

# Wohnimmobilien- Marktbericht Frankfurt am Main

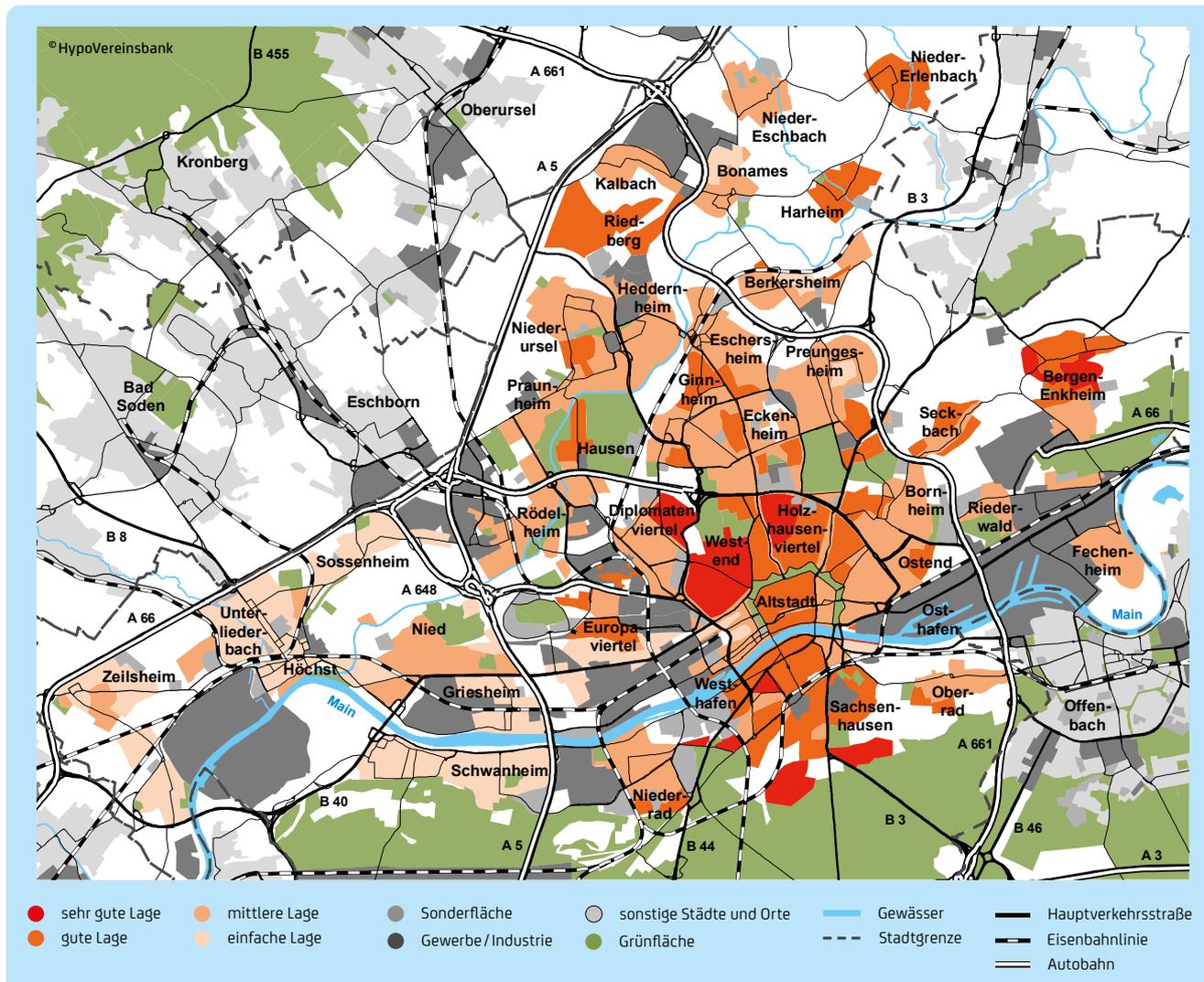
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen  
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,  
Trends und Perspektiven.

Februar 2022

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**  
Member of  **UniCredit**

# Wohnimmobilienmarkt Frankfurt am Main: Mieten und Preise auf einen Blick



Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	21,00–26,00* ↗	16,00–21,00 ↗	15,00–17,00 ↗	13,00–16,00 ↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	9.500–14.000* ↗	7.500–10.000 ↗	6.500–8.250 ↗	5.500–7.000 ↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	7.000–9.000 ↗	6.200–7.500 ↗	5.200–6.500 ↗	4.500–5.500 ↗
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	1.500–2.000	1.300–1.600	1.000–1.300	950–1.100
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	1.200–1.400	950–1.200	850–1.000	geringes Angebot
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	950–1.200	900–1.100	750–900	geringes Angebot
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	1.600–2.300	1.200–1.800	950–1.200	700–1.000

