



Zahlen und Fakten

Wohnungsmarkt Frankfurt und Umland
2023/2024

living
by **N**apollo

„Die beste Methode, um Informationen zu bekommen, ist die, selbst welche zu geben.“

Zitat von Niccoló Machiavelli

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

Die deutsche Wirtschaft war 2023 mit einer herausfordernden Gemengelage aus u.a. weiterhin hoher Inflation, steigenden Zinsen sowie sinkenden Auftragseingängen konfrontiert. Infolgedessen sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) nicht nur im vierten Quartal um 0,3 % (preis-, saison- und kalenderbereinigt), sondern gab gleichfalls auf Gesamtjahressicht um 0,1 % nach. Derzeitige Prognosen für das Jahr 2024 deuten eine Fortsetzung dieser Entwicklung an. So geht die Bundesregierung zum Stand Februar 2024 von einem BIP-Wachstum von nur 0,2 % aus. Die derzeitige Lage wirkt sich mittlerweile auch auf den Arbeitsmarkt aus. Dementsprechend ist die Arbeitslosenquote in Deutschland zum Jahresbeginn 2024 über die 6 % Marke geklettert und liegt im März 2024 mit 6,0 % um 0,3 %-Punkte über dem Vorjahreswert. Der Verbraucherpreisindex lag im Jahresmittel 2023 in Deutschland bei 5,9 %. Wenngleich der Dezemberwert mit 3,7 % aufgrund eines Basiseffekts („Dezember-Soforthilfe“ im Jahr 2022) wieder etwas höher als zuvor notierte, ist der Preistrend insgesamt rückläufig. So ist im März 2024 der niedrigste Anstieg seit April 2021 zu verzeichnen. Dementsprechend sollte 2024 die restriktive Zinspolitik der EZB etwas gelockert werden.

Zum Jahresende 2023 hat der Leitzins der EZB unverändert bei 4,50 % gelegen. Mit der rückläufigen Inflation antizipieren die Finanzmärkte Zinssenkungen im Jahresverlauf 2024, die teilweise bereits im risikolosen Zins oder auch bei Immobilienkreditzinsen eingepreist worden sind. Dadurch können sich für die Immobilienwirtschaft wieder leicht positive Impulse ergeben. Aktuell befindet sich der Handel mit Wohnobjekten sowohl im privaten als auch im institutionellen allerdings noch auf einem sehr niedrigen Niveau.

Bauaktivitäten haben bis heute aufgrund von Inflation, Zinsanstieg und Baukostensteigerungen nicht wieder zugenommen, was u.a. durch den Rückgang der bundesweiten Wohnungsbaugenehmigungen (2023: 260.100 / -26,6 % ggü. 2022) auf das tiefste Niveau seit 2013 unterstrichen wird. Laut neuesten Informationen strebt die Bundesregierung eine Verkürzung des Genehmigungsverfahrens an. Befristet bis 2026 werden die jeweiligen Bundesländer eine einheitliche Genehmigungsfiktion von maximal drei Monaten ab dem Eingang des Bauantrags einführen.

Für Verunsicherung sorgt die Krise am Projektentwicklermarkt. Die Folgen hieraus werden aktuell in sich mehrenden Insolvenzen von Bauträgern besonders deutlich. Gleichzeitig nimmt das Ungleichgewicht zwischen Wohnraumangebot und Nutzernachfrage bei

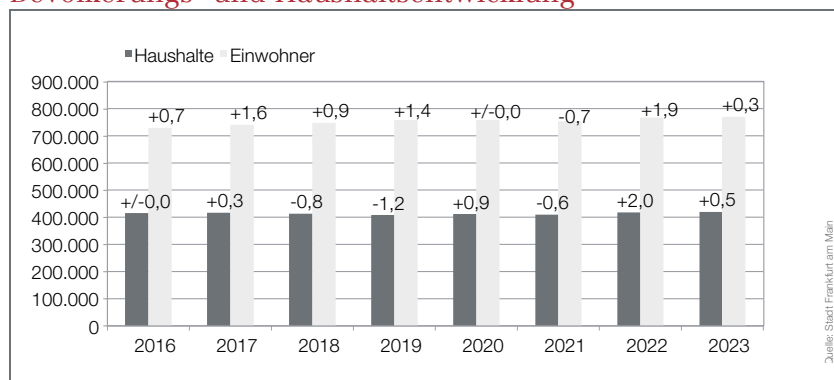
parallelem Rückgang der Baufertigstellungen zu (2022: 295.275 bzw. -26,2 % unterhalb der Zielmarke der Bundesregierung).

Die Mietwohnungsnachfrage ist infolge der hohen Zuwanderung in den letzten zwei Jahren enorm angestiegen. Hinzu kommt durch die Umlenkung von potenziellen Käufern in den Mietermarkt ein zusätzlicher Nachfrageschub. Die deutlich steigenden Mieten gerade in Wachstumsregionen wie in Frankfurt und Umland sollten die Wohninvestments in Kapitalanlagen wieder zunehmend interessanter werden lassen.

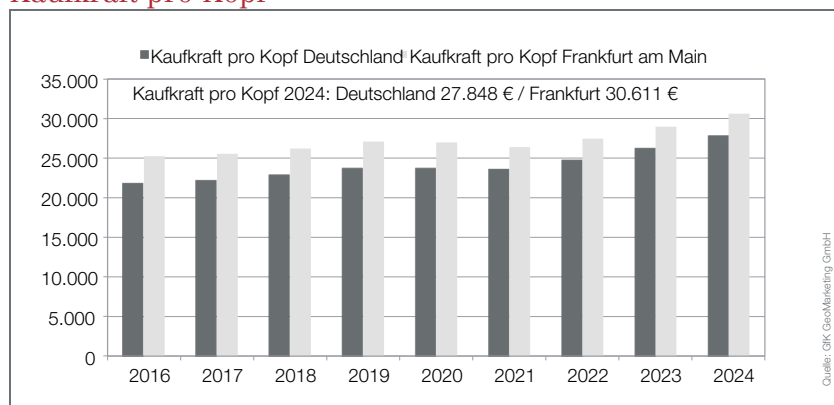
Nachhaltigkeitsthemen wie CO²-Emissionen, energieeffizienter Neubau sowie Manage-to-Green-Strategien rücken immer stärker in den Fokus der Anleger. Die Nachfrage nach ESG-konformen Wohnobjekten wird aufgrund regulatorischer Vorgaben weiter steigen. Auch im Segment Geförderter Wohnungsbau / Bezahlbarer Wohnraum kann sich eine Investition aufgrund zinsvergünstigter Darlehen rechnen. Andere Wohnkonzepte, wie zum Beispiel möbliertes Wohnen auf Zeit, stoßen auf Interesse, auch weil sie von einer Mietregulierung bis heute teilweise ausgeschlossen sind.

Für 2024 können erneute Preiskorrekturen im Eigentumssegment zwar nicht gänzlich ausgeschlossen werden, mit einem stärkeren Preiseinbruch ist aber nicht mehr zu rechnen. Der Annäherungsprozess bei den Preisvorstellungen ist weit fortgeschritten und die Preise für Eigentumswohnungen in den Top 7-Metropolen stabilisierten sich zum Jahresende 2023 auf einem hohen Niveau.

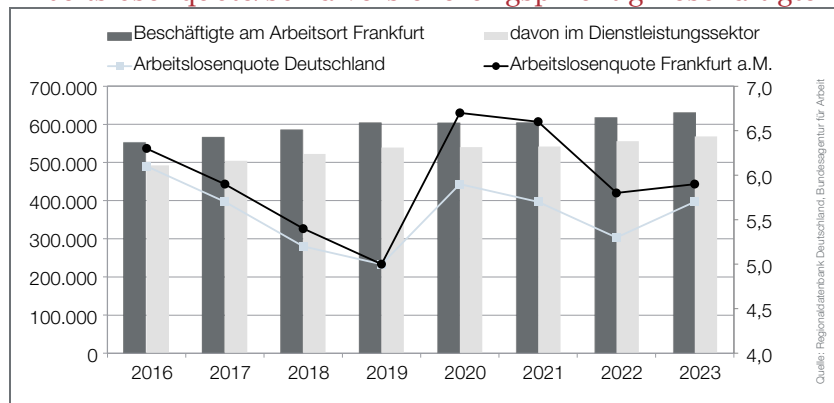
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



