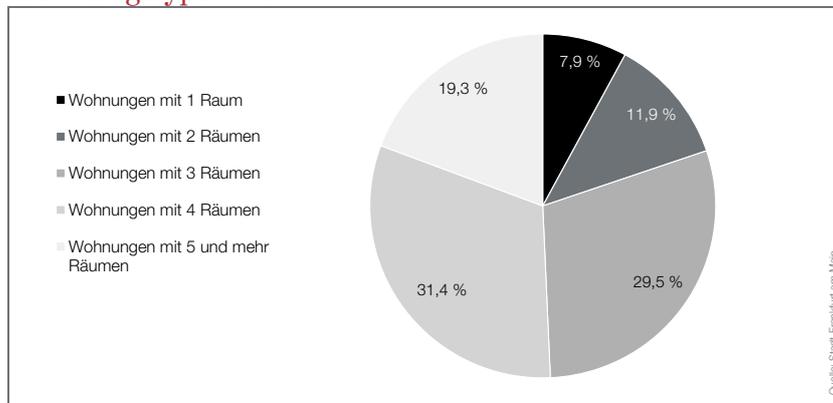
Wirtschaftlich zeigt sich die Bankenmetropole zur Jahresmitte noch weitestgehend robust. Hinsichtlich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist für Frankfurt 2022 eine Erhöhung von 2,2 % auf 616.293 im Vorjahresvergleich zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote hat sich im August 2023 nach mehreren Monaten der Stabilität um 0,3 %-Punkte auf 6,1 % erhöht. Damit liegt sie exakt auf dem Niveau von August 2022.

Laut des letzten Datenstands der Stadt Frankfurt am Main verfügt der lokale Wohnungsmarkt über 79.312 Wohngebäude mit 402.146 Wohnungen sowie 8.089 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden (2021). Der Wohnungsbestand summiert sich demnach auf 410.235. Damit hat er gegenüber dem Vorjahr um 0,7 % zugenommen.

