

Frankfurt 2017/2018

**Regionale
Marktentwicklungen**

Seite 1

**Erben & Vererben:
Tipps zum richtigen
Vorgehen**

Seite 6

**Mehrfamilienhäuser:
Guter Zeitpunkt für
Verkauf**

Seite 8



Platzrekord: Auch wenn Frankfurt die fünftgrößte Stadt in Deutschland ist, in Sachen Verkehrsanbindung, Weltstadtfair und als Finanzplatz ist sie klar die Nr. 1. Da zugleich die Lebensqualität Spitzenmäßig ist, bewegen sich die Immobilienpreise auf immer neuen Rekordhöhen.

Martin Schemann – Regionalleiter, Frankfurt

Soziodemografie



Frankfurt ist mit ca. 732.700 Einwohnern die größte Stadt Hessens. Im Landesvergleich weist Frankfurt einen höheren Anteil von 1- und 2-Personenhaushalten sowie Einwohnern bis 39 Jahre auf. Seit 2011 gewann die Stadt rund 11.200 Einwohner pro Jahr hinzu. Dieser Einwohneranstieg ist hauptsächlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Bis 2035 wird Frankfurt gemäß aktuellen Prognosen weitere ca. 107.500 Einwohner hinzugewinnen. Auch für die Haushalte wird im gleichen Zeitraum mit einem Anstieg um rund 80.000 Haushalte gerechnet. Damit ist die Grundlage für eine hohe Wohnungsnachfrage in Frankfurt langfristig gesichert.

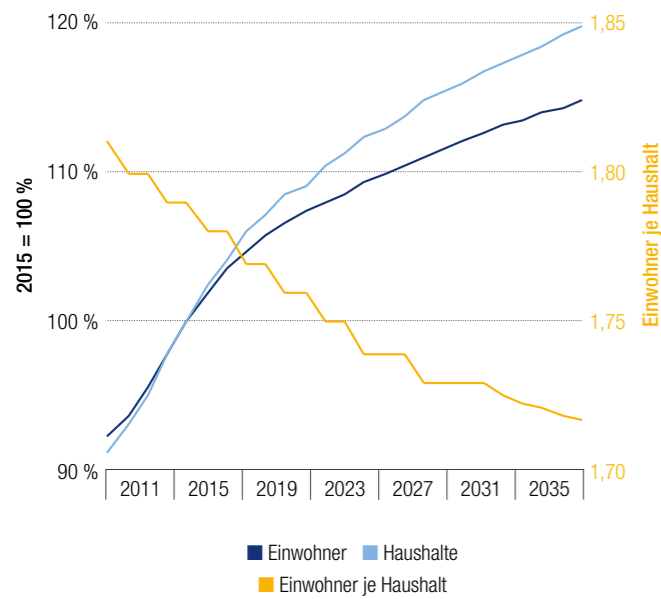
Mit knapp 63.7000 Studenten im Wintersemester 2015/16 kommt dieser Nachfragegruppe ein hohes Gewicht am Wohnungsmarkt zu.

Frankfurt auf einen Blick

Lage im Süden Hessens, Finanzzentrum, Zentrum der Metropolregion Rhein-Main

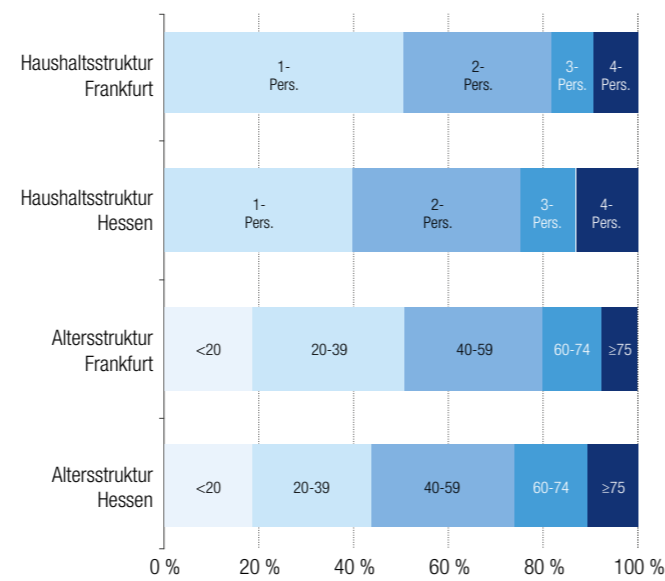
- Langfristig hohe Wohnungsnachfrage durch steigende Haushaltszahlen
- Preisniveau am Wohnimmobilienmarkt ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen
- Für Eigennutzer ist das Preisniveau in Frankfurt in Bezug auf die verfügbaren Einkommen durchschnittlich
- Kapitalanleger schätzen an Frankfurt die positive Wertentwicklung und gute Vermietbarkeit von Wohnungen
- Wohnungsleerstand: < 0,5 %, (Hessen: 4,3 %)
- Kaufkraftkennziffer: 115,1

EINWOHNER UND HAUSHALTE



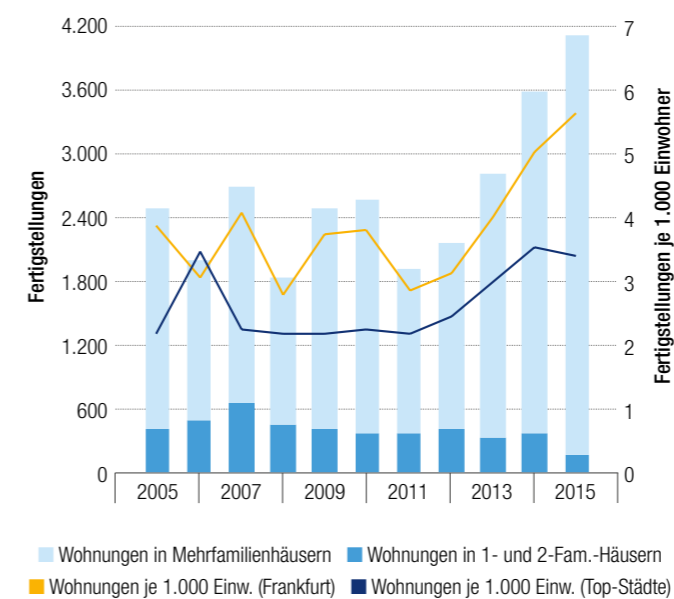
Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

ALTERS- UND HAUSHALTSSTRUKTUR



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

WOHNUNGSNEUBAU IN FRANKFURT



Quelle: Hessisches Statistisches Landesamt

In Frankfurt werden pro Jahr rund 2.600 Wohnungen gebaut, davon etwa 84 % in Mehrfamilienhäusern.

