



Zahlen und Fakten

Wohnmarkt Frankfurt am Main
2018

Nalapollo

„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



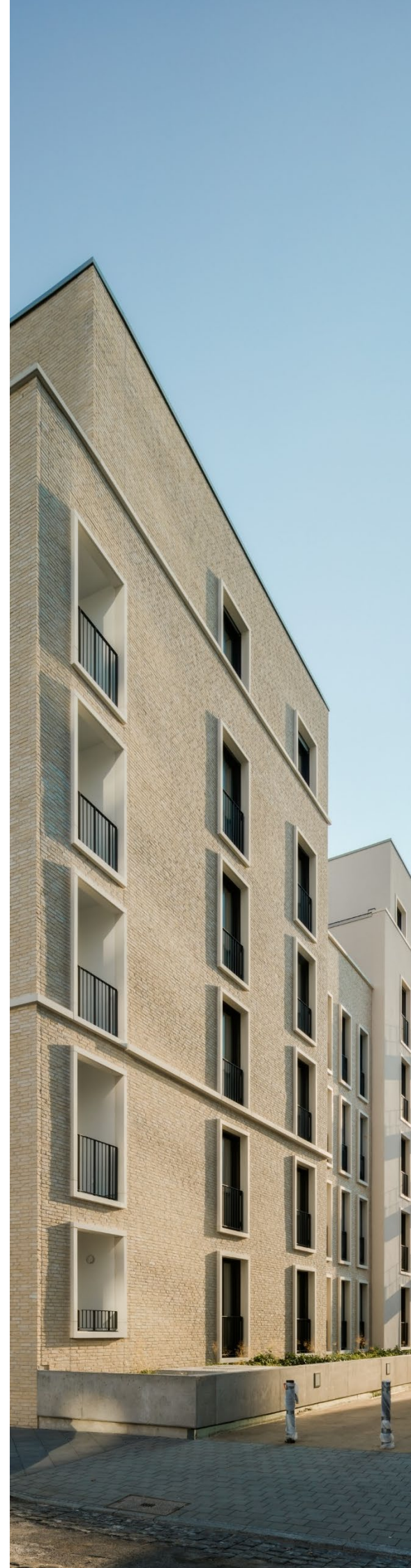
Stefan Mergen
Managing Partner Valuation
+49 (0) 69 - 970 505-613
stefan.mergen@nai-apollo.de



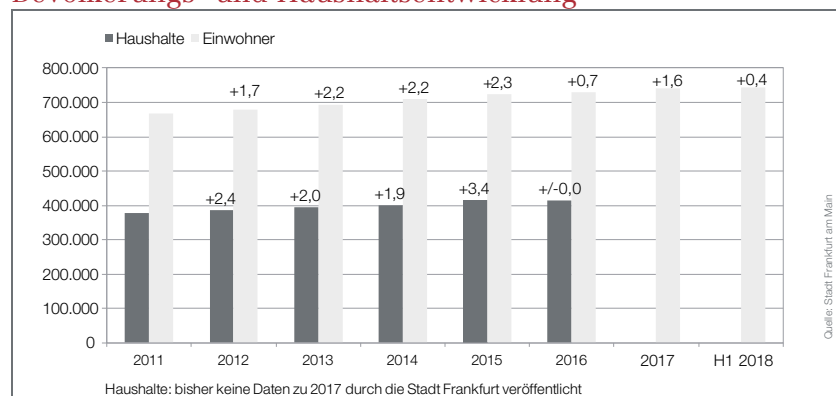
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



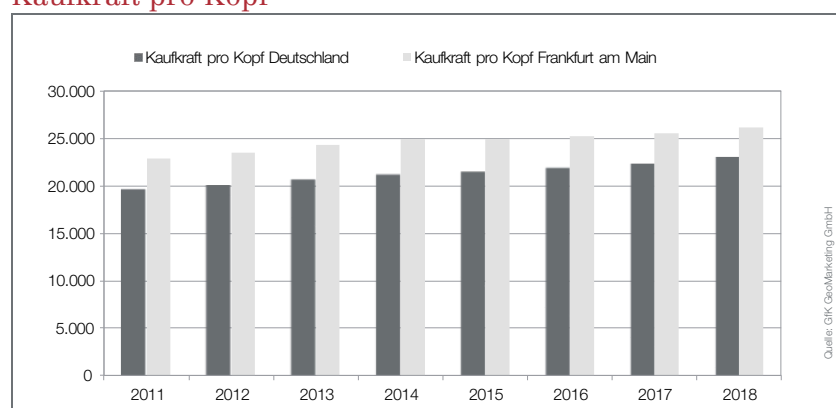
Franziska Henke
Senior Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-616
franziska.henke@nai-apollo.de



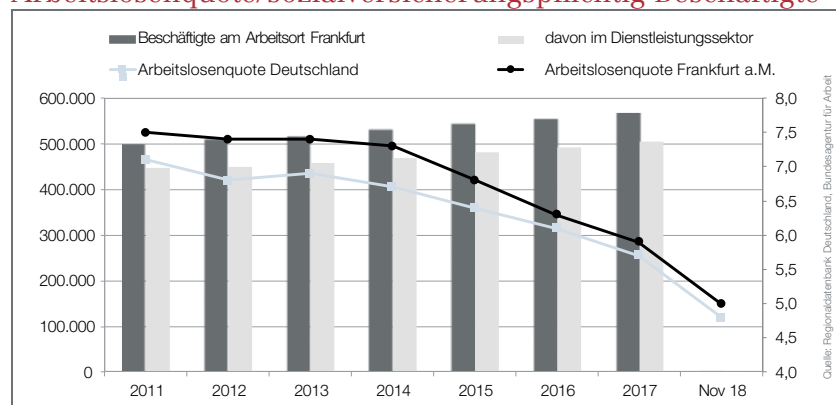
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