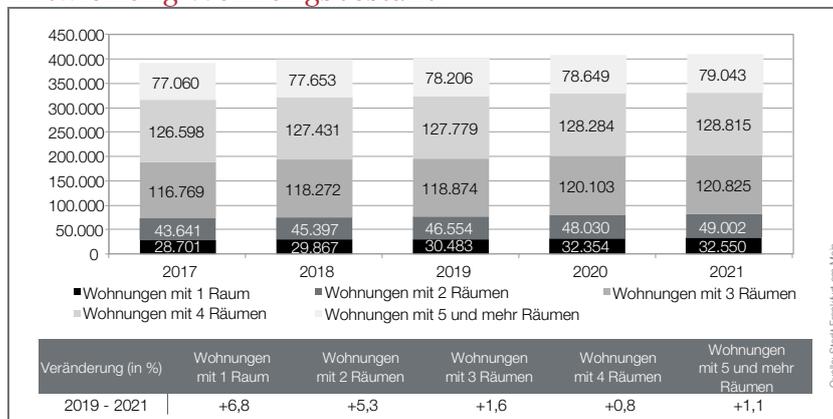
Wohnungs- und Wohngebäudebestand 2021



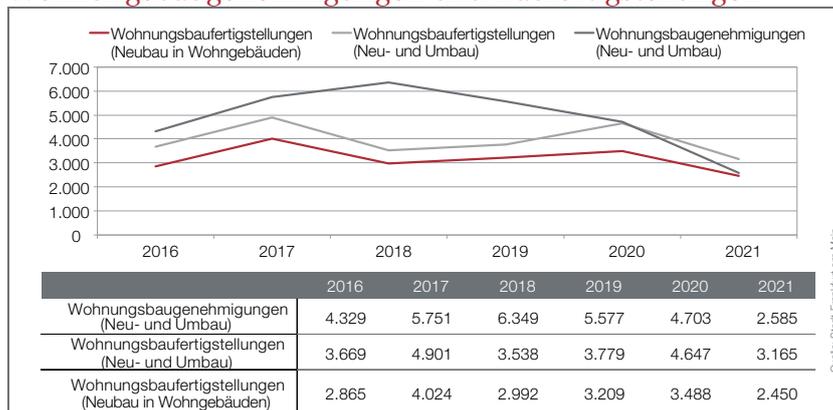
Wohnungstypen 2021



Entwicklung Wohnungsbestand



Wohnungsbaugenehmigungen und Baufertigstellungen

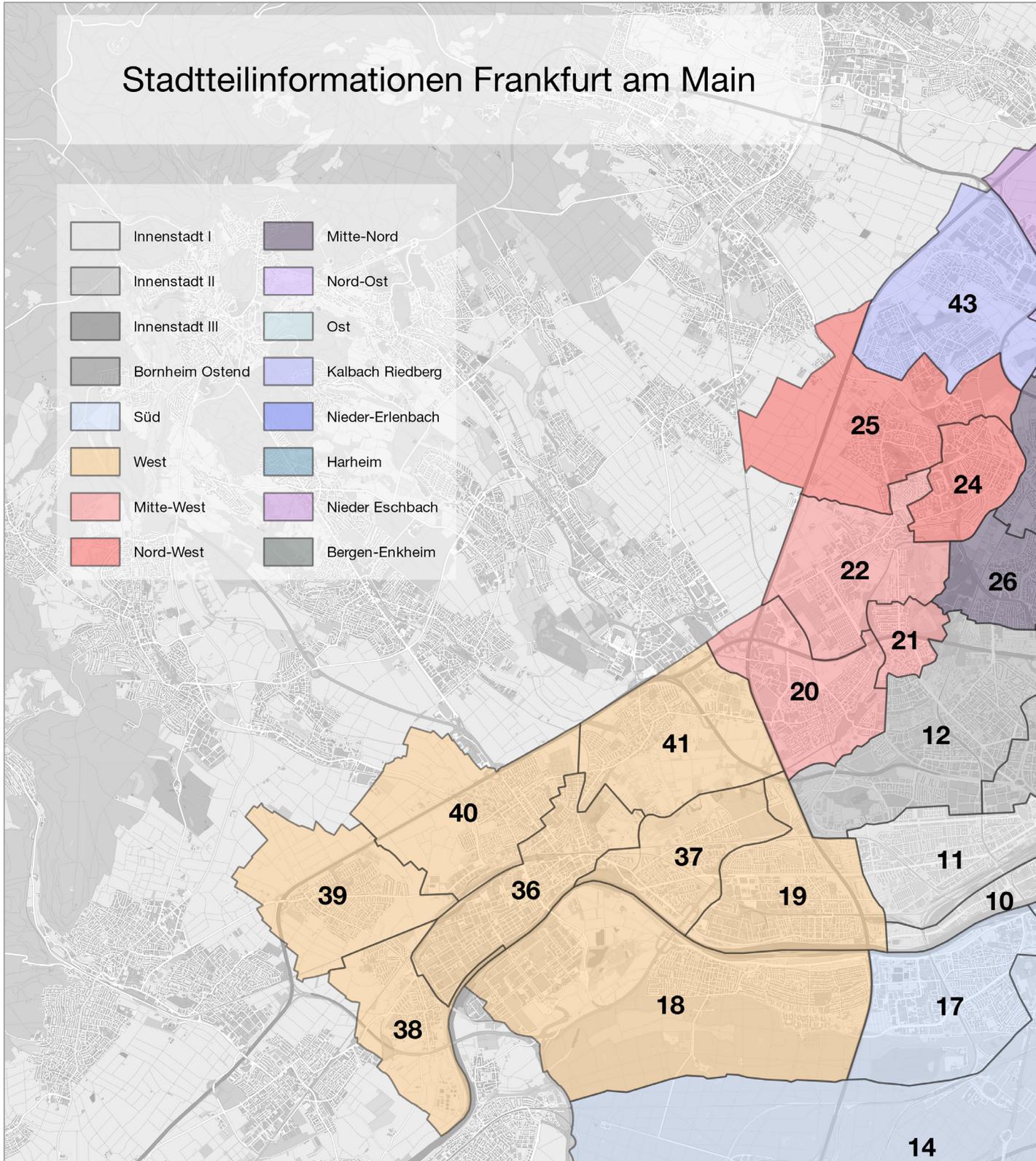


Insgesamt besteht laut der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte der IWU Darmstadt aus dem Jahr 2020 ein Zielbedarf von rund 503.000 Wohnungen bis zum Jahr 2040. Mittel- bis langfristig ist dieses Ziel mit den bestehenden Baulandpotenzialen allein allerdings nicht zu erreichen.

Hinsichtlich der Bautätigkeit ist zum letzten verfügbaren Datenstand 2021 eine Abnahme der Wohnungsbaufertigstellungen (Neu- und Umbau) von 31,9 % im Vergleich zum starken Vorjahr 2020 zu verzeichnen. Damit liegt die Zahl der Fertigstellungen mit 3.165 Einheiten um 942 Einheiten unter dem 5-Jahresschnitt (4.107 Einheiten / Jahr). Der im Zeitraum 2020 bis 2025 rechnerisch benötigte jährliche Neubedarf von rund 4.500 Wohnungen (Wohnungsbedarfsprognose Frankfurt a. M. bis 2040) wird damit nicht erreicht. Auch die Baugenehmigungszahlen weisen eine negative Entwicklung auf (-45,0 % zu 2020) und liegen 2021 mit 2.585 genehmigten Wohnungen (Neu- und Umbau) auf dem niedrigsten Niveau der letzten fünf Jahre (Mittel: 5.342 Einheiten / Jahr).

Zentrale Gründe für den Einbruch der Wohnungsbauproduktion waren Lieferengpässe, Mobilitätseinschränkungen und die Verlangsamung bzw. sogar Stilllegung von Projekten während der Coronapandemie. Bis heute haben die Bauaktivitäten aufgrund von Inflation, Zinsanstieg und Baukostensteigerungen nicht wieder zugenommen, was u.a. der Rückgang der bundesweiten Wohnungsbaugenehmigungen um 27,2 % im ersten Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr bestätigt.

Stadtteilinformationen Frankfurt am Main



Wohnungsbaufertigstellungsanteil* (%)		2021	
Top 3		Bottom 3	
3 - Bahnhofsviertel	4,0	27 - Dornbusch	0,1
11 - Gallus	3,3	7 - Nordend-Ost	0,1
43 - Kalbach-Riedberg	3,2	29 - Eckenheim	0,1

Quelle: Statistische Gebäudedatei, apollo valuation & research GmbH; *Durchschnitt Fertigstellungsvolumen 2017-2021 bezogen auf Wohnungsbestand 2021

Anteil von Mehrfamilienhäusern am Wohngebäudebestand (%)				2021*	
Top 3		Bottom 3			
10 - Gutleutviertel	95,7	47 - Frankfurter Berg	10,9		
01 - Altstadt	92,4	42 - Nieder-Erlenbach	13,9		
04 - Westend-Süd	91,7	44 - Harheim	17,3		

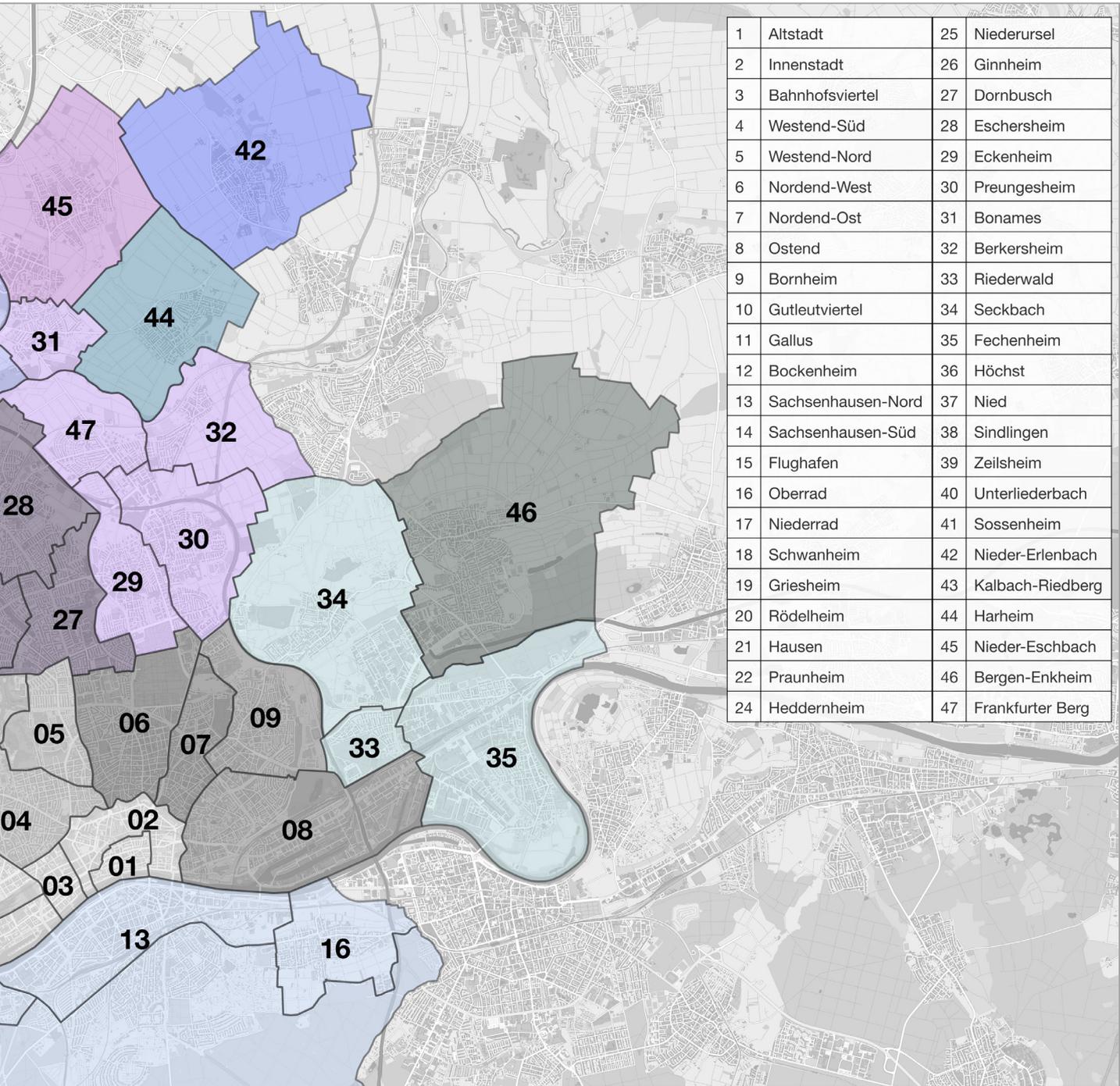
Quelle: Statistische Gebäudedatei, apollo valuation & research GmbH; *letzter Stand des Gebäudebestands

