



PRESSEKONFERENZ

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2024

CHRISTINE HELBACH | MICHAEL DEBUS - 20.01.2025



**Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main**

STADT  FRANKFURT AM MAIN
STADTVERMESSUNGSAMT

IMMOBILIENMARKT

Frankfurt am Main 2024

1. Eigentumswohnungen
2. Eigenheime & Mehrfamilienhäuser
3. Gewerbeimmobilien
4. Bauland
5. Immobilienmarkt insgesamt
6. Ausblick

EIGENTUMSWOHNUNGEN



Wohnungskauf lohnt sich oft nicht

In Städten wie Frankfurt und Berlin ist es oft günstiger sie zu erwerben. Wobei auch die Mietkostenbeispielen

VON HANNES KOCH

Nur jeder fünfte Frankfurter Haushalt wohnt im Eigentum
Die Quote ist im Vergleich zu anderen Städten niedrig, sinkt aber anders als im bundesweiten Trend nicht

FAZ 14.01.2025

Perspektivwechsel

Umfrage: Gen Z will anders wohnen

Das freistehende, neu gebaute Einfamilienhaus den Deutschen unter 40 zeichnet sich nun aus und der Altbau holen auf, wie eine repräsentative Umfrage zeigt.

FNP 28.12.2024

Dienstag, 14. Januar 2025, Stadtausgabe / Frankfurt

Investoren zögerlich

... auf dem Immobilienmarkt hält noch an

Nur München ist teurer: Mieten in Frankfurt steigen weiter

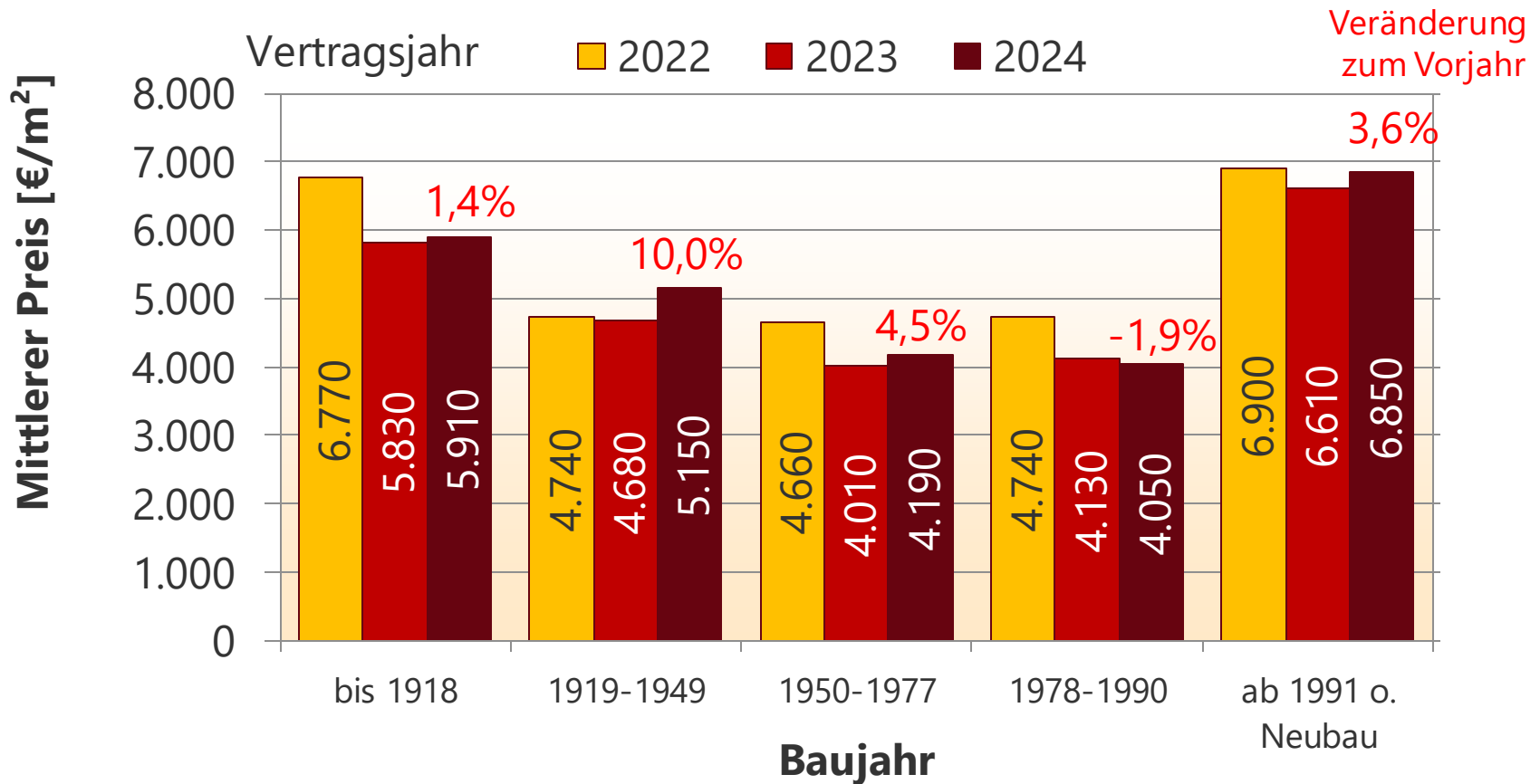
13.01.2025, 15:52 Uhr
Von: Christoph Manus

...ung
... Bausparkasse

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mittlere Preise nach Baujahren ohne Sondertypen

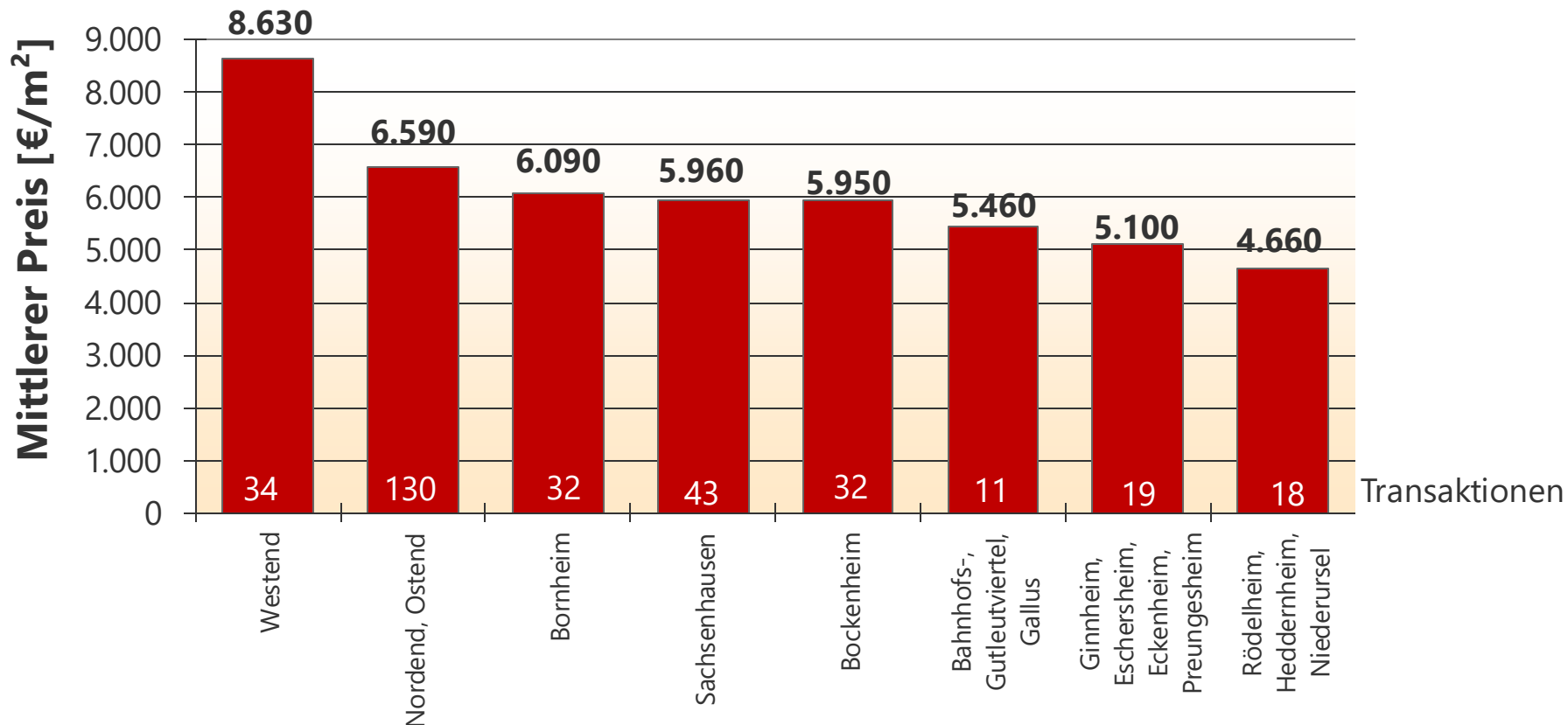
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Altbau - Mittlere Preise in den Ortsteilen (Baujahr vor 1950)

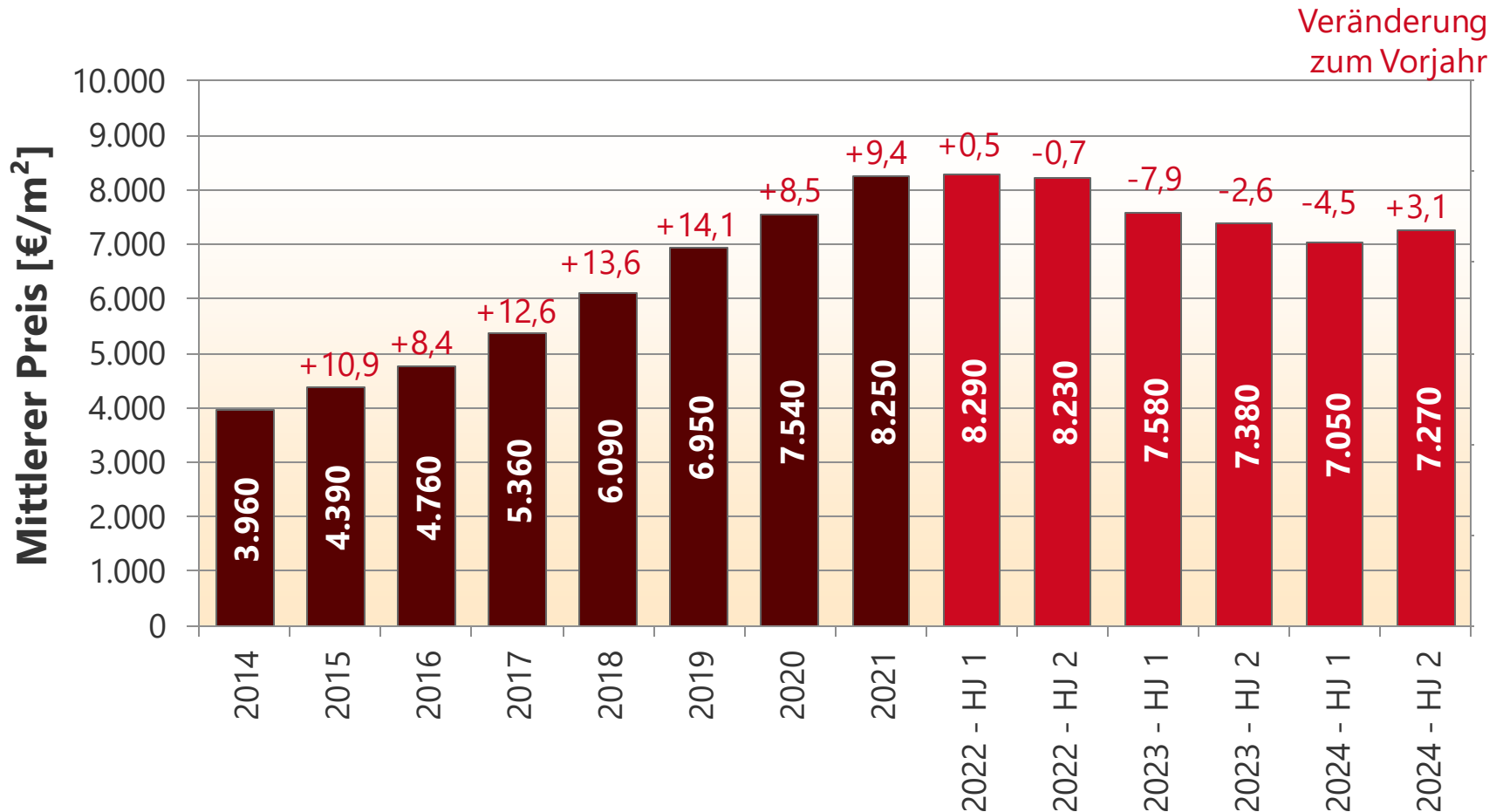
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - Preisentwicklung 2014 – 2024

