DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Möbert, Jochen

Book

Frankfurter Häuser- und Wohnungsmarkt : bauen statt regulieren, Wohnraum schaffen

Provided in Cooperation with:
Deutsche Bank Research, Frankfurt am Main

Reference: Möbert, Jochen (2020). Frankfurter Häuser- und Wohnungsmarkt : bauen statt regulieren, Wohnraum schaffen. Frankfurt, Main : DB Research.

This Version is available at:
http://hdl.handle.net/11159/4272

Kontakt/Contact
ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics
Düsternbrooker Weg 120
24105 Kiel (Germany)
E-Mail: *rights[at]zbw.eu*
https://www.zbw.eu/econis-archiv/

Standard-Nutzungsbedingungen:
Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

https://zbw.eu/econis-archiv/termsofuse

Terms of use:
This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Frankfurter Häuser- und Wohnungsmarkt

9. März 2020

Bauen statt regulieren, Wohnraum schaffen

Autoren
Jochen Möbert
+49 69 910-31727
jochen.moebert@db.com

Marc Schattenberg
+49 69 910-31875
marc.schattenberg@db.com

Editor
Stefan Schneider

Deutsche Bank AG
Deutsche Bank Research
Frankfurt am Main
Deutschland
E-Mail: marketing.dbr@db.com
Fax: +49 69 910-31877

www.dbresearch.de

DB Research Management
Stefan Schneider

Preise und Mieten dürften in Frankfurt am Main weiter zulegen. Allerdings sehen wir erste Anzeichen für eine verhaltenere Preis- und Mietdynamik.

Die Angebotsengpässe im Wohnungsmarkt nehmen eher zu als ab. Trotz Preis- und Mietsteigerungen ist der Neubau sehr träge und teilweise sogar rückläufig. Seit dem Jahr 2009 wurde für etwas mehr als 60.000 Personen neuer Wohnraum geschaffen, während die Einwohnerzahl gleichzeitig um mehr als 90.000 zulegte.

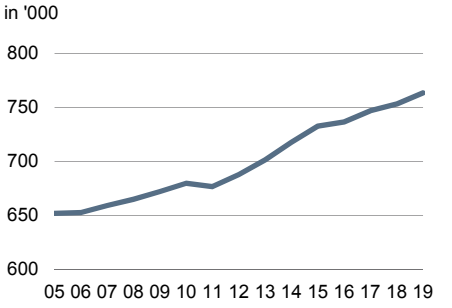
Die Wohnungsnachfrage erhöht sich sowohl durch natürliches Bevölkerungswachstum als auch durch nationale und internationale Zuwanderung. Dabei profitiert Frankfurt von der sehr günstigen Arbeitsmarktentwicklung mit Beschäftigungsaufbau, niedriger Arbeitslosigkeit und hohem Akademikeranteil.

Angesichts der Preise für Einfamilienhäuser von fast EUR 1 Mio. dürften viele Haushalte eher Reihenhäuser nachfragen. Dies könnte deren kräftige Preissteigerungen bei gleichzeitig nachlassender Dynamik für Einfamilienhäuser erklären. Die Preise für Reihenhäuser kletterten mehrere Jahre hintereinander um 10% oder mehr pro Jahr. Dagegen schwächten sich die Preiserhöhungen für Einfamilienhäuser kontinuierlich ab.

Auch in Frankfurt lässt, wie in anderen Metropolen und in Deutschland insgesamt, die Mietdynamik nach. Im Jahr 2019 erhöhten sich die Wiedervermietungsmieten um 3,7%. Im Jahr 2018 waren noch fast 5% und im Jahr 2017 sogar gut 7% mehr als im jeweiligen Vorjahr zu bezahlen.