Wohnungsversorgung (Wohnungen abzüglich Haushalte, absolut)				2021*	
Top 3		Bottom 3			
17 - Niederrad	1.540	36 - Höchst	-1.297		
4 - Westend-Süd	1.426	19 - Griesheim	-1.052		
14 - Sachsenhausen-Süd	1.075	35 - Fechenheim	-744		

Quelle: Statistische Gebäudedatei, apollo valuation & research GmbH; *letzter Stand des Wohnungsbestands

Arbeitslosendichte (%)				2022*	
Top 3		Bottom 3			
43 - Kalbach-Riedberg	2,0	35 - Fechenheim	8,6		
44 - Harheim	2,0	10 - Gutleutviertel	8,3		
4 - Westend-Süd	2,2	33 - Riederwald	7,7		

Quelle: Melderegister; Statistik der Bundesagentur für Arbeit, apollo valuation & research GmbH; *Stichtag: 15.12.2022



1	Altstadt	25	Niederursel
2	Innenstadt	26	Ginnheim
3	Bahnhofsviertel	27	Dornbusch
4	Westend-Süd	28	Eschersheim
5	Westend-Nord	29	Eckenheim
6	Nordend-West	30	Preungesheim
7	Nordend-Ost	31	Bonames
8	Ostend	32	Berkersheim
9	Bornheim	33	Riederwald
10	Gutleutviertel	34	Seckbach
11	Gallus	35	Fechenheim
12	Bockenheim	36	Höchst
13	Sachsenhausen-Nord	37	Nied
14	Sachsenhausen-Süd	38	Sindlingen
15	Flughafen	39	Zeilsheim
16	Oberrad	40	Unterliederbach
17	Niederrad	41	Sossenheim
18	Schwanheim	42	Nieder-Erlenbach
19	Griesheim	43	Kalbach-Riedberg
20	Rödelheim	44	Harheim
21	Hausen	45	Nieder-Eschbach
22	Praunheim	46	Bergen-Enkheim
24	Heddernheim	47	Frankfurter Berg

Haushaltszahl (absolut) 2022*			
Top 3		Bottom 3	
12 - Bockenheim	24.936	32 - Berkersheim	1.683
11 - Gallus	24.306	42 - Nieder-Erlenbach	2.268
13 - Sachsenhausen-Nord	19.173	44 - Harheim	2.340

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; *Stichtag: 31.12.2022

Bevölkerung* in Haushalten (Personen, absolut) 2022**			
Top 3		Bottom 3	
11 - Gallus	44.661	3 - Bahnhofsviertel	3.755
12 - Bockenheim	43.774	32 - Berkersheim	3.879
13 - Sachsenhausen-Nord	33.189	1 - Altstadt	4.287

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; *Haupt- und Nebenwohnung; **Stichtag: 31.12.2022

Haushaltsentwicklung (%) 2018-2022*			
Top 3		Bottom 3	
43 - Kalbach-Riedberg	9,9	19 - Griesheim	-3,6
3 - Bahnhofsviertel	8,7	7 - Nordend-Ost	-2,6
17 - Niederrad	8,4	38 - Sindlingen	-2,4

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; *Stichtag: 31.12

Bevölkerungsentwicklung* (%) 2018-2022**			
Top 3		Bottom 3	
17 - Niederrad	9,7	29 - Eckenheim	-4,3
43 - Kalbach-Riedberg	7,6	7 - Nordend-Ost	-4,2
11 - Gallus	6,9	19 - Griesheim	-4,1

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; *in Haushalten mit Haupt- und Nebenwohnung; **Stichtag: 31.12

Haushaltsgröße (durchschnittliche Personenanzahl, absolut) 2022*			
Top 3		Bottom 3	
43 - Kalbach-Riedberg	2,4	3 - Bahnhofsviertel	1,4
32 - Berkersheim	2,3	2 - Innenstadt	1,5
44 - Harheim	2,3	1 - Altstadt	1,6

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; Stichtag: 31.12

Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt

Nach einer Stabilisierungsphase ist die durchschnittliche Angebotsmiete für Mietwohnungen in Frankfurt im ersten Halbjahr 2023 auf 16,00 €/m² gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr steht ein Plus von 2,2 %. Die zunehmende Nachfrage infolge der angewachsenen Bevölkerung und gestützt durch die Gruppe der bisher potenziellen Eigennutzer ist dabei auf ein sinkendes Angebot gestoßen.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Frankfurt am Main							H1 2023	
Mittel €/m ²		Median €/m ²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)		
16,00		15,60			21,95	11,10		
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m ²)*								
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2020	> 2020		
17,10	13,65	13,70	14,05	14,95	17,35	19,05		
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					
17,65	15,35	15,15	16,50	68				

Mittel: flächengewichtetes arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung häufig teilt. *auf der Basis von rund 6330 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Vor allem im oberen Marktsegment wurden Aufwärtsbewegungen registriert. Teuerstes Cluster bei Betrachtung der Baujahresklassen bleibt das Neubausegment (Baujahr: > 2020) mit im Schnitt 19,05 €/m² (H1 2022: 18,15 €/m²). Spitzenreiter bei Größendifferenzierung sind weiterhin die kleinen Wohnungen (< 45 m²) mit 17,65 €/m² (H1 2022: 17,90 €/m²). Darauf folgen große Wohnungen (> 84 m²) mit 16,50 €/m² (H1 2022: 16,00 €/m²).

