



Immobilien Insights
Marktbericht Frankfurt am Main 2021

Hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien

Marktentwicklung Frankfurt am Main



Die deutsche Finanzmetropole Frankfurt am Main ist nach wie vor einer der attraktivsten Immobilienmärkte für Investoren und Eigennutzer. Mit fast 760.000 Einwohnern ist sie die größte Stadt Hessens. Die Mainmetropole ist einer der wichtigsten Finanzstandorte und stellt bundesweit eine der stärksten Wirtschaftsregionen dar. Mit einem der größten Flughäfen der Welt ist sie ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt und damit ein interessanter Standort für international tätige Unternehmen. Vor allem große deutsche Bankkonzerne wie die Deutsche Bank AG oder die Commerzbank AG haben in Frankfurt ihren Hauptsitz. Aber auch etablierte Unternehmen anderer Branchen wie die Deutsche Lufthansa AG oder die Tata Consultancy Services Deutschland GmbH bieten im Großraum Frankfurt insgesamt über 500.000 Menschen einen Arbeitsplatz. Der hohe Wohnraumbedarf kann insbesondere in den Innenstadtbezirken nicht gedeckt werden, so dass inzwischen auch Wohnimmobilien am Stadtrand und im erweiterten Umland stark nachgefragt werden. Nicht umsonst wird Frankfurt am Main auch die Pendlerhauptstadt genannt.

Ungeachtet der Effekte der Corona-Pandemie bleiben die Preise auf dem Immobilienmarkt weiterhin stabil. Die Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Frankfurt ist 2020 auf ein neues Höchstmaß gestiegen, was zeigt, dass die Entwicklung sich auch in Ausnahmeh Jahren robust zeigt. Stärkster Treiber ist das Bevöl-

kerungswachstum, seit 2014 ist die Bevölkerung um 7,1 Prozent gestiegen. Der damit ebenfalls steigende Wohnraumbedarf kann durch Neubau nicht ausreichend gedeckt werden. Die Mainmetropole verzeichnet eine Leerstandsquote von nur 0,3 Prozent und gilt damit als voll vermietet. Im zweiten Quartal 2020 zahlten Kapitalanleger für bestehende Eigentumswohnungen Quadratmeterpreise von durchschnittlich 5.982 Euro, was einer Preissteigerung von 51,16 Prozent in den letzten fünf Jahren entspricht. Neubauobjekte verzeichneten im gleichen Zeitraum ein Wachstum von 53,73 Prozent auf einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7.751 Euro. Auch die Immobilienpreise für Einfamilienhäuser steigen: Die Durchschnittspreise lagen im vergangenen Jahr bei 999.008 Euro, was einem Anstieg von 27,5 Prozent gegenüber 2015 entspricht.

Der prognostizierte Bevölkerungsanstieg für die kommenden Jahre lässt Kauf- und Mietpreise in „Mainhattan“, wie die Metropole aufgrund ihrer markanten Skyline auch genannt wird, stark anziehen. Aktuell ist eine Trendwende der kontinuierlich steigenden Immobilienpreise in Frankfurt am Main nicht absehbar. Die guten Rahmenbedingungen werden auch in Zukunft für einen Nachfrageüberhang im Immobilienmarkt sorgen. Zusätzlich dürfte die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Mainmetropole aufgrund der zunehmenden Bedeutung als digitales Zentrum Deutschlands auch in den kommenden Jahren stabil bleiben.

FRANKFURT AM MAIN



758.574

Bevölkerung
+ 7,1 % (zu 2014)



27.055 EUR

Kaufkraft pro Kopf
111,6 (Kaufkraftindex)



0,3%

Leerstandsquote
11,8 (Leerstandsindex)



6.453 EUR/m²

Ø-Angebotspreis ETW
+ 8,6 % (zu 1. Hj. 2019)



999.008 EUR

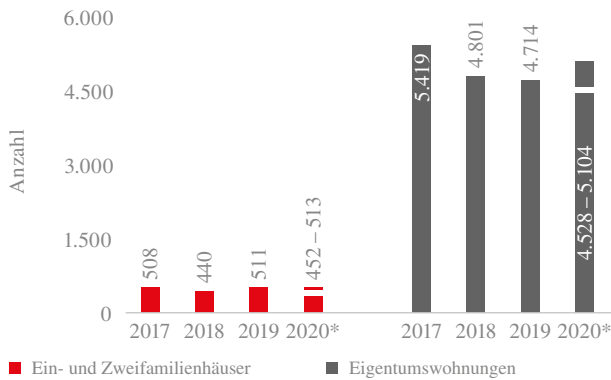
Ø-Angebotspreis EFH
+ 10,3 % (zu 1. Hj. 2019)

