

Pressemitteilung

## **Colliers International: Anhaltender Preisanstieg und Nachfrageüberhang am Frankfurter Wohninvestmentmarkt**

- **Weitere Anreize für Investoren durch positive sozio-ökonomische Rahmenbedingungen**
- **Anstieg der Baufertigstellungen in kommenden Jahren zu erwarten**
- **Weiterhin Nachfrageüberhang nach Wohnraum**
- **Leicht steigende Kaufpreise und sinkende Renditen auch in Zukunft**

**Frankfurt am Main, 25. Juli 2016** – 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 zu Wohninvestments in der Mainmetropole hervor.

**Jan Ludwig**, Associate Director Residential Investment bei Colliers International in Frankfurt: „Durch die weiterhin positiven sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen entstehen hohe Anreize für Investoren. Allein im Jahr 2015 stieg mit knapp 16.000 Bewohnern die Einwohnerzahl um 2,3 Prozent. Damit überschritt die Bevölkerungszahl in Frankfurt die Marke von 724.000 Einwohnern.“

### **Baufertigstellungen auf hohem Niveau stabil**

Die Baufertigstellungszahlen in Frankfurt sind in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Im Jahr 2014 wurden ca. 2.970 Wohnungen fertiggestellt. Der 10-Jahres-Durchschnitt von ca. 2.360 Fertigstellungen pro Jahr wurde um über 25 Prozent übertroffen. Die erteilten Baugenehmigungen sanken im Vergleich zum Vorjahr um über 30 Prozent, übertreffen den 10-Jahres-Durchschnitt aber ebenfalls deutlich um rund 22 Prozent. „Damit bleibt die Bauaktivität in den nächsten Jahren weiterhin hoch“, führt **Ludwig** aus.

### **Kaufpreise mit deutlichem Anstieg in allen Stadtteilen**

Daten des Immobilienportals Immobilienscout24.de zeigen in allen Frankfurter Stadtteilen deutliche Steigerungen der durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandsimmobilien in den vergangenen zehn Jahren. Nur der Stadtteil Riederwald verzeichnet ein moderates Plus von ca. 2 Prozent. Alle weiteren Stadtteile weisen Steigerungsraten von ca. 29 Prozent oder mehr aus. In 27 Stadtteilen übertrafen die Steigerungsraten die 50 Prozent-Marke.

**Ludwig:** „Lagen 2007 noch in 31 der 44 betrachteten Stadtteilen die durchschnittlichen Kaufpreise für Bestandsobjekte unter 2.000 Euro pro Quadratmeter, traf dies im Jahr 2011 nur noch auf 19 Stadtteile zu. Im ersten Quartal 2016 wurden nur noch im Stadtteil Riederwald Kaufpreise unter 2.000 Euro pro Quadratmeter registriert. Durchschnittliche Kaufpreise von über 3.000 Euro pro Quadratmeter wurden 2007 in keinem Stadtteil verzeichnet. In Folge der Preisentwicklung stieg der Anteil auf drei Stadtteile im Jahr 2011 und 17 Stadtteile im ersten Quartal 2016.“

### **Mietpreise entwickeln sich positiv, halten jedoch nicht mit den Kaufpreisen Schritt**

Bedingt durch den anhaltenden Zuzug nach Frankfurt und den damit verbundenen Druck auf den Wohnungsmarkt, verzeichneten auch die Mietpreise für Bestandsimmobilien in den vergangenen zehn Jahren deutliche Anstiege. Die Spannweite reicht hierbei von Steigerungen um ca. 17 Prozent in Harheim bis zu über 33 Prozent im Bahnhofsviertel. Während die durchschnittliche Miete für Bestandsimmobilien im Jahr 2007 in 39 Stadtteilen unter 10 Euro pro Quadratmeter lag, reduzierte sich dieser Anteil auf 29 Stadtteile im Jahr 2011 und auf zehn Stadtteile im Jahr 2016.

