IM FOKUS

DER WOHNUNGSMARKT IM MITTLEREN PREISSEGMENT

ANGEBOT UND NACHFRAGE IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2021

FRANKFURTER
IMMOBILIENBÖRSE
bei der IHK Frankfurt am Main

VORWORT

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

FrankfurtRheinMain ist ein polyzentrischer Verdichtungsraum, der zu den wichtigsten Wirtschaftsregionen Deutschlands zählt. Die Attraktivität der Metropolregion lässt sich unter anderem an der Entwicklung des Arbeitsmarktes ablesen: Allein zwischen 2009 und 2019 hat die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten um 22 Prozent zugelegt.

Zwar sind die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie für einige Branchen der regionalen Wirtschaft gegenwärtig deutlich spürbar. Gleichwohl zeichnen sich die Bezirke der Wirtschaftskammern durch eine vielfältige Branchenstruktur aus und weisen zudem eine Vielzahl von Bildungs- und Forschungseinrichtungen auf. Mithin ist davon auszugehen, dass mit dem Abklingen der Pandemie und dem Beginn eines konjunkturellen Aufschwungs die Nachfrage der Unternehmen nach Fach- und Arbeitskräften wieder an Dynamik gewinnen wird.

Vor diesem Hintergrund ist ein breit diversifiziertes und marktgängiges Angebot an Wohnraum von wesentlicher Bedeutung, um die Prosperität des Standortes nachhaltig sicherzustellen: Eine vielfältige Angebotsstruktur trägt zur positiven Imagebildung eines Wirtschaftsstandortes bei und ist für die Gewinnung von Fach- und Arbeitskräften ein zentrales Argument.

Zu beobachten ist jedoch, dass regelmäßig die Marktentwicklungen im unteren und oberen Preissegment im Fokus der öffentlichen Debatten stehen. Es handelt sich dabei jedoch nur um Teilsegmente. Um die Situation des Wohnungsmarktes insgesamt zu beschreiben, wirft die vorliegende Auswertung deshalb explizit ein Schlaglicht auf die Marktsituation im mittleren Preissegment.

Die Auswertung von Angebot und Nachfrage in diesem relevanten Preisbereich soll dazu dienen, die Transparenz auf dem Wohnungsmarkt weiter zu erhöhen und einen Beitrag dazu leisten, die Diskussion zu versachlichen.

Helmut Christmann
Vorstandsvorsitzender
Frankfurter Immobilienbörse

NACHFRAGE EIGENTUMSWOHNUNGEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

VERKAUFTE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN FRANKFURT AM MAIN

Zwischen 2018 und 2020 wurden in Frankfurt am Main insgesamt 8.925 Eigentumswohnungen verkauft.[1] Eine Auswertung der Transaktionen verdeutlicht, dass das Gros der Objekte regelmäßig zu einem Kaufpreis von bis zu 500.000 Euro veräußert wird. 2018 lag der Marktanteil bei 73 Prozent, 2019 bei 68 Prozent und 2020 wurden 64 Prozent der Eigentumswohnungen in dieser Preiskategorie verkauft.

TABELLE 1: ANZAHL DER VERKAUFTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN IN FRANKFURT AM MAIN 2018 BIS 2020

JAHR	VERKÄUFE INSGESAMT	VERKÄUFE BIS 500.000 EURO	VERKÄUFE > 1 MILLION EURO
2018	3.391	2.481	152
2019	3.150	2.130	190
2020	2.384	1.525	180

Objekte, die zwischen 501.000 und eine Million Euro gehandelt wurden, kommen in dem Untersuchungszeitraum auf einen Marktanteil von knapp 23 Prozent (2018), 26 Prozent (2019) beziehungsweise 28 Prozent (2020). Hingegen machen Eigentumswohnungen, die für mehr als eine Million Euro veräußert wurden, nur zwischen 4,5 Prozent (2018) und 7,5 Prozent (2020) der erfassten Verkäufe aus.

