



PRESSEKONFERENZ

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2020

MICHAEL DEBUS | RAINER MÜLLER-JÖKEL - 19.01.2021

IMMOBILIENMARKT

Frankfurt am Main 2020

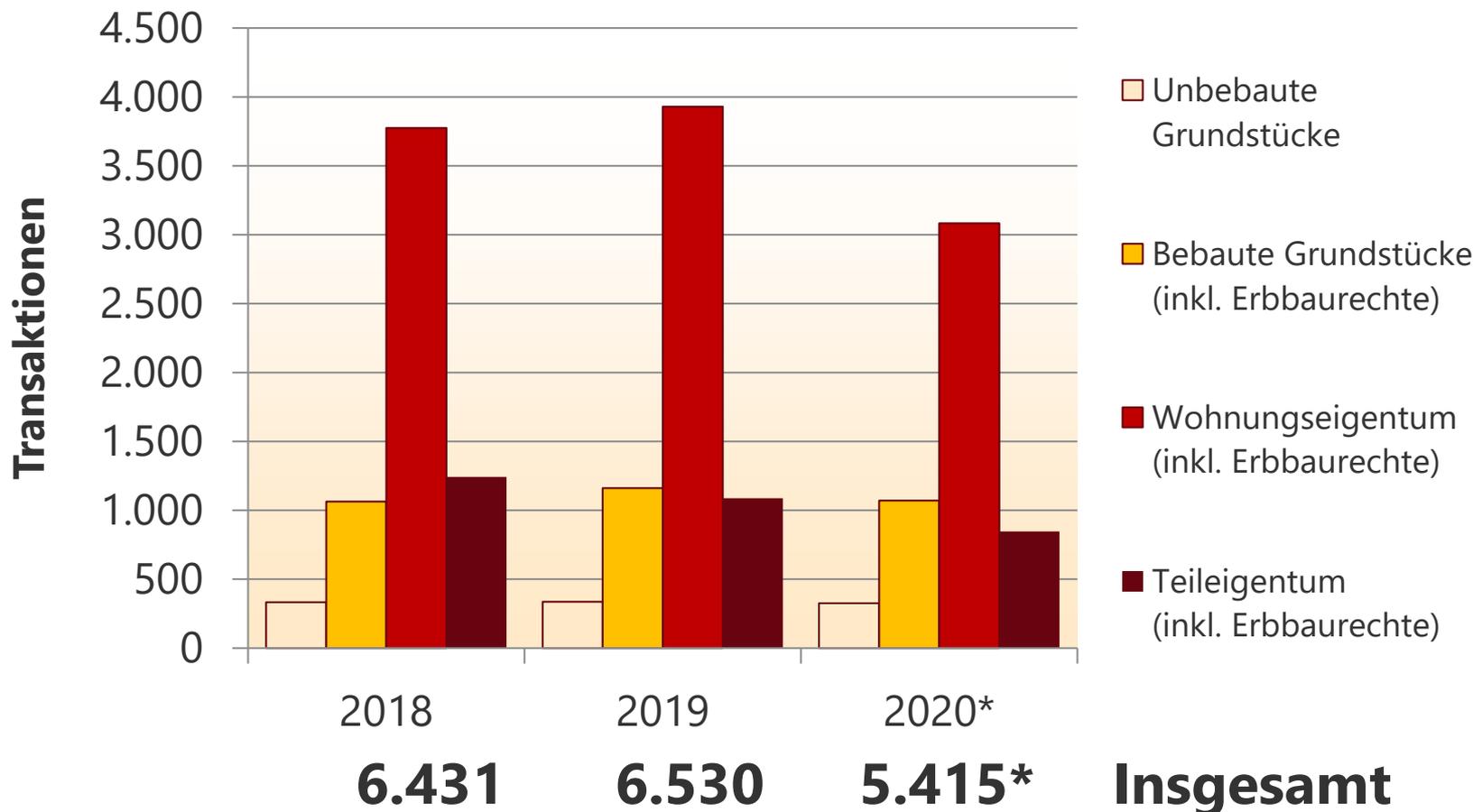
1. Immobilienmarkt insgesamt
2. Bauland – Wohnen und Gewerbe
3. Wohnimmobilien
 - 3.1 Insgesamt
 - 3.2 Eigenheime & Mehrfamilienhäuser
 - 3.3 Eigentumswohnungen
4. Gewerbeimmobilien
5. Fazit

IMMOBILIENMARKT INSGESAMT



IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

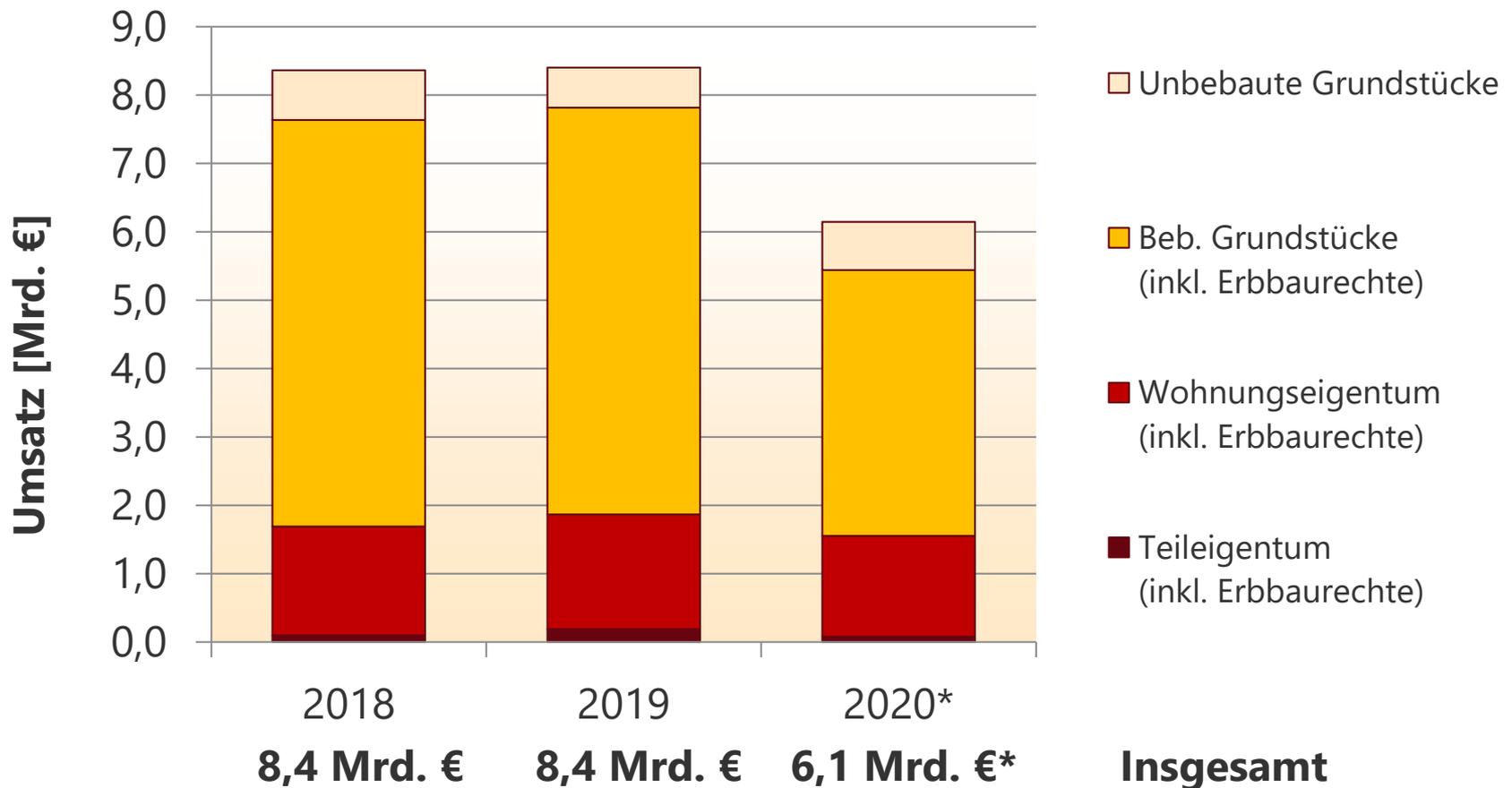
Transaktionen



*prognostizierter Wert

IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

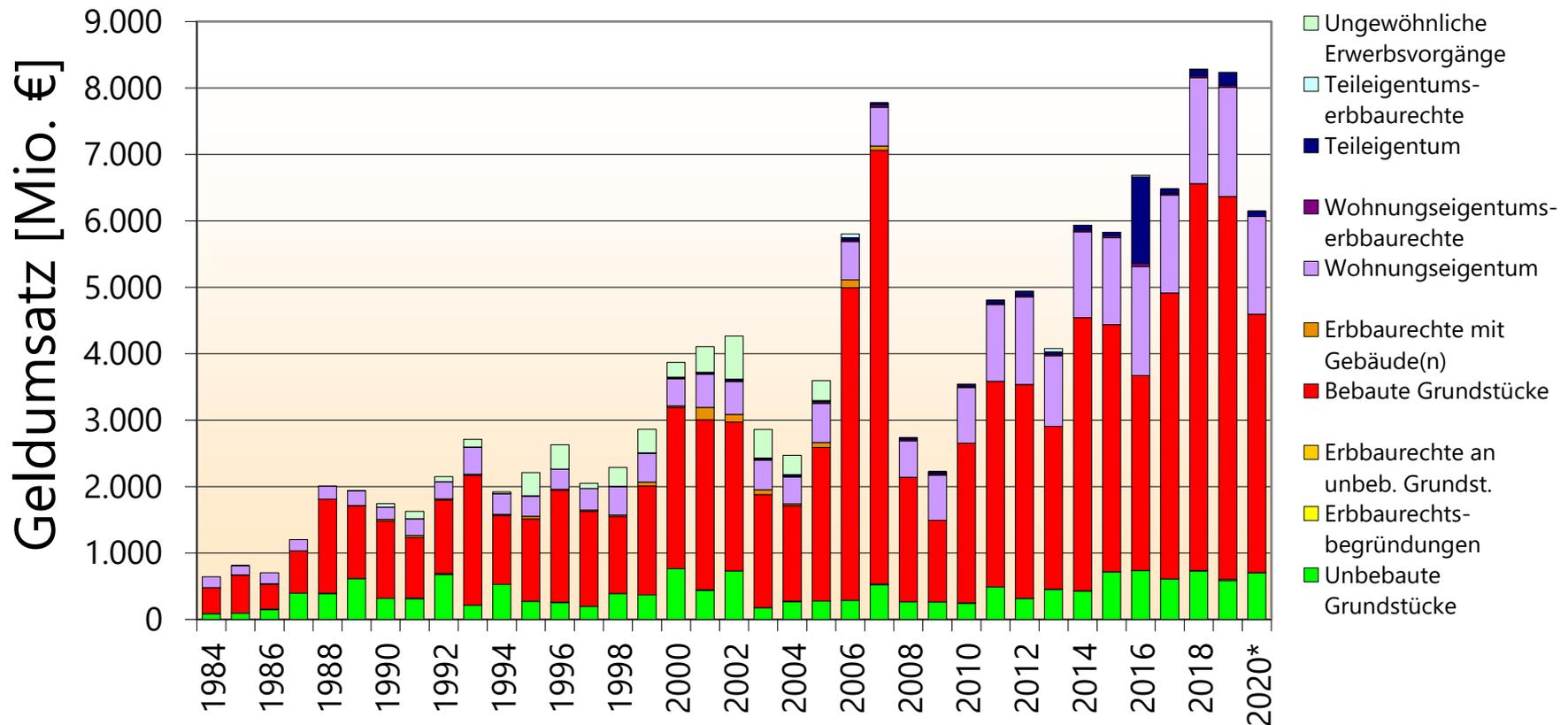
Umsatz in Milliarden Euro



*prognostizierter Wert

GELDUMSATZ 1984 - 2020

[Millionen €]