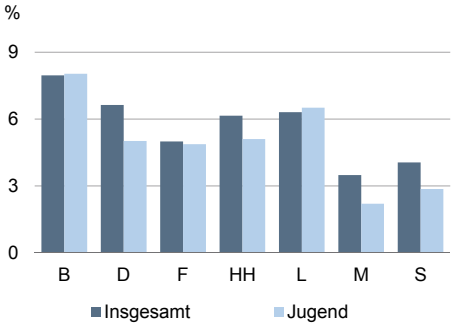
Das Jahr 2020 wird aufgrund der weiterhin unklaren Situation rund um die künftigen Handelsbeziehungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der EU spannend. Im Fall eines harten Brexit oder gar eines Crash-Brexit insbesondere im Hinblick auf die Finanzindustrie könnte der Frankfurter Wohnungsmarkt erneut kräftige Nachfrageimpulse erfahren. Dies ist aber weiterhin nicht unser Basisszenario.

Frankfurt am Main: Einwohner 1



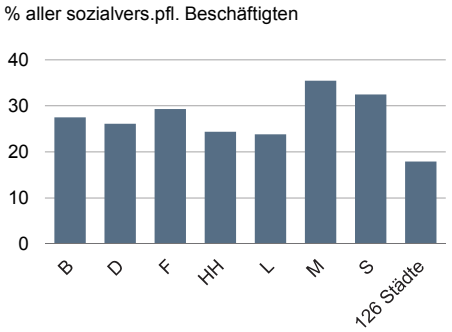
Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

2019 Arbeitslosen- und Jugendarbeitslosenraten (15-25-Jährige) 2



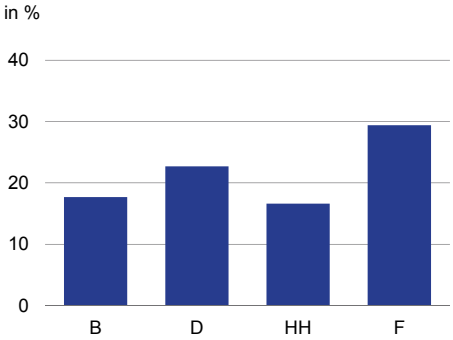
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Deutsche Bank Research