Wertet man die protokollierten Verkäufe von Eigentumswohnungen in Frankfurt am Main nach Baujahren aus, so zeichnet sich bei Bestandsimmobilien ein deutlicher Schwerpunkt ab: Die meisten Transaktionen zwischen 2018 und 2020 in der Preiskategorie bis 500.000 Euro betrafen Objekte, die in den Jahren 1950 bis 1977 errichtet worden sind. Diese Baualtersklasse erreichte im vergangenen Jahr sogar einen Marktanteil von knapp 49 Prozent. Darüber hinaus spielen auch Neubauten in der Preiskategorie bis 500.000 Euro eine große Rolle, deren Marktanteil sich in den vergangenen drei Jahren allerdings von 29 Prozent (2018) über 23 Prozent (2019) auf 16 Prozent (2020) reduziert hat.

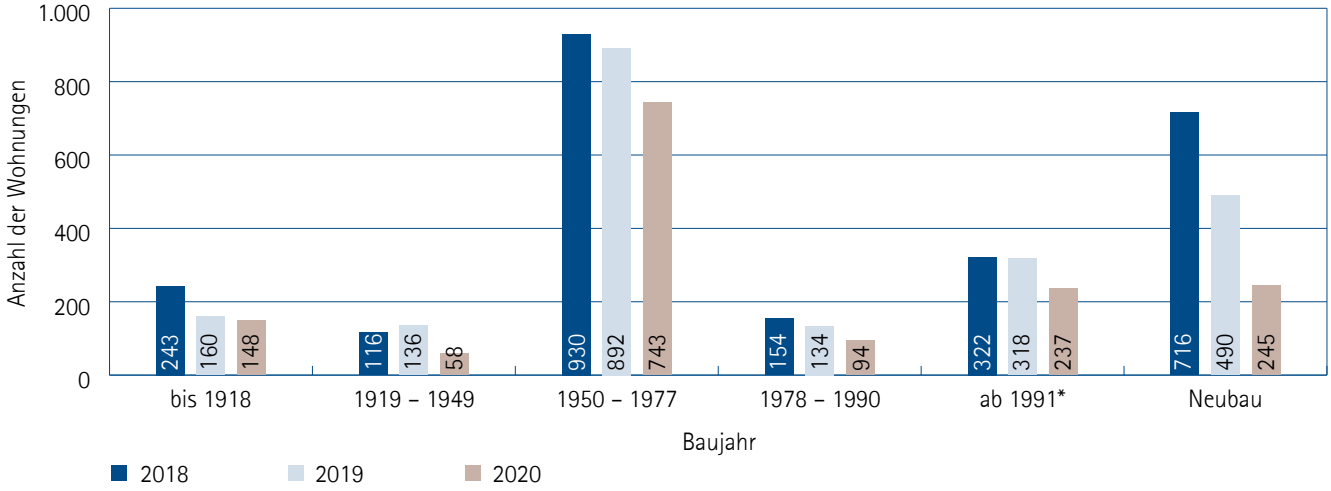
TABELLE 2: ANZAHL DER VERKAUFTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN BIS 500.000 EURO NACH BAUJAHREN IN FRANKFURT AM MAIN 2018 BIS 2020

	BAUJAHR					
JAHR	BIS 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	AB 1991*	NEUBAU
2018	243	116	930	154	322	716
2019	160	136	892	134	318	490
2020	148	58	743	94	237	245

*ohne Neubau

1 Quelle: Statistische Abfrage Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main, Stand: Januar 2021

ABBILDUNG 1: ANZAHL DER VERKAUFTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN BIS 500.000 EURO NACH BAUJAHREN IN FRANKFURT AM MAIN 2018 BIS 2020



VERKAUFTE EIGENTUMSWOHNUNGEN IM HOCHTAUNUS- UND MAIN-TAUNUS-KREIS

Eine Auswertung der erfassten Verkäufe von Eigentumswohnungen im Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis ergibt ein ähnliches Bild. Auch auf diesen Immobilienmärkten sind Transaktionen von Objekten, die mehr als 500.000 Euro kosten, die Ausnahme. Im Jahr 2020 wurden im Hochtaunuskreis 95 Prozent der Eigentumswohnungen zu Preisen bis 500.000 Euro veräußert, im Main-Taunus-Kreis entfielen auf dieses Preissegment 86 Prozent der Verkäufe.