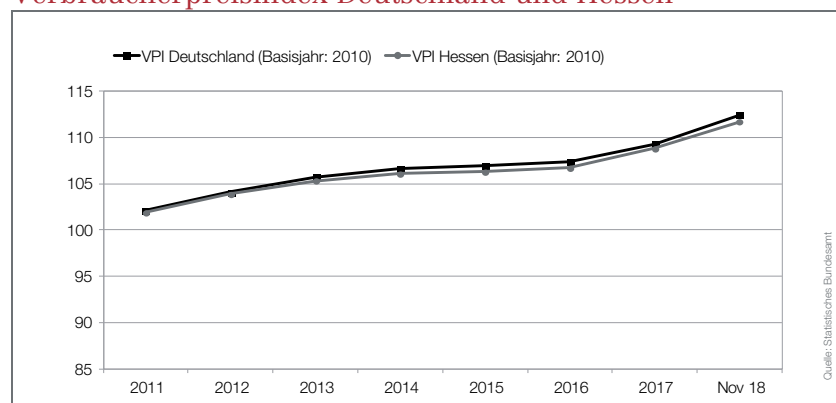
Kaufkraft pro Kopf



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

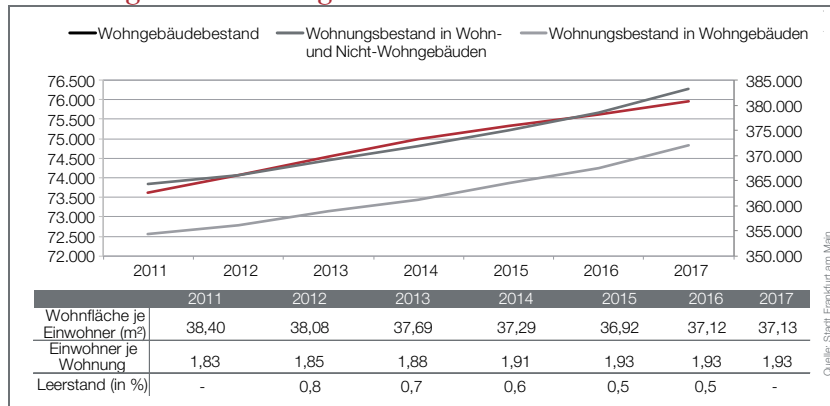


Frankfurt wächst unaufhaltsam

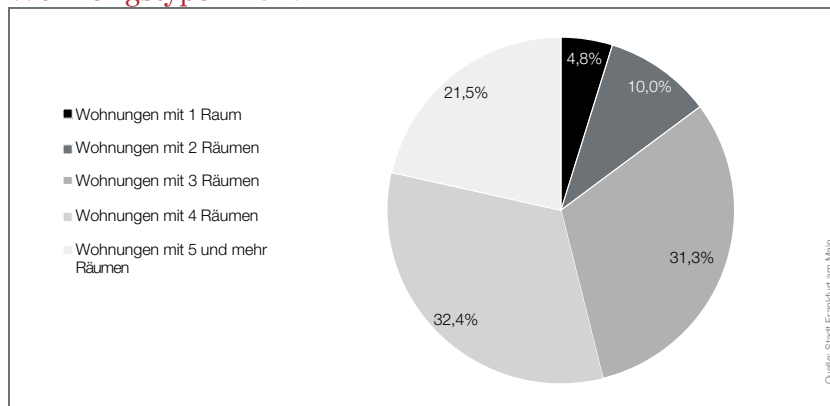
Nach einem Plus von 5.138 Menschen im Jahr 2016 in der Stadt Frankfurt am Main, fällt die Zahl der Neubürger in 2017 mit 11.469 Personen höher aus. Im ersten Halbjahr 2018 kamen nochmals 3.022 Einwohner hinzu. Damit erreicht die Stadt ein Allzeit-Hoch von 744.115 Bürgern zum 30.06.2018 und weist damit ein Wachstum von 1,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum aus. Mit 77,5 % (6.118 Personen) bilden hierbei vor allem Neubürger mit ausländischem Pass das Gros des Wachstums. EU-Bürger kommen wiederum bei ausländischen Neubürgern auf einen Anteil von 27,3 % (1.670 Personen). Daneben hält auch die positive natürliche Bevölkerungsentwicklung mit einem Geburtenüberschuss von 3.250 Einwohnern in Frankfurt an (2016). Allerdings befindet sich die Haushaltszahl mit 415.172 Haushalten im Jahr 2016 (aktueller Datenstand) annähernd auf Vorjahresniveau (415.054). Das Plus beträgt dabei lediglich 118 Haushalte (+0,03 %). Die durchschnittliche Zahl der Personen je Haushalt stieg wieder leicht um 0,7 % auf 1,76 an.

Hinsichtlich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist ein Anstieg von 2,5 % auf 564.826 im Vorjahresvergleich zu verzeichnen (31.12.2017). Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor wuchs um 2,4 % (89,3 % Anteil). Darüber hinaus hat sich die Arbeitslosenquote um 0,9 %-Punkte verringert und steht im November 2018 bei nur 5,0 %. Im IHK-Konjunkturbericht zum Herbst 2018 bestätigen sich die Entwicklungen auch in einer positiven Grundstimmung der Unternehmen im IHK-Bezirk Frankfurt. Mit 89 % sieht der Großteil der Umfrageteilnehmer ihre Lage als gut oder befriedigend.

