

MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt am Main, 30. März 2023

Wohnungsmarkt Rhein-Main: Die Pendler-Region trotz der Pandemie

- Aktuelle Studie von Wüest Partner gibt Daten und Perspektiven unter anderem zum Wohnungsmarkt in Darmstadt, Frankfurt am Main, Kassel, Mainz und Wiesbaden
- So gut wie kein Leerstand in Frankfurt am Main, Darmstadt und Mainz
- Hohe Wohnbautätigkeit in Darmstadt
- Rhein-Main-Region weiterhin risikoarmer Investmentstandort

Ein hohes Beschäftigungswachstum, ein überdurchschnittlich hoher Kaufkraftindex, eine hohe Neubautätigkeit sowie geringe Leerstandsquote – die Rhein-Main-Region entwickelt sich positiv trotz herausfordernder Zeiten. In der aktuellen Studie «Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten 2022 und Perspektiven» analysiert Wüest Partner die Chancen, Risiken und Potenziale unter anderem der Städte Darmstadt, Frankfurt am Main, Kassel, Mainz sowie Wiesbaden und bietet eine detaillierte und datengestützte Entscheidungshilfe für Investoren.

Stabile Wirtschaft, aber hohe Wohnkostenbelastung

Die Städte in der Rhein-Main-Region weisen nach wie vor eine stabile bis wachsende Wirtschaft auf. So lag das Beschäftigungswachstum in Darmstadt, Mainz und Wiesbaden über dem deutschen Durchschnitt von 3,1 %. Die Arbeitslosenquote hingegen ist nur in Darmstadt (5,0 %) und Mainz (4,9 %) niedriger als in Gesamtdeutschland. Das größte Kaufkraftwachstum hat Kassel mit 8,4 %. Wenig überraschend: Die Wohnkostenbelastung ist in der Rhein-Main-Region zum Teil deutlich höher als im Rest des Landes, wobei Frankfurt am Main unter den untersuchten Städten die höchste Quote mit 30,3 % verzeichnet.

Kleinere Wohnflächen und niedrige Leerstandsquoten im Bestand

Die Städte entlang von Rhein und Main sind geprägt von kleinen Wohneinheiten. Im bundesweiten Durchschnitt besitzen Wohnungen eine Fläche von 89,2 Quadratmetern. Im Rhein-Main-Gebiet nähert sich mit 80,5 Quadratmetern nur Wiesbaden dieser Marke. Kaum überraschend, dass bei dieser hohen Anzahl an kleineren Wohnungen der Anteil an Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbestand mit rund 36 % deutlich höher ausfällt als im Bundesdurchschnitt (16,8 %).

Auch beim Leerstand werden Spitzenwerte erreicht: Darmstadt, Frankfurt am Main und Mainz haben Werte von unter einem Prozent- zum Vergleich: Der Bundesdurchschnitt liegt bei 2,8 %. Mit 0,3 % ist der Leerstand in Frankfurt äußerst gering. Kassel verzeichnet mit 2,5 Prozent den höchsten Leerstand in der Rhein-Main-Region.

Bedarf an neuen Wohnungen nicht gedeckt

Auch im Rhein-Main-Gebiet wird nicht genug gebaut: Nur in Darmstadt erfüllt die Bauaktivität annähernd den rechnerischen Neubaubedarf (97,2 %). Auffallend niedrig ist die Neubauquote in Kassel. Dort deckt die Fertigstellung nicht einmal die Hälfte des Bedarfs. Auch in den Studierenden- und Wirtschaftsstädten Frankfurt am Main, Mainz und Wiesbaden wird der Bedarf nicht einmal 70 Prozent gedeckt.

Sinkende Angebotsmieten in Darmstadt und Frankfurt am Main

Der Aufwärtstrend der Angebotsmieten scheint vorerst gebremst – zumindest die Städte Darmstadt und Frankfurt am Main weisen seit 2021 leicht sinkende Mietpreise auf. Weniger überraschend: In „Mainhattan“ werden dennoch Spitzenmieten von bis zu 23,30 EUR/qm erreicht. Die Spanne der Durchschnittsmiete reicht von 8,83 EUR/qm (Kassel) und bis zu 16,55 EUR/qm (Frankfurt am Main).

Die Medianmieten in der Rhein-Main-Region sind in den vergangenen zehn Jahren moderat gestiegen: So verzeichnete Kassel mit 41,2 % den höchsten Zuwachs, gefolgt von Mainz (39,3 %), Darmstadt (35,6 %), Frankfurt am Main (32,1 %) und Wiesbaden (30,2 %).

Preise der Eigentumswohnungen mit geringer Dynamik

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Rhein-Main-Gebiet lagen im Jahr 2022 zwischen 2.926 EUR/qm (Kassel) und 7.151 EUR/qm (Frankfurt am Main). Für das höchste Quantil werden in der Mainmetropole sogar Kaufpreise von 10.876 EUR/qm erreicht. Die aktuellen Rahmenbedingungen scheinen das Wachstum zu verlangsamen: So verzeichneten Darmstadt und Wiesbaden in den vergangenen zehn Jahren unterdurchschnittliche Zuwächse von 101 % beziehungsweise 108 %.

Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser auf hohem Niveau

Bei den Preisen von Mehrfamilienhäusern im Rhein-Main-Gebiet bleibt der Bruttofaktor stabil. Die durchschnittlichen Angebotspreise pro Quadratmeter reichen von 2.436 EUR/qm in Kassel bis zu 5.127 EUR/qm in Frankfurt, die als teuerste Stadt in diesem Segment gilt. Die Preisspanne zwischen diesen beiden Städten ist deutlich geringer als bei den Eigentumswohnungen.

Rendite-Risiko-Profil: Mainz bleibt sicherer Hafen

Der sicherste Investmentstandort im Rhein-Main-Gebiet bleibt unverändert Mainz, dicht gefolgt von Wiesbaden und Frankfurt am Main. Risikofreudige Investoren sollten Angebote für Wohnungen in Kassel prüfen: Hier lockt eine durchschnittliche Bruttorendite von 5,4 %.

Die komplette Studie finden Sie [HIER](#)

Medienkontakt Wüest Partner Deutschland

Anke Sostmann

Feldhoff & Cie. GmbH

T +49 159 04028505

as@feldhoff-cie.de