TABELLE 3: ANZAHL DER VERKAUFTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN IM HOCHTAUNUS- UND MAIN-TAUNUS-KREIS 2020[2]

LANDKREIS	VERKÄUFE BIS 500.000 EURO	VERKÄUFE > 800.000 EURO
Hochtaunuskreis	290	15
Main-Taunus-Kreis	722	18

2 Quelle: Statistische Abfrage Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich des Hochtaunuskreises, des Main-Taunus-Kreises, des Rheingau-Taunus-Kreises und des Landkreises Limburg-Weilburg, Stand: Januar 2021

ANGEBOT EIGENTUMSWOHNUNGEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

INSERIERTE KAUFANGEBOTE

Um die vorliegende Auswertung der Verkäufe von Eigentumswohnungen in der Preiskategorie bis 500.000 Euro zu komplettieren, wurde eine stichtagsbezogene Erhebung der inserierten Kaufangebote durchgeführt.[3] Dazu wurden für Frankfurt am Main insgesamt 659 Angebote, für den Hochtaunuskreis 149 Angebote und für den Main-Taunus-Kreis 162 Angebote erfasst. Von diesen 970 inserierten Eigentumswohnungen wurden 48 Prozent in der Preiskategorie bis 500.000 Euro offeriert. Dabei ist es mit Blick auf die unterschiedlichen Größen der Immobilienmärkte wenig überraschend, dass das Wohnungsangebot im mittleren Preissegment in Frankfurt am Main in absoluten Zahlen am vielfältigsten ist.

TABELLE 4: ANZAHL DER INSERIERTEN KAUFANGEBOTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

STICHTAG 4. FEBRUAR 2021

STADT/LANDKREIS	ANGEBOTE INSGESAMT*	ANGEBOTE BIS 500.000 EURO	MARKTANTEIL IN PROZENT
Frankfurt am Main	659	283	42,9
Hochtaunuskreis	149	89	59,7
Main-Taunus-Kreis	162	95	58,6

*alle Kategorien (neu, gebraucht, saniert, unsaniert) und Baualtersklassen

Die Auswertung zeigt, dass in den Landkreisen der Marktanteil an Kaufangeboten bis zu einer halben Million Euro knapp 60 Prozent beträgt. In Frankfurt am Main liegen aktuell rund 43 Prozent der Offerten in diesem Bereich. Bei näherer Betrachtung der inserierten Objekte zeigt sich, dass sich diese in der Preiskategorie bis 500.000 Euro wiederum in drei Teilsegmente untergliedern lassen (vgl. Tabelle 5).

TABELLE 5: ANZAHL DER INSERIERTEN KAUFANGEBOTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN BIS 500.000 EURO NACH PREISKLASSEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

STICHTAG 4. FEBRUAR 2021

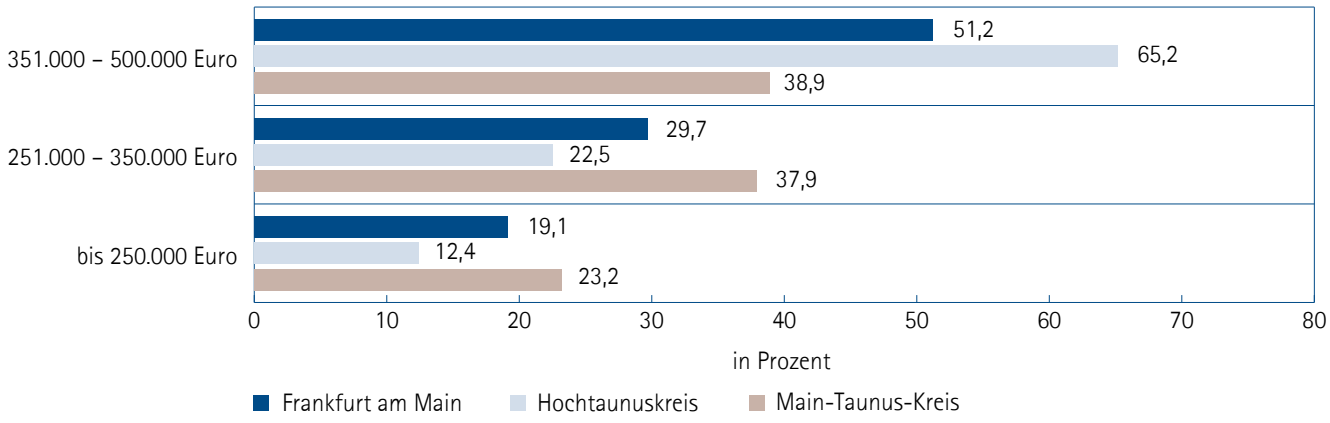
STADT/LANDKREIS	ANGEBOTE BIS 500.000 EURO INSGESAMT*	BIS 250.000 EURO	251.000 - 350.000 EURO	351.000 - 500.000 EURO
Frankfurt am Main	283	54	84	145
Hochtaunuskreis	89	11	20	58
Main-Taunus-Kreis	95	22	36	37