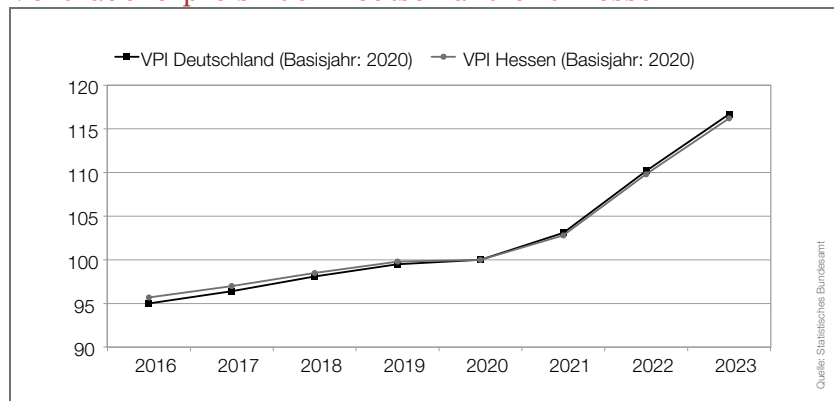
Kaufkraft pro Kopf



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

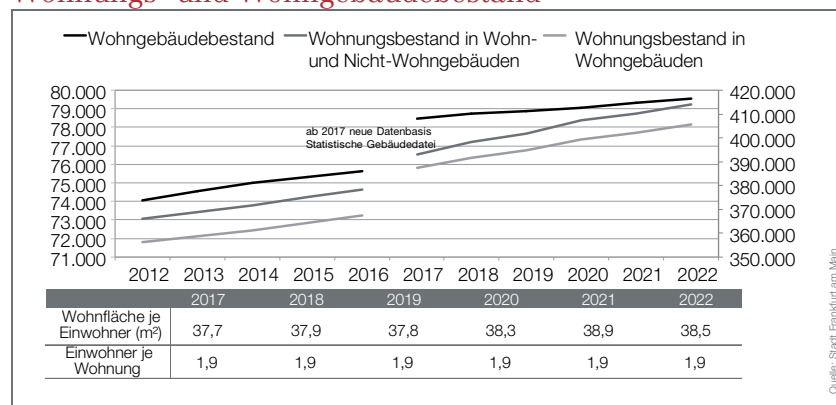


In der Mainmetropole hat die Bevölkerungszahl nach einem im Vorjahr kräftigen Anstieg auch im Jahr 2023 zugenommen. Mit 770.166 Einwohnern und einem Plus von 2.557 Bürgern verzeichnet die Stadt damit ein neues Allzeithoch. Getragen wird das Wachstum durch den Zuzug aus dem Ausland. So ist die Zahl deutscher Staatsangehöriger zuletzt sogar gesunken (-0,3 %), während die Zahl ausländischer Bürger um +1,8 % auf 244.401 Personen angewachsen ist (Ausländeranteil: 31,7 %). Hierbei stechen Neu-Bürger aus Nicht-EU-Staaten mit einem Anstieg von 3,8 % heraus.

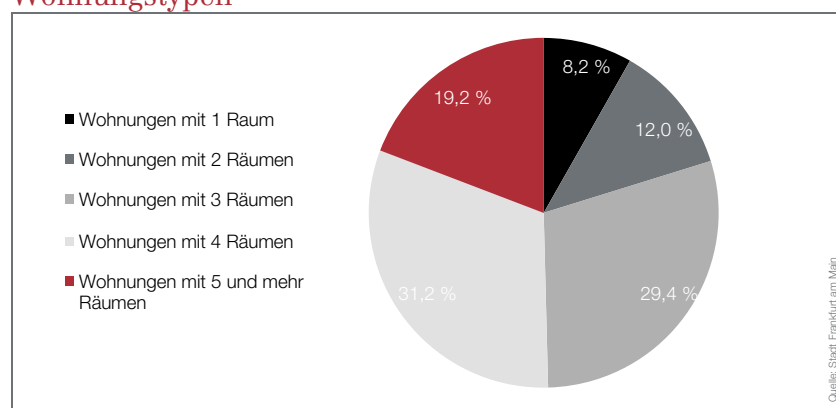
Positiv entwickelt sich auch die Zahl der Haushalte, die 2023 ein Plus von 1.950 auf 419.582 ggü. dem Vorjahr aufweist und damit ebenfalls einen Höchststand erreicht hat. Dabei stellen Einpersonenhaushalte mit einem Anteil von 53,6 % die Mehrheit dar. Innerhalb Frankfurts befinden sich die größten Haushalte im Stadtteil Kalbach-Riedberg (Ø 2,4 Personen je Haushalt), die kleinsten im Bahnhofsviertel (Ø 1,4 Personen je Haushalt).

Der Arbeitsmarkt hat sich 2023 nach dem letzten rapiden Rückgang der Arbeitslosenquote in 2022 (-80 Bp auf 5,8 %) etwas schwächer präsentiert (2023: 5,9 %). Gleichzeitig stieg aber die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um rund 2 % (+12.280 Personen) auf 628.573 (am Arbeitsort, per 30.06.2023). Aktuell beläuft sich die Arbeitslosenquote auf 6,4 % (03/24), womit diese im Vergleich zum Vorjahr mit 0,6 Prozentpunkten deutlicher zugelegt hat. Hinsichtlich der Kaufkraft pro Kopf wurde in Frankfurt zuletzt zum ersten Mal die 30.000 Euro-Marke überschritten (2024: 30.611 Euro, +5,7 % ggü. 2023).

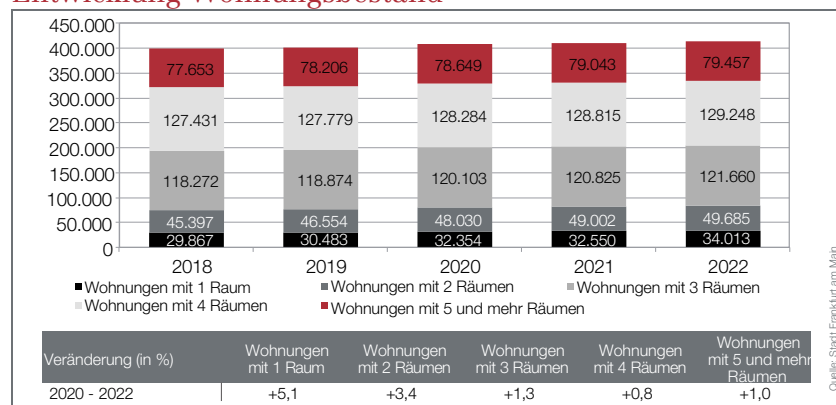
Wohnungs- und Wohngebäudebestand



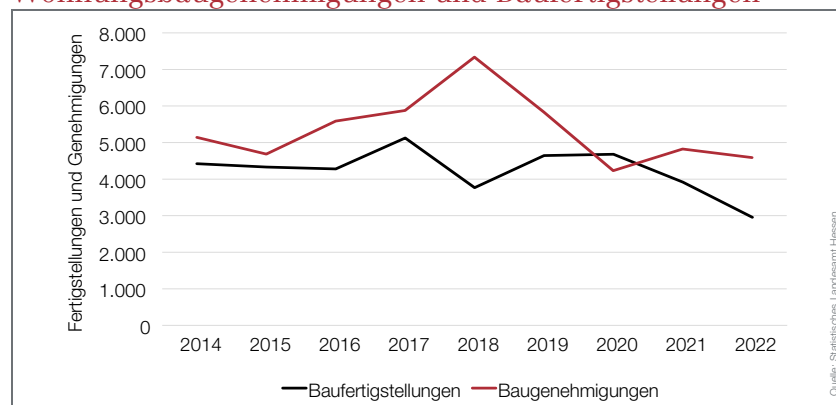
Wohnungstypen



Entwicklung Wohnungsbestand



Wohnungsbaugenehmigungen und Baufertigstellungen



Frankfurt am Main hat Ende 2022 nach aktueller kommunaler Statistik über 79.578 Wohngebäude mit 405.550 Wohnungen (+0,8 % ggü. 2021) sowie 8.513 (+5,2 % ggü. 2021) Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden verfügt. Damit hat der Wohnungsbestand zwar gegenüber dem Vorjahr zugenommen, liegt aber immer noch unter der Anzahl der wohnraumnachfragenden Haushalte (417.632 bzw. um 3.569 Wohnungen weniger). Der bestehende Wohnraum-mangel spiegelt sich auch in einem sehr geringen freien Wohnraumangebot wider. So bewegt sich der marktaktive Leerstand im Geschosswohnungsbau mit 0,2 % deutlich unterhalb der Fluktuationsreserve im Bereich von 3 %, die für einen ausreichend funktionierenden Wohnmarkt für erforderlich gehalten wird. Drei- und Vier-Raum-Wohnungen stellen den größten Anteil des Wohnungsbestands (60,6 %) dar, der zuletzt aber leicht abgenommen hat (-30 Bp ggü. 2021). Ein- und Zweiraumwohnungen sind mit zusammen 20,2 % weiterhin das mengenmäßig kleinste Cluster, zeigen aber ein stärkeres Wachstum (+40 Bp ggü. 2021).