Quellen: Stadt Frankfurt am Main, Nexiga, CBRE-empirica-Leerstandsindex, empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Als international bedeutendes Finanzzentrum und europäischer Verkehrsknotenpunkt ist die Mainmetropole einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Dies äußert sich auch an einer überdurchschnittlichen Kaufkraft der Bewohner, die zu einer hohen Wohneigentumsnach-

frage beiträgt. Trotz zuletzt gestiegener Bautätigkeit ist das Wohnungsangebot nicht bedarfsdeckend. Aktuelle Großprojekte – wie der kürzlich fertiggestellte Grand Tower mit rund 413 Wohneinheiten – werden im Premiumsegment dazu beitragen, dem Wohnungsmangel zu begegnen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH u. ETW



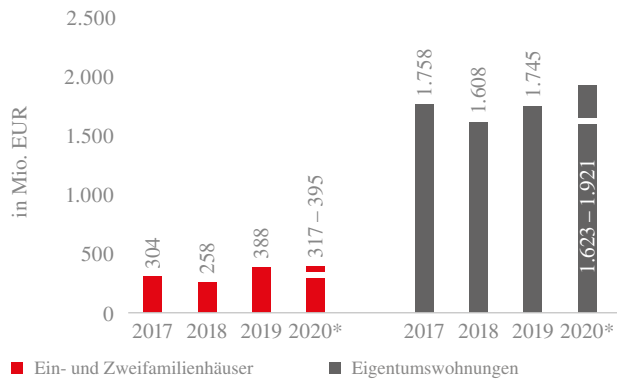
■ Ein- und Zweifamilienhäuser

■ Eigentumswohnungen

* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH u. ETW



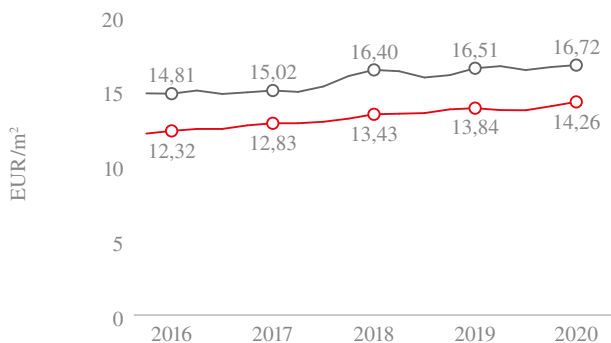
■ Ein- und Zweifamilienhäuser

■ Eigentumswohnungen

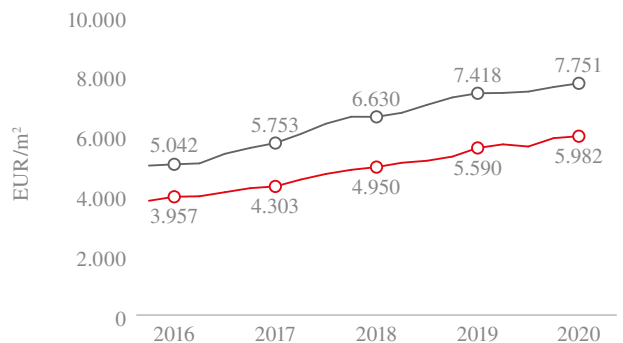
* Prognosespanne

Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, GEWOS-Immobilienmarktanalyse IMA®, Engel & Völkers Residential