2019 Anteil der sozialvers.pfl. Beschäftigten mit akad. Abschluss 3



Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Deutsche Bank Research

Anteil der Ausländer zu Einwohner 4

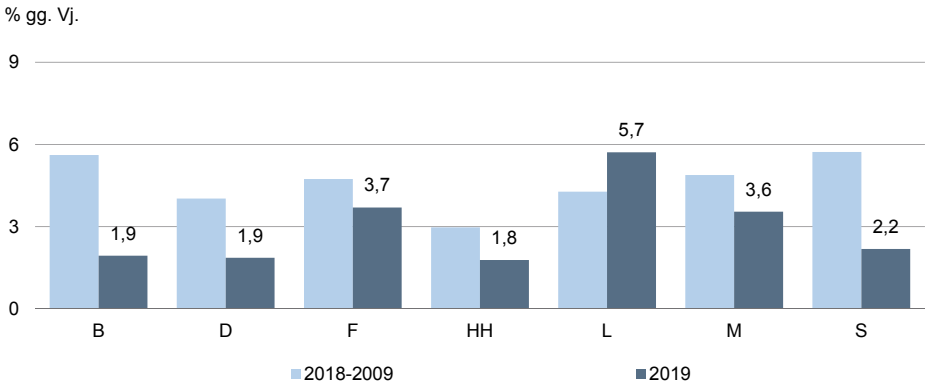


Quellen: Verschiedene Städte-Berichte, Deutsche Bank Research

2019: Arbeitsmarkt boomt und treibt die Wohnungsnachfrage

In Frankfurt lebten im Jahr 2019 mehr als 763.000 Personen und damit fast 90.000 Personen mehr als im Jahr 2011. Zudem gibt es etwas mehr als 30.000 Einwohner mit Nebenwohnsitz in Frankfurt. Frankfurt ist dabei eine sehr junge Stadt, nur kleinere Universitätsstädte wie Tübingen, Darmstadt und Gießen weisen ein niedrigeres Durchschnittsalter auf. Dies trägt wohl auch dazu bei, dass Frankfurt ein positives natürliches Bevölkerungswachstum verzeichnet. Zudem hat Frankfurt auch einen positiven Wanderungssaldo. Zwar ziehen Frankfurter in das Umland, dies wird aber durch Zuzüge aus Hessen, dem übrigen Deutschland und insbesondere aus dem Ausland überkompensiert. Mit rund 180.000 Deutschen mit Migrationshintergrund und 225.000 Ausländern ist Frankfurt sehr international. In den kommenden Jahren dürfte die Zahl der Einwohner weiter steigen. Nach einer Prognose vom Jahr 2018 geht das Land Hessen von einem Anstieg der Frankfurter Bevölkerung auf über 870.000 Einwohner bis zum Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Plus von rund 110.000 Einwohnern bzw. über die kommenden Dekaden von durchschnittlich 5.500 Einwohnern pro Jahr. Unterstellt man eine konstante Haushaltsgröße von 1,8 Personen, so gibt es heute inklusive der Nebenwohnsitze rund 430.000 Haushalte. Bis zum Jahr 2040 wird dann noch zusätzlicher Wohnraum für rund 60.000 weitere Haushalte benötigt. Die Wohnnachfrage wurde in den vergangenen Jahren auch vom Arbeitsmarkt angekurbelt, wenn auch schwächer als in anderen Metropolen. So stieg die Beschäftigtenzahl um rund 22% seit dem Jahr 2009 an, wobei in den letzten Jahren ein besonders kräftiges Wachstum zu verzeichnen war. Frankfurt weist zudem einen hohen Akademikeranteil auf, der jährlich um rund einen Prozentpunkt zulegt. Im Jahr 2019 stellten Akademiker mehr als 29% der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Die Arbeitslosenrate sank das zwölfte Jahr in Folge von ihrem Hochpunkt (10,9%) im Jahr 2006 auf aktuell (Nov. 2019) 4,8%. Im Vergleich dazu haben die Metropolen (A-Städte) im Durchschnitt eine höhere Arbeitslosenrate von über 5,7%. Auch die Jugendarbeitslosenrate ging weiter zurück und liegt aktuell auf einem neuen Allzeittief von 4,4%. Aufgrund der sehr guten Arbeitsmarktlage dürfte die Nachfrage nach Wohnungen hoch bleiben.

Mietdynamik im Bestand 5

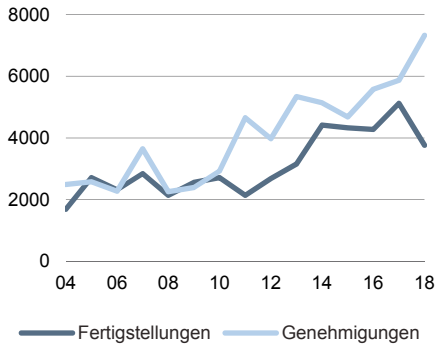


Quellen: riwis, Deutsche Bank Research

Frankfurter Häuser- und Wohnungsmarkt

Frankfurt: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 6

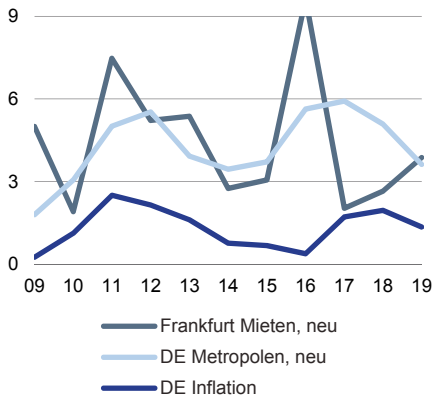
Anzahl Wohnungen pro Jahr



Quellen: riwis, Deutsche Bank Research

Frankfurt: Mieten vs. Benchmarks 7

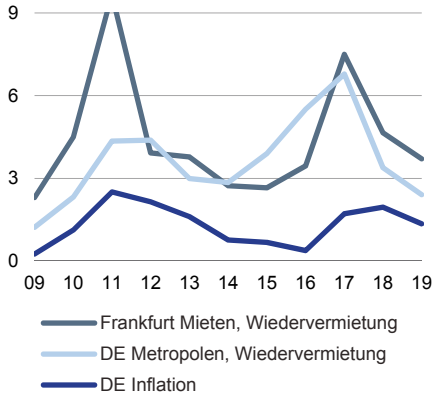
% gg. Vj.