Hinsichtlich der Bautätigkeit ist zum letzten verfügbaren Datenstand 2022 vom Statistischen Landesamt Hessen eine Abnahme der Baufertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschl. Umbau) von 24,6 % im Vergleich zum starken Vorjahr 2021 registriert worden. Mit 3.165 (2021, Quelle Stadt Frankfurt) bzw. 2.951 (2022, Stat. Landesamt) fertiggestellten Einheiten wird auch der in Prognosen errechnete Bedarf nicht erreicht. Auch die Entwicklung der Baugenehmigungszahlen zeigt mit 4.583 eine negative Entwicklung (-4,9 % ggü. 2021) und liegt deutlich unterhalb des Durchschnitts der letzten fünf Jahre (5.615 Einheiten, Stat. Landesamt).

Stadtteilinformationen Frankfurt am Main

Innenstadt I	Mitte-Nord
Innenstadt II	Nord-Ost
Innenstadt III	Ost
Bornheim Ostend	Kalbach Riedberg
Süd	Nieder-Erlenbach
West	Harheim
Mitte-West	Nieder Eschbach
Nord-West	Bergen-Enkheim

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 (%)			2022*
Top 3		Bottom 3	
10 - Gutleutviertel	95,7	47 - Frankfurter Berg	10,9
01 - Altstadt	92,7	42 - Nieder-Erlenbach	13,4
04 - Westend-Süd	91,6	44 - Harheim	17,5

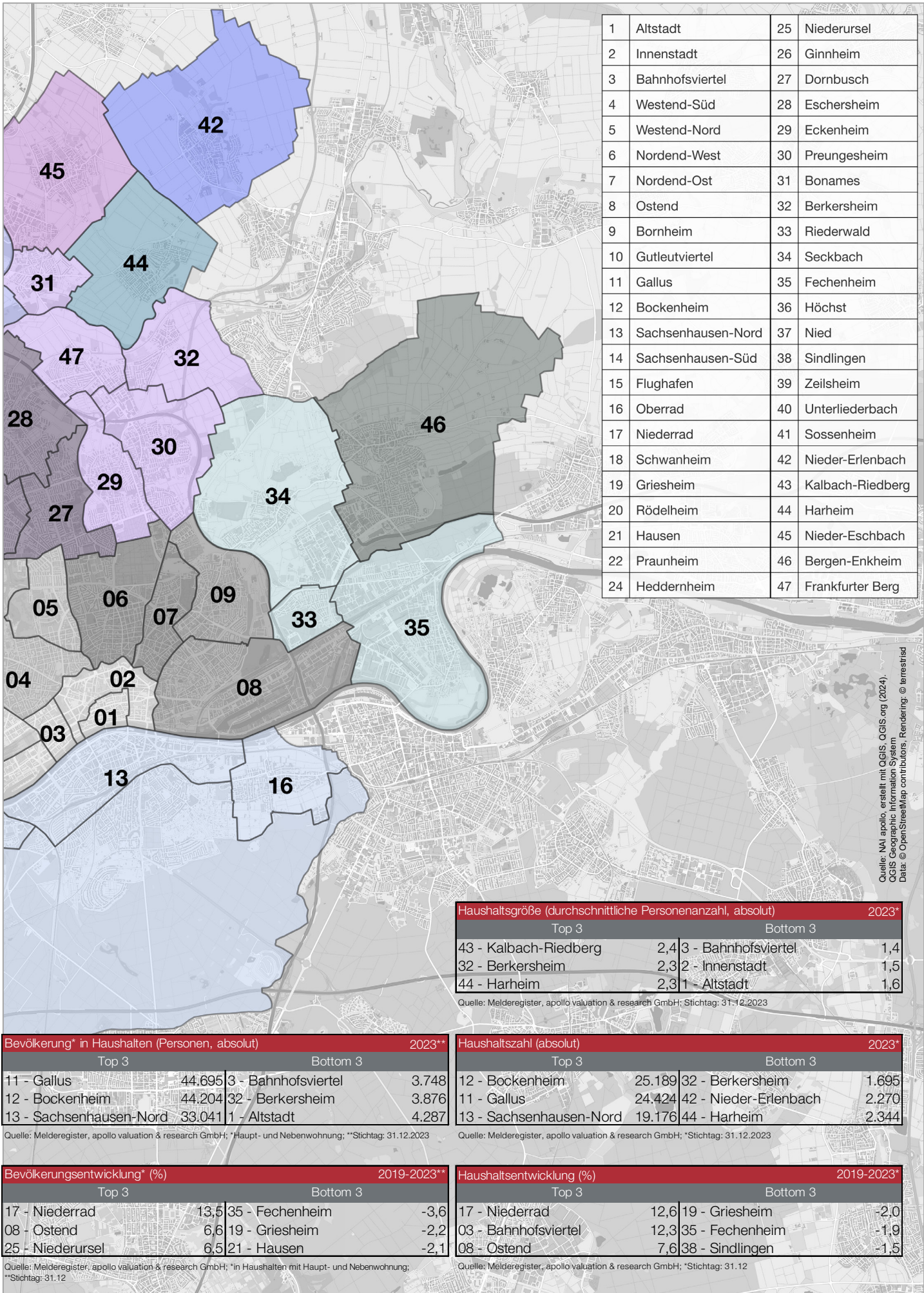
Quelle: Statistische Gebäudedatei, apollo valuation & research GmbH; *letzter Stand des Gebäudebestands

Wohnungsversorgung (Wohnungen abzüglich Haushalte, absolut)			2022*
Top 3		Bottom 3	
17 - Niederrad	1.313	36 - Höchst	-1.412
4 - Westend-Süd	1.200	19 - Griesheim	-1.314
14 - Sachsenhausen-Süd	921	35 - Fechenheim	-856

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



Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt

Infolge von Angebotsknappheit bei gleichzeitig sinkenden Bauaktivitäten hat sich der Trend steigender Mieten in Frankfurt fortgesetzt. So verteuerte sich 2023 die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen um 2,6 % (+0,40 Euro) im Vergleich zum Vorjahr und kletterte auf 16,05 €/m². Die Steigerungsrate ist vor

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Frankfurt am Main					2023	
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
16,05		15,60		22,15	11,00	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2020	> 2020
17,05	13,90	13,75	14,00	14,85	17,35	19,65
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*		
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²			
17,70	15,45	15,25	16,50	68		

Mittel: flächengewichtetes arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von rund 11540 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