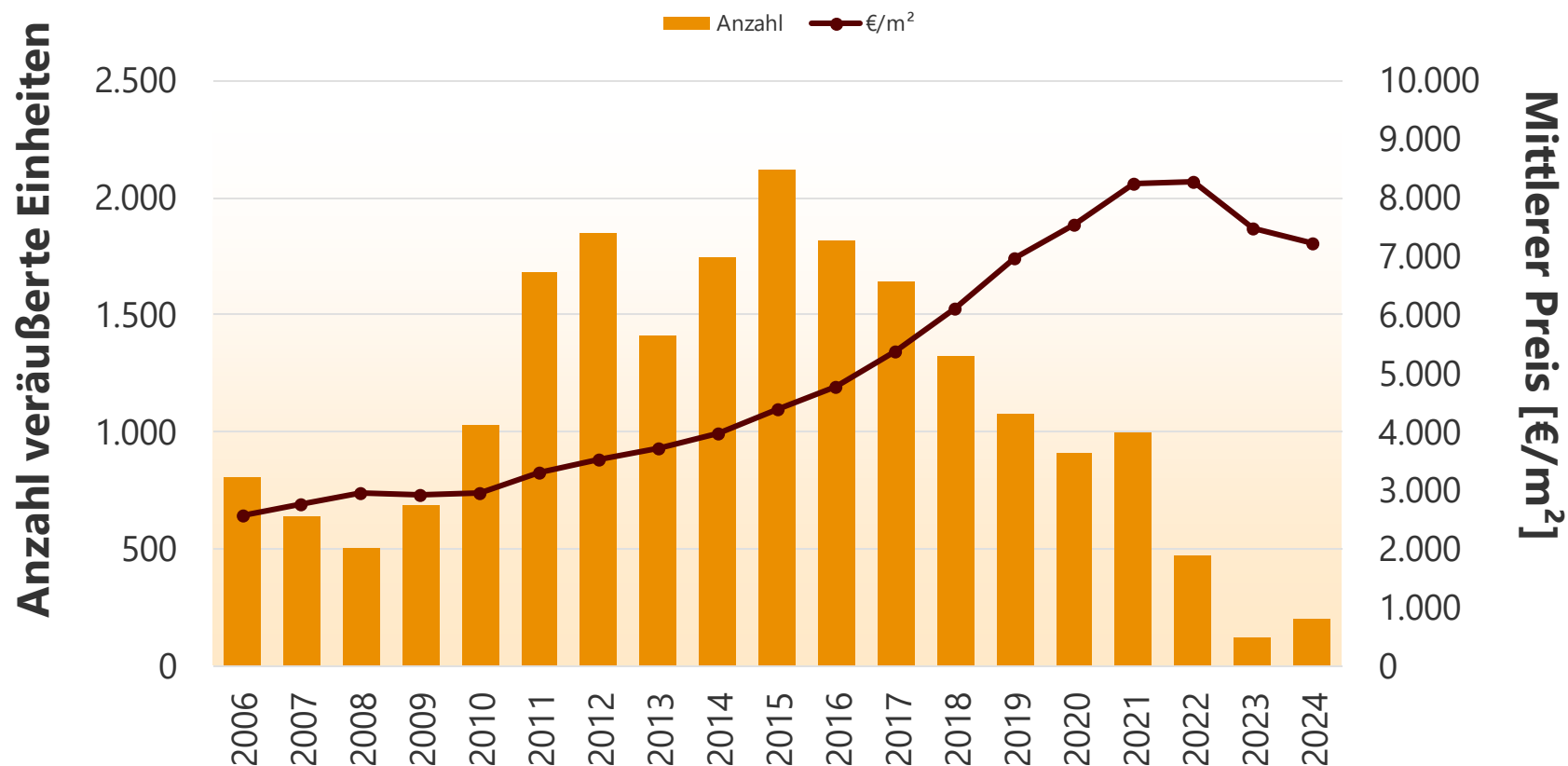
Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau – Transaktionen und mittlere Preise 2006 – 2024

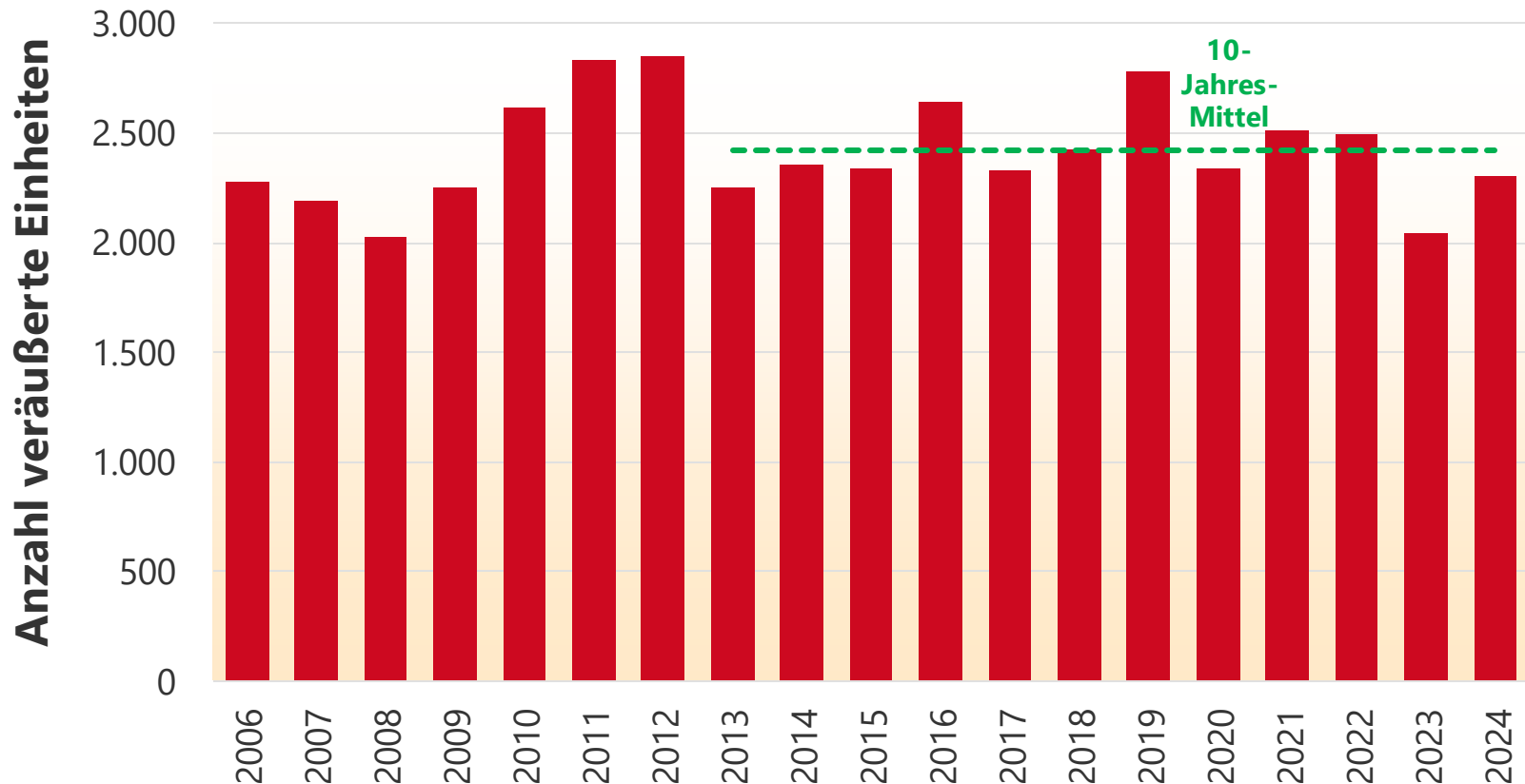
Alle Verträge, alle Wohnungstypen, inkl. Wohnhochhäuser, Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre, 100%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Bestand – Transaktionen 2006 - 2024

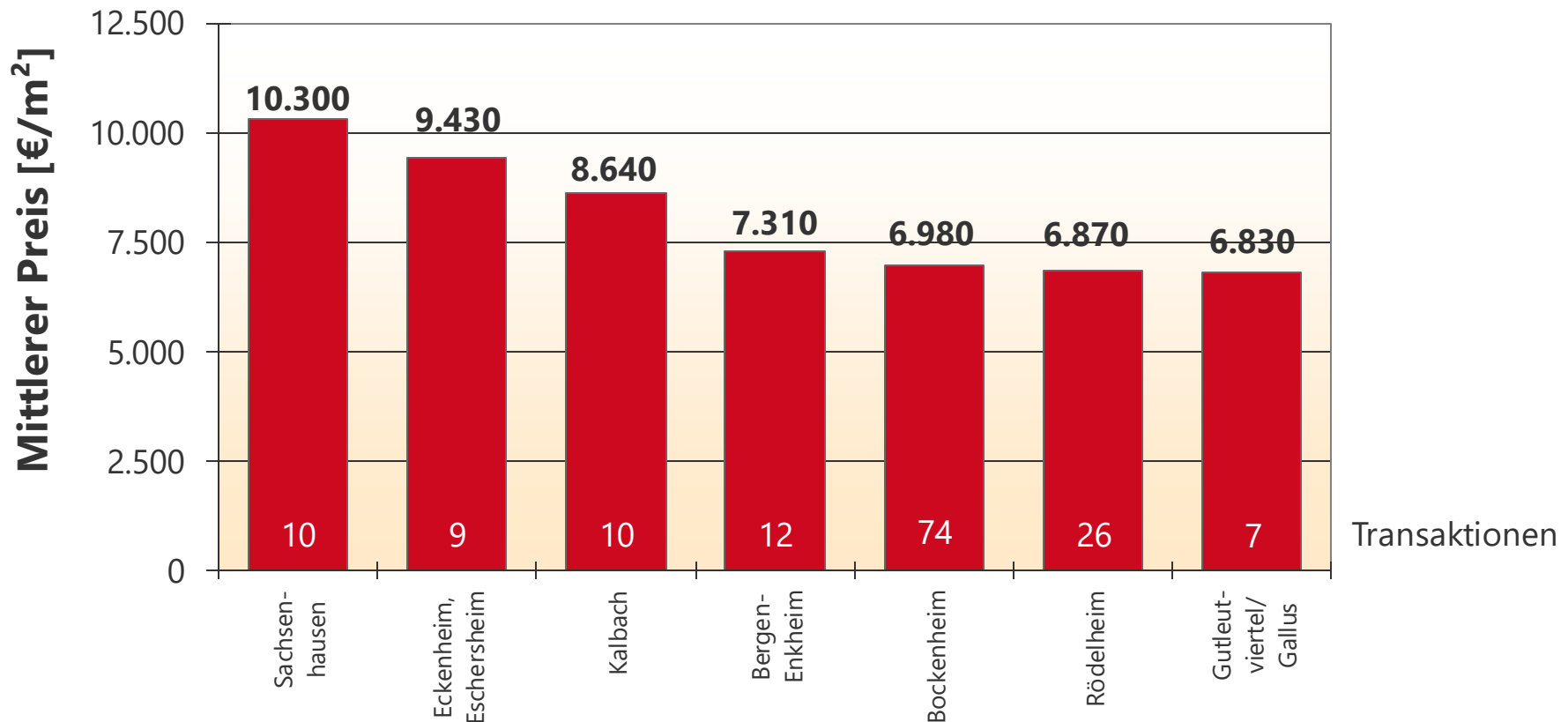
Alle Verträge, alle Wohnungstypen, inkl. Wohnhochhäuser, Baujahr = alle ohne Neubau, 100%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - Mittlere Preise in den Ortsteilen

Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Wohnhochhäuser – Auswertung Kaufverträge

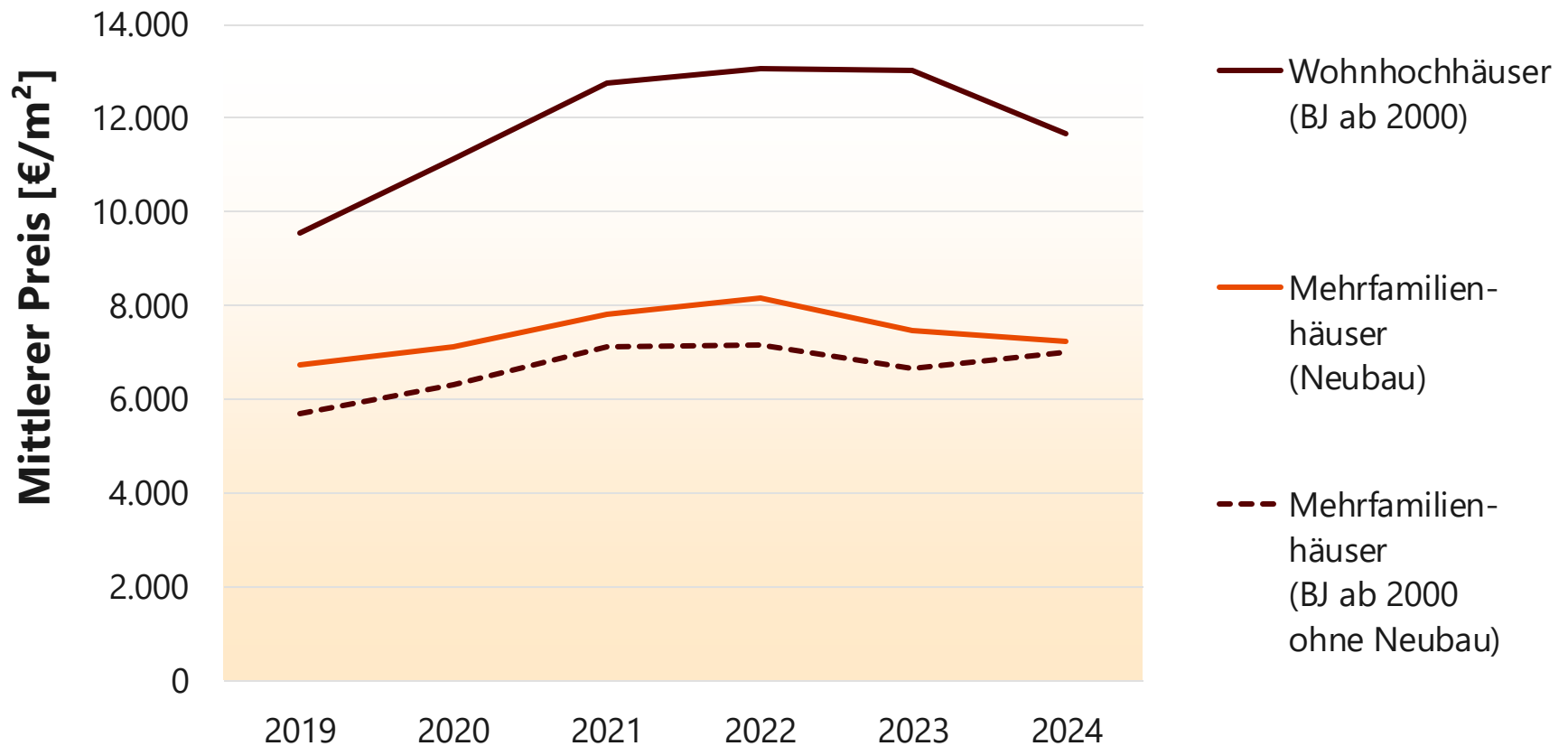
Ab 15 Geschosse, Baujahr ab 2000 ohne Neubau, 100%-Stichprobe, Preise und Wohnflächen: geeignete Kaufverträge 2024