Quellen: Riwis, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Frankfurt: Mieten vs. Benchmarks 8

% gg. Vj.



Quellen: Riwis, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Neubau kommt nur langsam in Schwung

Frankfurt war zwischen den Jahren 2014 und 2017 die einzige Metropole, deren fertiggestellte Wohnungen mehrere Jahre hintereinander mehr als 1% des Wohnungsbestandes ausmachten. Dennoch kommt die Angebotsseite nur allmählich in Schwung. Zwar haben die jährlichen Baugenehmigungen laut bulwiengesa im Zeitraum von 2009 bis 2018 von 2.400 auf über 7.300 zugenommen, die Fertigstellungen stiegen aber deutlich langsamer. Sie nahmen zwischen 2014 und 2016 jeweils nur um etwas mehr als 4.000 Wohnungen pro Jahr zu. Erstmals wurden im Jahr 2017 dann mehr als 5.000 Wohnungen fertiggestellt. Auf diese positive Entwicklung folgte aber im Jahr 2018 ein kräftiger Rückgang auf weniger als 3.800 Fertigstellungen (knapp unter 1% des Wohnbestandes). Die Angebotsknappheit hat sich also letztlich verschärft und damit den Preisdruck tendenziell erhöht.

Hohes Wohnungsdefizit: Es fehlen mehr als 20.000 Wohnungen

Der Wohnungsmangel dürfte also groß bleiben. Über den gesamten Zyklus wurden etwas mehr als 35.000 Wohnungen fertiggestellt, in denen rund 62.200 Personen wohnen dürften. Gleichzeitig verzeichnete Frankfurt aber ein Bevölkerungsplus von mehr als 90.000 Personen. Der bestehende Wohnungsmangel verschärfte sich im Jahr 2019 sogar weiter. Bemerkenswerterweise zeigen die aktuellen Zahlen der Stadt Frankfurt aus dem Wohnungsmarktbericht 2018 (publiziert im September 2019) für das Jahr 2017 nur ein Defizit von rund 23.500 Wohnungen, nach einer Lücke von 36.700 im Jahr 2016 und 40.000 im Jahr 2015. Dieser Rückgang basiert jedoch auf einem statistischen Effekt, da seit 2017 auch Wohnheime berücksichtigt werden. An der Gesamtsituation ändert dies also nichts. Nach unserer Einschätzung ist das Wohnungsdefizit im Jahr 2018, insbesondere aufgrund der geringen Fertigstellungszahl, erneut angestiegen. Es dürfte noch Jahre dauern, bis in Frankfurt Leerstände entstehen und der Preisdruck zurückgeht.

