

NAI apollo: Frankfurter Wohnimmobilienmarkt mit deutlichem Kaufpreiserückgang, knappes Wohnraumangebot und erhöhte Nachfrage lassen Mieten steigen

- Frankfurter Bevölkerungszahl mit über 767.600 Personen auf Allzeithoch
- Rückgang der Wohnungsneubauaktivitäten lässt Nachfrageüberhang zusätzlich anwachsen
- Aufgerufene Durchschnittsmiete steigt auf monatlich 16,00 €/m²
- Preise für angebotene Eigentumswohnungen fallen im Schnitt um 8,9 Prozent
- Ausblick: Weiteres Mietsteigerungspotenzial aufgrund zunehmender Nachfrage bei gleichzeitig geringen Neubaumaßnahmen, Normalisierung des Eigennutzer- und Investmentmarktes sowie des Projektentwicklergeschäfts erst bei Stabilisierung von Zins- und Baukosten sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Situation

Frankfurt am Main, 21.09.2023 – Der Frankfurter Wohnimmobilienmarkt befindet sich aufgrund der aktuellen Gemengelage in einer schwierigen Situation. Hohe Inflation, steigende Bau- sowie Finanzierungszinsen und unterschiedliche Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern haben das Transaktionsgeschehen in den vergangenen Monaten nahezu zum Erliegen gebracht. Verkaufspreise weisen deutliche Rückgänge auf. Die vor allem durch Einwohnerzuwächse hervorgerufene zunehmende Nutzernachfrage verschiebt sich auf den Mietwohnungsraum und treibt die Mieten hoch. Living by NAI apollo, Partner der NAI apollo group, hat die aktuelle Situation zum Anlass genommen, den Wohnimmobilienmarkt Frankfurt am Main näher zu beleuchten und die Ergebnisse in einem neuen Frankfurter Wohnungsmarktbericht veröffentlicht.

Wohnraumnachfrage auf Rekordniveau

Nach pandemiebedingten Bevölkerungsverlusten 2021 hat Frankfurt im Jahr 2022 wieder deutliche Einwohnerzuwächse verzeichnet. Zum Jahreswechsel 2022/2023 hatten über 767.600 Personen ihren Erstwohnsitz in der Mainmetropole gemeldet – gegenüber 753.626 Ende 2021. Analog weist auch die Haushaltszahl eine dynamische Entwicklung auf. „In beiden Fällen hat Frankfurt derzeit ein Rekordniveau erreicht. Entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum. Auf der Angebotsseite steht nach dem letztem Datenstand der Stadt Frankfurt im Jahr 2021 ein Wohnungsbestand von rund 410.200 Einheiten. Wohnraumreserven sind somit kaum mehr verfügbar, was durch einen nahezu nicht mehr existenten Leerstand bestätigt wird“, so Dr. Konrad Kanzler, Head of Research bei NAI apollo.

Dagegen geht der dringend benötigte Wohnungsneubau signifikant zurück. Nach Angaben der Stadt Frankfurt am Main wurden im Jahr 2021 3.165 Wohnungen durch Neu- oder Umbaumaßnahmen realisiert. Das Land Hessen, das eine andere Erhebungsmethodik verwendet, weist für das Jahr 2022 2.951 neue Einheiten für die Mainmetropole aus. „In beiden Fällen bedeuten diese Werte eindeutige Abnahmen sowohl zum jeweiligen Vorjahr als auch zum langjährigen Durchschnitt. Somit werden auch die für erforderlich gehaltenen Neubauquoten nicht erzielt, die in Wohnungsbedarfsprognosen für notwendig erachtet werden, um den wachsenden Bedarf befriedigen zu können“, so Kanzler weiter.

