

Wohnimmobilien-Marktbericht für Frankfurt am Main**HypoVereinsbank beobachtet kräftiges Wachstum bei Immobilienpreisen und Mieten – Kundenverhalten passt sich an**

Die HypoVereinsbank hat zum Wohnimmobilienmarkt Frankfurt am Main einen neuen Marktbericht veröffentlicht: „Ein anhaltend niedriges Finanzierungsumfeld sowie der enorme Bevölkerungszuwachs sorgen für einen angespannten Wohnungsmarkt in Frankfurt am Main mit steigenden Mieten und Preisen“, sagt Christian Mangartz, Regionalbereichsleiter der HypoVereinsbank für das Privatkundengeschäft in der Region West. Die steigende Anzahl von Kleinhaushalten und Spekulationen im Kontext des Brexit sind zusätzliche Treiber für die große Nachfrage. Dank des starken Wachstums hat sich Frankfurt in wenigen Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Neue Stadtviertel (Europaviertel, Riedberg) entstehen oder erfahren eine Aufwertung als Wohnstandort (Gallusviertel). Das Wachstum stellt die Stadt vor große Herausforderungen, Wohnraum insgesamt zügiger und vor allem verstärkt im preisgünstigen Segment bereitzustellen. Laut der Bedarfsberechnung von 2016 – basierend auf der Einwohnerprognose bis 2030 – sollten jährlich bis zu 5.000 Wohnungen gebaut werden (IWU Institut).

Baugrundstücke sind rar – Eigenheime selten

„Die ‚Explosion‘ der Baulandpreise hält an“, so Martin Puchta, Experte für private Immobilienfinanzierung im Privatkundengeschäft in Frankfurt. Der Gutachterausschuss (GAA) errechnete allein für 2017 eine durchschnittliche Preiserhöhung für Wohnbaugrundstücke von 15 Prozent – im sechsten Jahr in Folge ein signifikant hoher Preisauftrieb für individuelles Wohnbauland im zweistelligen Prozentbereich. Die Durchschnittspreise für Grund und Boden in guten Lagen liegen heute bei mehr als 1.000 € / m². Die geringe Zahl von 41 verkauften neuen Eigenheimen zeugt vom eklatanten Angebotsmangel an Baugrundstücken. Neuwertige Doppelhaushälften kosten laut GAA im Durchschnitt heute mehr als 800.000 €. Die „Mobilisierung von Wohnbauland“ vor allem für den individuellen Wohnungsbau erfolgt zukünftig besonders im nördlichen Stadtgebiet

(Harheim / Bonames, Entwicklungsmaßnahme Nordend / Bornheim / Seckbach, neues Stadtviertel Frankfurter Nordwest).

Eigentumswohnungen: Nachfrage bleibt hoch – die Preise auch

„Ungeachtet des mittlerweile enorm angezogenen Preisniveaus in allen Lagen ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ungebrochen“, so Martin Puchta. Vor allem die rasant steigenden Grundstückspreise spiegeln sich nunmehr das achte Jahr in Folge in der enormen Verteuerung der Eigentumswohnungen wider, wobei zuletzt die durchschnittlichen Lagen mit die stärksten Anstiege verzeichneten. Die Preisspanne für Neubauwohnungen wird größer: 3.500 € / m² in einfachen Lagen bis zu 19.000 € / m² in Wohnhochhäusern. Eigenen Erhebungen zufolge haben sich die Schwerpunktpreise in guten Lagen für neue Einheiten allein in den vergangenen vier Jahren um rund 40 Prozent verteuert. Der hohe Anteil hochpreisiger Objekte (u. a. „Europaviertel“, Hochhäuser) trug maßgeblich zum erheblichen Preisauftrieb bei. Die rückläufigen Verkaufszahlen in allen Baujahresklassen sind kein Indiz für geringere Nachfrage, vielmehr halten Besitzer ihre Wohnungen im Bestand. Zu den aktuell größeren Projekten für Eigentumswohnungen – ausgenommen Wohnhochhäuser – im Bau bzw. in der Vermarktung zählen: „EASTFIVE“ Ostend (84 WE, 2019), „The Chameleon“ Bockenheim (125 WE, 2019), „SOLID Home“ Europaviertel (200 WE, 2020) sowie „WINGS“ Gallusviertel (240 WE, 2020). Das sinkende Angebot bei Bestandswohnungen in allen Lagen und Altersklassen findet seinen Ausdruck in hohen Verteuerungsraten, die den erheblichen Steigerungen des Neubausegments in den vergangenen Jahren entsprechen (Mittelwert: Objekte der Baujahre 1950 bis 1974 rund 3.000 € / m² – hoher Anteil in großen Wohnanlagen; Objekte der Baujahre 1975 bis 1999 rd. 3.500 € / m²; GAA 2018). Die stadtbildprägende Frankfurter Hochhaus-Skyline wird in den kommenden Jahren durch eine Vielzahl neuer Wohnhochhäuser ergänzt. Dank der steigenden Akzeptanz zum Wohnen im Turm sowie der Anlagebereitschaft der Investoren ist bisher eine hohe Nachfrage in diesem Segment auszumachen. Das Angebot liegt dabei vielfach im gehobenen Preissegment. Angebotspreise liegen demzufolge in einer breiten Spanne von 5.000 – 19.000 € / m². Zu den größten Objekten zählen: „Grand Tower“ (2019; 400 WE), „Porsche Design Tower“ (2020; 250 WE), „Drei Schwestern“ (2020; 300 WE), „Hafenpark Quartier“ (2020; 500 WE), „Four Frankfurt“ (2023; 600 WE).

