



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



Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 1. Halbjahr 2024

08.08.2024

Steigende Transaktionszahlen aber uneinheitliche Marktentwicklung

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main hat die Kaufpreise des ersten Halbjahres 2024 analysiert. Nachdem der Immobilienmarkt seit dem 2. Halbjahr 2022 durch einen erheblichen Umsatzrückgang und sinkende Preise geprägt war, waren im 1. Halbjahr 2024 wieder steigende Transaktionszahlen zu verzeichnen. Der Geldumsatz ist hingegen weiterhin rückläufig, da Großtransaktionen weiter fehlen.

Wie schon im letzten Jahr zögern Investoren bei der Umsetzung von Großinvestitionen, auch wenn bereits wieder steigende Verkaufszahlen und in einigen Marktsegmenten auch Preissteigerungen feststellbar sind. Dennoch zeigt sich der Immobilienmarkt weiterhin verunsichert über die zu erwartende Preisentwicklung. Gestiegene Baupreise und Kreditzinsen führen dazu, dass Privathaushalte zögern, eine Immobilie zu erwerben. Trotz der hohen Tarifabschlüsse in den meisten Branchen bedeutet die weiterhin hohe Inflationsrate, dass das für einen Immobilienerwerb notwendige Einkommen sowie das erforderliche Eigenkapital nicht gegeben sind.

Neue Wohnhochhausprojekte werden derzeit nicht umgesetzt, da auch der Verkauf der in den Hochhäusern noch zur Verfügung stehenden **Eigentumswohnungen** nur sehr zögerlich verläuft. Im 1. Halbjahr 2024 wurden in Wohnhochhäusern lediglich 13 Transaktionen von neueren Eigentumswohnungen registriert (Baujahr „ab 2010 ohne Neubau“, Erstverkauf aus Neubau), im 1. Halbjahr 2023 waren es 26 Verkäufe.

In üblichen Geschosswohnungsbauten erzielten Neubau-Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2024 mittlere Preise von durchschnittlich 7.060 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Das ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Preisrückgang von rund 7 %. In der Innenstadt sind die mittleren Preise dabei mit rund 11 % erheblich mehr gesunken als im sonstigen Stadtgebiet, wo die Preise nur rund 1 % niedriger waren als im Vorjahreszeitraum. Ursächlich für die rückläufigen Preise in der Innenstadt ist vor allem eine Verlagerung der Verkäufe in weniger zentrale Innenstadtlagen.

Im ersten Halbjahr 2024 sank der Rohertragsfaktor bei **Mehrfamilienhäusern** von 26,7 (1. Halbjahr 2023) auf 24,7. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Erwerber nicht mehr von den Kaufpreissteigerungen der Vorjahre ausgehen, die Mietsteigerungsmöglichkeiten für die kommenden Jahre als 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 die Zahl der im Grundbuch erfassten umgewandelten Wohnungen weiter gesunken ist: im ersten Halbjahr 2024 wurden lediglich 14 umgewandelten Wohnungen erfasst. In den Jahren 2019 und 2020 lagen diese Umwandlungszahlen noch bei rund 1.000 pro Jahr (Stand der Abfrage: 07/2023).

Im 1. Halbjahr 2024 wurden mit 228 Transaktionen rund 7 % mehr **Eigenheime** verkauft wie im Vorjahreszeitraum. Auch der Umsatz in diesem Segment nahm leicht zu und lag auf dem Niveau des ersten Halbjahres 2022. Im 1. Halbjahr 2024 wurde in Frankfurt am Main für ein Neubau-Einfamilienhaus rund 1,4 Millionen Euro bezahlt, im Bestand (alle Baujahre außer Neubau) lag der durchschnittliche Kaufpreis bei rund 650.000 Euro.

Im **gewerblichen Sektor** fehlen weiterhin die Großtransaktionen über 100 Millionen Euro. Im 1. Halbjahr 2024 wurden nur zwei Transaktionen mit einem Kaufpreis über 10,0 Millionen € beurkundet (1. Halbjahr 2023: vier Transaktionen). Da die durchschnittlichen Preise im 1. Halbjahr 2024 leicht gestiegen sind und es sich bei den Großtransaktionen um größere Objekte als bei den Verkäufen im Vorjahr handelt, ist der Umsatz im Bereich Gewerbe um rund 67 % gestiegen.

Bei unbebauten Gewerbegrundstücken bildet sich seit einigen Jahren in Frankfurt am Main ein Teilmarkt für Rechenzentren heraus. Im 1. Halbjahr 2024 wurden diese Flächen mit einem Umsatz von insgesamt 90,5 Millionen Euro gehandelt.

Der Markt muss sich jedoch weiter konsolidieren und stabilisieren. Der Gewerbebestandort 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 2024 steht unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de bei den Pressemitteilungen zur Verfügung.