



Zahlen und Fakten

Wohnmarkt Frankfurt am Main
2019/2020

NApollo

„Wissen ist das Kind der Erfahrung.“

Zitat von Leonardo da Vinci

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



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



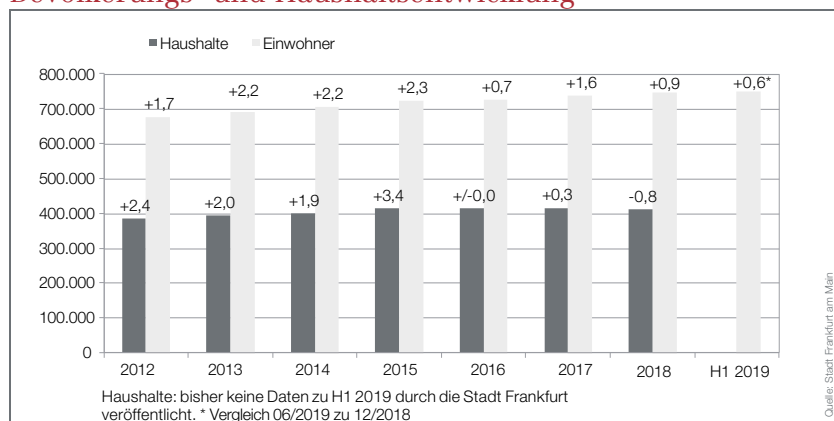
Lenny Lemler
Director Investment
+49 (0) 69 - 970 505-175
lenny.lemmler@nai-apollo.de



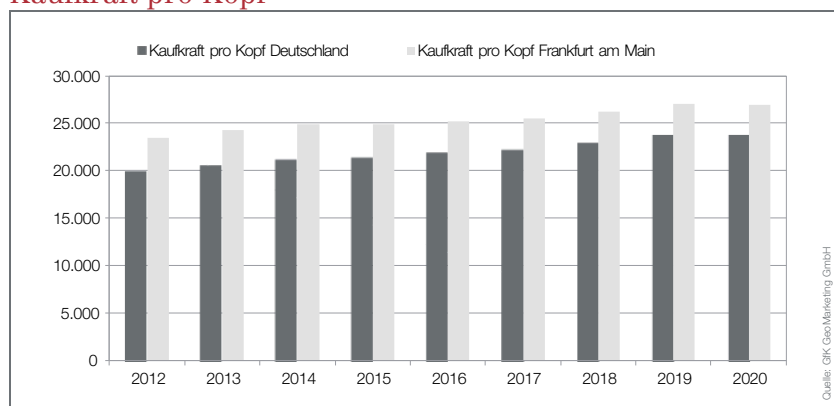
Kalina Atanasova
Senior Consultant Research
+49 (0) 69 - 970 505-623
kalina.atanasova@nai-apollo.de



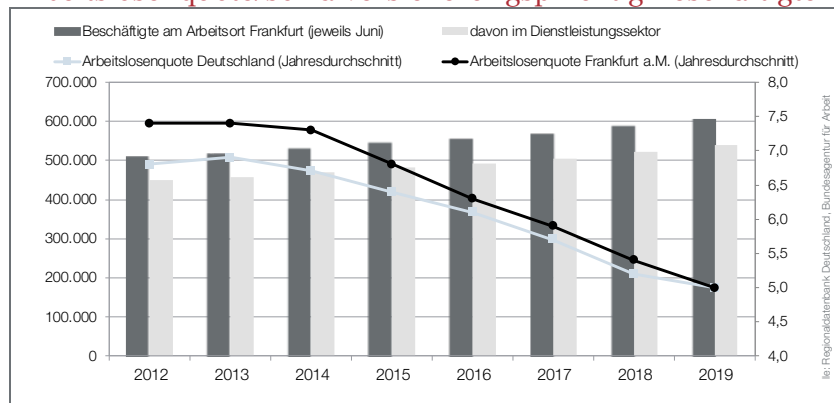
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