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

<sup>1</sup> Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2</sup> Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup> mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup> mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>5</sup> mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>6</sup> durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

\* ohne Hochhaus- oder Penthousewohnungen

Stand: Januar 2022; ©HypoVereinsbank

# Die Marktübersicht

## Ökonomische Rahmenbedingungen

- Die Finanz- und Messemetropole Frankfurt zählt neben London und Zürich europaweit zu den führenden Bankenstandorten (u.a. EZB, Bundesbank). Die fünftgrößte Stadt in Deutschland ist zudem Zentrum der prosperierenden und polyzentrischen „Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main“, einem der dynamischen Wirtschaftsstandorte in Europa. Die zentrale Lage in der Mitte des Bundesgebiets und die herausragende Verkehrsinfrastruktur (u.a. drittgrößter Flughafen Europas, ICE-Knotenpunkt) unterstreichen die außergewöhnlich gute Standortqualität.
- Am Arbeitsmarkt spiegelt sich die seit Jahren hohe Dynamik in den deutschlandweit stärksten Zuwachsraten bei den Beschäftigtenzahlen wider (11 % seit 2015). Ein hoher Arbeitsplatzanteil im Dienstleistungssektor (nahezu 90 %) kennzeichnet den Finanzstandort. Daneben sind die Zweige Chemie und Pharma (Höchst), IT- und Telekommunikation (T-Systems, IBM) sowie Logistik (Fraport) weitere dominierende Branchen.
- Die Pandemie und deren Folgen haben jedoch auch Frankfurt spürbar getroffen und die Dynamik vorübergehend gebremst. Die Folgen lassen sich unter anderem am Anstieg der ansonsten geringen Arbeitslosenquote ablesen. Sie liegt derzeit im Vergleich zum letzten Monat vor Pandemiebeginn um rund 2,5 Prozentpunkte höher (März 2020 3,3 %; Dez. 2021 5,8 %).
- Die Kaufkraft liegt deutlich über dem deutschlandweiten Schnitt (siehe Tabelle), denn ein hoher Anteil der Frankfurter Haushalte bezieht dank der vielfältigen Arbeitsplätze im Finanzsektor und in der Dienstleistungsbranche überdurchschnittliche Einkommen.

### Finanzstandort Frankfurt und Brexit

Neben Paris gilt Frankfurt als größter kontinentaleuropäischer Gewinner des Brexit. Der deutsche Standort profitiert vor allem von seiner finanzwirtschaftlichen Unternehmensstruktur, von modernen und vielfältigen Büroflächen sowie von im europäischen Vergleich moderaten Büromieten.

Laut einer Studie der Helaba gibt es in Frankfurt einige EU-Zentralen ausländischer Banken, die dank großvolumiger Transfers von Vermögenswerten zunehmend Bedeutung erlangen. Zudem kommt es mit nachlassenden Pandemie-Beschränkungen sowie wegen des anhaltenden Drucks seitens der EZB nun wieder vermehrt zu Personalaufstockungen im Finanzsektor. Dank seiner besonderen Rolle für vom Brexit betroffene Banken wird somit in Frankfurt für dieses und nächstes Jahr mit rund 1.500 neuen Jobs gerechnet. Dieser positive Beschäftigungseffekt dürfte dennoch nicht ausreichen, um die Konsolidierung in der Bankenbranche und dem Arbeitsplatzabbau zu kompensieren, der sich durch die Corona-Krise noch verstärkt hat. Für Ende 2023 sind in den Frankfurter Banken etwa 4 % weniger Beschäftigte im Vergleich zum Herbst 2020 zu erwarten.

Quelle: Helaba Research & Advisory 2022

## Demografie

- Frankfurt ist seit nunmehr 20 Jahren eine wachsende Metropole, wobei die Dynamik der Bevölkerungszunahme vor allem seit 2010 noch einmal Fahrt aufgenommen hat. Allein in diesem Zeitraum wurden im Stadtgebiet mehr als 75.000 neue Einwohner, vor allem dank Zuwanderung (Wanderungssaldo von 7.000 p.a. 2010 bis 2019/vor der Pandemie), erfasst. Zudem wurden deutlich mehr Kinder geboren als Einwohner starben, weshalb das natürliche Bevölkerungswachstum mittlerweile einen signifikanten Beitrag zu dem Aufwärtstrend leistet. Der enorme Einwohnerzuwachs hat die Mehrzahl der Prognosen übertroffen.
- In der Pandemie zeigt sich der Trend wegen des gebremsten Zuzugs und der eingetrübten Arbeitsmarktlage temporär rückläufig. Frankfurt wird jedoch weiter wachsen. Prognosen zufolge könnten bis zum Jahr 2035 rund 80.000 neue Einwohner in Frankfurt leben (+ 11 %; Grafik Seite 6). Neben weiterhin positiven Wanderungsströmen, insbesondere jüngerer Altersgruppen (ausbildungs- und arbeitsplatzbedingt) und Zuzüglern aus dem Ausland wird auch die hohe Geburtenrate maßgeblich dazu beitragen und zu einem überdurchschnittlichen Anteil junger Haushalte führen.
- Dank des Zuzugs jüngerer Menschen verlangsamt sich die Alterung der Bevölkerung, sodass sich der demografische Wandel in Frankfurt – wie auch in anderen deutschen Großstädten – zunächst moderater ausfallen dürfte.