2020: prognostizierter Wert

BAULAND



BAULAND

Wohnen und Gewerbe

Umsatz: 100 %-Stichproben, Preise: 90 %-Stichproben

Mehrfamilienhausgrundstücke

⇒ Ø **2.420 €/m²** (bei GFZ 1,0)
von 470 €/m² bis 8.780 €/m²

Gesamtumsatz:
315,3 Mio. €

Einfamilienhausgrundstücke

⇒ Ø **1.210 €/m²**
(von 580 €/m² bis 2.480 €/m²)

Gesamtumsatz:
24,0 Mio. €

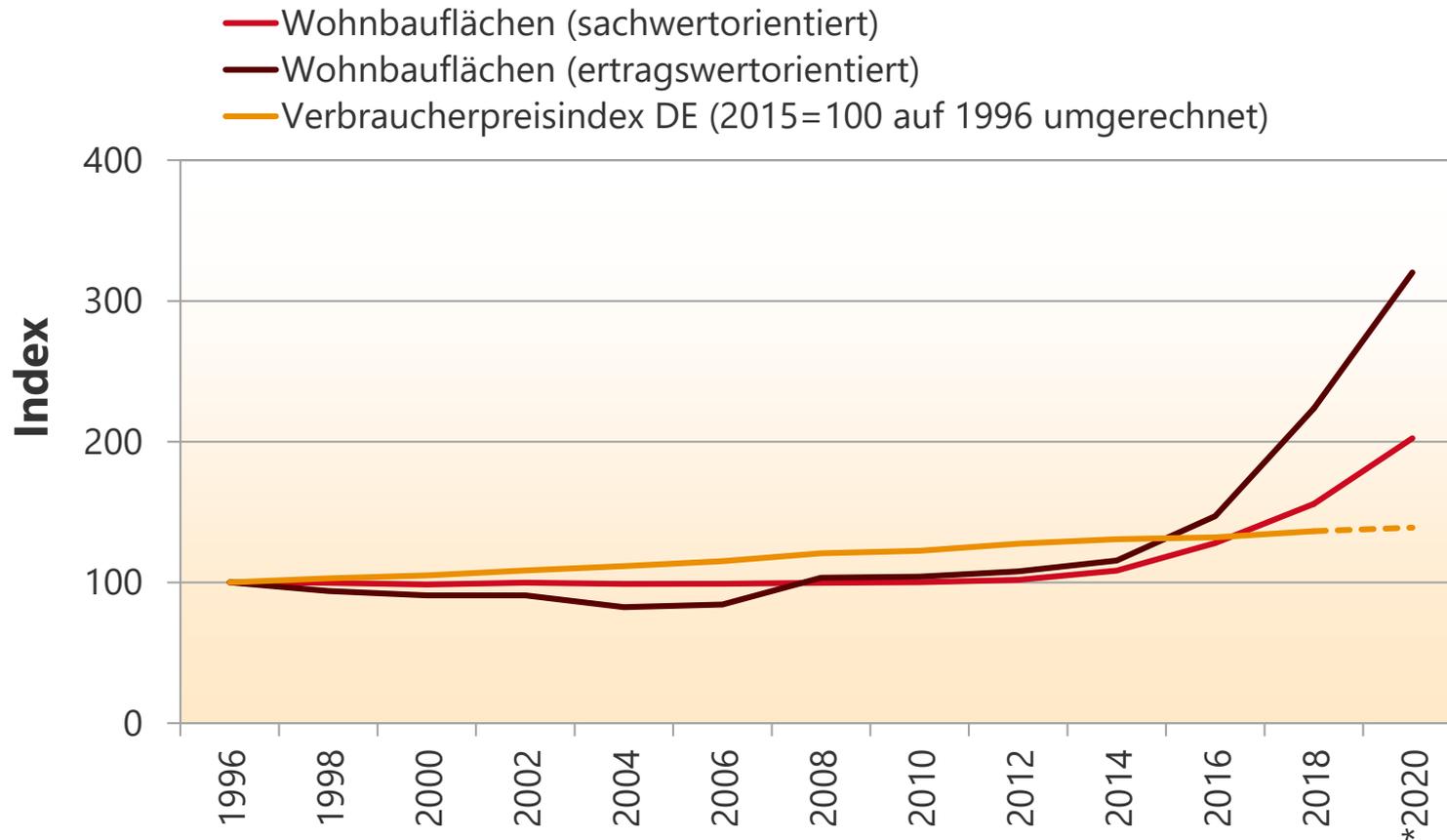
Gewerbegrundstücke

⇒ Ø **300 €/m²**
(von 270 €/m² bis 360 €/m²)

Gesamtumsatz:
3,7 Mio. €

BAULAND

Entwicklung Wohnbaulandwert – Verbraucherpreisindex (DE)



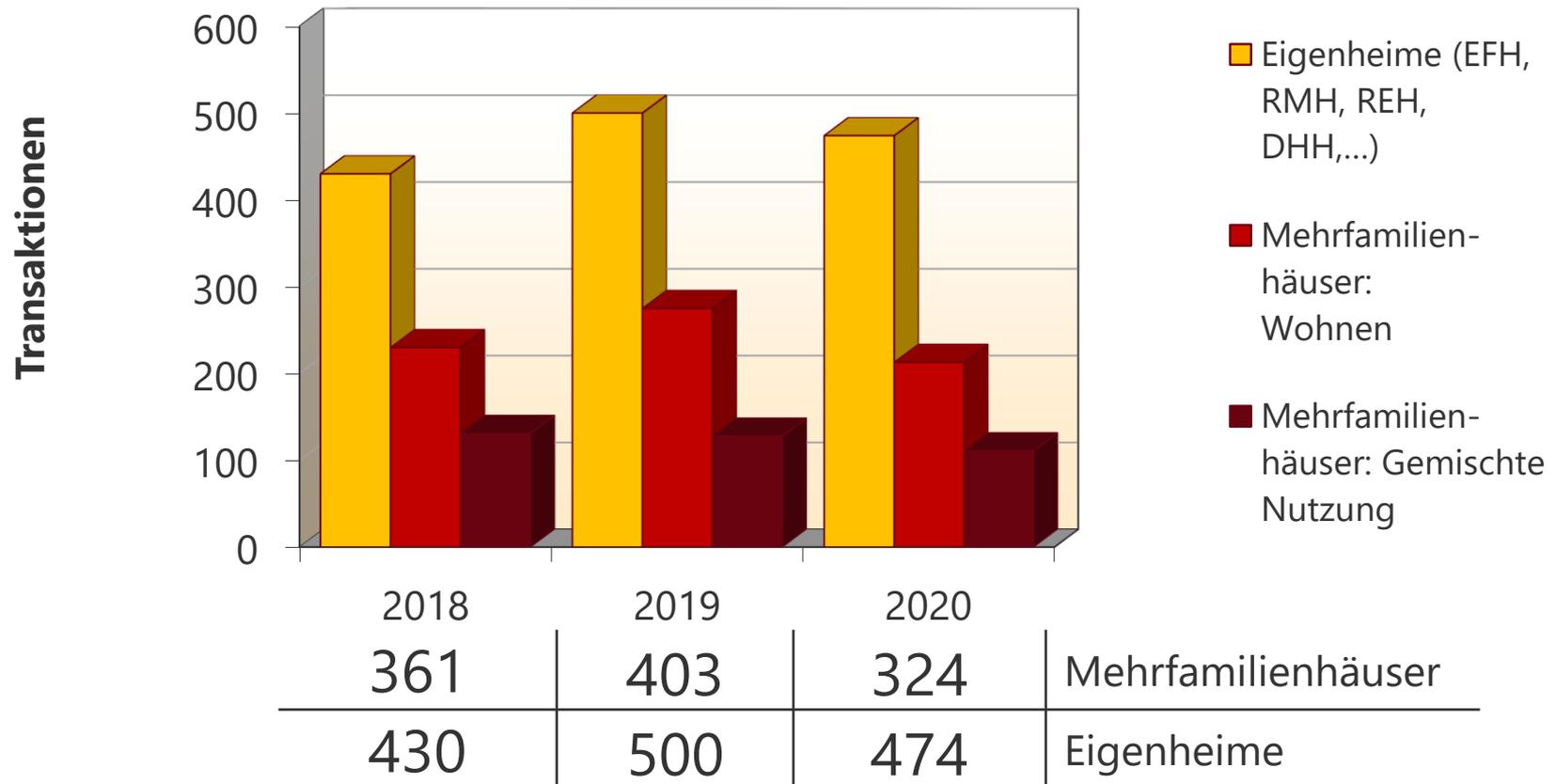
* Verbraucherpreisindex 2020 ist der Mittelwert von Januar bis November 2020.