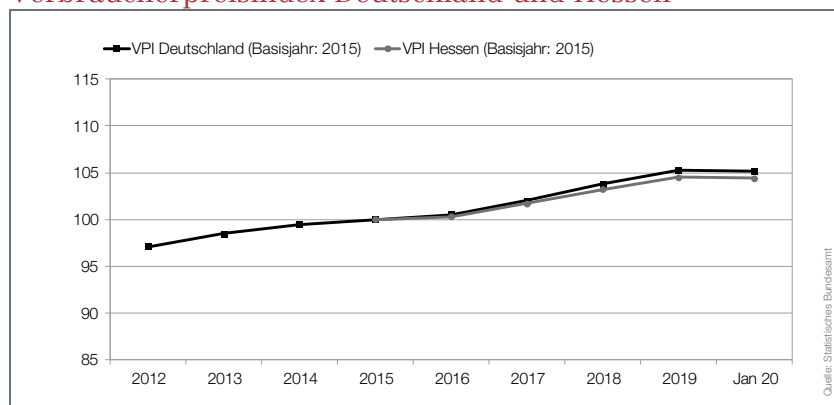
Kaufkraft pro Kopf



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

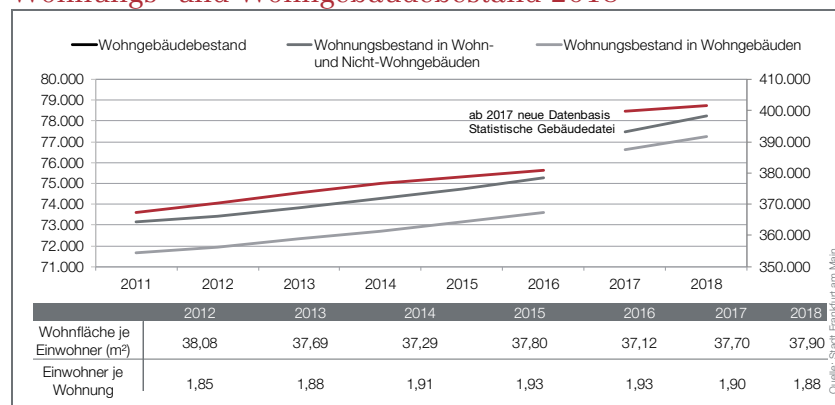


Bereits zur Mitte Februar 2019 wurde in Frankfurt erstmalig die dreivierteil Millionen-Marke bei der Einwohnerzahl überschritten. Mit einer ungebremsen Dynamik wurde zur Jahresmitte eine Bevölkerungszahl von 752.321 erreicht. Im Vergleich zum Jahresbeginn ist dies ein Anstieg um 4.473 Bürgerinnen und Bürger. Pro Tag bedeutet dies einen Zuwachs von 25 Personen. Die Zahl ausländischer Neubürger legte in den ersten sechs Monaten um 592 Personen auf 223.213 zu. Der Anstieg bei den Deutschen liegt im gleichen Zeitraum bei 3.881 und erreicht nun einen Stand von 529.108. Auf Stadtteilebene entfallen die größten Bevölkerungsgewinne auf Kalbach-Riedberg (+648), gefolgt von Bockenheim (+539), während Ginnheim (-77) und Frankfurter Berg (-71) am stärksten verloren.

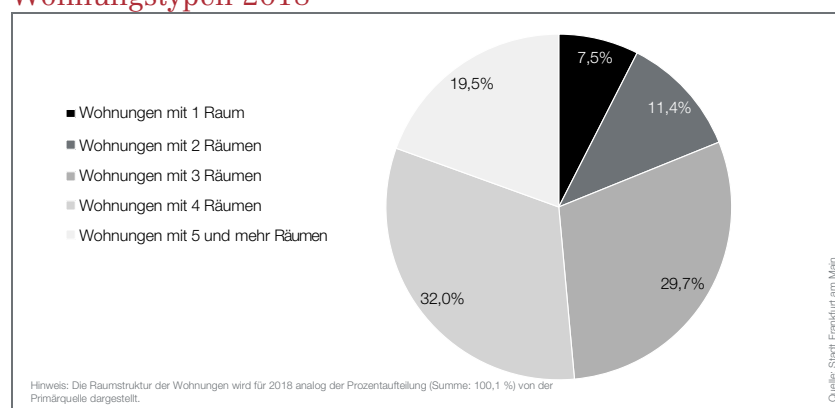
Hinsichtlich der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist 2019 in Frankfurt eine Erhöhung von 3,1 % auf 602.428 (Juni 2019) im Vorjahresvergleich zu verzeichnen. Die Zahl der Beschäftigten im Dienstleistungssektor wuchs um 3,2 %, so dass der Gesamtanteil auf 89,5 % ausgebaut werden konnte. Infolge der positiven Wirtschaftsindikatoren hat sich die Arbeitslosenquote im Jahresschnitt zwischen 2018 und 2019 um 0,4 %-Punkte auf 5,0 % verringert.

Nach positiven Prognosen zu Jahresbeginn 2020 ist die weitere ökonomische Entwicklung mittlerweile abhängig von den Auswirkungen der Covid-19-Krise. Wie die Folgen, auch für den Frankfurter Wohnungsmarkt, genau aussehen, ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings schwer abzuschätzen und hängt vor allem von der Länge des Shutdowns, der Stärke des Wirtschaftseinbruchs sowie dem Zeitpunkt des Starts der Erholungsphase ab.

