



WOHNINVESTMENT UPDATE 2017

FRANKFURT/RHEIN-MAIN



KEY FACTS

Einwohner
730.000
Fläche
248 km²

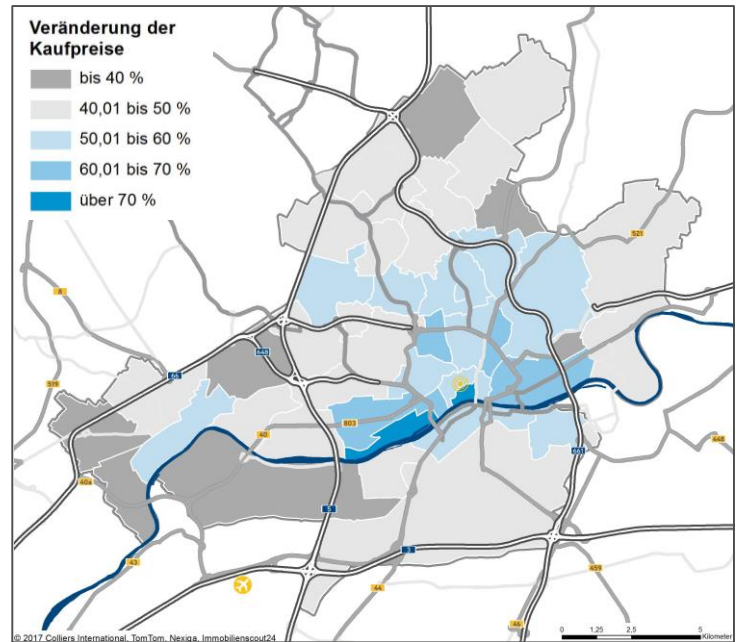
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
560.000
Arbeitslosenquote
5,7 %

EZH-Kaufkraftkennziffer
113,8
Ø Verfügbares Einkommen/Kopf
25.553 €

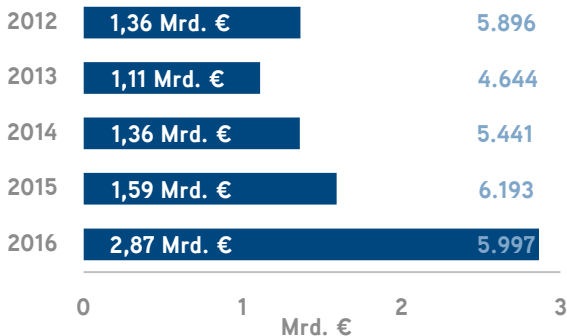
Stand 31.12.2016, Quellen: Hessisches Statistisches Landesamt, Bundesagentur für Arbeit, Stadt Frankfurt am Main, Nexiga GmbH,

KAUFPREISE EIGENTUMSWOHNUNGEN

(Bestand, Veränderung 2012-2017 in %)



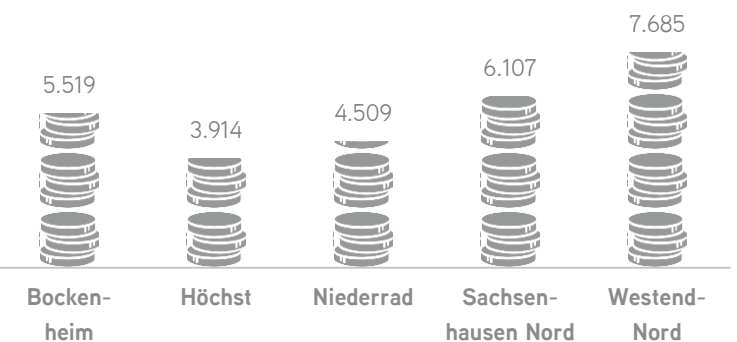
VERKAUFSFÄLLE UND GELD-UMSATZ (Eigentumswohnungen [Teileigentum], Mrd. €/Anzahl)