## Regionalverband FrankfurtRheinMain

- Das Frankfurter Umland ist im Regionalverband organisiert, der die langfristige Siedlungs-, Landschafts- und Verkehrsentwicklungsplanung für 75 Kommunen steuert. Dank überregionaler Zuzüge und der Abwanderung aus dem mittlerweile sehr hochpreisigen Frankfurt wächst auch das Umland dank seines vielfältigeren Wohnraumangebots deutlich.
- Das Wachstum bis zum Jahr 2030 wird laut aktueller Prognosen in etwa parallel zur Dynamik der Stadt Frankfurt verlaufen (siehe Grafik).

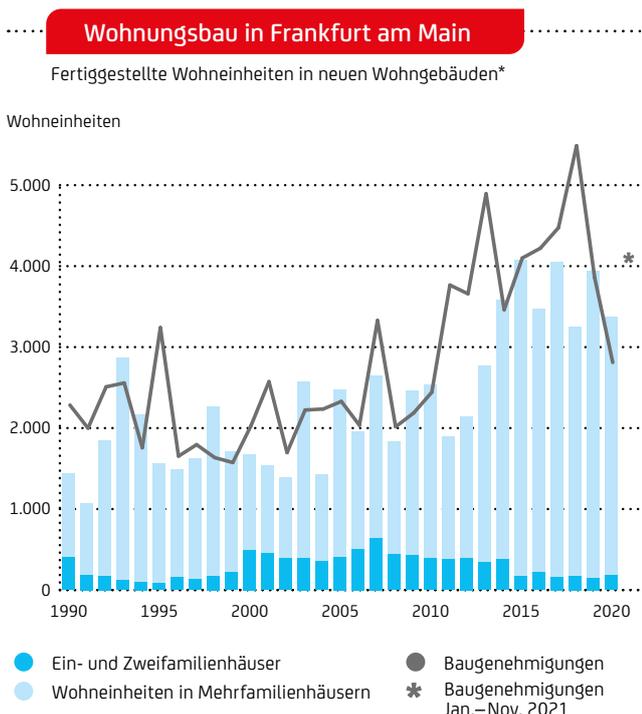
Stadt Frankfurt		Trend
Einwohnerstand (06 / 2021)	755.166	↻
Prognose 2035	839.000	↻
Arbeitslosenquote (12 / 2021)	5,8 %	➡
Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen		
Kaufkraftkennziffer (2021)	111,6	➡
Bundesdurchschnitt = 100		
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2020)	3.371	↻

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit  
\* einschl. Wohnheimen

## Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Wachstumsfördernde ökonomische und soziodemografische Rahmenbedingungen sowie die derzeit historische Zinssituation tragen maßgeblich zum bislang längsten Immobilienaufschwung in Frankfurt bei. Die Miet- und Preisentwicklung in allen Segmenten übertraf bisher alle Prognosen.
- Der Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Wohnraum ist in allen Segmenten und Lagen knapp. Die marginale Leerstandsquote von 0,2 % (empirica 2021) ist ein Indiz für die ausgesprochen prekäre Marktlage.
- Das außergewöhnliche Einwohnerwachstum, die parallel dazu steigende Zahl von Kleinhaushalten und die seit Jahren günstigen Finanzierungsbedingungen sind ein weiterer bedeutender Treiber des dynamischen Marktgeschehens.
- Ein Ende der seit Jahren hohen Miet- und Kaufpreissteigerungen ist momentan noch nicht absehbar (Grafik Seite 5). Vielmehr befeuern die stark steigenden Baukosten den Aufwärtstrend in diesem Jahr noch zusätzlich.
- Das starke Wachstum stellt die Stadt vor die große Herausforderung, Wohnraum zügig und vor allem verstärkt im preisgünstigen Segment bereitzustellen. Laut einer Bedarfsberechnung aus dem Jahr 2016 (IWU Institut) im Auftrag der Stadt sollten damals bereits jährlich bis zu 5.000 Wohnungen gebaut werden.
- Die Trendwende zu einem verstärkten Wohnungsbau hat zwar 2014 eingesetzt. Der für eine deutliche Marktentspannung erforderliche jährliche Bedarf wurde dennoch bei Weitem nicht erreicht (siehe Grafik).