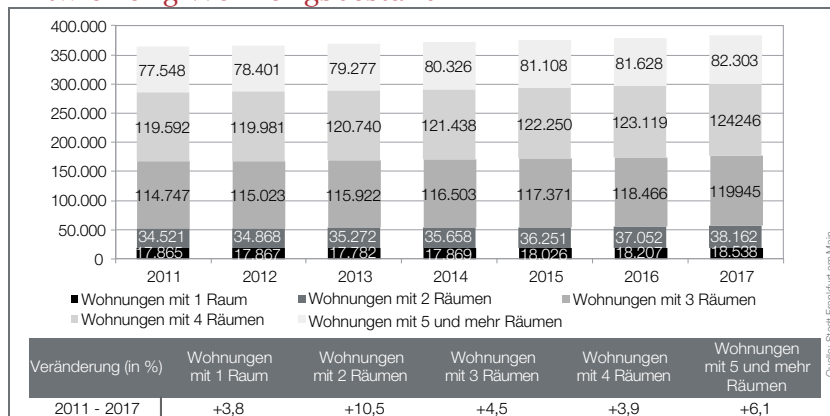
Wohnungs- und Wohngebäudebestand



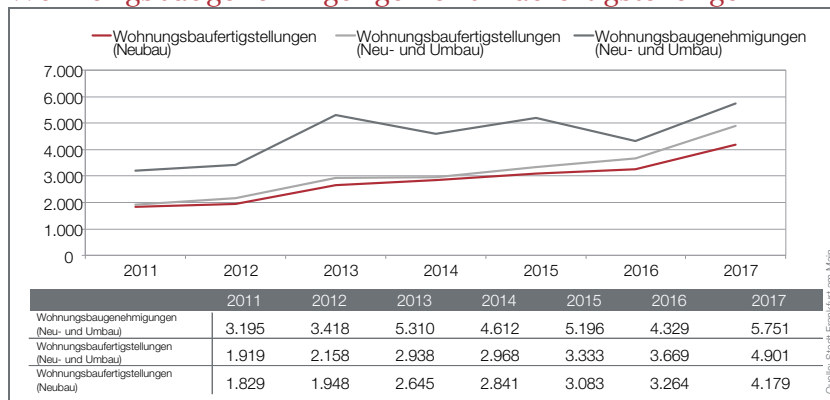
Wohnungstypen 2017



Entwicklung Wohnungsbestand



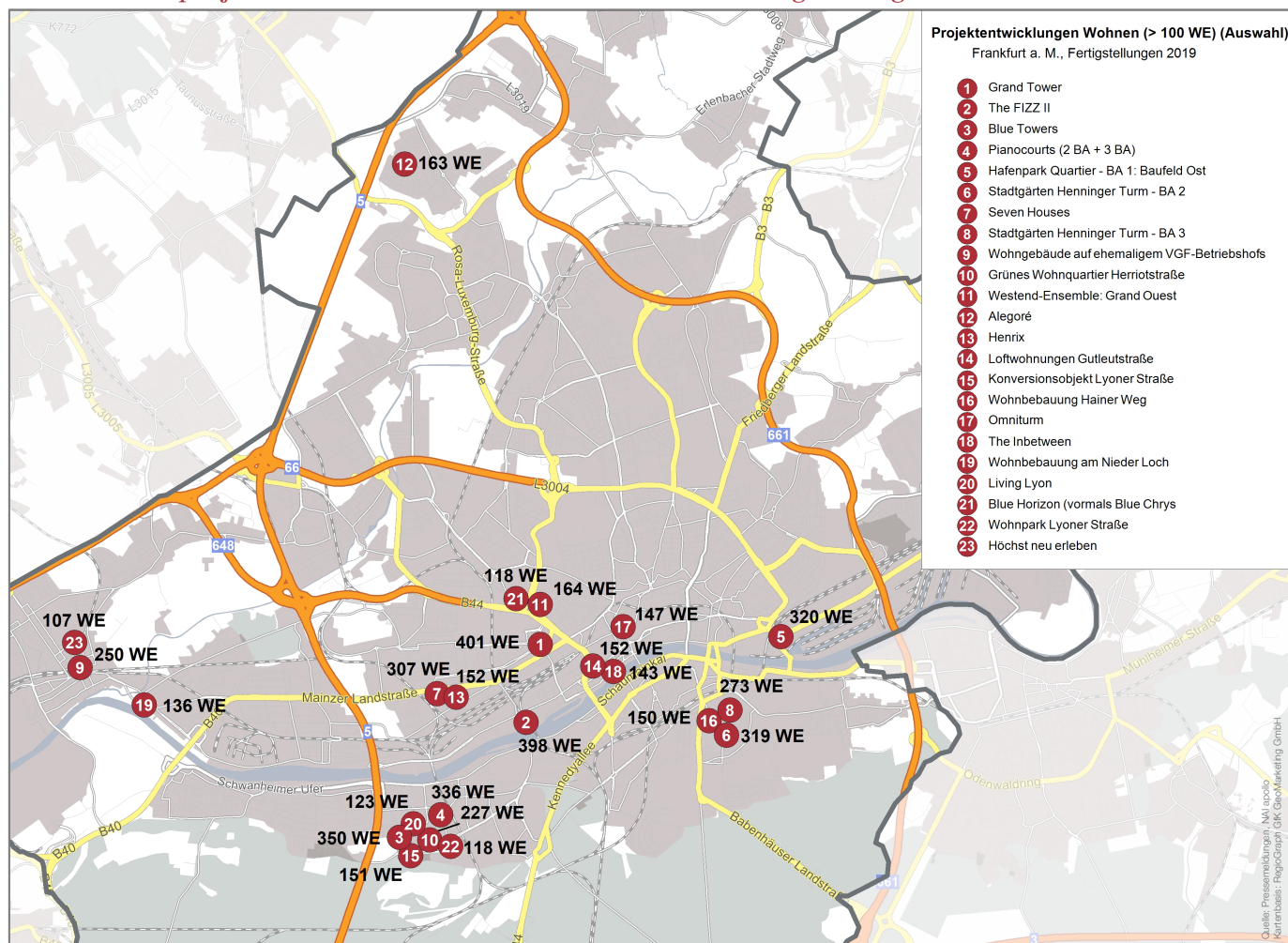
Wohnungsbaugenehmigungen und Baufertigstellungen