- 56 Transaktionen
- Mittlerer Preis pro m² Wohnfläche
 - **Ø 12.770 €/m² Wohnfläche**
 - Minimum: 6.730 €/m² - Maximum: 30.550 €/m²
- Wohnfläche
 - Insgesamt veräußerte Wohnfläche: rd. 4.700 m²
 - **Ø 85 m² Wohnfläche** pro Wohnung
 - Minimum: 39 m² - Maximum: 275 m²
- Verkäufe aus 10 Wohnhochhäusern

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Vergleich Mehrfamilienhäuser - Wohnhochhäuser

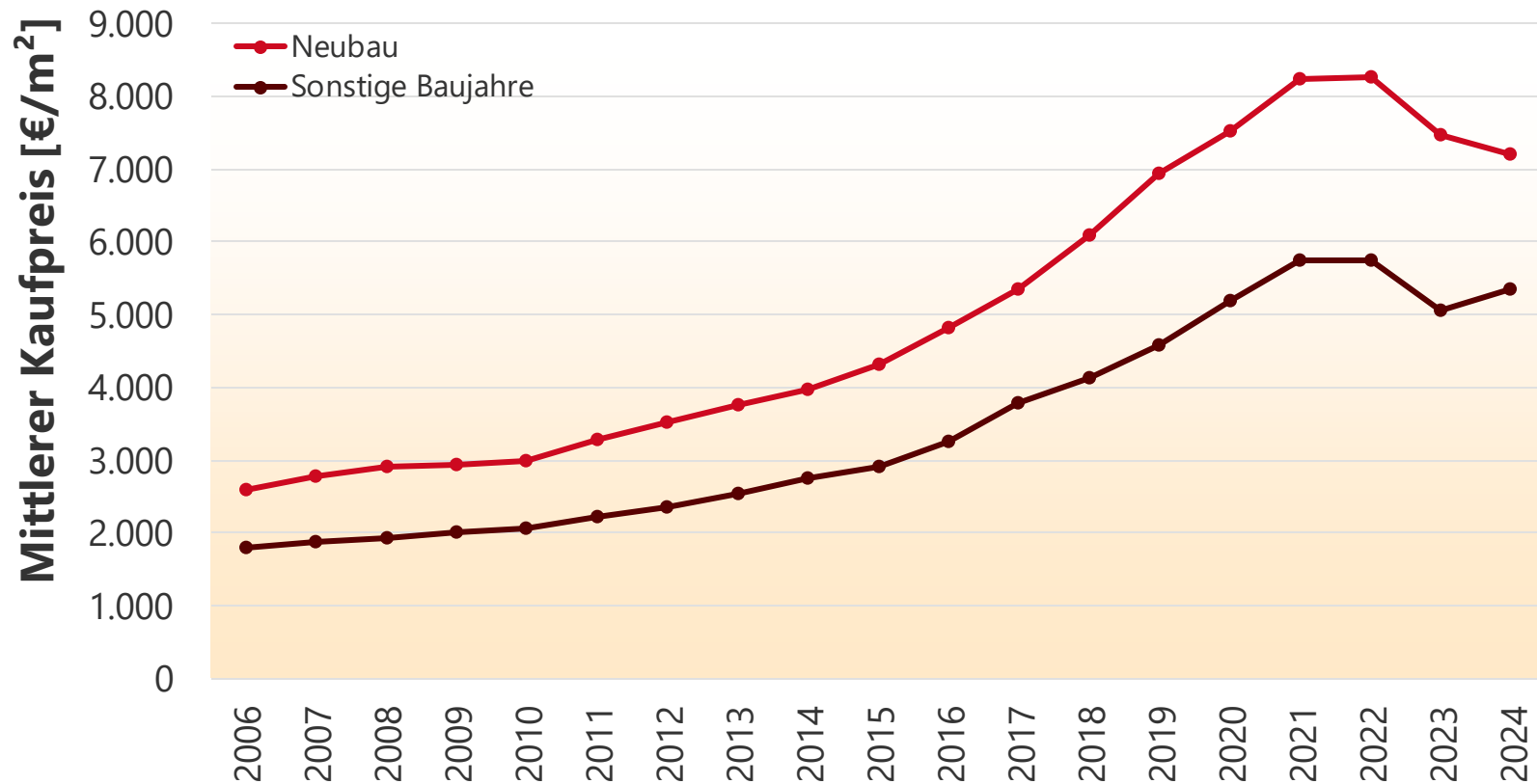
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnnutzungen, Wohnhochhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser, Baujahr ab 2000, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Entwicklung Preise Neubau - Bestand

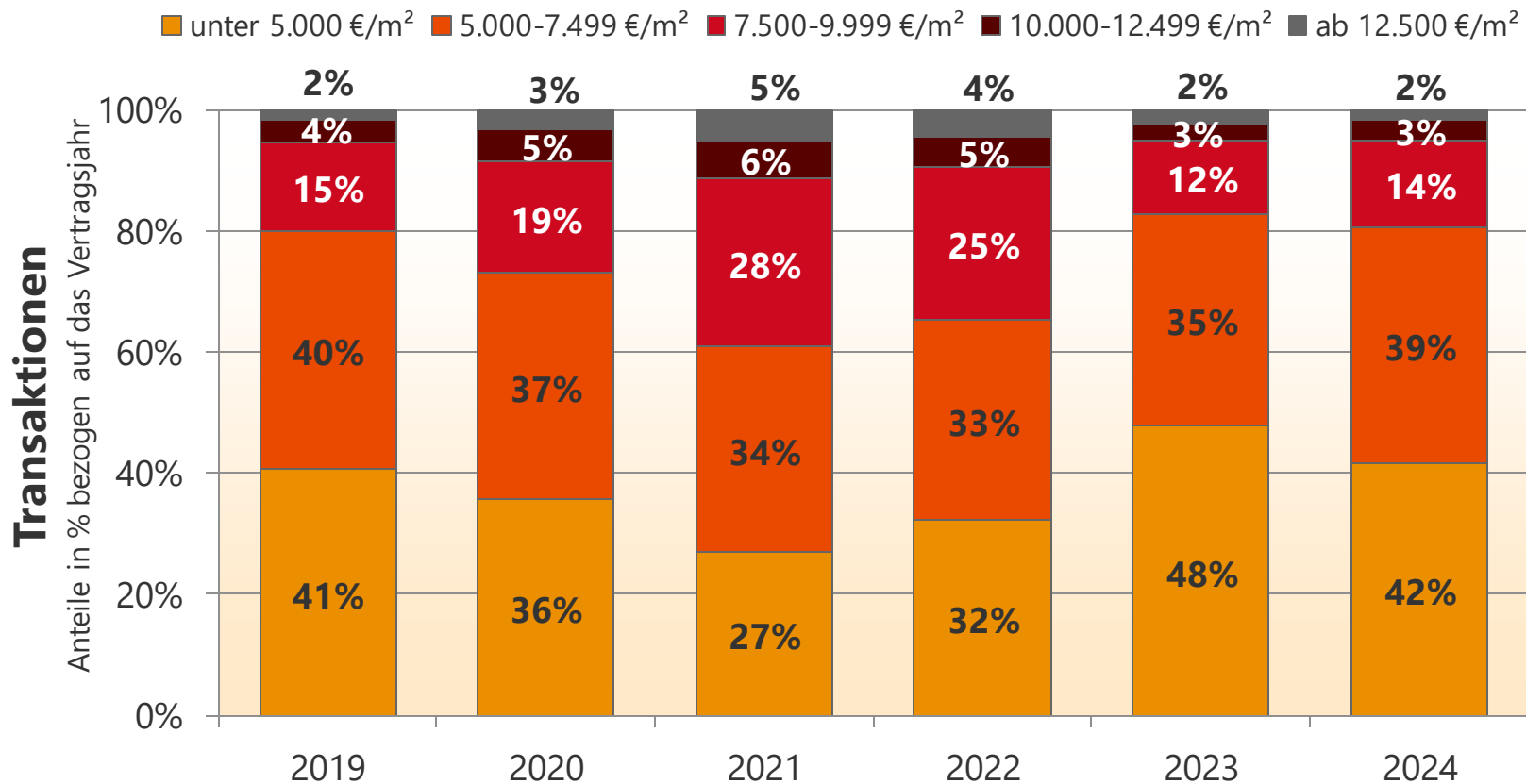
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnnutzungen inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Verkäufe nach Preisklassen

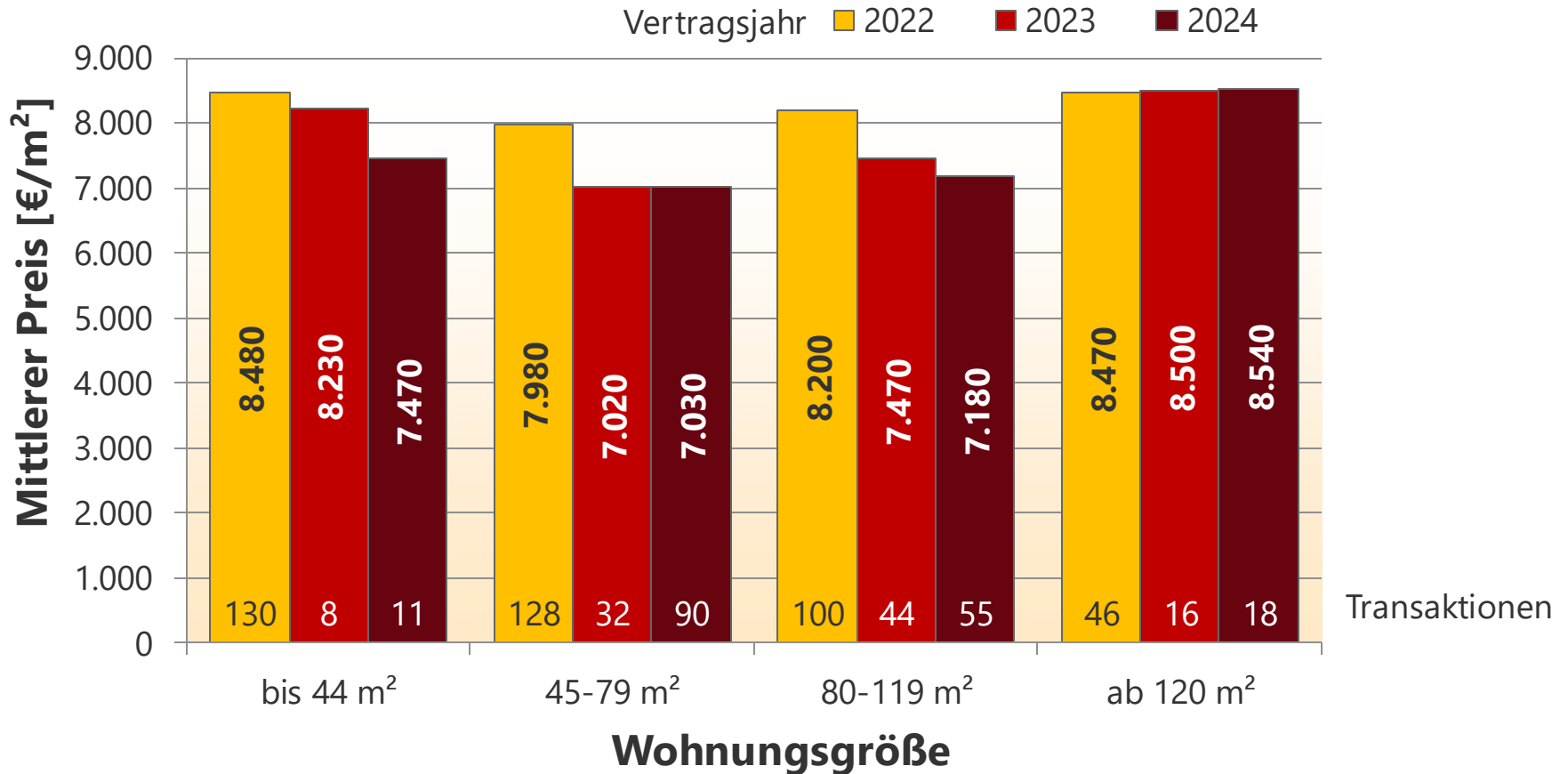
Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, 100%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau – Mittlere Preise nach Wohnungsgrößen