- Im exklusiven, hochpreisigen Segment zeichnen sich wegen der hohen Neubauvolumina ein Überangebot und daraus folgend eine Stabilisierung der Preise ab. Dennoch wird die in Deutschland einzigartige Frankfurter Skyline in den nächsten Jahren um zahlreiche neue Wohnhochhäuser erweitert. Ob alle bestehenden Planungen allerdings umgesetzt werden, bleibt abzuwarten (Kasten Seite 5).
- Mit einer Wohnbaulandoffensive forcieren die Planungsbehörden den zeitnahen Ausbau der Wohnraumversorgung im preisgünstigen Segment. Mittels eines Baulandbeschlusses (siehe Kasten) gelten in Frankfurt in Zukunft erstmalig einheitliche und transparente Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauflächen. Des Weiteren werden größere Entwicklungsmaßnahmen (Neuerschließung, Innenentwicklung, Nachverdichtung, Arrondierung vorhandener Siedlungsflächen) zügiger durchgeführt als bisher geplant (Übersicht Seite 7).
- Insgesamt ergibt sich auf allen verfügbaren Flächen ein rechnerisches Potenzial von 35.420 Wohneinheiten. Ein Großteil davon soll in Umstrukturierungsgebieten errichtet werden, die durch ausgewählte neue Bauflächenpotenziale im Außenbereich ergänzt werden (Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt/Main 2019).
- Auch die Umwandlung von Büroraum in Wohnungen, ein Trend, der sich im letzten Jahrzehnt in der Stadt durchgesetzt hat, jedoch nach der Realisierung zahlreicher Projekte zwischenzeitlich etwas abgeflaut ist, könnte durch den Wandel der Arbeitswelt (Bedarf an modernen Bürokonzepten) wieder mehr Bedeutung erlangen.



Quelle: Stat. Landesamt Hessen; \*inkl. Wohnheimen

### Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung 2020

Mit dem Baulandbeschluss hat die Stadt im März 2020 die Weichen gestellt für die langfristige Schaffung von ausreichendem bezahlbarem Wohnraum. Kernpunkt ist ein transparenter Rahmen bei der Ausweisung künftiger Wohnbauflächen mittels Wohnraumquoten.

Bei allen Wohnbaulandflächen, für die neues Planungsrecht geschaffen wird, müssen in Zukunft stadtweit, d. h. in allen Stadtteilen und Stadtteil-Lagen, festgelegte Quoten eingehalten werden: 30 % geförderter Wohnungsbau, 15 % gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte, 15 % frei finanziert Mietwohnungsbau, 10 % preisreduzierte Eigentumswohnungen.

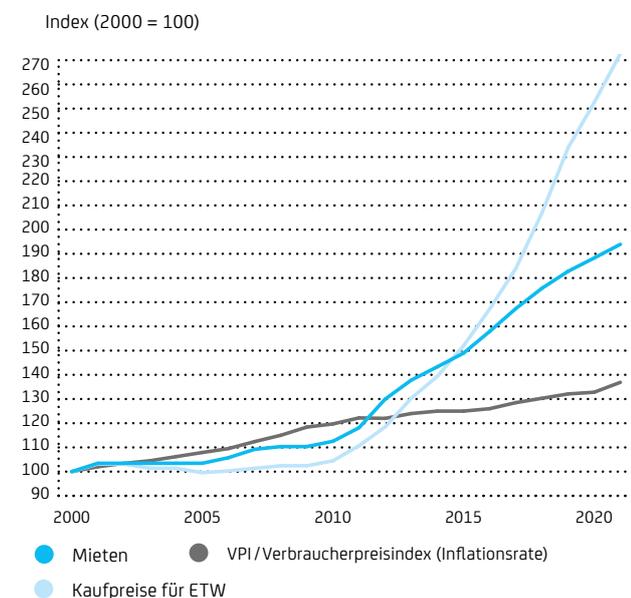
Quelle: Stadtplanungsamt Frankfurt/Main März 2020