WOHNIMMOBILIEN INSGESAMT

WOHNIMMOBILIEN - INSGESAMT

Transaktionen

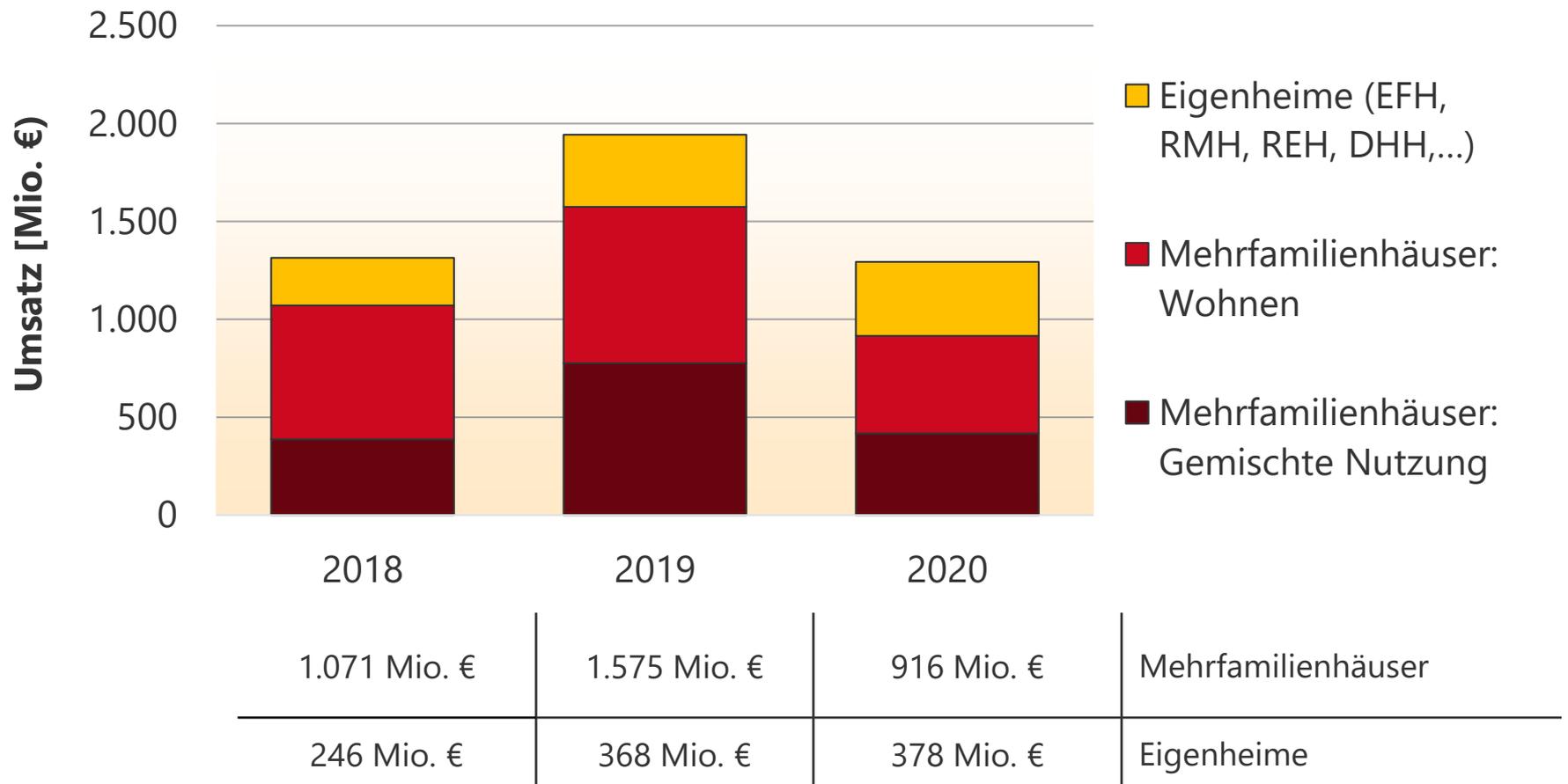
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



WOHNIMMOBILIEN - INSGESAMT

Umsatz in Millionen €

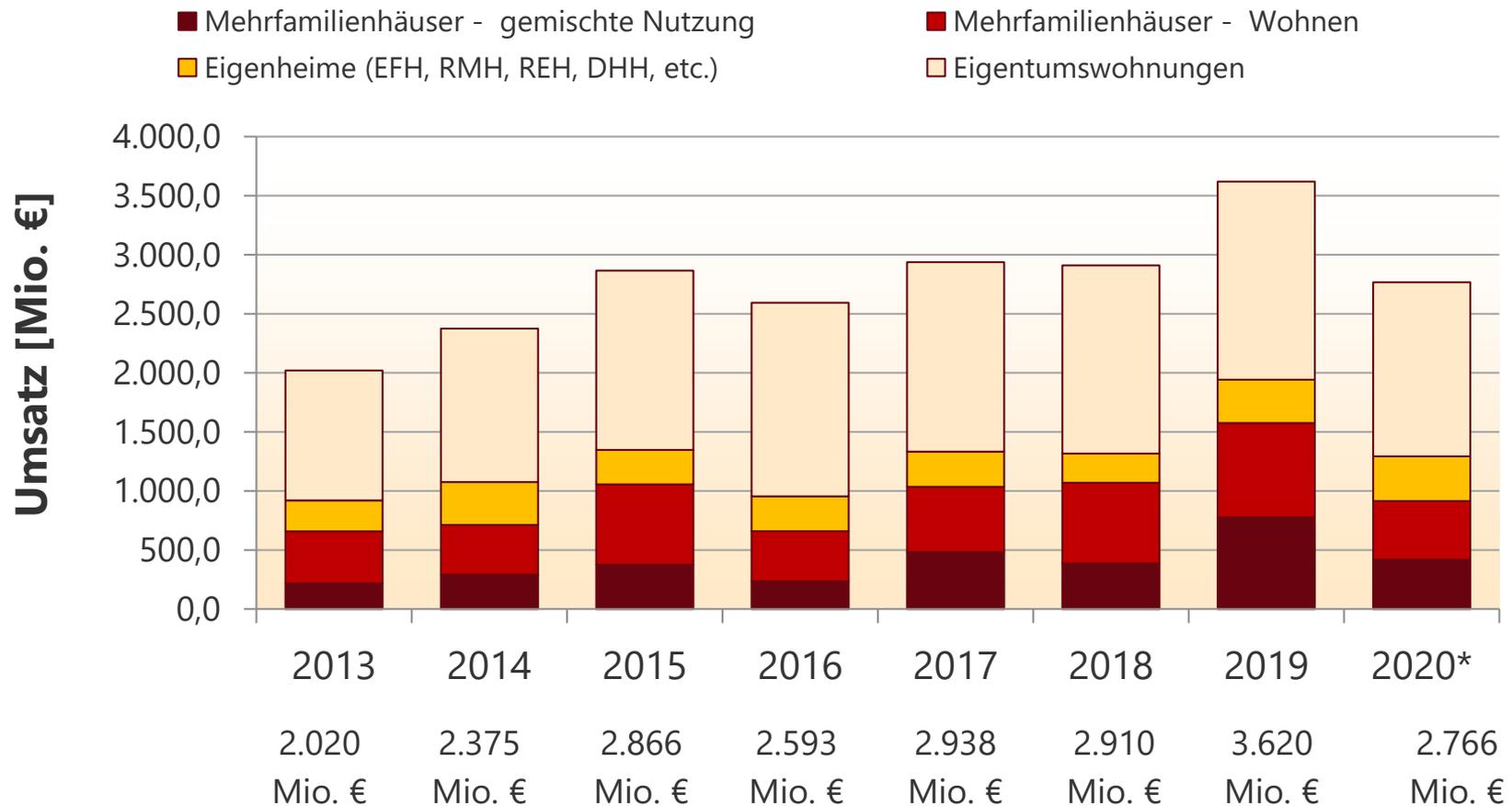
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



WOHNIMMOBILIEN - INSGESAMT

Umsatz inkl. Eigentumswohnungen

Alle Verträge, 100%-Stichprobe



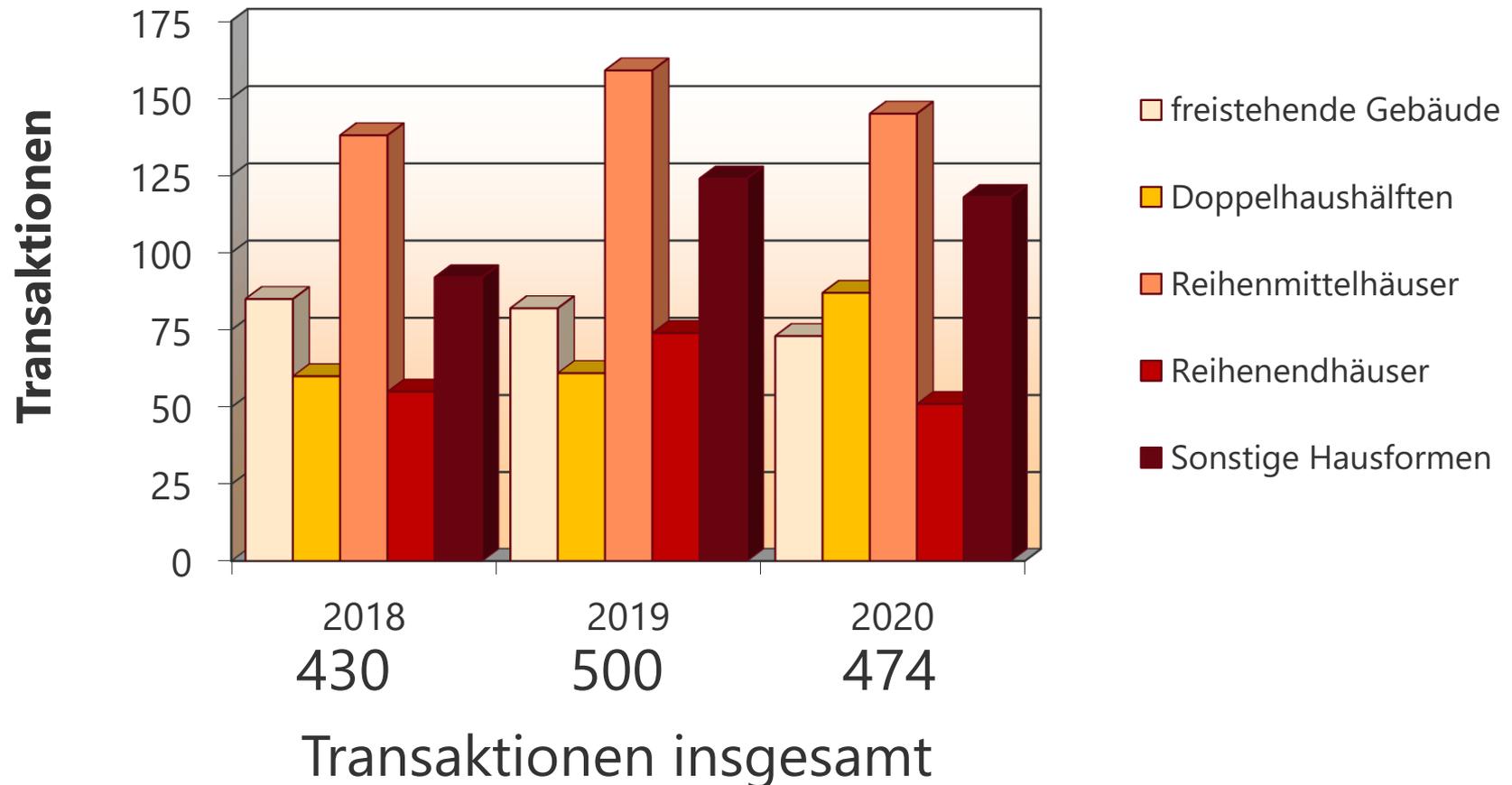
*Eigentumswohnungen: prognostizierter Wert

WOHNIMMOBILIEN EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

WOHNIMMOBILIEN - EIGENHEIME

Transaktionen (ohne Erbbaurechte)