Abnehmende Neubauaktivitäten aufgrund hoher Finanzierungs- und Baukosten

Eine Besserung ist nicht in Sicht, im Gegenteil: Zu erwarten ist ein weiterer Rückgang der Bauaktivitäten, was durch zuletzt sinkende Baugenehmigungszahlen unterstrichen wird. Zwar sind aktuelle Vorhaben in der Umsetzung, wie das Schönhof-Viertel, in dem über 2.000 neue Wohnungen entstehen. Auch versucht die Stadt Frankfurt, weiteres Bauland für den Wohnungsbau bereitzustellen. Letztlich steht der Neubau aber immens unter Druck. Verschlechterte Finanzierungsbedingungen und gestiegene Baupreise haben viele Bauaktivitäten zum Erliegen gebracht. Der Erwerb von Neubauten ist kaum rentabel oder im Privatbereich mit Blick auf Zinsen und Inflation vielfach nicht mehr stemmbar. „Erste alarmierende Auswirkungen zeigen sich bei den Bauträgern. Einige melden derzeit Insolvenz an. Dabei handelt es sich nicht nur um kleine lokale Bauträger, sondern auch um bundesweit agierende Unternehmen. Und 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 keinem Abschluss kommt. Projekte werden daher häufig noch vor Projektstart oder auch in der Bauphase gestoppt“, erläutert Tim Schreiber, Head of Residential Rhein/Main bei NAI apollo.

Deutlicher Rückgang der Kaufpreise, während die Mieten steigen

Die aktuellen Rahmenbedingungen mit einer starken Wohnraumnachfrage auf der einen Seite und hohen Kosten in Verbindung mit einer konjunkturellen Abschwächung auf der anderen Seite spiegeln sich in der Miet- und Kaufpreisentwicklung bei den Frankfurter Wohnimmobilien wider. „Auf dem gesamten Eigentumsmarkt ist es – nach vielen Jahren steigender Preise, getrieben von günstigen Finanzierungsmöglichkeiten – zu einem Kurswechsel gekommen. Der Handel mit Wohnobjekten hat sowohl im privaten als auch im institutionellen Bereich insgesamt abgenommen. Der Trend stetig steigender Kaufpreise ist seit der zweiten Jahreshälfte 2022 unterbrochen. Mittlerweile zeigt die Entwicklung klar nach unten“, sagt Volker Sause, Head of Business Development Residential Rhein/Main bei NAI apollo. So beläuft sich im ersten Halbjahr 2023 der ermittelte durchschnittliche Angebotspreis für eine Eigentumswohnung in Frankfurt auf 7.080 €/m². Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies ein deutliches Minus von 8,9 Prozent dar. „Von diesem Rückgang sind alle Baualtersklassen

betroffen. Aktuelle Veröffentlichungen zum tatsächlichen Transaktionsgeschehen durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main bestätigen diese Entwicklung“, so Sause.

Der Mietmarkt, getrieben vom großen Nachfrageüberhang, weist einen gegensätzlichen Trend auf. „Die durchschnittliche aufgerufene Wohnungsmiete über alle Baualtersklassen und Wohnungsgrößen hinweg beläuft sich im ersten Halbjahr 2023 auf 16,00 €/m² im Monat. Dies stellt im Vergleich zur ersten Jahreshälfte 2022 ein Plus von 2,2 Prozent dar. Im Neubau, in dem Wohnungen ab dem Baujahr 2021 erfasst werden, ist der Zuwachs besonders deutlich“, erläutert Kanzler. „So ist auch bei Neubauprojekten 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“, ergänzt Schreiber.

Zu den hochpreisigen Standorten innerhalb Frankfurts zählen sowohl für den Mietmarkt als auch im Segment der Eigentumswohnungen unverändert zentrale Lagen, hier vor allem die Stadtteile Westend, Nordend-West sowie die Alt- und die Innenstadt. Mit einem hohen durchschnittlichen Kauf- und Mietniveau sticht zudem auch weiterhin der Stadtteil Gallus aufgrund von hochpreisigen Angeboten im Europaviertel hervor. In den Postleitzahlen dieser Stadtteile, auf deren Basis eine kleinräumige Analyse erfolgte, bewegen sich die durchschnittlichen Angebotsmieten über der Marke von 18 €/m² im Monat. Die aufgerufenen Angebotspreise liegen hier im Schnitt im Bereich von 8.500 €/m² und höher. Zu den günstigeren Räumen zählen unverändert die Randlagen, wobei das Schlusslicht der PLZ-Bereich 65936 (Stadtteil Sossenheim) bildet.

