

WOHNUNGSMARKTBERICHT 2017 / 2018



FOTO: PETRA MENKE

Das Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum im IHK-Bezirk Frankfurt ist unverändert hoch und sorgt für eine Verknappung am Immobilienmarkt. Laut Studien liegt der Bedarf für das Jahr 2030 im IHK-Bezirk Frankfurt weit über dem heutigen Bestand. Der Main-Taunus-Kreis benötigt rund 20 000 und der Hochtaunuskreis rund 18 000 zusätzliche Wohnungen bis 2030. Für Frankfurt wird für den Zeitraum mit einem Bedarf von circa 100 000 Wohnungen gerechnet.

Nach zuletzt verhaltenen Jahren hat die Bautätigkeit im IHK-Bezirk Frankfurt angezogen. So erreichte die Zahl der Fertigstellungen in Frankfurt im Jahr 2016 mit 3 466 Wohnungen einen Re-

kord – dies bedeutet nahezu eine Verdopplung verglichen mit dem Wert aus dem Jahr 2011. Auch in den beiden Landkreisen wurden mehr Wohnungen fertiggestellt; der Hochtaunuskreis kam auf 415, der Main-Taunus-Kreis auf 651 fertiggestellte Wohnungen. Dennoch reicht das bestehende Angebot nicht aus, um die anhaltende Nachfrage zu bedienen.

Eigentumswohnungen

Die Befragung der Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse ergab, dass die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere als Kapitalanlage, im IHK-Bezirk Frankfurt auch in 2017 ungebrochen bleibt. Das bestehende Angebot kann diese Nachfrage

vor allem in Frankfurt und in den vorderen Taunusstädten nicht bedienen.

In den bevorzugten Stadtgebieten von Frankfurt werden nach wie vor Kaufpreise von bis zu 8 000 Euro pro Quadratmeter für Eigentumswohnungen erzielt. Im Westend werden für Neubauwohnungen im gehobenen Segment sehr vereinzelt auch Verkaufspreise von über 10 000 Euro pro Quadratmeter erreicht. Nicht berücksichtigt werden in dieser

Ausgabe die Wohnhochhäuser mit zum Teil fünfstelligen Quadratmeterpreisen sowie Ausnahmeobjekte im Luxussegment. Wiederverkaufspreise für Wohnungen mit einfacher Ausstattungsqualität beginnen in den Frankfurter Randlagen bei etwa 1 200 Euro pro Quadratmeter.

Der Schwerpunkt bei den Kaufpreisen in den Landkreisen liegt aktuell in Städten und Gemeinden wie Grävenwiesbach und Schmitten bei 1 300 Euro pro

BESTELLUNG

Die Broschüre „Wohnungsmarktbericht 2017/2018“ kann online unter www.frankfurt-main.ihk.de/wohnungsmarktbericht heruntergeladen werden. Bestellung der kostenlosen Printversion: Luisa Quirin, Telefon 069/21 97-13 90, E-Mail l.quirin@frankfurt-main.ihk.de.

Quadratmeter, in Kriftel und Sulzbach bei 2 400 Euro pro Quadratmeter und in Bad Soden, Kronberg und Oberursel bei 3 200 Euro pro Quadratmeter. Die erhöhte Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat auch in den Landkreisen dazu beigetragen, dass gerade im Neubausegment hohe Verkaufspreise erzielt werden.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im durchschnittlichen Standard werden in Frankfurt Preise zwischen 150 000 und 850 000 Euro erzielt. Die Preise sind abhängig von Größe, Lage und baulichem Zustand der Immobilie. Im Neubausegment auf dem Riedberg sowie in den Spitzenlagen Frankfurts können für Reihenhäuser und Doppelhaushälften auch deutlich höhere Preise erzielt werden.

In den Landkreisen liegen die Preise in der Regel zwischen 90 000 und 700 000 Euro. Die große Preisspanne ergibt sich dadurch, dass in die Betrachtung der Preisstruktur auch Gebäude mit einfacherer Ausstattungsqualität und hohem Sanierungsaufwand miteinbezogen werden. Aufgrund des begrenzten Angebots können im Neubau daher auch zum Teil deutlich höhere Verkaufspreise erzielt werden.

