



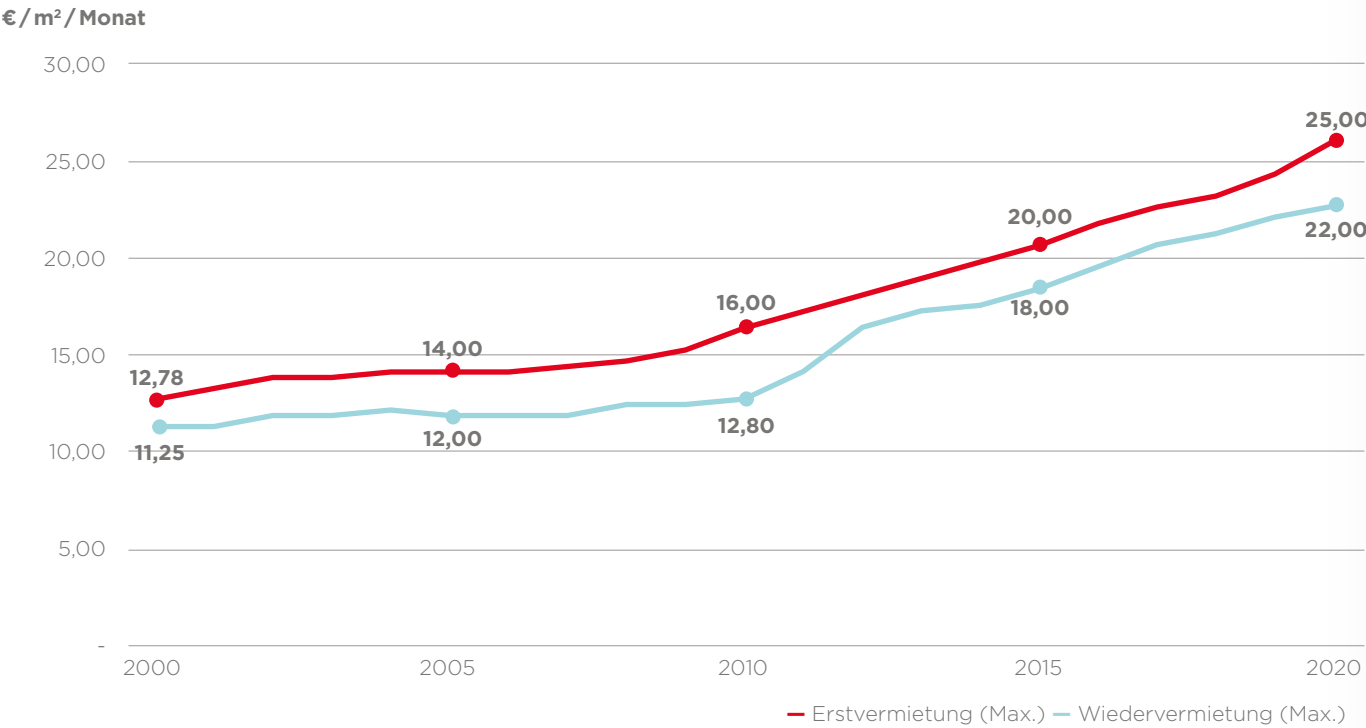
CUSHMAN &
WAKEFIELD

WOHNMARKT FRANKFURT

HALBJAHRES-UPDATE 2021

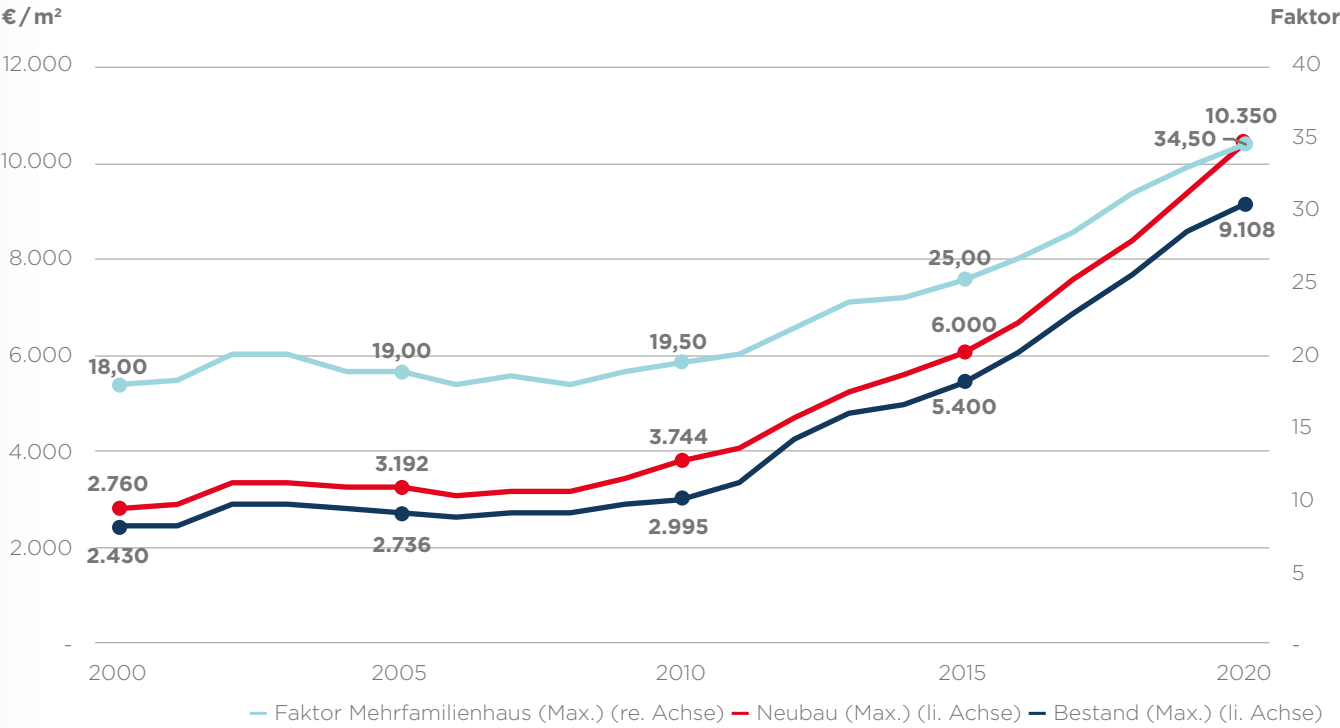
MIETEN UND KAUFEN IN FRANKFURT

MIETPREISENTWICKLUNG IN FRANKFURT



Quellen: bulwiengesa, C&W Research

KAPITALWERTENTWICKLUNG IN FRANKFURT



Quellen: bulwiengesa, C&W Research



ENTWICKLUNG 2000-2020 WIEDERVERMIETUNG (MAX.) +96% ERSTVERMIETUNG (MAX.) +96%

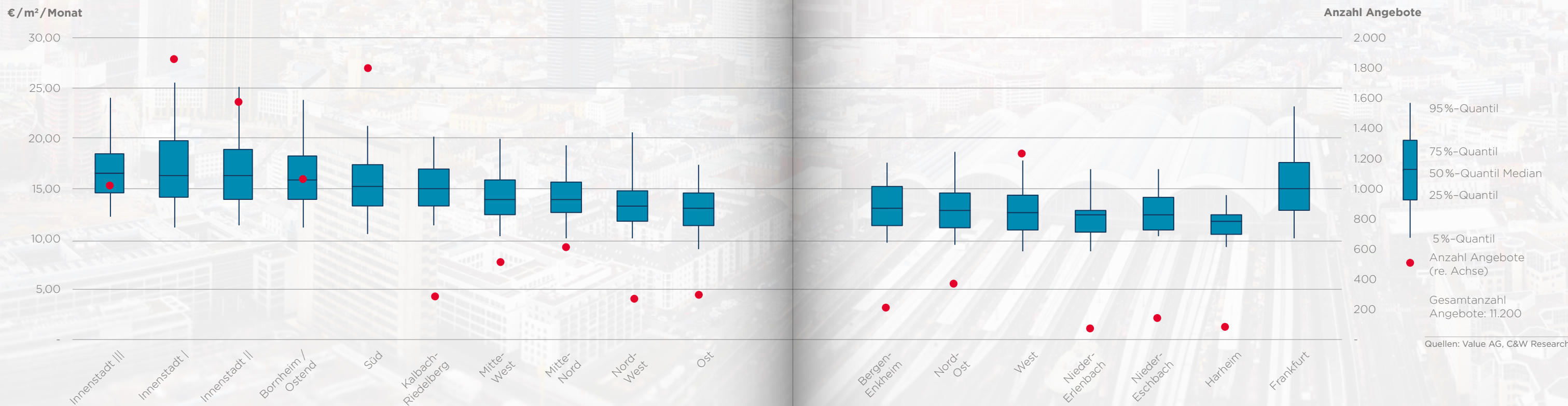


ENTWICKLUNG 2000-2020 BESTAND (MAX.) +275% NEUBAU (MAX.) +275%



MIETEN UND KAUFEN IN FRANKFURT

FRANKFURT - WOHNUNGSMIETEN H1 2021

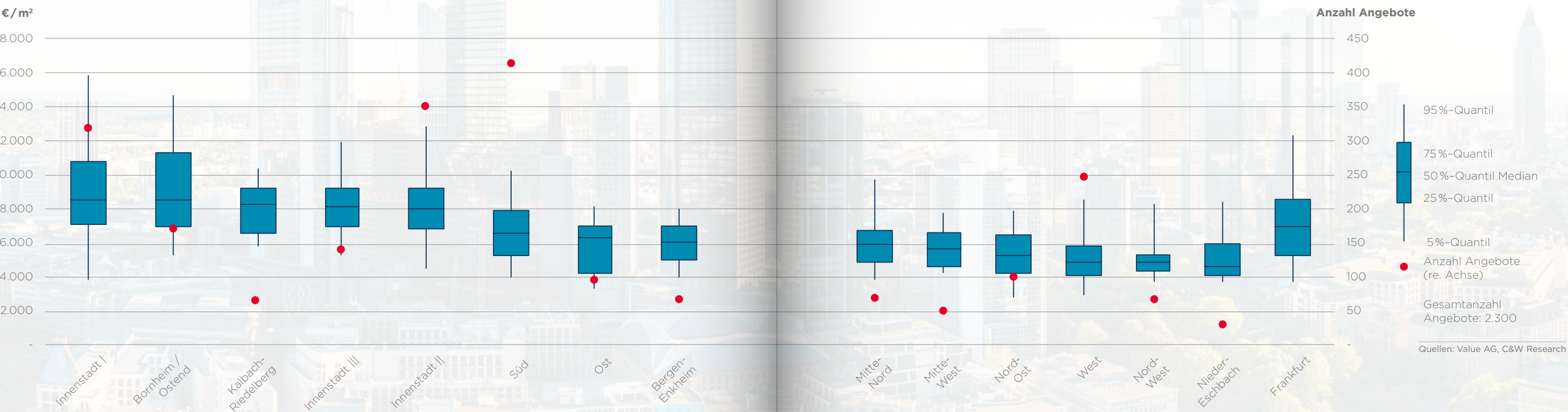


