

PRESSEMITTEILUNG

Immobilien-Brexit-Klima in Frankfurt am Main Preisspirale dreht sich weiter – auch ohne Zuzügler aus London

- Preise für Wohnimmobilien in der Innenstadt II doppelt so teuer wie im Ortsbezirk West
- Preissteigerungen in allen Frankfurter Bezirken, teilweise um über 10 Prozent
- Hohes Preisniveau schwappt auf Nachbarbezirke über und befeuert Preisentwicklung – auch ohne wesentliche Brexit-Effekte

Berlin, 26. JULI 2018 – Studien rechnen damit, dass durch den Brexit insgesamt 8.000 bis 10.000 Bankjobs von der Finanzmetropole London an den Main verlagert werden. Schon ohne Brexit ist die Bevölkerung von 2011 bis 2016 um 9,4 Prozent gewachsen, der Wohnungsbestand jedoch nur um 3,9 Prozent. Ist wirklich mit Preisen oder zumindest Preisanstiegen wie in London zu rechnen? Die Bestandsaufnahme und Marktpreisanalyse des Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) gibt Aufschluss über die aktuellen Entwicklungen des Immobilienmarktes der hessischen Landeshauptstadt.

Kaufpreise für Wohnimmobilien teilweise um über 10 Prozent gestiegen

In Frankfurt am Main sind die Preise für Häuser und Wohnungen im ersten Halbjahr 2018 gegenüber dem ersten Halbjahr 2017 durchschnittlich um 6,5 Prozent auf 4.667 €/m² gestiegen. Besonders eindrucksvoll zeigt sich jedoch die Verschärfung mit einem Blick auf die einzelnen Ortsbezirke der Main-Metropole. Die Innenstadt II, mit den Stadtteilen Bockenheim, Westend-Süd, Westend-Nord, ist mit durchschnittlich 6.843 €/m² der teuerste Bezirk der Stadt. Gefolgt von der Innenstadt III, mit Nordend-West und Nordend-Ost, sowie Bornheim/Ostend, wo Käufer derzeit 6.206 €/m² und 5.820 €/m² für Wohneigentum zahlen. Das ist ein Preisanstieg in der Innenstadt II um 11,8 Prozent, in Bornheim/Ostend sogar um 12,8 Prozent.

„Wer in Frankfurt am Main in der Innenstadt II Wohneigentum erwerben möchte, muss tief in die Tasche greifen. Aktuell sind die durchschnittlichen Quadratmeterpreise dort doppelt so teuer wie im Bezirk West, wo Käufer durchschnittlich 3.367 €/m² zahlen. Wir beobachten aber auch, dass das hohe Preisniveau der Innenstadt auf Nachbarbezirke mit bis dato günstigen Immobilienpreisen überschwappt. Vor allem das Schlusslicht im Ranking, der Ortsbezirk West, verzeichnet mit über zehn Prozent einen hohen Preisanstieg“, sagt Lukas Pieczonka, Geschäftsführer von McMakler.

Aber auch Nord-West mit 8,5 Prozent, Kalbach/Riedlberg mit 7,5 Prozent, Mitte-West mit 7,2 Prozent und Ost mit 6,4 Prozent Steigerung rücken vermehrt in den Fokus der Kaufinteressenten und lassen die Preise in die Höhe schnellen – wohlgermerkt ohne wesentliche Brexit-Effekte.

Auffällig ist, dass die Immobilienpreise in Süd, Innenstadt III und Mitte-Nord im ersten Halbjahr 2018 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2017 mit unter einem Prozent Steigerung nahezu stagnieren. Allerdings rangieren diese Bezirke, aufgrund der ohnehin schon hohen Quadratmeterpreise zwischen 4.566 € und 6.206 €, weiterhin im oberen Preissegment.

Erste Brexit-Euphorie am Markt verfliegen

Brexit-Zuzügler würden natürlich die ohnehin angespannte Lage weiter verschärfen, woraus wiederum höhere Wohnimmobilienpreise und Mieten in Frankfurt resultieren. Allerdings melden Branchenkreise für die letzten beiden Jahre am Frankfurter Immobilienmarkt eine eher zurückhaltende Nachfrage insbesondere aus der britischen Metropole.

Die Unklarheit über den Ablauf des Brexits könnte ein Grund sein. „In Punkto Brexit sind noch viele Fragen offen. Seitdem die Briten per Referendum am 23. Juni 2016 mit knapper Mehrheit für den Austritt ihres Landes aus der Europäischen Union votierten, verlaufen die Regierungsverhandlungen in Brüssel stockend. Immer wieder sorgen viele strittige Fragen zwischen den Briten und der EU für ein zähflüssiges Ringen um die Brexit-Bedingungen. Bis zu dem von London erklärten Austrittsdatum am 29. März 2019 werden noch viele wichtige Rahmenbedingungen zu klären bleiben“, sagt Pieczonka von McMakler.