Einfamilienhäuser und größere Doppelhaushälften

Im Segment der Einfamilienhäuser und größeren Doppelhaushälften ergeben sich für Frankfurt Preise zwischen 170 000 und 1,4 Millionen Euro. In den Landkreisen beginnen die Preise bei 100 000 Euro für Bestandsimmobilien in Weilrod. Für Spitzenimmobilien sowohl in Frankfurt als auch in einigen Städten des Vordertaunus

können mehrere Millionen Euro aufgerufen werden. Hier können im oberen Preissegment im Schwerpunkt Kaufpreise zwischen 700 000 und 800 000 Euro pro Objekt erzielt werden und sind nach oben nicht limitiert. Deutlich niedrigere Kaufpreise mit einem Schwerpunkt zwischen 200 000 und 400 000 Euro werden in den nicht optimal angebotenen Tauschgemeinden erzielt.

Baugrundstücke

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in präferierten Lagen mit guter Infrastruktur in den Landkreisen ist unverändert hoch. Insbesondere in den Städten und Gemeinden im Main-Taunus-Kreis sind im oberen Segment die Preise im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Die Preisspanne reicht in den Landkreisen von 80 Euro in Weilrod bis zu 1200 Euro pro Quadratmeter in Bad Homburg und Oberursel.

Mietwohnungen

Laut der Umfrage werden für das laufende Jahr Mietpreise für Wohnungen mit mittlerer bis guter Ausstattungsqualität von sieben bis 18 Euro – im Westend zum Teil auch bis 20 Euro – pro Quadratmeter registriert. Je nach Ausstattung und Lage werden diese Preisspannen in einigen Stadtteilen sowie in ausgesuchten Einzelfällen wieder deutlich überschritten.

Der Schwerpunkt der Mieten liegt in einigen Stadtteilen, wie beispielsweise im Riederwald und in Fechenheim sowie Bergen-Enkheim, mit rund neun Euro pro Quadratmeter am niedrigsten. Der höchste Wert wurde weiterhin im Westend ermittelt. Dort liegt die Schwerpunktmiete bei 15,50 Euro, gefolgt vom Europaviertel mit einer Schwerpunktmiete von 14 Euro pro Quadratmeter.

FRANKFURTER IMMOBILIENBÖRSE BEI DER IHK FRANKFURT

Die Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt ist ein regionaler Interessenzusammenschluss von Maklern, Sachverständigen, Entwicklern, Verwaltern und weiteren rund um die Immobilie engagierten Unternehmen und Institutionen. Das Ziel der Frankfurter Immobilienbörse ist die Verbesserung der Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt. Zudem bildet sie ein Forum zur Erweiterung des eigenen Netzwerks und der Zusammenarbeit professioneller Marktteilnehmer. Kontakt: IHK Frankfurt, Wirtschaftspolitik und Metropolentwicklung, 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.

In den Landkreisen beginnen die Mietpreise bei vier Euro pro Quadratmeter in Weilrod und Grävenwiesbach und reichen bis zu 13,50 Euro pro Quadratmeter in den Städten im Vordertaunus. Wie schon im vergangenen Jahr ist zu erkennen, dass es in einigen Kommunen Steigerungen in der Spitze gibt, die Mietpreise am unteren Ende der Skala jedoch konstant bleiben. Die Schwerpunktmieten pro Quadratmeter liegen aktuell in Eppstein, Neu-Anspach und Wehrheim bei sieben Euro, in Friedrichsdorf, Schwalbach und Sulzbach bei neun Euro und in Bad Homburg und Kronberg bei elf Euro.

Renditeobjekte

Für das Jahr 2017 werden Kaufpreise fällig, die im Bereich des 13-Fachen, wie beispielsweise in Fechenheim, bis hin zum 30-Fachen der Netto-Jahreskaltmiete im Nordend und im Westend zum Teil noch deutlich darüber liegen.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Kaufpreise in

den Städten des Vordertaunus leicht erhöht und liegen im Jahr 2017 in den Landkreisen im Bereich des Neunfachen der Netto-Jahreskaltmiete im hinteren Hochtaunus und reichen in Einzelfällen bis zum 22-Fachen in Bad Homburg.

Fazit

Die Befragung der Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse ergab, dass die Mietpreise im IHK-Bezirk Frankfurt nach wie vor langsamer steigen als die Preise für Wohneigentum. Für Frankfurt und die beiden Landkreise gilt, dass die Spitzenwerte steigen, die Mietpreise am unteren Ende der Skala jedoch relativ beständig sind oder nur leicht steigen. Mithilfe der Aktivierung der im regionalen Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen und Ausweisung von zusätzlichen Wohnbaulandentwicklungsarealen kann ein erster Schritt gemacht werden, um das entsprechende Angebot auf dem Wohnungsmarkt für den steigenden Bedarf zur Verfügung zu stellen.



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

ANN-KRISTIN ENGELHARDT
Referentin, Wirtschaftspolitik und
Metropolentwicklung, IHK Frankfurt
a.engelhardt@frankfurtmain.ihk.de