

## Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2022 – 1. Halbjahr

### Wohin entwickelt sich der Immobilienmarkt?

Bei der Analyse des Immobilienmarktes sind im ersten Halbjahr 2022 die Einflüsse des Ukrainekriegs, der hohen Inflation und der stark gestiegenen Kreditzinsen zu beachten. Baugrundstücke für Eigenheime wurden kaum noch vermarktet. Gründe hierfür könnten neben der zurückhaltenden Verkaufsbereitschaft auch in der Unsicherheit der wirtschaftlichen Entwicklung liegen. Hinzu kommen die in den vergangenen Monaten die stark gestiegenen Baukosten und die nicht vorhersehbaren Baukostenentwicklungen. Die Preise im Wohnungsbau steigen zwar weiterhin, die Preissteigerung beträgt bei neuen Eigentumswohnungen aber nur noch 3 %. Die Nachfrage ist weiterhin wesentlich höher als das Angebot, dennoch akzeptierte der Markt nicht mehr auf alle Kaufpreis- und Mietangebote: bei hohen Kaufpreisangeboten kommt es ggf. nicht zu einem Abschluss, während niedrigpreisigere Wohnungen eher noch verkauft werden. Die Vermarktungszeiten erhöhen sich und das Risiko in der Projektentwicklung steigt.

Besonders im Bürosektor sind die Verkaufszahlen, aber auch die Umsätze erheblich gestiegen. Da zumeist zurückgehende Umsatzzahlen auf eine Trendwende auf dem Immobilienmarkt schließen lassen, kann auch der gewerbliche Markt als noch stabil angesehen werden.

Der Einzelhandel entwickelt sich uneinheitlich. Während die Lebensmittelbranche zu den Gewinnern zählt, haben die Bereiche Textil und Elektronik zugunsten des Online-Handels Umsatzeinbußen zu verzeichnen. Bei der Bewertung von Immobilien müssen die Auswirkungen der sich schnell verändernden Zinshöhen und die stark steigende Inflation sachverständig berücksichtigt werden.

### 1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2022 wurden 6 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2021: 17). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 570 m<sup>2</sup> groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.300 €/m<sup>2</sup> (1.240 €/m<sup>2</sup> - 1.410 €/m<sup>2</sup>).

Die veräußerten Mehrfamilienhausgrundstücke blieben mit 23 Transaktionen annähernd auf dem Niveau des 1. Halbjahrs 2021 (25 Verkäufe). Die Preise lagen zwischen rd. 660 €/m<sup>2</sup> und rd. 3.130 €/m<sup>2</sup> (jeweils bei WGFZ 1,0).

### 2 Eigentumswohnungen

#### 2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2022

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), inkl. Wohnhochhäuser, Baujahr ab 2020

Grundbuch- bezirk(e)	Ortsteile	An- zahl	Mittel- wert [€/m <sup>2</sup> ]	Mini- mum [€/m <sup>2</sup> ]	Maxi- mum [€/m <sup>2</sup> ]
12-14, 23-23, 25	Nordend, Ostend	13	<b>12.950</b>	11.850	14.910
49, 50, 64-67	Bonames, Frankfurter Berg, Berkersheim/Harheim, Nieder- Erlenbach/-Eschbach, Kalbach	5*	<b>10.240</b>	10.080	10.490
26, 51	Riederwald, Fechenheim	49	<b>9.050</b>	6.420	12.700
30-33, 70	Sachsenhausen	17*	<b>8.930</b>	7.750	11.070
15, 16	Gutleut-/Gallusviertel	24	<b>8.540</b>	7.890	9.190
34	Bockenheim	36	<b>7.860</b>	6.670	9.200
54, 56	Griesheim, Nied	12	<b>7.850</b>	6.840	8.640
40-43, 48	Rödelheim, Hausen, Praun- Heddernheim, Niederursel	18*	<b>7.070</b>	6.780	7.470