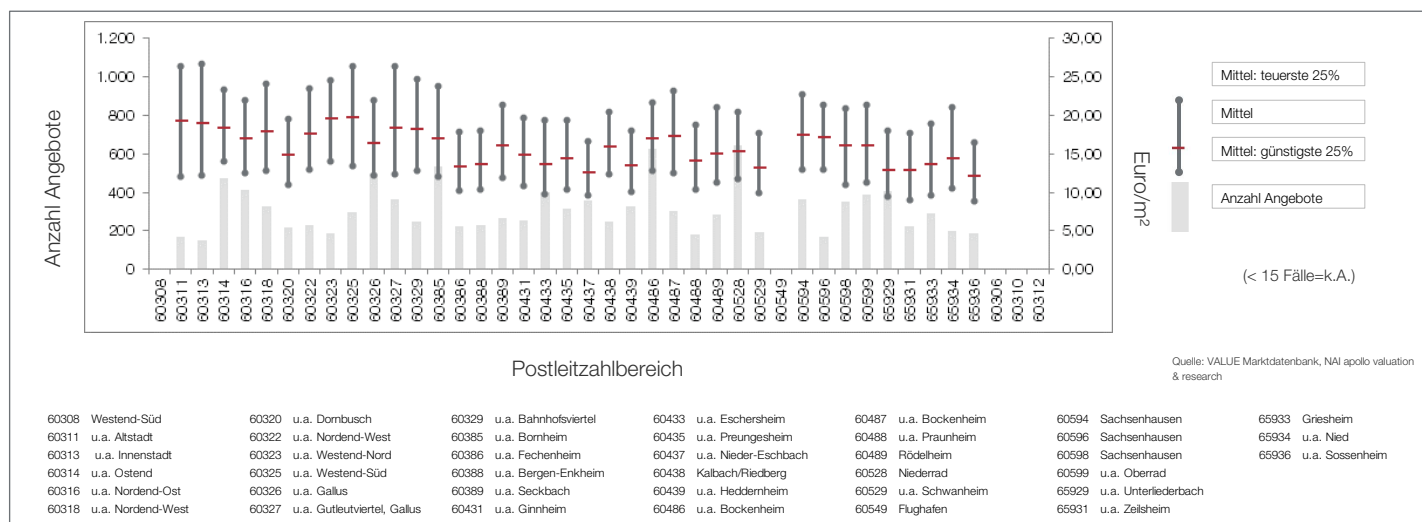
Übersicht Teilräume

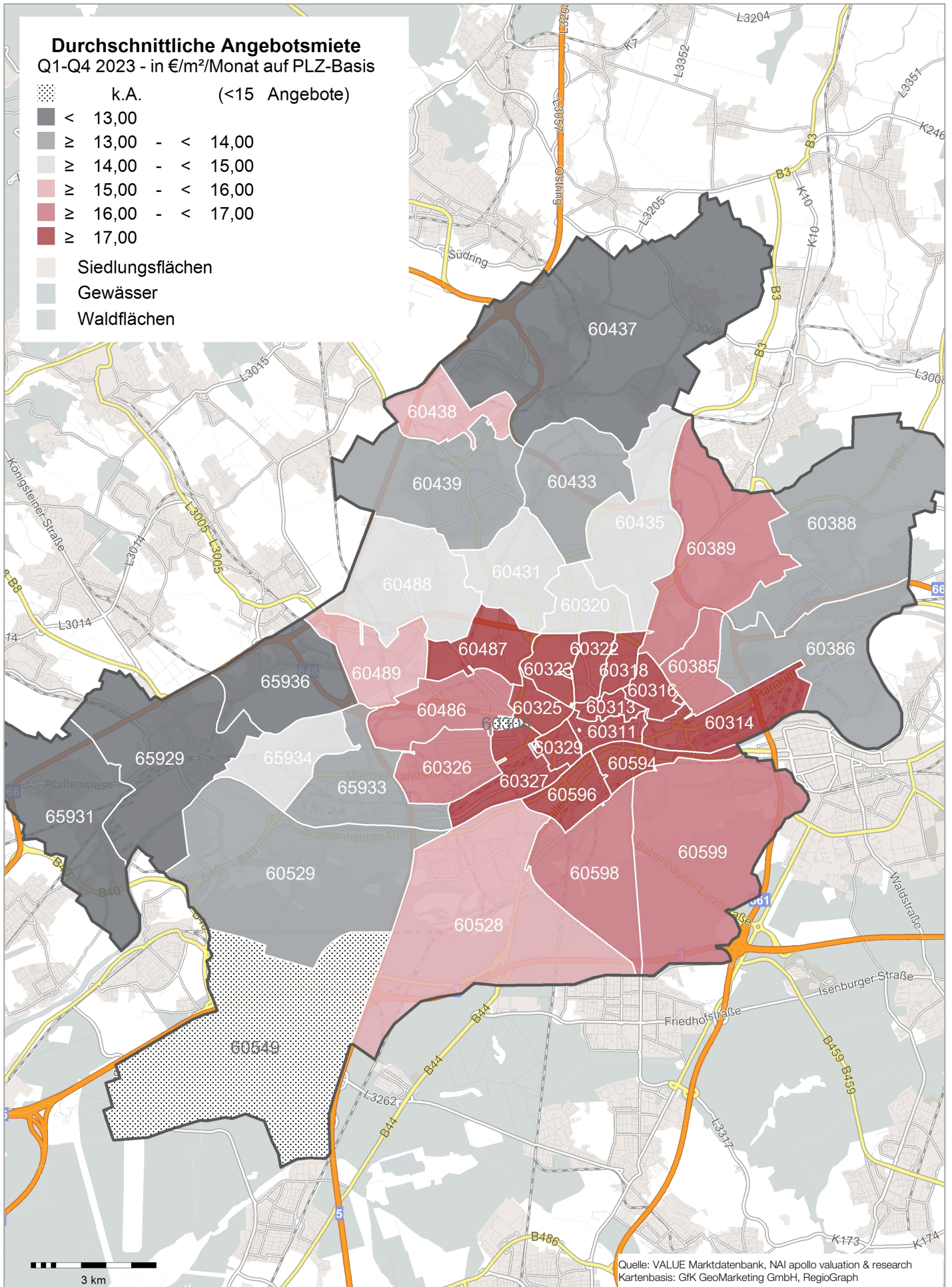
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*	PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*
60325	u.a. Westend-Süd	19,80	65936	u.a. Sossenheim	12,05
60323	u.a. Westend-Nord	19,65	60437	u.a. Nieder-Eschbach	12,65
60311	u.a. Altstadt	19,35	65931	u.a. Zeilsheim	12,95
60313	u.a. Innenstadt	18,95	65929	u.a. Unterliederbach	12,95

Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungs- größe*	PLZ	Ortsteil	Wohnungs- größe*
60325	u.a. Westend-Süd	90,2 m²	60489	Rödelheim	58,5 m²
60323	u.a. Westend-Nord	86,2 m²	60316	u.a. Nordend-Ost	59,1 m²
60438	Kalbach/Riedberg	81,6 m²	65931	u.a. Zeilsheim	59,6 m²
60596	Sachsenhausen	78,1 m²	60386	u.a. Fechenheim	60,0 m²

*auf der Basis von 11540 Angeboten in
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





Im Segment der Neubauwohnungen ist unverändert festzustellen, dass die in der Planung erwarteten Mieten im aktuellen Marktumfeld oftmals im laufenden Vermietungsprozess nach oben angepasst werden können. Dies resultiert u.a. aus den finanziellen Möglichkeiten ehemaliger Kaufinteressenten, die dem Mietmarkt aufgrund der oftmals zu hohen monatlichen Belastungen bei Eigentumserwerb erhalten bleiben. Diese setzen Teile des Eigenkapitals für Mietzahlungen ein und leisten sich größere bzw. teurere Mietwohnungen, was allerdings auch zu einer Verdrängung der bisher klassischen Mieter beiträgt. Vermieter von Neubauwohnungen ziehen infolgedessen im Zweifelsfall auch einen längeren Vermarktungszeitraum in Betracht, wenn dafür bei der Erstvermietung eine maximal erzielbare Miete erreicht werden kann. Diese stellt dann auch die rechtliche Untergrenze für die Nachvermietungen dar.

Aktuell nachgefragt sind vor allem kompakte Wohnungsgrundrisse mit einer guten räumlichen Aufteilung. Darüber hinaus ist der Bedarf von Familien nach 5-Zimmerwohnungen groß, von denen es am Markt nur eine sehr geringe Anzahl mit entsprechend kompakten Wohnungsgrundrissen gibt.

Überblick Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Frankfurt am Main				2023	
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)
7.010		6.610		9.960	4.100

Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001 - 2020	> 2020
7.510	5.850	6.010	4.970	5.730	7.990	8.500

Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*	
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²		
6.470	6.370	6.260	7.470	85	

Mittel: flächengewichtetes arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. * auf der Basis von rund 4130 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.

Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Übersicht Teilräume

Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
60325	u.a. Westend-Süd	10.230	65936	u.a. Sossenheim	3.840
60327	u.a. Gutleutviertel, Gallus	9.880	65934	u.a. Nied	4.500
60322	u.a. Nordend-West	9.560	65929	u.a. Unterliederbach	4.690
60323	u.a. Westend-Nord	9.430	60529	u.a. Schwanheim	4.740
Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungs- größe*	PLZ	Ortsteil	Wohnungs- größe*
60325	u.a. Westend-Süd	103,7 m²	65934	u.a. Nied	63,8 m²
60322	u.a. Nordend-West	103,1 m²	60528	Niederrad	66,6 m²
60438	Kalbach/Riedberg	97,1 m²	60326	u.a. Gallus	72,6 m²
60323	u.a. Westend-Nord	95,3 m²	65931	u.a. Zeilsheim	73,0 m²

*auf der Basis von 4130 Angeboten in
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Preisentwicklungen im Markt für Eigentumswohnungen

Auf dem Frankfurter Markt für Eigentumswohnungen hat sich der generelle Preisrückgang im ersten Halbjahr 2023 (-8,9 % ggü. H1 2022) bis zum Jahresende 2023 etwas abgeschwächt. Insgesamt ist der Angebotspreis für Eigentumswohnungen 2023 im Vorjahresvergleich um 6,2 % auf im Schnitt 7.010 €/m² zurückgegangen. Das obere Preissegment (ø teuerste 25 % der Angebote) bewegt sich auf 9.960 €/m², während günstigere Wohnungen (unteres Marktsegment: ø günstigste 25 % der Angebote) für 4.100 €/m² angeboten werden. Zum Jahresende zeigt sich dabei im Vergleich zum Vorquartal eine Seitwärtsbewegung des generellen Preisrückgangs.

Die Baujahresklasse der Eigentumswohnungen ab 2021 weist mit einem Durchschnittspreis von 8.500 €/m² (2022: 8.640 €/m²) den höchsten Angebotswert auf. Wohnungen ab 85 m² bilden mit 7.470 €/m² (2022: 7.920 €/m²) die Preisspitze unter den Größenklassen.