Über den Zyklus verdoppelten sich die Preise in vielen Marktsegmenten

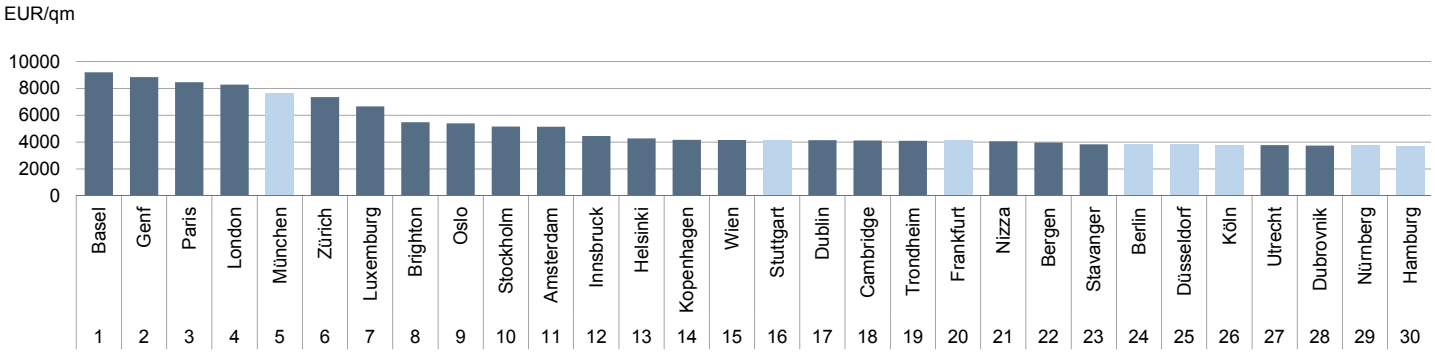
Der Brexit stellt für den Frankfurter Wohnungsmarkt weiterhin einen positiven Nachfrageimpuls dar.[1] Gleichzeitig dürfte auch das in den letzten Jahren höhere Beschäftigtenwachstum die Wohnnachfrage angekurbelt haben. In den letzten vier Jahren seit 2016 sind die Wohnungspreise im Bestand mit rund 55% kräftiger gestiegen als in den sieben vorausgegangenen Jahren (2009/2015 kumuliert 32%). Durch den Brexit gibt es zusätzliche Anreize, den Neubau im oberen Preissegment zu verstärken. Dies dürfte die Engpässe in den übrigen Segmenten des Wohnungsmarkts verschärft haben. Womöglich erklärt dies auch die rückläufigen Fertigstellungszahlen im Jahr 2018. Über den Zeitraum von 2009 bis 2019 erhöhten sich die Wohnungspreise im Bestand um mehr als 100% sowie für neue Wohnungen um 135%. Die Preise für neue und schon bestehende Reihenhäuser erhöhten sich um rund 115% und um fast 100%. Einfamilienhäuser verzeichneten ein Plus von mehr als 70%.

[1] Siehe auch: Möbert, Jochen, Matthias Naumann und Martin Lippmann: Krümel oder Kuchen? Wie stark profitiert Frankfurts Immobilienmarkt vom BREXIT? Deutschland-Monitor. Deutsche Bank Research. 2016.

2019: Preise für Einfamilienhäuser in Frankfurt nähern sich der 1 Mio.-Marke

Angesichts der hohen Preise für Einfamilienhäuser von fast EUR 1 Mio. dürften viele Haushalte eher die im Durchschnitt fast halb so teuren Reihenhäuser nachfragen. Dies könnte die kräftigen Preissteigerungen in diesem Segment und die nachlassende Preisdynamik bei Einfamilienhäusern erklären. Für Reihenhäuser lagen die jährlichen Preisersteigerungen mehrere Jahre hintereinander auf oder sogar über 10%. Bei Einfamilienhäusern ging die Teuerung von über 10% im Jahr 2016 sukzessive auf nur noch 3,4% im Jahr 2019 zurück. Auch die Preisdynamik für Bestandswohnungen sinkt und lag mit 7,4% im Jahr 2019 das erste Mal seit dem Brexit unter 10%. Im europäischen Vergleich liegt der Frankfurter Wohnungsmarkt laut Numbeo mit rund EUR 4.000 pro Quadratmeter auf Rang 20 (siehe Grafik 9). Die Preise für neue Wohnungen entwickeln sich dagegen weiterhin rasant und wuchsen vom Jahr 2017 bis 2019 mit jeweils mehr als 12%. Ebenso legten im Jahr 2019 die Bodenpreise kräftig zu.