\* Kaufpreise aus einer Wohnanlage

Mit 205 Transaktionen von Neubau-Eigentumswohnungen sind die Verkäufe im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um fast 50 % zurückgegangen. Der mittlere Preis lag bei rd. 8.420 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (1. Halbjahr 2021: 391 Transaktionen, 8.180 €/m<sup>2</sup>). Wie im 1. Halbjahr 2021 wurden 76 % der veräußerten Neubau-Eigentumswohnungen in der Innenstadt (Gemarkungen 1 bis 34) verkauft. Der mittlere Preis dieser Objekte betrug rd. 8.850 €/m<sup>2</sup> (1. HJ 2021: rd. 8.830 €/m<sup>2</sup>), die Preise in der Innenstadt haben sich auf dem Niveau des 1. Halbjahrs 2021 stabilisiert. Außerhalb der Innenstadt

stiegen die Preise um rd. 15 %: für Neubau-Eigentumswohnungen wurde dort im 1. Halbjahr 2022 im Mittel rd. 7.290 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt (1. Halbjahr 2021: 6.330 €/m<sup>2</sup>). Wie schon bei den unbebauten Grundstücken steigen in den letzten Jahren die Kaufpreise in guten Lagen weniger stark, während die Preise in (sehr) einfachen Lagen sich dem Preisniveau der mittleren Lagen annähern.

Neubau-Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern kamen lediglich im Ostend (Grundbuchbezirke 26, 51) zum Verkauf.

Die fünf Verkäufe in den Grundbezirken 49, 50, 64-67 wurden in einem Premium-Objekt getätigt und spiegeln nicht die allgemeine Marktlage in diesen Ortsteilen wider.

#### Allgemeine Hinweise:

Unter Neubauten sind Gebäude mit Baujahren innerhalb der letzten 3 Jahre ausgehend vom jeweiligen Berichtsjahr zu verstehen. Für die Abfrage nach den Umsätzen werden alle Kauffälle herangezogen. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt (extremwertbereinigt). Alle angegebenen Zahlen beziehen sich auf das jeweils 1. Halbjahr, sofern keine andere Angabe vermerkt ist. Stichtag für die Abfragen war für Eigentumswohnungen der 18.07.2022, für Bauland und bebaute Grundstücke der 25.07.2022, für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 27.07.2022. Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch Rundungen bzw. durch die Bildung von 90%-Stichproben. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße unbebauter Einfamilienhausgrundstücke wurden nur Grundstücksflächen unter 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, da bei größeren Grundstücken davon auszugehen ist, dass sie noch aufgeteilt werden. Durch die kontinuierliche Einarbeitung neuer Erkenntnisse zu beurkundeten Kaufverträgen kann es zu Veränderungen oder Verschiebungen in den Zahlen der Vorjahre kommen (z.B., wenn ein Vertrag rückabgewickelt wird oder wenn sich bei der weiteren Bearbeitung eines Vertrages die bei der Ersterfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist).

## 2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2022

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr vor 1950

Altbau-Eigentumswohnungen Grundbuchbezirk(e) (Ortsteile)		Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]
10, 11, 17-19	Westend	12	<b>9.910</b>	6.000	12.970
30-33	Sachsenhausen	16	<b>7.030</b>	5.320	10.280
34	Bockenheim	14	<b>6.980</b>	5.120	8.190
24, 26-29	Bornheim	14	<b>6.940</b>	4.950	9.250
12-14, 20-23, 25	Nordend, Ostend	47	<b>6.900</b>	3.960	10.670
44-47	Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	5	<b>6.030</b>	5.650	6.300
57, 60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	6	<b>4.310</b>	2.610	6.000
40-43, 48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddenheim, Niederursel	6	<b>3.250</b>	1.530	4.760

Im 1. Halbjahr 2022 wurden 151 Veräußerungen von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 erfasst (1. Halbjahr 2021: 182). Der mittlere Kaufpreis lag mit rd. 6.750 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche rd. 5 % höher als im Vorjahreszeitraum (rd. 6.460 €/m<sup>2</sup>). Die höchsten mittleren Preise wurden mit knapp 10.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Westend erzielt. Lediglich in innenstadtfernen Lagen wurden für ältere Eigentumswohnungen mittlere Preise unter 5.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

## 2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Gliederung nach Baujahr u. Mietstatus, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, etc.)

