

Studie: Nach der Zinswende steigen die Mieten in Frankfurt

Kaufpreise sinken, aber nicht überall. Heterogene Entwicklung im Jahr 2023

Frankfurt, 15. März 2024 – Nach der Zinswende der Europäischen Zentralbank vor zwei Jahren haben sich die Wohnungsmieten und Immobilienpreise im Rhein-Main-Gebiet und insbesondere in Frankfurt sehr heterogen entwickelt. Zum Teil sind die Kaufpreise für Häuser und Wohnungen um fast ein Viertel zurückgegangen. Gleichzeitig stiegen aber die Mieten und in einigen Stadtteilen auch die Kaufpreise weiter stark an. Zu diesen Ergebnissen kommt die Frankfurter Immobilienberatung ImmoConcept GmbH mit ihrer aktuellen Jahresstudie, mit der sie zum zwanzigsten Mal in Folge den Wohnungsmarkt in der Main-Metropole und – anders als andere Studien – auch in den einzelnen Stadtteilen untersucht hat.

Demnach ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Frankfurt und Umgebung ungebrochen. In Einzelfällen erzielten sie in herausragenden Lagen überdurchschnittliche Kaufpreise. Spitzenreiter beim Preisanstieg war wie schon in den Vorjahren die Frankfurter Innenstadt (+ 44,3 Prozent) sowie die neue Altstadt (+ 45,6 Prozent), wobei ImmoConcept-Geschäftsführer Bernd Lorenz betont: „Wir sehen hier Höchstpreise für neu gebaute Luxuswohnungen. Das sind Ausreißer, die nicht den gesamten Markt abbilden.“ Gleichwohl seien auch in Oberrad, Schwanheim, Riederwald und Riedberg-Kalbach die Kaufpreise vor allem für Neubauten gestiegen.

Für die verbleibenden Stadtteile stellt die Studie jedoch Rückgänge beim Kaufpreis fest. Schlusslicht ist das Bahnhofsviertel mit Preisnachlässen von bis zu 45 Prozent. Im Durchschnitt aller Stadtteile gingen die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Frankfurt um 20,3 Prozent zurück.

Hohe Preise im Zentrum sorgen für mehr Nachfrage am Stadtrand

Dabei entwickeln sich zwischen den Preisen für Bestandsimmobilien und denen für Neubau-Projekte erhebliche Unterschiede. Während Bestandsimmobilien fast überall günstiger wurden, bleibt der Neubau auf hohem Preisniveau. Das führt unter anderem zu einem verstärkten Zuzug von Interessenten in den suburbanen Raum. „Aufgrund der steigenden Wohnkosten in gefragten, zentraleren Lagen gewinnen die attraktiven Stadtrandgebiete an Interesse“, heißt es in der Studie. Entsprechend sinken die Preise dort weniger stark als in innerstädtischen Lagen.

Anders als die Kaufpreise sind die Mieten in allen Frankfurter Stadtteilen im Laufe des Jahres 2023 gestiegen. Sie verteuerten sich im Durchschnitt um 4,4 Prozent für Bestandswohnungen und um 4,0 Prozent für Neubauwohnungen. Dabei wurden im Frankfurter Westend mit teilweise 33 Euro pro Quadratmeter die höchsten Kaltmieten für Neubauwohnungen aufgerufen. Im Durchschnitt lagen die Mieten hier bei etwas mehr als 16 Euro pro Quadratmeter. Ähnliche Zahlen gibt es für das Nordend sowie Bornheim, Altstadt und Innenstadt.

Veränderungen gibt es beim Bedarf an Wohnungsgrößen. Im Moment sind laut Studie 59 Prozent der Haushalte in Frankfurt Single-Haushalte. In zentraleren Lagen wie Bockenheim, Bornheim, Gutleutviertel, Nordend, Ostend oder Westend sind es sogar rund 70 Prozent. Das liegt weit über dem deutschen Durchschnitt (41 Prozent Single-Haushalte). Allerdings steigt auch in Frankfurt die durchschnittliche Haushaltsgröße, so dass für die Zukunft mit

einem Rückgang der Single-Quote und einem höheren Wohnraumbedarf für Zwei- oder Dreipersonen-Haushalte gerechnet wird.

Teilweise mehr als 7.000 Euro Nettoeinkommen nötig

Der steigende Wohnflächen-Bedarf sowie die steigenden Preise und vor allem teure Mieten bringen dabei die Menschen in Frankfurt weiter unter Druck. Die Studie vergleicht die Entwicklung von Immobilienpreisen und Mieten mit dem regional verfügbaren Nettoeinkommen. Ein Drei-Personen-Haushalt braucht demnach im Durchschnitt ein Netto-Monatseinkommen von mindestens 5.700 Euro. Im Frankfurter Nordend und Teilen des Westends ist sogar ein monatliches Nettoeinkommen von über 7.000 Euro nötig, um dort einen Immobilienkauf oder Miete finanzieren zu können.

Die fortgesetzte Steigerung der Mieten ist nach Einschätzung von ImmoConcept vor allem auf die hohe Nachfrage und das begrenzte Angebot zurückzuführen. Sean Hentsch, der als Analyst die Studie betreut hat, erklärt: „Weniger Neubauaktivitäten haben zu einer Verknappung des Wohnraums geführt, während die wachsende Bevölkerung aufgrund der Zuwanderung den Druck auf den Markt weiter erhöht hat.“ Zwar seien im Jahr 2023 bundesweit rund 245.000 neue Wohnungen errichtet worden, das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen sei damit aber verfehlt worden. „Dies hat dazu geführt, dass Haushalte einen zunehmenden Anteil ihres Einkommens für Miete aufwenden müssen, was wiederum die finanzielle Belastung für viele Bewohner erhöht hat.“

Die Zukunftsaussichten für den Wohnungsmarkt in Frankfurt bleiben daher herausfordernd. Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der begrenzten Bautätigkeit werde die Nachfrage nach Wohnraum voraussichtlich hoch bleiben. In der Folge könnten die Mietpreise weiter steigen und sich die Belastung für Haushalte weiter erhöhen.

Über ImmoConcept:

Die ImmoConcept GmbH wurde 1989 gegründet und erhebt seit 2003 regelmäßig Daten für den Frankfurter Immobilienmarkt. Das Unternehmen hat bis heute Immobilien im Wert von mehr als einer Milliarde Euro vermittelt. Die Schwerpunkte liegen in den Bereichen Residential und Investment Transactions.

Für weitere Informationen:

ImmoConcept GmbH
Bernd Lorenz
Grüneburgweg 9
60322 Frankfurt
Fon: 069.979883.0
Fax: 069.979883.40
www.immoconcept.eu