*alle Kategorien (neu, gebraucht, saniert, unsaniert) und Baualtersklassen

3 Quelle: Angebote auf www.immobilienscout24.de, abgerufen am 4. Februar 2021

ABBILDUNG 2: VERTEILUNG DER INSERIERTEN KAUFANGEBOTE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN BIS 500.000 EURO NACH PREISKLASSEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

STICHTAG 4. FEBRUAR 2021



Bei der Ausdifferenzierung nach Preisklassen bis 500.000 Euro werden aktuell zwei Drittel der inserierten Eigentumswohnungen im Hochtaunuskreis in der Kategorie 351.000 bis 500.000 Euro angeboten. In Frankfurt am Main ist rund die Hälfte und im Main-Taunus-Kreis sind knapp 40 Prozent aller Offerten unter einer halben Million Euro. Insbesondere im Main-Taunus-Kreis liegt mit rund 60 Prozent das Gros der inserierten Kaufangebote derzeit unter 350.000 Euro.

WIRTSCHAFTSSTANDORT IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

EINKOMMEN UND KAUFKRAFT

Die Wohneigentumsquote in Deutschland ist eine der niedrigsten in Europa und verharrt seit der Nachkriegszeit bei Werten unter 50 Prozent. Die Zählung im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 hat für den IHK-Bezirk Frankfurt am Main ergeben, dass sich die beiden Landkreise mit 49,5 Prozent im Main-Taunus-Kreis und 49 Prozent im Hochtaunuskreis auf dem Bundesniveau bewegen. In Frankfurt am Main liegt der Anteil mit 19,2 Prozent selbst genutztem Wohneigentum deutlich niedriger.

Die ökonomische Umsetzung des Grundbedürfnisses Wohnen wird durch die Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit sowie marktgerechte Angebote ermöglicht. Dabei können Wohnraumnachfrager nicht in jedem Fall mit Einzelpersonen gleichgesetzt werden. Bemessen wird nach der Zusammensetzung, Größe und ausgabefähigem Einkommen des - die Wohnung gemeinsam nutzenden - Haushalts. Bei den privaten Haushalten ist die Einkommenssituation der wichtigste Gradmesser für die Zahlungsfähigkeit.

Regelmäßige, empirische Analysen bestätigen, dass das Median-Einkommen mit 3.593 Euro (brutto) in Hessen im deutschlandweiten Vergleich deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt.[4] Auch im unteren Viertel der Einkommen werden mit einem monatlichen Bruttoverdienst von 2.607 Euro in Hessen knapp 200 Euro mehr bezahlt als im Bundesdurchschnitt. Noch stärker differenzieren sich die Einkommensunterschiede, wenn die Median-Einkommen (brutto) in Frankfurt am Main und den angrenzenden Kreisen in die Betrachtung einbezogen werden: So betrug das Median-Einkommen von Vollzeitbeschäftigten in der Mainmetropole 2018 rund 4.300 Euro, im Main-Taunus-Kreis knapp 4.180 Euro und im Hochtaunuskreis über 4.100 Euro. Auch die Kaufkraftindices liegen über dem Bundesdurchschnitt.

TABELLE 6: ENTWICKLUNG DES KAUFKRAFTINDEXES IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2018 BIS 2020[5]

STADT/LANDKREIS	2018	2019	2020
Frankfurt am Main	114,4	115,3	113,5
Hochtaunuskreis	143,0	143,1	142,6
Main-Taunus-Kreis	132,1	131,5	130,2

4 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 2018
5 Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

EXKURS: WER KANN SICH WAS LEISTEN?