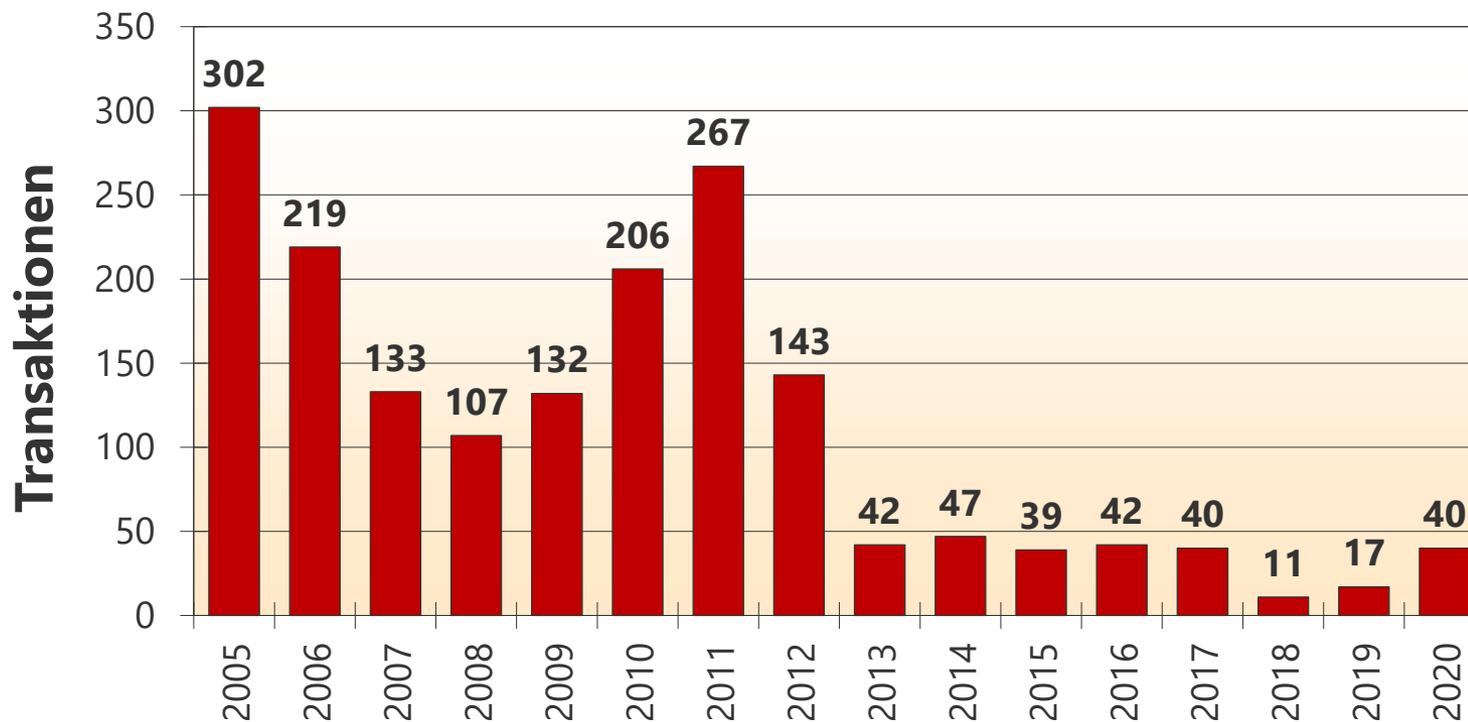
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



WOHNIMMOBILIEN - EIGENHEIME

Transaktionen Neubauten (ohne Erbbaurechte)

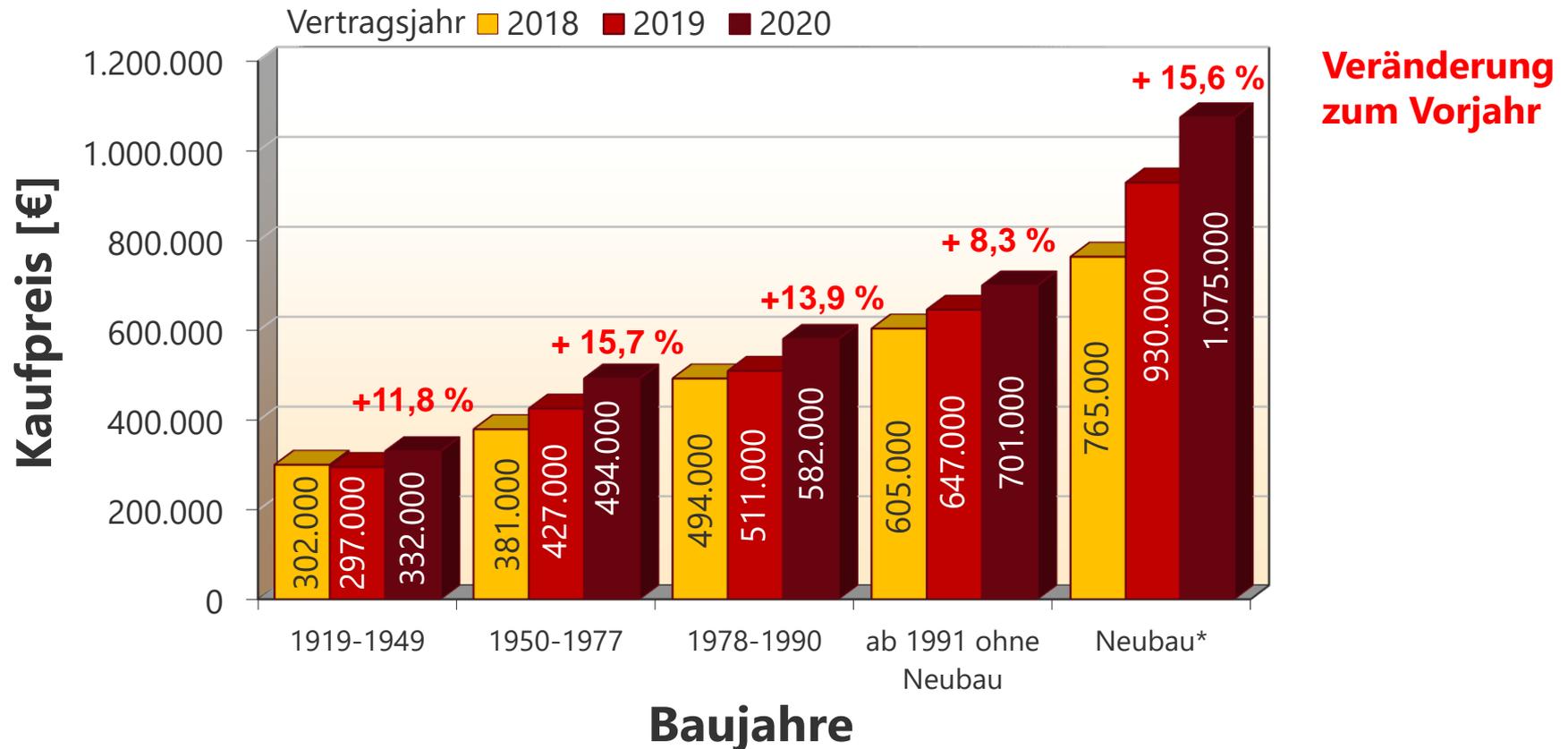
Alle Verträge ohne Erbbaurechte, alle Einfamilienhaustypen, 100%-Stichprobe



WOHNIMMOBILIEN - EIGENHEIME

Kaufpreise Reihemittelhäuser

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

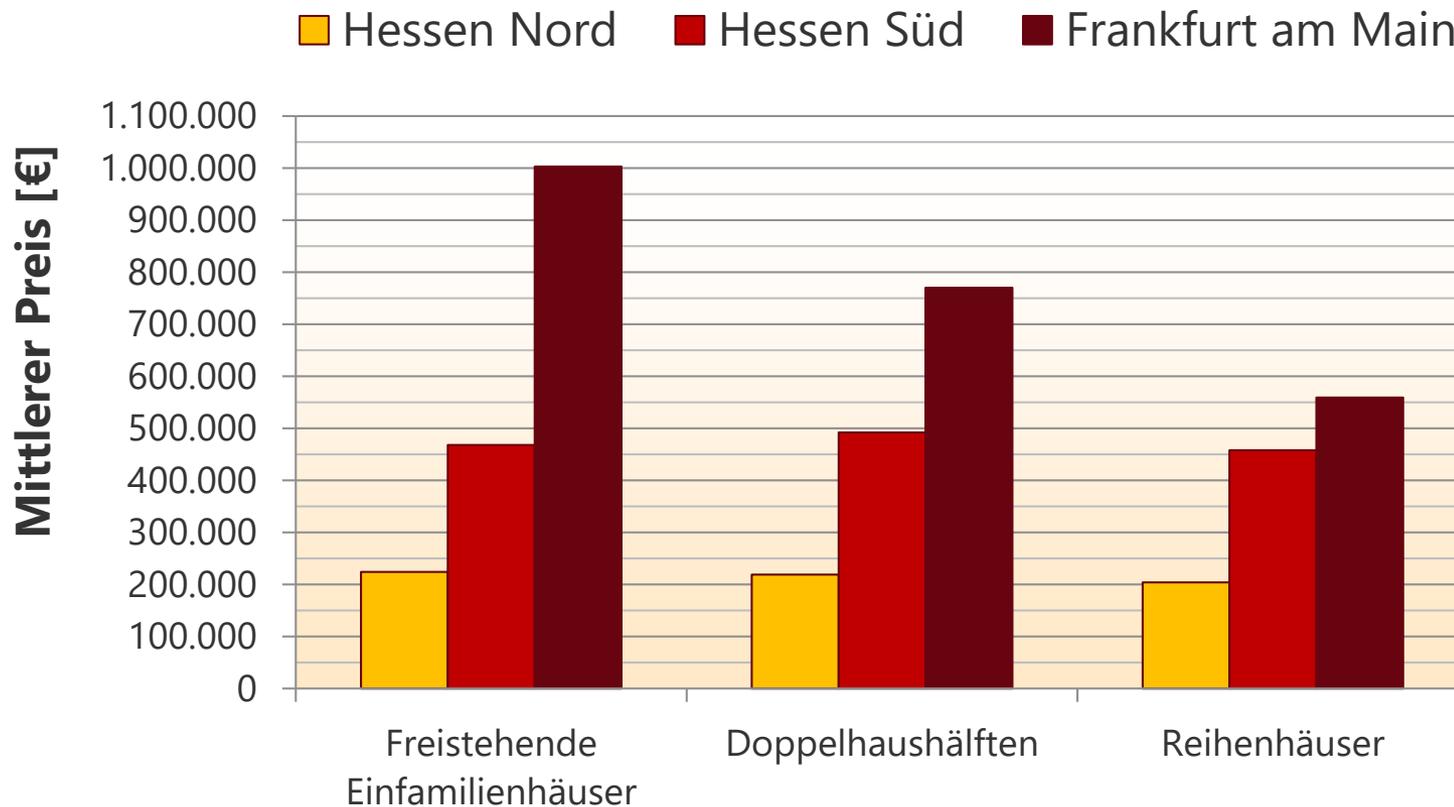


*Sehr geringe Transaktionszahlen bei den Neubauten (2017-2019 jeweils unter 5 Transaktionen im Jahr)

