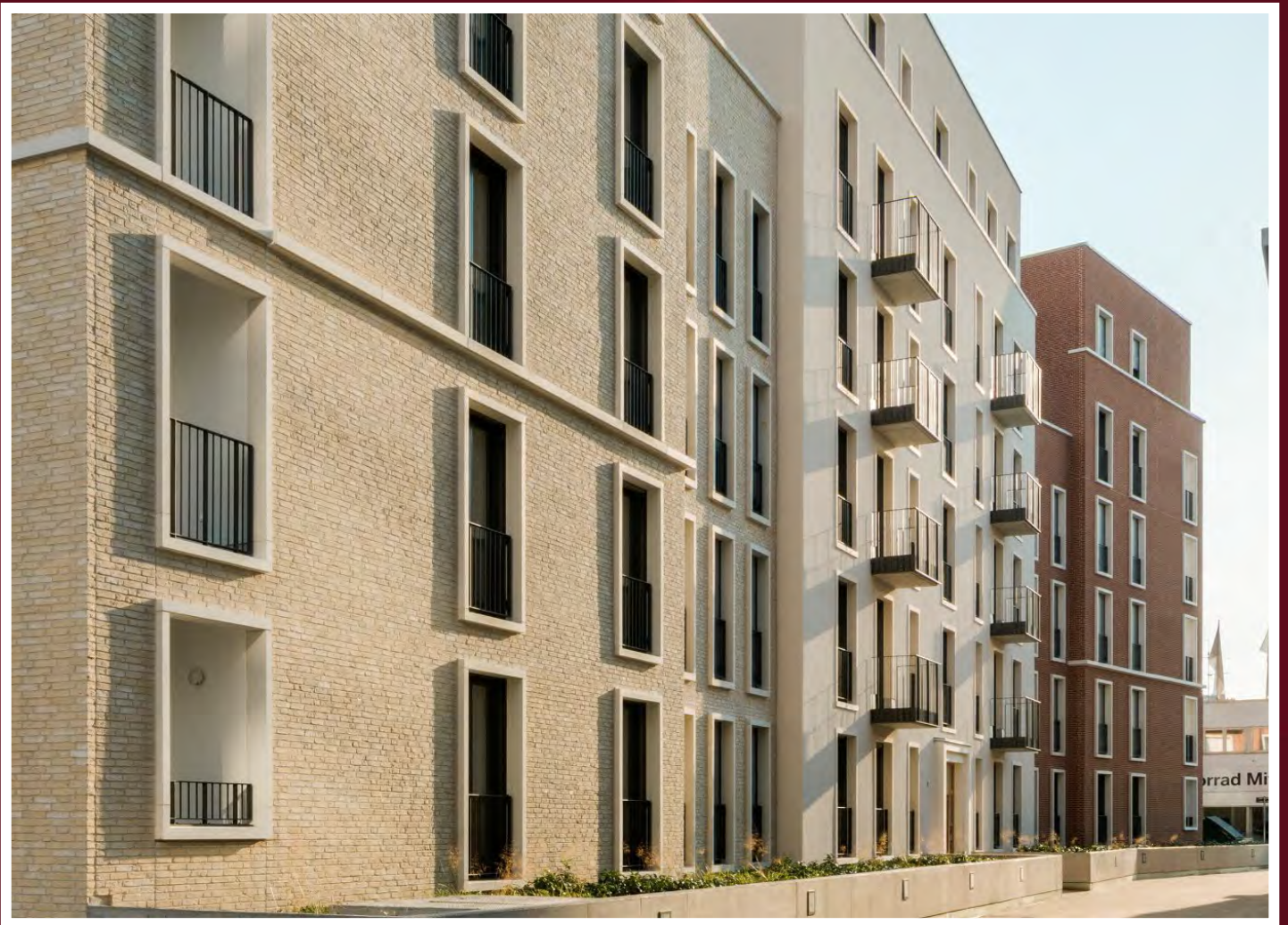


Wohnmarktbericht Frankfurt und Umland 2024/2025



Quo vadis Wohnungsmarkt?

Wir freuen uns, Ihnen den aktuellen Wohnungsmarktbericht für unseren Heimatmarkt Frankfurt am Main vorzustellen, den wir in diesem Jahr – anders als sonst – aufgrund der politischen Entwicklungen der letzten Wochen mit einem Blick auf die aktuellen Entscheidungen und möglichen Auswirkungen für die Zukunft starten, bevor wir die allgemeinen Rahmenbedingungen erläutern und die Entwicklungen des hiesigen Wohnungsmarktes der letzten Monate analysieren.

In der Vergangenheit ließ sich mit etwas Fantasie meist eine recht verlässliche Prognose für die Zukunft ableiten. Doch in diesen bewegten Zeiten mit zahlreichen Einflussfaktoren ist die Dynamik so hoch, dass Einschätzungen oft schon nach wenigen Wochen überholt sind.

Aufgrund der langsam seit Mitte 2024 fallenden Bauzinsen im 10 Jahresbereich (damals bei rund 3,75 %) konnte man zum Jahresende eine zunehmende Zuversicht im Markt feststellen. Sowohl Investoren als auch Privatanleger waren auf den Markt zurückgekehrt und es fanden wieder Transaktionen statt.

Leider war das aber nur ein kurzer Lichtblick am Horizont, da im Nachgang zu der vorgezogenen Neuwahl des Bundestags und dem angekündigten Finanzpaket von bis zu einer Billion Euro innerhalb von wenigen Tagen ein Zinsanstieg von rund einem halben Prozent zu verzeichnen war. Zinszusagen bzw. indikative Zinskonditionen der Hausbanken wurden oftmals zurückgenommen und führten so zu einem merklichen Anstieg der Finanzierungskosten beim Käufer.

Mit dem Abschluss des Koalitionsvertrages sind einige neue Leitplanken gesetzt. Die Verlängerung der Mietpreisbremse in Verbindung mit Bußgeldern bei Verstößen schafft aber erst mal keinen zusätzlichen Wohnraum. Auch beim sozialen Wohnungsbau

bleibt zu klären, wer diesen letztlich umsetzen soll, wenn parallel die Baukosten nicht zuletzt aufgrund von inflationären Tendenzen und den aktuellen Zollstreitigkeiten steigen.

Gerade in Ballungsgebieten ist es ein sportliches Ziel, dass der Staat gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft Neubauten realisieren will, die aufgrund von staatlichen Förderungen garantierte Miete von unter 15 Euro pro Quadratmeter zulassen.

Und auch in Bezug auf die Wiederbelebung des freifinanzierten Wohnungsbaus bleibt es abzuwarten, was passieren wird. So soll zumindest zeitlich befristet die Förderfähigkeit des EH55-Standards wiederhergestellt werden, um den aktuellen Bauüberhang zu aktivieren (Anzahl genehmigter Bauvorhaben, die bisher noch nicht umgesetzt wurden).

Ein neuer Investitionsfonds für den Wohnungsbau ist ebenfalls geplant, um hier durch die Vergabe von Eigen- und Fremdkapital bei Investitionen im Zusammenspiel von öffentlichen Garantien (z. B. der KfW) und privatem Kapital den Wohnungsbau nicht zuletzt von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften zu unterstützen.

Zudem sollen Käufergruppen wie Familien, die aktuell fast vollkommen als Nachfrager beim Wohneigentum weggefallen sind, durch eine "Starthilfe Wohneigentum" wieder für den Immobilienmarkt gewonnen werden.

„Nichts ist so beständig wie der Wandel.“ Ob und welche der genannten Maßnahmen zum Zeitpunkt Ihrer Lektüre noch aktuell sind, bleibt offen. Sicher ist nur: Wir stehen Ihnen weiterhin für den Austausch zur Verfügung und freuen uns darauf, Sie bei Ihren Immobilienprojekten zu unterstützen.

Volker Sause

Head of Business Development
Residential Rhein/Main

Dr. Konrad Kanzler

Head of Research

Wenn umfassendes Knowhow ineinandergreift, wird Ihre Vision zu Realität.

Für weitere Informationen rufen Sie uns gerne an. Bei uns begegnen Sie Fachleuten, die Sie gerne mit ihrem Wissen unterstützen. Wir freuen uns auf Sie.



DR. KONRAD KANZLER

Head of Research

+ 49 (0) 69 970505-614

konrad.kanzler@nai-apollo.de



TIM SCHREIBER

Head of Residential Rhein/Main

+49 (0) 69 - 970 505-310

tim.schreiber@nai-apollo.de



VOLKER SAUSE

Head of Business Development

Residential Rhein/Main

+49 (0) 69 - 970 505-322

volker.sause@nai-apollo.de



KALINA ATANASOVA

Principal Consultant Research

+ 49 (0) 69 970505-623

kalina.atanasova@nai-apollo.de

Rahmenbedingungen und übergeordnete Entwicklungen

Die deutsche Wirtschaft ist 2024 unverändert von herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt gewesen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2024 um 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr gesunken. Für 2025 erwartet die Bundesregierung eine Stagnation, für 2026 ein Wachstum von 1,0 %. Die Wirtschaftserholung dauert damit länger, als in der Vergangenheit vermutet. Strukturelle Schwächen und geopolitische Unsicherheiten bremsen das deutsche Wirtschaftswachstum. So sind die vorangegangenen Prognosen von führenden deutschen Wirtschaftsinstituten für 2025 deutlich gesenkt worden. Auch am Arbeitsmarkt zeigen sich die Auswirkungen des fehlenden Wirtschaftswachstums: Die Arbeitslosenquote lag zum Jahresende 2024 bei 6,0 % und damit 0,3 %-Punkte über dem Dezemberwert 2023. Im Jahresdurchschnitt entsprach die Quote ebenfalls 6,0 %. Bis März 2025 stieg sie weiter auf 6,4 % an, was einen erneuten Zuwachs von 0,3 %-Punkten gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet.

Die Verbraucherpreise in Deutschland haben im Jahresdurchschnitt 2024 um 2,2 % und damit deutlich unter dem Niveau der Vorjahre zugelegt – u.a. im Jahr 2023 als ein Plus von 5,9 % verzeichnet wurde. Für den Monat März 2025 weist das Statistische Bundesamt erneut eine Inflationsrate von 2,2 % aus. Dies entspricht einer stabilen Preisentwicklung im Vergleich zum Vorjahresmonat, stellt jedoch gegenüber dem Vormonat einen leichten Rückgang um 0,1 %-Punkte dar. Angesichts des geplanten milliardenschweren Investitionsprogramms der Bundesregierung ist im weiteren Jahresverlauf mit einem erneuten Anstieg des Preisniveaus zu rechnen.