Bei räumlicher Differenzierung erreicht der PLZ-Bereich 60311 (u.a. Altstadt) im Halbjahresschnitt die höchste Angebotsmiete mit 20,05 €/m² (H1 2022: 19,40 €/m²), gefolgt vom PLZ-Gebiet 60325 (u.a. Westend-Süd) mit 19,80 €/m² (H1 2022: 19,35 €/m²). Am günstigsten sind die Angebote in Randbereichen, wie im PLZ-Gebiet 65936 (u.a. Sossenheim) sowie 65931 (u.a. Zeilshheim) und 60437 (u.a. Nieder-Eschbach), mit im Schnitt 11,70 €/m² bzw. jeweils 12,90 €/m². Allerdings sind auch hier zum Teil deutlichere Mietanstiege im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zu verzeichnen.

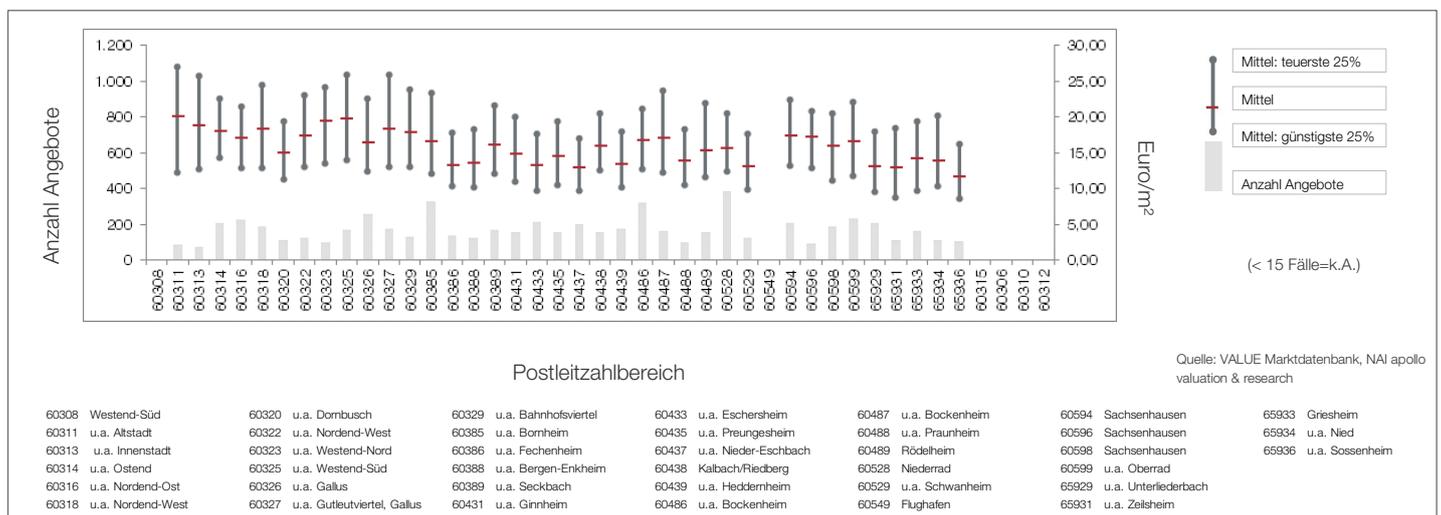
Übersicht Teilräume

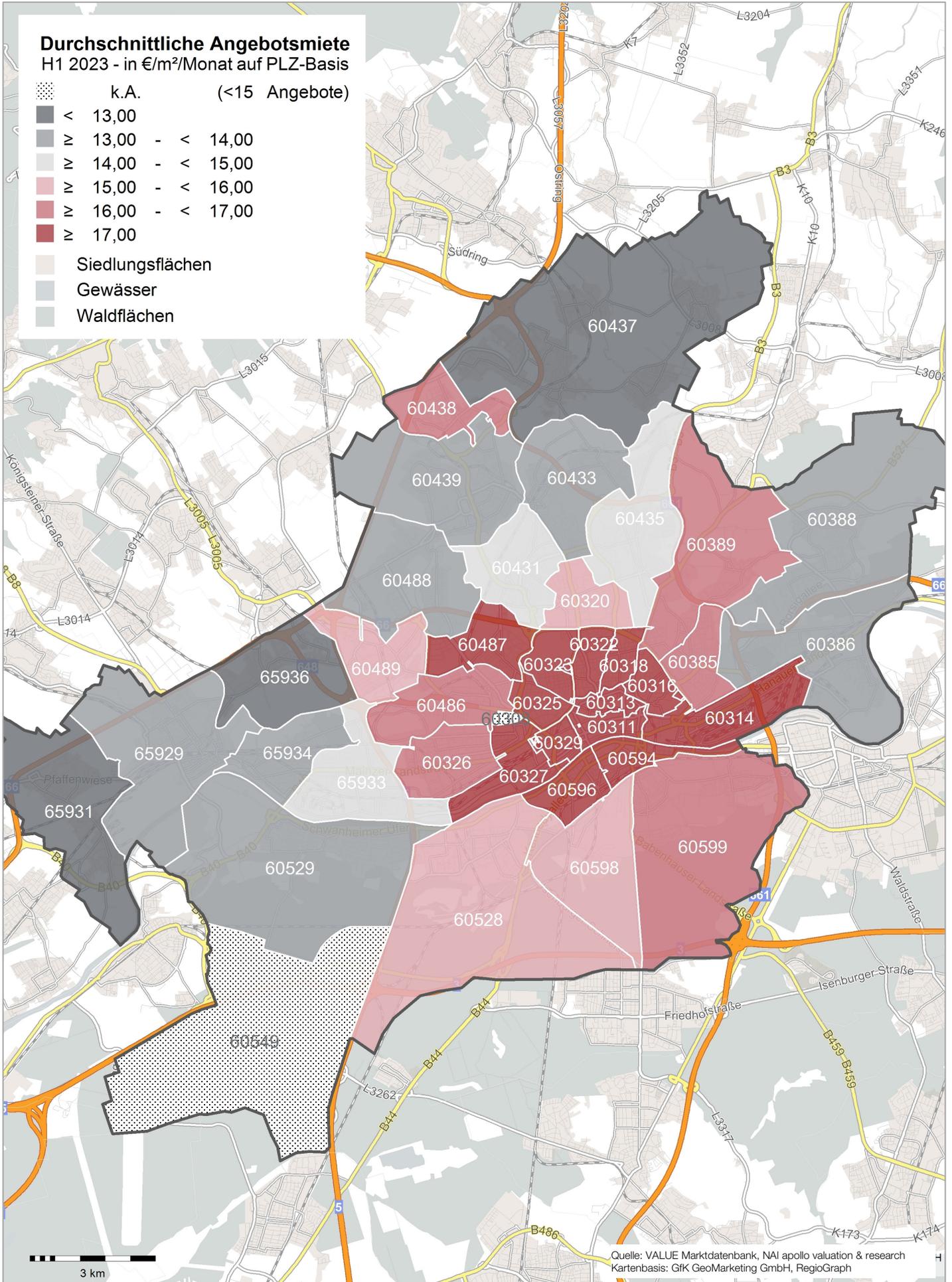
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Miete €/m ² *
60311	u.a. Altstadt	20,05	65936	u.a. Sossenheim	11,70
60325	u.a. Westend-Süd	19,80	65931	u.a. Zeilshheim	12,90
60323	u.a. Westend-Nord	19,50	60437	u.a. Nieder-Eschbach	12,90
60313	u.a. Innenstadt	18,80	65929	u.a. Unterliederbach	13,05

Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60323	u.a. Westend-Nord	92,4 m ²	60489	Rödelheim	56,8 m ²
60325	u.a. Westend-Süd	86,5 m ²	65933	Griesheim	58,8 m ²
60438	Kalbach/Riedberg	81,0 m ²	60316	u.a. Nordend-Ost	58,9 m ²
60596	Sachsenhausen	79,3 m ²	65931	u.a. Zeilshheim	58,9 m ²

*auf der Basis von 6330 Angeboten
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





Vor allem bei Neubauprojekten ist festzustellen, dass die in der Planung prognostizierten Mieten im aktuellen Marktumfeld oftmals nach oben angepasst werden können. Die Preiselastizität resultiert dabei teilweise auch aus den finanziellen Möglichkeiten ehemaliger Kaufinteressenten, die dem Mietmarkt nun erhalten bleiben. Diese setzen Teile des Eigenkapitals für Mietzahlungen ein und leisten sich größere bzw. teurere Wohnungen. Dies führt zu einer Verdrängung der bisher klassischen Mieter. Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben unterliegen die Neubaumieten derzeit noch keiner Begrenzung, so dass Eigentümer hier im Zweifelsfall lieber einen etwas längeren Vermarktungszeitraum in Kauf nehmen, um dafür dann bei der Erstvermietung eine maximal erzielbare Miete zu erreichen. Diese stellt dann auch die rechtliche Untergrenze für die Nachvermietungen dar.

Aufgrund der tendenziell gestiegenen Mieten pro m² sind insbesondere kompakte Wohnungsgrundrisse mit einer guten räumlichen Aufteilung gesucht. Darüber hinaus ist die Nachfrage von Familien nach 5-Zimmerwohnungen sehr groß, von denen es am Markt nur eine sehr geringe Anzahl mit entsprechend kompakten Wohnungsgrundrissen gibt.

Überblick Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Frankfurt am Main					H1 2023	
Mittel €/m ²	Median €/m ²			Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
7.080	6.770			9.950	4.190	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m ²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001 - 2020	> 2020
7.430	6.350	6.230	4.990	5.710	8.110	8.450
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			
6.480	6.490	6.430	7.480	85		

Mittel: flächengewichtetes arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von rund 2780 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 *
60325	u.a. Westend-Süd	10.160	65936	u.a. Sossenheim	3.960
60323	u.a. Westend-Nord	10.040	65934	u.a. Nied	4.720
60327	u.a. Gutleutviertel, Gallus	9.970	65929	u.a. Unterliederbach	4.910
60322	u.a. Nordend-West	9.400	65931	u.a. Zeilshelm	4.940
Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60325	u.a. Westend-Süd	104,4 m ²	65934	u.a. Nied	63,8 m ²
60322	u.a. Nordend-West	104,1 m ²	60528	Niederrad	63,9 m ²
60438	Kalbach/Riedberg	99,3 m ²	65931	u.a. Zeilshelm	71,7 m ²
60388	u.a. Bergen-Enkheim	95,0 m ²	60326	u.a. Gallus	72,0 m ²

*auf der Basis von 2780 Angeboten
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Preisentwicklungen im Markt für Eigentumswohnungen

Auf dem Frankfurter Markt für Eigentumswohnungen ist nach der Trendwende im Vorjahr infolge von Wirtschaftsflaute, hoher Inflation und steigenden Finanzierungskosten ein Preisrückgang von 8,9 % auf 7.080 €/m² im ersten Halbjahr 2023 verzeichnet worden. Das obere Preissegment (ø teuerste 25 % der Angebote) reicht hierbei knapp unter 10.000 €/m² (H1 2022: 11.030 €/m²), während günstigere Wohnungen (unteres Marktsegment: ø günstigste 25 % der Angebote) für 4.190 €/m² angeboten werden. Auch hier konnte im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Reduzierung (-500 €/m²) festgestellt werden. Im zweiten Quartal 2023 zeigt sich aber im Vergleich zum Vorquartal eine Abschwächung der generellen Abwärtsbewegung.

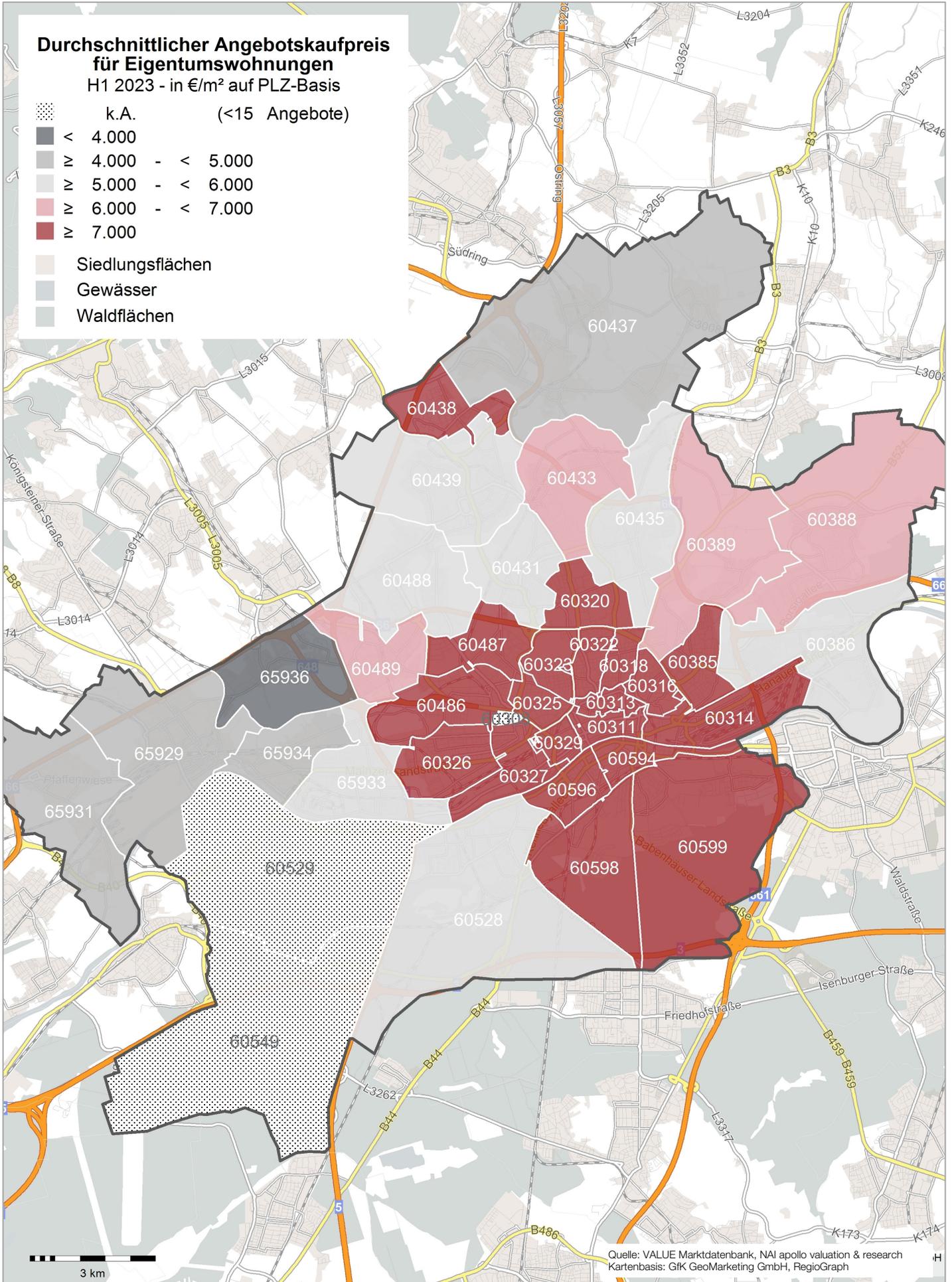
Das Segment des neueren Baualters (Baujahr: > 2020) weist mit einem Durchschnittspreis von 8.450 €/m² (H 1 2022: 8.980 €/m²) die höchsten Angebotswerte auf. Bei Größenunterscheidung und unter Einbeziehung aller Baualtersklassen bilden große Wohnungen (> 84 m²) mit 7.480 €/m² (H1 2022: 8.280 €/m²) die Preisspitze.