WOHNIMMOBILIEN - EIGENHEIME

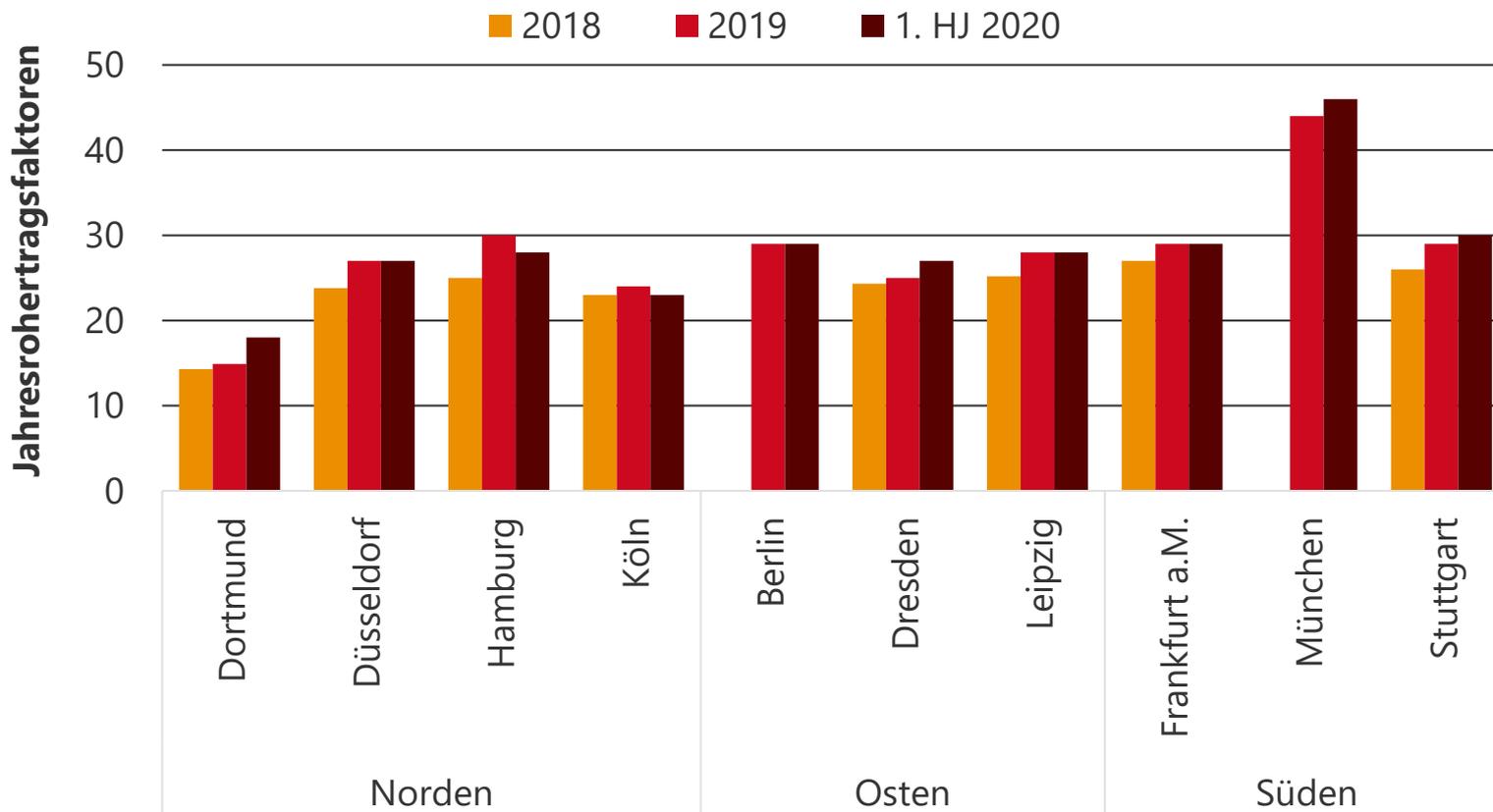
Bestand - Vergleich Frankfurt / Hessen

Geeignete Kaufverträge, Baujahr vor 2015, 100%-Stichprobe



WOHNIMMOBILIEN - MEHRFAMILIENHÄUSER

Nationaler Vergleich von Ertragsfaktoren



Daten basierend auf einer Umfrage des
 Deutschen Städtetags (Stand der Erhebung:
 September 2020)

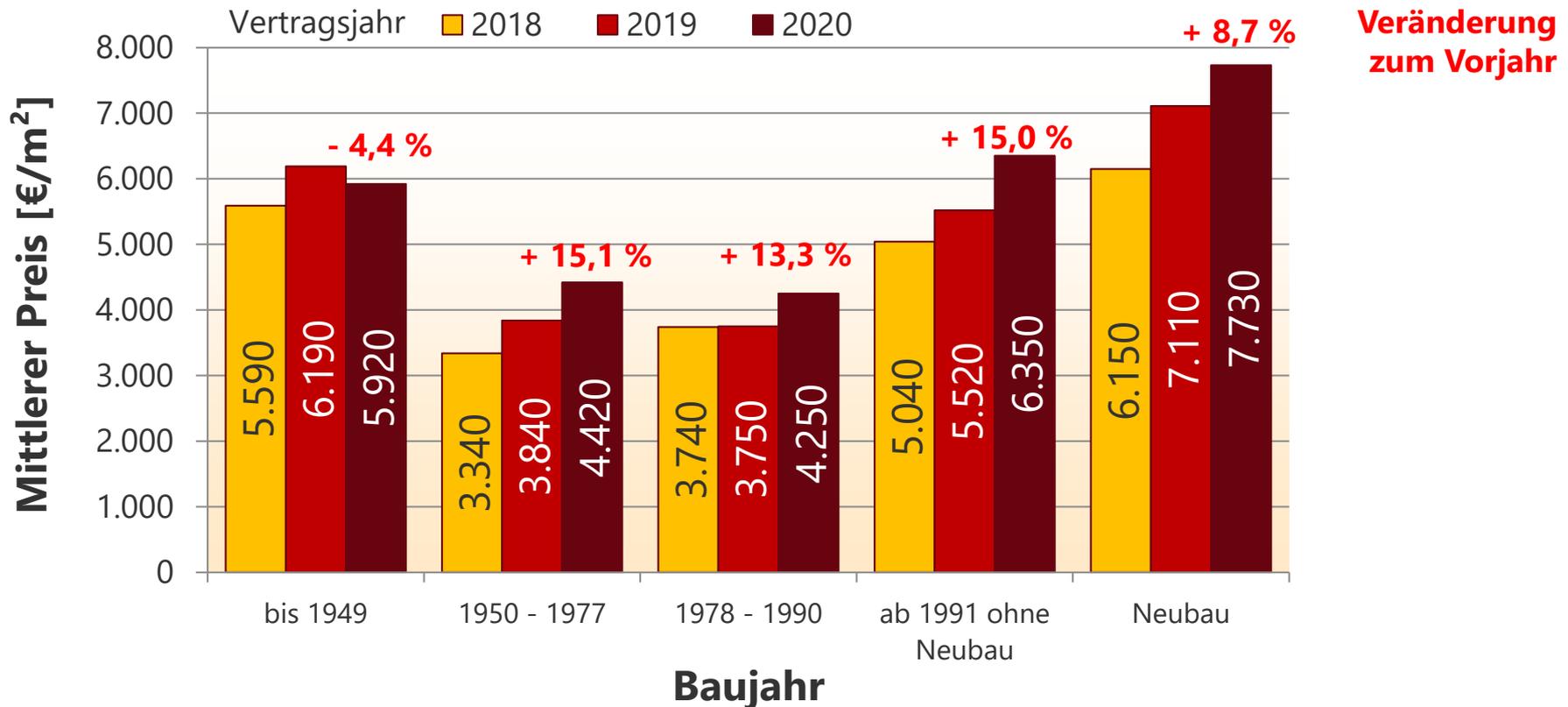
WOHNIMMOBILIEN EIGENTUMSWOHNUNGEN



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mittlere Preise nach Baujahren, inkl. Wohnhochhäuser

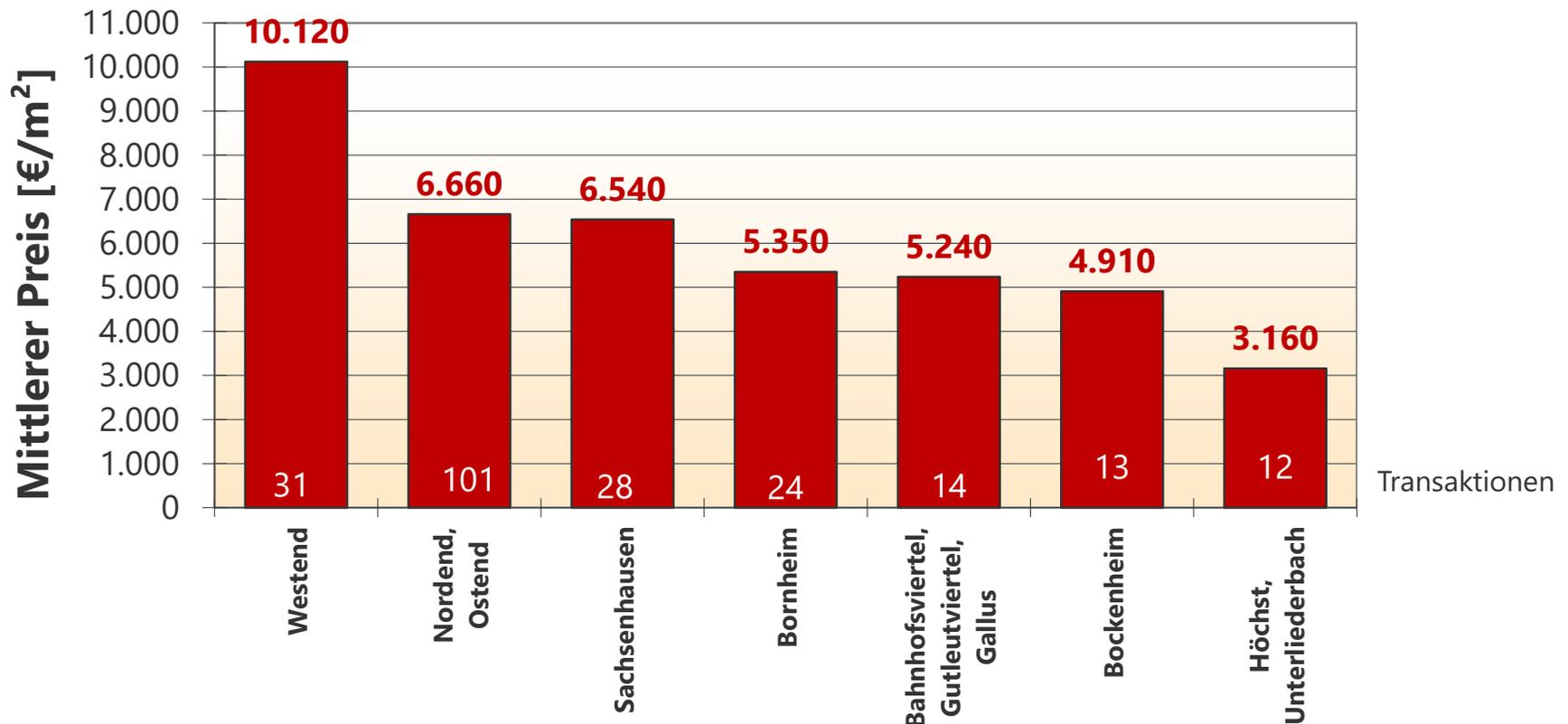
Geeignete Kaufverträge, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse,..., 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Altbau - Mittlere Preise in den Ortsteilen (Baujahr vor 1919)

