Helaba

Vertraulich
27. Juli 2023



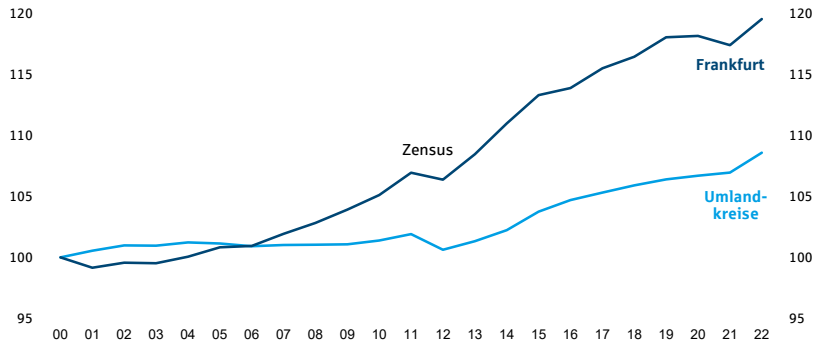
Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirtin/Head of Research & Advisory
T 0 69/91 32-20 24

Frankfurt größer denken

Im Zuge des Brexit gab es viele Unkenrufe, dass voraussichtlich keine Banken an den Main kommen würden, da die Stadt nicht attraktiv sei. Die tatsächliche Entwicklung hat die Zweifler eines Besseren belehrt. In den letzten Jahren sind schätzungsweise rund 3.500 an den Main gekommen. Ob dies viel oder wenig ist, will ich an dieser Stelle gar nicht beurteilen.

Viel interessanter ist die Beobachtung, dass Frankfurt offensichtlich nicht nur für Brexit-Banker attraktiv ist. Die Bevölkerung nimmt zwar auch in Deutschland und Hessen insgesamt zu, aber die Dynamik ist in Frankfurt besonders ausgeprägt. Die jüngsten Zahlen des Statistischen Landesamtes weisen für Ende 2022 für die Main-Metropole 773.000 Menschen aus. Das sind 1,8 % mehr als im Vorjahr. Jedoch nicht nur im Zentrum gab es einen deutlichen Zuwachs. Auch die sieben umliegenden Kreise verzeichneten zuletzt eine hohe Dynamik. Erstmals wurde hier die 2-Millionen-Marke durchbrochen. Im Vergleich zum Vorjahr war dies ein Zuwachs von 1,5 %. Das Ausmaß des Zuzugs wird aber erst richtig deutlich, wenn man sich die absoluten Zahlen anschaut: Innerhalb eines Jahres erlebte die Region insgesamt einen Zuzug von 44.000 Personen. Allein die Veränderung hat die Größe einer mittelgroßen Stadt und übersteigt jeweils die Einwohnerzahl von Dreieich, Bensheim, Hofheim, Maintal, Neu-Isenburg oder Langen, die die Plätze 15-20 in der Rangfolge der größten hessischen Städte einnehmen.

Bevölkerungswachstum wesentlicher Faktor für Stadtentwicklung
Index: 2000 = 100



Quellen: Statistisches Landesamt Hessen, Helaba Research & Advisory

Der Anstieg im Jahr 2022 war größtenteils auf die Flüchtlinge aus der Ukraine zurückzuführen. Im vorangegangenen Jahr prophezeite manch einer schon das Ende des Bevölkerungswachstums. Damals war die Einwohnerzahl in Frankfurt um rund 5.000 gesunken, im Umland hatte sie in ähnlichem Ausmaß zugelegt. Die hohen Wohnkosten im Zentrum kombiniert mit der Möglichkeit des häufig genutzten Homeoffice führten dazu, dass der Speckgürtel attraktiver wurde.

Was können wir für die Zukunft erwarten?

Das Homeoffice wird nicht mehr verschwinden; die gestiegene Flexibilität durch mobiles Arbeiten wird voraussichtlich zur Normalität. Gleichwohl besteht sowohl von Seiten der Arbeitgeber als auch der Arbeitnehmer ein großes Interesse daran, auch Zeit in den Büroräumen zu verbringen. Der Austausch mit den Kollegen, die informellen Treffen und das Gemeinschaftsbedürfnis führen zu einem Mischsystem, wie es heute schon vielerorts zu beobachten ist.

Die Immobilienpreise geben seit Ende letzten Jahres insbesondere in den großen Städten nach. Tendenziell gibt es aber immer noch eine große Differenz zu den Randlagen, auch wenn diese aufgrund relativ steigender Nachfrage nicht ganz so stark sinken. Kostenaspekte sowie ein vermehrtes Bedürfnis nach einem ländlicheren Umfeld werden somit in den nächsten Jahren die Attraktivität des Umlandes hochhalten. Der knappe Wohnraum im Frankfurter Stadtgebiet ist ein weiterer Faktor für einen begrenzten Zuwachs. Neubau scheitert häufig am NIMBY-Verhalten („not in my backyard"), also Nachbarn, die sich z.B. gegen eine Nachverdichtung oder gegen Aufstockungen wehren.

Es bedarf somit eines Konzeptes, das den Raum Frankfurt größer definiert. Dabei sind Bürgermeister und Landräte gefordert, die ebenfalls mit dem NIMBY-Virus zu kämpfen haben. Gerade Neubaugebiete in hübscher Randlage wollen keine Ausweitung durch neue Häuser, die die Aussicht verbauen.

Damit der Bevölkerungszuwachs gehandhabt werden kann, müssen aber auch kluge Konzepte erarbeitet werden, die neben Wohnraum vor allem (öffentliche) Verkehrs- und digitale Infrastruktur mitdenken. Nur so entsteht attraktive und nachhaltige Stadtentwicklung.



Hier können Sie sich für unsere Newsletter anmelden:
https://news.helaba.de/research/

Herausgeber und Redaktion

Helaba Research & Advisory

Redaktion:
Dr. Stefan Mütze

Verantwortlich:
Dr. Gertrud R. Traud
Chefvolkswirtin/
Head of Research & Advisory

Neue Mainzer Str. 52-58
60311 Frankfurt am Main
Tel. 0 69/91 32-20 24
Internet: http://www.helaba.de

Disclaimer

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.