

Pressemitteilung

Colliers International: Nachfrage nach Wohninvestments in Frankfurt ungebrochen hoch

- **Positive Bevölkerungsentwicklung setzt sich fort**
- **Anstieg der Baufertigstellungen in kommenden Jahren zu erwarten**
- **Zukünftig leicht steigende Kaufpreise und sinkende Renditen**

Frankfurt am Main, 14. Oktober 2015 – Nach Angaben des Immobilienberatungsunternehmens Colliers International ist die Nachfrage nach Wohninvestments in Frankfurt am Main ungebrochen hoch, so dass das Investoreninteresse das Angebot übersteigt. Das geht aus dem aktuellen Marktbericht von Colliers International zu Wohninvestments in der Mainmetropole hervor.

Jan Ludwig, Senior Consultant Residential Investment bei Colliers International in Frankfurt: „Durch die weiterhin positiven sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen entstehen hohe Anreize für Investoren. Den Berechnungen des Amts für Statistik und Wahlen zu Folge werden 2018 mehr als 750.000 Einwohner in Frankfurt leben, 2027 wird dann die Grenze von 800.000 Einwohnern überschritten. Der Wohnungsmarkt wird daher weiterhin mit einer hohen Nachfrage konfrontiert.“

Wohnbautätigkeit bestimmt Bevölkerungsentwicklung in Stadtteilen

Bei der Bevölkerungsentwicklung zeigt sich in allen Stadtteilen ein deutliches Wachstum, das von 7,7 Prozent in Sachsenhausen-Nord bis 50,3 Prozent in Sindlingen reicht. Ein Treiber der unterschiedlichen Wachstumsraten ist die aktuelle Wohnbautätigkeit, die im Rahmen des städtischen Wohnbauand-Entwicklungsprogramms bis 2030 zusätzlichen Wohnungen für rund 70.000 Einwohner schaffen soll. Bis 2040 werden teils sehr starke Bevölkerungszuwächse in den äußeren Stadtteilen Frankfurts erwartet. In diesen Bereichen sind Baulandreserven vorhanden, die in den nächsten Jahren und Jahrzehnten für großflächigen Wohnungsbau genutzt werden können.

Tobias Dichtl, Senior Consultant Research bei Colliers International in Frankfurt:

„Die geringeren Zuwachsraten in den zentrumsnahen Teilmärkten wie Sachsenhausen, Innenstadt, Westend oder Nordend dürfen nicht als Zeichen eines Attraktivitätsverlusts gedeutet werden, sondern sind Folge fehlender Entwicklungspotenziale für neuen Wohnraum.“ **Ludwig** ergänzt: „In diesen Stadtteilen trifft damit auch in den nächsten Jahren eine hohe Nachfrage meist zahlungskräftiger Einwohner auf ein nur geringfügig steigendes Wohnungsangebot. Dadurch entsteht ein Druck auf Kauf- und Mietpreise, der anhalten wird und Umnutzungen, Revitalisierungen und Aufteilungen von Bestandsgebäuden in Eigentumswohnungen weiterhin als eine attraktive Option für Investoren und Projektentwickler darstellt.“

Anstieg der Baufertigstellungen in den nächsten Jahren zu erwarten

2014 wurden Baugenehmigungen für 4.612 Wohnungen erteilt und damit rund 13 Prozent weniger als im Jahr 2013, das mit 5.310 genehmigten Wohnungen ein Rekordergebnis darstellte. Bezogen auf die letzten zehn Jahre wurden 2014 fast 43 Prozent mehr Wohnungen genehmigt als im Durchschnitt. Die meisten Genehmigungen wurden im Gallus und Europaviertel erteilt. Aber auch am Riedberg, in Sachsenhausen-Süd, in Bockenheim und im Bahnhofsviertel lag die Anzahl der genehmigten Wohnungen auf hohem Niveau. Für die nächsten Jahre bieten Flächen am Stadtrand beispielsweise am Riedberg (Potenzial für 1.400 Wohnungen) sowie die Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Areale Reserven für den Wohnungsbau. So könnten auf dem Siemens-Areal in Bockenheim und auf dem ehemaligen Avaya-Areal im Gallus jeweils bis zu 1.500 Wohnungen realisiert werden. Auch die Umnutzung leerstehender Büroimmobilien wird im Wohnungsbau weiterhin eine große Rolle spielen.

Mietpreise steigen noch leicht

Die zunehmende Bautätigkeit wird erst in den kommenden Jahren für den Wohnungsmarkt relevant. Aktuell trifft die Nachfrage nach Wohnraum in Frankfurt noch immer auf ein begrenztes Angebot. Die starken Mietanstiege der Jahre 2011 bis 2013 wurden zwar 2014 nicht erreicht, laut dem Wohnungsmarktbericht 2014 der IHK Frankfurt am Main wurden jedoch in allen innenstadtnahen Stadtteilen wieder leicht steigende Schwerpunktmieten registriert. In größerer Entfernung zur Innenstadt wurde die Aufwärtsbewegung gebremst und die Mietpreise blieben 2014 stabil. Bei mittlerer bis guter Ausstattung liegt der Mietpreis in Frankfurt je nach

Stadtteil zwischen 7,00 bis 16,50 Euro pro Quadratmeter, wobei in Top-Lage wie dem Westend bei sehr guter Ausstattung auch Mietpreise von 20,00 Euro pro Quadratmeter oder mehr realisiert werden.