In der Branche stellen viele Insider mit Blick auf die vergangenen Jahre fest, dass es aktuell in Europa keinen Gewinner und keinen Büromarkt gibt, der tatsächlich vom Brexit profitieren konnte. Gegenüber einem Branchenmagazin sagten Experten der Boston Consulting Group (BCG), dass rund zwei Drittel der Londoner Finanzunternehmen derzeit noch keine genauen Pläne für eine Verlagerung des Standorts nach dem Brexit hätten, zumal auch New York und Dublin um die Brexit-Banker buhlen. In der Tat scheint bisher die irische Hauptstadt stärkster Konkurrent für Frankfurt zu sein. Während für Frankfurt die Nähe zur Europäischen Bankenaufsicht, der Europäischen Zentralbank (EZB) und den Zentralen einiger Großbanken spricht, scheinen sich viele Briten mit der Sprache und den ähnlichen Bankenregeln in Dublin eher anfreunden zu können.

Dementsprechend ist auch der große Ansturm von Brexit-Bankern in die Mainmetropole bisher ausgeblieben, obwohl Prognosen in Fachkreisen Mitte 2016 fünfstellige Zahlen ausgerufen hatten. Andere sehen sogar beträchtliche Multiplikatoreffekte: 2,1 bis 8,8 Mal mehr Stellen sollen noch dazu kommen. Das würde sich wiederum deutlich auf den Wohnungsmarkt, gerade im oberen Preissegment, auswirken.

Erreichen Wohnimmobilienpreise Londoner Niveau?

So mancher Frankfurter befürchtet, dass die Wohnungspreise nach dem Brexit Londoner Niveau erreichen könnten. „Und das nicht zu Unrecht: Die Londoner Banker sind enorm hohe Preise gewöhnt. Das für deutsche Verhältnisse teure Frankfurt ist für die Banker von der Insel günstig. Eine Verlängerung des ohnehin anhaltenden Preisaufschwungs sowohl bei Mieten als auch bei Kaufobjekten ist die logische Folge“, erklärt der Geschäftsführer von McMakler.

Stadt und Umland stehen aktuell vor einer großen Herausforderung am Wohnungsmarkt. Ob der Beschluss aus dem letzten Jahr, im Frankfurter Nordwesten einen neuen Stadtteil mit 12.000 bis 30.000 Einwohnern zu errichten, Abhilfe schaffen kann, wird sich zeigen müssen. Bis die ersten Wohnungen dort in sechs bis neun Jahren verfügbar sind, bleibt der Frankfurter Wohnungsmarkt wohl extrem angespannt. Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien werden somit auch 2018 und 2019 weiter ansteigen.

Immobilienklima Frankfurt am Main

Marktpreise 1. Halbjahr 2018 vs. 1. Halbjahr 2017

Sortierung	Ortsbezirke	Ø Marktpreis 1. Halbjahr 18 €/qm	Ø Marktpreis 1. Halbjahr 17 €/qm	Tendenz Marktpreis 1. Halbjahr 18 zu 1. Halbjahr 17 %	Anzahl Angebote 1. Halbjahr 18	Anzahl Angebote 1. Halbjahr 17
1	Innenstadt II	6843	6123	11,76	194	111
2	Innenstadt III	6206	6173	0,53	178	84
3	Bornheim/Ostend	5820	5160	12,79	77	65
4	Innenstadt I	5739	5627	1,99	61	87
5	Süd	4761	4720	0,87	227	275
6	Mitte-Nord	4566	4557	0,20	174	72
7	Ost	4336	4076	6,38	151	39
8	Kalbach/Riedlberg	4170	3878	7,53	248	196
9	Nord-West	4124	3801	8,50	231	61
10	Bergen-Enkheim	4.000	3.926	1,88	74	35
11	Nord-Ost	3881	3744	3,66	211	96
12	Mitte-West	3828	3570	7,23	160	62
13	Nieder-Eschbach, Nieder-Erlenbach, Harheim	3570	3463	3,09	84	80
14	West	3367	3058	10,10	224	219

Quelle: McMakler (www.mcmakler.de)

Über die Datenerhebung

Die Marktpreisanalyse von McMakler basiert auf einer Auswertung inserierter Kaufangebote für Häuser und Wohnungen (nur Bestandsbauten, Baujahr bis 2016) verschiedener Immobilienportale für das erste Halbjahr 2017 und erste Halbjahr 2018. Da sich jede Immobilie im Baujahr, der Wohnlage und Ausstattung unterscheidet, sind diese Immobilienpreise keine Grundlage für eine exakte Berechnung des Quadratmeterpreises, sondern dienen als Orientierung. Eine kostenlose Immobilienbewertung bietet McMakler unter:

www.mcmakler.de/immobilienbewertung/.

Alle Daten dürfen von Drittparteien mit einem Verweis auf die Quelle „McMakler“ benutzt und veröffentlicht werden.

Der vollständige Artikel zum Immobilien-Brexit-Klima in Frankfurt am Main ist verfügbar auf der McMakler-Website unter: www.mcmakler.de/ratgeber/aktuelles/immobilienpreise-brexit/

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland und Österreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Mit mehr als 1.000 verkauften Immobilien im Jahr 2017 setzt McMakler seinen Wachstumskurs fort. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 450 Mitarbeiter, davon 250 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka.

Pressekontakt:

McMakler GmbH
 Franka Schulz
 Head of Public Relations
 +49 30 555 744-917
presse@mcmakler.de