

## Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2023 – 1. Halbjahr

### Starker Umsatzrückgang und rückläufige Preise

Der Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2023 wird vor allem durch die gestiegenen Baupreise und das gegenüber den Vorjahren stark gestiegene Zinsniveau geprägt. Die Marktteilnehmer sind verunsichert, was sich durch einen starken Umsatzrückgang vor allem in den Anlageobjekten zeigt. Investoren schrecken noch vor neuen Investitionen zurück, da die weitere Entwicklung bei den marktbildenden Einflussfaktoren noch nicht absehbar ist.

Aufgrund der stark gestiegenen Zinsen und Baukosten wurden kaum neue Investitionen getätigt und das Angebot an neuen Eigentumswohnungen sowie an neuen Mietobjekten und Eigenheimen ist stark rückläufig. Daher ist es auch nicht verwunderlich, dass nur noch wenige Neubauwohnungen zum Verkauf kommen.

Im gewerblichen Bereich fehlten vor allem Transaktionen im hochpreisigen Segment. Preisrückgänge in Form von höheren Renditen zeigten sich seit Mitte 2022 und setzten sich im 1. Halbjahr 2023 fort. Es ist nicht mit einem weiteren Preiseinbruch zu rechnen, allerdings muss sich der Markt zunächst noch konsolidieren und stabilisieren. Der Gewerbestandort Frankfurt wird sowohl in den Bereichen Büro und Einzelhandel wie auch im einfachem Gewerbe seine Attraktivität behalten.

#### 1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2023 wurden 13 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2022: 10). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 420 m<sup>2</sup> groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.540 €/m<sup>2</sup> (1.070 €/m<sup>2</sup> - 2.100 €/m<sup>2</sup>).

Die Veräußerungen von Mehrfamilienhausgrundstücken blieben mit 9 Transaktionen rd. 61 % unter dem Niveau des 1. Halbjahrs 2022 (23 Verkäufe). Die Preise lagen zwischen rd. 1.470 €/m<sup>2</sup> und rd. 3.430 €/m<sup>2</sup> (jeweils bei WGFZ 1,0).

#### 2 Eigentumswohnungen

##### 2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), inkl. Wohnhochhäuser, Baujahr ab 2021

	Insgesamt		Innenstadt (inkl. Bockenheim)		Sonstiges Stadtgebiet	
	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis
2021	377	8.180	257	8.830	80	6.330
2022	220	8.270	142	8.860	58	7.110
<b>2023</b>	<b>38</b>	<b>7.530</b>	<b>20</b>	<b>7.660</b>	<b>14</b>	<b>7.400</b>

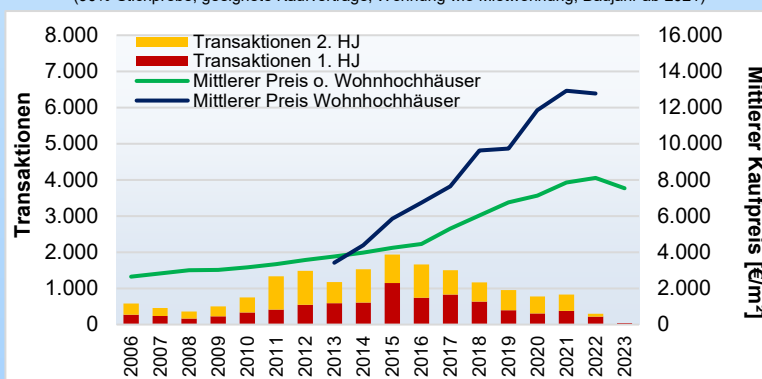
Im 1. Halbjahr 2023 wurden lediglich 38 Neubau-Eigentumswohnungen veräußert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gingen die Transaktionen um rd. 80 % zurück. Die durchschnittlichen mittleren Kaufpreise sanken ebenfalls: Insgesamt lagen sie rd. 9 % niedriger als im 1. Halbjahr 2022. Während in der Innenstadt ein Rückgang um rd. 14 % zu verzeichnen war, wurde allerdings im sonstigen Stadtgebiet ein Anstieg um rd. 4 % registriert.

