

# WOHNUNGSMARKT FRANKFURT

## AT A GLANCE 2022



+ 90,0 %

Preise für  
Eigentumswohnungen im  
Bestand seit 2014

1,08  
Mrd. €

Transaktionsvolumen  
in Mehrfamilienhäuser  
2020

+ 29,0 %

Angebotsmieten seit  
2014

**ERSTMALS  
SINKENDE  
KAUFPREISE SEIT  
JAHREN**

# Übersicht

Die Firma Schwarzenberg stellt Ihnen mit diesem Bericht einen aktuellen Markteinblick im Frankfurter Wohnungssegment 2022 zur Verfügung.

**0,2 %**

**Leerstandsquote  
2020**

**402.210**

**Wohnungsbestand  
2021**

**13,95 €/m<sup>2</sup>**

**Medianmiete für Lagen mit  
durchschnittlicher  
Wohnqualität 2021**

**6.080 €/m<sup>2</sup>**

**Median-Angebotspreis ETW  
2021**

**1,08 Mrd. €**

**Transaktionsvolumen in  
Mehrfamilienhäusern 2020**

# Entwicklung des Wohnungsmarktes in Frankfurt

Frankfurt am Main wächst zunehmend. Als stabiler Wirtschaftsstandort, international bedeutendes Finanzzentrum und europäischer Verkehrsknotenpunkt zieht die größte Stadt Hessens zahlreiche Menschen und Kunden an.

Trotzdem ist der Frankfurter Wohnungsmarkt weiterhin sehr angespannt, da sich das Angebot an Wohnimmobilien aufgrund der Bevölkerungszunahme stark reduziert hat. Die Fertigstellungszahlen der letzten Jahre haben nicht ausgereicht, um das Angebot deutlich auszuweiten. Zwischen 2014 und 2020 wurden durchschnittlich über 3.670 neue Wohneinheiten p.a. fertiggestellt, dieser Schnitt wurde 2020 mit ca. 3.370 Wohnungen unterboten. Der Angebotsengpass spiegelt sich auch in der sehr niedrigen Leerstandsquote wider, diese beträgt aktuell 0,2 %.

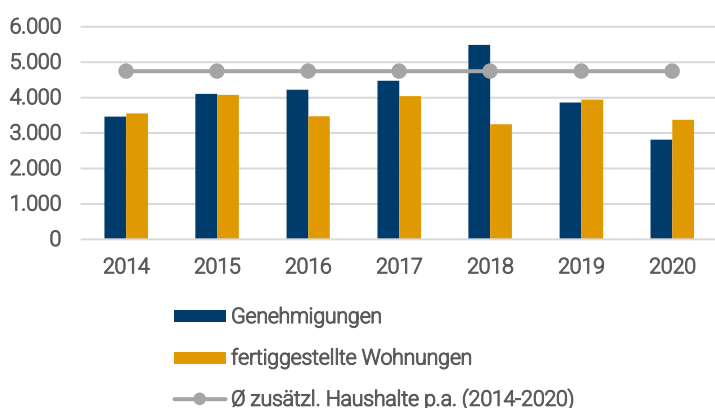
## MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt ließ den durchschnittlichen Mietzins seit Jahren kontinuierlich steigen. Die Angebotsmieten sind seit 2014 um insgesamt 29% gestiegen. Im Jahr 2021 konnten nun zum ersten Mal seit Jahren ein

Rückgang um 2% verzeichnet werden. Ausschlaggebend war hierfür war ein überproportional großes Angebot an älteren und preisgünstigen Wohnungen, die den Median-Wert entsprechend beeinflusst haben.

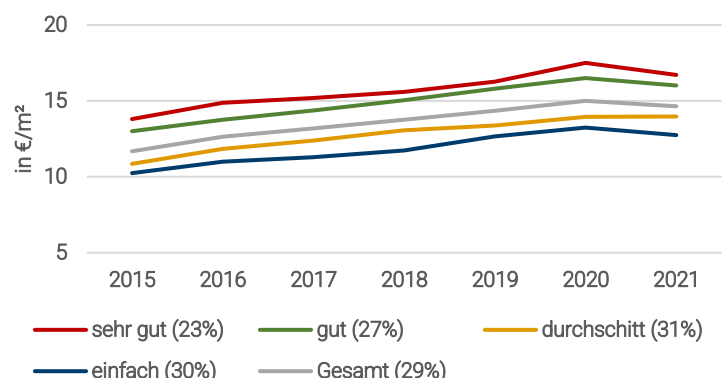
Allerdings zeigen aktuelle Mietpreisentwicklungen gewisse Unterschiede in einzelnen Teillagen des Marktes. Die Medianmiete für Lagen mit durchschnittlicher Wohnqualität liegt 2021 nahezu stabil bei rund 13,95 €/m<sup>2</sup>, während sie für einfache Lagen um etwa 4 % gesunken ist und nun bei 12,75 €/m<sup>2</sup> liegt. Aber auch in Gebieten mit sehr hoher Wohnungsqualität sank sie um etwa 5 % auf jetzt 16,70 €/m<sup>2</sup>. Besonders hohe Angebotsmieten werden vor allem in hochwertigen Innenstadtlagen registriert, darunter fällt die Innenstadt/Altstadt im Umfeld des Römers und des Mains (21,95€/m<sup>2</sup>). Die Beliebtheit von Innenstadt/Altstadt kann zudem auch durch die Vermietungsentwicklung seit 2014 verdeutlicht werden (Steigerung um 83%).

