



Foto: Petra Manke

Europaviertel in Frankfurt.

WOHNUNGSMARKTBERICHT

Mehr Baugenehmigungen

Ein Gespräch mit Helmut Christmann, Vorstandsvorsitzender, Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt, über die wichtigsten Ergebnisse des aktuellen Wohnungsmarktberichts 2019/2020.

Herr Christmann, im vergangenen Jahr wurde von einer gestiegenen Bautätigkeit berichtet. Hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt entspannt?

Leider nein. Zwar ist die Zahl der Baugenehmigungen von Wohnungen 2018 im Vergleich mit dem Vorjahr um rund zehn Prozent gestiegen. Doch wurden im gleichen Zeitraum etwa 1300 Wohnungen weniger fertiggestellt. Dadurch ist der Druck auf den Wohnungsmarkt und somit auch die Kaufpreise weiter gestiegen, wie unsere im Herbst durchgeführte Untersuchung bestätigt

hat. Gleichzeitig ist der Fachkräftemangel in der Baubranche gestiegen. Schon heute müssen Aufträge abgelehnt werden, weil Kapazitäten fehlen und offene Stellen nicht besetzt werden können.

Handelt es sich hier um generelle Preissteigerungen oder lassen sich spezifische Trends und Entwicklungen für Frankfurt und die beiden Landkreise ableiten?

Laut den Ergebnissen unseres Wohnungsmarktberichtes betrifft die Steigerungsrate im gesamten IHK-Bezirk

insbesondere den Markt für Eigentumswohnungen, hier ist der Quadratmeterpreis sowohl für Bestands- als auch für Neubauimmobilien gestiegen. Im Schnitt erhöhten sich die Schwerpunktpreise in Frankfurt sowie im Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis über alle Lagen hinweg um rund zehn Prozent. In den beliebten Frankfurter Stadtteilen und in den vorderen Taunusstädten hat sich das hohe Niveau des Vorjahres bestätigt.

Wie kommen die zum Teil deutlichen Preissteigerungen zustande?

Die hohen Verkaufspreise von Eigentumswohnungen haben zu einer Bodenwertsteigerung geführt. In guten Frankfurter Innenstadtlagen haben sich die Bodenrichtwerte innerhalb von zwei Jahren zum Teil um 80 bis 100 Prozent

Zudem zeigen die aktuellen Zahlen des Marktberichtes, dass die Mietpreise im IHK-Bezirk – beispielsweise im unteren Preissegment in Frankfurt oder bei größeren Wohnungen in den Landkreisen – zuletzt stagnierten. Lediglich das



„Frankfurt und die beiden Landkreise bleiben ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort für Unternehmen und Menschen. Daher ist auch weiterhin mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen.“

Helmut Christmann, Vorstandsvorsitzender, Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt

erhöht. Wesentlicher Kostentreiber sind die gesetzlichen Vorschriften. Wer in Deutschland ein Wohnhaus bauen will, der muss mehr als 20000 Normen beachten – das sind viermal so viele wie 1990. Dies resultiert in gestiegenen Baukosten; der vom Statistischen Bundesamt ermittelte Baupreisindex stieg zwischen 2000 und 2018 um 41 Prozent. So kommen die zum Teil deutlichen Preissteigerungen zustande.

Gibt es für Kapitalanleger und Wohneigentumssuchende auch gute Nachrichten?

Wir empfehlen, den Fokus nicht nur auf Frankfurt zu legen, sondern auch die Landkreise verstärkt in die Suche miteinzubeziehen. Diese punkten mit einer hohen Wohnqualität und guter Verkehrsanbindung. Im Umland sind die Preise für Immobilien im Vergleich zum Vorjahr zum Teil auf gleichem Niveau geblieben. Einige Kommunen haben vermehrt Bauland ausgewiesen und die Bautätigkeit angekurbelt.

Zuletzt hat das Land Hessen mit Maßnahmen wie der Sperrfrist für Vermieter bei Eigenbedarf den Mieterschutz gestärkt. Ist das Ihrer Meinung nach der richtige Weg?

Nein, solche Maßnahmen sorgen nicht dafür, dass mehr Bauland ausgewiesen und mehr Wohnungen gebaut werden. Im Gegenteil, hierdurch besteht die Gefahr, dass Investoren abgeschreckt werden und die Bautätigkeit abnimmt.

Spitzensegment, die Neubauprojekte sowie die Mikro-Appartements weisen über alle Lagen hinweg einen Zuwachs von bis zu zwei Euro pro Quadratmeter auf.

Wie wird sich der Wohnungsmarkt im IHK-Bezirk entwickeln?

Frankfurt und die beiden Landkreise bleiben ein attraktiver Wohn- und Gewerbestandort für Unternehmen und Menschen. Daher ist auch weiterhin mit steigenden Immobilienpreisen zu rechnen. Nur eine Erhöhung des Wohnungsangebots im gesamten IHK-Bezirk wird dazu beitragen, den Druck aus dem Kessel zu nehmen. Hier ist ein gemeinsames Vorgehen von Stadt und Umland in Bezug auf die Baulandausweisung in allen Gemeinden nötig. Dazu gehört auch ein intensiver Dialog mit den Bürgern vor Ort über die Notwendigkeit neuer Wohngebiete, damit Neubauprojekte nicht an Bürgerinitiativen scheitern.

Welche Hemmnisse müssen abgebaut werden, damit sich der Wohnungsmarkt entspannt?

Auf politischer Ebene führen die Verschärfung bestehender und die Einführung neuer investitionshemmender Gesetze, Verordnungen und Quoten dazu, dass der Anreiz für Investoren, mehr Angebot, auch im preisgünstigeren Segment, zu schaffen, abnimmt. Gebraucht werden pragmatische Lösungen, die den Wohnungsbau in Ballungsräumen ankurbeln.



IHK ONLINE

Download des Wohnungsmarktberichts 2019/2010 unter:
www.frankfurt-main.ihk.de/wohnungsmarktbericht

Bestellung der Printversion:
l.quirin@frankfurt-main.ihk.de

Weitere Infos rund um die Frankfurter Immobilienbörse:
www.frankfurter-immobilienboerse.ihk.de



DIE AUTORIN



Ann-Kristin Engelhardt

Stellvertretende Leiterin, Wirtschaftspolitik und Metropolenentwicklung,
IHK Frankfurt
a.engelhardt@frankfurt-main.ihk.de