Räumlich betrachtet teilen sich die PLZ-Gebiete 60325 (u.a. Westend-Süd) und 60323 (u.a. Westend-Nord) mit 10.160 €/m² bzw. 10.040 €/m² den ersten Platz. Wie im Vorjahreszeitraum ist der niedrigste Durchschnittskaufpreis mit 3.960 €/m² für den PLZ-Bereich 65936 (u.a. Sossenheim) ermittelt worden.

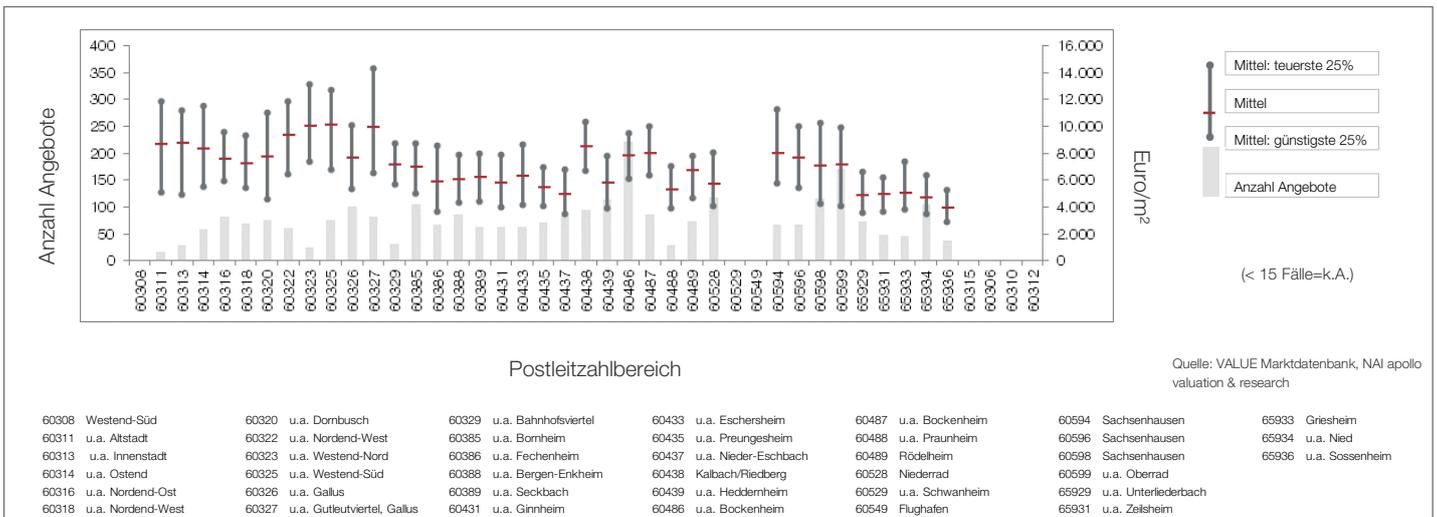
**Durchschnittlicher Angebotskaufpreis
für Eigentumswohnungen**

H1 2023 - 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



Teilmärkte im Detail



60308 Westend-Süd	60320 u.a. Dornbusch	60329 u.a. Bahnhofsviertel	60433 u.a. Eschersheim	60487 u.a. Bockenheim	60594 Sachsenhausen	65933 Griesheim
60311 u.a. Altstadt	60322 u.a. Nordend-West	60385 u.a. Bornheim	60435 u.a. Preungesheim	60488 u.a. Praunheim	60596 Sachsenhausen	65934 u.a. Nied
60313 u.a. Innenstadt	60323 u.a. Westend-Nord	60386 u.a. Fechenheim	60437 u.a. Nieder-Eschbach	60489 Rödelheim	60598 Sachsenhausen	65936 u.a. Sossenheim
60314 u.a. Ostend	60325 u.a. Westend-Süd	60388 u.a. Bergen-Enkheim	60438 Kalbach/Riedberg	60528 Niederrad	60599 u.a. Oberrad	
60316 u.a. Nordend-Ost	60326 u.a. Gallus	60389 u.a. Seckbach	60439 u.a. Heddenheim	60529 u.a. Schwanheim	65929 u.a. Unterliederbach	
60318 u.a. Nordend-West	60327 u.a. Gutleutviertel, Gallus	60431 u.a. Ginnheim	60486 u.a. Bockenheim	60549 Flughafen	65931 u.a. Zeltshiem	

Nach aktuellen Angaben des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main haben die Marktaktivitäten am Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2023 vor allem durch die Verteuerung der Baupreise und das stark gestiegene Zinsniveau deutlich abgenommen.

So sind im Bereich der Neubau-Eigentumswohnungen lediglich 38 Verkäufe verzeichnet worden. Dies sind 82,7 % weniger als im ersten Halbjahr 2022. Dabei sind auch die mittleren Kaufpreise um 8,9 % auf nun 7.530 €/m² gesunken.