Neubau-Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern wurden im 1. Halbjahr 2023 nicht veräußert. Das ist auch ein Grund für den Preisrückgang in der Innenstadt. Der Umsatz der Wohnhochhäuser der Baujahre ab 2010 ohne Neubau war rückläufig, im 1. Halbjahr 2023 wurden in diesem Segment 39 Objekte veräußert.

Aufgrund der niedrigen Transaktionszahlen ist eine Auswertung nach Stadtteilen für den Verkauf von Neubau-Eigentumswohnungen für das 1. Halbjahr 2023 nicht möglich. Die langfristige Betrachtung der Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen zeigt, dass die Zahl der Verkäufe auf einen historischen Tiefpunkt gesunken ist.

##### Entwicklung von Neubau-Eigentumswohnungen

(90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung, Baujahr ab 2021)



#### 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 17.07.2023, für Bauland und bebaute Grundstücke der 26.07.2023, für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 31.07.2023. 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 Erfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist).

## 2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2023

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

Altbau-Eigentumswohnungen Grundbuchbezirk(e) / Ortsteile		Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]
10, 11, 17-19	Westend	3	<b>10.700</b>	7.500	12.460
12-14, 20-23, 25	Nordend, Ostend	30	<b>6.820</b>	4.640	9.720
24, 26-29	Bornheim	9	<b>6.010</b>	5.510	7.080
30-33	Sachsenhausen	17	<b>5.720</b>	2.500	8.850
40-43, 48	Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	3	<b>4.360</b>	3.780	4.890
34	Bockenheim	12	<b>4.310</b>	3.170	7.200
44-47	Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	8	<b>4.190</b>	3.330	5.070
15, 16	Gutleutviertel, Gallus	4	<b>3.880</b>	2.440	5.280
57, 60-63	Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	5	<b>3.200</b>	2.280	4.710

Im 1. Halbjahr 2023 wurden 102 Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 verkauft (1. Halbjahr 2022: 164). Der mittlere Kaufpreis lag mit rd. 5.450 €/m² Wohnfläche rd. 18 % niedriger als im Vorjahreszeitraum (rd. 6.670 €/m²).

Die höchsten mittleren Preise wurden mit rd. 10.700 €/m² Wohnfläche im Westend erzielt. Die Preise in der Innenstadt liegen rd. 1/3 höher als im sonstigen Stadtgebiet. Da die mittleren Preise sich häufig nur auf wenige Verkäufe stützen, sind sie vor einer weiteren Verwendung kritisch zu hinterfragen.

## 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 2021		1. HJ 2022		1. HJ 2023	
	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
<b>Baujahr bis 1918</b>	<b>130</b>	<b>6.810</b>	<b>113</b>	<b>6.700</b>	<b>70</b>	<b>5.700</b>
- hiervon vermietet	43	6.040	41	5.970	25	4.640
- hiervon unvermietet	87	7.130	71	7.100	45	6.180
<b>Baujahr 1919 - 1949</b>	<b>34</b>	<b>5.320</b>	<b>29</b>	<b>6.570</b>	<b>24</b>	<b>4.720</b>
- hiervon vermietet	10	4.140	9	6.680	9	3.630
- hiervon unvermietet	26	5.750	21	6.670	15	5.570
<b>Baujahr 1950 - 1977</b>	<b>360</b>	<b>4.450</b>	<b>351</b>	<b>4.920</b>	<b>257</b>	<b>3.970</b>
- hiervon vermietet	125	3.910	113	4.430	73	3.740
- hiervon unvermietet	228	4.720	239	5.180	185	4.030
<b>Baujahr 1978 - 1990</b>	<b>43</b>	<b>4.750</b>	<b>46</b>	<b>4.500</b>	<b>51</b>	<b>4.300</b>
- hiervon vermietet	11	3.180	15	3.320	11	4.400
- hiervon unvermietet	30	5.190	29	5.010	39	4.210
<b>Baujahr ab 1991 o. Neubau</b>	<b>285</b>	<b>6.970</b>	<b>279</b>	<b>7.690</b>	<b>184</b>	<b>7.060</b>
- hiervon vermietet	60	6.040	46	6.890	22	5.860
- hiervon unvermietet	225	7.250	233	8.040	160	7.190
<b>Neubau</b>	<b>341</b>	<b>8.180</b>	<b>197</b>	<b>8.270</b>	<b>34</b>	<b>7.530</b>
- hiervon vermietet	2	..	0	-	0	-
- hiervon unvermietet	340	8.180	197	8.270	34	7.530