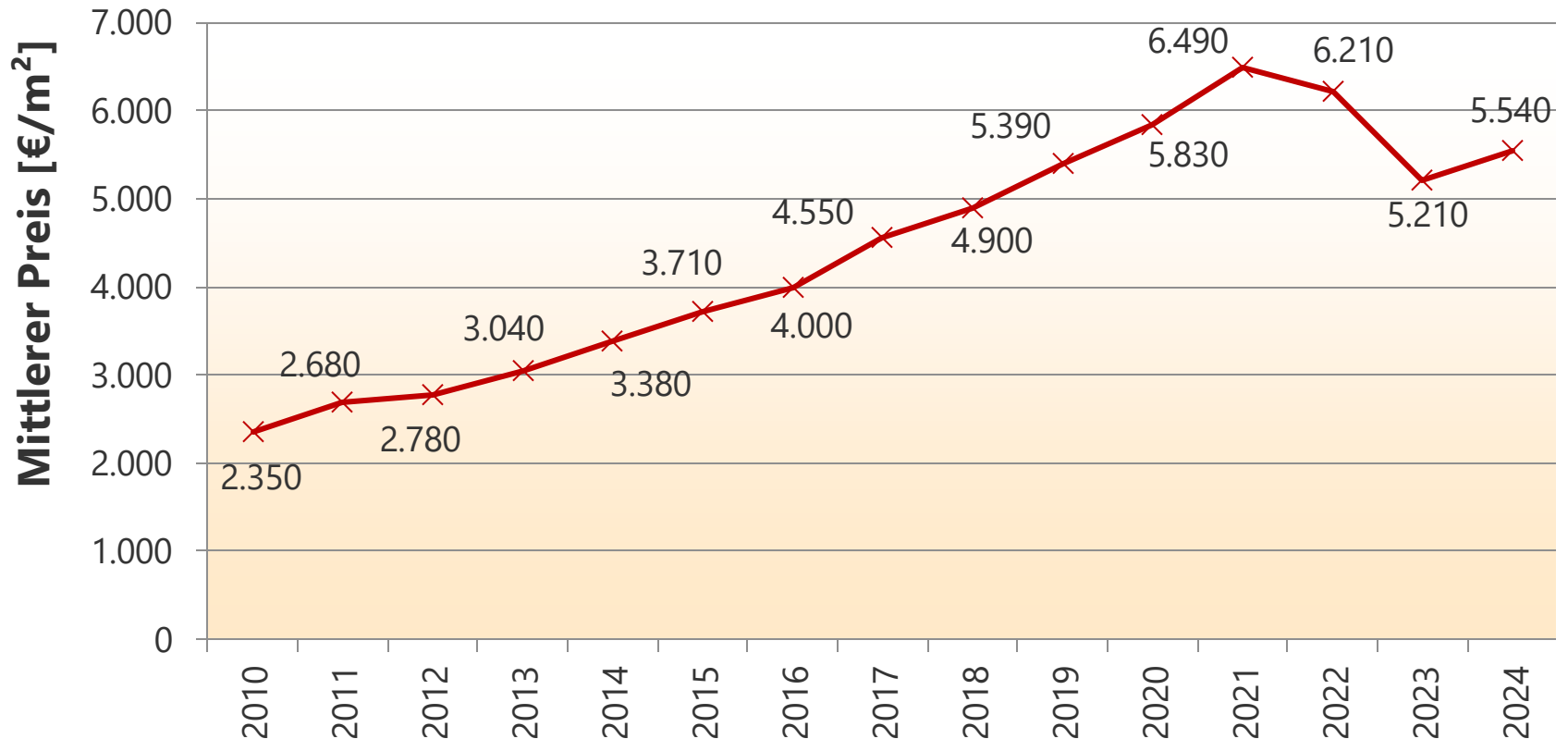
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, inkl. Wohnhochhäuser, Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Durchschnittliche Preisentwicklung in Frankfurt

Geeignete Kaufverträge, alle Baujahre, alle Wohnnutzungen, inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe



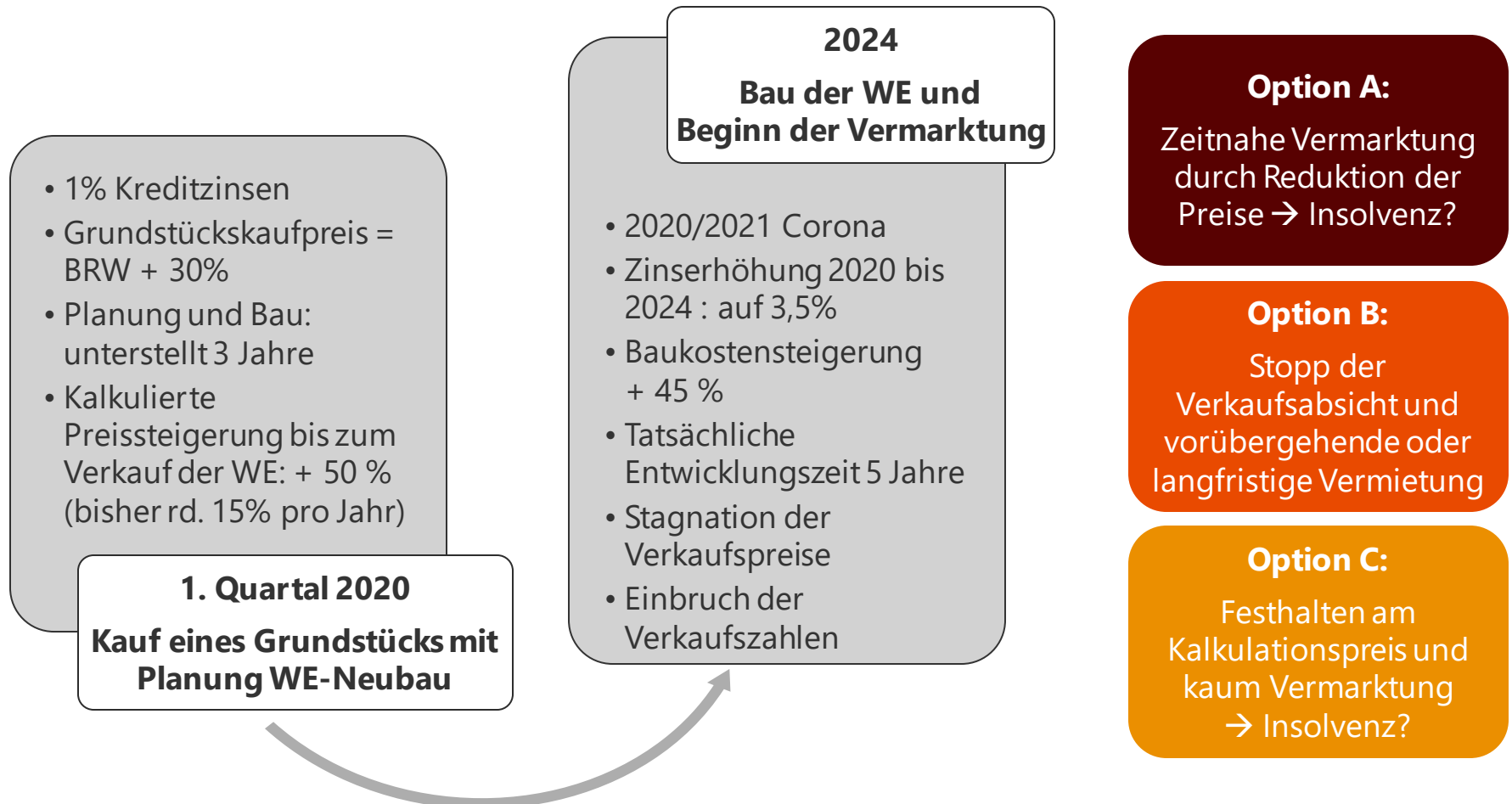
WARUM GIBT ES KAUM PREISE?

Gründe für die aktuell niedrigen Verkaufszahlen

- Es besteht für bestimmte Marktsegmente keine Nachfrage.
- Die aufgerufenen Preise werden vom Verkäufer zu hoch angesetzt.
- Eine notwendige Finanzierung kann vom Käufer zu den aktuellen Zinskonditionen und dem aufgerufenen Kaufpreis nicht umgesetzt werden.
- Banken finanzieren nur sehr vorsichtig
- Weiterhin Verunsicherung des Marktes

NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN

Herausforderungen bei der Projektentwicklung

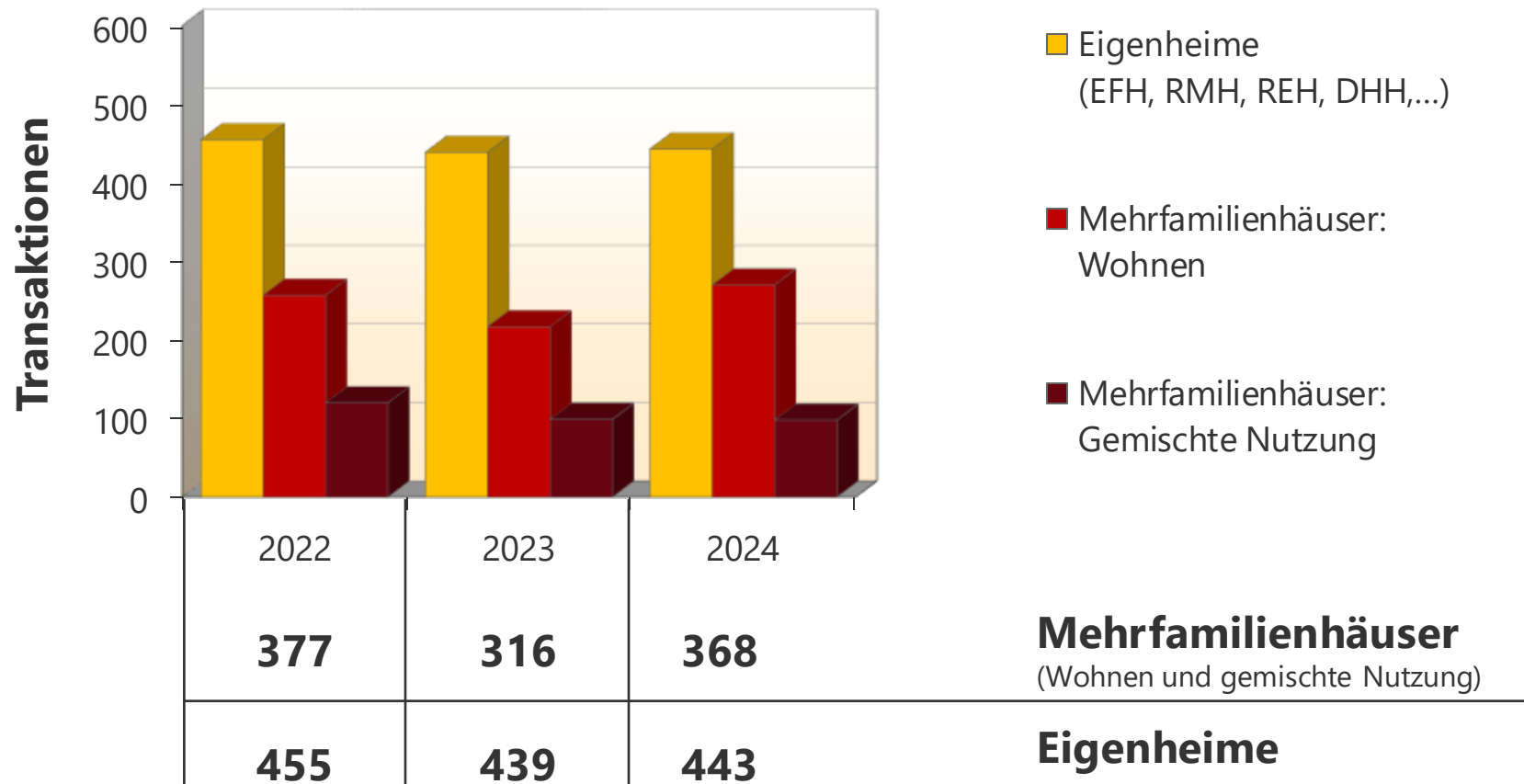


EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

Transaktionen

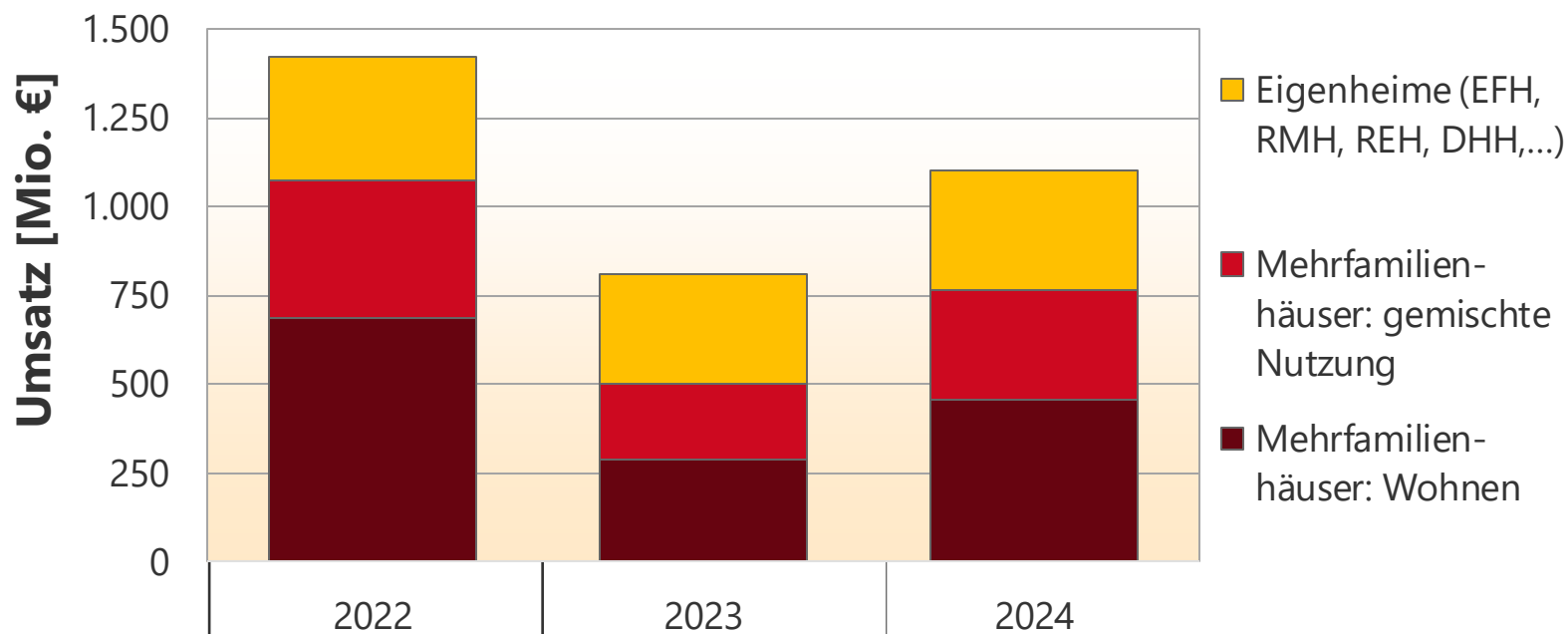
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

Umsatz in Millionen €

Alle Verträge, 100%-Stichprobe



Mehrfamilienhäuser

(Wohnen und gemischte Nutzung)