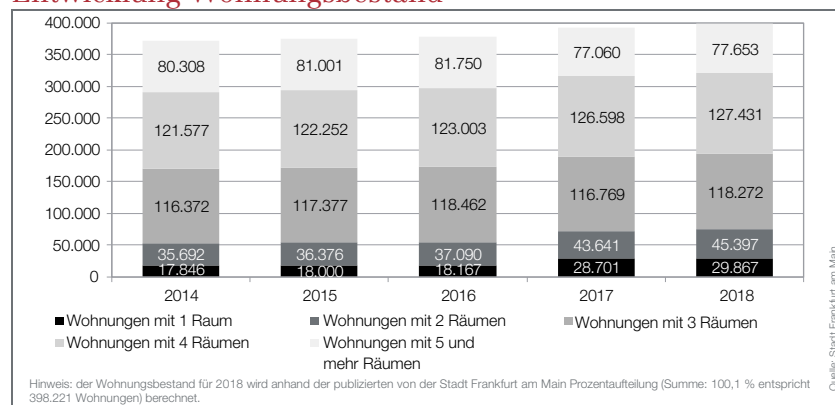
Wohnungs- und Wohngebäudebestand 2018



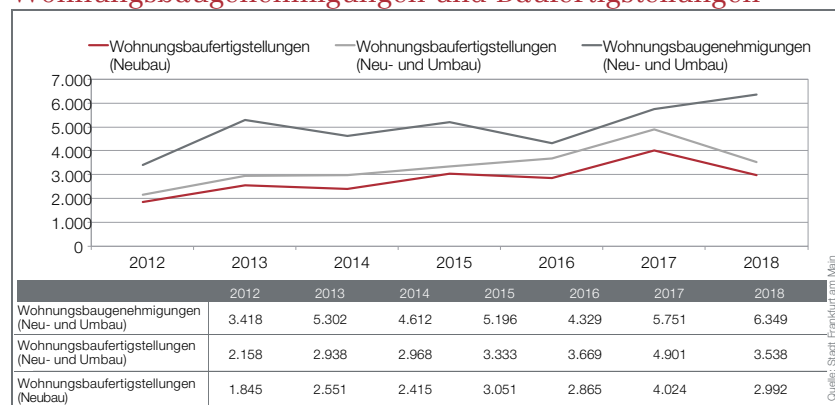
Wohnungstypen 2018



Entwicklung Wohnungsbestand



Wohnungsbaugenehmigungen und Baufertigstellungen

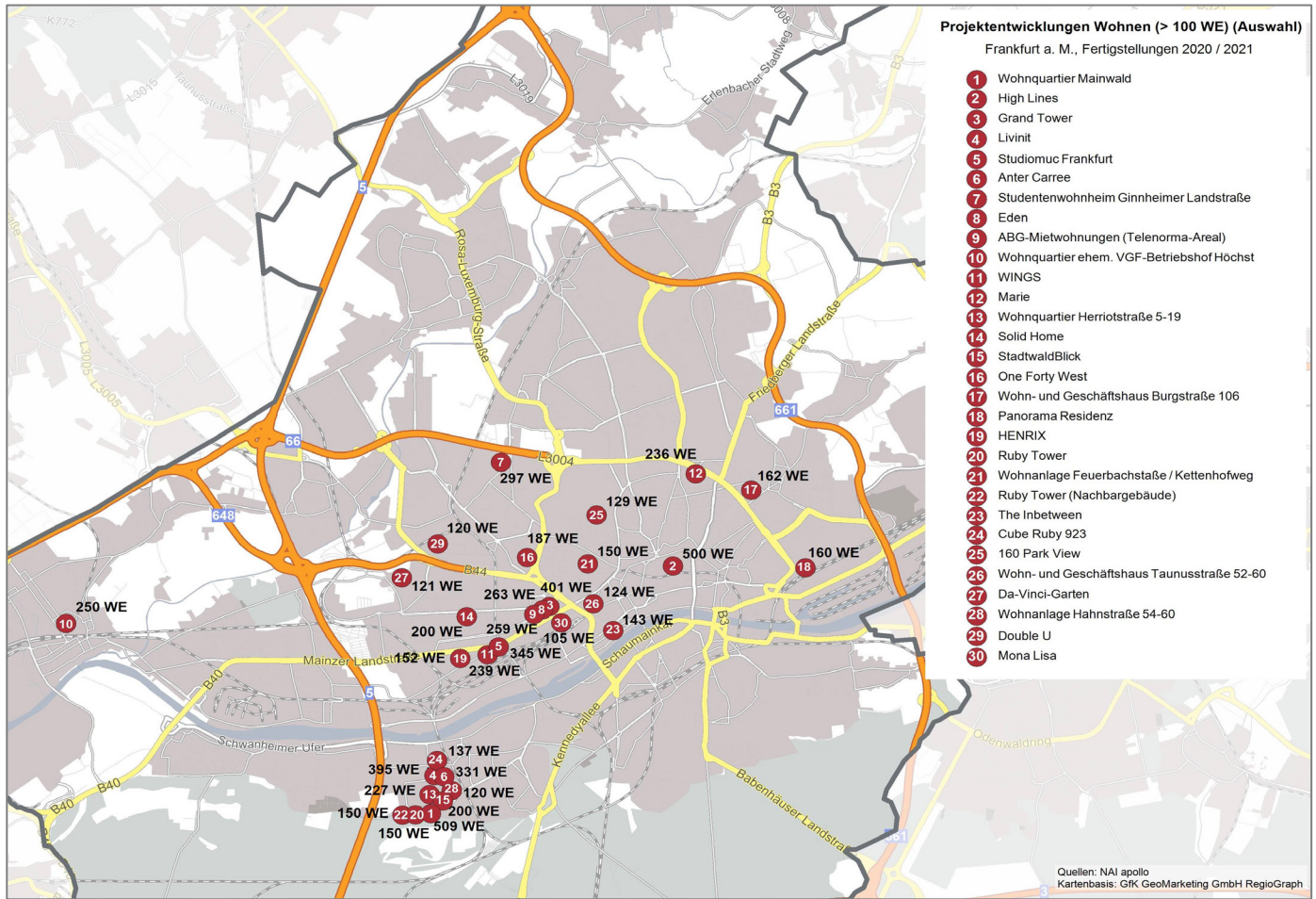


Laut des letzten Datenstands der Stadt Frankfurt verfügte der lokale Wohnungsmarkt in 2018 über 78.727 Wohngebäude mit 391.799 Wohnungen (+1,1 % zu 2017) sowie 6.422 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden. Der Wohnungsbestand für 2018 summiert sich demnach auf 398.221. Drei- und Vierraum-Wohnungen stellen weiterhin den größten Teil des Wohnungsbestands (61,7 %). Einraumwohnungen haben trotz Zuwachs mit 7,5 % den geringsten Anteil.