FINANZIERUNGSBEISPIELE AUS DEM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

Aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus und des im Bundesvergleich überdurchschnittlichen Einkommensniveaus ist die Nachfrage nach Eigentum im IHK-Bezirk Frankfurt am Main seit Jahren auf einem hohen Niveau.

Wer kann sich was leisten? Wie hoch ist die monatliche Rate und über welches Einkommen muss ein Käufer für die Finanzierung einer Eigentumswohnung verfügen? Bei einer Tilgungsrate von 2 Prozent und einer 10-jährigen Zinsbindung ergeben sich die folgenden monatlichen Raten und das Mindesteinkommen des Käufers.

ABBILDUNG 3: FINANZIERUNGSBEISPIELE AUS DEM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN[6]

BEISPIEL 1	BEISPIEL 2	BEISPIEL 3
Kaufpreis der Eigentumswohnung: 250.000 EURO	Kaufpreis der Eigentumswohnung: 350.000 EURO	Kaufpreis der Eigentumswohnung: 500.000 EURO
11 Prozent Nebenkosten: 27.500 Euro	11 Prozent Nebenkosten: 38.500 Euro	11 Prozent Nebenkosten: 55.000 Euro
275.500 Euro	388.500 Euro	555.000 Euro
15 Prozent Eigenkapital: 37.500 Euro	15 Prozent Eigenkapital: 52.500 Euro	15 Prozent Eigenkapital: 75.000 Euro
Monatliche Rate*: 580 EURO	Monatliche Rate*: 812 EURO	Monatliche Rate*: 1.160 EURO
Mindesteinkommen des Käufers*: 2.700 EURO	Mindesteinkommen des Käufers*: 3.400 EURO	Mindesteinkommen des Käufers*: 4.700 EURO

*Es handelt sich bei den Beispielen um standardisierte, unverbindliche Angaben, die kein Finanzierungsgespräch ersetzen. Die individuelle monatliche Rate/das Mindesteinkommen ist abhängig von weiteren Faktoren wie u. a. der Anzahl der Personen im Haushalt. Sondertilgungen sind in der Regel möglich.

6 Quelle: Frankfurter Sparkasse (presse@frankfurter-sparkasse.de)

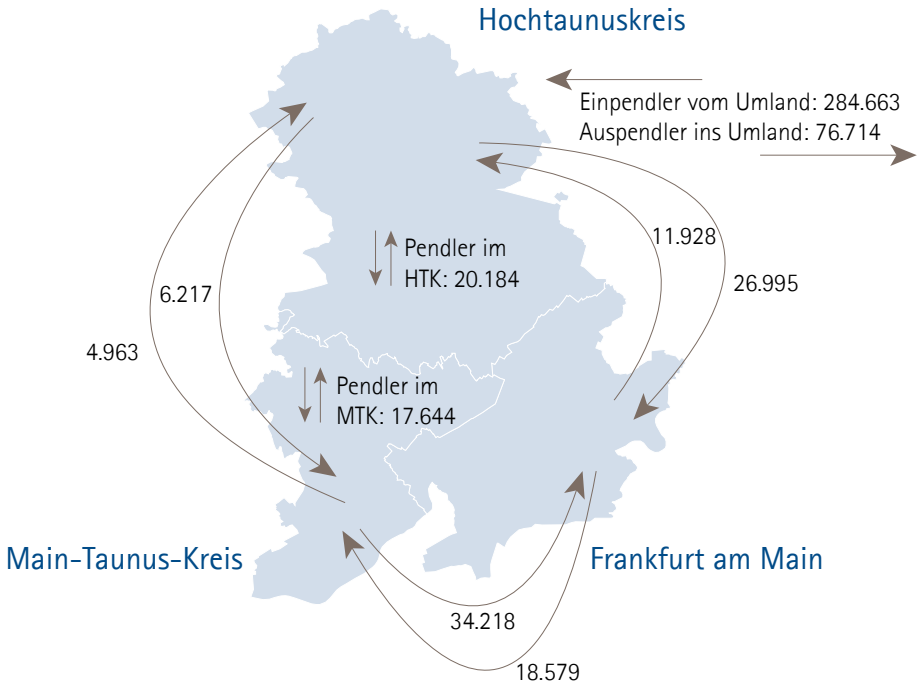
ANGEBOT MIETWOHNUNGEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