1.075 Mio. €

498 Mio. €

765 Mio. €

Eigenheime

347 Mio. €

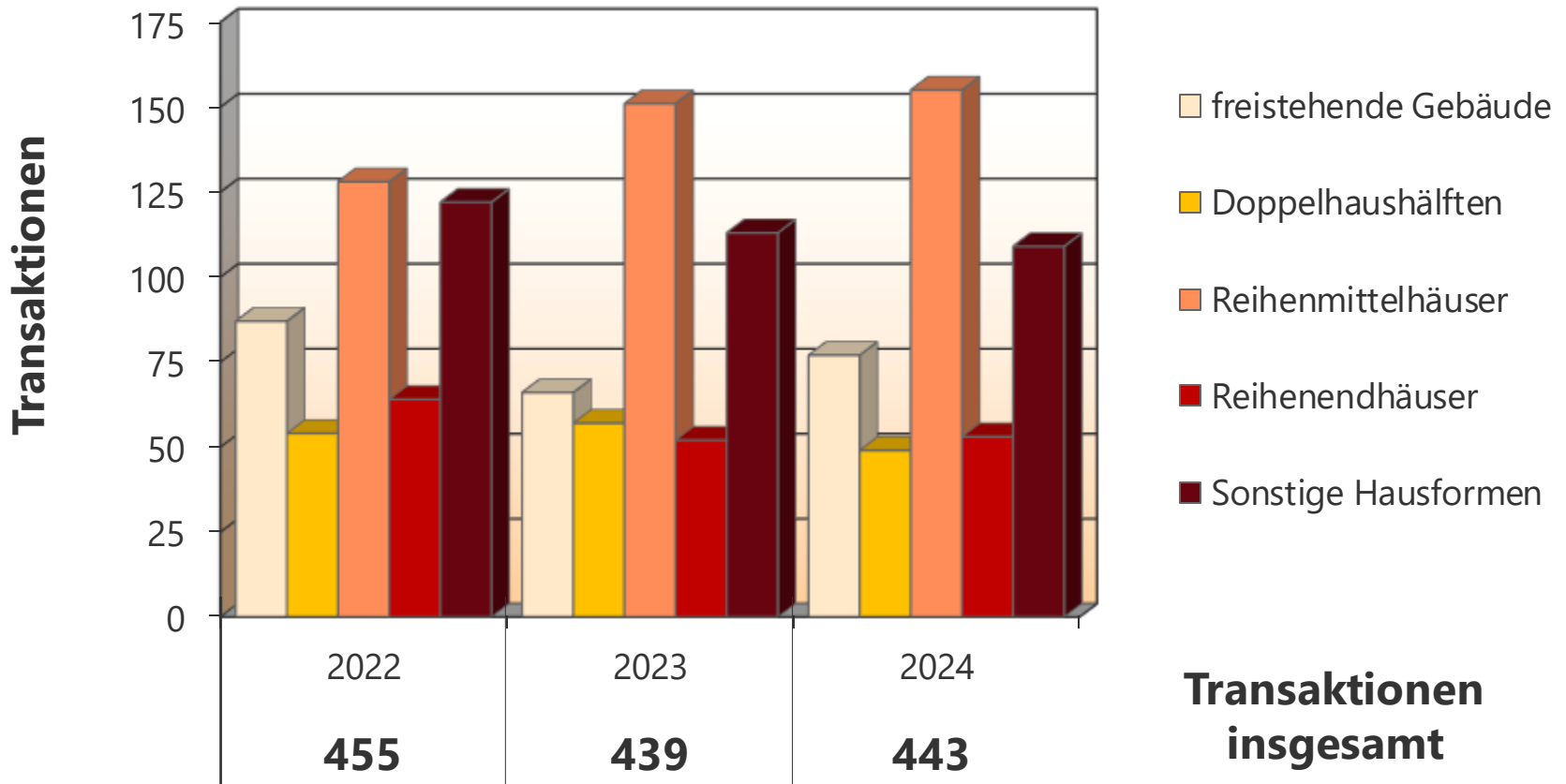
311 Mio. €

334 Mio. €

EIGENHEIME

Transaktionen (ohne Erbbaurechte)

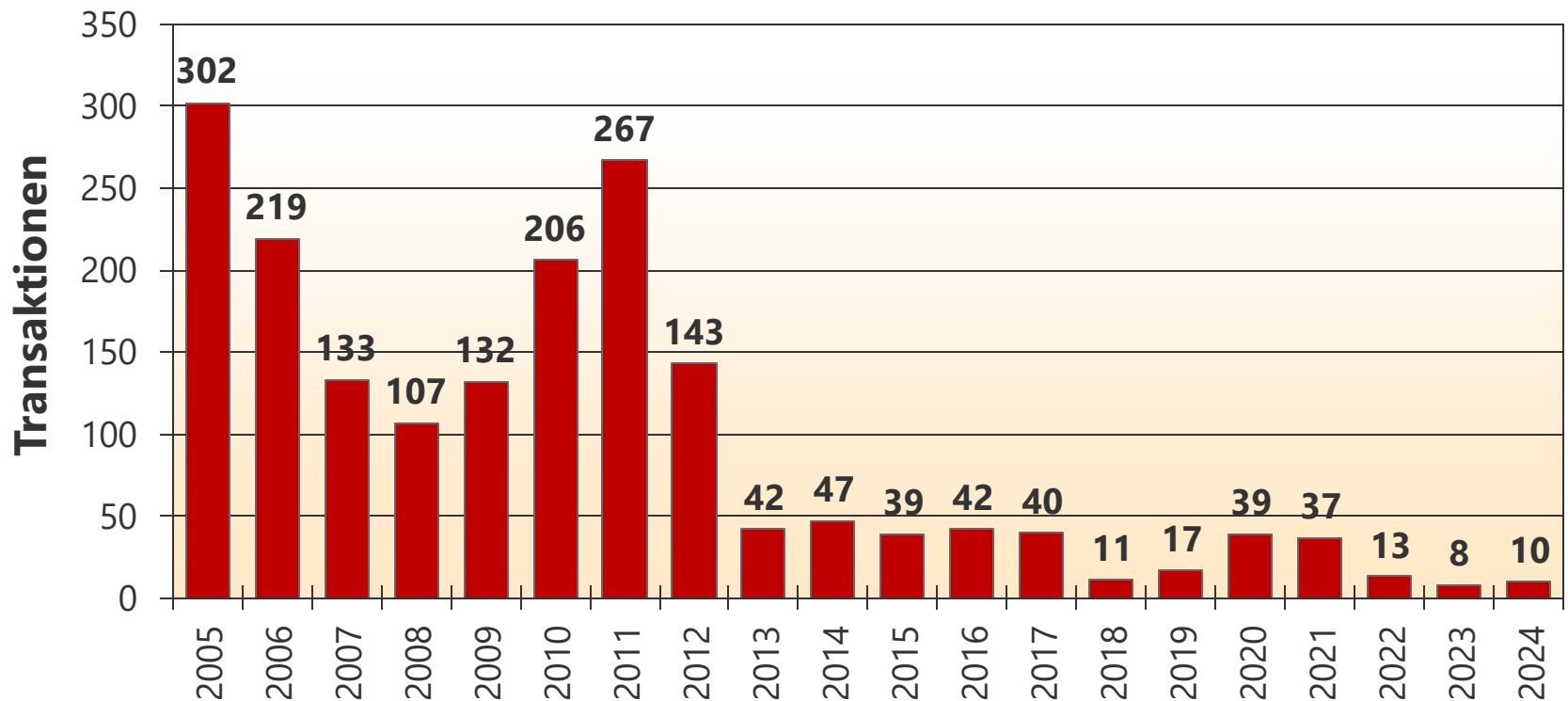
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



EIGENHEIME

Transaktionen Neubauten (ohne Erbbaurechte)

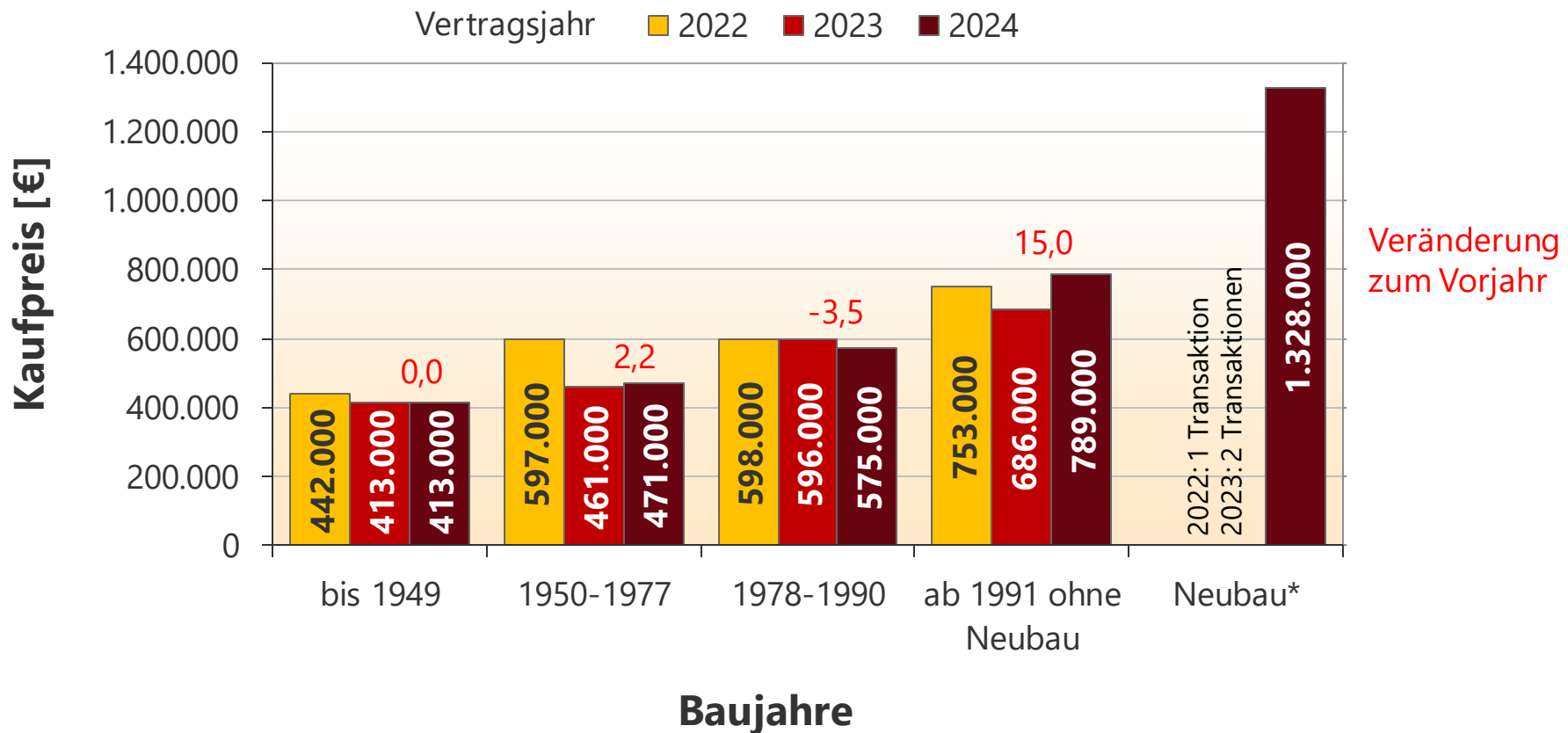
Alle Verträge ohne Erbbaurechte, alle Einfamilienhaustypen, 100%-Stichprobe



EIGENHEIME

Kaufpreise Reihemittelhäuser

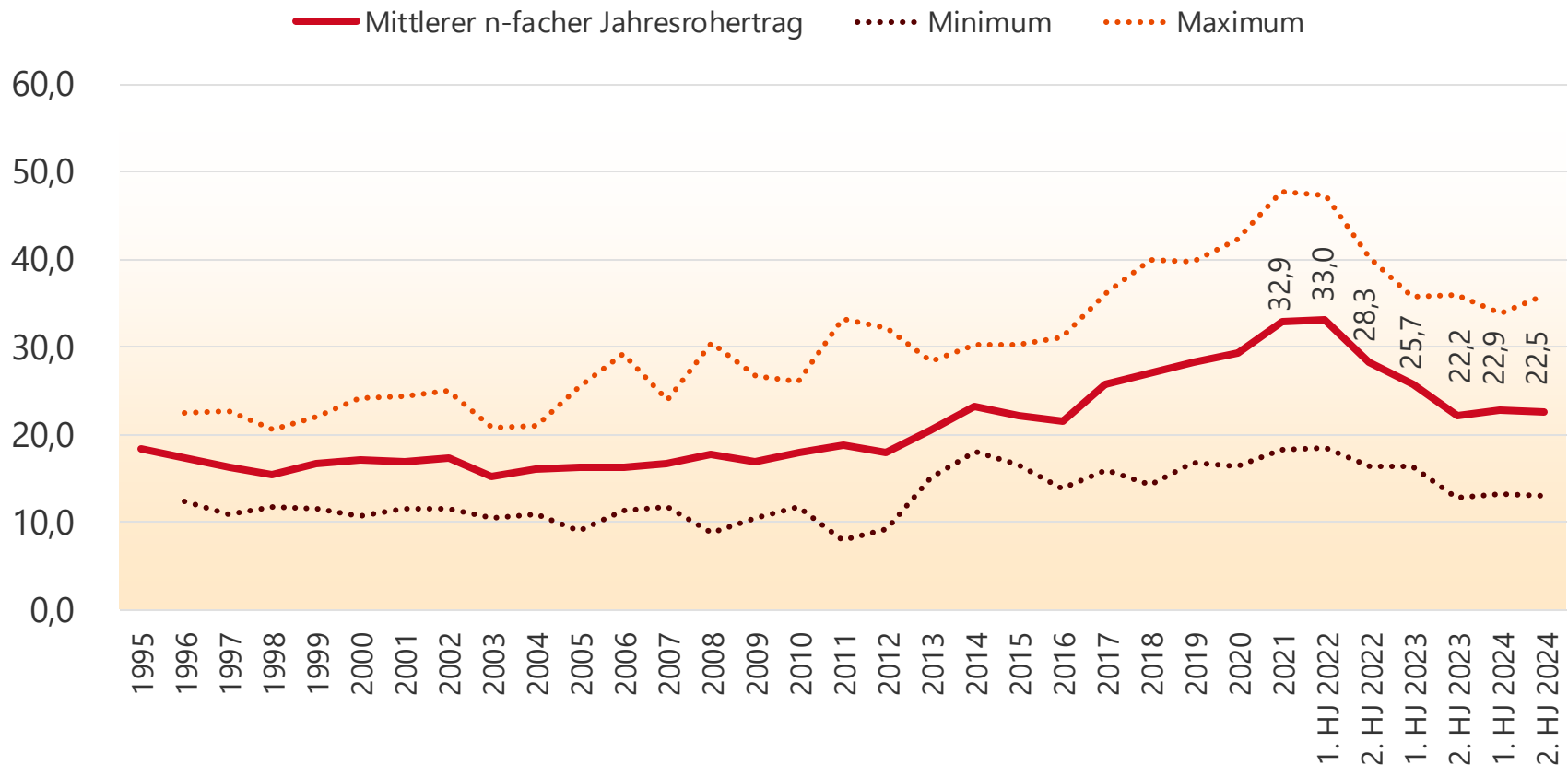
Geeignete Kaufverträge, Reihemittelhäuser, 90%-Stichprobe, Grundstücksgröße 100-300 m², sehr einfache bis gehobene Lage, ohne Erbbaurechte