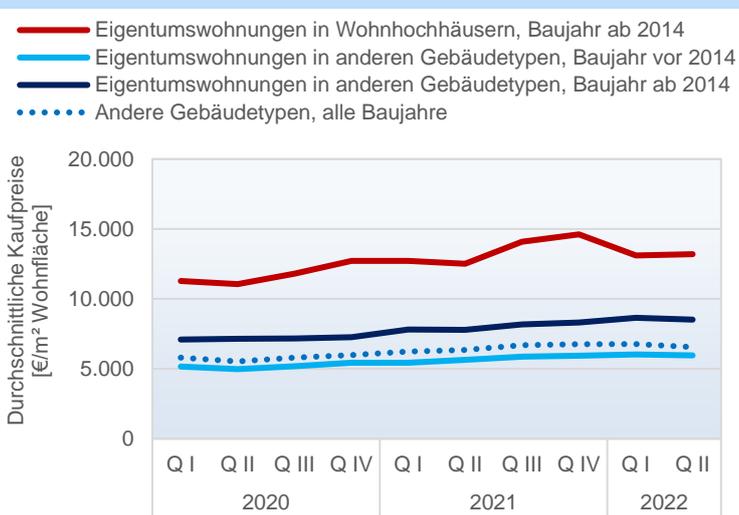
Baujahr/Mietstatus	1. HJ 2020		1. HJ 2021		1. HJ 2022	
	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]
<b>Baujahr bis 1918</b>	<b>102</b>	<b>6.040</b>	<b>130</b>	<b>6.810</b>	<b>102</b>	<b>6.800</b>
- hiervon vermietet	10	4.410	43	6.040	36	6.010
- hiervon unvermietet	92	6.170	87	7.130	65	7.210
<b>Baujahr 1919 - 1949</b>	<b>31</b>	<b>4.570</b>	<b>34</b>	<b>5.320</b>	<b>27</b>	<b>6.610</b>
- hiervon vermietet	3	..	10	4.140	8	6.840
- hiervon unvermietet	27	4.620	26	5.750	20	6.660
<b>Baujahr 1950 - 1977</b>	<b>370</b>	<b>4.420</b>	<b>360</b>	<b>4.450</b>	<b>328</b>	<b>5.010</b>
- hiervon vermietet	61	3.860	125	3.910	105	4.500
- hiervon unvermietet	308	4.530	228	4.720	224	5.270
<b>Baujahr 1978 - 1990</b>	<b>53</b>	<b>4.010</b>	<b>43</b>	<b>4.750</b>	<b>43</b>	<b>4.240</b>
- hiervon vermietet	9	3.460	11	3.180	16	3.300
- hiervon unvermietet	43	4.070	30	5.190	28	4.970
<b>Baujahr ab 1991 o. Neubau</b>	<b>201</b>	<b>6.400</b>	<b>285</b>	<b>6.970</b>	<b>275</b>	<b>7.740</b>
- hiervon vermietet	13	5.110	60	6.040	46	6.820
- hiervon unvermietet	185	6.470	225	7.250	227	8.060
<b>Neubau</b>	<b>282</b>	<b>7.290</b>	<b>341</b>	<b>8.180</b>	<b>183</b>	<b>8.420</b>
- hiervon vermietet	3	..	2	..	0	-
- hiervon unvermietet	277	7.290	340	8.180	183	8.420

\* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben bzw. durch Nichtbeachtung von Verkäufen mit unbekanntem Mietstatus

Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in fast allen Baujahresklassen gesunken. Insbesondere Verkäufe von Neubauten haben sich nahezu halbiert. Lediglich in der Baujahresklasse „1978-1990“ blieb die Zahl der Transaktionen stabil, allerdings sank der mittlere Preis in diesem Segment um rd. 11 %, da weniger Verkäufe in sehr guten/gehobenen Lagen beurkundet wurden. Der mittlere Preis für Eigentumswohnungen mit einem Baujahr „bis 1918“ blieb stabil. Neubau-Eigentumswohnungen wurden im Mittel rd. 3 % teurer verkauft als im 1. Halbjahr 2021. Für Wohnungen der Baujahresklassen „1950-1977“ und „ab 1991 ohne Neubau“ wurde rd. 12 % mehr gezahlt. Objekte der Baujahresklasse „1919-1949“ erzielten im Mittel rd. 25 % höhere Preise, allerdings wurden im 1. Halbjahr 2022 rd. zwei Drittel der Eigentumswohnungen in der Innenstadt verkauft (1. Halbjahr 2021: rd. 50 %).

## 2.4 Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnhochhäusern

100%-Stichprobe, geeignete KV, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, Eigenheim, etc.)

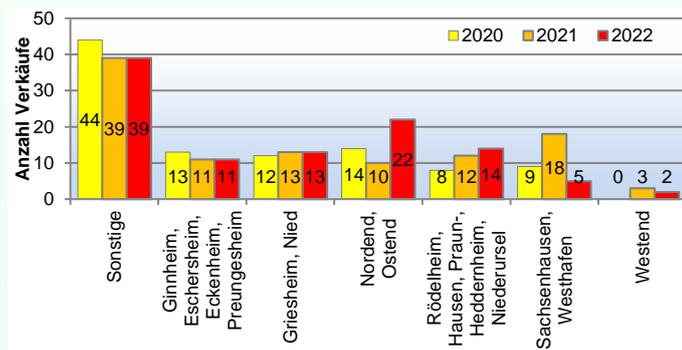


Nachdem der durchschnittliche Preis für Eigentumswohnungen in neueren Wohnhochhäusern (Baujahr ab 2014, ab 20 Geschosse) im 4. Quartal 2020 erstmals über 12.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche lag, wurden im 3. Quartal 2021 durchschnittlich rd. 14.100 €/m<sup>2</sup>, im 4. Quartal 2021 sogar rd. 14.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt. Im 1. Halbjahr 2022 war ein leichter Rückgang auf rd. 13.150 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche zu verzeichnen. Der Markt für solche Wohnungen ist begrenzt. Die Preise in den einzelnen Wohntürmen sind sehr unterschiedlich.

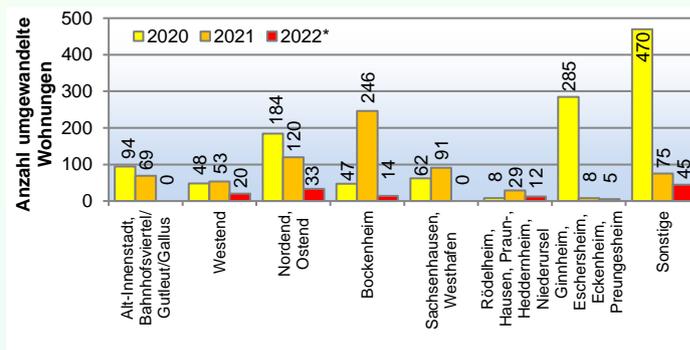
Die mittleren Preise neuerer Eigentumswohnungen in anderen Gebäudetypen (i.d.R. Mehrfamilienhäuser) stagnierten 2020 (Lockdown, insgesamt unsicherer werdende Situation am Arbeitsmarkt) und zeigten 2021 wieder eine leicht steigende Tendenz. Im 2. Quartal 2022 gaben die mittleren Preise leicht nach und lagen bei rd. 8.500 €/m<sup>2</sup>. Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 2014 wurden im 1. Halbjahr 2022 durchschnittlich rd. 6.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

## 2.5 Geschosswohnungsbau

### Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



### Umwandlungen 2020 – 2022\* nach Stadtteilen



\*2020 und 2021 = Jahresergebnis, 2022 = Halbjahresergebnis

Mit 106 verkauften Objekten ist die Zahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser im 1. Halbjahr 2022 auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Durchschnittlich wurde in Frankfurt am Main im 1. Halbjahr 2022 der 35,8-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart (1. Halbjahr 2021: 33,1-facher Jahresrohertrag). Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise bis zum 60-fachen Jahresrohertrag erzielt.

