



Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt a.M.



Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2023

09.08.2023

Deutlicher Umsatzrückgang und sinkende Preise

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main hat die Kaufpreise des ersten Halbjahres 2023 analysiert. Seit Mitte 2022 zeigte sich ein Umbruch im Immobilienmarkt durch einen erheblichen Umsatzrückgang. Das Kaufverhalten Ende 2022 war noch uneinheitlich, zum Teil wurden noch Preise auf dem bisherigen Marktniveau erzielt, zum Teil war in einigen Teilmärkten bereits ein Preisrückgang feststellbar. Der Hauptgrund für den Preisrückgang war zunächst die Vervierfachung der Kreditzinsen.

Die in den vergangenen beiden Jahren feststellbare erhebliche Baukostensteigerung führt aktuell dazu, dass kaum noch Großinvestitionen getätigt werden und die Investoren abwarten, bis sich die Baupreise konsolidieren. In einigen Gewerken sind bereits wieder Preisrückgänge feststellbar. Dennoch zeigt sich der Immobilienmarkt verunsichert über die zu erwartende Preisentwicklung in den kommenden Jahren. Auch führt die stark gestiegene Inflation bei Privathaushalten dazu, dass sich das für einen Immobilienerwerb verfügbare Einkommen erheblich reduziert.

Die gestiegenen Baukosten sowie die erheblich gestiegenen Nebenkosten können auch zu einem Anstieg der Wohnungsmieten führen. Gerade für die unteren Gehaltsstufen sowie für größere Familien stellt sich daher die Frage, wo bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Da Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer zunehmend die Möglichkeit haben, im Homeoffice zu arbeiten, werden teilweise längere Pendeldistanzen in Kauf genommen. In Frankfurt ist zu beobachten, dass die Wohnungsgröße je Haushalt zurückgeht.

Neue Wohnhochhausprojekte werden derzeit nicht umgesetzt, da auch der Verkauf der in den Hochhäusern noch zur Verfügung stehenden **Eigentumswohnungen** nur sehr zögerlich verläuft. Neue Eigentumswohnungen in üblichen Geschosswohnungsbauten erzielten im ersten Halbjahr 2023 mittlere Preise von durchschnittlich 7.530 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Dies ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Preisrückgang von rund 7 %, wenn die wenigen verkauften Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern nicht berücksichtigt werden.

Im ersten Halbjahr 2023 sank der Rohertragsfaktor bei **Mehrfamilienhäusern** von 34,2 (1. Halbjahr 2022) auf 27,7. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Erwerber nicht mehr von den Kaufpreissteigerungen der Vorjahre ausgehen, die Mietsteigerungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre für begrenzt ansehen und die Finanzierungsaufwendungen erheblich gestiegen sind. Auch die Umwandlungerschwernis durch die Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung führt dazu, dass sehr hohe Rohertragsfaktoren nur noch vereinzelt erzielt werden. Diese Umwandlungerschwernis zeigt sich auch darin, dass im ersten Halbjahr 2023 nur noch 26 umgewandelte Wohnungen grundbuchlich erfasst wurden. In den Jahren 2019 und 2020 lagen diese Umwandlungszahlen noch bei rund 1.000 pro Jahr.

Im 1. Halbjahr 2023 wurden etwa genauso viele **Eigenheime** verkauft wie im Vorjahreszeitraum. Dennoch ist auch in diesem Teilmarkt aufgrund sinkender Kaufpreise ein Umsatzrückgang zu verzeichnen. Im ersten Halbjahr 2022 wurde für ein Einfamilienhaus in Frankfurt am Main rund 950.000 Euro bezahlt, im ersten Halbjahr 2023 lag der durchschnittliche Kaufpreis bei 900.000 Euro.

Im **gewerblichen Sektor** fehlen vor allem die Großtransaktionen über 100 Millionen Euro, was einen Umsatzrückgang von knapp 90 % bedeutet. Auch in diesem Bereich gehen die Preise zurück, je nach Teilmarkt allerdings unterschiedlich stark. Mit einem Preiseinbruch ist im Gewerbesektor nicht 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.

Der Bericht über den Immobilienmarkt Frankfurt am Main im ersten Halbjahr 2023 steht unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de bei den Pressemitteilungen zur Verfügung.