MEHRFAMILIENHÄUSER

Ertragsfaktoren

Geeignete Kaufverträge, Bebaute Grundstücke, Normalfall, MFH (Mietwohnungen) , 90%-Stichprobe, Restnutzungsdauer > 24, Rohertragsfaktor > 0



MEHRFAMILIENHÄUSER

Beispiel Entwicklung Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhaus bis 4 Geschosse in äußerem Stadtteil, mittlere Wohnlage, Baujahr 1974, Wohnfläche 320 m², Basismiete laut Mietspiegel unter Berücksichtigung der Wohnlage

Kaufpreis = Rohertrag x Ertragsfaktor

- **1. HJ 2022:**
32.909 € x 33,0 = **1.085.997 €**
- **2. HJ 2023:**
32.909 € x 22,2 = **730.580 €** ↘ -1/3
- **2. HJ 2024:**
36.787 € x 22,5 = **827.708 €** ↘ -1/4

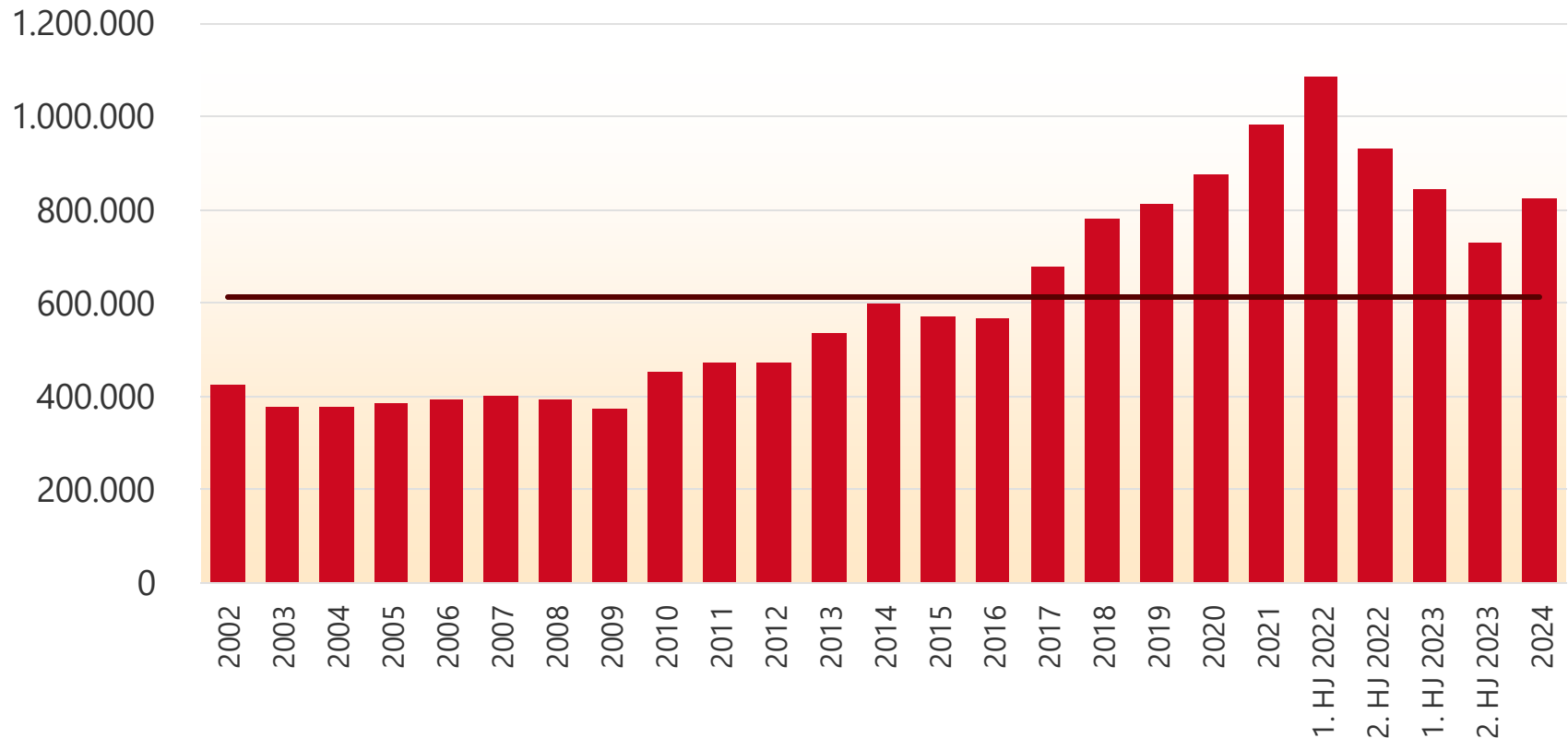


Bild von Peggy und Marco Lachmann-Anke auf Pixabay

MEHRFAMILIENHÄUSER

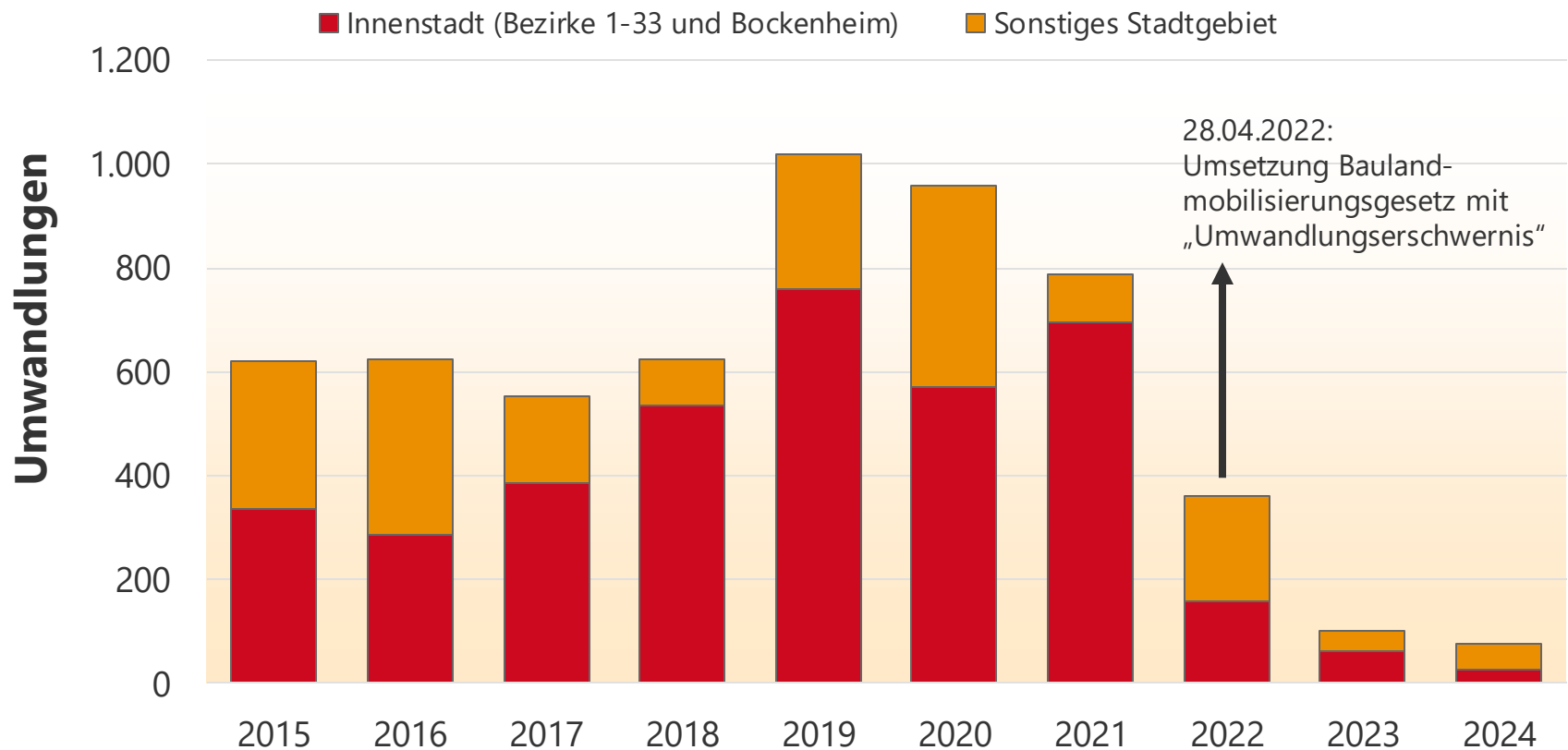
Beispielrechnung Entwicklung Wert über Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhaus bis 4 Geschosse in äußerem Stadtteil, mittlere Wohnlage, Baujahr 1974, Wohnfläche 320 m², Basismiete laut Mietspiegel unter Berücksichtigung der Wohnlage