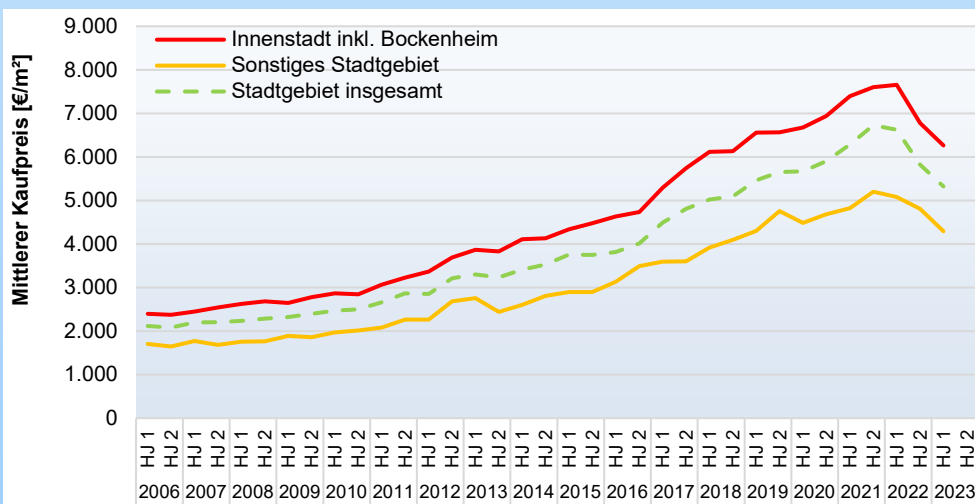
Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in nahezu allen Baujahresklassen gesunken. Im Segment Neubau-Eigentumswohnungen wurde nur knapp ein Fünftel der Veräußerungen des 1. Halbjahres 2022 beurkundet. Allein in der Baujahresklasse „1978-1990“ blieben die Verkäufe auf dem Niveau des Vorjahres.

Die mittleren Kaufpreise sanken im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum in allen Baujahresklassen um mehr als 10 %. Bei den Neubau-Eigentumswohnungen fiel der Preisrückgang mit rd. 9 % etwas geringer aus. Lediglich vermietete Wohnungen mit einem Baujahr zwischen 1978 und 1990 erzielten durchschnittlich höhere Preise als im 1. Halbjahr 2022. Dieser vermeintliche Preisanstieg lässt sich allerdings auf vermehrte Verkäufe in besseren Lagen zurückführen.

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

## 2.4 Langfristige Preisentwicklung von Eigentumswohnungen ohne Berücksichtigung von Neubauten und Wohnhochhäusern

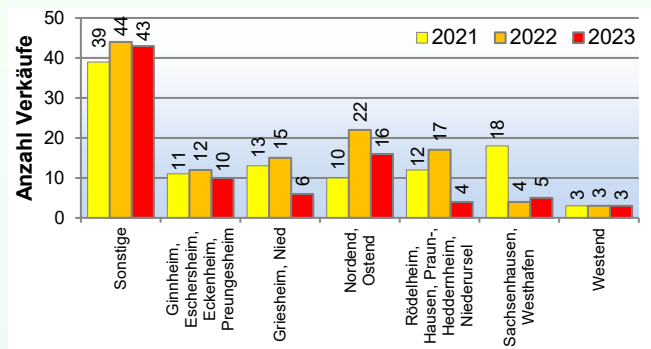
100%-Stichprobe, geeignete KV, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, Eigenheim, etc.)