Wohnungsknappheit verstärkt sich

Laut dem Fortschreibungsergebnis der Stadt Frankfurt verfügte der lokale Wohnungsmarkt am Ende des Jahres 2017 über 75.973 Wohngebäude mit 372.083 Wohnungen sowie 11.111 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden. Damit hat der gesamte Wohnungsbestand um nochmals 1,2 % gegenüber dem Vorjahr zugenommen. 3- und 4 Raum-Wohnungen stellen dabei den größten Teil des Wohnungsbestands (63,7 %). Das stärkste Wachstum mit 10,5% zeigten in den letzten 5 Jahren jedoch die 2-Raum-Wohnungen. Hinsichtlich der Bautätigkeit ist in 2017 eine erneut deutliche Zunahme der Wohnungsbaufertigstellungen von 33,6 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Damit liegt die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2017 mit 4.901 Einheiten knapp 38 % über dem 5-Jahresschnitt (3.562 Einheiten / Jahr). Auch die Baugenehmigungen stiegen nach einem Rückgang in 2016 Jahr wieder stark um 32,8 % an und liegen in 2017 mit 5.751 genehmigten Wohnungen (Neu- und Umbau) über dem 5-Jahresdurchschnitt (5.040 Einheiten / Jahr). Sowohl die Baugenehmigungen als auch Baufertigstellungen im Jahr 2017 stellen die Höchstwerte seit 40 Jahren dar. Dennoch wurde der benötigte jährliche Neubedarf von rund 6.700 Wohnungen (Wohnungsbedarfsprognose Frankfurt a. M. bis 2040) nicht erreicht. Die Wohnungsversorgungsquote hat sich in den vergangenen Jahren in Frankfurt noch stärker u.a. von 94,8 % (2012) auf zuletzt 91,2 % verringert (2016). Hinzu kommt der Wohnungsleerstand als ein Indikator der Wohnraumversorgung, der in Frankfurt den kritischen Wert von ca. 2 - 3 % Fluktuationsreserve bereits weit unterschritten hat.

Aktuelle Wohnprojekte mit mehr als 100 Wohneinheiten (Fertigstellungen 2019)



Aktuelle Projektentwicklungen im Überblick

Das größte kurz vor Fertigstellung stehende Projekt in Frankfurt ist der Grand Tower im Europaviertel räumlich neben dem Shopping-Center Skyline Plaza. Er wird von der GSP erbaut und umfasst 401 Eigentumswohnungen. Bei seiner Fertigstellung Mitte 2019 wird er mit 172 Metern der höchste Wohnturm Deutschlands sein und das aktuell höchste Wohngebäude, das Colonia-Haus in Köln mit 147 Höhenmetern, nochmal deutlich überragen. In den Penthouses der Turmspitze werden Preise von 19.000 €/m² und mehr erzielt.

Das mit 398 Einheiten aktuell zweitgrößte Projekt ist das Apartmenthaus The FIZZ II am Sommerhoffpark im Gutleutviertel, das sowohl Studenten als auch junge Berufstätige ansprechen soll. Die International Campus AG entwickelt hier auf einer Fläche von 17.150 m² (BGF) 332 vollmöblierte Mikro-Apartments mit Apartmentgrößen zwischen 23 m² und 45 m² sowie 106 PKW-Stellplätze.

Die Fertigstellung des Gesamtprojekts wird im Herbst 2019 erwartet.

Wie auch im letzten Jahr lassen sich die meisten der erfassten Projektentwicklungen ab 100 Wohneinheiten – 9 von 23 – in der westlichen Innenstadt und in den sich westlich anschließenden Stadtteilen Bahnhofs-, Gutleut- und Gallusviertel sowie Bockenheim verorten. Zudem wird eine ebenfalls hohe Zahl an Projekten – 6 von 23 – in Niederrad abgeschlossen werden. Daneben gibt es u.a. drei Projekte rund um das „Henninger-Turm“-Areal.

Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt

Für Frankfurt liegt die durchschnittliche Angebotsmiete auf dem Wohnungsmarkt in den ersten drei Quartalen 2018 bei 14,30 €/m². Dementsprechend hat sich die Miete auch in diesem Jahr erhöht und erreicht ein Wachstum von 4,4 % gegenüber dem Vorjahr (Q1 - Q3 2017). Mit 19,95 €/m² liegt das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 %) 60 Cent über dem Vorjahreswert.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Frankfurt am Main					Q1-Q3 2018	
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
14,30		13,85		19,95	9,95	
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
15,25	13,30	13,75	13,05	13,50	14,95	16,30
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*		
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²			
16,80	13,75	13,45	14,50	70,50		

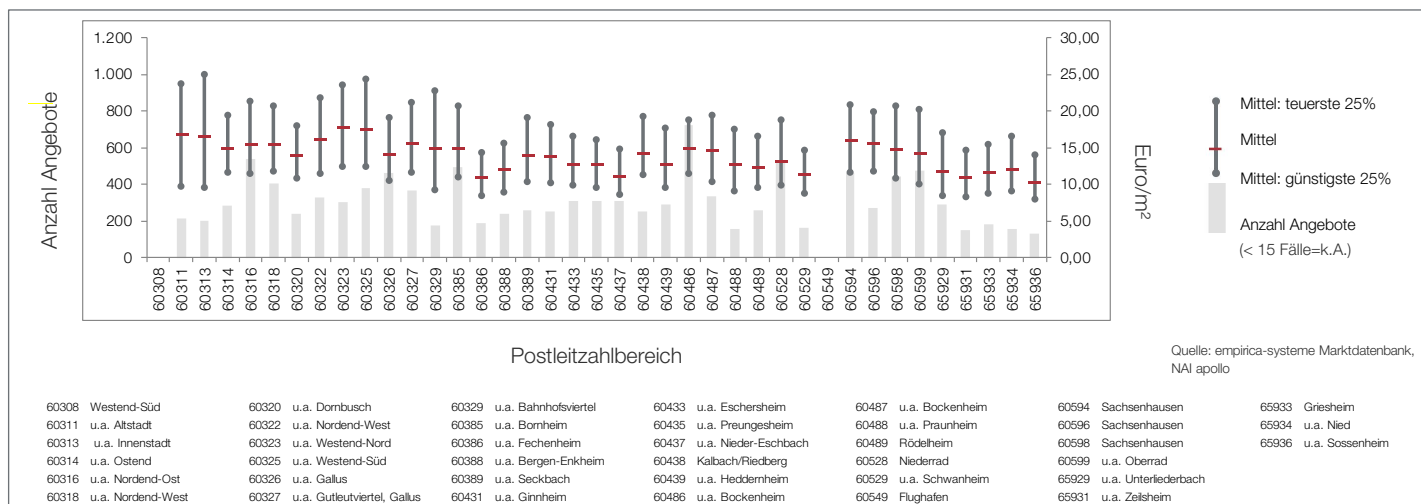
Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 11520 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