MEHRFAMILIENHÄUSER

Umwandlungen; Einfluss der Umwandlungerschwernis

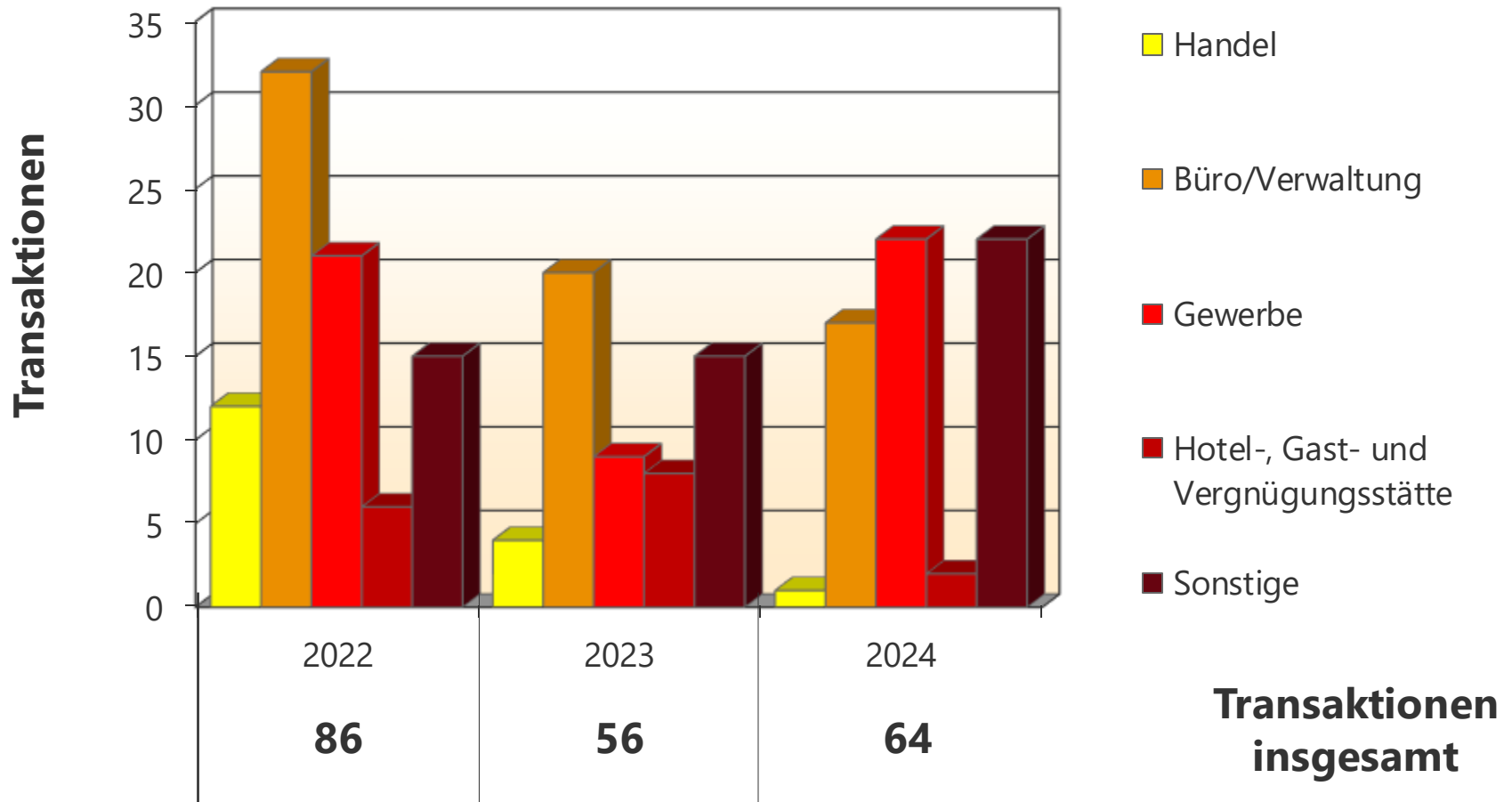


GEWERBEIMMOBILIEN

GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionen

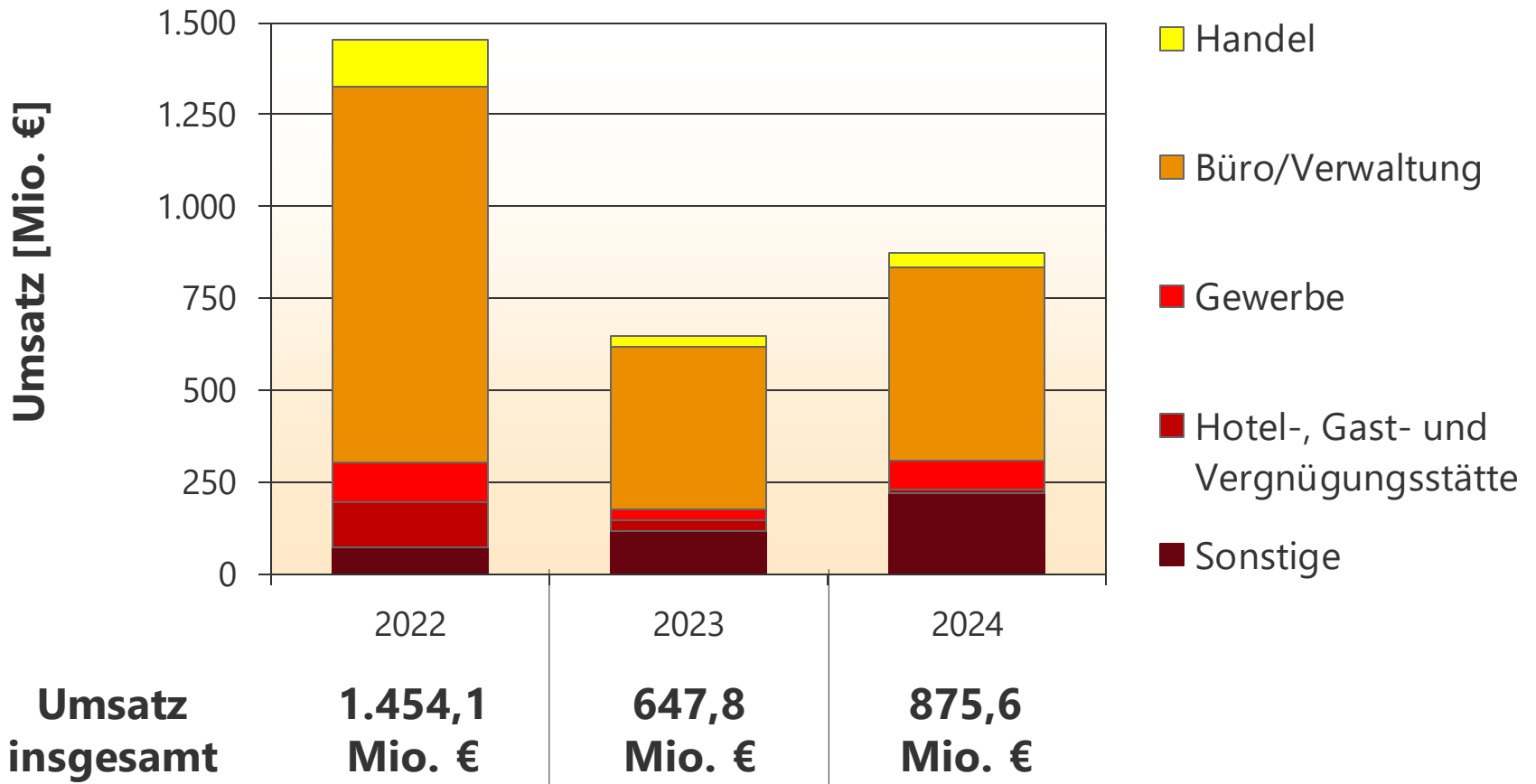
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



GEWERBEIMMOBILIEN

Umsatz in Millionen €

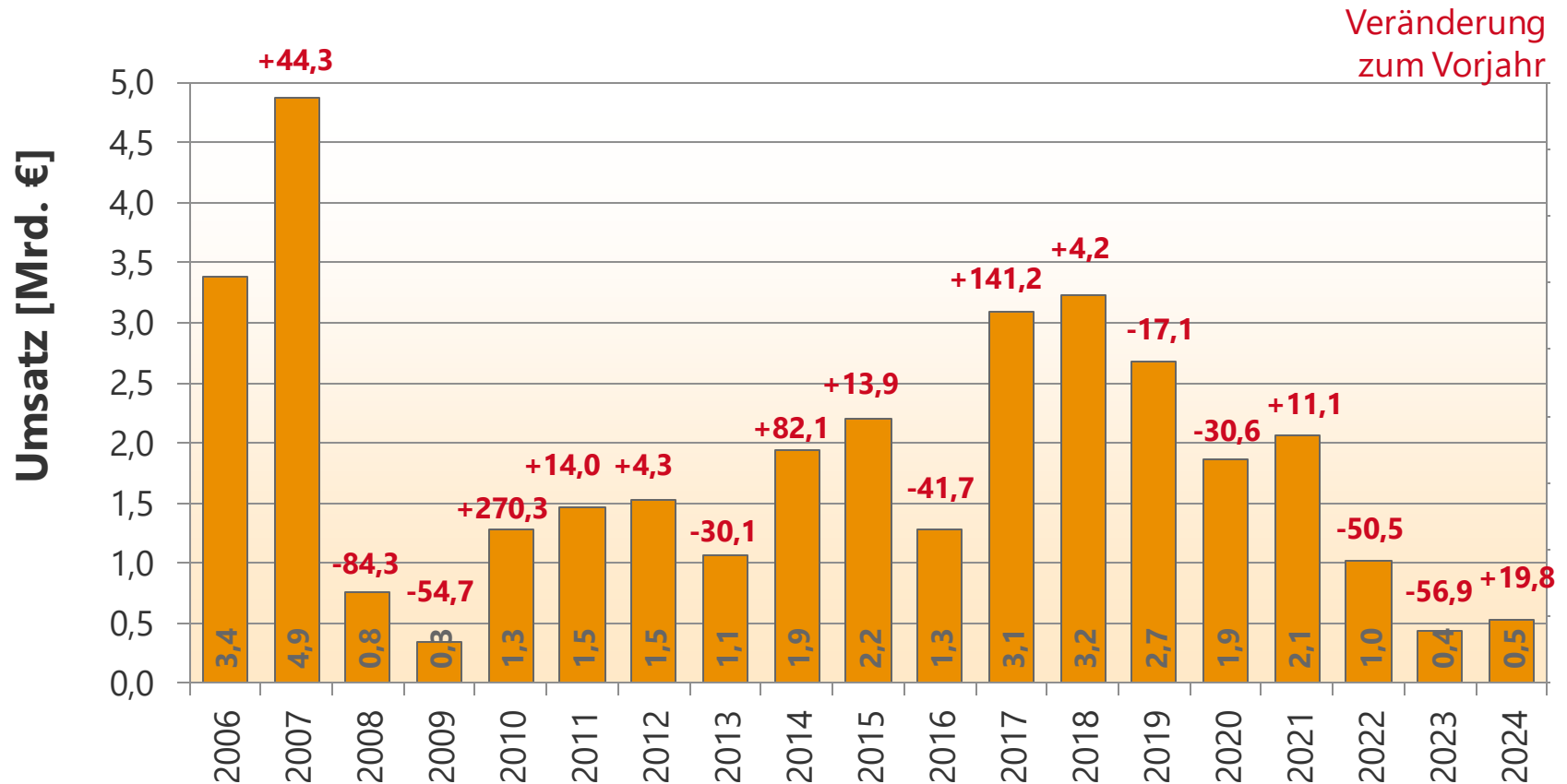
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



GEWERBEIMMOBILIEN

Umsatzveränderung Büro/Verwaltung 2006 – 2024

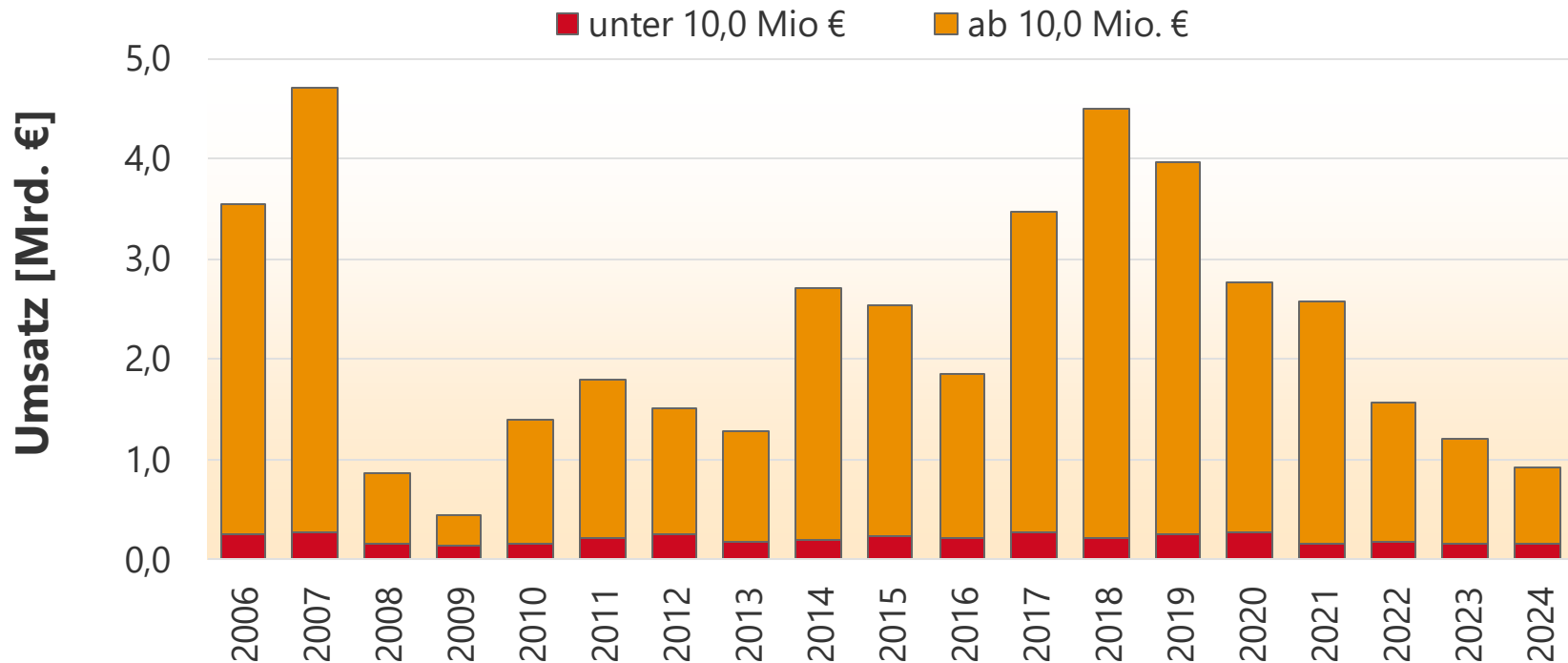
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



GEWERBEIMMOBILIEN

Umsatz Großtransaktionen inkl. Teileigentum [Mrd. €]

Alle Verträge, 100%-Stichprobe, Großtransaktionen = Verkäufe über 10,0 Mio. €



Anteil der Großtransaktionen an der Transaktionsanzahl: 3,0 %
 Anteil der Großtransaktionen am Umsatz: 83,5 %

BAULAND



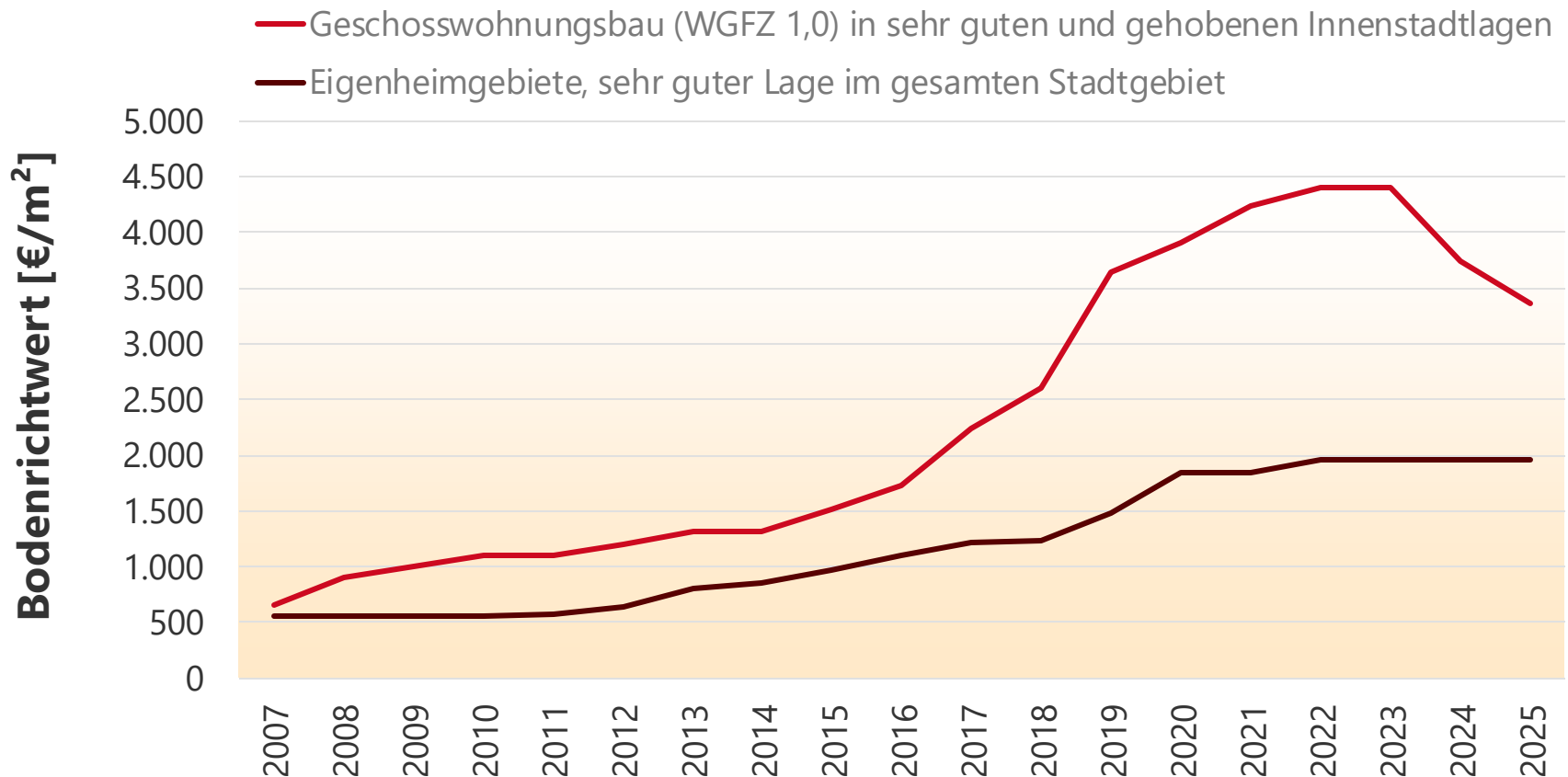
BAULAND

Anpassung 2025 der Bodenrichtwerten 2024

Teilmarkt	Durchschnittliche Veränderung
Büronutzung - Bankenviertel	- 10%
Einzelhandel je nach Lage	±0% bis - 10%
Einfaches Gewerbe	± 0%
Geschosswohnungsbau	- 10%
Eigenheime	± 0%