WOHNUNGSANGEBOTE UND -MIETPREISE[7]

Wie sehr die polyzentrische Wirtschaftsregion FrankfurtRheinMain vernetzt ist, wird an den Pendlerverflechtungen deutlich: Denn nicht alle Beschäftigten wohnen an dem Ort, an dem sie arbeiten. Ein Großteil der Arbeits- und Fachkräfte im IHK-Bezirk Frankfurt am Main pendelt zwischen Wohn- und Arbeitsort. Aus dem Hochtaunuskreis pendeln rund 27.000 Beschäftigte nach Frankfurt ein und aus dem Main-Taunus-Kreis knapp 34.000.[8]

ABBILDUNG 4: PENDLERBEWEGUNGEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

STICHTAG 30. JUNI 2020



Die Entwicklung des Wohnungsangebots und der Mietpreise sind für die Beurteilung der Situation eines Wohnungsmarktes hilfreiche Indikatoren. Für die stichtagsbezogene Auswertung wurden für den Frankfurter Wohnungsmarkt insgesamt 2.335 Online-Inserate erfasst. 42 Prozent der angebotenen Mietwohnungen wurden zu einer monatlichen Kaltmiete von weniger als 1.000 Euro offeriert. Der prozentuale Anteil der Objekte, die zu einem Mietpreis unter 1.000 Euro offeriert werden, fällt in beiden Kreisen allerdings etwas größer aus. Das größte Wohnungsangebot gab es in dem Preissegment 651 bis 950 Euro.

7 Quelle: Angebote auf www.immobilienscout24.de, abgerufen am 4. Februar 2021
8 Quelle: Bundesagentur für Arbeit, eigene Berechnungen IHK Frankfurt am Main, Stand: 2021

TABELLE 7: WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISKLASSEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