Bei räumlicher Differenzierung sticht vor allem das PLZ-Gebiet 60325 (u.a. Westend-Süd) heraus. Allein hier wird noch die 10.000 Euro – Marke überschritten. Allerdings ist auch hier der durchschnittliche Angebotspreis mit 10.230 €/m² um 4,1 % ggü. 2022 gesunken. Wie in der Vergangenheit auch, wird der niedrigste Durchschnittspreis mit 3.840 €/m² im PLZ-Bereich 65936 (u.a. Sossenheim) ausgewertet. Der Rückgang von 11,9 % (ggü. 2022) bewegt sich auf einem überdurchschnittlichen Niveau.

Durchschnittlicher Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen

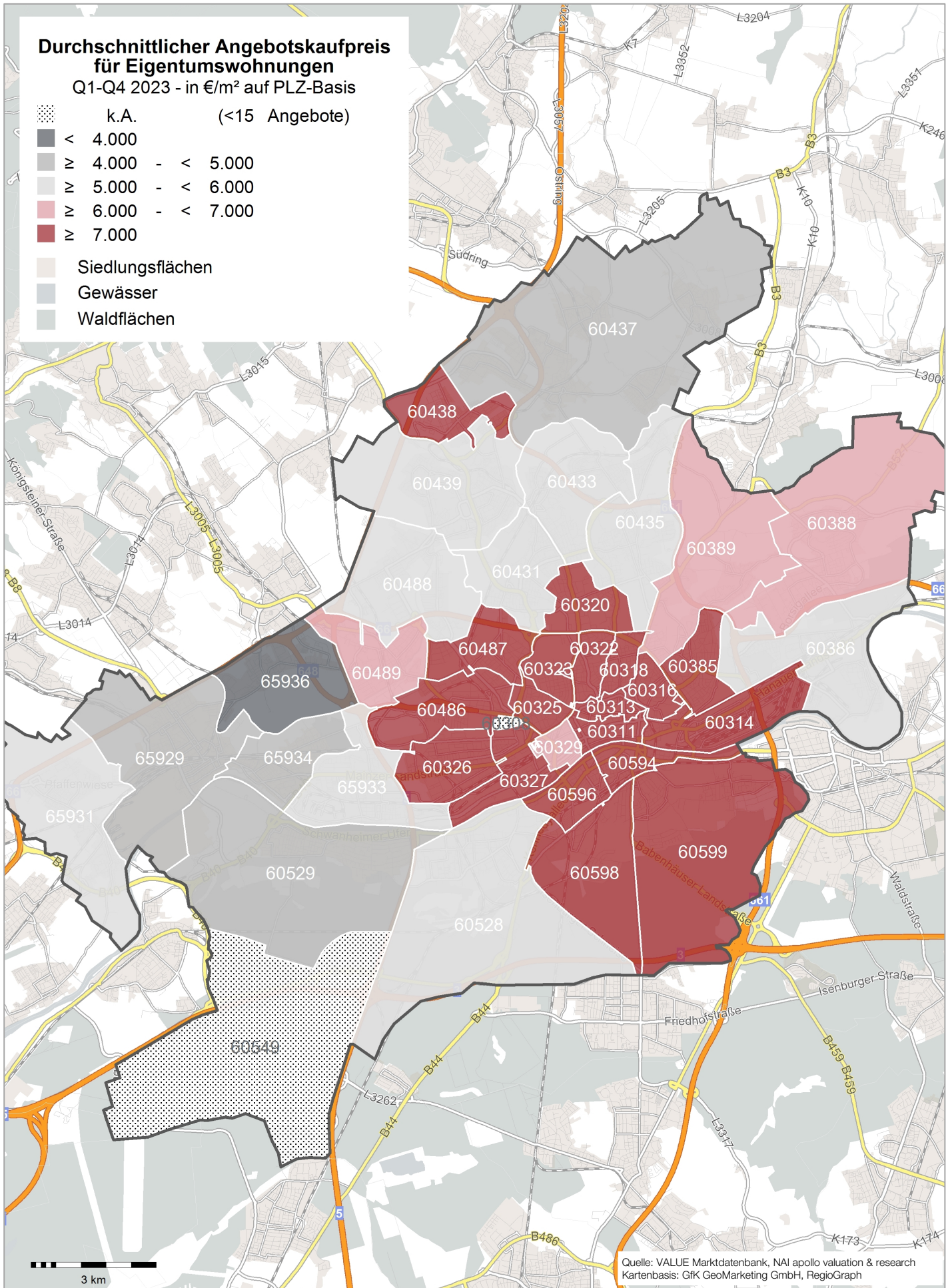
Q1-Q4 2023 - in €/m² auf PLZ-Basis

	k.A.	(<15 Angebote)
	< 4.000	
	≥ 4.000 - < 5.000	
	≥ 5.000 - < 6.000	
	≥ 6.000 - < 7.000	
	≥ 7.000	

Siedlungsflächen

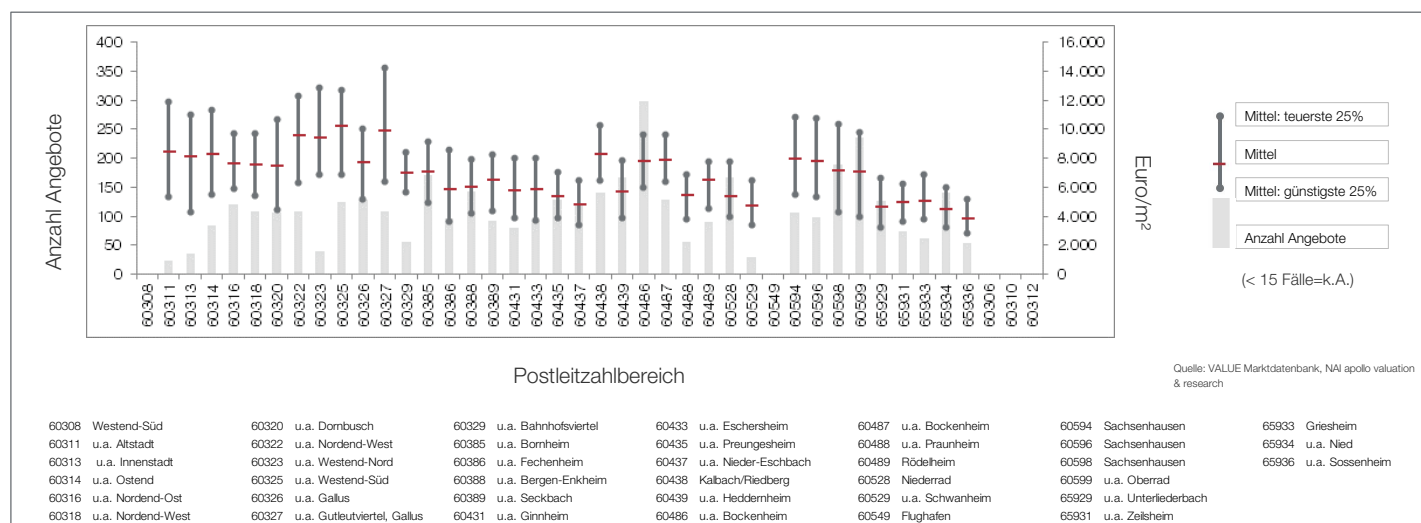
Gewässer

Waldflächen



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

Teilmärkte im Detail



Die Marktaktivitäten am Immobilienmarkt der Mainmetropole haben sich im Jahr 2023 laut des zuständigen Gutachterausschusses für Immobilienwerte deutlich abgeschwächt. So sind nach Angaben des Immobilienmarktberichts Frankfurt am Main 2024 nur 118 Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen für das Jahr 2023 registriert worden (2022: 467). Dabei sind die mittleren Kaufpreise um 9,8 % auf nun 7.460 €/m² (2022: 8.270 €/m²) gesunken.

Auch bei Bestandswohnungen sind Abnahmen bei der Kaufanzahl sowie den Kaufpreisen festzustellen. So sind die durchschnittli-

chen Preise je nach Baualtersklasse zwischen 3 und 24 % gefallen. Lediglich in der Baualtersklasse 1978 - 1990 ist ein Anstieg der Verkaufszahl verzeichnet worden.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass diese unterschiedlichen Marktentwicklungen durch eine geringe Stichprobe sowie eine Veränderung der Verkaufshäufigkeit in den einzelnen Lagen beeinflusst wurden.

Im Segment der Mehrfamilienhäuser sind im Jahr 2023 313 Objekte (Wohn- / Mischnutzung) für insgesamt 493 Mio. Euro veräußert worden (2022: 368/888 Mio. Euro). Der ermittelte Rohertragsfaktor (für Mietwohnungen) hat im zweiten Halbjahr 2023 um sieben Jahresmieten im Vergleich zum Vorjahresergebnis auf nun 21,3 (H2 2022: 28,3-fach) nachgegeben. Hierbei zeigt sich, dass neben einem generellen konjunkturell bedingten Preisrückgang im Wohnsektor u.a. preiswertere ältere Objekte gehandelt worden sind.