Die Europäische Zentralbank senkte im Verlauf des Jahres 2024 mehrfach den Hauptrefinanzierungszinssatz, beginnend im Juni mit einer Reduktion auf 4,25 %. Bis März 2025 erfolgten weitere Anpassungen auf derzeit 2,65 %. Diese geldpolitischen Maßnahmen wirkten sich bislang jedoch nicht signifikant auf die Bauzinsen aus. Diese orientieren sich primär an den langfristigen Kapitalmarktzinssätzen, insbesondere an der Rendite zehnjähriger Bundesanleihen, die infolge der geplanten staatlichen Neuverschuldung auf rund 2,7 % gestiegen ist. Für die Immobilienwirtschaft bedeutet dies einerseits steigende Rendite, andererseits wirken sich die hohen Finanzierungskosten vor allem bremsend auf den Wohnungsneubau aus.

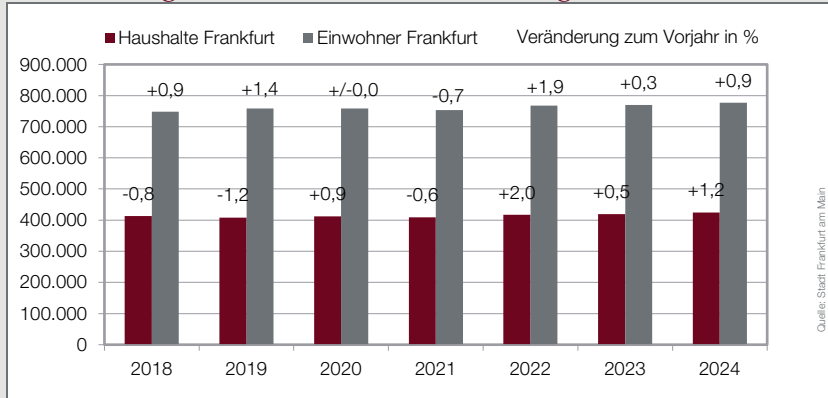
Die immer noch hohen Finanzierungskosten beeinflussen weiterhin negativ die Nachfrage nach Bauleistungen. Bereits der Blick auf die derzeit niedrigen Baugenehmigungszahlen lässt kurzfristig keinen sprunghaften Anstieg der Wohnungsbautätigkeit und damit des Wohnungsangebots erwarten. Im Jahr 2024 wurde in

Deutschland der Bau von 215.900 Wohnungen (vorläufige Angaben) genehmigt, was einem Rückgang von 16,8 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dies ist der niedrigste Wert, der seit 2010 (187.600 Wohnungen) verzeichnet wurde. Fertiggestellt wurden 2023 294.400 neue Wohnungen, was einem Rückgang von 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr darstellt. Für 2024 wird eine Abnahme auf 250.000 erwartet. Laut Prognosen u.a. des ifo Instituts setzt sich dieser rückläufige Trend zukünftig fort und wird zu einer weiteren Abnahme auf 205.000 (2025) und 175.000 (2026) Fertigstellungen führen. Die für erforderlich gehaltenen Zielwerte werden damit in keinem Jahr erreicht.

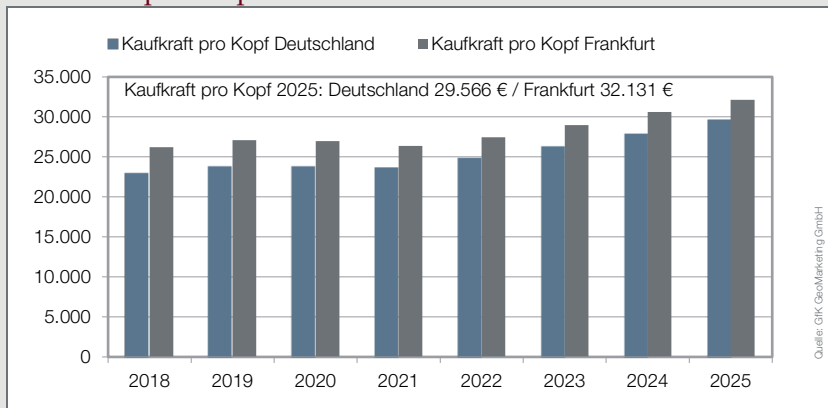
Die Mietnachfrage hat sich durch den Rückzug potenzieller Käufer verstärkt, während das Mietpreiswachstum zuletzt leicht nachließ. Bei Eigentumswohnungen zeigen sich zum Jahresende 2024 erste Stabilisierungsanzeichen, teils sogar leichte Preisanstiege. Steigende Bauzinsen sorgen jedoch erneut für moderaten Preisdruck und geringfügige Mieterhöhungen im weiteren Jahresverlauf 2025.

Trotz anhaltender konjunktureller Unsicherheiten und politischer Rahmenbedingungen mit potenziell negativen Effekten auf Inflation und Zinsen, eröffnen sich im Jahr 2025 nach wie vor Investitionspotenziale auf dem strukturell stabilen Wohnimmobilienmarkt. Neubauimmobilien gelten weiterhin als attraktive Anlageoption für eigenkapitalstarke und langfristig orientierte Investoren. Aufgrund sinkender Baugenehmigungs- und Fertigstellungszahlen rücken jedoch zunehmend Bestandsobjekte mit Entwicklungspotenzial – insbesondere in wirtschaftlich starken Regionen wie Frankfurt und dem Umlandgebiet – in den Fokus der Anleger.

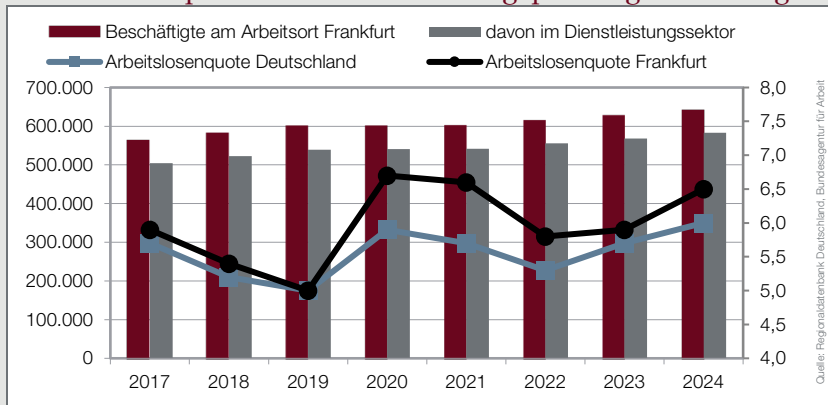
Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



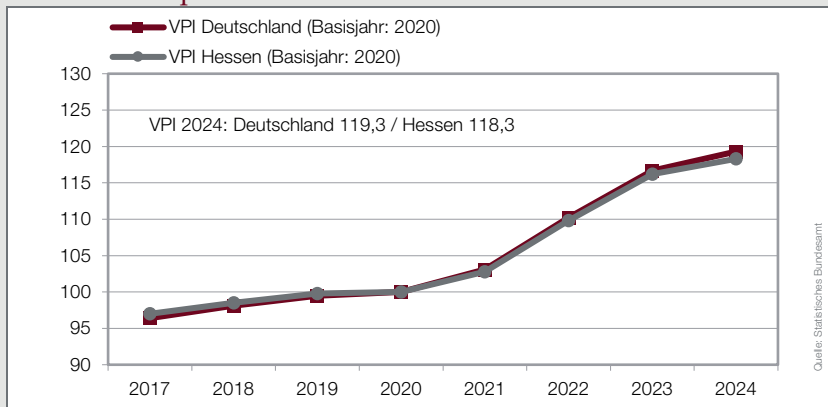
Kaufkraft pro Kopf



Arbeitslosenquote/sozialversicherungspflichtig Beschäftigte



Verbraucherpreisindex Deutschland und Hessen

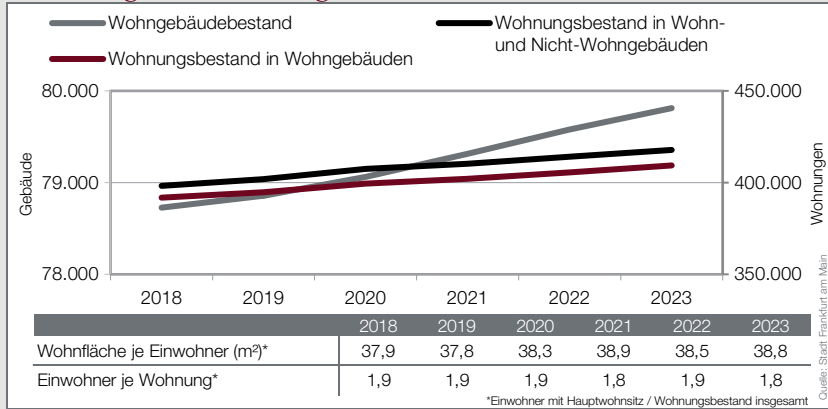


Sozioökonomische Entwicklung

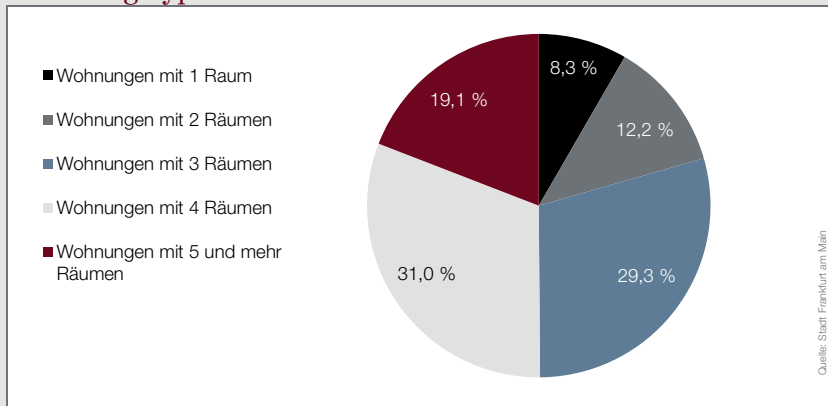
In Frankfurt am Main waren zum Stand 31.12.2024 776.843 Menschen mit einer Hauptwohnung gemeldet. Nach dem letztjährigen Einwohnerhöchststand (2023: 770.166) hat die Bevölkerungszahl damit um 0,9 % (+6.677 Personen) bzw. stärker als im Vorjahr (+0,3 %) zugenommen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass melderechtliche Registerbereinigungen nach der Europawahl 2024 zur Abmeldung von 2.210 Personen führten und die Statistik negativ beeinflussten. Insgesamt wird das Wachstum analog den Vorjahren vor allem durch den Zuzug aus dem Ausland (+1,7 % auf 248.477 Personen, 32 %-Anteil) getragen. Im Gegensatz zu den Vorjahren ist 2024 aber auch die Zahl deutscher Staatsangehöriger angestiegen (+0,5 % auf 528.366 Personen). Stärker als die Bevölkerungszahl wächst die Zahl der Haushalte, die 2024 gegenüber dem Vorjahr um 5.141 (+1,2 %) auf 424.723 zugenommen hat.