Die teuersten 30 Wohnungsmärkte Europas: Wohnungspeise außerhalb der Innenstadt 9



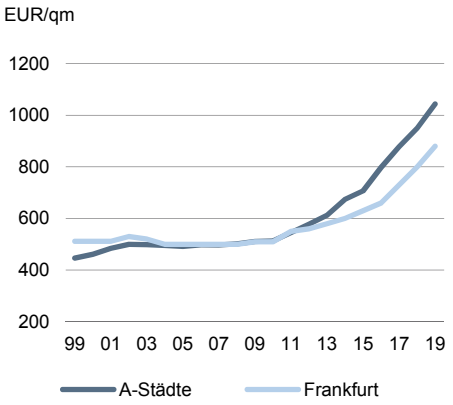
Download von numbeo.com erfolgte am 7-Feb-2020

Quellen: Numbeo Doo, Deutsche Bank Research

Dynamik bei den Wiedervermietungsmieten sinkt

Über den gesamten Zyklus seit dem Jahr 2009 stiegen auch die Wiedervermietungsmieten kräftig an. Die Mieten für neue Wohnungen erhöhten sich um rund 57%. Auch in Frankfurt war, wie in anderen Metropolen und in Deutschland insgesamt, ein Rückgang der Mietdynamik gegenüber dem Vorjahr zu beobachten. Im Jahr 2019 erhöhten sich die Wiedervermietungsmieten um 3,7%. Im Jahr 2018 waren noch fast 5% und im Jahr 2017 sogar gut 7% mehr als im jeweiligen Vorjahr zu bezahlen. Die Mieten für den Erstbezug stiegen dagegen nach 2,0% im Jahr 2017 und 2,6% im Jahr 2018 mit fast 4% im Jahr 2019 wieder etwas kräftiger.

Grundstückspreise: Frankfurt vs. Metropolen 10



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

Frankfurt könnte mit einer Forcierung des Neubaus den Zyklus beenden

Angesichts der Engpässe auf dem Wohnungsmarkt und der sehr guten Arbeitsmarktlage ist die zurückgehende Dynamik bei der Wiedervermietung aus wohnungspolitischer Perspektive eine positive Überraschung. Hier könnte die Mietpreisbremse das Mietwachstum gedämpft haben. Ohne den Rückgang der Fertigstellungen wäre der Mietdruck womöglich noch niedriger. Die Frankfurter Politik könnte in diesem Umfeld mit einer kräftigen Forcierung des Neubaus womöglich endgültig für ein Ende der Mieten- und Preisspirale sorgen. Ein Mietenstopp nach Berliner Vorbild drohte jedoch die Wohnraumknappheit zu verschärfen. In Berlin sind die Genehmigungszahlen rückläufig.

Frankfurter Häuser- und Wohnungsmarkt

Zusammenfassung und Ausblick

Der Frankfurter Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Ein Ende des Booms ist angesichts des zuletzt wieder gestiegenen Nachfrageüberhangs nicht abzusehen. Preise und Mieten dürften weiter zulegen. Allerdings erwarten wir auch in den kommenden Jahren nur verhaltene Wachstumsraten, die wie zuletzt nur wenige Prozentpunkte über der Inflationsrate liegen dürften. Ein Risiko für die Preisentwicklung des Jahres 2020 bleibt die weiterhin unklare Situation rund um die künftigen Handelsbeziehungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der EU. Insbesondere mit Blick auf die Finanzindustrie könnte der Frankfurter Wohnungsmarkt im Fall eines harten Brexit oder gar eines Crash-Brexit erneut kräftige Nachfrageimpulse erfahren. In unserem Basisszenario erwarten wir aber weiterhin lediglich einen Zuzug von insgesamt 5.000 zusätzlichen Beschäftigten und ebenfalls eine zusätzliche Nachfrage in Höhe von 5.000 Wohnungen, eine Zahl, die wir auch schon in unserer Brexit-Studie aus dem Jahr 2016 genannt haben.

Jochen Möbert (+49 69 910-31727, jochen.moebert@db.com)

Marc Schattenberg (+49 69 910-31875, marc.schattenberg@db.com)

© Copyright 2020. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.
Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsaussagen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.
In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.