DIE INNENSTADTBEREICHE FRANKFURTS ERZIELEN DIE TOP-MIETEN BEI EINEM GLEICHZEITIG ÜBERDURCHSCHNITTlichen ANGEBOT. AUCH DIE HOHE NEUBAUTÄTIGKEIT IM SÜDEN UND WESTEN DER STADT – ETWA IM LYONER QUARTIER ODER IN HÖCHST – SORGT FÜR EINEN LEBENDIGEN VERMIETUNGSMARKT.

STADTBEZIRKE	ZUGEHÖRIGE STADTTEILE
Bergen-Enkheim	Bergen-Enkheim
Bornheim/Ostend	Bornheim, Ostend
Harheim	Harheim
Innenstadt I	Gallus, Gutleutviertel Bahnhofsviertel, Altstadt, Innenstadt
Innenstadt II	Bockenheim, Westend-Süd, Westend-Nord
Innenstadt III	Nordend-West, Nordend-Ost
Kalbach-Riedberg	Kalbach-Riedberg
Mitte-Nord	Ginnheim, Eschersheim, Dornbusch
Mitte-West	Praunheim, Hausen, Rödelheim
Nieder-Erlenbach	Nieder-Erlenbach
Nieder-Eschbach	Nieder-Eschbach
Nord-Ost	Preungesheim, Eckheim, Berkersheim, Frankfurter Berg, Bonames
Nord-West	Niederursel, Heddernheim
Ost	Fechenheim, Riederwald, Seckbach
Süd	Sachsenhausen Nord & Süd, Niederrad, Flughafen, Oberrad
West	Zeilsheim, Sindlingen, Unterliederbach, Höchst, Griesheim, Schwanheim, Nied, Sossenheim

MIETEN UND KAUFEN IN FRANKFURT

FRANKFURT - ETW-PREISE H1 2021

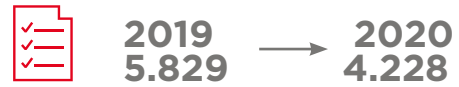


MIT MEDIAN-KAUFPREISEN VON ÜBER 8.000 EURO PRO QUADRATMETER ZÄHLT DAS NEUBAUGEBIET RIEDBERG KURZ VOR SEINER FERTIGSTELLUNG ZU DEN GEFRAGTEN INNENSTADTLAGEN FRANKFURTS. PROJEKTENTWICKLUNGEN IN SACHSENHAUSEN UND NIEDERRAD SORGEN INDES FÜR EINE SEHR HOHE ANGEBOTSDICHTE IN DEN SÜDLICHEN STADTTEILEN.