Tatsächliche Preisentwicklung Eigentumswohnungen

Eigentumswohnungen Mittlere Kaufpreise (in €/m²)						
	Baujahr bis 1918	Baujahr 1919-1949	Baujahr 1950-1977	Baujahr 1978-1990	Baujahr ab 1991 o. Neubau	Neubau
2023	5.920	4.620	3.960	4.500	6.840	7.460
2022	6.570	6.070	4.700	4.650	7.290	8.310
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

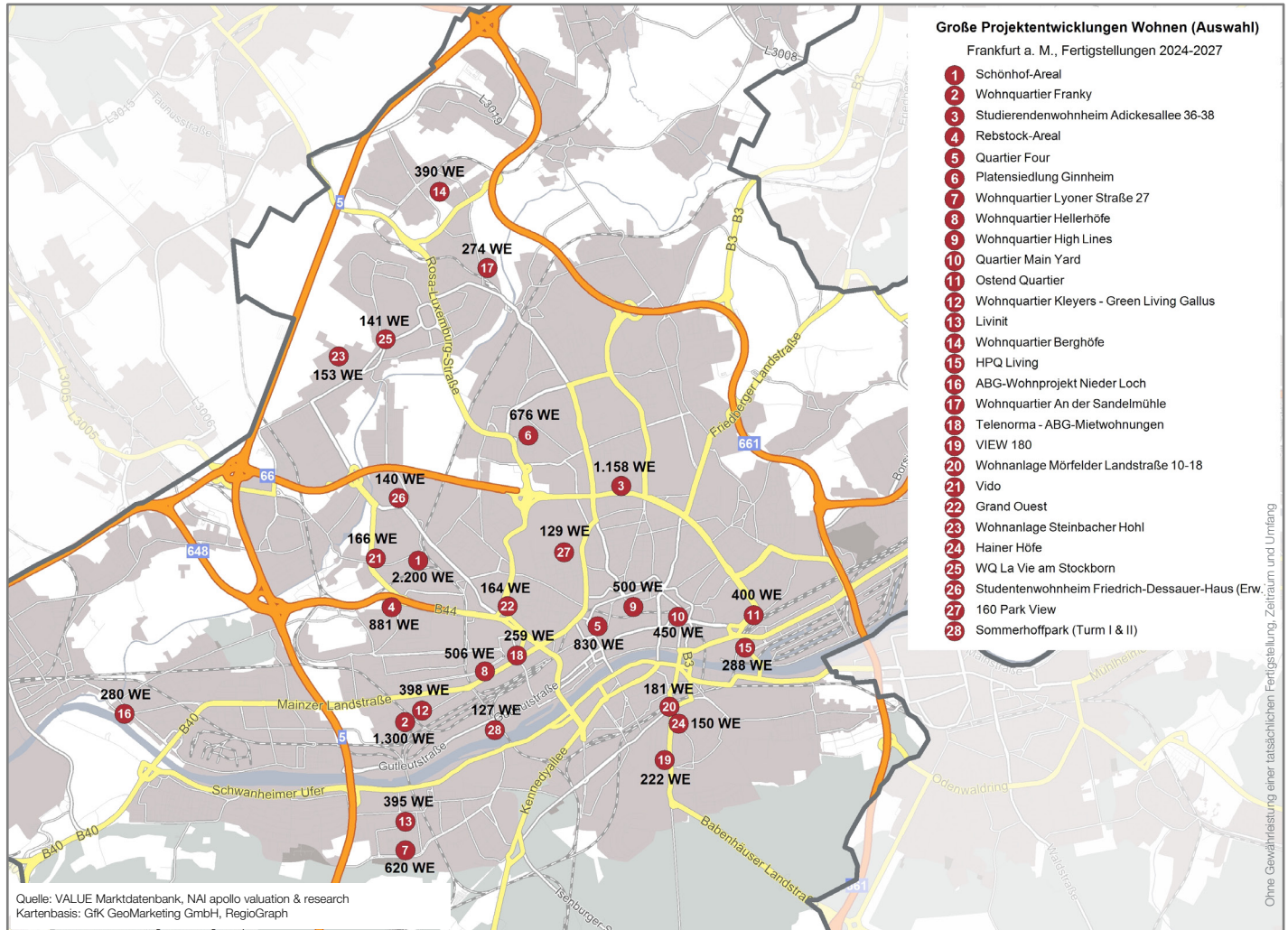
Quelle: GAA für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt

Anzahl und Faktoren Mehrfamilienhausverkäufe

Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen	
Ø Jahresrohertrag	
H2 2023	21,3
H1 2023	25,7
H2 2022	28,3
H1 2022	33,0

Quelle: GAA für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt

Auswahl aktueller großer Wohnbauprojekte



Aktuelle Wohnungsbausituation

Hohe Zins- und Baukosten haben den Projektentwicklungsmarkt in Frankfurt deutlich ins Stocken geraten lassen. Einige Entwickler ggf. mit Wohnprojekten in Frankfurt mussten Insolvenz anmelden, mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Bauaktivitäten. Zu den größten Projektentwicklungen, die sich derzeit im Bau befinden, zählt das Schönhofviertel, westlich des Europaviertels gelegen, bei dem in verschiedenen Quartieren über 2.000 neue Wohnungen auf dem ehemaligen Siemens-Areal gebaut werden. 1.300 Wohnungen – hiervon 380 geförderte Einheiten – entstehen neben Einzelhandels- und Gewerbeflächen mit dem Wohnquartier Franky entlang der Kleyerstraße. Allerdings ist es hier zuletzt zu Bauverzögerungen aufgrund knapper Baumaterialien und Arbeitsressourcen sowie des Anstiegs der Kosten gekommen.

Bei dem größten Planungsprojekt in Frankfurt, dem „Stadtteil der Quartiere“ wird momentan der Austausch mit der Region Südhes-

sen forciert (Beantragung eines regionalplanerisches Zielabweichungsverfahrens). Vorab wurden zuletzt die Planungsziele verändert. So beinhaltet die neue Variante drei statt zuvor vier Quartiere, in denen nach Schätzungen zwischen 6.500 und 8.000 Wohneinheiten realisiert werden könnten.

Kurzfristig ist angebotsseitig mit keiner Entspannung am Frankfurter Entwickler- und Wohnungsmarkt zu rechnen. Viele Bauvorhaben befinden sich noch in politischen Entscheidungsprozessen oder sind von der aktuellen Entwicklung der Rahmenbedingungen abhängig.

Eine große Anzahl an Neubauprojekten ist 2023 ausgesetzt oder gänzlich gestoppt worden. Bau und Erwerb von Neubauwohnungen sind für institutionelle Investoren kaum rentabel gewesen. Dies gilt auch für den Fall, dass Vorhaben dem Mietmarkt zugeführt werden sollten. Finanzierungs- und Herstellungskosten passen mit den Renditeerwartungen der Investoren, auch bei deutlichen Mietsteigerungsmöglichkeiten, selten überein. Und für private Käufergruppen ist ein Erwerb zur Eigennutzung mit Blick auf die Zinskosten schwierig.

Allerdings ist seit Anfang dieses Jahres bei der Vermarktung von Eigentumswohnungen im Neubausegment im Vergleich zum Jahr 2023 ein etwas dynamischeres Marktumfeld festzustellen. Begründet liegt dies in einer Vielzahl von Faktoren. Hierzu zählen insbesondere die aktuell verhältnismäßig stabilen Zinskonditionen, welche Kalkulationen wieder verlässlicher erscheinen lassen. Einfluss hat auch die Zunahme von Neubauwohnungen, die sich der Fertigstellung nähern. Gleichzeitig befindet sich die Anzahl an Neubauvorhaben, die neu realisiert werden, auf einem sehr niedrigen Niveau, was zu einem insgesamt geringeren Angebot im Neubausegment führt. Auch ist eine gewisse Bereitschaft der Projektentwickler festzustellen, gegenüber Kaufinteressenten flexibler bei der Preisgestaltung zu sein. Dies führt in Kombination mit der neuerlich seitens der Regierung verabschiedeten degressiven Abschreibungsmöglichkeiten und den damit einhergehenden etwas attraktiveren Renditeerwartungen für Kapitalanleger zu einer leichten Belebung des Marktes. Mögliche Effekte durch das in Hessen erst kürzlich eingeführte Hessengeld für Erstkäufer sind noch nicht absehbar. Insgesamt ist aber auch festzuhalten, dass weiterhin Verunsicherung bei Kaufinteressenten in Bezug auf im Bau befindliche Neubauwohnungen vorherrscht und das Vertrauen in Projektentwickler, auch durch die mediale Berichterstattung der vergangenen Monate, eingetrübt ist.

