

Pressemitteilung

Wohnungsmarkt Frankfurt weist keinen Leerstand mehr auf

- **Investitionsvolumen: Frankfurt löst Berlin ab**
- **Positive Umsatzentwicklung im Einzelhandel**

Berlin, 21.03.2019 – Der Frankfurter Wohnimmobilienmarkt weist mit einer extrem niedrigen Leerstandsquote von unter 0,5 Prozent praktisch keinen Leerstand mehr auf. Dies ist ein Ergebnis aus dem Frühjahrsgutachten 2019 des Rates der Immobilienweisen, das vom ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss, dem Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, herausgegeben wird. „Dieser niedrige Wert verdeutlicht den angespannten Wohnungsmarkt in der Mainmetropole“, sagt Dr. Constantin Westphal, Sprecher des ZIA-Regionalvorstand Mitte. „Gemeinsam mit der Politik müssen wir hier dringend Lösungen für schnellere Planungs- und Baugenehmigungsprozesse und bezahlbares Wohnen und Bauen finden.“

In allen Top7-Städten Deutschlands sind die Neuvertragsmieten im vergangenen Jahr weiter gestiegen. Für Frankfurt ergibt sich im Vergleich des dritten Quartals 2018 mit dem entsprechenden Vorjahresquartal eine Steigerungsrate der Neuvertragsmiete in Höhe von 5,7 Prozent auf 12,58 Euro pro Quadratmeter. Damit liegt die Mainmetropole zwar noch weit unter dem Münchner Niveau von 16,54 Euro pro Quadratmeter, aber dennoch über Städten wie Berlin (10,04 Euro pro Quadratmeter) und Hamburg (10,90 Euro pro Quadratmeter). In den Gemeinden der Frankfurter Umlandkreise reichte die Spanne der Neuvertragsmieten im vergangenen Jahr von 86,2 Prozent (Bad Homburg v. d. Höhe) bis 42,0 Prozent (Birstein) in Relation zum Niveau in der Kernstadt Frankfurt. Insgesamt ergibt sich für die Umlandgemeinden ein mittleres Mietniveau von 63,3 Prozent des Frankfurter Medians.

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen legte Frankfurt mit einem Anstieg von 13,2 Prozent (auf 4.253 Euro pro Quadratmeter) zu und liegt damit an zweiter Stelle hinter Berlin (plus 15,2 Prozent). Die weiteren A-Städte verzeichneten Preisanstiege zwischen 9,6 Prozent in Düsseldorf und 10,7 Prozent in Köln und München. Auch beim

Wohnungskauf weist das Frankfurter Umland teils erhebliche Preisvorteile gegenüber der Kernstadt Frankfurt auf. Hier liegen die mittleren Kaufpreise für Eigentumswohnungen nur bei etwas mehr als 50 Prozent des Preises in den Kernstädten. Die Spanne reicht hier von der Stadt Nidda im Wetteraukreis (31,1 Prozent des Preises in Frankfurt) bis hin zu Bad Vilbel und Bad Soden am Taunus mit mehr als 80 Prozent des Preises in Frankfurt.

Investitionsvolumen: Frankfurt löst Berlin ab

Frankfurt löste im vergangenen Jahr mit einem Investmentumsatz in Höhe von 10,1 Milliarden Euro Berlin als Spitzenreiter der Top7-Städte in Deutschland ab. Das Volumen lag 46,4 Prozent über dem Vorjahreswert (6,9 Milliarden Euro) und damit deutlich über dem fünfjährigen Mittel von knapp 7 Milliarden Euro. „Frankfurt wird als Investmentstandort zunehmend attraktiver“, so Westphal. „Die Nachfrage nach Immobilien – insbesondere im Bürosegment – wird voraussichtlich weiter steigen.“ Hinsichtlich des Büroflächenleerstands ist Frankfurt mit 7,6 Prozent (770.000 Quadratmeter) zwar noch ein Stück weit vom niedrigen Niveau wie etwa in München (1,5 Prozent, 210.000 Quadratmeter) oder Berlin (1,7 Prozent, 320.000 Quadratmeter) entfernt. „Insbesondere vor dem Hintergrund des anstehenden Brexits und der möglichen Ausweichbewegung auf den Frankfurter Büroimmobilienmarkt wird die Verknappung in den kommenden Jahren aber tendenziell eher zunehmen.“ Auch bei den Spitzenmieten im Bürosegment bleibt die Mainmetropole weiterhin Spitzenreiter mit 39,50 Euro pro Quadratmeter MFG (Mietfläche für gewerblichen Raum).

Positive Umsatzentwicklung im Einzelhandel

Frankfurt startete mit einem vergleichsweise hohen Bevölkerungswachstum um 1,4 Prozent gegenüber dem Januar des Vorjahres in das Jahr 2018. In Verbindung mit einem hohen Kaufkraftniveau der Einwohner in Frankfurt und dem Umland – insbesondere der Hochtaunuskreis und dem Main-Taunus-Kreis – und einer gewachsenen Zahl der Berufseinpender ergibt sich eine verbesserte einzelhandelsrelevante Potenzialplattform. Diese konnten die Frankfurter Einzelhändler in eine insgesamt positive Umsatzentwicklung ummünzen. So ist der Wert von 4,3 Milliarden Euro im Jahr 2017 auf 4,4 Milliarden Euro im Jahr 2018 angestiegen. Damit einhergehend hat sich auch die Verkaufsflächenausstattung erhöht. Die Raumleistung der Einzelhändler verbesserte sich daher nur leicht auf nunmehr knapp 3.800 Euro pro Quadratmeter. Die City-

Höchstmieten bleiben konstant bei 290 Euro pro Quadratmeter (für kleine Ladenflächen zwischen 80 und 120 Quadratmeter) und bei 165 Euro pro Quadratmeter (für größere Geschäfte zwischen 300 und 500 Quadratmeter). Befeuert durch gute Rahmendaten und die mit dem Brexit verbundenen Hoffnungen für die Perspektiven des Bankenstandorts Frankfurt mit internationalem Anspruch ist auch von einer anhaltenden Nachfrage nach Einzelhandelsflächen und Investitionsobjekten auszugehen.

Der ZIA

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter mehr als 25 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsident des Verbandes ist Dr. Andreas Mattner.

Kontakt

André Hentz
ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
Leipziger Platz 9
10117 Berlin
Tel.: 030/20 21 585 23
E-Mail: andre.hentz@zia-deutschland.de
Internet: www.zia-deutschland.de