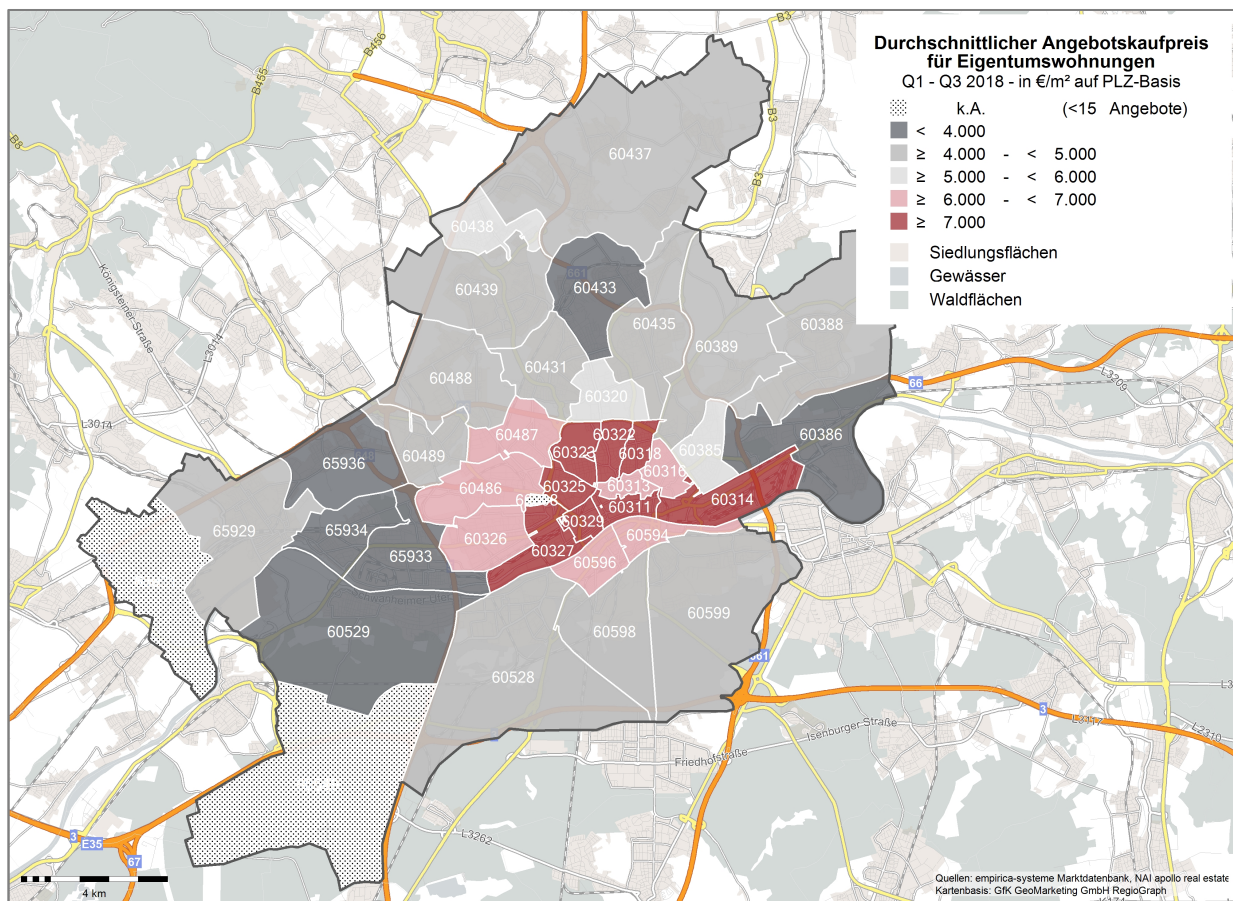
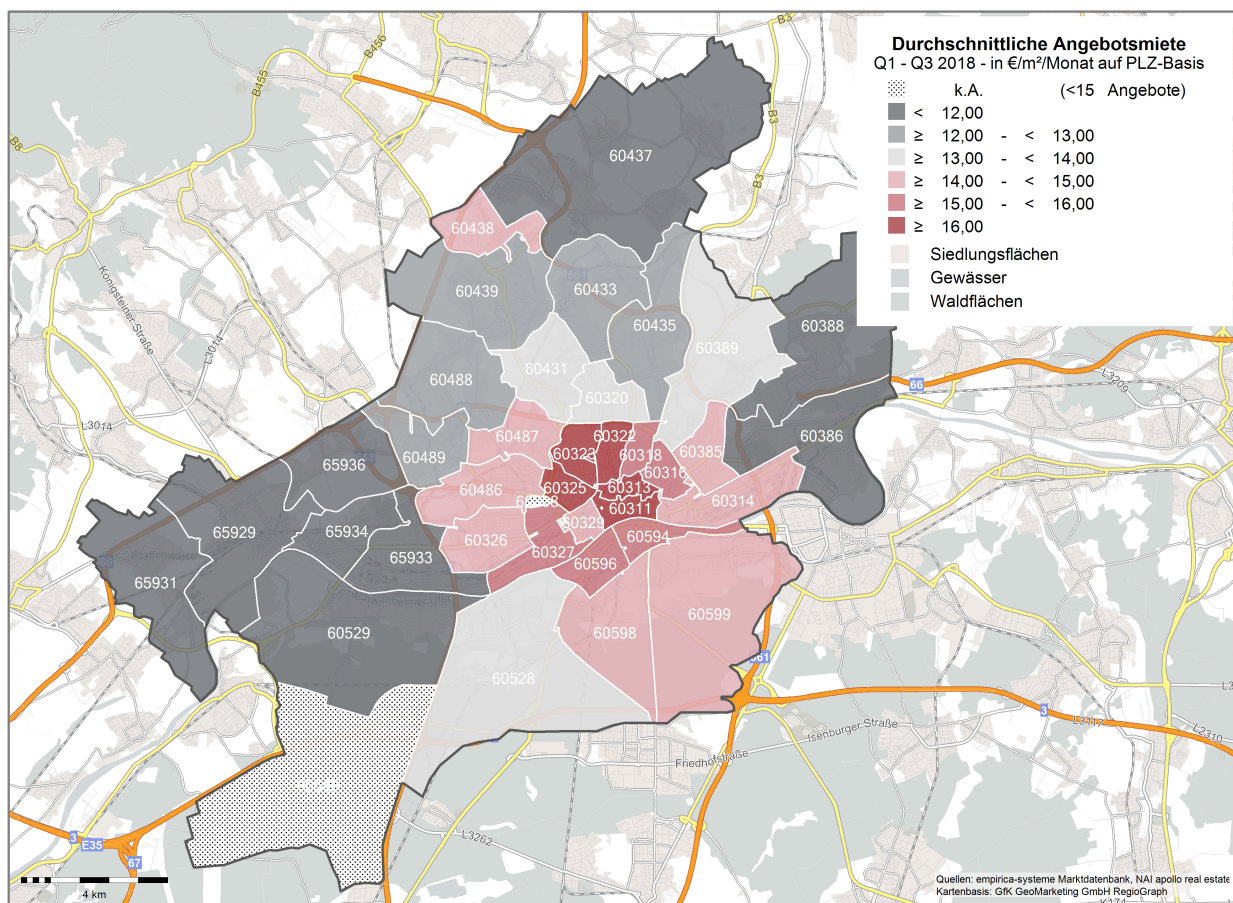
Übersicht Teilräume

Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*	PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*
60323	u.a. Westend-Nord	17,75	65936	u.a. Sossenheim	10,25
60325	u.a. Westend-Süd	17,35	65931	u.a. Zeilsheim	10,85
60311	u.a. Altstadt	16,80	60386	u.a. Fechenheim	10,90
60313	u.a. Innenstadt	16,50	60437	u.a. Nieder-Eschbach	11,05
Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60323	u.a. Westend-Nord	90,6 m²	65933	Griesheim	59,5 m²
60596	Sachsenhausen	85,8 m²	60385	u.a. Bornheim	59,6 m²
60325	u.a. Westend-Süd	85,0 m²	65931	u.a. Zeilsheim	59,9 m²
60322	u.a. Nordend-West	80,7 m²	65934	u.a. Nied	61,1 m²

*auf der Basis von 11520 Angeboten
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail





Preisentwicklungen im Markt für Eigentumswohnungen

Im Vergleich zum Vorjahr (Q1-Q3 2017) verzeichnen Eigentumswohnungen ebenfalls einen deutlichen Preisanstieg über alle Baualters- und Größenklassen von 8,4 % auf 5.560 €/m². Das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 %) erreicht hierbei 8.310 €/m², während günstige Wohnungen (unteres Marktsegment: günstigste 25 % der Angebote) im Schnitt für 3.010 €/m² angeboten

Überblick Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Frankfurt am Main						Q1-Q3 2018
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
5.560		5.260		8.310	3.010	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015	> 2015
6.290	5.220	5.030	3.740	4.650	6.090	6.350
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*		
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²			
5.300	5.050	5.120	5.820	88,20		

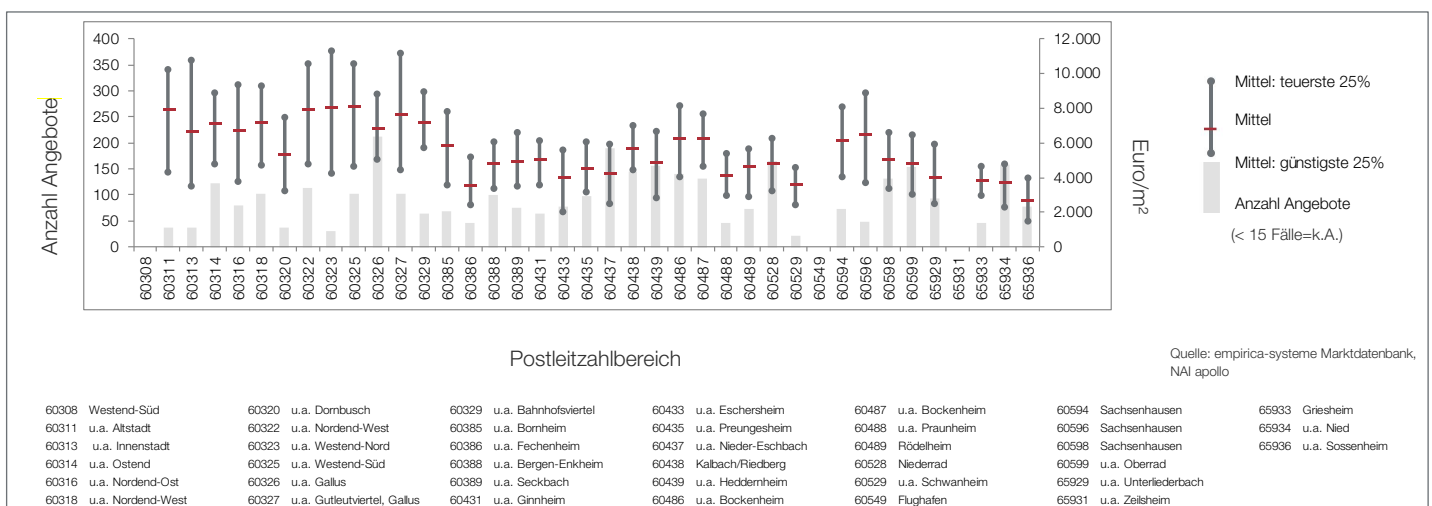
Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 3440 Angeboten in / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Übersicht Teilräume

Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*	PLZ	Ortsteil	Preis €/m²*
60325	u.a. Westend-Süd	8.090	65936	u.a. Sossenheim	2.660
60323	u.a. Westend-Nord	8.040	60386	u.a. Fechenheim	3.540
60322	u.a. Nordend-West	7.880	60529	u.a. Schwanheim	3.600
60311	u.a. Altstadt	7.870	65934	u.a. Nied	3.740
Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungs- größe*	PLZ	Ortsteil	Wohnungs- größe*
60388	u.a. Bergen- Enkheim	109,2 m²	60326	u.a. Gallus	70,8 m²
60323	u.a. Westend- Nord	108,0 m²	65933	Griesheim	71,0 m²
60322	u.a. Nordend- West	107,5 m²	60528	Niederrad	71,8 m²
60438	Kalbach/Riedberg	104,1 m²	65934	u.a. Nied	74,3 m²

*auf der Basis von 3440 Angeboten
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Teilmärkte im Detail



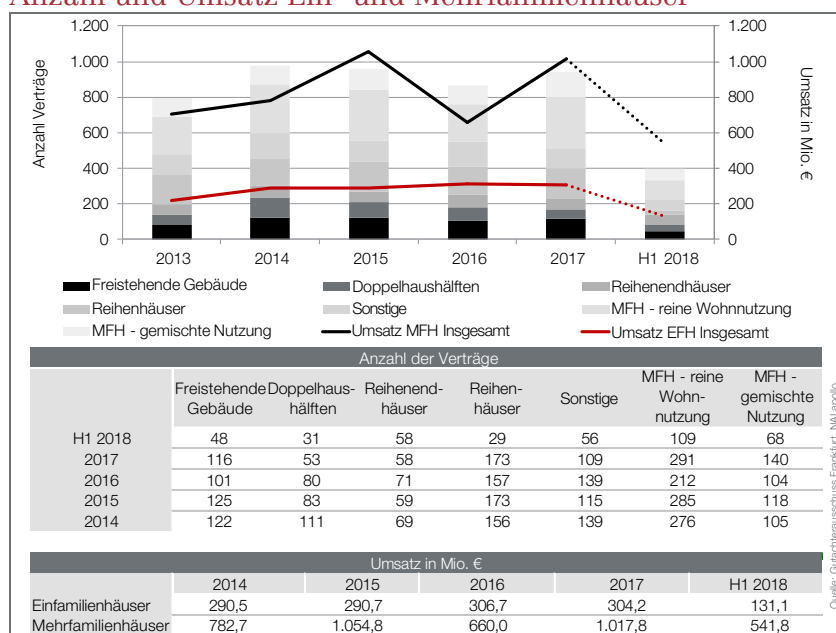
werden. Bei den höchsten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen liegen in diesem Jahr wie auch schon im Vorjahr die Neubauwohnungen mit Baujahren „nach 2015“ und einem Durchschnittspreis von 6.350 €/m² vor den Altbauwohnungen mit Baujahren „vor 1920“ und einem Preis von im Schnitt 6.290 €/m². Danach folgen Wohnungen der Baujahre „2001 bis 2015“ mit 6.090 €/m². Für große Wohnungen (> 84 m²) werden mit 5.820 €/m² die höchsten Kaufpreise aufgerufen, gefolgt von kleinen Wohnungen (< 45 m²) mit 5.300 €/m². Im Schnitt liegt die Größe aller angebotenen Eigentumswohnungen bei 88,20 m².

Räumlich betrachtet erreicht das PLZ-Gebiet 60325 (u.a. Westend-Süd) mit 8.090 €/m² die Preisspitze vor dem PLZ-Gebiet 60323 (u.a. Westend-Nord) mit im Durchschnitt 8.040 €/m². Dabei verteilen sich die sehr guten Lagen ähnlich wie bei der Mietauswertung auf das Zentrum der Stadt und die nordwestlich angrenzenden Stadtteile. Ebenso sind einfache Lagen mit den günstigsten Kaufpreisen im Stadtrandgebiet vorzugsweise im Westen zu finden, wie bspw. der PLZ-Bereich 65936 (u.a. Sossenheim) mit 2.660 €/m².