Hinsichtlich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist für Frankfurt 2024 eine Erhöhung von 2,2 % auf 642.366 im Vorjahresvergleich zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote hat sich gleichzeitig um 0,6 %-Punkte auf 6,5 % (2024) zugelegt, der höchste Jahreswert innerhalb der letzten drei Jahre. Trotz der steigenden Kaufkraft pro Kopf (Frankfurt, nominal: +6,2 %) durch höhere Löhne bleibt die Erschwinglichkeit auf dem Wohnungsmarkt der Mainmetropole angespannt. Die Wohnkosten wachsen weiterhin schneller als die Einkommen und belasten vor allem mittlere Haushalte. Neben den Preisen und Einkommen spielen auch die Bauzinsen bei der Erschwinglichkeit einer Immobilie eine entscheidende Rolle, die zuletzt durch einen Aufwärtstrend getrieben sind.

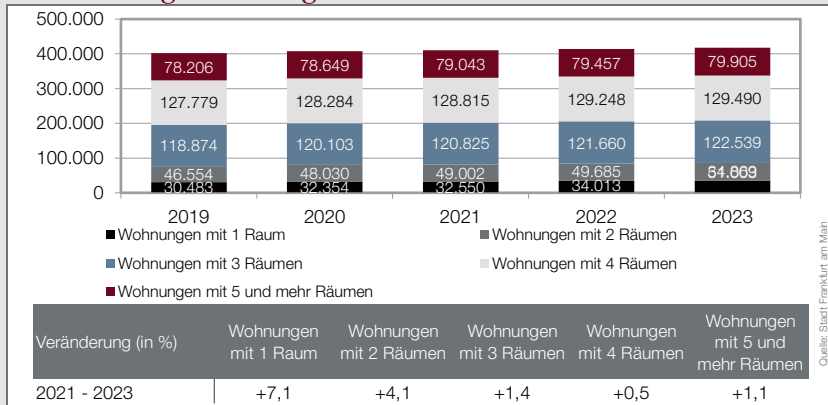
Wohnungs- und Wohngebäudebestand



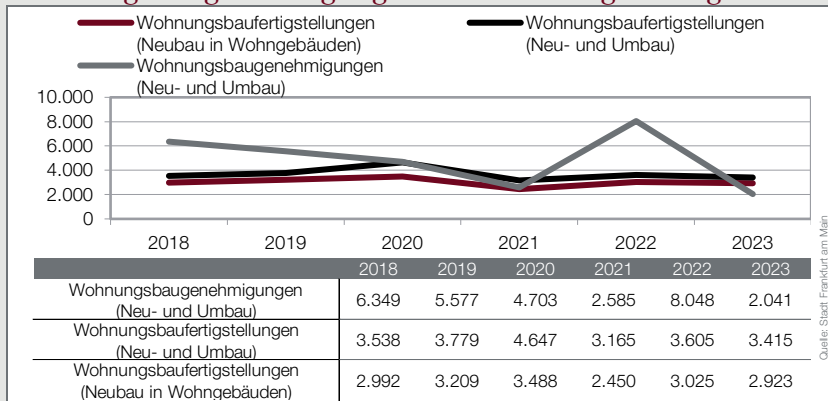
Wohnungstypen 2023



Entwicklung Wohnungsbestand



Wohnungsbaugenehmigungen und Baufertigstellungen



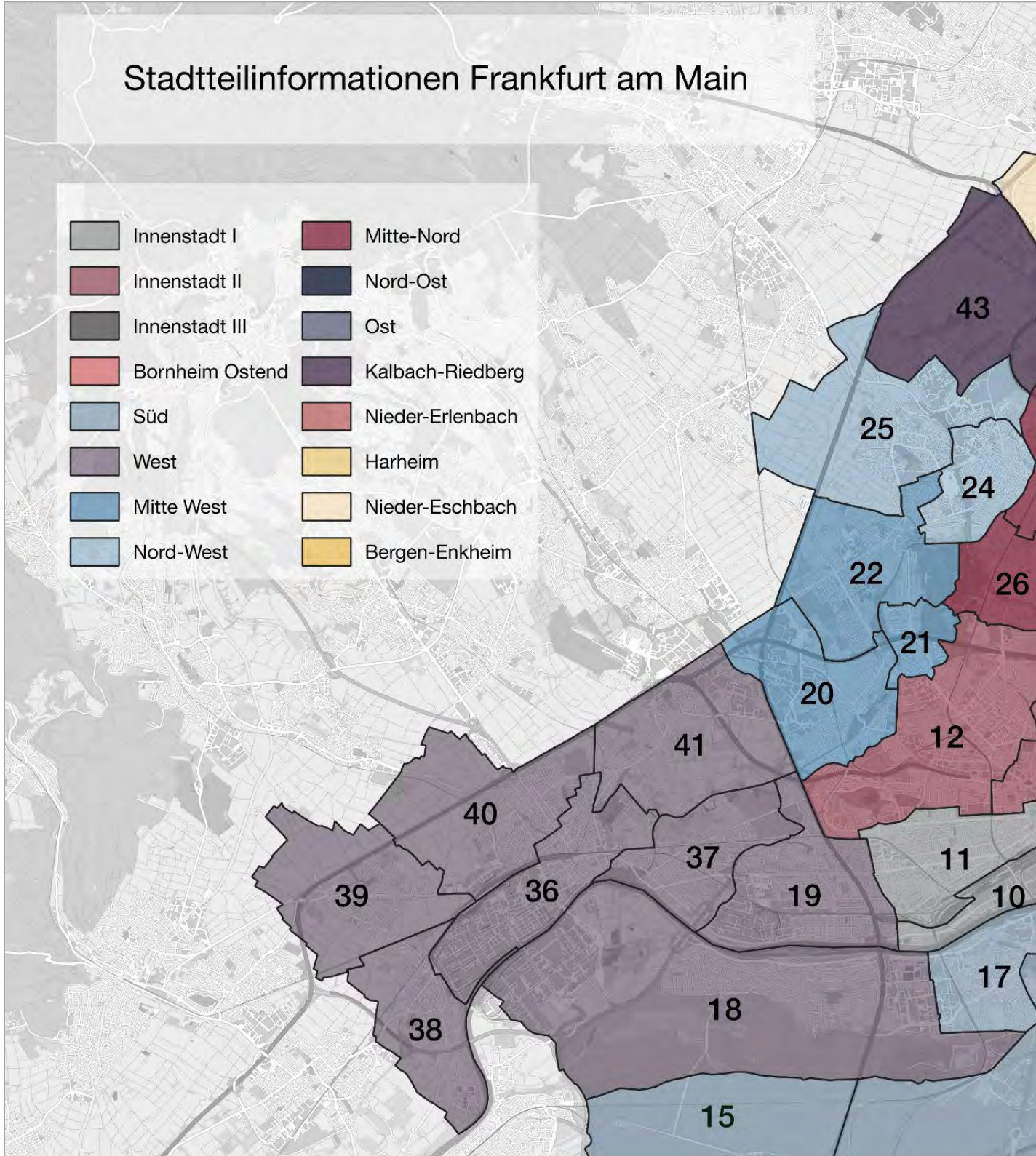
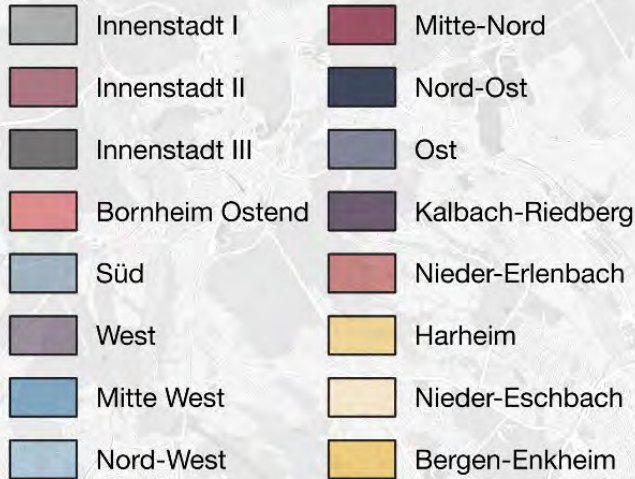
Wohnraumsituation und -entwicklung

Frankfurt am Main hat zum letzten verfügbaren Datenstand 2023 einen Bestand von 79.812 Wohngebäuden verzeichnet, die insgesamt 409.350 Wohnungen umfassen. Zusätzlich sind 8.456 Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden vorhanden. Im Vergleich zum Vorjahr stellt dies insgesamt ein Plus von 0,9 % auf 417.806 Einheiten dar. Damit unterschreitet die Zahl der vorhandenen Wohnungen unverändert die Zahl der nachfragenden Haushalte.

Der größte Anteil des Wohnungsbestands entfällt auf Drei- und Vier-Raum-Wohnungen (60,3 %), deren Marktvolumen zuletzt marginal abgenommen hat. Ein- und Zweiraumwohnungen sind mit einem Anteil von 20,6 % weiterhin das mengenmäßig kleinste Cluster. In den vergangenen Jahren wiesen diese jedoch wachsende Bestände auf, die auf eine zunehmende Nachfrage zurückzuführen sind.