Hinsichtlich der Bautätigkeit ist in 2018 eine Abnahme der Wohnungsbaufertigstellungen (Neu- und Umbau) von 27,8 % im Vergleich zum starken Vorjahr zu verzeichnen. Damit liegt die Zahl der Fertigstellungen in 2018 mit 3.538 Einheiten um 144 Einheiten unter dem 5-Jahresschnitt (3.682 Einheiten / Jahr). Wie in der Vergangenheit ist damit auch in 2018 der benötigte jährliche Neubebedarf von rund 6.700 Wohnungen (Wohnungsbedarfsprognose Frankfurt a. M. bis 2040) nicht erreicht worden. Infolgedessen bewegt sich der Wohnungsleerstand unverändert unterhalb des kritischen Wertes der Fluktuationsreserve von ca. 2 - 3 %. Allerdings sind die Baugenehmigungen gestiegen und liegen 2018 mit 6.349 genehmigten Wohnungen (Neu- und Umbau) über dem 5-Jahresdurchschnitt (5.247 Einheiten / Jahr). Damit stellt die Baugenehmigungszahl 2018 einen neuen Höchstwert dar.

Räumlich hat sich zuletzt der Stadtteil Niederrad, in dem sich der Wandel der ehemaligen Bürostadt zum Lyoner Quartier weiter vollzieht, an die Spitze der Bauaktivitäten geschoben. Der in den Vorjahren im Mittelpunkt stehende Stadtteil Gallus mit dem Europaviertel belegt nun den zweiten Platz.

Aktuelle Wohnprojekte mit mehr als 100 Wohneinheiten (Fertigstellungen 2020 / 2021)



Die wachsende Urbanisierung stellt Projektentwickler und Städteplaner seit Jahren vor Herausforderungen. Aufgrund der knappen Verfügbarkeit von Baulandreserven in Frankfurt hat der Neubau von Wohntürmen und die Konversion von leerstehenden Bürogebäuden in den letzten Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen. Dabei entstanden in der Vergangenheit in den Wohntürmen überwiegend hochpreisige Einheiten.

Aktuell wird der neue Hochhausentwicklungsplan 2021 erarbeitet, der sich auf Bürotürme und gemischt genutzte Hochhäuser fokussiert. Das Segment Wohnen soll in entsprechenden Vorhaben unterstützt werden, wenn durch diese auch bezahlbarer Wohnraum entsteht. Informationen bezüglich konkreter Baugebiete bzw. Verdichtungszonen für die Erweiterung der Frankfurter Skyline liegen noch nicht vor. Bereits bekannt ist aber, dass der Fokus auch zukünftig auf dem innerstädtischen Hochhauscluster liegen wird. Neue Hochhausstandorte sollen behutsam entwickelt werden und müssen zu einer positiven Quartiersentwicklung beitragen.

Zu den größten aktuellen Wohnungsbauentwicklungen zählt das Projekt „Wings“ im Frankfurter Gallusviertel, bei dem u.a. 239 Eigentumswohnungen und mit dem „studiomuc“ 345 Serviced Apartments entstehen. Ein anderes hervorzuhebendes Großprojekt wird mit „High Lines“ vorbereitet. Dabei will Rock Capital auf dem ehemaligen Telekom-Areal an der Stiftstraße drei Hochhäuser u.a. mit 220 Eigentums- und 280 Mietwohnungen entwickeln.

Räumlich werden die meisten neuen Bauvorhaben in Niederrad/Schwanheim und in Gallus/Europaviertel gezählt. Umwandlungen von Gewerbenutzungen zu wohnwirtschaftlichen Zwecken finden u.a. in Niederrad, Ostend und Nordend statt.

Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt

Für Frankfurt schließt das Jahr 2019 mit einer durchschnittlichen Angebotsmiete auf dem Wohnungsmarkt von 15,25 €/m². Dementsprechend hat sich die Miete erneut erhöht, mit einer Wachstumsquote von 6,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Mit 21,90 €/m² liegt das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 %) 1,75 Euro über dem Vorjahresniveau.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* für Wohnungen in Frankfurt am Main						2019
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
15,25		14,65		21,90	10,55	

Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2015	> 2015
16,30	14,20	14,45	13,95	14,20	15,50	17,25

Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*	
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²	69,10	
18,20	14,65	14,20	15,40		

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. * auf der Basis von 14470 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.