Quelle: bulwiengesa AG 2017, Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main

DURCHSCHNITTLICHE ANGEBOTSPREISE IN AUSGEWÄHLTEN STADTTEILEN

(Neubau, Eigentumswohnungen in €/m²)



Quelle: Immobilienscout24, 1. Quartal 2017



AUSGEWÄHLTE TOP-DEALS



18.000 €/m²
Teuerste Eigentumswohnung



20 Mio. €
Bright Side II
66 geförderte Mietwohnungen

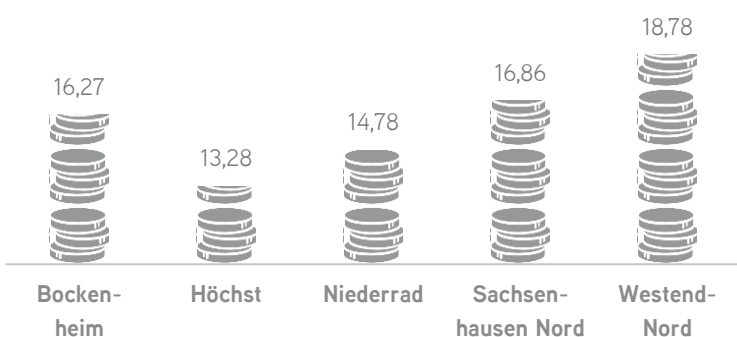


401 m²
Größte Eigentumswohnung

Quelle: Colliers, Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt am Main

DURCHSCHNITTLICHE ANGEBOTSMIETEN IN AUSGEWÄHLTEN STADTTEILEN

(Neubau, in €/m²)



Quelle: Immobilienscout24, 1. Quartal 2017



DER WOHNUNGSMARKT RHEIN-MAIN IM ÜBERBLICK

Stadt/Region		Top-Wohnlage	Mittlere Wohnlage	Einfache Wohnlage
Frankfurt am Main	Wohnungsmieten (in €/m ²)	18,50 – 28,50	13,00 – 19,00	9,50 – 13,50
	Kaufpreise Eigentumswohnungen (in €/m ²)	7.050 – 14.700	4.400 – 7.600	2.800 – 4.800
	Ankaufsfaktor Mehrfamilienhäuser	28 – 33,5	24 – 28	22 – 25
Offenbach	Wohnungsmieten (in €/m ²)	11,50 – 14,50	9,00 – 11,00	7,00 – 9,50
	Kaufpreise Eigentumswohnungen (in €/m ²)	3.700 – 5.900	2.400 – 3.500	1.500 – 2.200
	Ankaufsfaktor Mehrfamilienhäuser	20 – 22	18 – 19	15 – 17
Hanau	Wohnungsmieten (in €/m ²)	11,00 – 14,50	8,00 – 10,50	5,70 – 8,50
	Kaufpreise Eigentumswohnungen (in €/m ²)	3.500 – 4.900	2.500 – 3.400	2.200 – 2.500
	Ankaufsfaktor Mehrfamilienhäuser	22 – 23	19 – 21	16 – 18
Mainz	Wohnungsmieten (in €/m ²)	12,00 – 15,00	10,00 – 12,00	8,50 – 10,50
	Kaufpreise Eigentumswohnungen (in €/m ²)	5.000 – 7.000	3.500 – 5.500	2.300 – 3.400
	Ankaufsfaktor Mehrfamilienhäuser	21 – 24	18 – 21	15,5 – 18
Wiesbaden	Wohnungsmieten (in €/m ²)	13,00 – 17,50	10,50 – 14,50	7,50 – 9,00
	Kaufpreise Eigentumswohnungen (in €/m ²)	3.900 – 6.800	2.900 – 4.100	1.900 – 3.000
	Ankaufsfaktor Mehrfamilienhäuser	22 – 24	19 – 21	17 – 18
Darmstadt	Wohnungsmieten (in €/m ²)	9,00 – 13,50	8,50 – 10,50	6,00 – 8,00
	Kaufpreise Eigentumswohnungen (in €/m ²)	4.000 – 5.500	2.900 – 4.100	1.850 – 2.300
	Ankaufsfaktor Mehrfamilienhäuser	21 – 22	17,5 – 19,5	15,5 – 16
Taunus	Wohnungsmieten (in €/m ²)	13,00 – 17,50	11,00 – 13,50	7,50 – 12,50
	Kaufpreise Eigentumswohnungen (in €/m ²)	4.000 – 6.000	2.800 – 4.600	1.800 – 2.900
	Ankaufsfaktor Mehrfamilienhäuser	20 – 23	19,5 – 21,5	17 – 19