Steigerungsraten der Vorjahre sogar übertreffen. Insbesondere die Preise für Eigentumswohnungen in Neubau und Bestand haben ein deutliches Plus erfahren. Ausschlaggebend für die Preisdynamik sind vor allem das sehr günstige Zins- und Finanzierungsumfeld, die gesunkene Attraktivität alternativer Anlagemöglichkeiten sowie die gestiegenen Baupreise. Hinzu kommt eine erhöhte Nachfrage von Eigennutzern infolge des Anstiegs der Haushaltszahlen.

Im Mietsegment liegen die Neubaumieten bei durchschnittlich 14,80 Euro/qm; in guten Lagen sind bis zu 21,00 Euro/qm realistisch. Bestandsmieten belaufen sich auf durchschnittlich 12,00 Euro/qm und erreichen im Maximum mittlerweile 19,00 Euro/qm. Die Wohnungsmieten sind seit 2005 mit +52 % im Neubau bzw. +40 % im Bestand deutlich angestiegen.

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen reichen im Neubau bis 8.500 Euro/qm und liegen im Durchschnitt bei 4.800 Euro/qm. Wohnraum im Bestand ist deutlich günstiger; hier liegen die Kaufpreise im Mittel bei ca. 3.650 Euro/qm und gehen im Maximum bis 6.300 Euro/qm. Seit 2005 sind die Neubaupreise um +71 % angestiegen und damit in etwa genauso stark wie in vergleichbaren Städten.

Wirtschaft

Frankfurt zählt zu den stärksten Wirtschaftsräumen in Deutschland und ist zudem ein bedeutendes, internationales Finanzzentrum mit einer herausragenden Verkehrsinfrastruktur. So hat der Flughafen Frankfurt/Main das höchste Passagieraufkommen Deutschlands und zählt zeitgleich zu den weltweit bedeutendsten Luftfahrt-drehkreuzen. Auch über das Schienen- (ICE-Bahnhof) bzw. Straßennetz (A3, A5, A66) ist die Stadt sehr gut angebunden. Zahlreiche (internationale) Großunternehmen sind am Main angesiedelt: Commerzbank AG, Deutsche Bahn AG, KPMG AG, Nestlé Deutschland AG, PWC AG Deutschland und viele weitere. Die Deutsche Bundesbank und die Europäische Zentralbank haben hier ebenfalls ihren Sitz. Neben dem Finanzsektor sind die Chemie-, Dienstleistungs- und IT/Softwarebranche wichtige Zweige. Zudem ist Frankfurt ein etablierter Hochschul- und Messestandort.

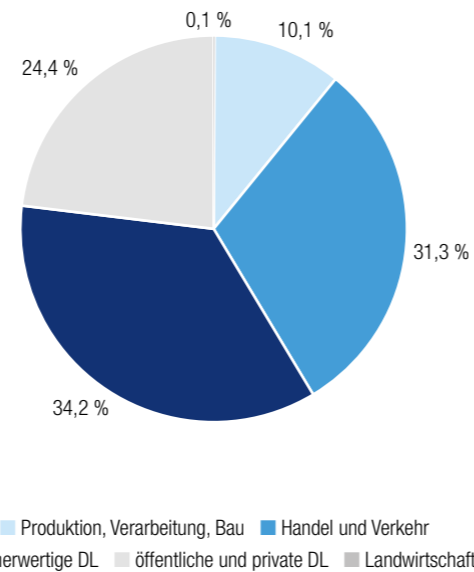
In den letzten 5 Jahren ist die Beschäftigung um 10,9 % gestiegen, was die wirtschaftliche Dynamik auf dem Arbeitsmarkt der Stadt widerspiegelt.

Entsprechend gegenläufig entwickelte sich die Arbeitslosigkeit. Während die Arbeitslosenquote im Jahr 2011 noch 7,5 % betrug, ist sie bis Ende 2016 auf 6,3 % gesunken. Frankfurt liegt dennoch über der Arbeitslosenquote in Hessen von 5,3 %.

Nach Frankfurt pendeln rund 263.900 mehr Beschäftigte ein als aus. Damit ist Frankfurt von sehr großer Bedeutung als Arbeitsort innerhalb der Metropolregion Rhein-Main.

In Frankfurt werden pro Jahr rund 2.600 Wohnungen gebaut, davon etwa 84 % in Mehrfamilienhäusern. Dieser Wert liegt unter dem vergleichbarer Städte (Ø 3.127). In 2015 lag die

BESCHÄFTIGUNGSSTRUKTUR



Quelle: VGR des Bundes und der Länder

Bautätigkeit in Frankfurt mit rund 4.100 Einheiten über dem langjährigen Mittel. Die Nachfrage ist aufgrund der prosperierenden wirtschaftlichen Struktur und der damit einhergehenden positiven Einwohner- und Haushaltsentwicklung sehr gut. Ein sehr hohes Interesse am Wohnungsmarkt Frankfurt ist durch die Zahl

der Verkaufsfälle von Eigentumswohnungen (7,9 je 1.000 Einwohner) dokumentiert, die oberhalb von vergleichbaren Städten (6,6) liegt. Im Jahr 2015 kostete eine Eigentumswohnung im Mittel 252.700 Euro.

Die Mieten und Preise am Frankfurter Wohnungsmarkt sind in den letzten Jahren stark gestiegen und konnten in 2016 die



Im Eigenheimsegment müssen für ein Reihenhaus im Bestand durchschnittlich 400.000 Euro und für ein freistehendes Einfamilienhaus 790.000 Euro aufgebracht werden. Ähnlich zum Eigentums- und Mietwohnungssegment entwickelten sich die Hauspreise seit 2005 durchweg positiv. Die Steigerungen lagen bei +34 % bis +38 % bei Reihenhäusern bzw. +32 % bei Einfamilienhausgrundstücken.

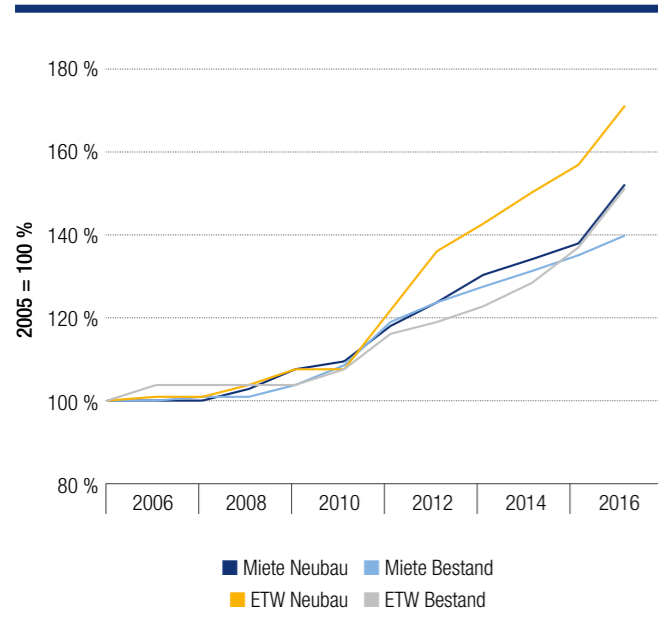
Wohneigentum in Frankfurt zu erwerben, ist in Bezug auf das Einkommen vor Ort in etwa auf dem Niveau vergleichbarer Städte. In 2016 musste in Frankfurt durchschnittlich das 10,3-fache des jährlich verfügbaren Einkommens in Wohneigentum

investiert werden, während in den Vergleichsstädten das 10,2-fache ausreichte.