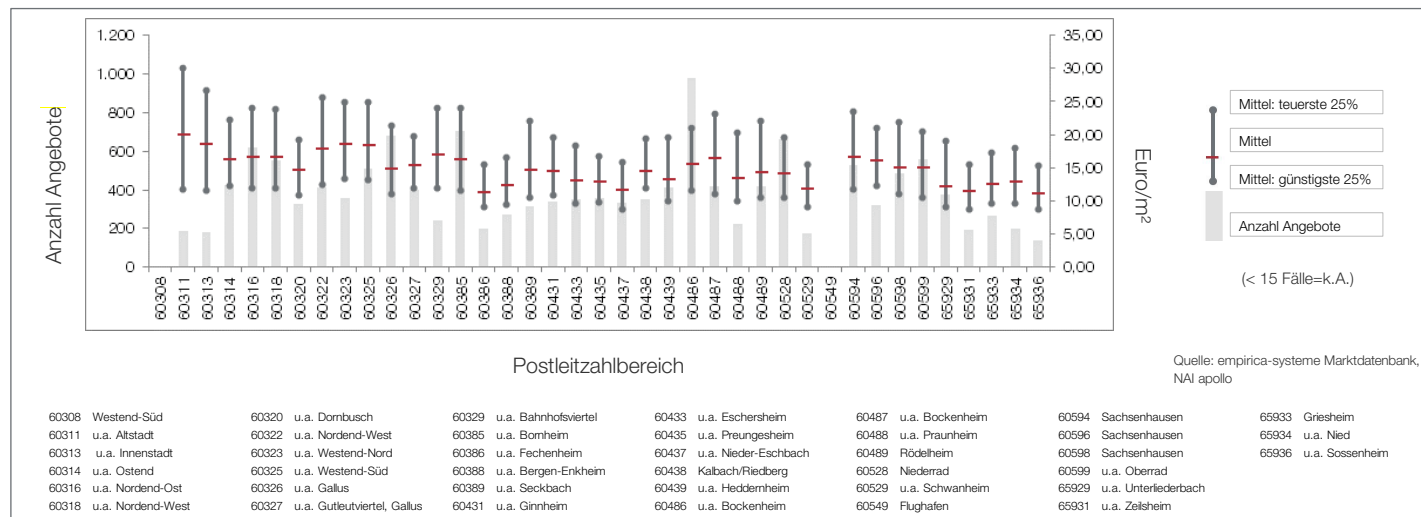
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, NAI apollo