STADTBEZIRKE	ZUGEHÖRIGE STADTTTEILE
Bergen-Enkheim	Bergen-Enkheim
Bornheim/Ostend	Bornheim, Ostend
Harheim	Harheim
Innenstadt I	Gallus, Gutleutviertel Bahnhofsviertel, Altstadt, Innenstadt
Innenstadt II	Bockenheim, Westend-Süd, Westend-Nord
Innenstadt III	Nordend-West, Nordend-Ost
Kalbach-Riedberg	Kalbach-Riedberg
Mitte-Nord	Ginnheim, Eschersheim, Dornbusch
Mitte-West	Praunheim, Hausen, Rödelheim
Nieder-Erlenbach	Nieder-Erlenbach
Nieder-Eschbach	Nieder-Eschbach
Nord-Ost	Preungesheim, Eckheim, Berkersheim, Frankfurter Berg, Bonames
Nord-West	Niederursel, Heddernheim
Ost	Fechenheim, Riederwald, Seckbach
Süd	Sachsenhausen Nord & Süd, Niederrad, Flughafen, Oberrad
West	Zeilsheim, Sindlingen, Unterliederbach, Höchst, Griesheim, Schwanheim, Nied, Sossenheim

NACHFRAGEÜBERHANG AM FRANKFURTER WOHNUNGSMARKT

BAUGENEHMIGUNGEN



Die Zahl der Bauanträge ist durch die Pandemie zurückgegangen, jedoch nicht so stark wie zeitweise von der Bauaufsicht befürchtet. 4.228 Wohnungen genehmigte sie im Jahr 2020, im Vergleich zu 5.829 im allerdings überdurchschnittlichen Vorjahr. Insgesamt entfiel der größte Anteil der Genehmigungen auf Niederrad (837). Darauf folgten Sachsenhausen-Süd (500), das Nordend-West (483) und das Gallusviertel (463).

Rund 25 Prozent der 2020 genehmigten Wohnungen sind Konversionswohnungen auf bereits versiegelten Flächen. Mikroapartments spielten mit lediglich 187 Genehmigungen (2019: 155) weiterhin nur eine untergeordnete, aber größer werdende Rolle. Daneben gab die Bauaufsicht für 314 Wohnungen ihr Einverständnis, die durch Dachaufstockungen oder -ausbauten entstehen sollen. Das entspricht fast dem Vorjahreswert von 312.

Bauinvestitionen in Frankfurt nehmen während der Pandemie stark ab

Die in Frankfurt genehmigten Bausummen sind 2020 auf 873 Millionen Euro gesunken und liegen damit auf dem niedrigsten Wert seit mehr als zehn Jahren. 2019 wurden noch 1,28 Milliarden Euro investiert, 2018 sogar gut 1,84 Milliarden Euro. Ursache für diese Entwicklung waren vor allem pandemiebedingte Rückgänge durch rückläufige Bauanträge in den Bereichen Flughafen, Büro, Hotel und Messe.

BAUFERTIGSTELLUNGEN



Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist seit 2019 stark gestiegen von 3.663 auf 4.349. Das ist der zweithöchste Wert der letzten 40 Jahre. Nur 2017 wurden noch mehr (4.722) Wohnungen fertiggestellt. Der größte Anteil der neuen Wohnungen entfiel 2020 mit 864 auf das Gallusviertel, gefolgt von Niederrad (736), dem Nordend-West (436) und dem Ostend (376).

Die bereits im Report 2020 beschriebene hohe Wohnungsnachfrage hält unvermindert an. Zudem sank die Zahl der genehmigten Wohnungen, was den Frankfurter Wohnungsengpass weiter verschärft.

Wohnungen waren 2020 mit 330 Millionen Euro erneut die dominierende Kategorie bei den genehmigten Bausummen in Frankfurt. Die Bauinvestitionen in den Flughafen schrumpften von knapp 250 Millionen Euro im Jahr 2019 auf 92 Millionen Euro in 2020. Damit erreicht er nur Rang drei hinter den Wohnungen und der Kategorie Mischnutzungen und Sonstiges (206 Millionen Euro). An vierter Stelle folgen die Büros mit 79 Millionen Euro.



WAS GESCHIEHT AKTUELL IM **FRANKFURTER** WOHNUNGSMARKT?