Die Bautätigkeit ist in den letzten Jahren stets hinter dem Bedarf zurückgeblieben. Zuletzt musste, wie in nahezu der gesamten Bundesrepublik, ein erneuter Rückgang verkündet werden. So wurde mit 3.415 Einheiten (Neu- und Umbau/letzter Datenstand 2023) der Vorjahreswert um 5,3 % unterschritten. Der für den Zeitraum 2021 bis 2025 in neuen Analysen errechnete jährliche Neubedarf für Frankfurt von rund 5.700 Wohnungen (IW-Wohnungsbedarfsmodell 2024) wird damit deutlich untertroffen. Eine kurzfristige Verbesserung ist nicht in Sicht. So ist die Zahl der Baugenehmigungen mit 2.041 Wohnungen auf den Tiefstand der 1990er Jahre gefallen. Ein zukünftiger deutlicher Rückgang des Wohnungszuwachses lässt sich infolgedessen prognostizieren.

Stadtteilinformationen Frankfurt am Main



Wohnungsbaufertigstellungsanteil* (%)		2023
Top 3		Bottom 3
03 - Bahnhofsviertel	4,1	27 - Dornbusch 0,0
17 - Niederrad	3,0	05 - Westend-Nord 0,1
11 - Gallus	2,3	31 - Bonames 0,1

Anteil von Mehrfamilienhäusern am Wohngebäudebestand (%)		2023*
Top 3		Bottom 3
10 - Gutleutviertel	95,8	47 - Frankfurter Berg 11,2
01 - Altstadt	92,7	42 - Nieder-Erlenbach 13,1
04 - Westend-Süd	91,6	44 - Harheim 17,4

Quelle: Statistische Gebäudedatei, apollo valuation & research GmbH; *Durchschnitt Fertigstellungsvolumen 2020-2023 bezogen auf Wohnungsbestand 2023

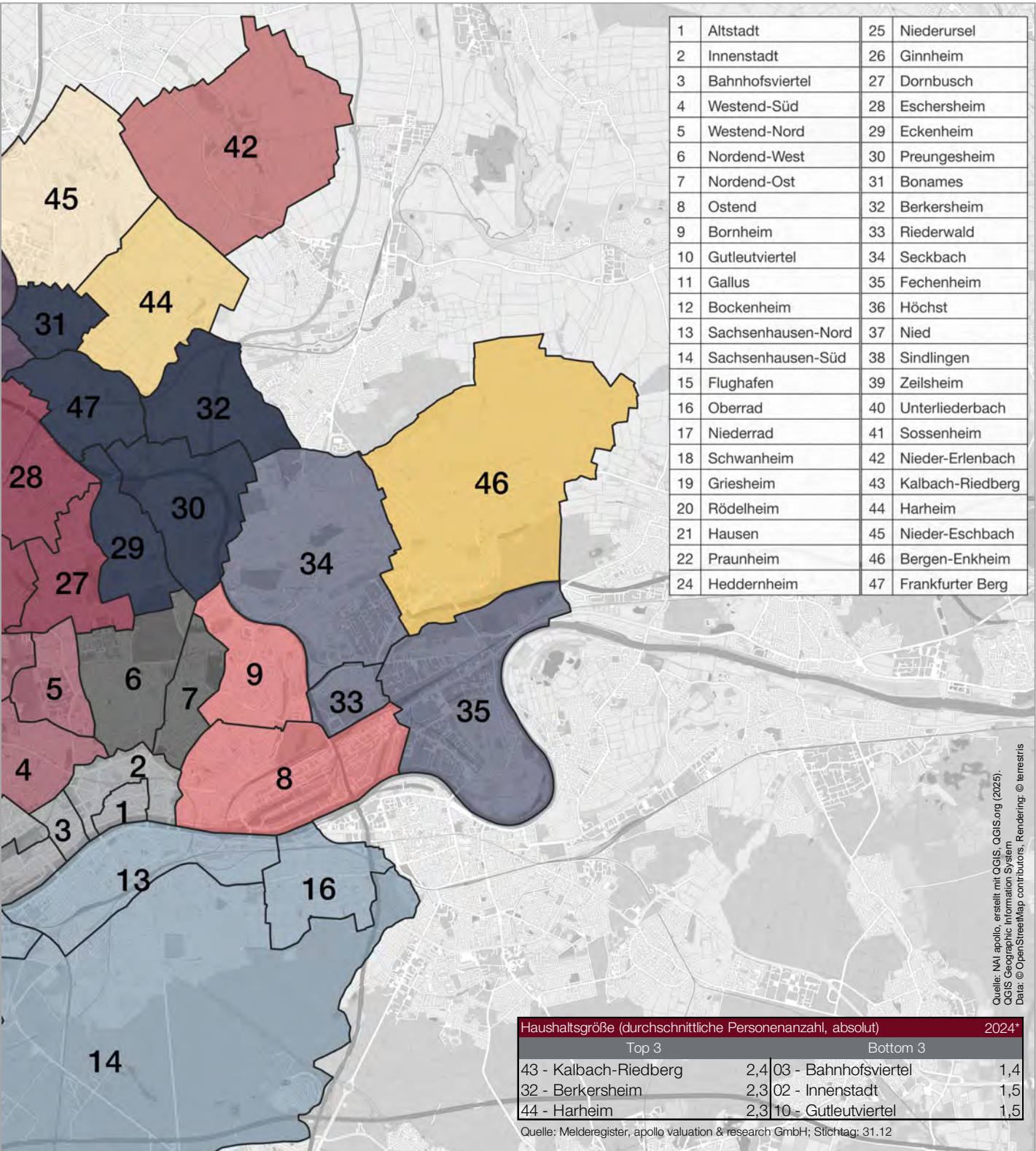
Quelle: Statistische Gebäudedatei, apollo valuation & research GmbH; *Stichtag: 31.12

Wohnungsversorgung (Wohnungen abzüglich Haushalte, absolut)		2023*
Top 3		Bottom 3
04 - Westend-Süd	1.466	36 - Höchst -1.357
17 - Niederrad	1.203	19 - Griesheim -1.125
14 - Sachsenhausen-Süd	838	35 - Fechenheim -813

Arbeitslosendichte (%)		2024*
Top 3		Bottom 3
43 - Kalbach-Riedberg	2,4	35 - Fechenheim 9,5
4 - Westend-Süd	2,6	03 - Bahnhofsviertel 8,8
06 - Nordend-West	2,7	33 - Riederwald 8,6

Quelle: Statistische Gebäudedatei, apollo valuation & research GmbH; *letzter Stand des Wohnungsbestands, Stichtag: 31.12

Quelle: Melderegister; Statistik der Bundesagentur für Arbeit; apollo valuation & research GmbH; *Stichtag: 15.12



Quelle: NA! apollo, erstellt mit QGIS, QGIS.org (2025).
 QGIS Geographic Information System
 Data: © OpenStreetMap contributors, Rendering: © leaestris

Haushaltsgröße (durchschnittliche Personenanzahl, absolut) 2024*			
Top 3		Bottom 3	
43 - Kalbach-Riedberg	2,4	03 - Bahnhofsviertel	1,4
32 - Berkersheim	2,3	02 - Innenstadt	1,5
44 - Harheim	2,3	10 - Gutleutviertel	1,5

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; Stichtag: 31.12

Bevölkerung* in Haushalten (Personen, absolut) 2024**			
Top 3		Bottom 3	
11 - Gallus	45.609	32 - Berkersheim	3.888
12 - Bockenheim	45.491	03 - Bahnhofsviertel	3.984
13 - Sachsenhausen-Nord	32.941	1 - Altstadt	4.288

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; *Haupt- und Nebenwohnung; **Stichtag: 31.12

Haushaltszahl (absolut) 2024*			
Top 3		Bottom 3	
12 - Bockenheim	25.838	32 - Berkersheim	1.697
11 - Gallus	24.970	42 - Nieder-Erlenbach	2.310
06 - Nordend-West	19.496	44 - Harheim	2.339

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; *Stichtag: 31.12

Bevölkerungsentwicklung* (%) 2020-2024**			
Top 3		Bottom 3	
17 - Niederrad	13,3	35 - Fechenheim	-4,4
11 - Gallus	6,7	38 - Sindlingen	-3,5
45 - Nieder-Eschbach	6,3	05 - Westend-Nord	-2,9

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; *in Haushalten mit Haupt- und Nebenwohnung; **Stichtag: 31.12

Haushaltsentwicklung (%) 2020-2024*			
Top 3		Bottom 3	
03 - Bahnhofsviertel	13,6	38 - Sindlingen	-3,4
17 - Niederrad	13,0	35 - Fechenheim	-3,3
43 - Kalbach-Riedberg	8,4	44 - Harheim	-1,6

Quelle: Melderegister, apollo valuation & research GmbH; *Stichtag: 31.12

Preisentwicklungen im Mietwohnungsmarkt

Die Bevölkerungszahlen in Frankfurt am Main steigen kontinuierlich an, was zu einer anhaltend hohen Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt führt. Gleichzeitig nimmt das Angebot vor allem an bezahlbaren Wohnungen ab, während die Marktverfügbarkeit im hochpreisigen Segment (u.a. möbliertes Wohnen) zunimmt.

Bei der Auswertung der Angebotsmieten hat sich 2024 eine verstärkte Tendenz zu höheren Mieten in sämtlichen Preisklassen abgezeichnet. Dies geht konform mit den Aussagen des neuen qualifizierten Mietspiegels vom 01.06.2024, die eine deutliche Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete beinhalten.

Überblick Mietwohnungsmarkt

Durchschnittliche Angebotsmiete* in Frankfurt am Main							2024	
Mittel €/m²			Median €/m²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)	Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)		
17,10			16,60		23,60	11,65		
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Baualter (€/m²)*								
< 1920	1920 - 1945	1946 - 1960	1961 - 1985	1986 - 2000	2001 - 2020	> 2020		
17,80	14,95	14,60	15,00	15,60	18,00	21,50		
Durchschnittliche Angebotsmiete nach Wohnungsgröße (€/m²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m²)*				
< 45 m²	45 - 64 m²	65 - 84 m²	> 84 m²	68				
18,45	16,60	16,30	17,65					

Mittel: flächengewichtetes arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von rund 10730 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Zentraler Faktor, der die dynamische Mietentwicklung antreibt, ist das rückläufige Angebot an freien Wohnungen. So hat auch die Anzahl der öffentlich inszenierten Wohnungen signifikant abgenommen. Derzeit ist ein Rückgang an Umzügen zu verzeichnen, weil die Mieter aufgrund der hohen Wohnkosten ihren Flächenbedarf reduzieren. Parallel können Vermieter, die auf der Suche nach neuen Mietern sind, bereits im privaten Umfeld oder außerhalb von Vermietungsplattformen (u.a. in Social Media) neuer Mieter finden, so dass ein öffentliches Inserieren unnötig wird.