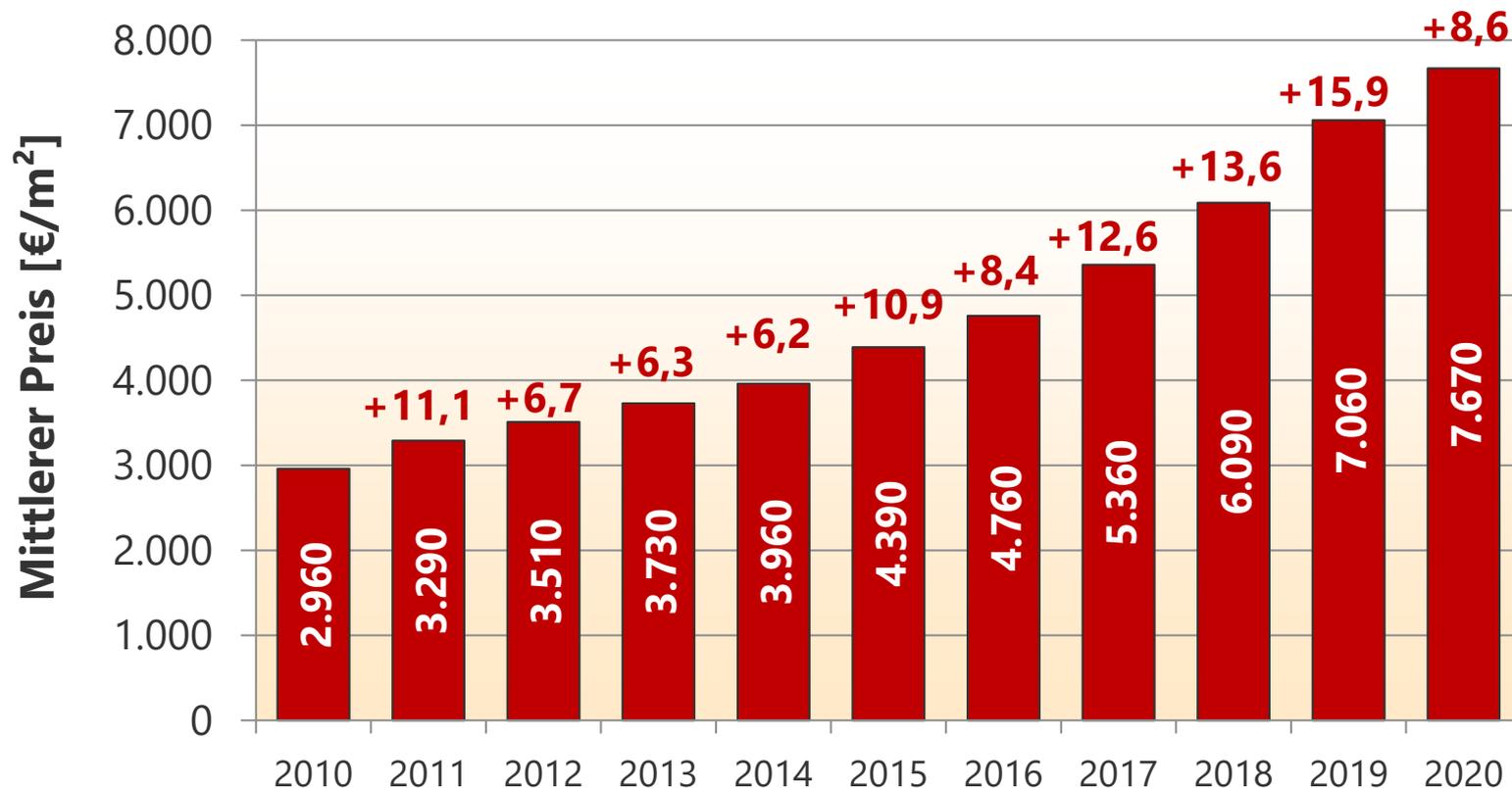
Geeignete Kaufverträge, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse,..., 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - Preisentwicklung 2010 – 2020

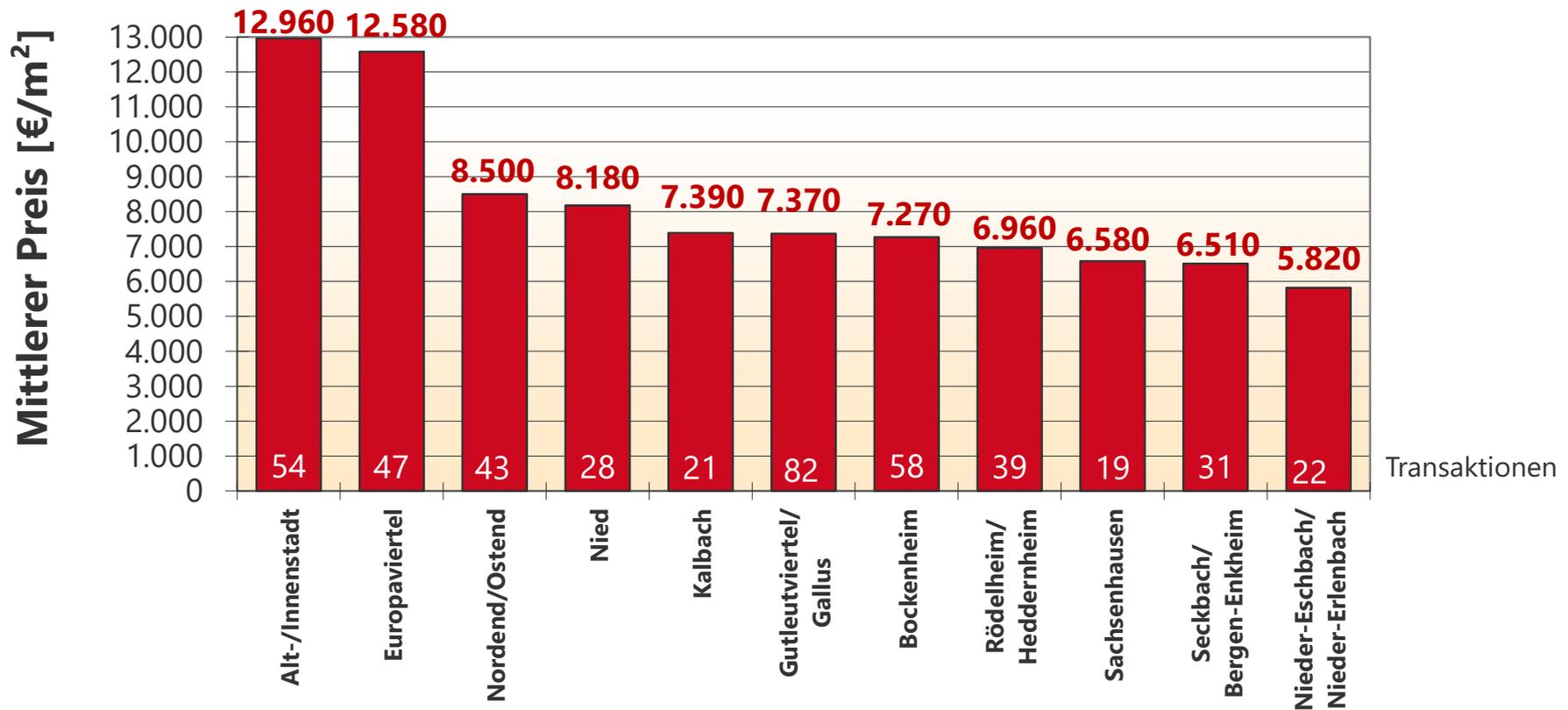
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, Neubau (Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - Mittlere Preise in den Ortsteilen

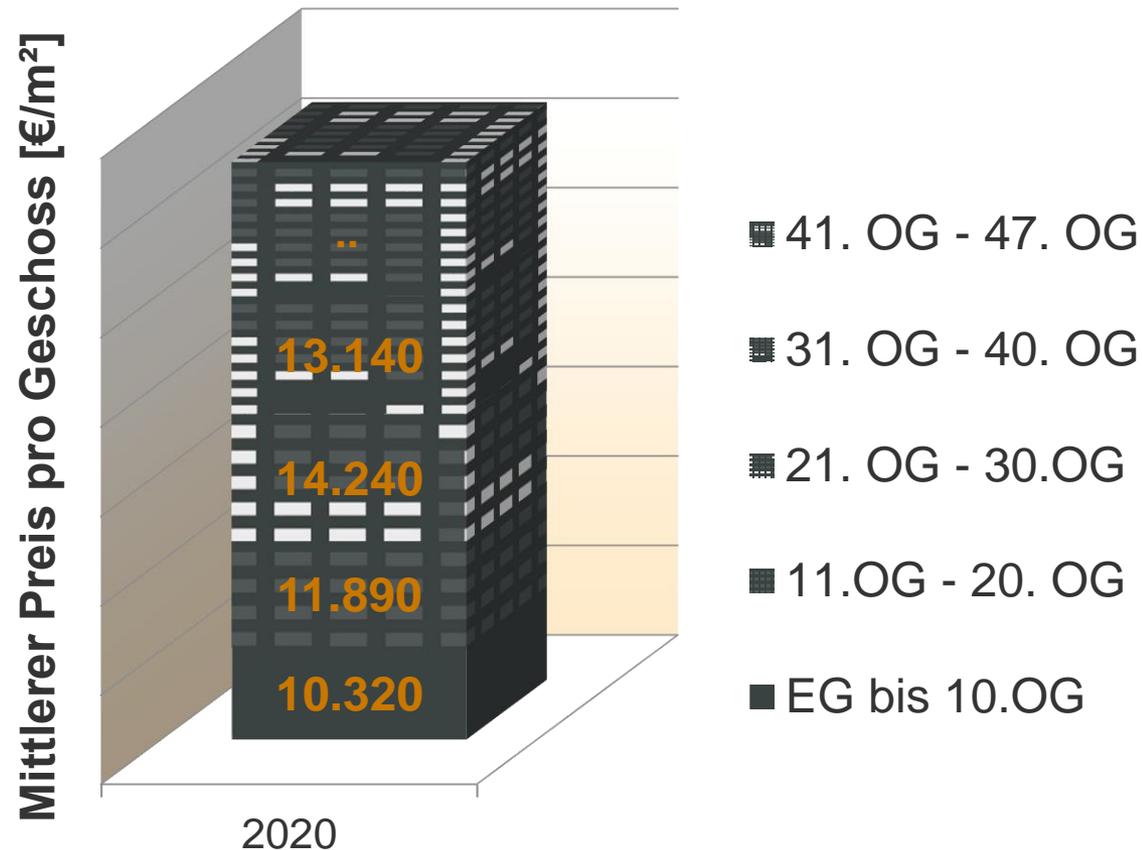
Geeignete Kaufverträge, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse,..., Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Wohnhochhäuser – Mittlere Preise nach Geschossen