## Markt für Eigentumswohnungen

- Ungeachtet der mittlerweile enorm hohen Preise in allen Lagen ist ein Abflauen der Nachfrage nach Wohnimmobilien sowohl zur Wertanlage als auch Eigennutzung bisher noch nicht zu beobachten. Hohe Vorverkaufsquoten sind üblich, lediglich die Vermarktungszeiten haben sich geringfügig verlängert. Bei kleinen, hochpreisigen neuen Eigentumswohnungen in zentrumsnahen Lagen im Stadtkern zeichnet sich jedoch ein Überangebot ab.
- Die steigenden Grundstückspreise, nunmehr das achte Jahr in Folge, spiegeln sich insbesondere in der enormen Verteuerung der Eigentumswohnungen wider (siehe Grafik 4). Die Preisspanne für Neubauwohnungen wird dabei immer größer und reicht von 5.500 €/m<sup>2</sup> in einfachen Lagen bis über 13.000 €/m<sup>2</sup> in den Bestlagen (ohne Hochhäuser; siehe Kasten).
- Eigenen Erhebungen zufolge haben sich die Schwerpunktpreise in guten Lagen für neue Einheiten allein in den letzten vier Jahren um rund 50% verteuert. Der hohe Anteil hochpreisiger Objekte (u.a. „Europaviertel“, Hochhäuser/ Marktanteil rd. 12%) trug maßgeblich zum enormen Preisauftrieb bei.
- Von den im Jahr 2021 rund 3.000 verkauften Objekten kosteten die neu errichteten Wohnungen (rd. 860 WE) im Durchschnitt rund 8.250 €/m<sup>2</sup> (+9,4% gegenüber dem Vorjahr; Gutachterausschuss/GAA 2022). Für Wohnungen in innenstadtnahen Stadtteilen sind somit zwischen 9.000 und 13.000 €/m<sup>2</sup> zu bezahlen (ohne Hochhäuser).
- Zu den aktuell größeren im Bau bzw. in der Vermarktung befindlichen Projekten für Eigentumswohnungen – ausgenommen Wohnhochhäuser – zählen: „KLEYERS Frankfurt“ Gallus (400 WE, 2023), „OstStern“ Ostend (240 WE, 2023), „Florentinus“ Bockenheim (132 WE, 2023) sowie „Vido“ Bockenheim (114 WE, 2024).

- Das begrenzte Angebot bei Bestandswohnungen in allen Lagen und Altersklassen bei gleichzeitig starker Nachfrage nach einer inflationssicheren Anlage spiegelt sich ebenfalls in hohen Verteuerungsraten wider. Sie entsprechen den enormen Steigerungen des Neubausegments in den vergangenen Jahren (Mittelwert: Objekte der Baujahre 1950 bis 1977 rund 4.670 €/m<sup>2</sup> – hoher Anteil in großen Wohnanlagen; Objekte der Baujahre 1978 bis 1990 rd. 4.950 €/m<sup>2</sup>; GAA 2022).
- Im Segment Mikro- und Serviced Apartments sowie Boardinghouses, das derzeit überdurchschnittliche Renditen verspricht, sind für Frankfurt wegen zahlreicher Projekte im Bau bzw. in Planung bereits Sättigungstendenzen erkennbar. Mittelfristig sind in diesem Segment – im Gegensatz zu bezahlbaren Studentenwohnungen – Überkapazitäten nicht auszuschließen.

### Miet- und Kaufpreise für Eigentumswohnungen Stadt Frankfurt (gute Lage)



Quellen: HypoVereinsbank 2021, Statistisches Bundesamt

### Wohnhochhäuser

Die für Frankfurt typische Hochhaus-Silhouette wurde seit Mitte der 2000er-Jahre um rund 15 neue Wohnhochhäuser ergänzt, wodurch sich ein neues Marktsegment etabliert hat. Im kommenden Jahrzehnt sollen nach heutiger Planung mindestens noch einmal so viele neue Objekte hinzukommen. Dank der Akzeptanz des Wohnens im Turm – sowohl im gehobenen als auch im mittleren Segment – sowie des Anlageinteresses der Investoren (etwa ein Drittel der Käufer sind ausländischer Nationalität) ist in den kommenden Jahren mit einer respektablen Nachfrage in diesem Segment zu rechnen, die jedoch nicht mehr an die hohe Nachfrage der vergangenen Jahre anknüpfen wird. So sind bereits geringere Vorverkaufs-raten und gleichzeitig längere Vermarktungszeiträume zu beobachten.

Angesichts der Neuausrichtung der Wohnungspolitik zeichnet sich bereits ab, dass Umplanungen in neuen Türmen zugunsten eines vorgeschriebenen Anteils an geförderten Wohnungen erfolgt.

Die Herstellungskosten (im Durchschnitt > 30% als bei niedriggeschossigen Gebäuden) ziehen höhere Miet- und Kaufpreise nach sich. Durchschnittliche Preise sind in den unteren Stockwerken möglich: Je höher die Etagezahl, desto höher die Quadratmeterpreise. Die Angebotspreise liegen derzeit in einer beträchtlichen Spanne von 12.000 bis 27.500 €/m<sup>2</sup>.