Übersicht Teilräume

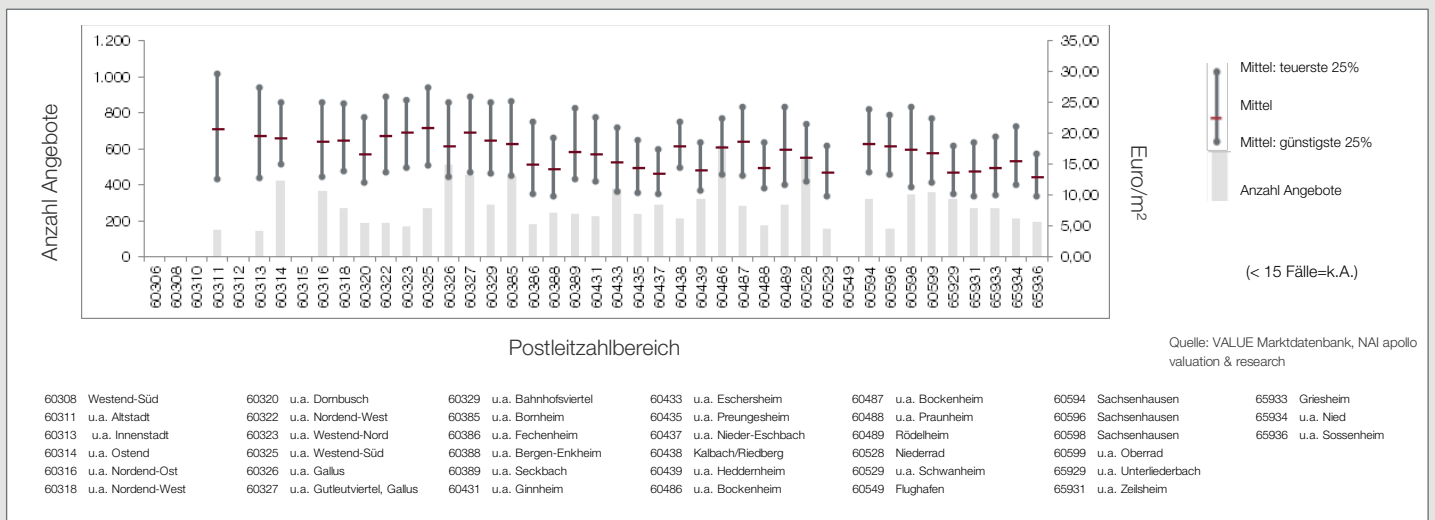
Höchste Angebotsmieten (Mittel)			Niedrigste Angebotsmieten (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*	PLZ	Ortsteil	Miete €/m²*
60325	u.a. Westend-Süd	20,95	65936	u.a. Sossenheim	12,90
60311	u.a. Altstadt	20,60	60437	u.a. Nieder-Eschbach	13,40
60327	u.a. Gutleutviertel, Gallus	20,15	60529	u.a. Schwanheim	13,55
60323	u.a. Westend-Nord	20,10	65929	u.a. Unterliederbach	13,70

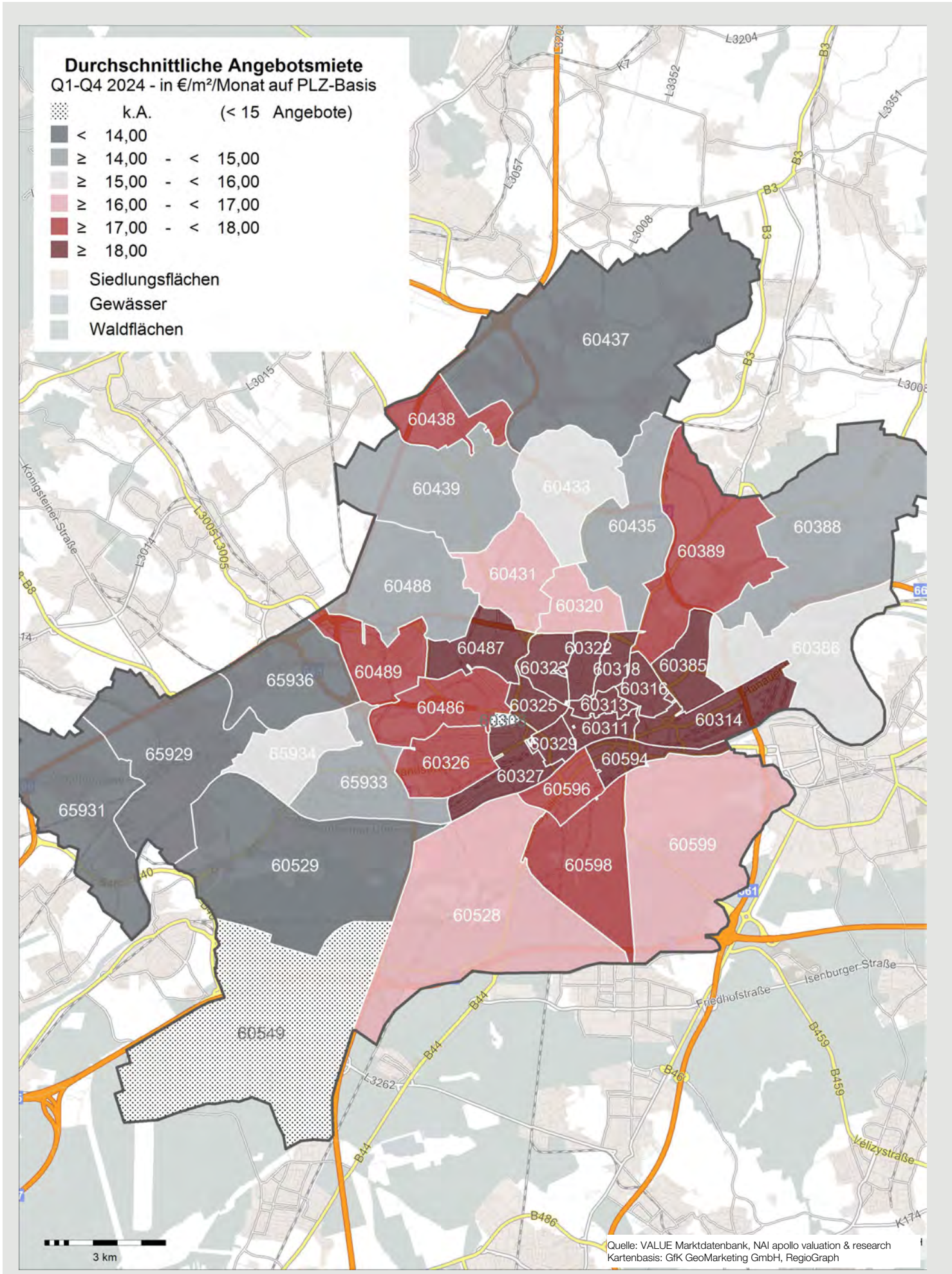
Die größten Mietwohnungen (Mittel)			Die kleinsten Mietwohnungen (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60325	u.a. Westend-Süd	87,3 m²	65933	Griesheim	57,6 m²
60323	u.a. Westend-Nord	86,4 m²	60385	u.a. Bornheim	58,9 m²
60438	Kalbach/Riedberg	78,3 m²	60316	u.a. Nordend-Ost	59,4 m²
60596	Sachsenhausen	76,9 m²	65929	u.a. Unterliederbach	60,1 m²

*auf der Basis von 10730 Angeboten in
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Die zunehmende Relevanz von Nachhaltigkeitsaspekten führt zu einer zusätzlichen Verteuerung im Mietwohnungssektor. Das Angebot an energieeffizienten Objekten ist jedoch begrenzt, da insbesondere die Wohnungsbauaktivitäten infolge der Gemengelage in der

Teilmärkte im Detail





Bau- und Immobilienwirtschaft zurückgegangen sind.

Die durchschnittliche Angebotsmiete ist in unserer jährlichen Auswertung von 16,05€/m² (2023) auf 17,10 €/m² (2024) gestiegen, was einer Zunahme von 6,5 % entspricht (2023: +2,6 % ggü. 2022). Im Gegensatz zu 2023 wurden 2024 in allen analysierten Baujahres- und Größenklassen Aufwärtsbewegungen bei den durchschnittlichen Mieten verzeichnet. Teuerstes Cluster bei Betrachtung der Baujahresgruppen bleibt das neuere Bausegment (Baujahr: > 2020) mit im Schnitt 21,50 €/m² (2023: 19,65 €/m²). Spitzenreiter bei Größendifferenzierung sind weiterhin die kleinen Wohnungen (< 45 m²) mit im Schnitt 18,45 €/m² (2023: 17,70 €/m²). Darauf folgen große Wohnungen (> 84 m²) mit 17,65 €/m² (2023: 16,50 €/m²).

Die höchsten Angebotsmieten sind nach wie vor in innenstädtischen Lagen zu finden, wo die Durchschnittswerte erstmals die 20-Euro-Marke überschritten haben. Das PLZ-Gebiet 60325 (u.a. Westend-Süd) erreicht hierbei das höchste Durchschnittsniveau mit 20,95 €/m², gefolgt vom PLZ-Bereich 60311 (u.a. Altstadt) mit 20,60 €/m². Analog zu 2023 werden in Randbereichen, wie dem PLZ-Gebiet 65936 (u.a. Sossenheim) und 60437 (u.a. Nieder-Eschbach), die niedrigsten Werte (u.a. 12,90 €/m²) aufgerufen.

Überblick Eigentumswohnungen

Durchschnittlicher Angebotspreis* in Frankfurt am Main							2024
Mittel €/m ²		Median €/m ²		Oberes Marktsegment (Mittel: teuerste 25%)		Unteres Marktsegment (Mittel: günstigste 25%)	
6.900		6.520		9.830		4.040	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Baualter (€/m ²)*							
< 1920	1920 - 1945	1946-1960	1961-1985	1986-2000	2001 - 2020	> 2020	
7.590	5.620	5.720	4.760	5.780	7.640	8.450	
Durchschnittlicher Angebotspreis nach Wohnungsgröße (€/m ²)*				Durchschnittliche Größe der Wohnung (m ²)*			
< 45 m ²	45 - 64 m ²	65 - 84 m ²	> 84 m ²				
6.750	6.260	6.070	7.350	87			

Mittel: flächengewichtetes arithmetisches Mittel; Median: Wert, der Verteilung hälftig teilt. *auf der Basis von rund 4170 Angeboten / < 15 Fälle=k.A.
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH

Preisentwicklungen bei Eigentumswohnungen

Nach einem deutlichen Preisabschwung von 6,2 % im Jahr 2023 haben sich die Preisabschläge in den vergangenen 12 Monaten auf dem Markt für Eigentumswohnungen deutlich abgeschwächt. In einigen Baujahresklassen konnten sogar Seitwärts- bis Aufwärtsbewegungen registriert werden.