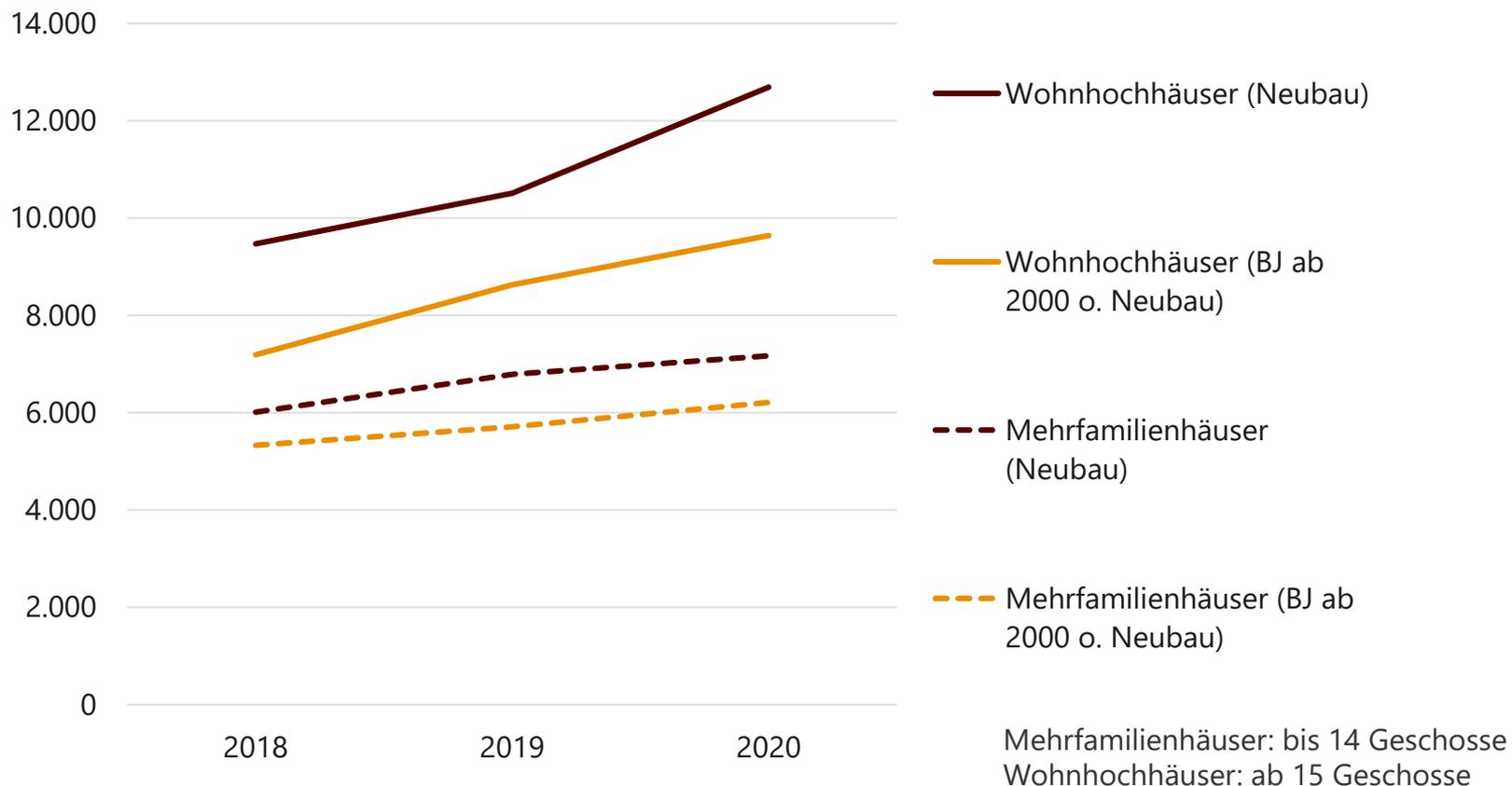
Geeignete Kaufverträge 2020, alle Wohnungstypen, Baujahr ab 2000, ab 15 Geschosse, 100%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Vergleich Mehrfamilienhäuser - Wohnhochhäuser

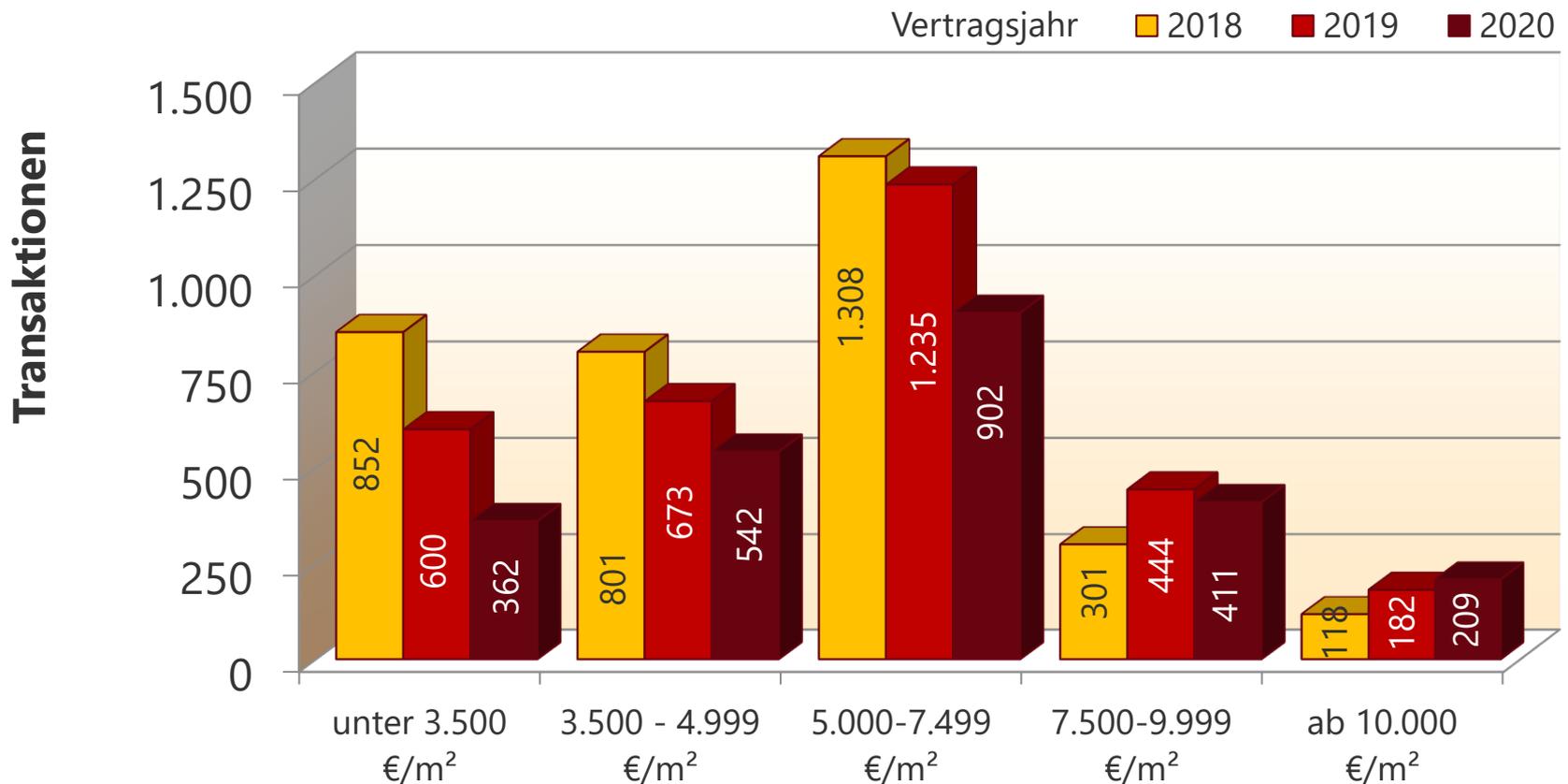
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, Baujahr ab 2000, ab 15 Geschosse, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Verkäufe nach Preisklassen

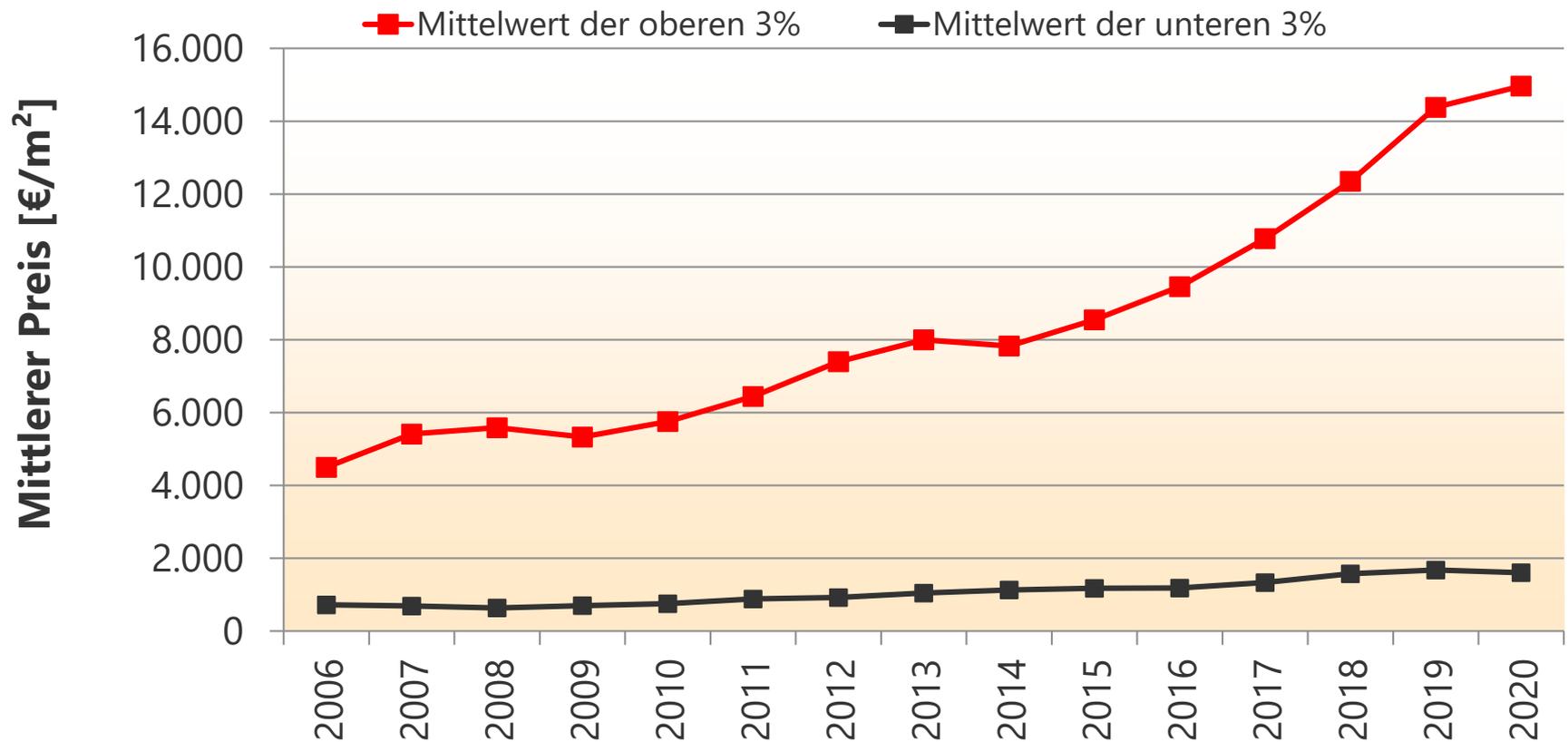
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, 100%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Spitzenpreise & Niedrigpreissegment