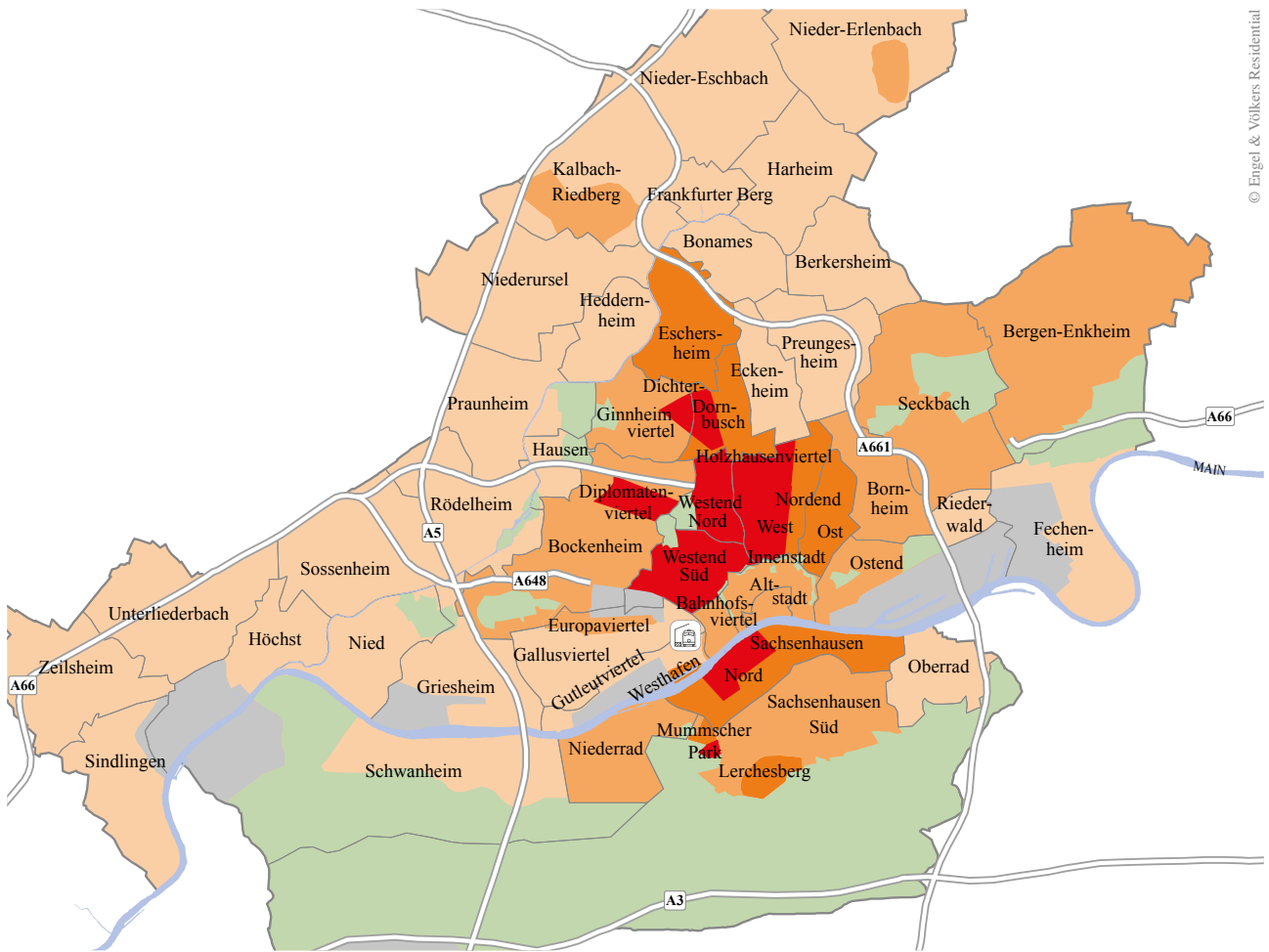
Entwicklung der Angebotsmiete



Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Lagen im Wohnimmobilienmarkt



© Engel & Völkers Residential

Preise nach Lagen

Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR

	2019	2020	Prognose
■	1.900.000 – 4.800.000	1.900.000 – 4.700.000	→
■	860.000 – 2.500.000	850.000 – 2.500.000	→
■	550.000 – 1.400.000	600.000 – 1.400.000	→
■	320.000 – 650.000	350.000 – 650.000	→

Eigentumswohnungen in EUR/m²

	2019	2020	Prognose
■	7.000 – 14.000	7.500 – 14.500	→
■	5.200 – 7.950	5.500 – 8.500	→
■	3.900 – 6.000	3.750 – 6.200	→
■	2.400 – 4.200	2.400 – 4.200	→

Quelle: Engel & Völkers Residential



***F**rankfurt als stabiler Wirtschaftsstandort ist national und international stark nachgefragt. Der Trend zum Wohnen in der Stadt ist ungebrochen, was sich am Erfolg der am Markt platzierten Wohnungen in den gerade entstehenden Wohntürmen zeigt. Davon abgesehen erzielen vor allem freistehende Einfamilienhäuser in Premiumlagen Spitzenpreise. Ungebrochen ist auch die Nachfrage nach Großwohnungen mit eigenem Garten.*

David Schmitt, Engel & Völkers Frankfurt am Main

Impressum

Herausgeber

EV Digital Invest GmbH
Joachimsthaler Str. 12
D-10719 Berlin

Lizenzpartner der
Engel & Völkers Marken GmbH & Co. KG.

Geschäftsführer

Marc Laubenheimer, Tobias Barten

Quellen

Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2020/2021
Herausgegeben von Engel & Völkers Residential GmbH
Vancouverstraße 2a
20457 Hamburg

Bildnachweis

© iStockphoto.com/Nikada
© iStockphoto.com/diliananikolova

Berlin, Januar 2021

Alle Informationen wurden von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen übernehmen wir keine Gewähr und Haftung für Schäden. Ausgenommen sind Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Durch die Überlassung des Berichts wird weder eine vertragliche Bindung noch eine sonstige Haftung gegenüber dem Empfänger oder Dritten begründet. Stand der Informations- und Datenlage: Oktober 2020

Der Bericht einschließlich aller Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich durch das Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Herausgebers. Dieses gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

www.ev-digitalinvest.de