Entwicklung Nachfrage und Angebot



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland (2021)

Entwicklung der Angebotsmieten nach Wohnlagen (Bestand)



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: IDN Immodaten GmbH

## MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Im Gegensatz zu den Mieten hat sich die Preisdynamik bei Eigentumswohnungen 2021 unvermindert fortgesetzt. Mit einem durchschnittlichen Median-Angebotspreis von 6.080 €/m<sup>2</sup> ist das Preisniveau um knapp 4 % gestiegen. Seit 2014 haben die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand damit im Mittel um 90 % zugelegt.

Innerhalb der Wohnlagen Frankfurts gibt es aber durchaus unterschiedliche Entwicklungen. In Stadtteilen mit durchschnittlicher Wohnqualität blieb das Kaufpreisniveau im Vergleich zum Vorjahr mit 5.450€/m<sup>2</sup> stabil, bei den einfachen Lagen konnte jedoch ein starker Anstieg um fast 15% beobachtet werden. Ebenfalls spürbar gestiegen sind die Preise in guten Wohnlagen, wo sie mit gut 7.540 €/m<sup>2</sup> um fast 10 % höher liegen als ein Jahr zuvor.

## MARKT FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

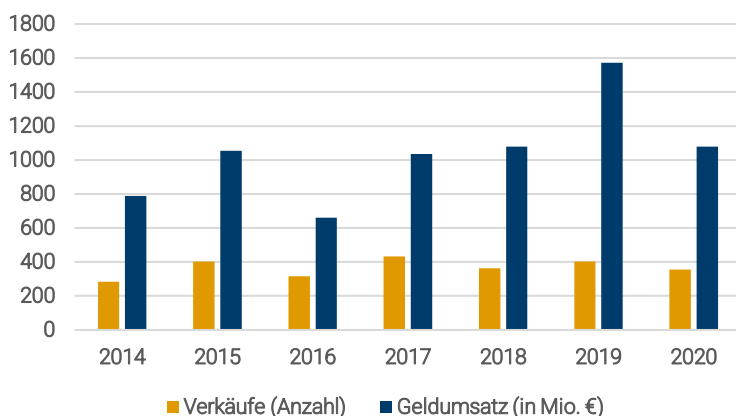
Im Ergebnis ist nach wie vor ein starker Nachfrageüberhang festzustellen, dem ein nicht ausreichendes Angebot gegenübersteht. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass gerade im Marktsegment der vollvermieteten Objekte mit marktgerechten Konzepten nur ein sehr begrenztes Angebot besteht, da deren Besitzer in der Regel nicht bereit sind,

derartige Objekte zu verkaufen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass der Anteil der Objekte mit gewissen Einschränkungen und Optimierungsbedarf tendenziell wächst. Die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern bleibt hoch und nimmt tendenziell sogar leicht zu. Konzentriert wird sich hierbei auf alle Objekttypen und Altersgruppen, was auf die breit aufgestellte Investorenstruktur zurückgeführt werden kann.

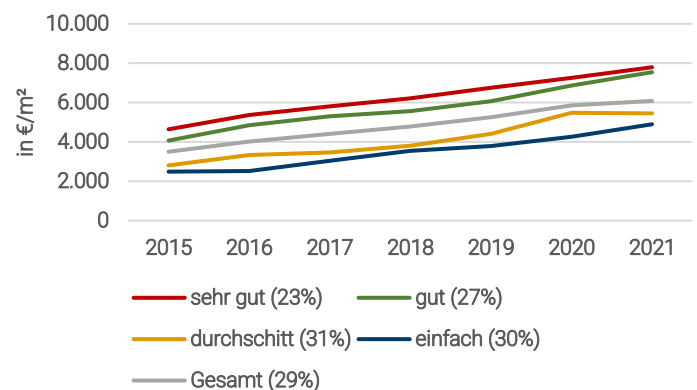
Nach Angaben des Gutachterausschusses wurde 2020 ein Transaktionsvolumen mit Mehrfamilienhäusern von knapp 1,08 Mrd. € getätigt, vergleichsweise mit 2017 und 2018. Die Anzahl der erfassten Verkaufsfälle liegt mit 355 etwas unter dem langjährigen Schnitt, wohingegen der durchschnittliche Kaufpreis mit 3 Mio. € die leichte Aufwärtstendenz der letzten Jahre fortsetzt.

Der Nachfrageüberhang führt zu einem erheblichen Wettbewerb, was sich auch in der Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser widerspiegelt. Die Kaufpreisfaktoren im Neubausegment haben vor diesem Hintergrund 2021 noch einmal spürbar angezogen und notieren aktuell in der Spitze beim 35-Fachen. Damit bewegt sich Frankfurt im Mittelfeld der deutschen A-Städte.

Verkäufe von Mehrfamilienhäusern



Entwicklung der Angebotspreise ETW in den Wohnlagen (Bestand)



Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt

Quelle: Eigene Darstellung; Datenbasis: IDN Immodaten GmbH