Die Zahl der umgewandelten Wohnungen ist im 1. Halbjahr 2022 (129 Wohnungen) gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 (199 Wohnungen) merklich zurückgegangen.

## 3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime ist im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ein Drittel gesunken. Die 188 verkauften Objekte erzielten einen Umsatz von rd. 175,0 Mio. € (1. HJ 2021: 279 Transaktionen, Umsatz rd. 201,9 Mio. €). Der Umsatz sank damit gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 um rd. 13 %.

### 3.1 Veräußerungen von Neubau-Eigenheimen (jeweils 1. Halbjahr)

100%-Stichprobe, durchschnittl. Grundstücksgröße = 90%-Stichprobe

Jahr	Baujahr ab	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Grundstücksfläche [ha]	durchschn. Grundstücksgröße [m²]
2020	2018	12	10,4	0,3	240
2021	2019	29	30,2	0,8	260
<b>2022</b>	<b>2020</b>	<b>8</b>	<b>20,3</b>	<b>0,3</b>	<b>340</b>

Auch bei den neuen Eigenheimen waren im 1. Halbjahr 2022 sinkende Verkäufe zu verzeichnen.

Sechs der acht Transaktionen betrafen Stadthäuser in Sachsenhausen, für die entsprechend hohe Preise bezahlt wurden. Der mittlere Preis für Neubau-Eigenheime liegt daher im 1. Halbjahr 2022 bei rd. 2,8 Mio. €.

### 3.2 Mittlere Kaufpreise für Reihemittelhäuser (jew. 1. HJ)

Lage: gehoben, mittel, einfach und sehr einfach

90%-Stichprobe, geeignete KV, Grundstücksfl. 100 bis 300 m²

Jahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Baujahr bis 1918</b>				
2020	0	-	-	-
2021	1	..	..	..
<b>2022</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Baujahr 1919 bis 1949</b>				
2020	10	373.000	301.000	441.000
2021	14	366.000	197.000	550.000
<b>2022</b>	<b>9</b>	<b>478.000</b>	<b>340.000</b>	<b>630.000</b>
<b>Baujahr 1950 bis 1977</b>				
2020	9	444.000	345.000	540.000
2021	22	480.000	300.000	645.000
<b>2022</b>	<b>16</b>	<b>637.000</b>	<b>300.000</b>	<b>938.000</b>
<b>Baujahr 1978 bis 1990</b>				
2020	4	670.000	435.000	935.000
2021	3	582.000	505.000	660.000
<b>2022</b>	<b>2</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>
<b>Baujahr ab 1991 ohne Neubau</b>				
2020	11	688.000	490.000	920.000
2021	8	824.000	720.000	998.000
<b>2022</b>	<b>5</b>	<b>848.000</b>	<b>660.000</b>	<b>1.092.000</b>
<b>Neubau</b>				
2020	2	..	..	..
2021	4	1.248.000	1.170.000	1.379.000
<b>2022</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 3.3 Wohnungserbbaurechte in Frankfurt am Main

90%-Stichproben, geeignete KV, alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen

Frankfurt weist einen starken Wohnungserbbaurechtsmarkt auf. Neben großen Erbbaurechtsgebieten wie z. B. Goldstein werden mittlerweile auch wieder viele Neubaumaßnahmen auf Erbbaurechtsgrundstücken durchgeführt. Hierbei handelt es sich neben der bisher überwiegenden Nutzungsart „Einfamilienhaus“ auch zunehmend um Geschosswohnungsbauten bzw. um Wohnungseigentum. Für Wohnimmobilien wird seitens der Stadt Frankfurt am Main zumeist ein Erbbauzinssatz von 2,5 % des Bodenwertes verlangt. Bei anstehenden Vertragsanpassungen, z. B. im Verkaufsfall, wird oft eine Verlängerung des Erbbaurechts bis zu 99 Jahre angeboten.