Die aufgeführten Werte beruhen auf unserer Marktbeobachtung und stellen die realisierbaren Preise bzw. Mieten in den genannten Teilmärkten dar. Abweichungen sind möglich, wenn sich Immobilien hinsichtlich ihrer Qualität vom Standard unterscheiden.

DER MARKT IN KÜRZE

Der Wohnungsmarkt von Frankfurt befindet sich in einer unverändert angespannten Situation und ist von steigenden Mieten und Kaufpreisen in allen Segmenten und Stadtteilen geprägt. Da das Einwohnerwachstum weiterhin ungebremst andauert, ist auch künftig nicht von einer Entspannung des Marktes auszugehen. Hinzu kommt das unverändert günstige Finanzierungsumfeld, das eine hohe Attraktivität des Erwerbs von Eigentumswohnungen zur Kapitalanlage oder Eigennutzung nach sich zieht. Dies wird insbesondere durch anhaltend hohe Transaktionszahlen sowie seit Jahren steigende Umsätze in diesem Segment verdeutlicht. 2016 wurde indes auch ein Rekordjahr auf dem Markt für Eigen-

tumswohnungen erreicht und der Gesamtumsatz konnte sich im Vergleich zu 2014 mit einem Ergebnis von knapp 2,9 Mrd. € mehr als verdoppeln. Getrieben wird das Miet- und Kaufpreiswachstum zunehmend auch durch ein äußerst knappes Grundstücksangebot im gesamten Stadtgebiet. Zwar ist die Stadt Frankfurt bestrebt in größerem Stil neues Bauland auszuweisen (beispielsweise durch die künftige Realisierung eines neuen Stadtteils entlang der A5 im Norden), doch Planungs- und Beteiligungsprozesse verzögern häufig die rasche Umsetzung von Projekten. Der Grundstücks- und Produktmangel treibt daher institutionelle Investoren und Projektentwickler zunehmend in das Umland der Mainmetropole. In den Fokus geraten dabei vermehrt Städte wie Hanau und Offenbach.



Ansprechpartner: Jan Ludwig | Associate Director | Residential Investment | E-mail: jan.ludwig@colliers.com | T:+49 69 719192-41
 Laura Müller | Senior Consultant | Research | E-mail: laura.mueller@colliers.com | T:+49 69 719192-29

Copyright © 2017 Colliers International Deutschland GmbH.

Alle in dieser Broschüre/diesem Dokument enthaltenen Angaben wurden von Colliers International nur für Marketingzwecke und allgemeine Informationen erstellt. Colliers International übernimmt keinerlei Garantie oder Haftung für jegliche Art der bereitgestellten Informationen, die weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Fehlerfreiheit erheben. Die Nutzer dieser Broschüre/dieses Dokuments sind dazu verpflichtet, die Richtigkeit der Angaben eigenständig zu überprüfen. Daher erfolgen die Angaben unter Ausschluss jeglicher Haftung oder Garantie. Diese Broschüre/dieses Dokument ist urheberrechtlich geschütztes Eigentum von Colliers International und/oder dessen Lizenzgeber © 2017. Alle Rechte vorbehalten.