Zu den größten Objekten zählen:

„EDEN“	(2022; Europaviertel, 250 WE)
„HPQ Living“	(2023, Ostend, 290 WE)
„FOUR Frankfurt“	(2024, Innenstadt, 600 WE)
„Icoon“	(2025, Hauptbahnhof, 600 WE)
„High Lines“	(2025, Innenstadt, 500 WE)
„Millennium Areal“	(2030, Europaviertel, 500 WE)

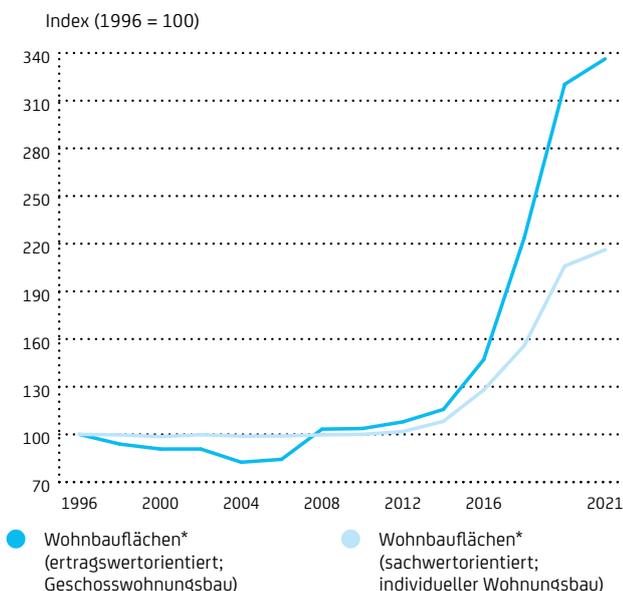
## Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Die explosionsartige Entwicklung der Baulandpreise mit jahrelangen zweistelligen Zuwachsraten ist als beendet anzusehen. Der Gutachterausschuss errechnete für 2021 eine durchschnittliche Preiserhöhung bei Wohnbauland von 5 %. Die geringeren Steigerungsraten zeigen laut Gutachterausschuss, dass die Investoren die Marktlage mittlerweile vorsichtiger beurteilen als noch vor einigen Jahren (lt. GAA 2022). Die Durchschnittspreise für Grund und Boden in guten Lagen liegen heute bei mehr als 1.500 €/m<sup>2</sup>.
- Vor allem öffentliche Wohnungsbauinvestoren müssen bei angebotenen Grundstücken häufig aussteigen, da das Preisniveau oftmals bezahlbaren Wohnungsbau verunmöglicht.
- Die begrenzte Zahl von verkauften neu gebauten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zeugt vom eklatanten Angebotsmangel an Baugrundstücken. Neuwertige Reihemittelhäuser kosten im Durchschnitt mittlerweile mehr als 1.270.000 € (lt. GAA 2022).
- Die „Mobilisierung von Wohnbauland“ für den individuellen Wohnungsbau wird zwar forciert, dürfte jedoch angesichts der begrenzten Flächenpotenziale und der angestrebten Verdichtungstendenzen beim Neubau nur in begrenztem Umfang realisierbar sein.
- Neue Eigenheimsiedlungen werden erst in einigen Jahren mit Schwerpunkt im nördlichen Stadtgebiet (Nordwesten: Stadtteil der Quartiere; Norden: Am Eschbachtal/Harheimer Weg) und in Bornheim-Nordend (Ernst-May-Viertel) entstehen.
- Der Preisanstieg im Eigenheimsegment betrug im Jahr 2020 wie bereits im Jahr davor rund 10 %, sodass die Kaufpreise (in guten und inzwischen auch mittleren Lagen) für Doppelhäuser mittlerweile die 1,3-Mio.-Grenze und für Reihemittelhäuser die 1,1-Mio.-Grenze überschritten haben.

