

Marktstudie: Entwicklung Eigentumswohnungen in 5 Stadtteilen Frankfurts (Zeitraum 2013)

Die Marktstudie basiert im Wesentlichen auf eigenen Bewertungen, Informationen des Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt, dem Immobilienmarktbericht IHK Frankfurt, der Auswertung Preis-/Lage-Information von ImmobilienScout 24 sowie der Marktanalyse/Prognose Bulwin Gesa.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt ist weiterhin ungebrochen, obwohl die Transaktionen um 25% rückläufig waren. Insbesondere die Nachfrage nach zeitgemäßem und flächenoptimiertem Wohnraum steigert die Absorption. Hiervon sind beide Segmente, also wohnwirtschaftliche Miet- und Kaufnachfrage die Pusher.

Mehrfamilienhäuser: Es gab nur 4 Transaktionen im ersten Halbjahr! Hier liegen die Gründe im mangelnden Angebot oder die Preisvorstellungen der Eigentümer korrespondieren nicht mit denen der Nachfrager.

Eine offensichtliche Seitwärtsbewegung der Nachfrage stellen wir seit August des Jahres, im Bereich der Groß- und Luxuswohnungen, fest. Erste Sättigungserscheinungen sind zu verzeichnen. Die Umschlaggeschwindigkeit reduziert sich durch das anhaltende Überangebot im Kontext des hohen Preislevels bis auf 24 Monate. Das Ergebnis reflektiert insbesondere die Stadtteile:

- Westend gesamt
- Nordend – West
- Sachsenhausen – Nord
- Bockenheim/Diplomatenviertel
- Bornheim

In naher Zukunft sehen wir einen überproportional demografischen geprägten Markt. Demzufolge erwarten wir eine erhöhte Nachfrage in den vorbezeichneten Stadtteilen nach Wohnungsgrößen in der Bandbreite von 25 m² bis 75 m² Wohnfläche, mithin die Zielgruppe der gutverdienenden Ein- und Zweipersonenhaushalte. Wir prognostizieren dabei den Selbstnutzer, den Pendler, die Zweitwohnung und den Kapitalanleger zu jeweils 50%, als Käufer.

Die Nachfrage übersteigt hier deutlich das Angebot. Im Vermietungssegment können Mietpreise bis zu 28,-/m² (Wohnungsgrößen bis 35 m²) in der Spitze generiert werden. Im Umkehrschluss erzielen sich damit Verkaufspreise von über 8.400,-/m², bei einer Rendite von 4% des VKP.

Die derzeitige Bestandsmiete am Beispiel Westend-Süd zeigt 11,20€/m², Wohnung 10 Jahre alt und ca. 75m² (Quelle IS24), auf. Also ein tendenziell eher durchschnittlicher Wert, ohne sozialpolitischen Sprengstoff.

Mit Initiierung von aufgezeigten Größen und Mikrowohnformen wird das bisher brachliegende Nachfragepotenzial aktiviert. Wir erkennen hierbei einen durchaus sprunghaft ansteigenden Mietpreis, welcher sich dennoch relativiert. Die Begründung liegt in der Verhältnismäßigkeit der Wohnungsgrößen zu den bereits am Markt etablierten Wohnungen. Der Anteil neuer Wohnungen beträgt 0,16%, der befürchtete Durchschlageffekt ist somit nicht gegeben. Darüber hinaus schlagen die gestiegenen und weiter steigenden Baukosten, Stichwort EnEV 2014, plus die Einstandspreise für Grundstücke, durch.

Die Initiatoren/Projektentwickler in den anderen Teilmärkten Frankfurts verzeichneten eine deutliche Absorption kleiner und mittelgroßer Wohnung (50m² bis 90m²) zu Preisen von 3.100,-€/m² bis 3.800,-€/m² Wohnfläche. Auch hier traten bis zu 60% Kleinkapitalanleger als

3.100,-€/m² bis 3.800,-€/m² Wohnfläche. Auch hier traten bis zu 60% Kleinkapitalanleger als Käufer in Erscheinung. Die Begründung ist identisch mit unserer Recherche aus 2011/2012. Primär fokussiert sich die Bereitschaft zum kleinen Immobilieninvest auf das nach wie vor außerordentlich günstige Zinsniveau und den fehlenden Zinsertrag aus herkömmlichen Anlageprodukten, wie Festgeld, Lebensversicherungen etc. Der Schock der 90er Jahre scheint überwunden zu sein. Realwerte sind wieder fester Bestandteil des Anlageportfolios im Kleinen wie im Großen.

Gleichzeitig sehen wir eine parallele Entwicklung, wohl mit verzögerter Volatilität und Dynamik im Bereich der Bestandsimmobilien. Der Markt zeigt somit auch zukünftig steigende Preise für wohnwirtschaftliche Bestandsimmobilien. Bulwien z.B. prognostiziert bis 2015 einen deutlichen Anstieg um + 4,8%.

Ihr
ImmoConcept Team