Insgesamt beläuft sich der Angebotspreis für Eigentumswohnungen 2024 im Jahresdurchschnitt auf 6.900 €/m². Im Vorjahresvergleich bedeutet dies einen Rückgang von 1,6 %. Das obere Preissegment (Ø teuerste 25 % der Angebote) liegt hierbei bei 9.830 €/m², während günstigere Wohnungen (unteres Marktsegment: Ø günstigste 25 % der Angebote) für 4.040 €/m² (2023: 4.100 €/m²) angeboten werden. Für den PLZ-Gebiet 60323 (u.a. Westend-Nord) ist dabei der höchste Durchschnittswert (2024: 9.600 €/m² / 2023: 9.430 €/m²) ermittelt worden.

Der Durchschnittspreis im neueren Bausegment (Baujahr: > 2020) ist im Vergleich zu 2023 nahezu stabil geblieben und weist mit 8.450 €/m² den höchsten Angebotswert unter den Baualtersklassen auf. Bei Größenunterscheidung und unter Einbeziehung aller Baualtersklassen bilden große Wohnungen (> 84 m²) mit 7.350 €/m² (2023: 7.470 €/m²) die Preisspitze.

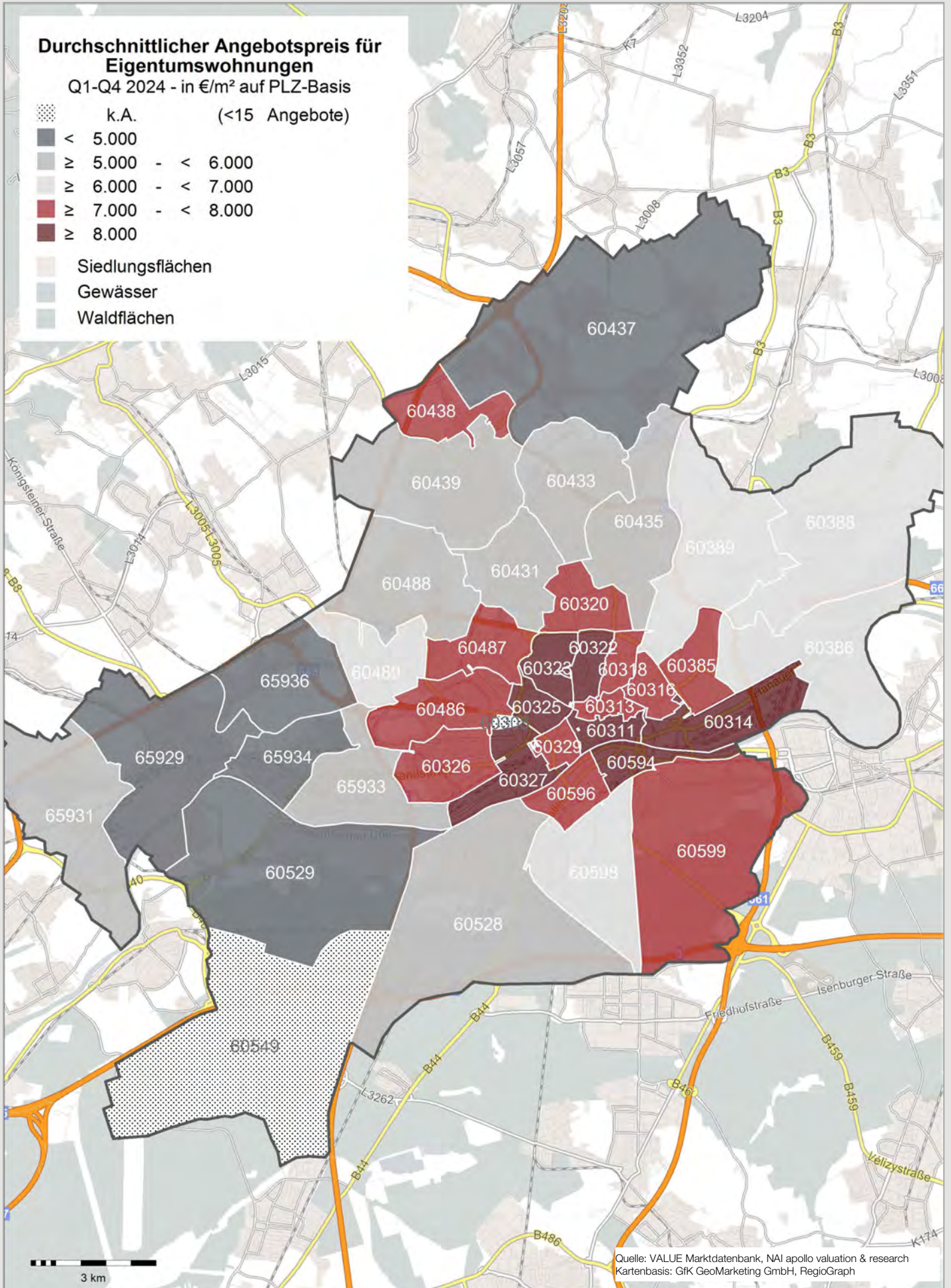
Der erneute Anstieg der Bauzinsen vor allem als Reaktion auf das geplante Sondervermögen der Bundesregierung dämpft die Kaufbereitschaft und belastet den privaten Wohnimmobilienmarkt. So kann der Druck auf die Eigenheimpreise wieder zunehmen und zu erneuten Preisrückgängen führen.

Übersicht Teilräume

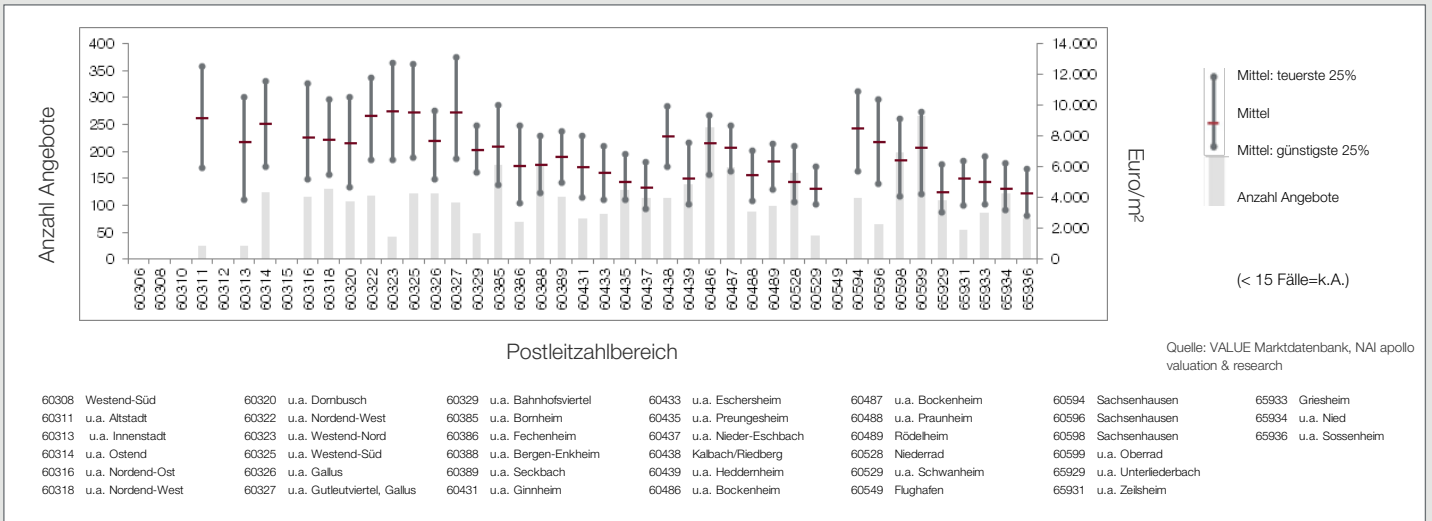
Höchste Angebotspreise (Mittel)			Niedrigste Angebotspreise (Mittel)		
PLZ	Ortsteil	Preis €/m ² *	PLZ	Ortsteil	Preis €/m ² *
60323	u.a. Westend-Nord	9.600	65936	u.a. Sossenheim	4.250
60327	u.a. Gutleutviertel, Gallus	9.550	65929	u.a. Unterliederbach	4.350
60325	u.a. Westend-Süd	9.530	65934	u.a. Nied	4.590
60322	u.a. Nordend-West	9.290	60529	u.a. Schwanheim	4.590

Die größten Eigentumswohnungen			Die kleinsten Eigentumswohnungen		
PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*	PLZ	Ortsteil	Wohnungsgröße*
60323	u.a. Westend-Nord	122,0 m ²	65934	u.a. Nied	71,1 m ²
60322	u.a. Nordend-West	113,5 m ²	60528	Niederrad	71,4 m ²
60311	u.a. Altstadt	105,4 m ²	60326	u.a. Gallus	71,7 m ²
60325	u.a. Westend-Süd	104,6 m ²	65936	u.a. Sossenheim	72,8 m ²

*auf der Basis von 4170 Angeboten in
Quelle: VALUE Marktdatenbank, apollo valuation & research GmbH



Teilmärkte im Detail



Investmentmarktüberblick

Die tatsächlichen Transaktionsaktivitäten am Wohnimmobilienmarkt Frankfurt haben 2024 laut Pressemeldungen des Gutachterausschusses für Immobilienwerte trotz der generellen Marktverunsicherung an Dynamik gewonnen. Gegenüber dem Vorjahr wurden wieder mehr Transaktionen verzeichnet. Im Neubausegment wurde mit 201 Verkäufen der Negativwert des Vorjahres (118) zwar klar übertroffen, Werte vorangegangener Jahre bleiben aber unerreicht (z.B. 2021: 990). Dabei haben die Neubaupreise in der zweiten Jahreshälfte 2024 gegenüber dem Vorhalbjahr um 3,1 % auf

durchschnittlich 7.270 €/m² (H1 2023: 7.580 €/m² / H2 2023: 7.380 €/m²) zugelegt. Die meisten Verkäufe von Eigentumswohnungen entfallen auf die Preiskategorie der Bestandswohnungen unter 5.000 €/m² (42 %-Anteil), gefolgt von der Klasse zwischen 5.000 und 7.499 €/m² (39 %-Anteil).