## Mietwohnungsmarkt

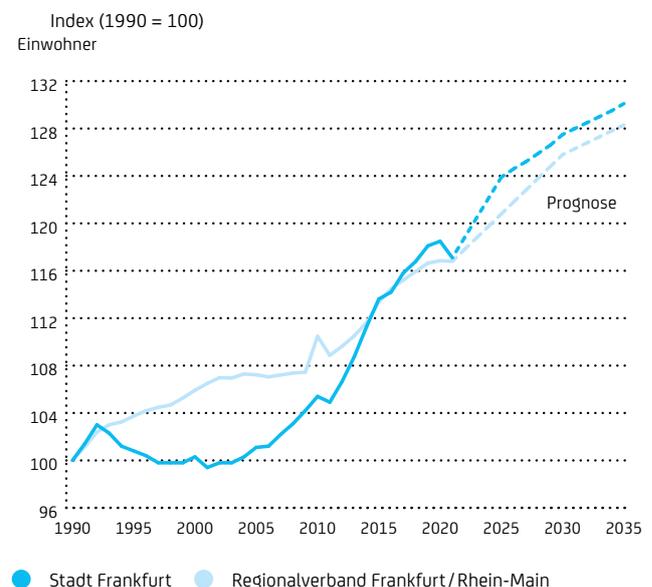
- Das zu geringe Mietwohnungsangebot in der wachsenden Finanzmetropole führt auch unter Pandemiebedingungen zu immer weiter steigenden Mieten in allen Segmenten. In Anbetracht des erwarteten weiter deutlichen Einwohnerwachstums dürfte die Nachfrage in allen Stadtteilen in den kommenden Jahren sogar noch zunehmen.
- Die größten Angebotslücken bestehen bei Wohnungen im mittleren und preiswerten Segment sowie bei familienge-rechten und Kleinwohnungen (Studenten, Auszubildende). Hier wurde bisher zu wenig gebaut.
- Insbesondere dank des „Baulandbeschlusses für die Frankfurter Stadtentwicklung 2020“ haben mittlerweile sowohl die Planung als auch der Bau von geförderten Wohnungen deutlich Fahrt aufgenommen. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistet die Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft ABG Holding mit dem Bau einer Vielzahl von preisgedämpftem Wohnraum. Zwischen 2021 und 2026 sollen rund 7.000 WE entstehen.
- Vor allem in den Neubauquartieren werden nunmehr im großen Maßstab Wohnungen im mittleren und preiswerten Segment gebaut. Dazu zählen auch Wohnheime (u. a. Studentenwohnheim am Riedberg 360 WE, Bezug 2022; Studentenwohnheim in Bonames 330 WE, Bezug 2022; Wohnheim der Frankfurt School of Finance & Management Adickesallee, 1.100 App., Bezug 2023).
- Die Durchschnittsmiete bei Neubauwohnungen beträgt heute rund 18 €/m<sup>2</sup> (München 20,50 €/m<sup>2</sup>, Hamburg 17,50 €/m<sup>2</sup>) und liegt damit um 2 € höher als 2019. Die Verteuerungen sind ebenso bei Bestandswohnungen in ähnlicher Höhe zu beobachten und das sowohl in bevorzugten als auch in eher preiswerteren Stadtteilen (Fechenheim, Riederwald, Seckbach) gleichermaßen.
- Die Wohnungsbauoffensive könnte mittelfristig zu einer Entspannung beitragen und das Mietniveau in allen Lagen stabilisieren.

### Entwicklung der Preise für Wohnbauflächen Stadt Frankfurt / Main



Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt/Main 2018; 2022: voraussichtliche Werte  
\*Index wird gebildet aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte.

### Einwohnerentwicklung und -prognose Stadt und Regionalverband Frankfurt / Rhein-Main



Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt, Regionalverband, IWU; eigene Berechnungen; 2011: Korrektur der Daten im Rahmen des Zensus

## Perspektiven

- Die Bankenmetropole wird zweifelsohne auch im kommenden Jahrzehnt zu den Wachstumsstandorten in Deutschland zählen. Die starke Zuwanderung dank herausragender Arbeitsmarktperspektiven, das attraktive und vielfältige neue Wohnraumangebot sowie das positive Image der Stadt sorgen für eine anhaltend hohe Dynamik am Wohnungsmarkt. Damit geht ein bedeutender zusätzlicher Wohnungsbedarf vor allem im mittleren und preiswerten Segment einher.
- Die Stadt wird dank ihrer Maßnahmen zur Baulandmobilisierung die Möglichkeiten für die Entwicklung größerer neuer Wohnungsbauquartiere nutzen, sodass mittelfristig mehr Wohnraum zur Verfügung stehen und damit eine sukzessive Entspannung am Markt einsetzen dürfte.
- Bis dahin werden vor allem preisgünstige Mietwohnungen für Haushalte mit normalem oder geringem Einkommen Mangelware bleiben, ebenso wie die stark nachgefragten Eigenheime am Stadtrand, die sich weiterhin stark verteuern dürften.
- Ein Angebotsüberhang zeichnet sich dagegen im gehobenen Preissegment der Eigentumswohnungen ab, wo in den letzten Jahren besonders viel gebaut wurde. Hier sind Überhitzungstendenzen und daraus folgend Preiskorrekturen zu erwarten.
- Mit Ausnahme dieses gehobenen Segments ist ein Ende des Preisanstiegs noch nicht in Sicht. Die Wohnungsmieten und -preise dürften vorerst weiter steigen, bevor die Entwicklung mittelfristig tendenziell in eine Seitwärtsbewegungen auf hohem Niveau übergehen sollte. Trotz der sich abzeichnenden leichten Zinswende werden das weiterhin noch niedrige Zinsniveau, die Wachstumsperspektiven der gesamten Region und die Auswirkungen des Brexit vorerst den Preisauftrieb weiter maßgeblich fördern. Das sehr hohe Preisniveau wird jedoch dazu beitragen, den Preisanstieg allmählich zu verlangsamen.
- Risiken für den Gesamtmarkt und mögliche deutlichere Preisrückgänge sind nur in einem wirtschaftlich rezessiven Umfeld, bei Eintreten externer politischer „Schocks“ oder bei deutlich ansteigenden Zinsen zu erwarten.