Im historischen Vergleich zeigt sich, dass die Wohnimmobilienpreise in Frankfurt in den letzten zehn Jahren (2007 bis 2016) um +4,2 % p. a. zunahmen, während das durchschnittliche Inflationsniveau 1,36 % p. a. betrug. Damit war die Wertentwicklung von Frankfurter Wohnimmobilien deutlich über dem 10-jährigen durchschnittlichen Inflationsniveau.

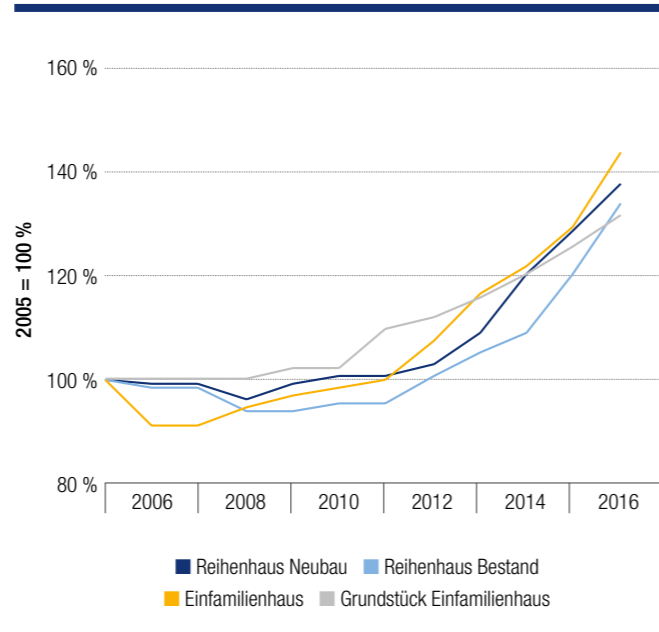
Das auf absehbare Zeit sehr niedrige Zinsniveau sowie die sehr gute Wohnungsnachfrage lassen eine positive Wertentwicklung auf dem Frankfurter Wohnungsmarkt erwarten.

PREISENTWICKLUNG WOHNUNGEN



Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

PREISENTWICKLUNG HÄUSER



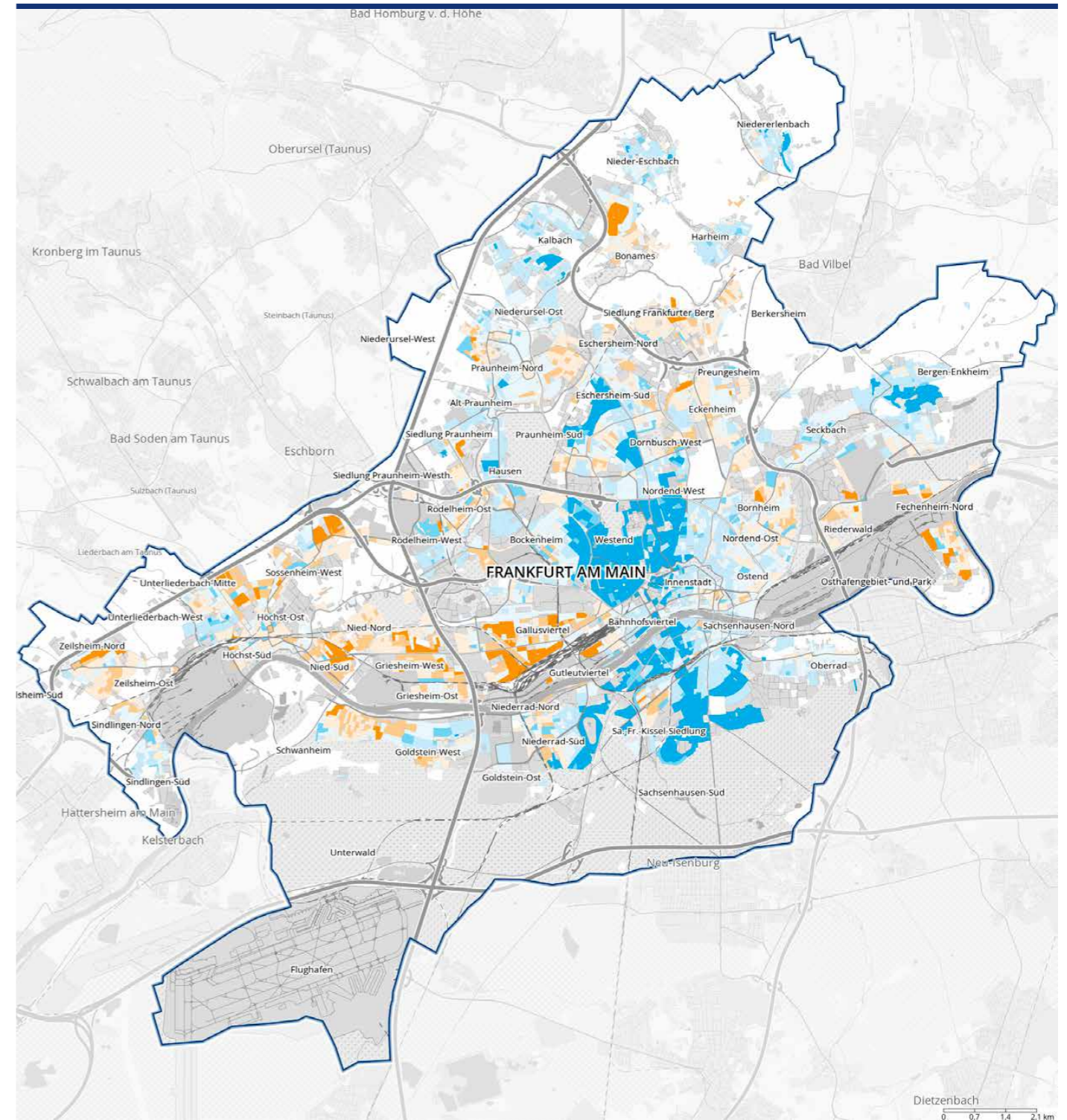
Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