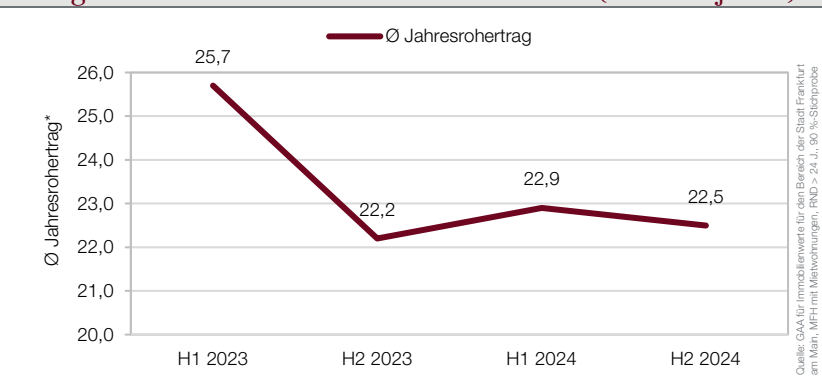
Tatsächliche Preisentwicklung Bestandswohnungen

	Bestandswohnungen Mittlere Kaufpreise (in €/m ²) 90 %-Stichprobe, alle Wohnungstypen				
	Baujahr bis 1918	Baujahr 1919-1949	Baujahr 1950-1977	Baujahr 1978-1990	Baujahr ab 1991 o. Neubau
2022	6.770	4.740	4.660	4.740	6.900
2023	5.830	4.680	4.010	4.130	6.610
2024	5.910	5.150	4.190	4.050	6.850

Quelle: GAA für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

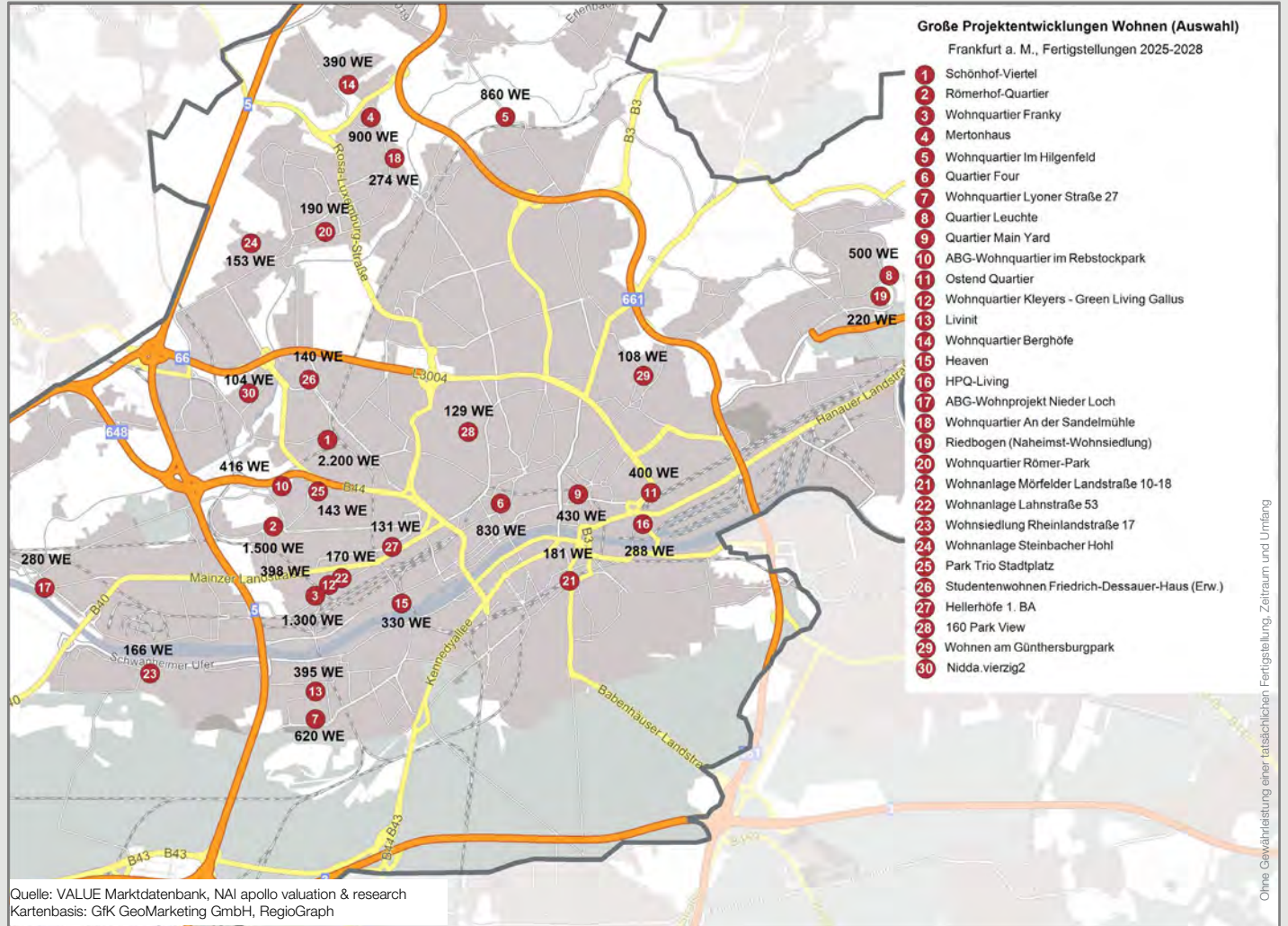
Insgesamt weisen die Wohnungspreise für Eigentumswohnungen in allen Baujahresklassen überwiegend eine ansteigende Entwicklung auf und haben sich im Durchschnitt von 5.210 €/m² (2023) auf 5.540 €/m² (2024) erhöht. Im Bereich der Bestandswohnungen haben dabei die Durchschnittspreise im Vergleich zum Vorjahr zwischen 1,4 % (Bj. bis 1918) und 10,0 % (Bj. 1919-1949) zugelegt. Lediglich in der Baualtersklasse 1978-1990 ist eine Preisreduzierung in Höhe von 1,9 % auf 4.050 €/m² verzeichnet worden.

Ertragsfaktoren Mehrfamilienhausverkäufe (alle Baujahre)



Im Segment der Mehrfamilienhäuser zeigt sich auch ein Anstieg der Transaktionen. So sind 2024 368 Objekte für insgesamt 765 Mio. € veräußert worden (2023: 316 / 498 Mio. €). Der ermittelte Rohertragsfaktor hat sich im zweiten Halbjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahresergebnis marginal auf 22,5 erhöht.

Auswahl aktueller großen Wohnbauprojekte (ab 100 Einheiten)



Aktuelle Wohnungsbausituation

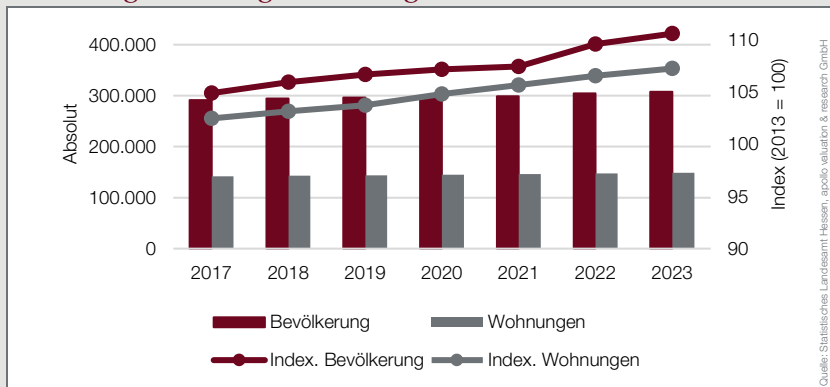
Trotz konjunktureller Schwäche sowie hoher Bau- und Finanzierungskosten hat das Vertrauen institutioneller Investoren in Wohnprojektentwicklungen 2024 vor allem in Wachstumsmärkten wie Frankfurt am Main zugenommen. Die in den Vorjahren vorherrschende Unsicherheit sowie der deutliche Rückgang im Neubau haben sich sukzessive abgeschwächt. Gleichwohl stellen die gestiegenen Bauzinsen weiterhin eine erhebliche Herausforderung für Bauvorhaben dar. Zusätzlich wird erwartet, dass das geplante Infrastruktur-Sondervermögen zu einem weiteren Anstieg der Baukosten und Bauleistungspreise führt, was das Projektentwicklungsgeschäft zusätzlich belasten dürfte. Bundesweit ist eine erhöhte Nachfrage nach ESG-konformen Entwicklungen aufgrund regulatorischer Vorgaben erkennbar. Ein weiterer Fokus in Frankfurt liegt vor allem auf das Segment des bezahlbaren Wohnens in hochwertigen Quartiersentwicklungen, wie beispielsweise dem Schönhof-Viertel (670 geförderte Einheiten, davon 380 im Wohnquartier Franky) und dem Römerhof-Quartier (ca. 450 geförderte Einheiten). Außerdem besteht Interesse an Nischenprodukten wie

dem möblierten Wohnen. Diese Konzepte ermöglichen die Erzielung von höheren Mieten als auf dem freifinanzierten Markt, auch weil eine Mietpreisregulierung umgangen werden kann. Ein Beispiel für eine im Jahresverlauf 2024 fertiggestellte Entwicklung aus dem Segment Microliving ist die Apartmentanlage in direkter Nachbarschaft zur Frankfurt School of Finance & Management, welche zu den größten Objekten dieser Art in Deutschland zählt. Der i Live Campus verfügt über 1.021 Microapartments (40.500 m² BGF) mit einer regulären Miete ab 600 €/Monat. Ergänzend sind auch 138 Serviced Apartments für Kurz- und Langzeitaufenthalte entstanden.