Tatsächliche Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen Mittlere Kaufpreise (in €/m ²)						
	Baujahr bis 1918	Baujahr 1919-1949	Baujahr 1950-1977	Baujahr 1978 - 1990	Baujahr ab 1991 o. Neubau	Neubau
H1 2023	5.700	4.720	3.970	4.300	7.060	7.530
2022	6.550	5.990	4.690	4.650	7.290	8.290
2021	6.880	5.690	4.650	4.980	7.050	8.410
2020	6.320	5.000	4.380	4.250	6.380	7.590

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Anzahl und Faktoren Mehrfamilienhausverkäufe

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser		
	Anzahl	Ø Jahresrohertrag
H1 2023	87	27,7
2022	256	31,4
2021	257	32,9
2020	235	29,3

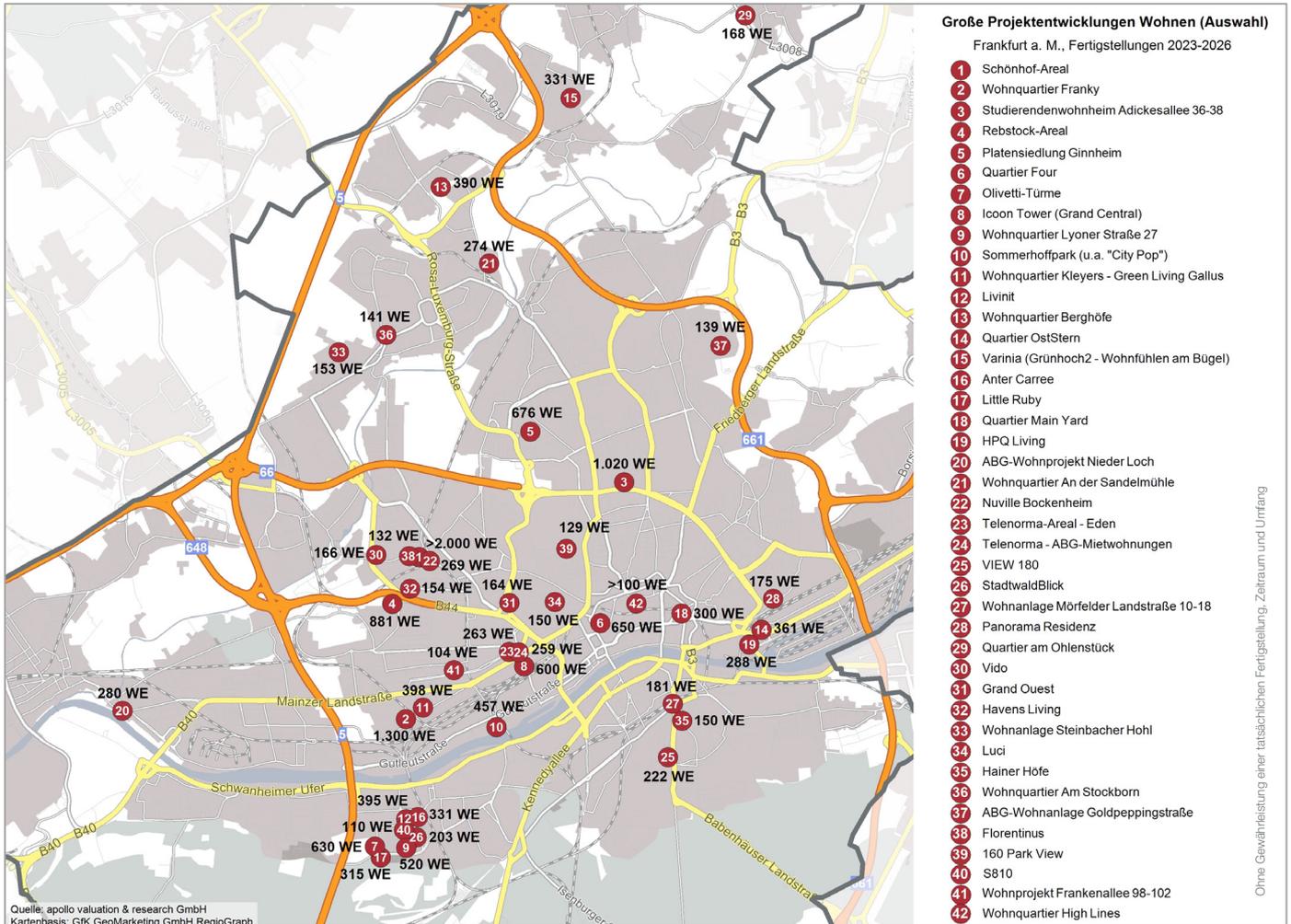
Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Dieser Preisrückgang beschränkt sich nicht nur auf das Neubausegment, sondern wird in allen Altersklassen sichtbar, was die Entwicklung der Angebotspreise bestätigt. Auch die Anzahl der gehandelten Wohneinheiten ist in nahezu allen Baualtersklassen rückläufig.

Bei der langfristigen Preisentwicklung von Eigentumswohnungen zeigt sich der Wendepunkt – nach einem kontinuierlichen Anstieg in den letzten Jahren – im Sommer 2022. Ab Juli des vorangehenden Jahres führten unterschiedliche Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite zu einem deutlichen Rückgang bei den Kaufabschlüssen. Im ersten Halbjahr 2023 zeigten sich zusätzlich deutlich sinkende Kaufpreise.

Im Segment der Mehrfamilienhäuser sind nach Angabe des Gutachterausschusses in den ersten sechs Monaten des Jahres 87 Objekte veräußert worden. Dies sind 25,6 % weniger als im Vorjahreszeitraum. Der durchschnittliche Rohertragsfaktor verringerte sich auf 27,7-fach (H1 2022: 34,2-fach), wobei bei Spitzenobjekten auch Preise bis zum 55-fachen erreicht wurden.

Auswahl aktueller großer Wohnbauprojekte



Aktuelle Wohnungsbauentwicklungen und -planungen

In den letzten Jahren war die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die u.a. in dem stetigen Einwohnerwachstum begründet liegt, einer der Auslöser für zahlreiche Neubauvorhaben am Frankfurter Wohnungsmarkt, die vorangetrieben wurden. Die Mainmetropole ist nicht zuletzt dank anspruchsvoller Stadt- und Quartiersentwicklungen als Wohnstandort sehr begehrt. Zu den größten Neubaugebieten der vergangenen Jahre zählen der Riedberg und das Europaviertel. Der Platz in diesen Quartieren sowie das Neubauangebot durch die Nachverdichtung und Konversion von Flächen ist aber nicht ausreichend, um die steigende Wohnungsnachfrage langfristig zu decken.