MIETEN UND KAUFPREISE AM WOHNUNGSMARKT FRANKFURT IM JAHR 2016

KENNZAHL	EINHEIT	MINIMUM	DURCHSCHNITT	MAXIMUM	ENTWICKLUNG SEIT 2005 Ø	ENTWICKLUNG SEIT 2005 MAX.
Wohnungsmieten Neubau	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	10,70	14,80	21,00	+52 %	+50 %
Wohnungsmieten Bestand	Euro/qm Wfl. zzgl. NK	8,70	12,00	19,00	+40 %	+58 %
Kaufpreise Eigentumswohnung Neubau	Euro/qm Wfl.	3.100	4.800	8.500	+71 %	+93 %
Kaufpreise Eigentumswohnung Bestand	Euro/qm Wfl.	2.100	3.650	6.300	+51 %	+82 %
Kaufpreise Einfamilienhäuser	Euro	500.000	790.000	1.350.000	+44 %	+47 %
Kaufpreise Einfamilienhausgrundstücke	Euro/qm	480	660	900	+32 %	+18 %
Kaufpreise Reihemittelhäuser Neubau	Euro	330.000	480.000	680.000	+38 %	+55 %
Kaufpreise Reihemittelhäuser Bestand	Euro	300.000	400.000	520.000	+34 %	+45 %

Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

WOHNLAGEN IN FRANKFURT



Quellen: © 2017 bulwiengesa, microm, casageo, GeoBasis-DE /BKG, OpenStreetMap CC-BY-SA

- Sehr gute Wohnlage
- Gute bis sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Durchschnittliche bis gute Wohnlage
- Durchschnittliche Wohnlage
- Einfache bis durchschnittliche Wohnlage
- Einfache Wohnlage
- Sonstige Flächen
- Eisenbahn
- Straßen

Fortsetzung auf Seite 10 ►

Erben & Vererben

Was Sie jetzt wissen müssen

Die Erbengeneration wächst immer stärker und noch nie wurde in Deutschland so viel vererbt wie heute. **Bei der Hälfte dieser Vermögenswerte handelt es sich dabei um Immobilien.** Damit es nicht zu Streitereien kommt, sind beim Erben und Vererben frühzeitig wichtige Entscheidungen zu treffen.

Innerhalb von nur zehn Jahren (2015–2024) wird in Deutschland Vermögen im Wert von 3,1 Billionen Euro vererbt (Quelle: Deutsches Institut für Altersvorsorge). Das ist mehr als das Neunfache des gesamten Bundeshaushalts 2017 (329,1 Milliarden Euro). Trotz dieser Zahlen hat nur etwa jeder dritte Erblasser ein Testament verfasst. Fehlt eine letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag), gilt die gesetzliche Erbfolge. Gehören zur Familie des Verstorbenen beispielsweise sein Ehepartner und seine Kinder, so erhält der hinterbliebene Ehepartner (in Abhängigkeit vom Güterstand) die eine Hälfte des Vermögens, die andere Hälfte teilen sich die Kinder. Haben der Verstorbene und sein Ehepartner dagegen keine Kinder, so steht neben dem Ehepartner auch Verwandten zweiter Ordnung ein Pflichterbeil zu.

Beim Steuerberater informieren

Doch wie sind die vererbten Vermögenswerte überhaupt einzuschätzen? Und wie steht es um Schulden? Auch die werden schließlich vererbt. Gut zu wissen, dass Erben keine Pflicht darstellt: Als vorläufiger Erbe hat man eine Frist von sechs Wochen – in Ausnahmefällen länger –, um ein Erbe auszuschlagen. Eine angenommene Erbschaft kann danach jedoch nicht mehr ausgeschlagen werden. Auch über möglicherweise anfallende Erbschaftssteuern sollte man sich deshalb frühzeitig informieren und am besten einen Steuerberater hinzuziehen.

Immobilie erben: Eigentum – verbunden mit Pflichten

Bei knapp 50 Prozent der Erbschaften geht es in Deutschland um mindestens eine Wohnung oder ein Haus. Trifft dies zu, sollte man sich in jedem Falle frühzeitig vergewissern, ob im Grundbuch Nutzungsbeschränkungen oder auch finanzielle Lasten aufgeführt sind. Erforderlich ist es außerdem, den häufig vorhandenen Sanierungsbedarf und -aufwand zu prüfen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) hat selbst die energetischen Mindestanforderungen deutlich erhöht. 75 Prozent des Immobilienbestandes in Deutschland ist älter als 25 Jahre – der Sanierungsbedarf ist oft erheblich. Wer eine Immobilie erbt, muss darüber hinaus für sich klären, wie er sie verwenden kann und will: Ist sie bereits vermietet, so tritt der Erbe als Rechtsnachfolger in das bestehende Mietverhältnis ein. Der Mietvertrag bleibt unverändert bestehen. Möchte der Erbe die Immobilie selbst nutzen, gilt es, die Möglichkeiten einer Eigenbedarfskündigung zu prüfen.

Alternativ zur Selbstnutzung oder Vermietung kommt für rund 80 Prozent aller Erben der Verkauf in Betracht. Die am häufigsten genannten Gründe: Die ererbte Immobilie ist zu alt, beziehungsweise sanierungsbedürftig oder die eigene aktuelle Lebenssituation passt nicht zur Eigennutzung, beziehungsweise eigenen Betreuung des Objekts. Gewünscht ist dann oft die schnelle, sichere und erfolgreiche Abwicklung zum bestmöglichen Preis. Unabhängig von der konkreten Nutzungsabsicht verlangt das Finanzamt zur Berechnung der Erbschaftsteuer frühzeitig eine konkrete Werteschätzung der Immobilie. Außerdem zu beachten: Eine Grundbuchberichtigung ist nur gebührenfrei, wenn eine Erbin bzw. ein Erbe einen ordnungsgemäßen Eintragungsantrag binnen zwei Jahren ab dem Erbfall beim Grundbuchamt eingereicht hat. Allerdings ist eine Grundbuchberichtigung nicht erforderlich, sofern das Eigentum an dem Nachlassgrundbesitz in absehbarer Zeit durch Verkauf, Übertragung oder Erbauseinandersetzung übergeht. Ein nicht zu unterschätzender Regelungsbedarf – und das oft während der Trauerphase. Da hilft es, wenn man einen sachkundigen Berater zur Seite hat. Bei allen durch die Erbschaft entstehenden Fragen unterstützen die Berater von PlanetHome gern und kompetent. Ein wertvolles Instrument bei einer realistischen Werteschätzung ist darüber hinaus der PlanetHome Immobiliencheck* (siehe unten).

Worauf sollte ein Erblasser achten?

Auch der Erblasser hat einiges zu bedenken, wenn er seinen Erben eine oder mehrere Immobilien hinterlassen will. Die Eindeutigkeit und sorgfältige Abwägung seines Testaments entscheidet mit darüber, ob es zu Problemen oder gar Auseinandersetzungen kommt.