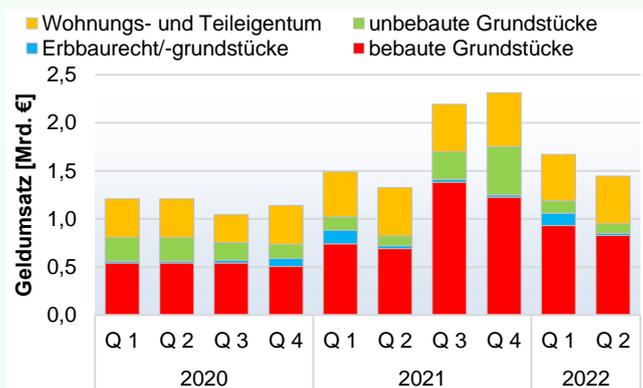
Im 1. Halbjahr 2022 wurden 46 Eigenheime als bebautes Erbbaurecht verkauft. In der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ wurden durchschnittlich 345.000 € gezahlt (15 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 470 m²), in der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten 11 Transaktionen im Mittel rd. 420.000 € (Grundstücksgröße rd. 440 m²). Für die 4 verkauften Neubauten wurde durchschnittlich 585.000 € gezahlt (Grundstücksgröße rd. 280 m²).

40 Eigentumswohnungen wurden im 1. Halbjahr 2022 als bebautes Wohnungserbbaurecht für durchschnittlich 4.600 €/m² Wohnfläche veräußert. Fünf Wohnungen der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten rd. 3.530 €/m² Wohnfläche, bei 3 Transaktionen der Baujahresklasse „1978-1990“ wurden durchschnittlich 4.790 €/m² Wohnfläche gezahlt. Der mittlere Kaufpreis für 9 Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ lag bei rd. 5.330 €/m² Wohnfläche, für Neubauwohnungen (10 Verkäufe) wurden durchschnittlich 5.900 €/m² Wohnfläche gezahlt.

## 4 Umsätze

Im 1. Halbjahr 2020 und 2021 lag der Umsatz aufgrund der COVID-19-Pandemie deutlich niedriger als in den Vorjahren, im 2. Halbjahr 2021 stieg der Geldumsatz wieder merklich an. Die Umsätze im 1. und 2. Quartal 2022 bewegen sich zwar auf einem höheren Niveau wie in den beiden Vorjahreszeiträumen, allerdings zeigt sich im zweiten Quartal 2022 wie schon 2021 eine fallende Tendenz, die in diesem Jahr nicht auf einen Lockdown zurückzuführen ist.

Der Geldumsatz stieg im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 (2,8 Mrd. €) um knapp 11 % auf rd. 3,1 Mrd. €, obwohl die Zahl der veräußerten Objekte um rd. 11 % zurückging. Im 1. Halbjahr 2022 wurden allerdings 33 Verträge mit Kaufpreisen von über 10 Mio. € beurkundet. Mit einem Umsatz von rd. 1,6 Mrd. € lag der Anteil dieser Großtransaktionen am Gesamtumsatz bei rd. 51 % (1. HJ 2021: 25 Verträge, 1,2 Mrd. €, Anteil am Gesamtumsatz: rd. 41 %).