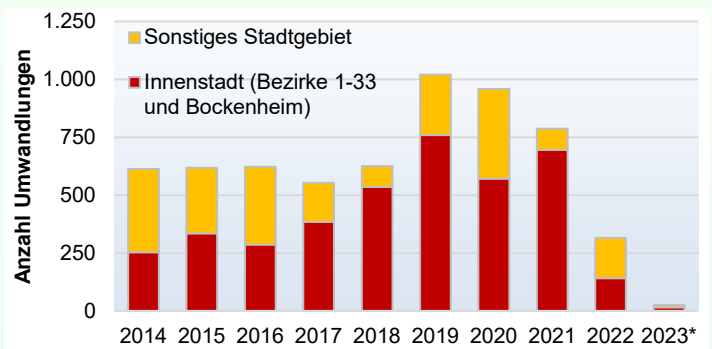
Die langfristige Betrachtung der mittleren Preise von Eigentumswohnungen zeigt, dass der stete Aufwärtstrend der letzten Jahre Mitte 2022 einen Wendepunkt erreicht hat. Der zum Teil erhebliche Umsatzrückgang deutete bereits ab Juli 2022 auf eine Änderung des Immobilienmarktes hin, da die Vorstellungen über den Kaufpreis bei Verkäufern und Kaufinteressenten oft zu weit auseinander lagen, sodass kein Vertragsabschluss zustande kam. Im 1. Halbjahr 2023 bestätigte sich dieser neue Markt auch durch sinkende Kaufpreise.

## 2.5 Geschosswohnungsbau

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



### Umwandlungen 2014 – 2023\*



\*2023 = Halbjahresergebnis

Mit 87 veräußerten Mehrfamilienhäusern wurden im 1. Halbjahr 2023 etwa ein Viertel weniger Objekte verkauft als im Vorjahreszeitraum. Durchschnittlich wurde in Frankfurt am Main der 27,7-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart (1. Halbjahr 2022: 34,2-facher Jahresrohertrag). Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise bis zum 55-fachen Jahresrohertrag erzielt. Im 1. Halbjahr 2023 wurden lediglich 26 umgewandelte Wohnungen registriert. Bereits 2022 lag die Zahl der umgewandelten Objekte deutlich unter den Werten der Vorjahre. Dies ist unter anderem auf die Steuerungsmaßnahmen durch das Baulandmobilisierungsgesetz in Verbindung mit der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung zurückzuführen. Gestiegene Zinsen bewirken einerseits eine erschwerte Finanzierung und bieten andererseits verbesserte Anlageformen.

## 3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime ist im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 5 % gestiegen. Die 208 verkauften Objekte erzielten einen Umsatz von rd. 157,5 Mio. € (1. HJ 2022: 199 Transaktionen, Umsatz rd. 171,1 Mio. €). Der Umsatz sank damit gegenüber dem 1. Halbjahr 2021 um rd. 8 %. Die mittleren Preise je Eigenheim sind ohne Berücksichtigung der Neubauten um rd. 6 % zurückgegangen.

### 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 [m <sup>2</sup> ]
2021	2019	29	30,2	0,8	260
2022	2020	9	22,1	0,3	320
2023	2021	3	2,8	0,1	220

Wie bereits im 1. Halbjahr 2022 war bei den Verkaufszahlen neuer Eigenheime im 1. Halbjahr 2023 ein Rückgang um zwei Drittel zu verzeichnen: es wurden lediglich 3 Transaktionen beurkundet. Der Geldumsatz ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 87 % gesunken.

### 3.2 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser (jeweils 1. HJ)

Lage: gehoben, mittel, einfach und sehr einfach

90%-Stichprobe, geeignete KV, Grundstücksfl. 100 bis 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Baujahr bis 1918</b>				
2021	1	..	..	..
2022	0	-	-	-
2023	1	..	..	..
<b>Baujahr 1919 bis 1949</b>				
2021	14	366.000	197.000	550.000
2022	12	455.000	340.000	630.000
2023	20	425.000	310.000	670.000
<b>Baujahr 1950 bis 1977</b>				
2021	22	480.000	300.000	645.000
2022	17	629.000	300.000	938.000
2023	15	471.000	310.000	665.000
<b>Baujahr 1978 bis 1990</b>				
2021	3	582.000	505.000	660.000
2022	2	..	..	..
2023	8	639.000	497.000	840.000
<b>Baujahr ab 1991 ohne Neubau</b>				
2021	8	824.000	720.000	998.000
2022	7	852.000	660.000	1.092.000
2023	6	699.000	631.000	770.000
<b>Neubau</b>				
2021	4	1.248.000	1.170.000	1.379.000
2022	0	-	-	-
2023	1	..	..	..