Wird mehreren Kindern gemeinsam ein Haus vererbt, so lässt sich eine gerechte Vermögensaufteilung oft am besten über den Verkauf des Objektes herstellen. Auch hier sollte der Erblasser frühzeitig entscheiden, ob er bereits zu Lebzeiten einen Verkauf vornimmt, um etwaige Streitereien schon im Vorfeld auszuschließen.

Erbe, Schenkung, Wohnrecht

Bei allen testamentarischen Vorkehrungen oder auch Schenkungsabsichten zu Lebzeiten sollten Immobilieneigentümer keinesfalls ihre eigenen Interessen außer Acht lassen. Anwälte und Notare kennen eine ganze Reihe interessanter Gestaltungsmöglichkeiten, die ihnen beispielsweise ein lebenslanges, grundbuchrechtlich abgesichertes Wohnrecht in der eigenen Immobilie sichern, auch wenn das Eigentum bereits übertragen wurde.

Je größer die Immobilie, desto kostspieliger sind oft die notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen gemäß EnEV (mehr Informationen in unserem Artikel zu „Mehrfamilienhäuser“). Auch vor diesem Hintergrund kann ein Verkauf sowohl für den Erblasser als auch für die Erben die bessere Option sein. Nicht selten lässt sich dadurch ein finanziell ungebundener Lebensabend sichern und zwar ohne Sorgen vor Streitereien um den Immobilien-Nachlass.

Kostenfreier Immobiliencheck

Ob Erblasser oder Erbe: Wenn Sie eine Entscheidungsgrundlage benötigen, ob ein Immobilienverkauf angeraten ist, so finden Sie mit dem für Sie kostenlosen Immobiliencheck von PlanetHome eine hilfreiche Unterstützung (Wert je nach Objekt: 595 bis 1.500 Euro inkl. MwSt.). Die Immobilien-Experten von PlanetHome erfassen und dokumentieren darin sämtliche wertbestimmenden Faktoren der Immobilie (u. a. Region, Lage, Größe, energetische Werte und Bodenrichtwerte, Ausstattung, Zustand und etwaigen Sanierungsbedarf). Diese professionelle Immobilienanalyse erspart allen Beteiligten Zeit und Belastungen, hilft, auf der Basis von Fakten die richtigen Entscheidungen zu treffen und sorgt zusätzlich für ein gutes Gefühl.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit für einen kostenfreien Immobiliencheck!
Ausführliche Informationen erhalten Sie unter [planethome.com/immobiliencheck](https://www.planethome.com/immobiliencheck) oder vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Termin mit Ihrem PlanetHome Immobilienberater.

*Der Immobiliencheck ist kein Gutachten im rechtlichen Sinne. Aktion zeitlich begrenzt. Detaillierte Informationen über die rechtlichen Bedingungen erhalten Sie auf www.planethome.com/rechtliches

Mehrfamilienhäuser

Wann lohnt sich der Verkauf?

Sie galten lange als perfekte Anlage. Renditestark, krisensicher, mit stabiler Wertentwicklung. Ein Mehrfamilienhaus mit seinen Mieteinnahmen schien die perfekte Sicherheit zu bieten.

Doch ihren Eigentümern machten die Immobilien nicht immer nur Freude. Besonders in den letzten Jahren entschlossen sich immer mehr Eigentümer, ihre Mehrfamilienhäuser zu verkaufen. Ist der jetzige Zeitpunkt günstig? Häufig sprechen konkrete, gut nachvollziehbare Gründe dafür.

Die Fertigstellung der meisten Häuser liegt Jahrzehnte zurück, oft genügen sie bei Weitem nicht mehr den geforderten Brandschutzanforderungen und energetischen Standards. Die über die Jahre immer weiter verschärfte Energieeinsparverordnung (EnEV) zwingt dann schließlich zu hohen Investitionen. Ob Austausch alter Heizkessel, nachträgliche Dämmung der Dachgeschossdecken, die komplette Dachsanierung und -isolierung oder gar die Fassadendämmung: Der finanzielle Aufwand für diese geforderten Maßnahmen ist erheblich. Hinzu kommt der hohe Planungsaufwand, insbesondere wenn KfW-Mittel oder weitere Fördergelder beantragt werden. Während die Eigentümer einer Wohnung oder eines einzelnen Hauses noch vor überschaubaren Kosten stehen, sehen sich solche von Mehrfamilienhäusern nicht selten gezwungen, bis an die Grenze der eigenen Liquidität zu gehen.



Wer über Kosten spricht, muss auch die Mieteinnahmen betrachten. Hier liegen Wunsch und Realität oft weit auseinander. Potenziale zur regelmäßigen Mietanpassung verstrichen in den vergangenen Jahren vielfach ungenutzt. Oder es wurden vor langer Zeit Bruttomieten inklusive Nebenkosten vereinbart, die heute aufgrund drastisch gestiegener Nebenkosten nicht mehr den marktüblichen Preisen entsprechen. Aus nachvollziehbaren Gründen kündigen Mieter solche Verträge nur selten. Auch die Politik macht es, zuletzt unter dem Stichwort „bezahlbarer Wohnraum“, nicht leichter, Mieterhöhungen durchzusetzen – von Kündigungen ganz zu schweigen. Das Resultat sind dann oft Mieteinnahmen, die kaum noch die Hauskosten ausgleichen. Bedenkt man jetzt noch zusätzlich drohende Kosten für gerichtliche Auseinandersetzungen sowie mögliche finanzielle Schäden durch Mietnomaden, so macht das die Verkaufsambitionen zahlreicher Mehrfamilienhauseigentümer nachvollziehbar.

Wenn Hauseigentümer aus Kostengründen dann auch noch Aufgaben übernehmen müssen, die normalerweise zum Leistungsspektrum professioneller Verwaltungen, Hausmeister oder Handwerker gehören, fühlen sich insbesondere viele ältere Eigentümer überlastet. Nicht selten übersteigt der zeitliche, körperliche und nervliche Einsatz dabei jedes gesunde Maß. Auch das Gegenteil ist nicht zielführend: Wer über Jahre den Bedarf an Sanierungen, Reparaturen und energetischen Anpassungen ignoriert oder bei den Nebenkostenabrechnungen bummelt, riskiert neben drastischen Wertverlusten, auch Mietminderungen, Bußgelder und dadurch bedingt finanzielle Nachteile.