### 4.1 Grundeigentumswechsel 2020 – 2022 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Unbebaute Grundstücke	157	208	149	430,9	364,4	254,6	62,8	34,4	32,3
Erbbaurechtsbegründungen	78	7	3	0,0	0,0	0,0	37,8	4,0	1,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	2	1	0	4,1	0,1	0,0	1,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	400	476	400	1.088,0	1.435,4	1.757,9	32,2	26,6	26,8
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	55	59	57	31,2	32,7	101,7	3,9	2,3	4,0
Wohnungseigentum	1.369	1.678	1.684	651,3	927,2	868,1	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	24	27	40	8,1	11,5	21,5	-*	-*	-*
Teileigentum	406	534	329	40,8	39,4	109,8	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	0	4	12	0,0	5,1	2,8	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>2.491</b>	<b>2.994</b>	<b>2.674</b>	<b>2.254,4</b>	<b>2.815,8</b>	<b>3.116,4</b>	<b>137,7</b>	<b>67,3</b>	<b>64,1</b>

\* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

Die Transaktionen blieben lediglich beim Wohnungseigentum stabil, in den übrigen Segmenten waren teils deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Bei **unbebauten Grundstücken** ging der Umsatz im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 30 %, im Bereich des **Wohnungseigentums** um rd. 6 % zurück. Bei **bebauten Grundstücken** stieg der Umsatz um rd. 23 %. Der Anstieg des Umsatzes um rd. 180 % beim **Teileigentum** ist auf einen hochpreisigen Verkauf (Büronutzung) zurückzuführen.

### 4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2020 – 2022 (jeweils 1. Halbjahr)

#### • Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
<b>Einfamilienhausgrundstücke</b>						
Freistehende Gebäude	31	41	39	25,3	40,5	32,7
Doppelhaushälften	43	55	24	35,0	37,9	15,2
Reihenmittelhäuser	54	78	57	28,6	39,3	32,5
Reihenendhäuser	27	40	25	16,2	31,9	17,9
Sonstige**	59	75	49	62,5	60,2	80,9
<b>EFH Insgesamt</b>	<b>214</b>	<b>289</b>	<b>194</b>	<b>167,6</b>	<b>209,8</b>	<b>179,2</b>
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>						
Reine Wohnnutzung	100	106	108	144,6	230,4	400,3
Gemischte Nutzung	48	49	55	98,0	134,2	232,0
<b>MFH Insgesamt</b>	<b>148</b>	<b>155</b>	<b>163</b>	<b>242,5</b>	<b>364,6</b>	<b>632,4</b>

\*\* Sonstige: Zweifamilienhäuser, Stadthäuser, villenartige Häuser, ein- und zweiseitig angebaute Häuser etc.

Bei Einfamilienhausgrundstücken nahmen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 33 % ab, der Umsatz sank um rd. 15 %. Im Segment der Mehrfamilienhäuser stieg die Zahl der Verkäufe wie schon im 1. Halbjahr 2021 um rd. 5 %, der Umsatz um rd. 73 %.

Die Umsatzsteigerung bei den Mehrfamilienhäusern resultiert aus einer Zunahme der Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €): im 1. Halbjahr 2022 wurden 6 Großtransaktionen mit einem Umsatz von rd. 308 Mio. € beurkundet (1. Halbjahr 2021: 3 Großtransaktionen, Umsatz rd. 70 Mio. €).

#### • Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Handel	3	0	11	43,3	0,0	130,1
Büro und Verwaltung	9	13	20	322,2	685,0	786,7
Gewerbegrundstücke (klassisch)	11	6	9	38,0	8,5	24,2
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	9	8	3	29,2	42,3	5,5
Industriegrundstücke	1	0	0	185,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	5	5	0	60,1	125,1	0,0
<b>Insgesamt</b>	<b>38</b>	<b>32</b>	<b>43</b>	<b>677,8</b>	<b>860,9</b>	<b>946,4</b>

Während die Zahl der Transaktionen im Teilmarkt Gewerbe im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 34 % zunahm, stieg der Umsatz um knapp 10 %.

Auch bei den bebauten Gewerbeimmobilien ist die Umsatzsteigerung im Wesentlichen auf mehr Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €) gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurückzuführen: im 1. Halbjahr 2022 wurden 18 Transaktionen mit einem Umsatz von rd. 877 Mio. € beurkundet (1. Halbjahr 2021: 13 Verkäufe, Umsatz rd. 805 Mio. €).