### 3.3 Wohnungserbbaurechte in Frankfurt am Main

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

Frankfurt weist einen starken Wohnungserbbaurechtmarkt auf. Neben großen Erbbaurechtsgebieten wie z. B. Goldstein wurden in den vergangenen Jahren auch wieder viele Baumaßnahmen in Neubaugebieten 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 Erbbauszinssatz von 2,5 % des Bodenwertes verlangt. Bei anstehenden Vertragsanpassungen, z. B. im Verkaufsfall, wird oft eine Verlängerung des Erbbaurechts bis zu 99 Jahre angeboten.

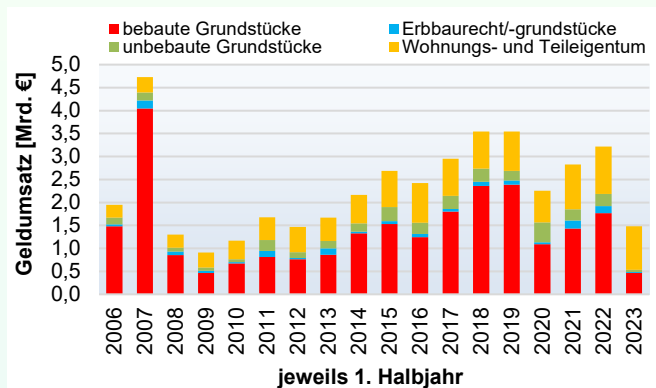
Im 1. Halbjahr 2023 wurden 35 Eigenheime als bebautes Erbbaurecht verkauft. In der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ wurden durchschnittlich 335.000 € gezahlt (9 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 450 m<sup>2</sup>), in der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten 6 Transaktionen im Mittel rd. 395.000 € (Grundstücksgröße rd. 485 m<sup>2</sup>). Eigenheime der Baujahre ab 1991 ohne Neubau erzielten durchschnittlich rd. 480.000 € (6 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 190 m<sup>2</sup>). Neubau-Eigenheime als bebautes Erbbaurecht wurden nicht veräußert.

19 Eigentumswohnungen wurden im 1. Halbjahr 2023 als bebautes Wohnungserbbaurecht für durchschnittlich 4.130 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche veräußert. Drei Wohnungen der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten durchschnittlich rd. 2.400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, der mittlere Kaufpreis für 8 Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ lag bei rd. 4.230 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im 1. Halbjahr 2023 wurde lediglich eine Neubauwohnung als bebautes Erbbaurecht veräußert.

## 4 Umsätze

Die Transaktionen sind im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um rd. 42 % gesunken, es wurden lediglich 1.743 Objekte veräußert. Der Geldumsatz ging im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 (3,2 Mrd. €) um knapp 54 % zurück auf rd. 1,5 Mrd. €. Die langfristige Betrachtung der Umsätze im 1. Halbjahr zeigt, dass der Umsatz im 1. Halbjahr 2023 auf dem Niveau von 2011 bis 2013 liegt.

Im 1. Halbjahr 2023 wurden lediglich 8 Verträge mit Kaufpreisen von über 10 Mio. € beurkundet, damit sind die Großtransaktionen um rd. 77 % zurückgegangen, der Geldumsatz sank um rd. 60 %. Mit einem Umsatz von rd. 0,6 Mrd. € lag der Anteil der Großtransaktionen am Gesamtumsatz im 1. Halbjahr 2023 damit bei rd. 43 % (1. HJ 2022: 34 Verträge, 1,6 Mrd. €, Anteil am Gesamtumsatz: rd. 50 %).