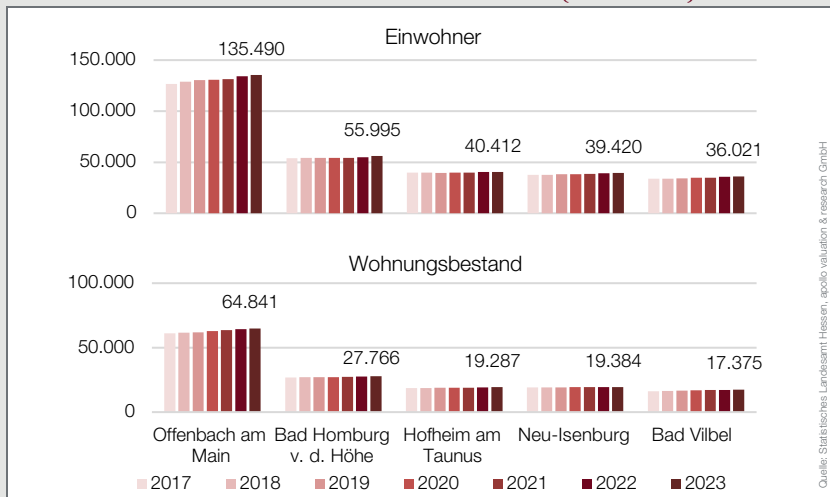
Frankfurter Umland (Auswahl)



Wohnungsnachfrage und -angebot Umland (Auswahl)



Wohneinheiten und Einwohner Umland (Auswahl)



Wohnungsmarktüberblick Frankfurter Umland

Die hohe Anziehungskraft der Stadt Frankfurt am Main als internationaler Wirtschafts- und Finanzstandort hat die Mieten und Preise in den letzten Jahren auf ein hohes Niveau getrieben. Auch im letzten Jahr konnte wieder ein deutlicheres Nachfragewachstum verzeichnet werden. In Kombination mit den Bevölkerungsgewinnen durch die Flüchtlingszuwanderung in den Vorjahren hat dies zu einer weiteren Verschärfung der Wohnraumknappheit in der Metropole geführt. Diese angespannte Situation, die vor allem durch hohe finanzielle Belastungen und einen erheblichen Mangel an verfügbarem Wohnraum im unteren und mittlerem Preissegment gekennzeichnet ist, führt verstärkt zu Umzügen ins Umland. Dieser Trend wird gestützt von der Etablierung des mobilen Arbeitens. Die umliegenden Gemeinden stellen eine preisgünstigere Alternative zu Frankfurt mit einer gleichzeitig sehr guten Infrastruktur und Anbindung an Frankfurt dar.

In den letzten Jahren erfuhr das Frankfurter Umland ein signifikantes Bevölkerungswachstum, vor allem infolge einer positiven Wanderungsbilanz. So verzeichnen auch die nahgelegenen und hier betrachteten Kommunen Bad Homburg, Bad Vilbel, Hofheim, Neu-Isenburg und Offenbach einen signifikanten Zuzug und gewinnen an Attraktivität vor allem bei Familien und Haushalten mit einem Bedarf an größeren sowie bezahlbaren Wohnflächen. Während die Bevölkerung u.a. in den genannten Städten in den vergangenen fünf Jahren (2019-2023) um durchschnittlich 3,7 % pro Jahr zulegte, wuchs der Wohnungsbestand lediglich um 3,4 %. Diese Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage unterstreicht

die Herausforderungen in der Wohnraumversorgung und führt zu steigendem Druck auf den Wohnungsmärkten. So bewegen sich die Leerstandsquoten in diesen Städten unterhalb von 2 % bzw. in Offenbach leicht darüber (marktaktiver Leerstand im Geschosswohnungsbau nach Zensus 2022). Bad Vilbel ist ein Beispiel, wo mit steigenden Bauaktivitäten auf diese Situation reagiert wurde. Hervorzuheben sind hierbei die Projekte „Im Schleid“ und „Stadtgärten“ im Baugebiet Quellenpark, mit denen mehrere hundert Neubauwohnungen entstehen bzw. entstanden sind. In Neu-Isenburg hingegen sind die Bauaktivitäten zuletzt nahezu zum Erliegen gekommen. Für Entspannung wird hier die geplante Fertigstellung zu Ende 2027 der zentralen Quartiersentwicklung der Stadt sorgen (Stadtquartier Süd / Neue Welt), die sich auf einer Grundstücksfläche von rund 115.000 m² erstreckt. Insgesamt sind bei dem Projekt der Gewobau, Groß & Partner und ABG rund 750 Wohnungen vorgesehen.

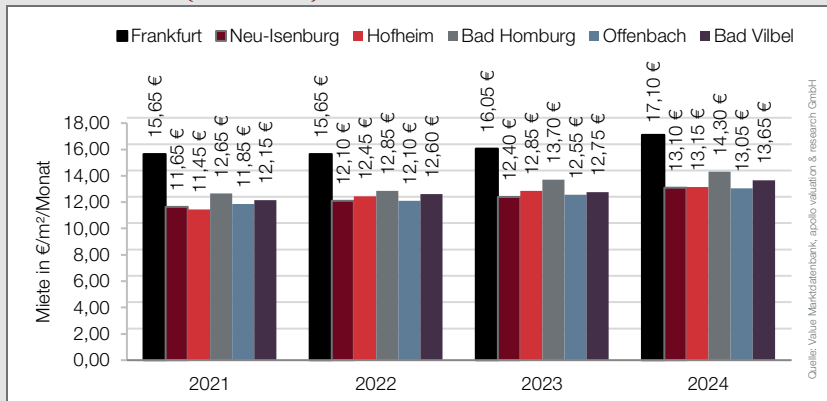
Betrachtet man die Entwicklung der Angebotsmieten über den Zeitraum von 2021 bis 2024 wird deutlich, dass diese im Umland stärker als in der Mainmetropole gestiegen sind. Besonders auffällig ist Hofheim, wo die durchschnittliche Angebotsmiete um 14,9 % zulegte. In Frankfurt fiel der Anstieg im Schnitt mit 9,3 % zwar ebenfalls hoch, aber im Vergleich deutlich schwächer aus

(Umland: ø 12,6 %). Ein Blick auf die aktuellen Durchschnittsmieten der verschiedenen Städte zeigt: Bad Homburg führt 2024 mit 14,30 €/m², gefolgt von Bad Vilbel mit 13,65 €/m². Die niedrigste Durchschnittsmiete ist für Offenbach (2024: 13,05 €/m²) registriert worden. Im Vergleich zu 2023 kletterten die Mietpreise im Schnitt der betrachteten Frankfurter Nachbargemeinden um 4,7 %, u.a. in Bad Vilbel mit 7,1 % am stärksten. Im Vergleich zur Mainmetropole (+6,5 %) fiel die Mietpreisdynamik im Umland damit in Teilen weniger stark aus, wobei dies zum Teil auf ein erhöhtes Frankfurter Angebot im hochpreisigen Segment (> 10.000 €/m²) zurückzuführen ist.

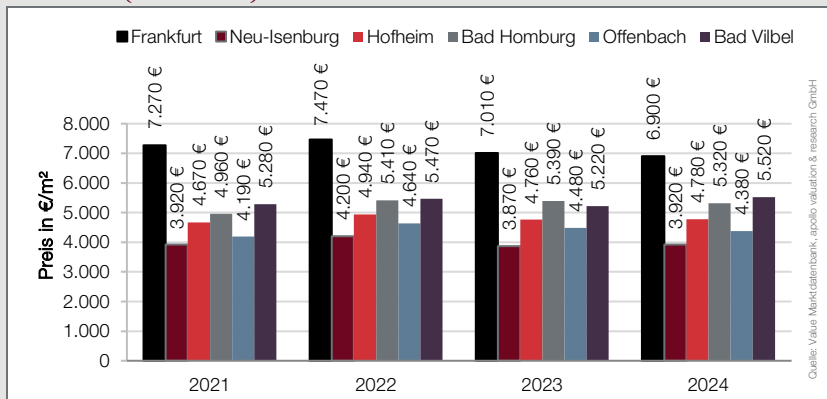
Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen haben sich im Jahresverlauf 2024 in Bad Vilbel, Neu-Isenburg und Hofheim im Gegensatz zur vorjährigen Entwicklung um bis zu 5,7 % erhöht. In Offenbach sowie Bad Homburg wurden hingegen erneut Preisrückgänge von 2,2 % bzw. 1,3 % registriert. Das Preishoch aus dem Jahr 2022 wird damit in fast keiner Stadt wieder erzielt. Nur in Bad Vilbel konnte das Niveau aus 2022 wieder erreicht werden, wofür das erhöhte und mit in die Analyse einbezogene große Angebot von Neubauentwicklungen einen wichtigen Beitrag geleistet hat.

Die Verfügbarkeit an regulärem Wohnraum in Frankfurt wird zunehmend knapper. Hierzu trägt auch ein verstärktes Angebot an möbliertem Wohnen und Wohnen auf Zeit bei. Das Umland bietet dagegen mehr regulären Wohnraum und stellt weiterhin eine bezahlbarere Wohnalternative dar. So sind 2024 insgesamt im ungewichteten Durchschnitt der untersuchten Umlandstädte rund 79 % der mittleren Angebotsmiete in Frankfurt und gut 70 % des mittleren Kaufpreisniveaus verlangt worden.

Entwicklung der Angebotsmieten (€/m²/Monat) Frankfurt und Umland (Auswahl)



Entwicklung der Angebotspreise ETW (€/m²) Frankfurt und Umland (Auswahl)



Dienstleistungen

- ASSET MANAGEMENT
- BEWERTUNG
- CORPORATE SERVICES
- FINANZIERUNG
- INVESTMENT
- RESEARCH
- VERMIETUNG

Assetklassen

- BÜRO
- DATA CENTER
- EINZELHANDEL
- HEALTHCARE
- HOTEL
- INDUSTRIE/LOGISTIK
- LIFE SCIENCE
- MIKROWOHNEN
- WOHNEN

Standorte

- BERLIN
- BONN/KÖLN
- ERFURT
- ESSEN/MÜHLHEIM
- FRANKFURT a. M.
- KÖNIGSTEIN i. T.
- MANNHEIM
- MÜNCHEN
- STUTTGART
- ULM



INHABERGEFÜHRT,
PERSÖNLICH ENGAGIERT



TRANSPARENTE UND
VERTRAUENSVOLLE
ZUSAMMENARBEIT



INTERNATIONAL
VERNETZT



ESG-KONFORME
UNTERNEHMENS-
PHILOSOPHIE



GROÙE LOKALE
MARKTEXPERTISE



UMFASSENDES
LEISTUNGSSPEKTRUM



AUßERGEWÖHNLICH
ZUVERLÄSSIG