BAULAND

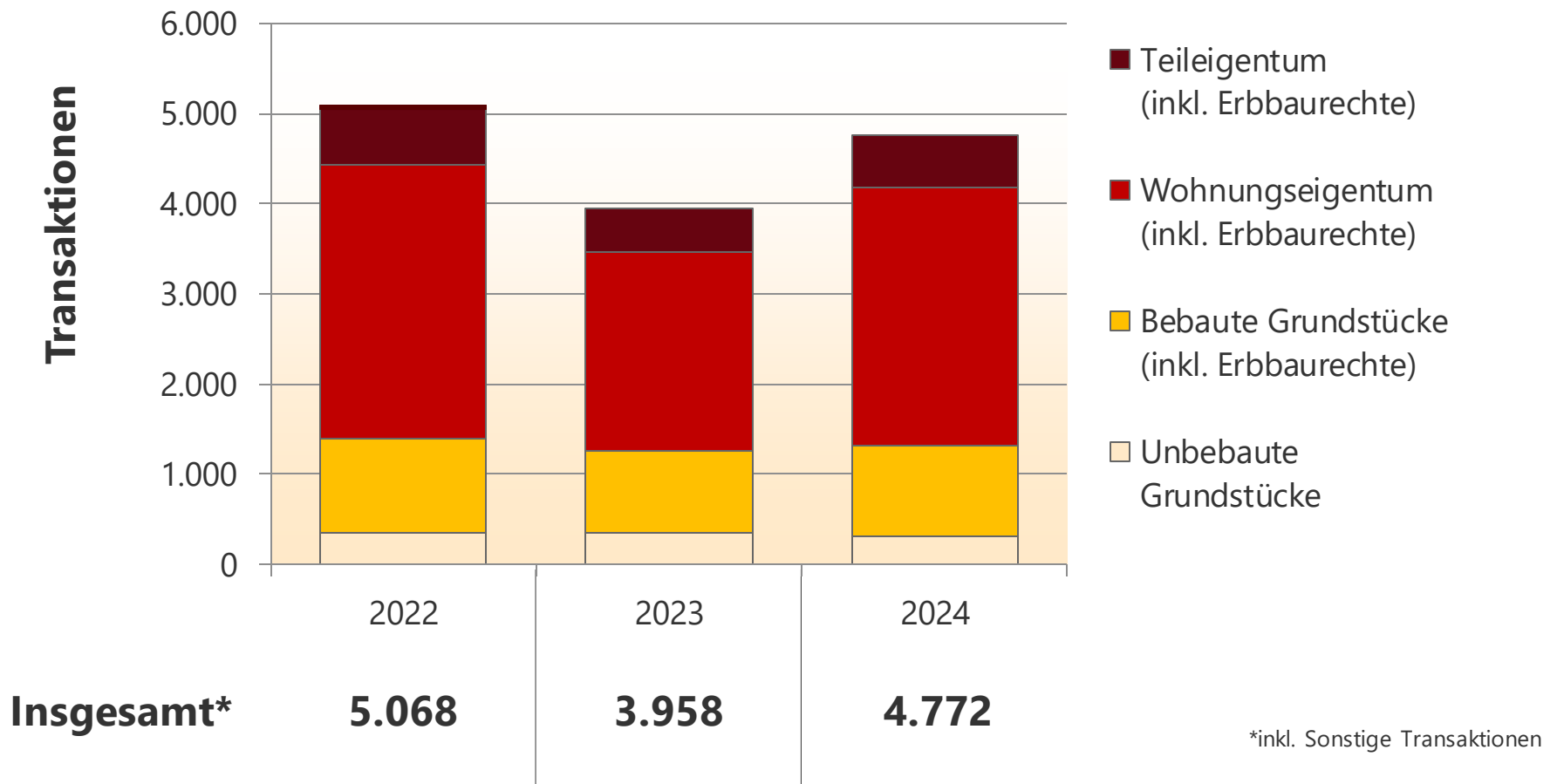
Entwicklung mittlere Bodenrichtwerte Wohnungsbau



IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

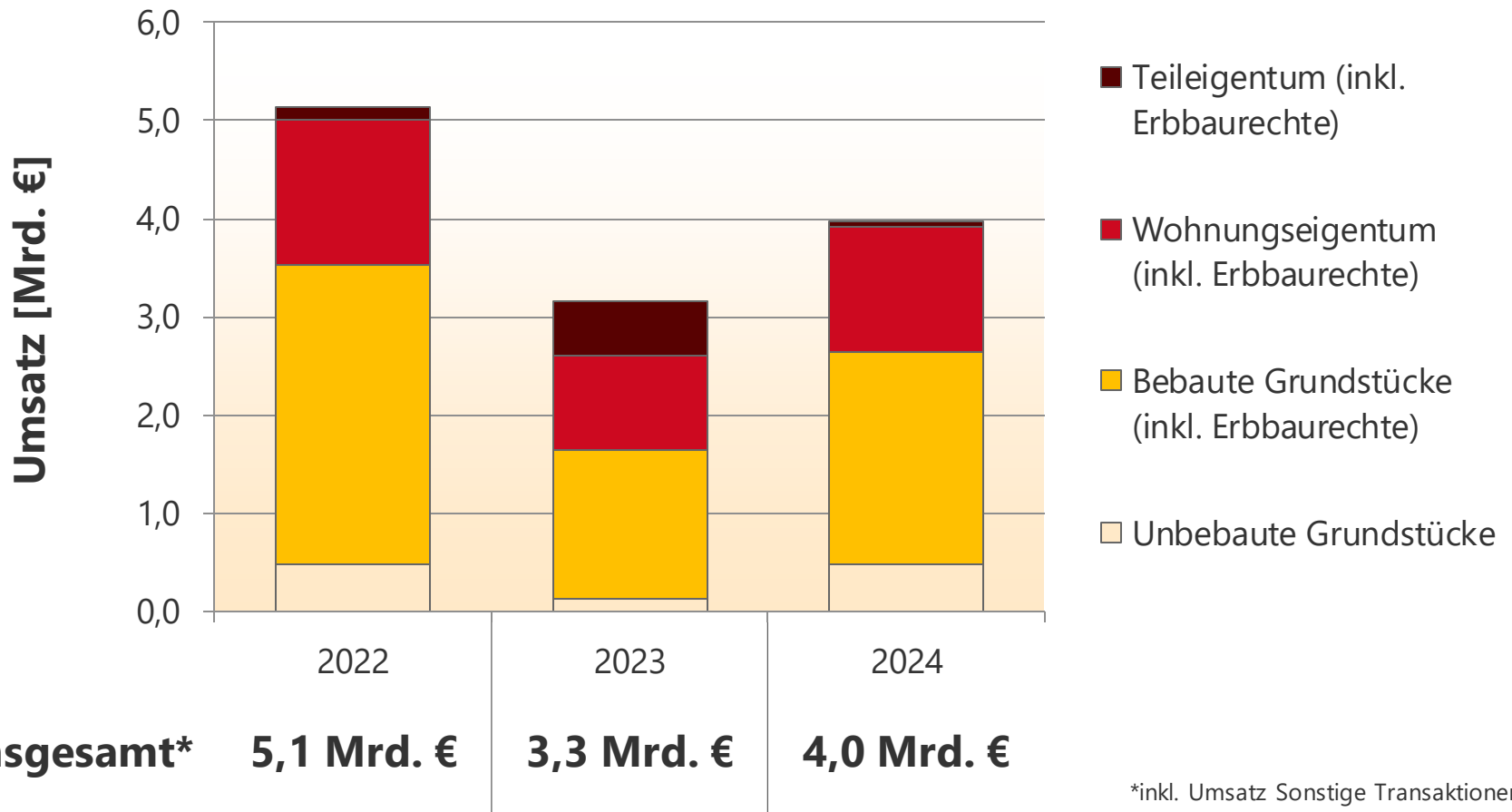
IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

Transaktionen



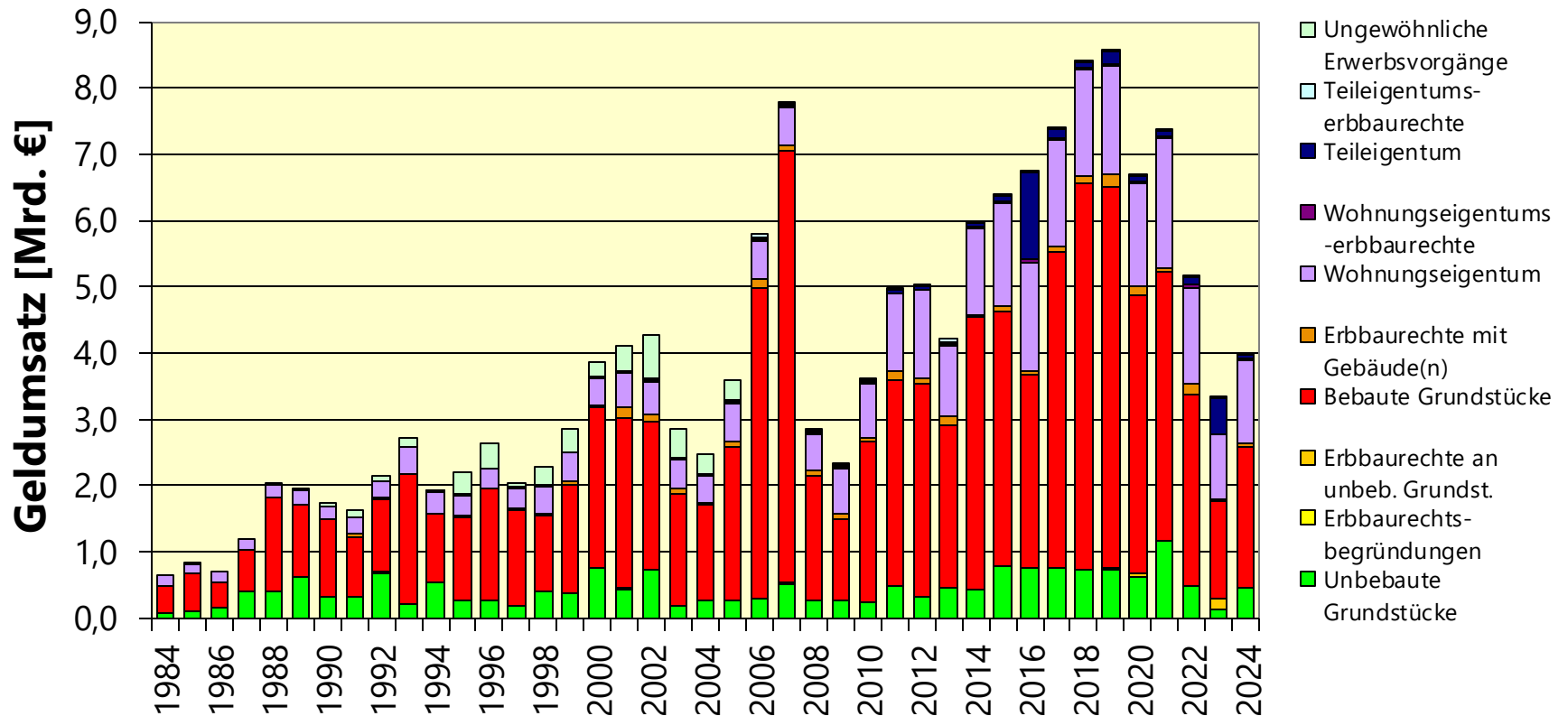
IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

Umsatz in Milliarden Euro



GELDUMSATZ 1984 - 2024

[Milliarden €]





AUSBLICK

AKTUELLE MARKTSITUATION

- Steigende Verbraucherpreise, steigende Löhne?
Lohnsteigerungen werden durch starke Preissteigerungen bei Heizkosten, Lebensmittel, etc. aufgezehrt
- Baukosten erfordern höhere Neuvermietungsrenten
- Erschwernis von Bauprojekten aufgrund höherer Kreditzinsen und Baukosten
- Steigende Nachfrage nach Mietwohnungen, da Eigentumserwerb teilweise nicht umgesetzt wird

MARKTERWARTUNG FÜR 2025 UND 2026

- „Umwandlungerschwernis“ wird die Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser weiterhin dämpfen
→ Verlängerung über 31.12.2026 hinaus?
- Verkaufspreise bei Eigentumswohnungen werden leicht steigen (bei unverändertem Zinsniveau)
- Einfamilienhäuser bleiben weiterhin begehrt
- Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt wirkt auf das Mietniveau
- Steigendes Mietniveau macht den Erwerb von Eigentum wieder attraktiver
- Der gewerbliche Markt ist verunsichert

**VIELEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**

IMPRESSUM

- Zusammenstellung: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
Frankfurt am Main – 62.53.1/37 Lb
- Ansprechpartner: Christine Helbach
Telefon: +49 (0) 69 212 33318
- Adresse: Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
- E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
- Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>
- Luftbilder: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main