### 4.1 Grundeigentumswechsel 2021 – 2023 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke	208	168	171	364,4	288,4	54,0	34,4	33,0	27,4
Erbbaurechtsbegründungen	7	3	0	0,0	0,0	0,0	4,0	1,0	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	1	0	1	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0
Bebaute Grundstücke	476	422	360	1.435,4	1.769,5	462,0	26,6	27,5	16,7
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	59	63	39	32,7	103,7	13,9	2,3	4,4	1,7
Wohnungseigentum	1.678	1.952	959	927,2	918,2	415,4	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	27	40	19	11,5	21,5	5,3	-*	-*	-*
Teileigentum	534	347	193	39,4	110,6	529,9	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	4	12	1	5,1	2,8	0,0	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>2.994</b>	<b>3.007</b>	<b>1.743</b>	<b>2.815,8</b>	<b>3.214,7</b>	<b>1.480,7</b>	<b>67,3</b>	<b>66,0</b>	<b>45,8</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.

Im 1. Halbjahr 2023 waren sowohl bei den Transaktionszahlen wie auch beim Umsatz deutliche Rückgänge zu verzeichnen. Bei **unbebauten Grundstücken** ging der Umsatz im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 80 % zurück, obwohl die Zahl der Transaktionen auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums blieb. Es wurden nur sehr wenige Baugrundstücke gehandelt, große Investitionen blieben aus. Im Bereich des **Wohnungseigentums** sank der Umsatz um rd. 55 %, bei **bebauten Grundstücken** um rd. 74 %, da Großtransaktionen vor allem im gewerblichen Bereich stark rückläufig waren. Der Anstieg des Umsatzes um rd. 380 % beim **Teileigentum** ist auf einen hochpreisigen Verkauf (Büronutzung) zurückzuführen.

### 4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2021 – 2023 (jeweils 1. Halbjahr)

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

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
<b>Einfamilienhäuser</b>						
Freistehende Gebäude	41	40	31	40,5	32,2	30,7
Doppelhaushälften	55	20	36	37,9	13,0	24,6
Reihenmittelhäuser	78	60	69	39,3	33,0	33,8
Reihenendhäuser	40	29	24	31,9	20,1	16,8
Sonstige**	75	55	55	60,2	75,1	56,6
<b>EFH insgesamt</b>	<b>289</b>	<b>204</b>	<b>215</b>	<b>209,8</b>	<b>173,4</b>	<b>162,4</b>
<b>Mehrfamilienhäuser</b>						
Reine Wohnnutzung	106	117	87	230,4	421,3	115,7
Gemischte Nutzung	49	59	36	134,2	274,9	92,5
<b>MFH insgesamt</b>	<b>155</b>	<b>176</b>	<b>123</b>	<b>364,6</b>	<b>696,2</b>	<b>208,2</b>

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

Bei Einfamilienhäusern nahmen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 5 % zu, der Umsatz sank um rd. 6 %. Im Segment Mehrfamilienhäuser nahm die Zahl der Verkäufe um rd. 30 % ab, der Umsatz um rd. 70 %.

Der Anteil der Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €) von Mehrfamilienhäusern ist nach einer deutlichen Zunahme im Vorjahr wieder auf das Niveau von 2021 gesunken: im 1. Halbjahr 2023 wurden 2 Großtransaktionen mit einem Umsatz von rd. 49,0 Mio. € beurkundet (1. HJ 2022: 8 Großtransaktionen, Umsatz rd. 348,3 Mio. €).

#### • Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Handel	0	11	2	0,0	130,1	17,6
Büro und Verwaltung	13	18	7	685,0	737,4	42,9
Gewerbegrundstücke (klassisch)	6	9	2	8,5	24,2	1,4
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	8	4	7	42,3	8,3	17,6
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	5	0	4	125,1	0,0	11,9
<b>Insgesamt</b>	<b>32</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>860,9</b>	<b>899,9</b>	<b>91,4</b>

Während die Zahl der Transaktionen im Teilmarkt Gewerbe im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 48 % abnahm, sank der Umsatz um rd. 90 %.

Wie bei den Mehrfamilienhäusern haben auch bei den Gewerbeimmobilien haben die Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €) gegenüber dem Vorjahreszeitraum stark abgenommen: Im 1. Halbjahr 2023 wurden nur 4 Transaktionen mit einem Umsatz von rd. 55,3 Mio. € beurkundet (1. Halbjahr 2022: 16 Verkäufe, Umsatz rd. 827,5 Mio. €).