**Ludwig:** „Die Anzahl von Stadtteilen mit durchschnittlichen Mietpreisen von über 12 Euro pro Quadratmeter stieg im Gegenzug von einem Stadtteil in 2007 auf 13 Stadtteile in 2016. Die höchsten durchschnittlichen Mieten wurden 2007 und 2016 in Westend, Nordend und Sachsenhausen-Nord registriert. Sehr hohe Anstiege verzeichneten trendige Viertel wie das Bahnhofsviertel (+ 33 Prozent) sowie das Ostend (+ 31 Prozent), die stark von der positiven Entwicklung des Wohnumfelds in den vergangenen Jahren profitieren.“

### **Hohe Aktivität auf institutionellem Investmentmarkt hält an**

Der hohe Anteil an Eigentumswohnungen an der aktuellen Projektentwicklungstätigkeit im Wohnsegment, führt zu einem limitierten Angebot an (großvolumigen) Investitionsobjekten für institutionelle Investoren. In den letzten 12 Monaten wechselte daher nur eine überschaubare Anzahl an Großprojekten den Besitzer. So sicherte sich die Generali Real Estate einen 50-prozentigen Anteil an einer Wohnbauprojektentwicklung der ZBI in der Mainzer Landstraße. In der Frankfurter Innenstadt verkaufte Mercurius Real Estate das neu entwickelte Wohn- und Geschäftshaus in der Töngesgasse an AXA Investment Managers Deutschland, die ebenfalls auf dem ehemaligen Holz-Fiedler-Areal Wohnhäuser von der ZBI erworben haben. **Jan Ludwig** erläutert: „In Folge der hohen Nachfrage zeigen sich Investoren auch zunehmend bereit, in sehr frühen Phasen der Entwicklung in Projekte einzusteigen.“

Noch vor Baubeginn konnte die Unmüßig-Gruppe ihren Wohnturm „Blue Horizon“ in der Georg-Voigt-Straße an einen institutionellen Investor verkaufen. Das aktuell noch als Bürogebäude genutzte Hochhaus wird bis Ende 2018 zu einem Wohngebäude umgenutzt. Eines der prominentesten Areale für Wohnbauentwicklung erwarb Becken Development mit dem Kauf des Telekom-Geländes in der Stiftstraße für die Entwicklung der „Drei Schwestern“. Hier sollen gemäß dem ersten Entwurf zwei Wohntürme und ein Büroturm mit insgesamt ca. 52.000 Quadratmeter BGF realisiert werden.

### **Ausblick: Nachfrage unverändert hoch, kaum großvolumige Investitionsobjekte verfügbar**

Die Analyse der Miet- und Kaufpreisentwicklung zeigt eine positive Entwicklung, auch wenn sich die Steigerungsraten in den letzten Jahren verringert haben. Durch das weiterhin hohe Bevölkerungswachstum, das auf ein gestiegenes, aber weiterhin limitiertes Neubauangebot trifft, hält der Druck auf den Wohnungsmarkt unverändert an. **Ludwig**: „In den fragten innenstadtnahen Stadtteilen ist in den nächsten Jahren daher mit einem weiteren Anstieg der Mietpreise zu rechnen.“

Auch bei den Kaufpreisen bleiben die Rahmenbedingungen unverändert positiv. Die Finanzierungskonditionen bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau und die Entwicklung des Mietmarktes setzt die notwendigen Akzente auf der Nachfrageseite. „Sowohl zum Eigennutz als auch zur Geldanlage werden Wohnimmobilien in Frankfurt daher auch in den kommenden Jahren stark gefragt



sein. Eine mögliche Verlagerung von Arbeitsplätzen in Folge des Brexits könnte Impulse für einen weiteren Anstieg der Nachfrage und somit auch der Miet- und Kaufpreise setzen. Auf Seiten institutioneller Anleger bleibt das Interesse am Standort unverändert hoch. Die überschaubare Anzahl an Wohnbauprojekten, die für diese Investoren von Interesse sind, begrenzt jedoch die Marktaktivität. In Folge des starken Wettbewerbs, werden frühe Einstiege im Projektentwicklungsstadium inzwischen zum Normalfall für institutionelle Anleger auf dem Wohninvestmentmarkt“, so **Ludwig** abschließend.

**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 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 16.000 Experten und 554 Büros in 66 Ländern tätig. [www.colliers.de](http://www.colliers.de).

**Ansprechpartner:**

Colliers International Frankfurt GmbH  
Jan Ludwig, Dipl.-Immobilienökonom (ADI)  
Associate Director Residential Investment  
T +49 69 719192-41  
M +49 175 9416571  
[jan.ludwig@colliers.com](mailto:jan.ludwig@colliers.com)  
[www.colliers.de](http://www.colliers.de)

Martina Rozok  
ROZOK GmbH  
T +49 30 400 44 68-1  
M +49 170 23 55 988  
[m@rozok.de](mailto:m@rozok.de)  
[www.rozok.de](http://www.rozok.de)