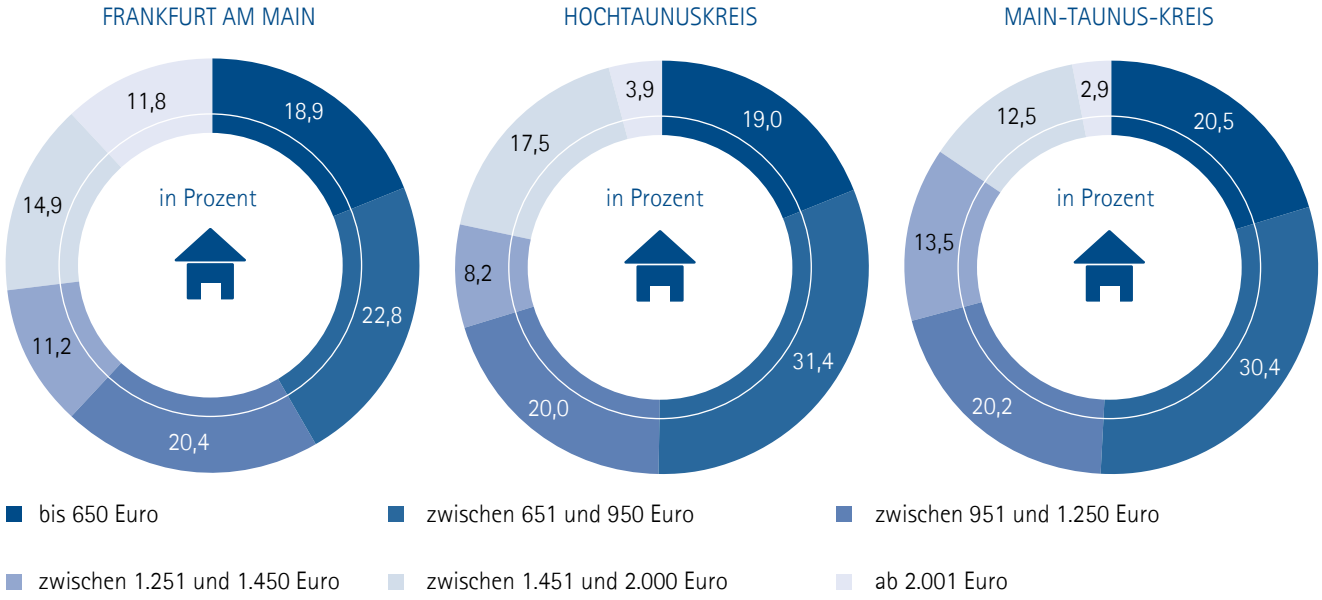
STICHTAG 4. FEBRUAR 2021

	FRANKFURT AM MAIN		HOCHTAUNUSKREIS		MAIN-TAUNUS-KREIS	
KALTMIETE*	ANGEBOTE	ANTEIL IN PROZENT	ANGEBOTE	ANTEIL IN PROZENT	ANGEBOTE	ANTEIL IN PROZENT
bis 650 Euro	441	18,9	63	19,0	64	20,5
zwischen 651 und 950 Euro	532	22,8	104	31,4	95	30,4
zwischen 951 und 1.250 Euro	478	20,5	66	19,9	63	20,2
zwischen 1.251 und 1.450 Euro	261	11,2	27	8,2	42	13,5
zwischen 1.451 und 2000 Euro	348	14,9	58	17,5	39	12,5
ab 2.001 Euro	275	11,8	13	3,9	9	2,9
Angebote insgesamt	2.335	100	331	100	312	100

*Kaltmiete, alle Kategorien (neu, gebraucht, saniert, unsaniert)

ABBILDUNG 5: VERTEILUNG DER WOHNUNGSANGEBOTE NACH PREISKLASSEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

STICHTAG 4. FEBRUAR 2021



Als Ergebnis der stichtagsbezogenen Auswertung der Online-Inserate lässt sich festhalten, dass in der Preiskategorie bis 950 Euro in den beiden Landkreisen und Frankfurt am Main insgesamt knapp 1.300 Mietwohnungen angeboten wurden. Das entspricht einem Marktanteil von 44 Prozent.

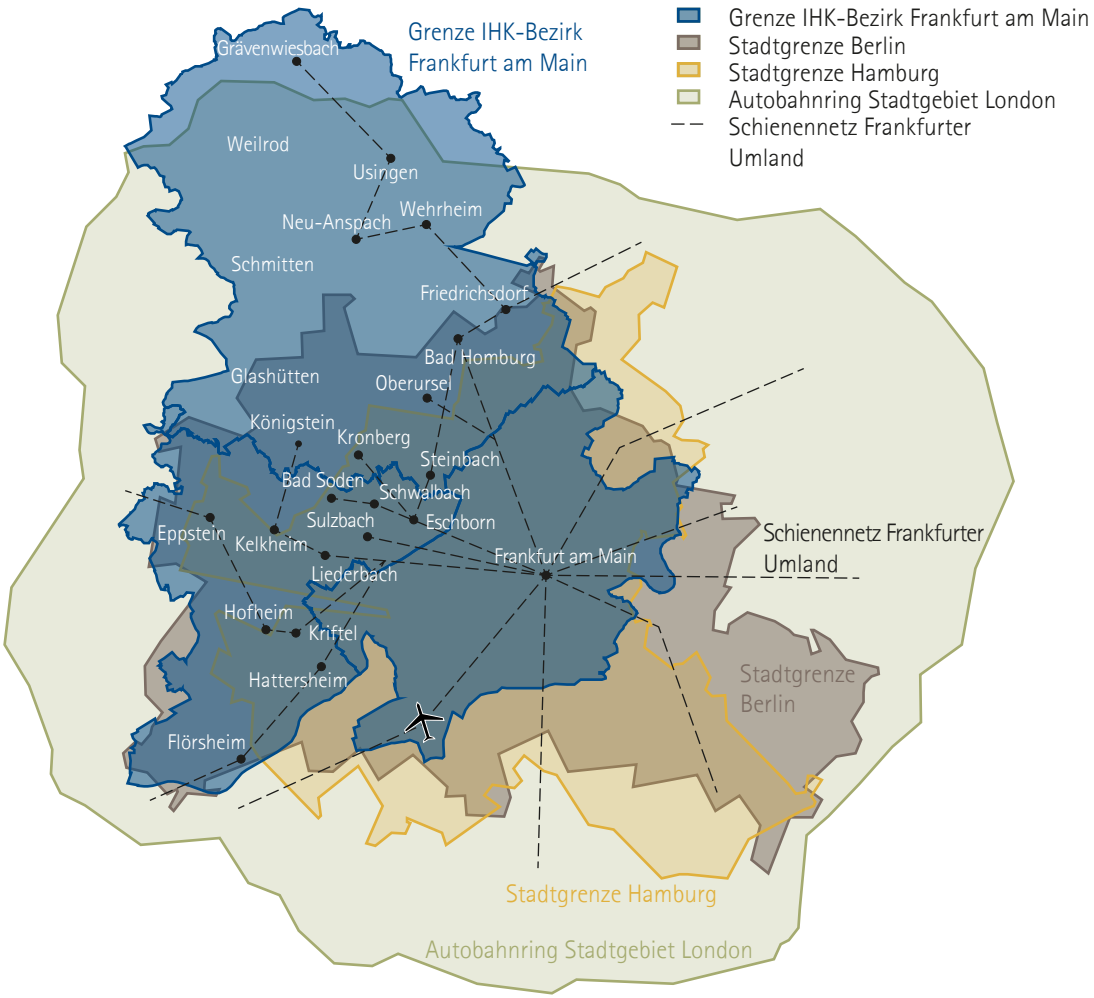
FLÄCHE IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