Finanzierung von Wohnimmobilien: Möglichst lang

In Bezug auf die Finanzierung der Wohnimmobilien beobachtet die HypoVereinsbank bei ihren Kunden in der Breite ein sehr rationales Verhalten bei der Kauf- und Finanzierungsentscheidung. „Im Moment bringen unsere Privatkunden bei der Immobilienfinanzierung zwischen 20 und 40 Prozent Eigenkapital mit. Aufgrund der niedrigen Zinsen liegt die durchschnittliche Zinsbindung bei uns derzeit bei mehr als 15 Jahren und immer mehr Kunden entscheiden sich auch für sehr lange Zinsbindungen mit bis zu 30 Jahren. Deshalb haben wir unser Angebot auch kürzlich entsprechend erweitert. Wir empfehlen den Kunden, die Zinersparnis in eine höhere Tilgung fließen zu lassen. Aktuell beträgt die anfängliche Tilgung bei unseren Privatkunden durchschnittlich drei Prozent“, erklärt Regionalbereichsleiter Christian Mangartz. „Gerade bei einer langfristigen Laufzeit belegt die HypoVereinsbank regelmäßig Spitzenpositionen in Test-Vergleichen“, so Mangartz.

Die Bank stellt zudem einen Kundentrend fest: Gerade jetzt in der Niedrigzinsphase nutzen immer mehr Kunden die günstigen Marktkonditionen zur Finanzierung für Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Da diese meist unter 50.000 Euro liegen, fragen Kunden gezielt Modernisierungskredite in Form klassischer Ratenkredite nach. „Gerade bei diesen kleineren Finanzierungsvorhaben schätzen Kunden die Vorteile von Ratenkrediten mit sehr schnellen Kreditzusagen und unkomplizierten Kreditanträgen“, so Mangartz. „Dies ist vor allem für Kunden sinnvoll, die von der Flexibilität und Schnelligkeit des Ratenkredits profitieren und bei der Tilgung beweglicher bleiben wollen.“ Im Gegensatz zum Immobiliendarlehen müssten auch keine Sicherheiten gestellt werden.

Region wird für gewerbliche Investoren immer attraktiver

Auch im Bereich der Finanzierung von gewerblichen Immobilien erfährt die HypoVereinsbank im Ballungsraum Frankfurt weiterhin eine anhaltend hohe Kundennachfrage: „Insbesondere Städte wie Frankfurt, Wiesbaden, Darmstadt aber auch die Rhein-Neckar Region werden aufgrund der positiven wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung für Investoren, Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften noch attraktiver“, erklärt Guido Gerstner, Leiter gewerbliche Immobilienfinanzierung Frankfurt im Firmenkundengeschäft. „Hinzu kommt im Wohnbereich ein hoher Investitionsbedarf durch energieeffiziente Neubauten und Sanierungen,

welche wir etwa mit einem eigenen Netzwerk von langjährigen Spezialisten im Bereich KfW-Förderkredite bedienen.“ Der Büromarkt in Frankfurt entwickelte sich im Laufe der letzten Jahre ebenfalls positiv zu einem etablierten Standort mit einer Reduzierung der Leerstände und einer anhaltend hohen Nachfrage nach modernen Büroflächen in der Innenstadt und Nebenlagen. „Bei den Gewerbeimmobilien ist die Dynamik im Bereich Büro besonders stark zu erkennen, da hier sowohl die EZB, sowie Kanzleien, Steuerberater und andere Dienstleister eine hohe Flächen- nachfrage generieren. Lagen wie das Europaviertel und City-West haben sich als Büromärkte im mittleren Preisniveau etabliert. Ferner beobachten wir zunehmend die Revitalisierung von älteren, nicht mehr marktgängigen Büroflächen durch Umwidmung von Büro in Wohnen“, so Gerstner.