Besonders problematisch bleibt die Situation bei sozial geförderten Wohnungen. Trotz hoher Fördermittel (im Zeitraum 2022 – 2027 sind für die Länder 18,15 Mrd. Euro an Bundesmitteln vorgesehen) wird das gesetzte Ziel der Bundesregierung von 100.000 neuen Sozialwohnungen pro Jahr nicht erreicht. Nach Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft ist der Bestand an Sozialmietwohnungen seit 1990 von 2,87 Mio. auf 1,07 Mio. Einheiten (2022) sogar drastisch gefallen. Unter den Ländern verfügt Hessen dabei zwar mit 82.172 Einheiten über den vierthöchsten Bestand (2022), in Frankfurt ist die Zahl der Sozialwohnungen in 2022 mit 28.981 Einheiten allerdings auf einen Tiefpunkt gefallen. Und in den letzten Jahren zeigt sich mit Blick auf den stetigen Rückgang entsprechender Baufertigstellungen und dem Auslauf von Belegungsrechten eine weitere Verschlimmerung der Situation. So sind im Jahr

2023 laut Pressemitteilungen nur 90 neue Sozialwohnungen auf dem sogenannten Förderweg 1 entstanden sowie 86 neue geförderte Wohnungen für mittlere Einkommen nach dem Förderweg 2 (2022: 160 bzw. 88).

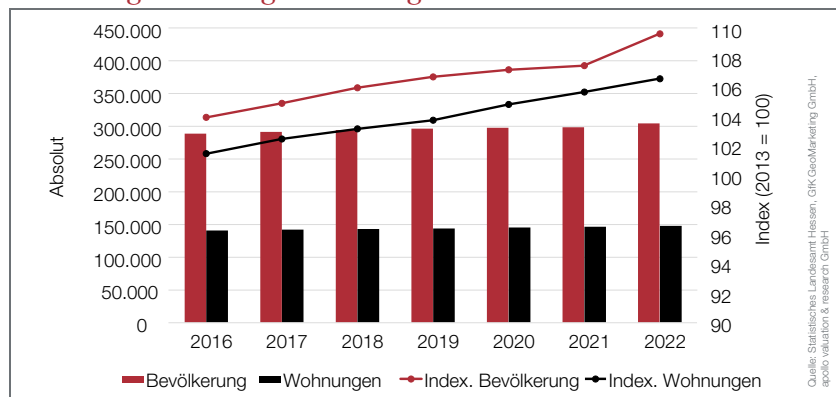
Der Blick auf die zukünftige Wohnungsbestandsentwicklung insgesamt bleibt vor allem aufgrund der Kostensituation weiterhin schwierig. Erwartete Zinssenkungen seitens der EZB sind zu Jahresbeginn teilweise bereits bei Immobilienkreditzinsen eingepreist worden. Anschließend sind die Bauzinsen allerdings wieder leicht gestiegen. Eine schnelle Markterholung schließt sich bereits mit Blick auf das schwächelnde wirtschaftliche Umfeld aus. Somit ist kurzfristig auch bei den Bauzinsen eher mit geringen Veränderungen zu rechnen. So erscheint bei kurzfristigen Zinsen zwar eine stärkere Senkung in den kommenden Monaten möglich, bei den langfristigen Zinsen sind aber eher eine Stabilisierung bzw. Seitwärtsbewegungen wahrscheinlich.

Ungeachtet dessen ist ein sprunghafter Anstieg der Wohnungsbauaktivitäten und infolgedessen des Wohnraumangebots in allen Segmenten allein deswegen nicht möglich, da sich die Baugenehmigungszahlen auf dem Tiefpunkt bewegen. So sind im Jahr 2023 in Hessen insgesamt nur 15.500 neue Wohnungen genehmigt worden. Dies sind 26,6 % weniger als 2022. Somit wird auch bei einer Verbesserung der Rahmenbedingungen einige Zeit vergehen, bis sich steigende Bauaktivitäten in einem erhöhten Wohnraumangebot niederschlagen.

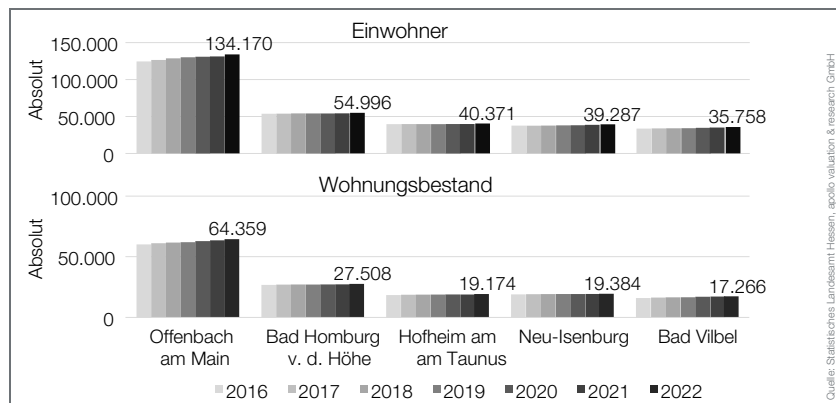
Frankfurter Umland



Wohnungsnachfrage und -angebot Frankfurter Umland



Wohneinheiten und Einwohner



Frankfurt am Main, der Mittelpunkt der Rhein-Main-Region, stellt ein Wachstumszentrum innerhalb der Bundesrepublik Deutschland dar. In den letzten Jahren ist sowohl die Bankenmetropole als auch deren Umland kontinuierlich angewachsen. Ausnahme stellt lediglich das Jahr 2021 dar, die allerdings durch die Corona-Pandemie und mit dieser verbundener Wanderungseinschränkungen zu begründen ist.

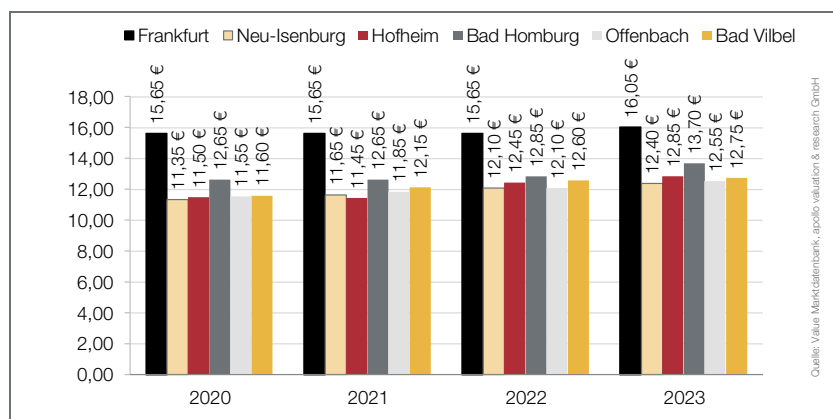
Dass das Rhein-Main-Gebiet von Suburbanisierungsprozessen betroffen ist und das Umland Frankfurts eine hohe Attraktivität für verschiedene Bevölkerungsgruppen (u.a. aufgrund des größeren und günstigeren Wohnraumangebots einschl. Garten und guter verkehrlicher Anbindung an Frankfurt) bietet, ist nicht neu. Aktuelle Möglichkeiten durch die Ausweitung von Home-Office und mobilem Arbeiten haben den Wunsch nach größeren Wohnungen in preiswerten suburbanen Lagen aber nochmal gestärkt und Zuzüge in den Speckgürtel der Großstädte gefördert. Hinzu kommen Bevölkerungsgewinne durch die Flüchtlingszuwanderung, die alle Regionen Deutschlands erfahren.

Die Kommunen Bad Homburg, Bad Vilbel, Hofheim, Neu-Isenburg und Offenbach liegen in direkter Nachbarschaft zur Mainmetropole und sind mit Einwohnerzahlen zwischen 36.000 und 134.000 attraktive Wohnstandorte innerhalb des Rhein-Main-Gebiets. Laut Angaben des Statistischen Landesamts Hessen, auf dessen Zahlen zur Gewährleistung von Vergleichbarkeit Bezug genommen wird, haben die Einwohner zuletzt (2022) in Summe um 2,0 % zugenommen, was nahezu dem Niveau Frankfurts entspricht.

