

WOHNUNGSMARKTBERICHT 2016 / 2017

Mietwohnungen

Die Befragung der Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse ergab, dass auch in 2016 in einigen Stadtteilen Frankfurts wieder leichte Mietpreissteigerungen festzustellen sind. Wie bereits im vergangenen Jahr wurden Anstiege in einigen innenstadtnahen Stadtteilen festgestellt. Aber auch in den westlichen Frankfurter Stadtteilen sowie in Oberrad, Niederrad und Sachsenhausen wurden im zurückliegenden Jahr leicht steigende Preise in der Spitze registriert. Die Schwerpunktmieten blieben in Frankfurt dagegen überwiegend stabil, leichte Erhöhungen konnten lediglich in den Stadtteilen Nordend, Ostend und Riedberg beobachtet werden.

In Frankfurt werden für Wohnungen mittlerer bis guter Ausstattungsqualität Mietpreise zwischen sieben und 17 Euro pro Quadratmeter erzielt. Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen im Westend und im Westhafen sowie in ausgesuchten Einzelfällen wieder deutlich überschritten.

In den Landkreisen beginnen die Mietpreise bei vier Euro pro Quadratmeter in einzelnen Gemeinden des hinteren Hochtaunuskreises und reichen bis zu 13,50 Euro pro Quadratmeter in Königstein, Kronberg und Oberursel beziehungsweise 13 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg und Bad Soden. In Bad Soden, Eschborn, Hattersheim, Hofheim, Kriftel, Liederbach, Schwalbach und Sulzbach wurde eine geringfügige Mietpreissteigerung im Bereich der Schwerpunktmiete



FOTO: FOTOLIA / DEDI

beobachtet. Ein leichter Anstieg in der Spitze wurde in Kronberg, Oberursel, Neu-Anspach und Steinbach festgestellt.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen, vor allem in Frankfurt sowie in den bevorzugten Kernstadtlagen des Main-Taunus-Kreises und des Hochtaunuskreises, bleibt nach wie vor sehr hoch. Wie schon in den Vorjahren steht der hohen Nachfrage im unteren Preissegment kein ausreichendes Angebot gegenüber.

Eigentumswohnungen

Beim Verkauf von Eigentumswohnungen sind sowohl in Frankfurt als auch in den vorderen Taunusstädten zum Teil deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere als Kapitalanlage, bleibt ungebrochen. Das Angebot kann diese Nachfrage in

vielen Gemeinden und Stadtteilen nach wie vor nicht bedienen.

In den bevorzugten Stadtgebieten von Frankfurt werden für Eigentumswohnungen nach wie vor Kaufpreise von bis zu 8 000 Euro pro Quadratmeter erzielt. Im Westend werden für Neubauwohnungen im gehobenen Segment sehr vereinzelt auch Verkaufspreise von über 10 000 Euro pro Quadratmeter erreicht. Wiederverkaufspreise für Wohnungen mit einfacher Ausstattungsqualität beginnen in den Frankfurter Randlagen bei etwa 1 100 Euro pro Quadratmeter.

In den Landkreisen liegen die Preise für Eigentumswohnungen in der Regel zwischen 800 und 4 900 Euro pro Quadratmeter. Die höchsten Preise im Main-Taunus-Kreis werden mit 4 900 Euro in Bad Soden und mit 4 500 Euro in Hofheim erreicht, im Hochtaunuskreis mit 4 900 Euro in Bad Homburg und Oberursel. Für Neubauwohnungen in den vorderen Taunusstädten können vereinzelt aber auch deutlich höhere Preise erzielt werden.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden in Frankfurt Preise zwischen 150 000 und 800 000 Euro erzielt, abhängig von Größe, Lage und baulichem Zustand der Immobilie. Im Neubausegment auf dem Riedberg sowie in den Spitzenlagen des Nordends und von Bockenheim, besonders im Holzhausenviertel und im Diplomatenviertel, können für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auch deutlich höhere Preise erzielt werden.

In den Landkreisen liegen die Preise in der Regel zwischen

FRANKFURTER IMMOBILIENBÖRSE

Die Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt ist ein Zusammenschluss von Maklern, Sachverständigen, Entwicklern, Verwaltern und weiteren rund um die Immobilie engagierten Unternehmen und Institutionen. Eines ihrer wichtigsten Ziele ist es, die Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt weiter zu verbessern. Zudem bietet die Immobilienbörse ein Forum für den fachlichen Austausch zwischen Immobilieninteressierten. Kontakt: IHK Frankfurt, Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung, Luisa Quirin, Telefon 0 69 / 21 97 - 13 90, E-Mail l.quirin@frankfurt-main.ihk.de. Infos online unter www.frankfurter-immobilienboerse.ihk.de.

BESTELLUNG

Die Broschüre „Wohnungsmarktbericht, Ausgabe 2016/2017“ kann online unter www.frankfurt-main.ihk.de/wohnungsmarktbericht heruntergeladen werden. Bestellung der kostenlosen Printversion: IHK Frankfurt, Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung, Luisa Quirin, Telefon 0 69 / 21 97 - 13 90, E-Mail l.quirin@frankfurt-main.ihk.de.

90 000 und 675 000 Euro. Die große Preisspanne ergibt sich dadurch, dass in die Betrachtung der Preisstruktur auch Gebäude mit einfacherer Ausstattungsqualität und hohem Sanierungsaufwand einbezogen werden. Aufgrund des begrenzten Angebots können im Neubausegment aber auch hier deutlich höhere Verkaufspreise erzielt werden.