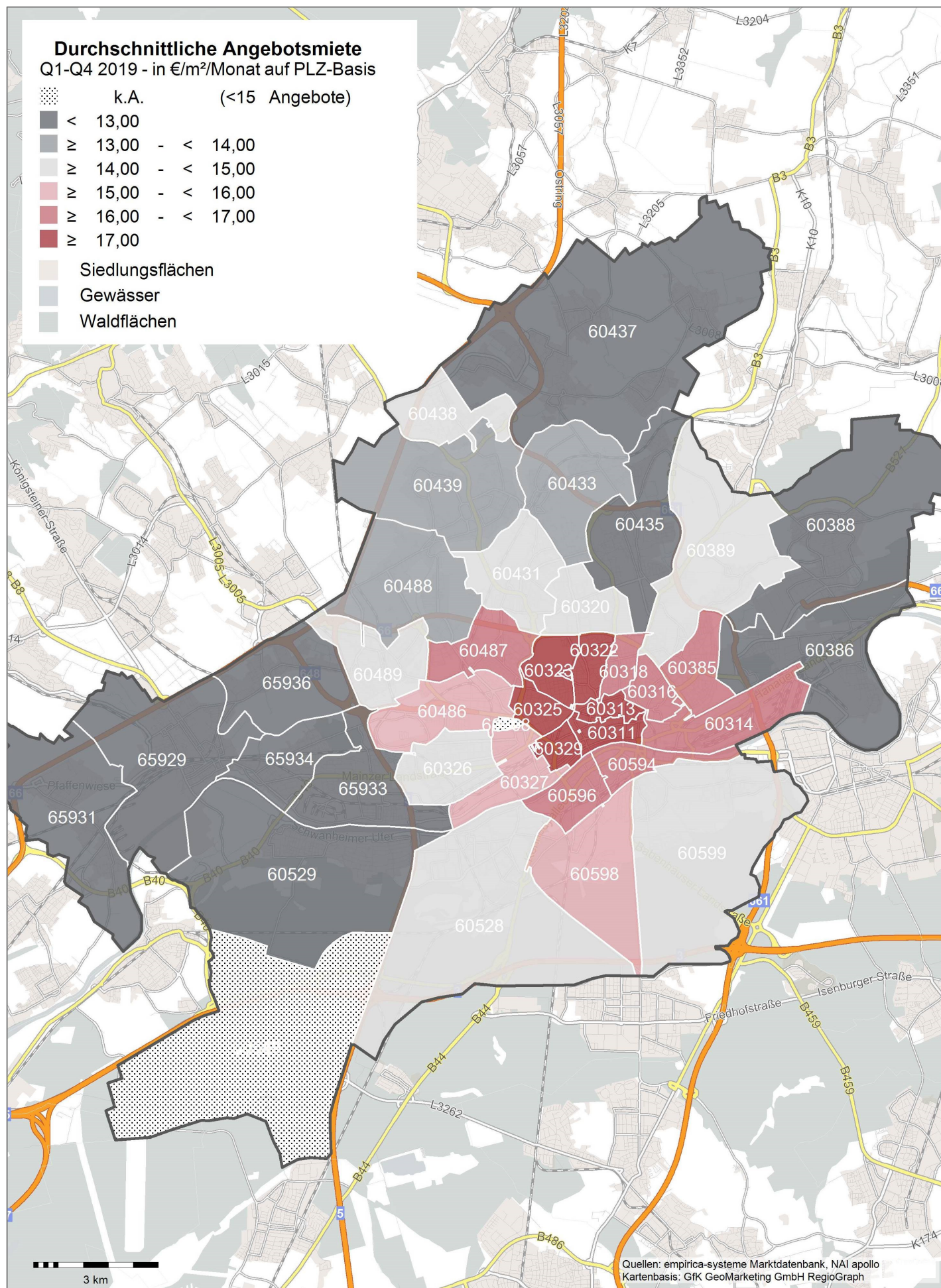
Übersicht Teilräume

Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*	PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*
60311	u.a. Altstadt	20,10	65936	u.a. Sossenheim	11,20
60313	u.a. Innenstadt	18,65	60386	u.a. Fechenheim	11,30
60323	u.a. Westend-Nord	18,55	65931	u.a. Zeilshaus	11,55
60325	u.a. Westend-Süd	18,50	60437	u.a. Nieder-Eschbach	11,70
Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60323	u.a. Westend-Nord	91,90 m²	60385	u.a. Bornheim	57,10 m²
60325	u.a. Westend-Süd	87,80 m²	65936	u.a. Sossenheim	58,50 m²
60329	u.a. Bahnhofsviertel	83,10 m²	65933	Griesheim	60,70 m²
60320	u.a. Dornbusch	81,10 m²	60389	u.a. Seckbach	61,10 m²

*auf der Basis von 14470 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, NAI apollo

Teilmärkte im Detail





Preisentwicklungen im Markt für Eigentumswohnungen

Auf dem Frankfurter Markt für Eigentumswohnungen ist in 2019 im Vergleich zum Vorjahr ein Preisanstieg von 8,9 % auf 6.110 €/m² verzeichnet worden. Das obere Preissegment (Mittel: teuerste 25 % der Angebote) erreicht hierbei 9.010 €/m², während günstigere Wohnungen (unteres Marktsegment: günstigste 25 % der Angebote) im Schnitt für 3.460 €/m² angeboten werden.

Überblick Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* für Eigentumswohnungen in Frankfurt						2019
Mittel €/m²		Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
6.110		5.640		9.010	3.460	

Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m²)*						
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001-2015	> 2015
6.920	5.720	5.430	4.270	5.070	6.340	7.170

Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*	
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²		
5.820	5.590	5.390	6.480	87,70	

Mittel: arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von 3570 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.

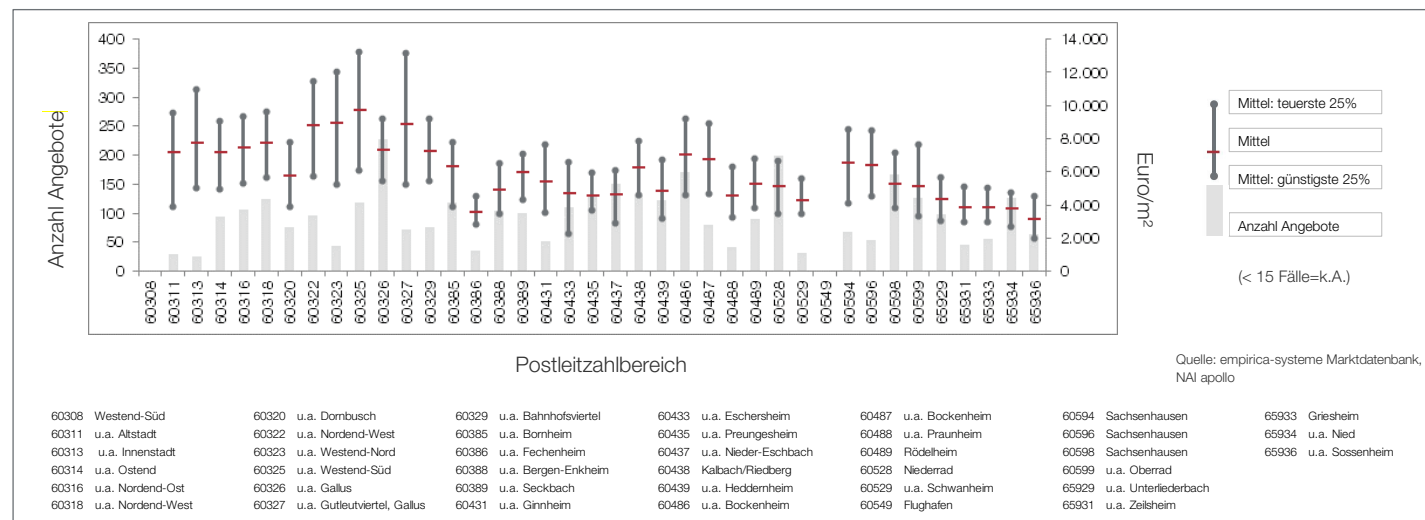
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, NAI apollo