Die Umwidmung von leerstehenden Büroflächen in Wohnungen hat eine lange Tradition in der Stadt. Vor allem in Nieder-rad bzw. im Lyoner Quartier wurden unattraktiv gewordene Gewerbeflächen umgewandelt. Auch im Frankfurter Ostend

(u.a. beidseits der Hanauer Landstraße und am Osthafen) und in Rödelsheim (ehemals Torpedo-Werke) wurden Vorgaben geändert, um Mischnutzungen mit einem hohen Wohnanteil voranzutreiben. Westlich des Europaviertels („Schönhof-Viertel“) werden zukünftig die neuen Quartiere über 2.000 neue Wohnungen auf das ehemalige Siemens-Areal bringen. 30 % der Flächen werden als geförderter Mietwohnungsbau errichtet. Dabei gibt die Stadt bei Neubauprojekten vor, dass auch ein bestimmter Anteil mietpreisgedämpfter Wohnungen realisiert werden muss. Somit soll auch „bezahlbarer“ Wohnraum

geschaffen werden, sicherlich gestützt durch höhere Preise beim jeweilig frei finanzierten Projektanteil. Allerdings bleibt abzuwarten, ob im Bereich des geförderten Wohnungsbaus Gesellschaften ihre Projekte tatsächlich realisieren werden. Überwiegende Verlautbarungen deuten darauf hin, dass man bei den aktuellen Baukosten im Mietwohnungsbau derzeit keinen Lösungsraum sieht, der Mieten unter 18 €/m² zulässt.

Neue Baulandpotenziale für Entwicklungen

Viele Stadtentwicklungen in der Bauplanungsphase sind im Moment noch von politischen Entscheidungen und von der Entwicklung der aktuellen Marktsituation abhängig. Größtes Entwicklungsprojekt ist der neue „Stadtteil der Quartiere“ (Quartier Weststadt, Lachgrabenquartier und Produktives Praunheim) im Westen der Stadt. In dem vorgesehenen Gebiet sollen zwischen 6.500 und 8.000 Wohnungen (u.a. 30 % geförderter Wohnungsbau), 5.300 Arbeitsplätze sowie Schulen und Kitas realisiert werden. Weitere 3.800 Wohnungen auf 121 ha im „Ernst-May-Viertel“ an der Autobahn A661 zwischen Friedberger und Seckbacher Landstraße werden ebenso geplant. Auch für das Gebiet an der Friedberger Landstraße / Südlich vom Wasserpark (namens „Günthersburg-höfe“) wurde ein neues städtebauliches Konzept entwickelt, das bis zu 1.500 neue Wohnungen schaffen kann.

Insgesamt bestehen gemäß des Erhebungsstands März 2023 der Stadt Frankfurt am Main 33 Wohnbauflächenpotenziale (ab 50 Wohneinheiten), die Raum für 12.620 Wohneinheiten bieten. Bei Hinzurechnung von Restpotenzialen älterer Vorhaben sowie von Wohnungsbaugebieten, die noch unter Vorbehalt stehen, und möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen erhöht sich diese Zahl auf 27.020 Wohneinheiten, die auf ausgewiesenen Baulandpotenzialflächen in den kommenden Jahren realisiert werden könnten.

Die aktuelle Situation auf dem Projektentwicklermarkt

Aktuell zeigen sich Projektentwickler allerdings zurückhaltend. Stark angestiegene Zinsen auf der einen Seite und mit dem Ukrainekrieg verbundene zugenommene Baukosten auf der anderen Seite haben einen Großteil der Bauaktivitäten zum Erliegen gebracht. Der Erwerb von Neubauten ist kaum rentabel oder im Privatbereich mit Blick auf Zinsen und Inflation vielfach nicht

mehr stemmbar, was durch einen deutlichen Rückgang der Verkäufe in Frankfurt bestätigt wird. Die Möglichkeiten von Preissenkungen bei Neubauprojekten sind begrenzt. Jedoch sind hier die ersten Preisanpassungen von bis zu 10 % zu verzeichnen, die aber in der Regel nicht auf gesunkenen Baukosten beruhen, sondern oftmals nur ein Zugeständnis der Bauträger sind. In den letzten Wochen zeigt der Einbruch der Verkäufe erste alarmierende Auswirkungen bei den Bauträgern. Einige melden derzeit Insolvenz an. Und hierbei handelt es sich nicht nur um kleine lokale Bauträger, sondern auch um bundesweit agierende Unternehmen. Wenn potenzielle Käufer nun zusätzlich befürchten müssen, dass gekaufte, aber noch zu errichtende Immobilien nicht fertiggestellt werden, wird die Bereitschaft, in den Neubau zu investieren, weiter sinken.

Auch bei den Projektentwicklern, die Mietwohnungsbau realisieren wollen oder wollten, stehen viele Projekte auf der Kippe. Zins- und Baukosten passen mit den Renditeerwartungen der Globalkäufer nicht überein, so dass es zu keinen Abschlüssen kommt. Projekte werden daher häufig noch vor Projektstart oder auch in der Bauphase gestoppt.

Zukünftig muss es sich erst noch zeigen, wann es zu einer Entspannung auf dem Markt für Neubauwohnungen und infolgedessen wieder zu höheren Marktaktivitäten kommen wird. Entscheidend hierfür ist die weitere Entwicklung der Inflation und den damit verbundenen Finanzierungs- und Baukosten.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND MARKTFORSCHUNG

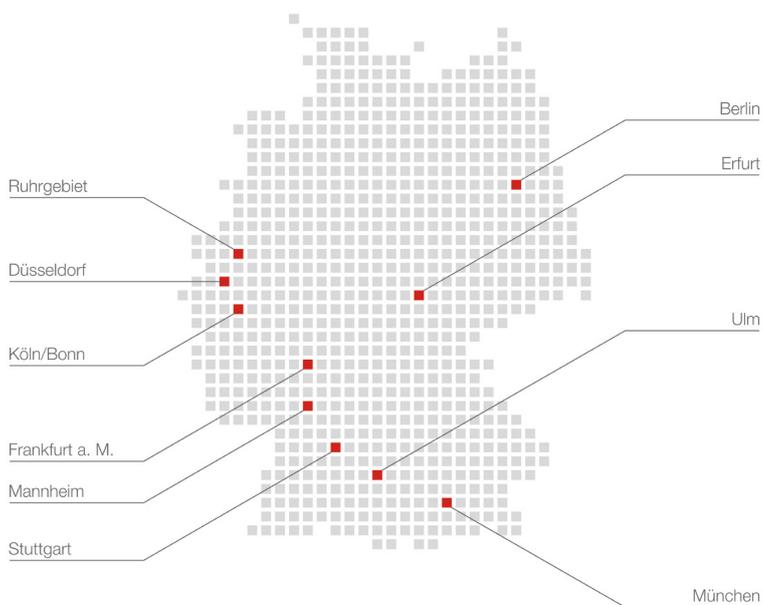
CORPORATE FINANCE ADVISORY

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, 2023.
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 14: Menz Immobilien GmbH & Co. KG