Freistehende Einfamilienhäuser und größere Doppelhaushälften

Im Segment der freistehenden Einfamilienhäuser und größeren Doppelhaushälften ergeben sich für Frankfurt Preise zwischen 170 000 Euro und 1,4 Millionen Euro. In den Landkreisen beginnen die Preise bei 100 000 Euro im hinteren Hochtaunuskreis und sind nach oben nicht limitiert. Für Spitzenimmobilien, sowohl in Frankfurt als auch in den Landkreisen, können mehrere Millionen Euro aufgerufen werden. Im oberen Preissegment liegen unverändert die Städte im vorderen Taunus, deutlich niedrigere Kaufpreise werden in den nicht optimal angebundenen Taunusgemeinden erzielt.

Baugrundstücke

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in präferierten Lagen mit guter Infrastruktur und Anbindung in den Landkreisen ist unverändert hoch. Im Vergleich zum Vorjahr konnten daher in vielen Gemeinden wieder höhere Preise registriert werden. In den Landkreisen reicht die Preisspanne von 80 Euro pro Quadratmeter in Weilrod bis zu 1200 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg und Oberursel. Im Durchschnitt wurden für Baugrundstücke in guten Lagen Preise von 550 Euro pro Quadratmeter realisierbarer Wohnfläche vereinbart und in Spitzenlagen entsprechend mehr.

Renditeobjekte

Die Nachfrage nach Renditeobjekten im Wohnbereich ist weiterhin sehr hoch. Dieser hohen Nachfrage steht ein deutlich zu geringes Angebot gegenüber. Dies führte vor allem in den stark nachgefragten Frankfurter Stadtteilen zu Steigerungen der Kaufpreise, die im Bereich des 13- bis 29-Fachen der Netto-Jahreskaltmiete liegen. Im Westend liegen sie teilweise auch beim über 30-Fachen der Netto-Jahreskaltmiete. In den

Landkreisen liegen die Kaufpreise im Bereich des Neunfachen der Netto-Jahreskaltmiete im hinteren Hochtaunus und reichen in Einzelfällen bis zum 21-Fachen in Bad Homburg und Oberursel. Bestimmt werden die Multiplikatoren durch die jeweilige Einstiegsbeziehungsweise Bestandsmiete bei Erwerb.

Fazit

Durch den erheblichen Nachfrageüberhang in nahezu allen Segmenten des Wohnimmobilienmarktes kommt es vor allem in den innerstädtischen Bezirken Frankfurts und in den begehrten Wohnlagen der vorderen Taunusstädte weiterhin zu steigenden Preisen für Wohneigentum. Die Mietpreise im IHK-Bezirk steigen nach wie vor langsamer als die Preise für Wohneigentum, in vielen Stadtteilen und Gemeinden bleiben sie konstant.

Eine der größten Herausforderungen für den IHK-Bezirk bleibt das starke Bevölkerungswachstum in Frankfurt und in den direkt angrenzenden Gemeinden. Die hohe Lebensqualität sowie die attraktiven Ausbildungs- und Arbeitsplätze ziehen insbesondere junge Menschen an, die in der Region leben und arbeiten wollen. Eine Studie des Instituts Wohnen und Umwelt in Darmstadt geht für den Main-Taunus-Kreis von einem Bedarf von circa 20 000 zusätzlichen Wohnungen bis 2030 aus, für den Hochtaunuskreis von einem Bedarf von circa 18 000 Wohnungen. Der Bedarf für

Frankfurt wird bis 2030 sogar mit etwa 100 000 Wohnungen angegeben. Im Gegenzug sind die Baufertigstellungen für Wohnungen über Jahre hinweg viel zu niedrig ausgefallen, mit der Folge, dass der Bedarf die tatsächlichen Fertigstellungszahlen deutlich übersteigt.

Um hier entgegenzuwirken, sollten die Städte und Gemeinden in den Landkreisen die im regionalen Flächennutzungsplan seit vielen Jahren vorgesehenen Wohnbauflächen nutzen, um somit eine Nachfragedeckung für die eigenen und die hinzukommenden Bürger zu gewährleisten. Der Zuzug ist wichtig, damit die Region die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die Vitalität und den Wohlstand aufrechterhalten kann. Das entsprechende Angebot auf dem Wohnungsmarkt muss aber zur Verfügung gestellt werden.

Neben der zügigen Aktivierung bereits ausgewiesener Areale in den Landkreisen kommt daher auch der Ausweisung zusätzlicher Wohnbaulandentwicklungsareale, vor allem in Frankfurt und den direkt angrenzenden Gemeinden, eine hohe Bedeutung zu. Frankfurt und die stadtnahen Gemeinden werden aus dem politischen Dilemma der Wohnraumversorgung nur durch die Entwicklung neuer Stadtteile beziehungsweise neuer Wohngebiete im Außenbereich herauskommen. Mit Nachverdichtungen alleine lassen sich die Probleme der Wohnungsversorgung auf keinen Fall lösen. |



AUTOREN

HELMUT CHRISTMANN (l.)
Vorsitzender, Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt
hc@hc-i.de

SEBASTIAN TRIPPEN (r.)
Geschäftsführer, Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung, IHK Frankfurt
s.trippen@frankfurt-main.ihk.de