Übersicht Teilräume

Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Preis €/m ² *
60325	u.a. Westend-Süd	9.740	65936	u.a. Sossenheim	3.160
60323	u.a. Westend-Nord	8.980	60386	u.a. Fechenheim	3.570
60327	u.a. Gutleutviertel, Gallus	8.910	65934	u.a. Nied	3.760
60322	u.a. Nordend-West	8.820	65931	u.a. Zeilshiem	3.850
Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60323	u.a. Westend-Nord	123,60 m ²	60326	u.a. Gallus	69,80 m ²
60322	u.a. Nordend-West	114,90 m ²	65931	u.a. Zeilshiem	72,30 m ²
60438	Kalbach/Riedberg	109,50 m ²	60489	Rödelheim	72,80 m ²
60388	u.a. Bergen-Enkheim	103,20 m ²	60528	Niederrad	73,8 m ²

*auf der Basis von 3570 Angeboten in
Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank, NAI apollo

Teilmärkte im Detail



Durchschnittlicher Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen

Q1-Q4 2019 - in €/m² auf PLZ-Basis

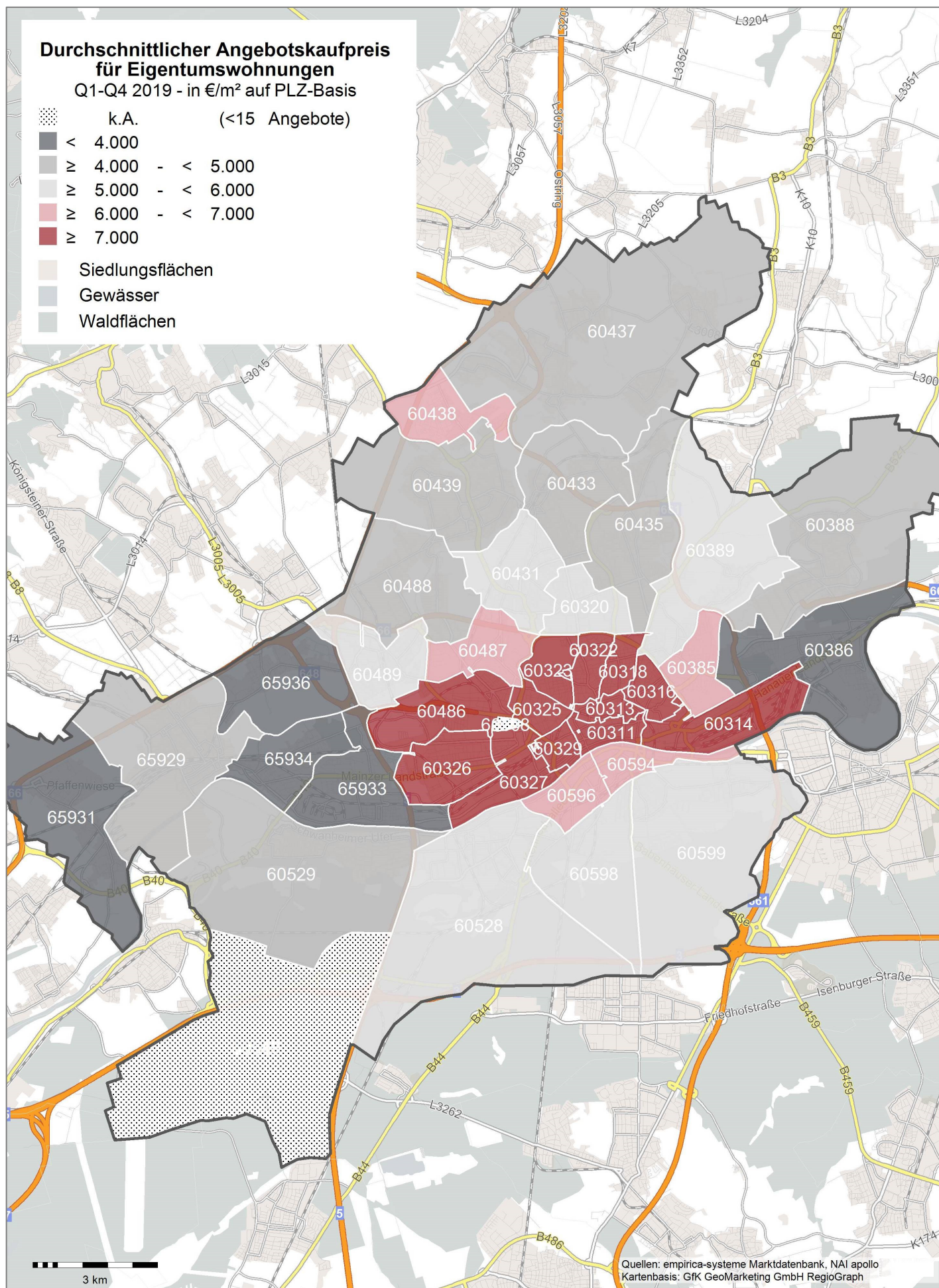
k.A. (<15 Angebote)