Von aktuell hohen Kaufpreisen profitieren

Bei all dem stellt sich automatisch die Frage nach den Alternativen. Statt sein Geld weiterhin in ein Mehrfamilienhaus zu investieren, um den staatlichen Vorgaben rund um die EnEV zu genügen, kann es weitaus gewinnbringender sein, die aktuell bereits erfolgte Kaufpreisentwicklung auszunutzen und seine Immobilie tatsächlich zu verkaufen. Wer sich jahrzehntelang mit großem Einsatz für sein Haus engagiert hat, tut sich mit solch einer Entscheidung naturgemäß schwer. Doch die Vorteile liegen auf der Hand: Aufgrund der dynamischen Preisentwicklung der letzten Jahre tauscht man vorhandene Risiken und vage Hoffnungen auf weitere Gewinnzuwächse gegen reale Gewinne, Unabhängigkeit und jede Menge persönlichen Gestaltungsfreiraum.

Manchem fällt der Abschied vom „Betongold“ auch mit Blick auf die eigenen Erben schwer: Man will bewahren, was Bestand hat. Doch auch hier entstehen vielfach besondere Belastungen: Sind mehrere eigene Kinder im Spiel, erweist es sich durchaus als Herausforderung, eine gerechte, alle Seiten zufriedenstellende Aufteilung zu schaffen. Auch vorgezogene Eigentumsübertragungen und Schenkungen müssen sehr professionell umgesetzt werden, wenn sie nicht den erwünschten persönlichen Gestaltungsfreiraum hinsichtlich Finanzausstattung und Wohnsituation beschränken sollen.

Auch wenn der Verkauf der eigenen Immobilie bislang nur ein Gedankenspiel ist, sollten Sie sich bereits jetzt professionell beraten lassen. Ihr persönlicher PlanetHome Immobilienberater informiert Sie gern und unverbindlich. Er erläutert Ihnen dabei anschaulich sämtliche Aspekte für und gegen einen Verkauf. So manches Mal wartet dabei sogar eine angenehme Überraschung auf den Eigentümer eines Mehrfamilienhauses: Nicht selten offenbart eine eingehende Analyse bislang unentdeckte, für Kaufinteressen aber umso interessantere Potenziale, wie ungenutzte Dachgeschoss-Ausbaufächen oder Nachverdichtungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Grundstück. Häufig lassen sich dadurch vom PlanetHome Immobilienberater Verkaufspreise realisieren, mit denen Eigentümer zuvor gar nicht gerechnet haben. Auch hier gilt: Ein Blick hinter die Kulissen und in die Zukunft der Märkte lohnt sich.

Aktion Mehrfamilienhaus

Nutzen Sie als Eigentümer jetzt die Gelegenheit zum kostenfreien „Immobiliencheck Mehrfamilienhaus“* (Wert: 1.500 Euro inkl. MwSt). Dazu gehören eine Darstellung des persönlichen Immobilienbestands, eine detaillierte Marktwertermittlung, basierend auf der individuellen Prüfung Ihres Mehrfamilienhauses, eine Rendite- und Potenzial-Betrachtung und daraus abgeleitet konkrete Handlungsempfehlungen. Ergänzt wird die hochwertige Ausarbeitung durch passgenaue Informationen zur aktuell gültigen EnEV-Novellierung sowie zur Mietpreisbremse. Ausführliche Informationen erhalten Sie unter planethome.com/immobiliencheck – oder Sie vereinbaren gleich direkt einen unverbindlichen Termin mit Ihrem PlanetHome Immobilienberater.

*Der Immobiliencheck ist kein Gutachten im rechtlichen Sinne. Aktion zeitlich begrenzt. Detaillierte Informationen über die rechtlichen Bedingungen erhalten Sie auf www.planethome.com/rechtliches

MIETEN UND KAUFPREISE IN DEN TEILRÄUMEN FRANKFURT IM JAHR 2016

WOHLNLAGEN	MIETEN (BESTAND) Ø IN EURO/QM	MIETEN (NEUBAU) Ø IN EURO/QM	ETW-PREISE (BESTAND) Ø IN EURO/QM	ETW-PREISE (NEUBAU) Ø IN EURO/QM	REIHENMITTEL- HAUS (BESTAND) Ø IN EURO	EINFAMILIENHAUS (BESTAND) Ø IN EURO
Günstige Wohnlagen: Berkersheim/Bonames, Frankfurter Berg/Preungesheim, Frankfurt-West, Oberrad, Riederwald/Fechenheim, Schwanheim/ Niederrad	9,50 – 11,10	10,90 – 12,80	2.100 – 2.700	3.100 – 3.900	270.000 – 340.000	400.000 – 450.000
Wohnlagen mit durchschnittlichem Preisgefüge: Bahnhofs-/Gallus-/Gutleutviertel, Dornbusch/Eschersheim/ Heddernheim, Frankfurt-Nord, Ginnheim/Praunheim/Niederursel, Nordend-Ost/Bornheim/Ostend, Rödelheim/Hausen, Seckbach/Bergen-Enkheim	10,70 – 12,70	12,20 – 13,50	2.800 – 3.700	4.000 – 4.900	330.000 – 400.000	460.000 – 640.000
Teure Wohnlagen: Altstadt/Innenstadt, Bockenheim, Sachsenhausen	12,50 – 13,10	14,50 – 18,50	3.700 – 4.700	5.000 – 6.300	400.000 – 450.000	700.000 – 840.000
Exklusive Wohnlagen: Nordend-West/Westend	15,80	17,40	5.500	7.400	–	–

Quelle: bulwiengesa AG (RIWIS)

Frankfurter Top-Lagen im Profil

Der Teilraum Nordend-West/Westend besteht aus den Stadtteilen Westend-Süd, Westend-Nord und Nordend-West, zählt zu den teuersten und begehrtesten in Frankfurt und schließt nördlich bzw. nordwestlich an die Innenstadt sowie das Bahnhofs- und Gallusviertel an. Ein Teil des südlichen Westends zählt zum Bankenviertel, wo die höchste Konzentration an Bürohochhäusern Deutschlands zu finden ist, die auch das Markenzeichen der Mainmetropole darstellen. Hier werden mit durchschnittlich 7.400 Euro/qm die höchsten Neubaupreise erzielt. Entsprechend hoch sind mit 17,40 Euro/qm im Schnitt auch die Neubaumieten. Die Stadtteile sind hauptsächlich durch eine großbürgerliche Gründerzeitarchitektur geprägt, deren Bevölkerung sich größtenteils aus wohlhabenden Schichten zusammensetzt. Eines der bekanntesten Viertel ist das Holzhausenviertel im Nordend-West, das eine der Top-Lagen Frankfurts darstellt. Grundsätzlich ist die Nachfrage in dieser exklusiven Wohnlage als sehr hoch bei einem sehr niedrigen Angebot zu beschreiben.