Mietwohnungen: Wenig Angebot und steigende Preise

Ein fehlendes Angebot an Mietwohnungen und deutlich steigende Mieten sind seit Jahren in allen Segmenten prägend für die wachsende Finanzmetropole. Die Nachfrage wird vor dem Hintergrund des erwarteten weiter starken Einwohnerwachstums in allen Stadtteilen in den kommenden Jahren sogar noch zunehmen. Die größten Angebotslücken sind bei Wohnungen in bevorzugten Lagen sowie bei familiengerechten Einheiten im mittleren und preiswerten Segment auszumachen. Hier wurde bisher zu wenig neu gebaut; eine Entwicklung, die nun korrigiert werden soll. Einen wesentlichen Beitrag wird z. B. die Frankfurter Wohnungsbaugesellschaft (ABG) leisten, indem sie die soziale Wohnraumversorgung massiv ausbauen wird; bis 2021 werden rund 10.000 Wohnungen neu gebaut. Die Durchschnittsmiete bei Neubauwohnungen beträgt heute rund 15 € / m² (Vergleich: München 18,50 € / m²) und liegt damit zwei Euro höher als 2015. Die starken Verteuerungen setzten sich nicht nur bei Bestandswohnungen in bevorzugten Stadtteilen fort, sondern auch maßgeblich in den bisher vergleichsweise preiswerten Stadtteilen (Fechenheim, Riederwald, Seckbach).

Prognose: Baugrund- und Eigenheimpreise steigen weiter

„Die Bankenmetropole zählt im kommenden Jahrzehnt zu den Wachstumsstandorten in Deutschland mit großem zusätzlichem Wohnungsbedarf“, sagt Martin Puchta. Die starke Zuwanderung dank herausragender Arbeitsmarktperspektiven, ein zunehmend attraktives Wohnraumangebot sowie das gute Image der Stadt sorgen für eine weiterhin hohe Dynamik

am Wohnungsmarkt. Vor allem Eigenheime am Stadtrand und preisgünstige Mietwohnungen für Haushalte mit normalem oder geringerem Einkommen dürften in besonderem Maße Mangelware bleiben. Im Zuge der nunmehr forcierten Baulandaktivitäten sollte mittel- bis langfristig eine Entspannung einsetzen. Vorerst dürften die Wohnungsmieten und -preise jedoch weiter steigen, bevor mittelfristig tendenziell Seitwärtsbewegungen auf hohem Niveau eintreten. Die niedrigen Zinsen und die möglichen Auswirkungen des Brexit bleiben vorerst maßgebliche Einflussfaktoren für die Preisentwicklung. Für Anleger bedeutet die fortschreitende Entkoppelung der Miet- und Kaufpreisentwicklung zunehmend geringere erzielbare Renditen. Wachstumsorientierte ökonomische und soziodemografische Rahmenbedingungen sowie die aktuelle historische Zinssituation tragen maßgeblich zum bislang längsten Immobilienaufschwung der Nachkriegszeit in Frankfurt bei.

Komplettangebot zur privaten Immobilie mit „HVB Home“

Um der hohen Kundennachfrage im digitalen Zeitalter gerecht zu werden hat die Bank mit dem neuen Kundenportal „HVB Home“ ihr Angebot in der Baufinanzierung ausgebaut und bietet ab sofort einen noch umfassenderen Service rund um die private Immobilie entlang des gesamten Lebenszyklus: Suchen, Finanzieren, Besitzen, Verkaufen. Dabei können die Nutzer aus über 200.000 Immobilienangeboten der Partner „ImmobilienScout24“ und „PlanetHome“ auswählen. Rechentools unterstützen bei der Frage, welche Immobilie sich die Kunden leisten können. Im nächsten Schritt können direkt online und papierlos die Kreditanfrage sowie die dazugehörigen Dokumente digital übermittelt und Gespräche mit Baufinanzierungsexperten per Telefon, Video oder Chat geführt werden.

„Nach Eingang der Finanzierungsanfrage meldet sich die Bank innerhalb von 30 Minuten zurück“, erklärt Mangartz. Mit dem Kunden wird dann die Wunschfinanzierung besprochen, um ein passendes Angebot der HypoVereinsbank oder einer der rund 200 möglichen Finanzierungspartner individuell zu finden. Die Nutzer können den Bearbeitungsstatus jederzeit mit einem Finanzierungsstatustool verfolgen.

Weitere Informationen: www.hvb.de/home

Ansprechpartner für die Presse

Ralf Horak, Tel: 089 378-26714, ralf.horak@unicredit.de