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

■ Siedlungsflächen

■ Gewässer

■ Waldflächen



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

ASSET MANAGEMENT

BAUMANAGEMENT

BAU- UND PROJEKTENTWICKLUNG

BEWERTUNG UND MARKTFORSCHUNG

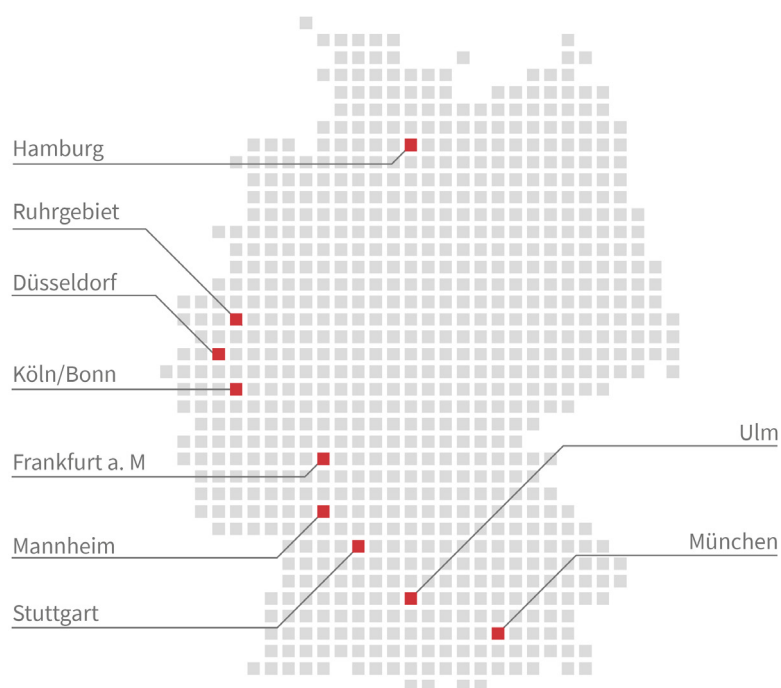
CORPORATE FINANCE ADVISORY

CORPORATE REAL ESTATE SERVICES

HEALTHCARE

TRANSAKTIONSBERATUNG

VERKAUF UND VERMIETUNG



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN – WIR ZEICHNEN UNS AUS

INHABERGEFÜHRT

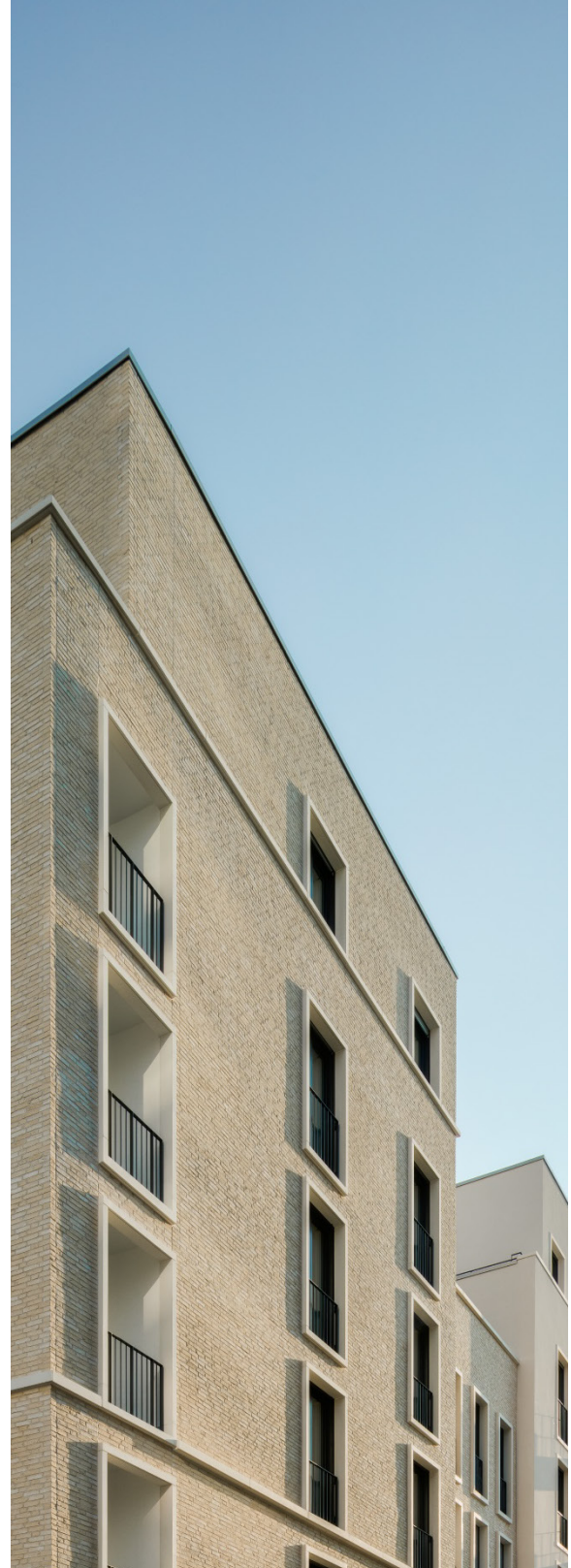
PARTNER AKTIV IM TAGESGESCHÄFT

ÜBER 30 JAHRE MARKTERFAHRUNG

UNABHÄNGIG – INNOVATIV – LÖSUNGSORIENTIERT

LOKAL – BUNDESWEIT – TOP NETZWERK

FLEXIBEL – KUNDENFOKUSSIERT – KOMPETENT



Copyright © NAI apollo, 2020.
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.