Gabriele Rees / Jan Wiczorek

## WOHNUNGSBAU IM NÄCHSTEN JAHRZEHT

### Areale in Realisierung

#### Lyoner Quartier / Niederrad

Umnutzung und Randbebauung der bisher monofunktionalen Bürostadt zu einem Quartier mit gemischter Nutzung (2.400 WE fertiggestellt, 2.500 WE genehmigt, Realisierung bis 2024).

#### Schönhof-Viertel / Bockenheim

Auf dem ehemaligen Siemens-Gelände „Südlich Rödelheimer Landstraße“ wird ein Mix aus geförderten und frei finanzierten Wohnungen entstehen (2.000 WE, Bauung 2021 bis 2024).

### Gallus

Dank zahlreicher Bauvorhaben auf ehemaligen Gewerbeflächen (z. B. Lahnstr., Kleyer- / Ackermannstr.) erfährt der zentral gelegene Stadtteil eine bedeutende Aufwertung (1.500 WE bis 2022).

### Hilgenfeld / Frankfurter Berg

Im Frankfurter Norden, nördlich des Stadtteils Frankfurter Berg, entsteht das erste klimaneutrale Wohngebiet (850 WE, Baubeginn 2022).

### Hafenpark Quartier / Ostend

Auf einer der größten innerstädtischen Entwicklungsflächen, dem Honsell-Dreieck neben dem Sitz der EZB, wird ein gemischt genutztes Quartier entwickelt (ca. 600 WE, Büros, Hotel; Bebauung 2020 bis 2026).

### Areale in Planung

#### Stadtteil der Quartiere / Frankfurter Nordwesten

Im Nordwesten der Stadt ist auf beiden Seiten der A 5 ein neuer Stadtteil mit 8.000 bis zu 10.000 WE geplant (mind. 30% Flächen für geförderten Wohnungsbau, neuer U-Bahn-Anschluss).

#### Ernst-May-Viertel / Bornheim, Nordend, Seckbach

Die geplante städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Bornheim, Nordend, Seckbach sieht ein Potenzial von rund 4.800 WE vor; die Einhausung der A 661 wird den Planungen zugrunde gelegt (Realisierung 2022 bis 2028).

#### Am Römerhof / Bockenheim

Das Gewerbegebiet südlich des Rebstockparks wird zu einem innenstadtnahen Stadtviertel umgestaltet (2.000 WE).

#### Günthersburghöfe / Nordend

Im Nordend östlich der Friedberger Straße sollen 1.500 WE in klassischer Blockrandstruktur mit Innenhöfen gebaut werden.

#### Am Eschbachtal / Harheimer Weg

Im Frankfurter Norden zwischen Harheim und Bonames ist ein Stadterweiterungsprojekt für rund 1.500 WE geplant.

#### Lurgi-Areal / Mertonviertel

Im Frankfurter Norden wird auf einem ehemaligen Werksgelände ein Wohngebiet entwickelt (1.100 WE, Baubeginn 2022).

#### Hellerhöfe / Gallus

Auf dem Gelände des Hauptsitzes der Frankfurter Allgemeinen Zeitung entsteht nach dem Abriss ein urbanes Quartier mit gemischter Nutzung (650 Mietwohnungen, Realisierung bis 2027).

# Mein Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

HVB  
Baufinanzierung  
Bis zu 30 Jahre  
Zinsgarantie

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen.

## Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialist:innen

### Privatkunden und Private Banking

Katharina Herzog | 069 2717-2261 | katharina.herzog@unicredit.de  
Omar Wali Aziz | 069 2717-2891 | omarwali.aziz@unicredit.de

### Wealth Management

Steffen Schütrumpf | 069 2717-1169 | steffen.schuetrumpf@unicredit.de

### Geschäftskunden

Sabine Stamer | 069 2717-3337 | sabine.stamer@unicredit.de

### Gewerbliche Immobilienkunden

Wilm Schneider | 069 2717-1081 | wilm.schneider@unicredit.de



Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**  
Member of  **UniCredit**

**Angabenvorbehalt:** Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

**Copyright:** Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

**Herausgeber:** UniCredit Bank AG | PPV2IF | Arabellastraße 12 | 81925 München