LUXUSWOHNTÜRME: ABSOLUTE BESTSELLER?



Höchster Wohnturm Deutschlands: Der Grand Tower in Frankfurt ragt im neu entstehenden Europaviertel zwischen Hauptbahnhof und Messe mit 180 Metern in die Höhe. Ein Jahr nach Eröffnung weist der Wohnwolkenkratzer noch immer spürbare Leerstände auf. Nur pandemiebedingt?

Auch die geplanten Wohnhochhäuser Porsche Design Tower – ebenfalls im Europaviertel gelegen – sowie der ehemalige Union Investment Tower im Gutleutviertel werden planerisch keiner Wohnnutzung zugeführt, sondern voraussichtlich zu Bürogebäuden revitalisiert. In bestimmten Lagen scheinen Büronutzungen für Hochhausentwickler attraktiver als Wohnraum.

WAS GESCHIEHT AKTUELL IM **FRANKFURTER** WOHNUNGSMARKT?

GEFÖRDETTES WOHNEN: TROTZ HOHER NACHFRAGE - LEERSTÄNDE IN GEFÖRDETTEN WOHNUNGEN

Seit Frühjahr 2020 stehen in der Frankfurter Plattsiedlung rund 80 Wohnungen des Förderwegs II leer. Und das trotz enormen Drucks auf den Wohnungsmarkt für bezahlbaren Wohnraum.

Zwar ist die Nachfrage hoch und die Bewerberanzahl groß, der Kreis der geeigneten Kandidaten jedoch zu klein. Ist der Einkommenskorridor also zu eng? Dezernent Mike Josef und das Frankfurter Planungs- & Wohnungsdezernat prüfen derzeit eine Lockerung der Richtlinien, um mehr Bewerbern den Einzug zu ermöglichen.

EXKURS FRANKFURTER FÖRDERWEG II (MITTELSTANDSFÖRDERUNG)

Richtet sich an mittlere Einkommensgruppen, die zu viel verdienen, um eine Sozialwohnung beziehen zu können, aber bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Beispiel: Ein Dreipersonenhaushalt darf ein Jahreseinkommen von circa 34.795 Euro bis 49.293 Euro netto haben.*

Je nach Einkommen und Haushaltsgröße werden sie für 8,50 bis 10,50 Euro pro Quadratmeter vermietet.

*Eine Eignung kann unter
<https://www.frankfurt-fairmieten.de/rechner/#/> errechnet werden.

KONTAKT

Richard Tucker

Head of Capital Markets Frankfurt
Branch Manager Frankfurt

+49 69 50 60 73 231
richard.tucker@cushwake.com

Joana Bulk

Consultant
Capital Markets Frankfurt

+49 69 506 07 32 62
Joana.Bulk@cushwake.com

Helge Zahrnt MRICS

Head of Research &
Insight Germany

+49 40 300 88 11 50
helge.zahrnt@cushwake.com

Verena Bauer

Head of Marketing &
Communications Germany

+49 69 50 60 73 360
verena.bauer@cushwake.com

**DER REPORT MIT DATEN DES
GESAMTEN JAHRES 2021
FOLGT IM FRÜHJAHR 2022**



Diese Informationen („Informationen“) sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt und wurden in gutem Glauben aus öffentlichen und anderen, auch externen Quellen erstellt. C & W (U.K.) LLP German Branch (C&W) hat die von Dritten bereitgestellten Informationen nicht überprüft und übernimmt keine Verantwortung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit. C&W übernimmt keine Haftung für die Verluste einer anderen Partei, die nicht der beabsichtigte Adressat der Information ist und sich dennoch auf diese Informationen verlässt. Obwohl alle zumutbaren Vorkehrungen getroffen wurden, um die Richtigkeit der Informationen zu gewährleisten, sind Änderungen und Bestätigungen vorbehalten. C&W übernimmt keine Haftung für Schäden, die aus Informationen entstehen, die von Dritten stammen und die einer Überprüfung bedürfen. Kein Mitarbeiter von C&W hat die Befugnis, eine Zusicherung oder Garantie abzugeben, die in irgendeiner Weise in Bezug zu den Informationen steht. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Zahlenangaben sind auch dort, wo nicht ausdrücklich gekennzeichnet, als Circa-Angaben zu verstehen, für deren Richtigkeit keine Gewähr übernommen wird. Zur Vervielfältigung dieser Informationen, sowohl in Teilen als auch im Ganzen, ist zuvor die schriftliche Zustimmung einzuholen.

© 2021 C & W (U.K.) LLP German Branch. Alle Rechte vorbehalten.

cushmanwakefield.com