

## Marktstudie: Penthouses in Frankfurt/M.

### Angebotspektrum an Eigentumswohnungen in Frankfurt:

- I. Insgesamt 1.048 Wohnungen
- II. 60 Einzimmer Appartements
- III. 241 Zweizimmer Wohnungen
- IV. 371 Dreizimmer Wohnungen
- V. 371 Vier- und Mehrzimmer Wohnungen
- VI. 62 Penthouses

### Betrachten wir uns die Verhältnismäßigkeit so bleibt festzustellen, dass

- a) Einzimmer Appartements unterrepräsentiert sind, dies unter dem Aspekt einer Single-Metropole
- b) die Vier- und Mehrzimmer Wohnungen als ein gutes Drittel im Markt präsent sind
- c) unter Vernachlässigung der Pos. I. bis IV., da diese Wohnungsgrößen in keinem direkten Bezug oder Wettbewerb zu den Penthouses stehen. Die Anzahl der Penthouses in Relation zu der Gruppe der Vier- und Mehrzimmer Wohnungen gesetzt, eine Überproportionalität nahezu 17% festzustellen ist.

Der Terminus Penthouse als solches hat in Deutschland einen anderen Bezug als beispielsweise in den USA. Salopp dargestellt: In Deutschland spricht man von nahezu jeder Dachgeschoßwohnung von einem Penthouse.

Die originären Penthouses sind jedoch von einer Fläche auf dem Dach eines Gebäudes, in der Regel eines Hochhauses, mit umlaufender großzügiger Terrasse.

Diese Kriterien erfüllen im derzeitigen vorbezeichneten Angebot nur 5 Wohnungen, mit der Einschränkung dass das Thema Hochhaus inflationär gehandhabt wird.

### Schauen wir uns die Price Range an:

1. € 3.480/m<sup>2</sup> als niedrigster Preis (Neubau in Bonames)
2. € 12.340/m<sup>2</sup> als höchster Preis (Bestand in Sachsenhausen)
3. € 5.600/m<sup>2</sup> als ermittelter Durchschnittspreis (Neubau und Bestand)

## Hier der Blick auf die Flächen:

1. 93 m<sup>2</sup> für die kleinste Fläche im angebotenen Segment
2. 316 m<sup>2</sup> für die größte Fläche im angebotenen Segment
3. 122 m<sup>2</sup> für den linearen Durchschnitt
4. 131 m<sup>2</sup> für den Durchschnitt mit 4 Zimmern
5. 243 m<sup>2</sup> für den Durchschnitt mit 5 und mehr Zimmern

## Mikrostandortverteilung

Von den 62 Penthouses befinden sich 14 in den bevorzugten Lagen

- Westend
- Holzhausen
- Sachsenhausen

Die anderen weiten 48 angebotenen Penthouses verteilen sich auf das gesamte Stadtgebiet.

## Preisbildung

Eine klare Preisstruktur ist nicht unbedingt sofort erkennbar. Die Erklärung für dieses Phänomen findet sich erst bei näherer Untersuchung. Im Gegensatz zu den Wohnungsgrößen unter I. bis V. versucht sich hier ein eigener Markt zu bilden. Dieser unterliegt verschiedenen Einflussfaktoren.

- derzeitiger prosperierender Immobilienmarkt
- emotionale Preisbildung mit dem Versuch der höchstmöglichen Verwertung
- homogener Angebotsansatz
- angesetzte Wertschöpfung innerhalb der Kalkulation z.B. für Bauvorhaben.

## Absorption

Unsere Recherchen verdeutlichen, dass insgesamt eine große Nachfrage nach Penthouses besteht, jedoch der Abverkauf in 70% der Angebotsfälle nicht den Prognosen folgt. In 5 speziell untersuchten Angebotsofferten in den Toplagen, davon 4 Neubau Projekten erfolgte der Abverkauf erst im Stadium des „veredelten Rohbaus“ oder nach Fertigstellung.

## **Zusammenfassung**

Obwohl der konstanten hohen Nachfrage ist im Ergebnis die Umschlagsgeschwindigkeit überproportional niedrig. Zum einen versucht der Interessent sich am vermeintlich „besten“ Produkt am Markt zu orientieren, dass geniert Anfrager, zum anderen ist die Qualität der sogenannten Penthouses einfach nicht marktkonform. Ohne zu wiederholen, ein Dachgeschoss alleine, möglicherweise noch ohne Aufzug, in nicht wenigen Angeboten über zwei oder mehrere Geschosse, ist noch kein Penthouse. In einigen untersuchten Angeboten fehlten die Parkmöglichkeiten oder sie sind zu klein dimensioniert.

Im Weiteren findet sich die Preisgestaltung weitab eines (eigenen) Marktes, jedenfalls nicht in der Balance des Marktes (Benchmarks). Dies hat zur Folge, dass ca. 1/3 der Angebote bis 2,5 Jahre im Angebot zu finden sind. Dem Imageschaden für diese Fläche folgt der definitiv der Ökonomische.

Unsere Empfehlung: Durchdachte, also gut geplante Penthouses finden in der Regel schnell einen Käufer und dies zu High-end Erlösen. Aber auch hier gilt die bekannte Weisheit des Standortes. Eine Dachgeschoßetage in Niedereschbach oder auch Ostend zieht (noch)nicht die lukrative Käuferschicht vom Westend/Holzhausen an.

Eine kritisch hinterfrage Preisbildung ist allemal wirtschaftlich sinnvoller als der ewige Versuch zum Glückstreffer.

Wir sehen in den genannten Toplagen in den nächsten zwei Jahren durchaus Preise bis 14.000/m<sup>2</sup>, soweit die Attribute stimmen.

**Ihr  
ImmoConcept Team**