Anhaltend hohe Nachfrage nach Wohngebäuden und Wohnbauprojektentwicklungen in Frankfurt

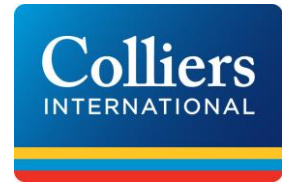
Ludwig: „Sowohl Wohnprojekte mit Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen erfreuen sich bei Investoren hoher Beliebtheit, was sich in sinkenden Renditen ausdrückt. Der häufig frühe Einstieg in Ankaufprozesse während einer Projektentwicklung ist eine Reaktion auf das stark begrenzte Angebot an attraktiven Investitionsobjekten im Wohnungsbau.“

Im Segment der Mietwohnungsprojekte war Aberdeen Asset Management Deutschland mit dem Kauf des Wohnprojekts ´Schwedler-Gärten´ von der Max Baum Immobilien GmbH für die größte Transaktion des ersten Halbjahres verantwortlich. Darüber hinaus hatte sich ebenfalls Aberdeen bereits im Sommer 2014 die Projektentwicklung der OFB am Sommerhoffpark vor Baustart für einen Spezialfonds gesichert. Für einen Spezialfonds hat die INDUSTRIA Bau- und Vermietungsgesellschaft mbH im ersten Halbjahr 2015 drei Wohnungsprojekte des Entwicklers PDI Property Development Investors GmbH mit einem Gesamtvolumen von rund 140 Millionen Euro erworben.

Eigentumswohnungen verkaufen sich prächtig

Während Wohnanlagen auf Grund des Investitionsvolumens nahezu ausschließlich für institutionelle Investoren von Interesse sind, richten sich Eigentumswohnungen an Privatinvestoren, welche die Wohnungen zum Eigennutz oder als Kapitalanlagen erwerben. Auch in diesem Segment ist trotz eines Preisanstiegs, den die DZ Bank auf rund 26 Prozent in den letzten fünf Jahre beziffert, weiterhin eine sehr hohe Aktivität zu verzeichnen. Sowohl in den Wohntürmen „Axis“ und „Praedium“ im Europaviertel, als auch im „Henniger-Turm“ (Sachsenhausen) und im „Onyx“ (Westend) sind teils deutlich vor Fertigstellung über die Hälfte der insgesamt rund 640 Eigentumswohnungen verkauft.

Ausblick: Nachfrage unverändert hoch, kaum großvolumige Investitionsobjekte verfügbar



Ludwig: „Die Rahmenbedingungen für Wohninvestments bleiben in den kommenden Jahren unverändert gut. Die Wohnungsmieten verzeichnen nach ihrem starken Wachstum in den vergangenen Jahren nur noch einen leichten Aufwärtstrend, der je nach Stadtteil und Lage unterschiedlich stark ausfällt. Mit Blick auf die anhaltende Zuwanderung ist von einem stabilen hohen Niveau auszugehen, das Investoren eine gewisse Planungssicherheit bietet. Leerstände werden auch bei einer Zunahme der Bautätigkeit im Wohnungssektor Frankfurts in den nächsten Jahren kein Problem darstellen. Investitionen in Wohnimmobilien bleiben den positiven Rahmenbedingungen entsprechend sowohl für institutionelle als auch für private Investoren eine attraktive Anlagemöglichkeit.“

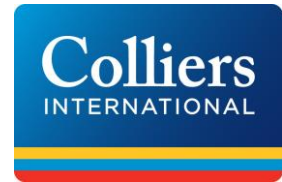
Während sich zahlreiche Projektentwicklungen mit Eigentumswohnungen in der Konzeptions- und Realisierungsphase befinden, ist das Angebot an großvolumigen Investitionsobjekten für institutionelle Investoren begrenzt. In Folge der anhaltend hohen Nachfrage und daraus resultierenden Konkurrenzsituation ist weiterhin mit Kaufpreisen auf hohem Niveau zu rechnen. Die Anfangsrenditen bleiben damit weiter unter Druck und erreichen für Immobilien in gefragten Wohnlagen inzwischen Werte von 3 bis 4 Prozent.

Weitere Informationen zu Colliers International Deutschland:

Die Immobilienberater von Colliers International Deutschland sind an den Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart und Wiesbaden vertreten. Das Dienstleistungsangebot umfasst die Vermietung und den Verkauf von Büro-, Gewerbe-, Hotel-, Industrie-, Logistik- und Einzelhandelsimmobilien, Fachmärkten, Wohnhäusern und Grundstücken, Immobilienbewertung, Consulting, Real Estate Management Services sowie die Unterstützung von Unternehmen bei deren betrieblichem Immobilienmanagement (Corporate Solutions). Weltweit ist die Colliers International Group Inc. (Nasdaq: CIGI) (TSX: CIG) mit mehr als 16.300 Experten und 502 Büros in 67 Ländern tätig. www.colliers.de.

Ansprechpartner:

Colliers International Frankfurt GmbH
Jan Ludwig, Dipl.-Immobilienökonom (ADI)
Senior Consultant Residential Investment
T +49 69 719192-41



M +49 175 9416571
jan.ludwig@colliers.de

Martina Rozok
ROZOK GmbH
T +49 30 400 44 68-1
M +49 170 23 55 988
m@rozok.de
www.rozok.de