Die Altstadt/Innenstadt, Bockenheim und Sachsenhausen stellen weitere teure Wohnlagen in Frankfurt dar. Westlich des Bahnhofsviertels gelegen, findet man hier die Wahrzeichen Frankfurts. Dazu zählen das Bankenviertel mit der Frankfurter Skyline oder die Zeil als zentrale Einkaufsstraße, die zur Innenstadt gehören. Die Altstadt umfasst wichtige historische und gleichzeitig touristische Sehenswürdigkeiten, wie den Römerberg als Frankfurts zentralen Platz, die Paulskirche und den Domhügel. Wohnnutzung ist vermehrt in der östlichen Altstadt zu finden, während der restliche Teilraum sehr heterogen ist. Neben vielen Büronutzungen, vor allem aus dem Finanzsektor, dominieren Einzelhandel, gastronomische und kulturelle Einrichtungen bis hin zum Rotlichtmilieu.

In Sachsenhausen und Bockenheim hat eine rege Bau- und Planungstätigkeit in den letzten Jahren (rund 50 Projekte

fertiggestellt bzw. in Bau oder Planung) zu einem Anstieg der Preise geführt. Aufgrund des Campus Bockenheim der Johann-Wolfgang-Goethe Universität verfügt der Stadtteil über ein facettenreiches Gesicht. Neben einem studentisch-alternativen Milieu mit Kneipen, Bars und Geschäften, sind auch noble Quartiere wie das Diplomatenviertel mit etlichen Konsulatsvillen zu finden. Hier wohnen vor allem alteingesessene Frankfurter Familien. Auch jüngere Familien zählen aufgrund der guten Infrastruktur in Bockenheim zu den Nachfragern. Im südlichen Teil entstand in den letzten Jahren das Neubaugebiet Rebstock, das nach und nach mit dem Stadtteil zusammenwächst und einen Teil der hohen Wohnungsnachfrage aufgefangen hat.

Südlich des Rebstockgeländes befindet sich im ehemals industriell und handwerklich geprägten Gallusviertel mit dem Europaviertel eines der größten innerstädtischen Bauprojekte Deutschlands. Das Europaviertel wandelt dieses Bild und rückt das Gallusviertel näher an die Innenstadt heran.

Auch das angrenzende Gutleutviertel hat durch den Westhafen eine deutliche Aufwertung erfahren. Gehobenes Wohnen direkt am Main mit eigenem Bootssteg hat für eine neue Bevölkerungsstruktur gesorgt, während das Viertel früher als sozialer Brennpunkt galt.

Neben Sachsenhausen und Bockenheim haben vor allem auch das Ostend und Bornheim eine Aufwertung erfahren. Bornheim verfügt nach wie vor über einen Dorfcharakter, in dem Gründerzeitbauten, Fachwerkhäuser, Neu- und Nachkriegsbauten das Bild bestimmen. Das Ostend mit dem Osthafen gilt für viele als der neue Westhafen und zieht mit seinem Industriecharme vor allem jüngere Nachfrager an. Die Hanauer Straße entwickelt sich zu einer beliebten Ausgehmeile und der EZB-Neubau zieht weiteren Wohnungsneubau an.

Je nach Lage innerhalb dieser Teilräume können Preise sowohl im Miet- als auch im Kaufsegment sehr hohe Niveaus

erreichen. In Toplagen sind auch hier mehr als 21 Euro/qm Miete für eine gehobene Neubauwohnung keine Seltenheit. Auch für Bestandswohnungen wird diese Schwelle, vor allem im luxussanierten Altbau, mittlerweile überschritten. Die hohen Preise spiegeln die hohe Nachfrage sowie das niedrige Angebot in diesen Teilräumen wider.

Der Kauf einer Eigentumswohnung kann, je nach Teilraum, eine unterschiedlich hohe finanzielle Belastung darstellen. Grundsätzlich gehört Frankfurt aber in Bezug auf das durchschnittliche Preisniveau zu den drei teuersten Städten Deutschlands. Nur in München und Stuttgart muss man mit 7.300 Euro/qm bzw. 5.200 Euro/qm mehr bezahlen, während Düsseldorf mit 4.700 Euro/qm in etwa auf dem gleichen Niveau liegt. Selbst in den günstigsten Teilräumen muss für einen Quadratmeter neugebautem Wohnraum mindestens 3.100 Euro/qm bezahlt werden. In den Top-Lagen liegen die Spitzenkaufpreise im

Neubau teilweise schon über 10.000 Euro/qm. Teuerste Projekte derzeit sind „Suits 19“ in der Börsenstraße mit 13.200 Euro/qm, „Henninger Turm“ mit 13.000 Euro/qm und „Homes“ im Diplomatenviertel mit 12.800 Euro/qm (jeweils in der Spitze).

Zwar sind die zentralen Wohnlagen durch Wohnraum im Geschoss geprägt, aber auch hier liegen einige der gefragtesten Einfamilienhauslagen, die aufgrund der Lage im Westend und Nordend oft dem Villensegment zuzuschreiben sind. Zu den Top-Lagen zählen im Häusersegment auch Bockenheim und Sachsenhausen. Preise über 1 Mio. Euro sind keine Ausnahme. Weitere nachgefragte Eigenheimlagen sind im Norden Frankfurts (Riedberg, Frankfurter Berg) und im Osten (Seckbach, Bergen-Enkheim) zu finden.

Die Nachfrage am Frankfurter Wohnungsmarkt ist sehr gut. In einigen Teilräumen sind folglich deutliche Angebotslücken vorhanden, die die Vermarktungszeiten stark verkürzen.

Glossar

Wohnlage

Die **Wohnlage** beschreibt die Lagequalität des Wohnumfeldes. Sie ist eine wichtige Einflussgröße auf Grundstücks- und Wohnungspreise sowie das lokale Mietpreisniveau. Hinsichtlich ihrer Definierung fließen Informationen zur städtebaulichen Einbindung, des soziodemografischen Umfelds sowie immobilienpezifische Kriterien, wie

- Attraktivität (Zuzugsvolumina, Nähe zu Grünanlagen, Distanz zu Industrieflächen)
- Bevölkerungszusammensetzung des Wohngebiets (sozialer Status)
- Bauliche Struktur (Wohnungsgrößen Neubau/Bestand)

in das Berechnungsmodell ein. Unterschieden wird dabei zwischen folgenden vier Hauptkategorien, zwischen denen jeweils noch Übergangskategorien liegen:

- **Sehr gute Wohnlage:** Besonders imageträchtige Innenstadtrandlagen und Villengegenden sowie besonders begehrte Wohnlagen
- **Gute Wohnlage:** Traditionell gefragte Wohnlagen, typischerweise urbane „In-Viertel“, ruhige Wohngegenden mit ausreichender bis guter Infrastruktur und positivem Image
- **Durchschnittliche Wohnlage:** Gebiete ohne die Mängel der einfachen und die Vorzüge der guten Lage
- **Einfache Wohnlage:** Abgelegene Wohngebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung, unzureichender Infrastruktur und/oder Nähe zu größeren Gewerbegebieten, Industriegebieten oder stark frequentierten Verkehrsachsen

Die Aufbereitung auf Ebene der Baublöcke in siebenstufiger Klassifikation erlaubt sehr genaue und differenzierte Aussagen zur Wohnlage. Für Baublöcke ohne Wohnnutzung, mit überwiegend gewerblicher Nutzung, mit weniger als fünf Haushalten und/oder einem Grünflächenanteil > 80 % wird keine Wohnlage ausgewiesen.

