

Wohnungspreise in Frankfurt steigen trotz Corona um 10 Prozent

Wohnungsmarkt-Studie sieht Risiko einer Immobilienblase durch Zinspolitik der EZB

Frankfurt, 21. September 2021 – In Frankfurt und Umgebung sind die Wohnungsmieten und Kaufpreise für Immobilien im zehnten Jahr in Folge gestiegen. Zwar fallen die Steigerungsraten geringer aus als in den Vorjahren, zeigen sich aber von möglichen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie bisher weitgehend unbeeindruckt.

Seit 2003 analysiert das Immobilien- und Beratungsunternehmen ImmoConcept GmbH jedes Jahr den Wohnungsmarkt in und um Frankfurt und hat die Ergebnisse der vergangenen 12 Monate nun vorgestellt. Demnach gibt es bei den Mieten erste Sättigungserscheinungen insbesondere im Hochpreis-Segment, hier hat die Nachfrage laut Studie spürbar abgenommen. Beim Kauf zeigten hingegen viele Interessenten eine „Angst, etwas zu versäumen. Sie wollen jetzt eine Immobilie erwerben in der Furcht, dass sie morgen noch teurer ist“, so ImmoConcept-Geschäftsführer Bernd Lorenz.

Diese bleibende Nachfrage lasse die Kaufpreise in Frankfurt „auf einstelligem Niveau“ weiter steigen, während sich die Preissteigerungen im Umland sogar „auf Werte deutlich über dem Inflationsniveau“ entwickelten, so Lorenz. Zum Teil seien die Preissteigerungen auf die neue Gesetzeslage zu Maklerkosten zurückzuführen, denn die würden in vielen Fällen in den Kaufpreis eingerechnet.

Preissteigerung in den Außenbezirken besonders hoch

Die höchsten Mieten und Kaufpreise fallen in Frankfurt nach wie vor in den zentralen Stadtteilen Altstadt, Innenstadt, Westend und Nordend an. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Neubauwohnungen liegen hier zwischen 11.000 und 12.000 Euro pro Quadratmeter. Die Mieten in diesen Gebieten liegen im Schnitt bei gut 15 Euro pro Quadratmeter für Bestandswohnungen und bei über 20 Euro pro Quadratmeter für Neubauwohnungen.

Die höchsten Steigerungsraten bei Mieten und Kaufpreisen waren jedoch durchweg – egal ob Neubau oder Bestandsimmobilien – in den Außenbereichen festzustellen, vor allem in den Stadtteilen Frankfurter Berg, Dornbusch, Bonames und Nieder-Erlenbach (jeweils über 11 Prozent Plus innerhalb eines Jahres). Dies ist laut Studie eine unmittelbare Folge, dass die hohen Mieten und Kaufpreise in Frankfurts Zentrum zu einer Verdrängung von Bestandsbewohnern ins Umland führen. ImmoConcept hatte in der Wohnungsmarkt-Studie des Vorjahres bereits darauf hingewiesen, dass „die Nachfrage an der Peripherie eklatant gestiegen“ ist.

Bezogen auf die gesamte Stadt Frankfurt fällt die Steigerung der Mieten deutlich geringer aus, sie verteuerten sich von 2020 auf 2021 um durchschnittlich 2,65 Prozent. Im Vorjahr lag die Teuerungsrate noch bei etwa fünf Prozent. Vor allem im Hochpreis-Segment gehe die Nachfrage deutlich zurück, was sich auch an der Rückstellung der geplanten Wohnhochhäuser und deren problematische Vermarktung abzeichne.

Für Miete in Frankfurt bis zu 7.500 Euro Einkommen nötig

Da die Eigentumsquote in Frankfurt mit nur 19 Prozent extrem gering ist (zum Vergleich: Eigentumsquote Deutschland etwa 45 Prozent), ist das Verhältnis von Mieten und Haushalts-Einkommen besonders interessant. Dies hat die Studie auch in diesem Jahr für alle Frankfurter Stadtteile untersucht.

Danach benötigt ein Single-Haushalt ein monatliches Netto-Einkommen von rund 4.450 Euro, um sich eine Miete in der Frankfurter Innenstadt leisten zu können. Im Umland genügen dafür aktuell noch 2.340 Euro. Ein Drei-Personen-Haushalt muss für eine Mietwohnung im Frankfurter Westend bereits ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen

von rund 7.500 Euro aufbringen, im Stadtteil Nied sind es 4.200 Euro. Durch diese Kluft werden laut Studie besonders einkommensschwächere Haushalte weiter in den suburbanen Raum verdrängt. „Die infrastrukturellen Verbesserungen und bessere Anbindungen an den städtischen Raum tragen zu diesen Entwicklungen bei.“ Das lasse sich auch an dem verstärkten Wegzug ins benachbarte Offenbach feststellen.

Welche weiteren Wohn-Entwicklungen die Corona-Pandemie der vergangenen 18 Monate auslösen werde, sei hingegen noch nicht absehbar. Die Enge und die durchschnittlich kleinen Wohnflächen in der Innenstadt seien mit der Corona-Erfahrung der vergangenen 18 Monate zunehmend kritisch zu sehen. Auch deshalb gewinne das Wohnen im Randbereich der Städte, verbunden mit einer größeren Wohnfläche und der Nähe zur Natur, deutlich an Attraktivität. Die anzunehmende künftige Transformation von Arbeitsmodellen (= mehr Homeoffice) unterstütze diesen Trend.

Risiko einer Immobilienblase steigt – Kritik an EZB

Die Analysten von ImmoConcept gehen daher auch von einer weiteren Preis- und Wertsteigerung vor allem im Umland aus, schreiben aber in der Studie auch, „dass dieser Trend nicht ewig fortgeführt werden kann und die horrenden Preise jetzt schon kaum noch tragbar sind.“ Das Risiko einer Immobilienblase werde mit anhaltender Preissteigerung wachsen.

Deutliche Kritik üben die Wohnungsmarkt-Experten in diesem Zusammenhang an der Zinspolitik der Europäischen Zentralbank, sie sei ursächlich für die Entwicklung der Kauf- und Mietpreise innerhalb der vergangenen Jahre. „Die vorherrschende Meinung, dass der Immobilienmarkt losgelöst von anderen Finanzmärkten sozusagen autark funktioniert, ist ein Irrglaube. Das Gegenteil ist der Fall, die Märkte sind in sich prägnant verzahnt“, heißt es dazu in der Studie. Zur Lösung des Problems bedürfe es daher „einer (geld-)politischen Strategie und keiner Stellschrauben-Taktik.“

Über ImmoConcept:

Die ImmoConcept GmbH wurde 1989 gegründet und erhebt seit 2003 regelmäßig Daten für den Frankfurter Immobilienmarkt. Das Unternehmen hat bis heute Immobilien im Wert von mehr als einer Milliarde Euro vermittelt. Die Schwerpunkte liegen in den Bereichen Residential und Investment Transactions.

Für weitere Informationen:

ImmoConcept GmbH
Bernd Lorenz
Grüneburgweg 9
60322 Frankfurt
Fon: 069.979883.0
Fax: 069.979883.40
www.immoconcept.eu