EIN STADTGRENZENVERGLEICH

Der IHK-Bezirk Frankfurt am Main umfasst insgesamt 933,2 Quadratkilometer Fläche. Dabei entfällt rund die Hälfte der Fläche auf den Hochtaunuskreis. Die Stadt Frankfurt am Main hat einen Anteil von 26,6 Prozent und auf den Main-Taunus-Kreis entfallen 21,8 Prozent der Fläche.

Dabei fällt auf: Sowohl im nationalen als auch internationalen Vergleich ist Frankfurt eine Metropole mit wenig Fläche - legt man beispielsweise die Stadtgrenzen von Berlin, Hamburg oder London (Autobahnring) über die Mainmetropole, zählen weite Teile des IHK-Bezirks zur Kernstadt.

ABBILDUNG 6: STADTGRENZEN - BERLIN, HAMBURG, LONDON IM VERGLEICH MIT DEM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN[9]



9 Quelle: Blumenauer Consulting GmbH & Co. KG, Immobilien

IMPRESSUM

HERAUSGEGEBER
Frankfurter Immobilienbörse
bei der IHK Frankfurt am Main
Börsenplatz 4
60313 Frankfurt am Main

REDAKTION
Sebastian Trippen
Ann-Kristin Engelhardt
Luisa Quirin
Geschäftsfeld Wirtschaftspolitik
und Metropolenentwicklung

GRAFIK UND LAYOUT
Sabrina Becker, IHK Frankfurt am Main

BILDNACHWEIS
Adobe Stock: zahar2000 Titel

Print- oder Onlineverwendung - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet; Belegexemplar oder Link erbeten.

Die in dieser Publikation angegebenen statistischen Daten zum Main-Taunus-Kreis umfassen die Gemeinde Hochheim am Main, die zum IHK-Bezirk Wiesbaden gehört.

Die Veröffentlichung erfolgt nach bestem Wissen, ohne jegliche Gewähr und Haftung auf die Richtigkeit aller Angaben.

Frankfurter Immobilienbörse bei der
IHK Frankfurt am Main, Februar 2021

www.frankfurt-main.ihk.de/immobilienboerse

Frankfurter Immobilienbörse
bei der IHK Frankfurt am Main
Börsenplatz 4
60313 Frankfurt am Main
Telefon +49 69 2197-1390
Fax +49 69 2197-1304
www.frankfurt-main.ihk.de/immobilienboerse

FRANKFURTER
IMMOBILIENBÖRSE
bei der IHK Frankfurt am Main