Wohnungsmieten und -preise

Wohnungsmieten werden für **Erstbezug** (Neubau und Sanierung) und **Wiedervermietung bzw. Wiederverkauf** in Euro/qm Wohnfläche ausgewiesen und gelten idealtypisch für eine Wohnung mit 3 Zimmern mit ca. 65-95 qm Wohnfläche und Standardausstattung. Da die Ausstattung und Größe standardisiert ist, stellt die Mietpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Mieten sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Mieten ohne Nebenkosten und ohne Berücksichtigung anderer Vergünstigungen. Es werden Minimal-, Maximal- und Durchschnittswerte jeweils für Erstbezug und Wiederbezug ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalmieten wie auch Preise umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht der absoluten Top-Miete (als Ausreißer definiert). Durchschnittsmieten stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Mietwerte sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Einfamilienhäuser

Kaufpreise für **Einfamilienhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für Bestandsobjekte (Wiederverkauf, maximal 20 Jahre alt) mit 150-200 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße (i.d.R. 600-800 qm Grundstück); das Dachgeschoss ist üblicherweise nicht ausgebaut. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar.

Erfasst werden die Kaufpreise ohne Nebenkosten. Es werden ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Einfamilienhäuser

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Reihenhäuser

Kaufpreise für **Reihenhäuser** werden in Euro als Gesamtkaufpreis ausgewiesen und gelten für ein Reihenmittelhaus mit 100-120 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; Dachgeschossausbau ist vorbereitet. Da die Ausstattung und Grundstücksgröße standardisiert sind, stellt die Kaufpreisspanne im Wesentlichen eine von der Lage bzw. dem Mikrostandort beeinflusste Variationsbreite dar. Die angegebenen Preise sind Nominal-Werte.

Erfasst werden die Kaufpreise jeweils für Neubau/Erstbezug und Wiederverkauf und zwar ohne Nebenkosten. Es werden jeweils ein Minimal-, Maximal- und Durchschnittswert ausgewiesen. Minimal- bzw. Maximalwerte umfassen die untersten bzw. obersten 3-5 % des Marktes, aus denen ein Mittelwert gebildet wird. Sie entsprechen nicht dem absoluten Top-Kaufpreis (als Ausreißer definiert). Durchschnittspreise stellen den mittleren Wert über den definierten Gesamtmarkt dar.

Die angegebenen Kaufpreise sind mittlere Werte, die einen typischen bzw. üblichen Niveauwert abbilden sollen, sie sind kein strenges arithmetisches Mittel, Modus (häufigster Wert) oder Median (zentraler Wert) im mathematischen Sinne.

Bautätigkeit

Unter **Baufertigstellungen** wird die Fertigstellung der unter Baugenehmigungen definierten Baumaßnahmen verstanden.

Haushalt

Einen **Haushalt** bilden alle Personen, die gemeinsam wohnen und wirtschaften und insbesondere ihren Lebensunterhalt gemeinsam finanzieren (Mehrpersonenhaushalt). Wer allein wirtschaftet, bildet einen eigenen Haushalt (Einpersonenhaushalt) und zwar auch dann, wenn er mit anderen Personen eine gemeinsame Wohnung hat.

SVP-Beschäftigte

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer sind alle Arbeiter und Angestellten einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten (Auszubildende u.a.), die kranken-, renten-, pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig sind zur Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslosenversicherung nach dem Arbeitsförderungsgesetz AFG) oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile zu den gesetzlichen Rentenversicherungen zu entrichten sind.

Arbeitslose

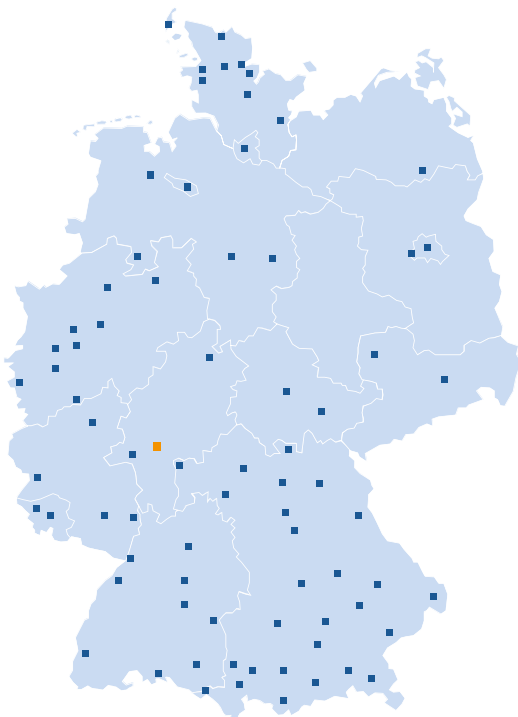
Arbeitslose sind Arbeitsuchende bis zur Vollendung des 65. Lebensjahres, die nicht oder weniger als 15 Stunden wöchentlich in einem Beschäftigungsverhältnis stehen, die nicht Schüler, Studenten oder Teilnehmer an Maßnahmen der beruflichen Weiterbildung, nicht arbeitsunfähig erkrankt, nicht Empfänger von Altersrente sind und für eine Arbeitsaufnahme als Arbeitnehmer sofort zur Verfügung stehen. Arbeitslose müssen sich persönlich bei ihrer zuständigen Arbeitsagentur oder dem nach SGB II zuständigen Träger gemeldet haben.

Definition: Arbeitslose in % **aller** zivilen Erwerbspersonen (abhängige zivile Erwerbspersonen, Selbständige, mithelfende Familienangehörige).

Ab dem Jahr **2005** wurde die Basis der als arbeitslos geltenden Personen um arbeitsfähige und arbeitswillige Sozialhilfeempfänger ergänzt, damit ist die Anzahl der Arbeitslosen und damit auch die Quote gegenüber den Vorjahren allein durch die Umstellung der Statistik erhöht.

Impressum: Herausgeber PlanetHome Group GmbH, Feringastraße 11, 85774 Unterföhring/München.

Bildnachweis: © davis/Fotolia.com; © eltoro69/Shutterstock.com; © vcandy, Peopleimages, LinorR/iStockphoto.com.



Über 80 eigene
Standorte* –
auch in Frankfurt
in Ihrer Nähe.

FRANKFURT

Eschersheimer Landstraße 223
60320 Frankfurt
+49 69 2691936-23
infofrankfurt@planethome.com

■ PlanetHome Standorte

*Über 80 Standorte in Deutschland und Österreich.