Weiterhin steigende Mieten, wenig Entspannung am Investment- und Projektentwicklermarkt

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Frankfurter Wohnungsmarktes bleibt abzuwarten, wie sich die zentralen Rahmenbedingungen aus Inflation, Zinsentwicklung, Baukosten und Konjunktur in den kommenden Monaten verändern. „Die Nutzernachfrage bleibt hoch, potenzielle Erstkäufer von eigengenutzten Immobilien bleiben dem Mietmarkt erhalten, Neubauaktivitäten nehmen demgegenüber weiter ab. Hierdurch wächst der Nachfrageüberhang weiter an. Für den Mietmarkt ist infolgedessen mit erneut steigenden Mieten zu rechnen“, so Schreiber. Das Erfordernis von höheren Investitionen schlägt sich sowohl im Bestand als auch für den Neubau im Zuge neuer Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeit bzw. Energieeffizienz zusätzlich auf die Mieten nieder. „Für den Eigennutzer- und Investmentmarkt und damit auch für den Projektentwicklermarkt bleibt der Weg zurück zur neuen Normalität bei Finanzierungs- und Baukosten entscheidend, damit die Kluft bei den Preisvorstellungen zwischen Käufern und Verkäufern überwunden werden kann“, so Sause.

Über NAI apollo

NAI apollo ist eine Unternehmergruppe der Immobilienwirtschaft mit Sitz in Frankfurt und Standorten in Berlin (BBI Immobilien), Hamburg und München. Zum Leistungsspektrum gehören unter anderem Immobilienvermittlung und -services, Corporate Finance, Projektentwicklungen, Asset Management sowie Bewertungs- und Marktforschungsdienstleistungen. Bei NAI apollo agieren die Gesellschafter als persönliche Ansprechpartner für ihre Kunden.

Das Unternehmen ist exklusiver Deutschland-Partner von NAI Global (www.naiglobal.com), dem weltweit größten Netzwerk inhabergeführter Unternehmen für professionelle und anspruchsvolle Immobilienberatung. Rund um den Globus hat NAI Global über 5.100 Mitarbeiter und verwaltet Immobilien mit einer Gesamtfläche von rund 1 Mrd. m². Pro Jahr begleitet das Netzwerk Immobilientransaktionen in Höhe von insgesamt rund 20 Milliarden US-Dollar (Stand: Februar 2022).

Über die NAI apollo group

Die NAI apollo group ist ein Netzwerk aus unternehmerisch selbstständigen Partnerunternehmen. Das Partnernetzwerk agiert mit über 200 Spezialisten grenzüberschreitend im In- und Ausland in den Nutzungsarten Büro, Industrie, Wohnen und Einzelhandel. Zum Netzwerk gehören apollo real estate GmbH & Co. KG (Frankfurt am Main, Hamburg, München), BBI Immobilien (Berlin), Cubion Immobilien AG (Ruhrgebiet), IMMORAUM GmbH (Stuttgart), imovo GmbH (Düsseldorf), Larbig & Mortag Immobilien GmbH (Köln/Bonn), Objekta Real Estate Solutions GmbH (Ulm) und Strategpro Real Estate GmbH (Mannheim). Kunden der NAI apollo group erhalten durch das Netzwerk deutschlandweit passende Ansprechpartner für regionale, nationale und internationale Dienstleistungen rund um die Immobilie.

Kontakt NAI apollo

Kirsten Adrian
Head of Marketing
Schillerstraße 20
60313 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 970505 0
Fax: +49-69-970505-5
Mail: kirsten.adrian@nai-apollo.de

Kontakt Presse

Anke Sostmann
Executive Director
Feldhoff & Cie. Holding GmbH
Grüneburgweg 58-62
60322 Frankfurt am Main
Mobil: +49 159 04028505
Mail: as@feldhoff-cie.de