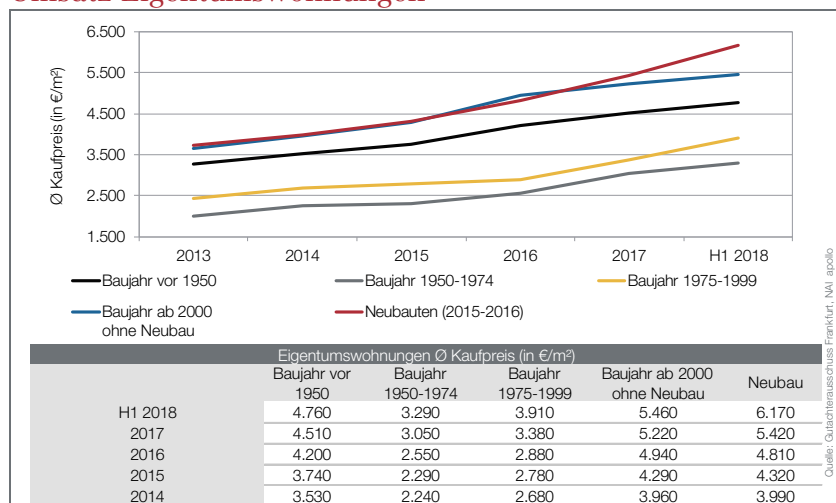
Transaktionsgeschehen 2017 / H1 2018

Der starke Preisanstieg für Wohneigentum in Frankfurt setzt sich laut dem Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main auch im ersten Halbjahr 2018 fort. Neubau-Eigentumswohnungen bilden hierbei mit 6.170 €/m² das teuerste Teilsegment und überschreiten nach der 5.000 €/m²-Schwelle im letzten Jahr jetzt bereits die 6.000 €/m². Seit dem ersten Halbjahr 2017 hat sich ihr Durchschnittspreis um 1.000 €/m² bzw. 17 % erhöht. Einfluss hierauf hat laut Gutachterausschuss vor allem die Anteilsvervierfachung an Verkäufen im Preissegment von 7.000 €/m² bis 10.000 €/m². 60 % der Wohnungen blieben stabil zwischen 5.000 €/m² und 7.000 €/m². Unter 5.000 €/m² lagen nur noch 13 % aller Verkäufe. Nach den Neubauwohnungen sind vor allem Eigentumswohnungen ab den 2000-er Baujahren (ohne Neubau) mit im Durchschnitt 5.460 €/m² am teuersten und haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 7,3 % erhöht.

Anzahl und Umsatz Ein- und Mehrfamilienhäuser



Umsatz Eigentumswohnungen



Danach folgen Altbauwohnungen (Baujahr: < 1950) mit im Schnitt 4.760 €/m² (+6,3 %). Das stärkste Preiswachstum verzeichneten Eigentumswohnungen der Baujahre 1975 bis 1999 mit 24,1 % auf durchschnittlich 3.910 €/m². Bei den Verkaufszahlen ist ein deutlicher Rückgang in den teuersten Baualtersklassen (Neubauten: -53,7 %, ETW ab Baujahr 2000 ohne Neubau: -12,7 %, Altbauten: -25,7 %) zu sehen. Gestiegen sind die Verkaufszahlen für bisher im Vergleich günstigere Eigentumswohnungen der Baujahre 1950 bis 1974 (+2,9 %) und 1975 bis 1999 (+22,5 %). Der Preiseinfluss von Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern hat im ersten Halbjahr 2018 abgenommen, da insgesamt weniger Wohnungen als im Vorjahreszeitraum zu leicht gesunkenen Preisen verkauft wurden. Bei bebauten Wohngrundstücken ist der Umsatz mit Mehrfamilienhäusern auf 541,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr um 40,4 % gestiegen bei gleicher Vertragszahl. Der Umsatz an Eigenheimen (Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihen(end)haus, Sonstige) hat sich mit 131,1 Mio. € um 14 % reduziert (Verkäufe: 222 / -10,8 %). Der Frankfurter Wohnimmobilienmarkt ist im ersten Halbjahr 2018 von steigenden Preisen gekennzeichnet, sodass auch bei sinkenden Verkaufszahlen in einigen Segmenten für den Gesamtmarkt wieder ein Plus beim Umsatz erreicht wurde. Der Anstieg von Verkaufszahlen in bisher noch „günstigen“ Baualtersklassen ist ein Anzeichen für die Angebotsverknappung in beliebten Segmenten (z.B. Neubau, Altbau). Sollte die Angebotsverknappung sich weiter verschärfen, wird ein Rückgang des gehandelten Umsatzvolumens durch Preisanstiege zukünftig aber nicht mehr auszugleichen sein.

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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

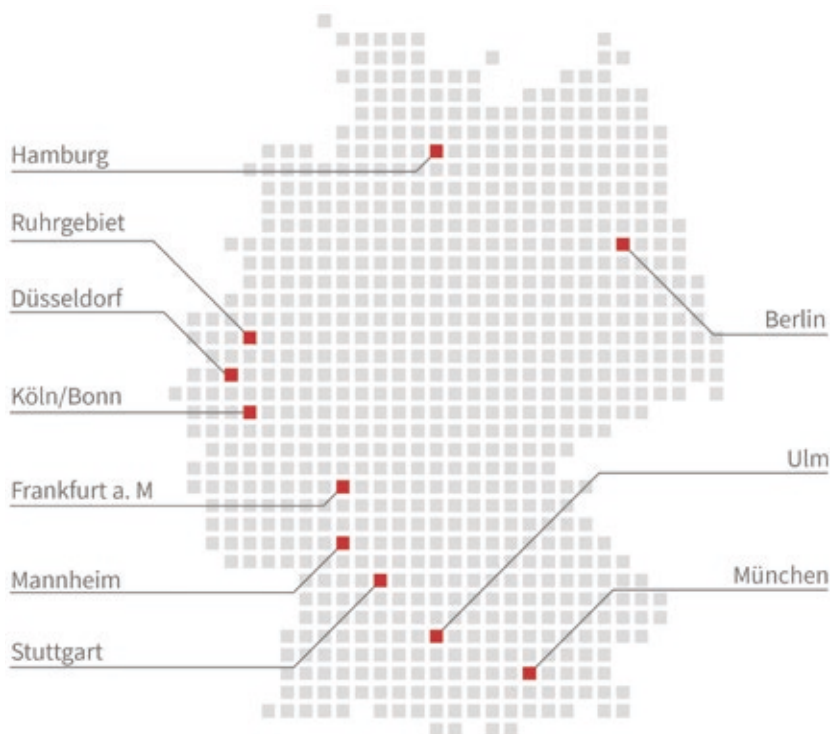
BEWERTUNG UND MARKTFORSCHUNG

CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 25 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2018.

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
Bild Seite 5: aso Städtebau GmbH