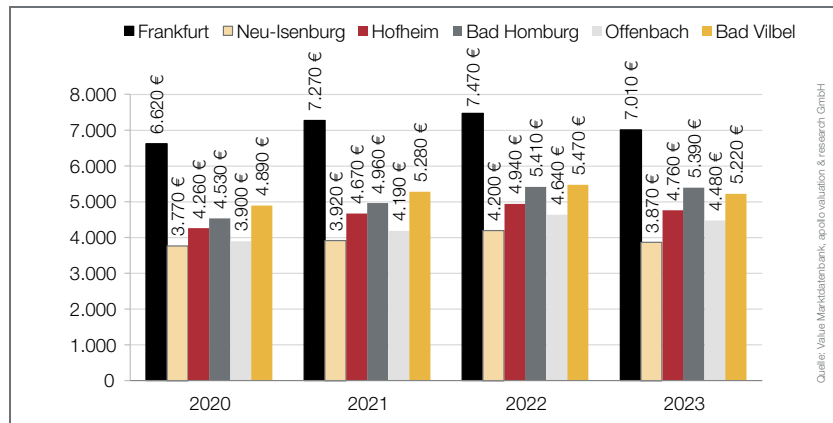
Bei längerfristigem Vergleich werden die Einwohnerzuwächse noch deutlicher und unterstreichen die starke Anziehungskraft des Umlands. Während die Frankfurter Bevölkerung zwischen den Jahren 2017 und 2022 um 3,5 % zugenommen hat, steht bei den betrachteten Nachbargemeinden in Summe ein Plus von 4,5 %. Das stärkste Wachstum in den letzten Jahren weisen dabei Offenbach sowie Bad Vilbel auf, wo allerdings auch das Wohnungswachstum in der Vergangenheit überdurchschnittlich ausgefallen ist und somit ein entsprechendes Wohnraumangebot vorhanden war. Keine Stadt hat einen Bevölkerungsrückgang verzeichnet.

In Bezug auf die Miet- und Kaufpreisentwicklungen (für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen) in den untersuchten Märkten reichen die Durchschnittswerte im Jahr 2023 von 12,40 €/m² (Neu-Isenburg) bis 13,70 €/m² (Bad Homburg) bzw. 3.870 €/m² (Neu-Isenburg) bis 5.390 €/m² in Bad Homburg. Insgesamt sind 2023 im Schnitt der untersuchten Umlandstädte knapp über 80 % der durchschnittlichen Angebotsmiete in Frankfurt (16,05 €/m²) und rund 68 % des durchschnittlichen Kaufpreinsniveaus (7.010 €/m²) verlangt worden.

Entwicklung der Angebotsmieten (€/m²/Monat) Frankfurt und Umland



Entwicklung der Angebotspreise ETW (€/m²) Frankfurt und Umland



Im Vorjahresvergleich sind dabei Steigerungen der Angebotsmiete von 3,4 % (ungewichteter Durchschnitt) sowie Rückgänge bei den Angebotspreisen im ETW-Sektor von 4,0 % erfasst worden. Damit übersteigt die Mietentwicklung den Anstieg in Frankfurt (+2,6 %). Parallel ist der Preisrückgang bei Eigentumswohnungen weniger ausgeprägt als in der Bankenmetropole (-6,2 %).

Innerhalb der betrachteten fünf Umlandgemeinden fallen die Mietsteigerungen in Bad Homburg (+6,6 % zu 2022) und die Kaufpreisrückgänge in Neu-Isenburg (-7,9 % zu 2022) am stärksten aus. Im Vergleich zum ersten Coronajahr 2020 weisen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen sowohl im Speckgürtel (+11,0 %, u.a. +19,0 % in Bad Homburg), als auch in Frankfurt (+5,9 %) aber ausnahmslos ein Plus auf.

Mit Blick auf die aktuelle Marktsituation ist zuletzt eine ansteigende Mietdynamik in Frankfurt und Umland erkennbar. Die zugenommene Nachfrage und hohe Finanzierungskosten bei Eigentumserwerb stützen auch zukünftig die Mietmärkte. Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, vor allem im Hochpreissegment, hat sich deutlich abgeschwächt. Dazu trägt auch die Reduzierung von Neubauaktivitäten infolge der Probleme auf dem Projektentwicklungsmarkt bei. Insgesamt zeigen die Preise in den letzten Monaten Stabilisierungstendenzen. Letztlich bleibt für die zukünftige Marktentwicklung die weitere Veränderung vor allem der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der Zins- und Baukosten entscheidend.

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

ASSET MANAGEMENT

BEWERTUNG UND MARKTFORSCHUNG

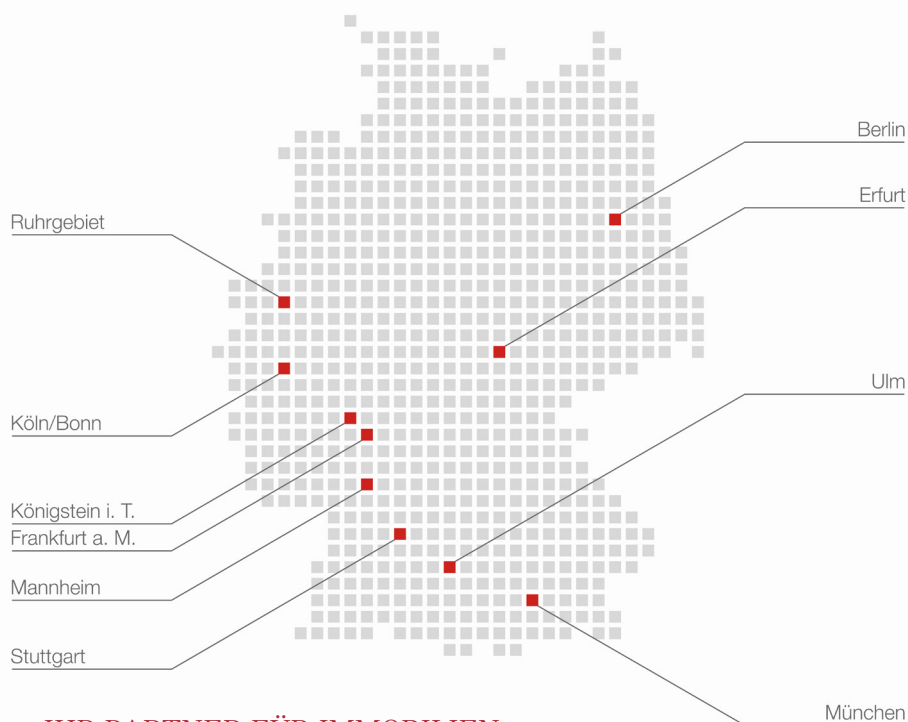
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

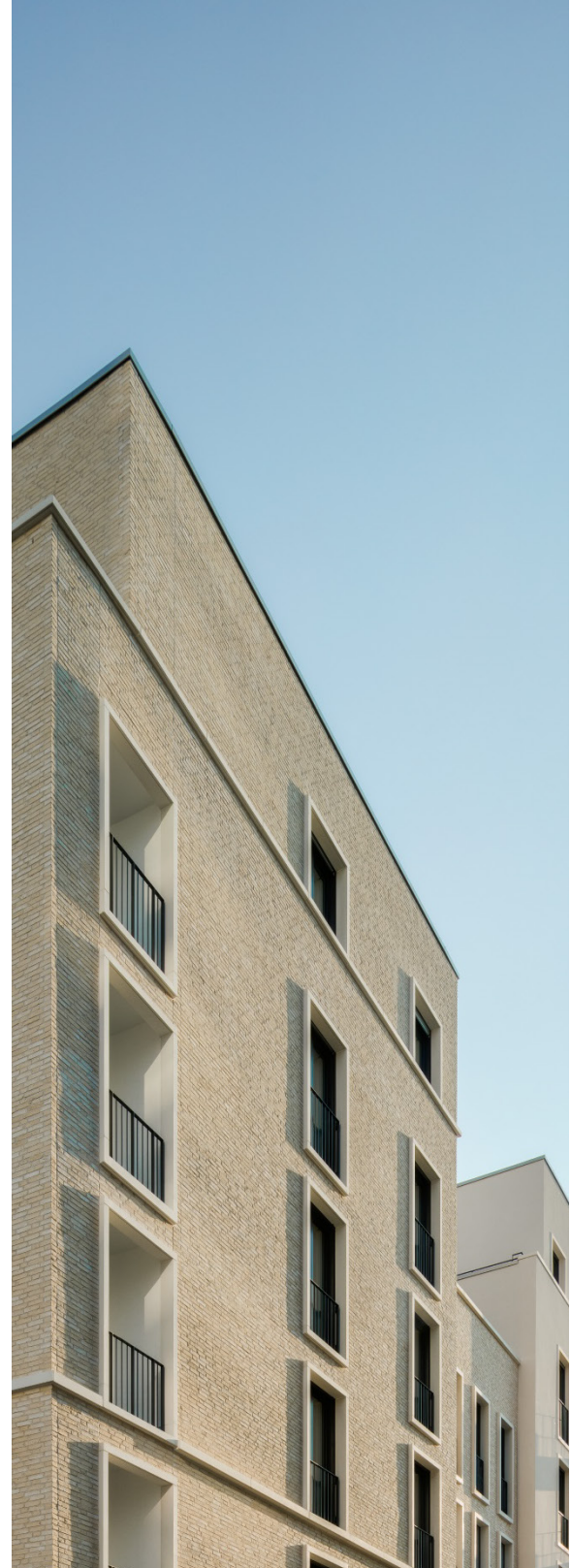
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2024.

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 16: Weiz Immobilien GmbH & Co. KG