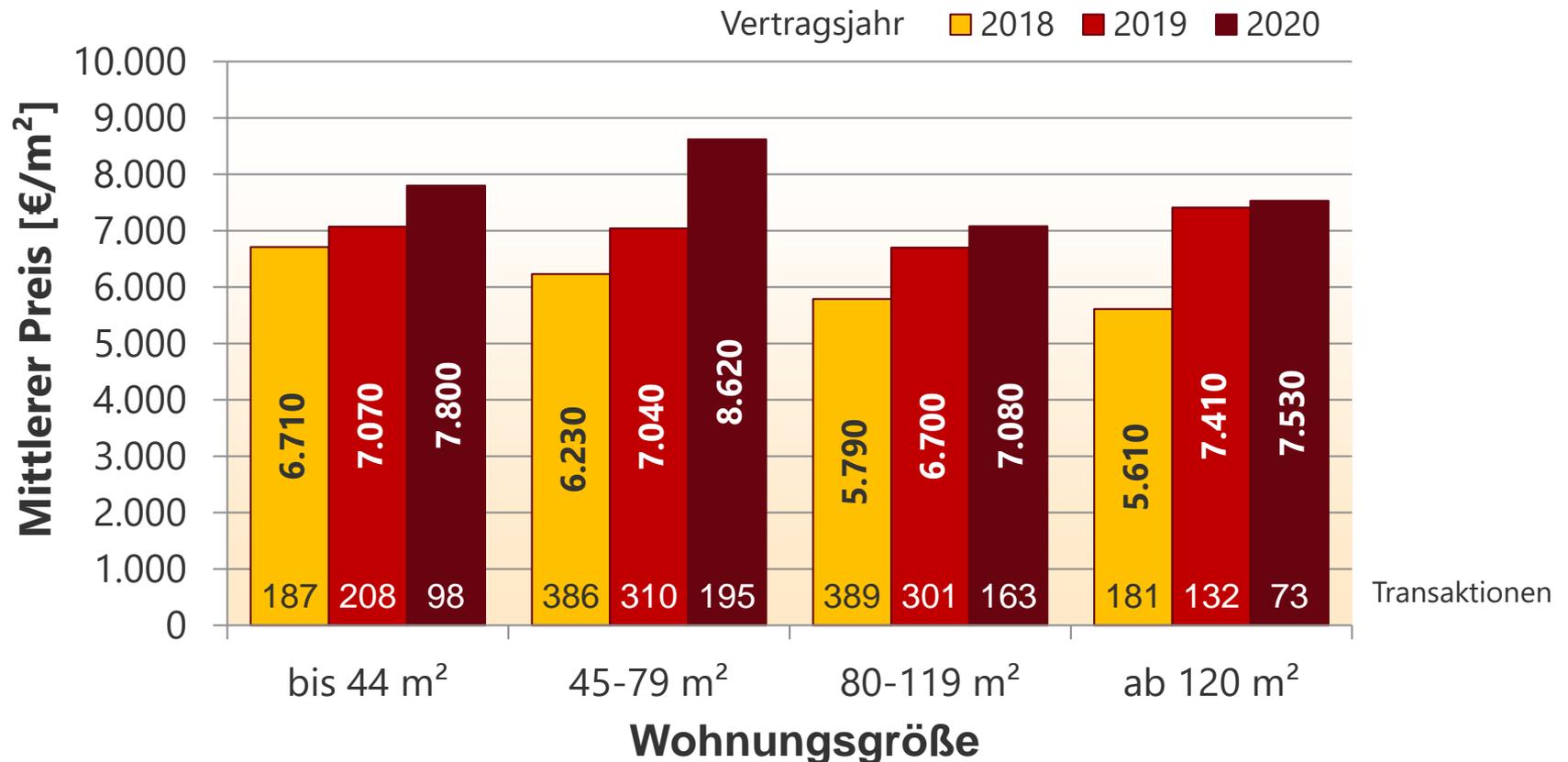
Mittelwert obere & untere 3% der Preise [€/m²], geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, 100%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau – Mittlere Preise nach Wohnungsgrößen

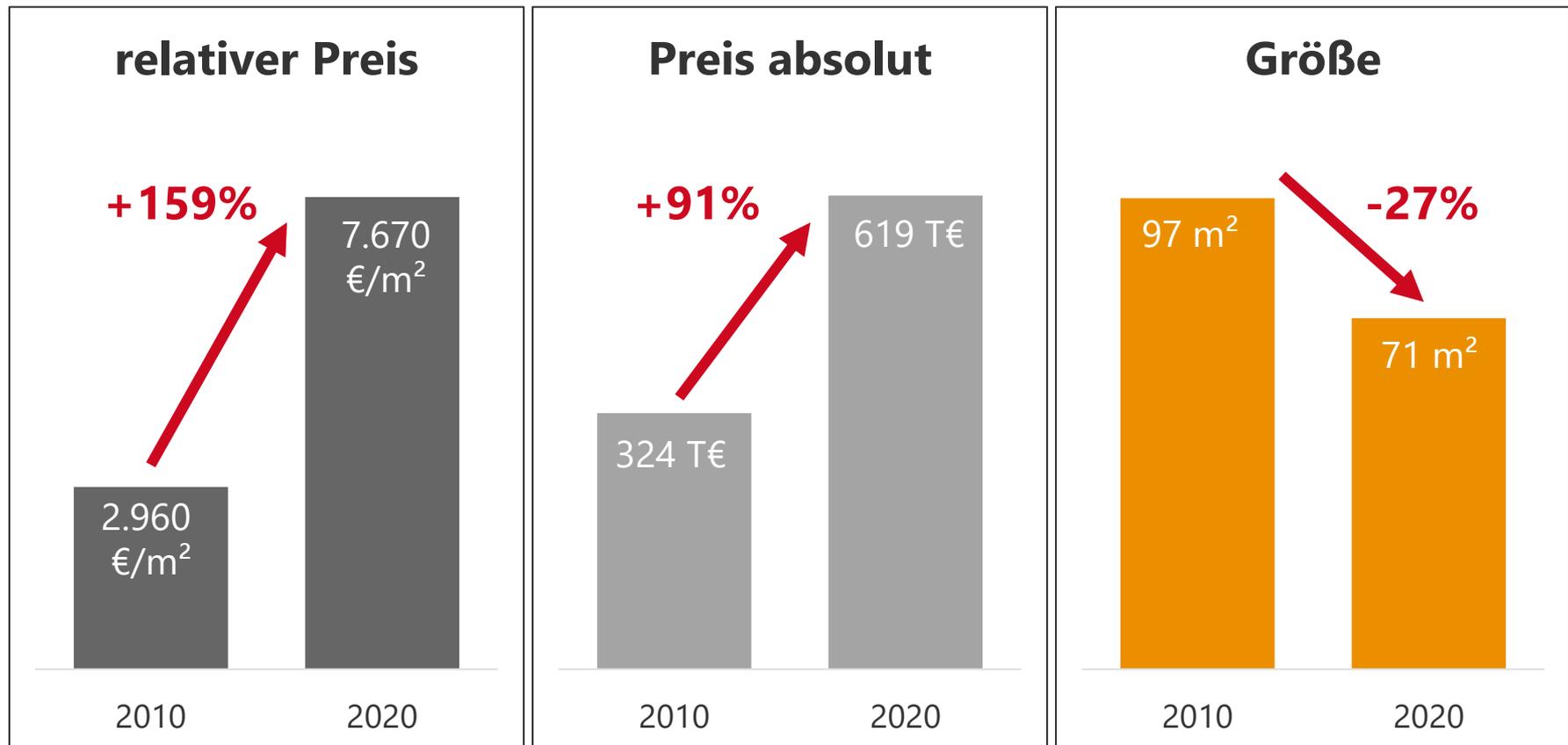
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - Absolute Kaufpreise steigen geringer als €/m²

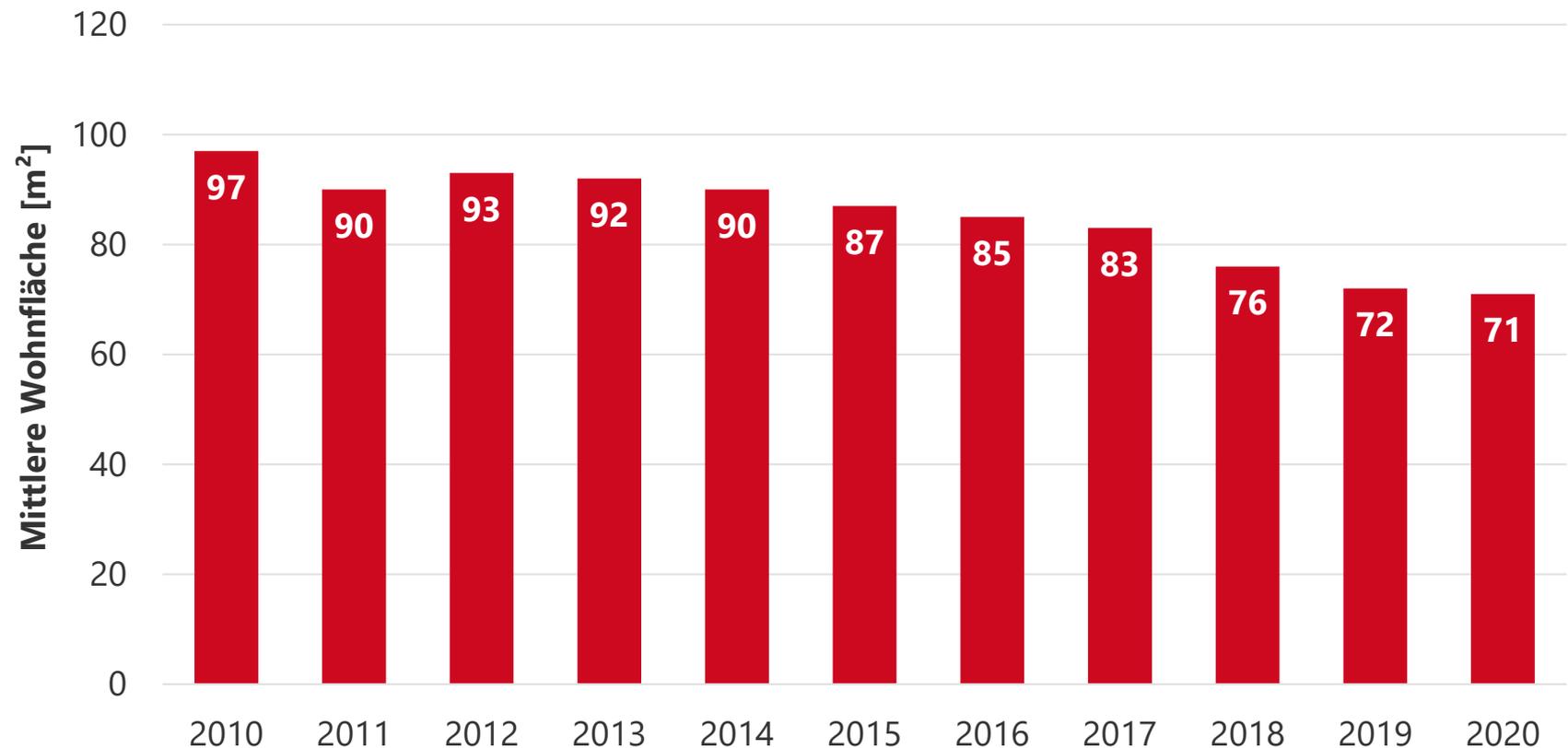
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - Wohnflächenentwicklung in Frankfurt

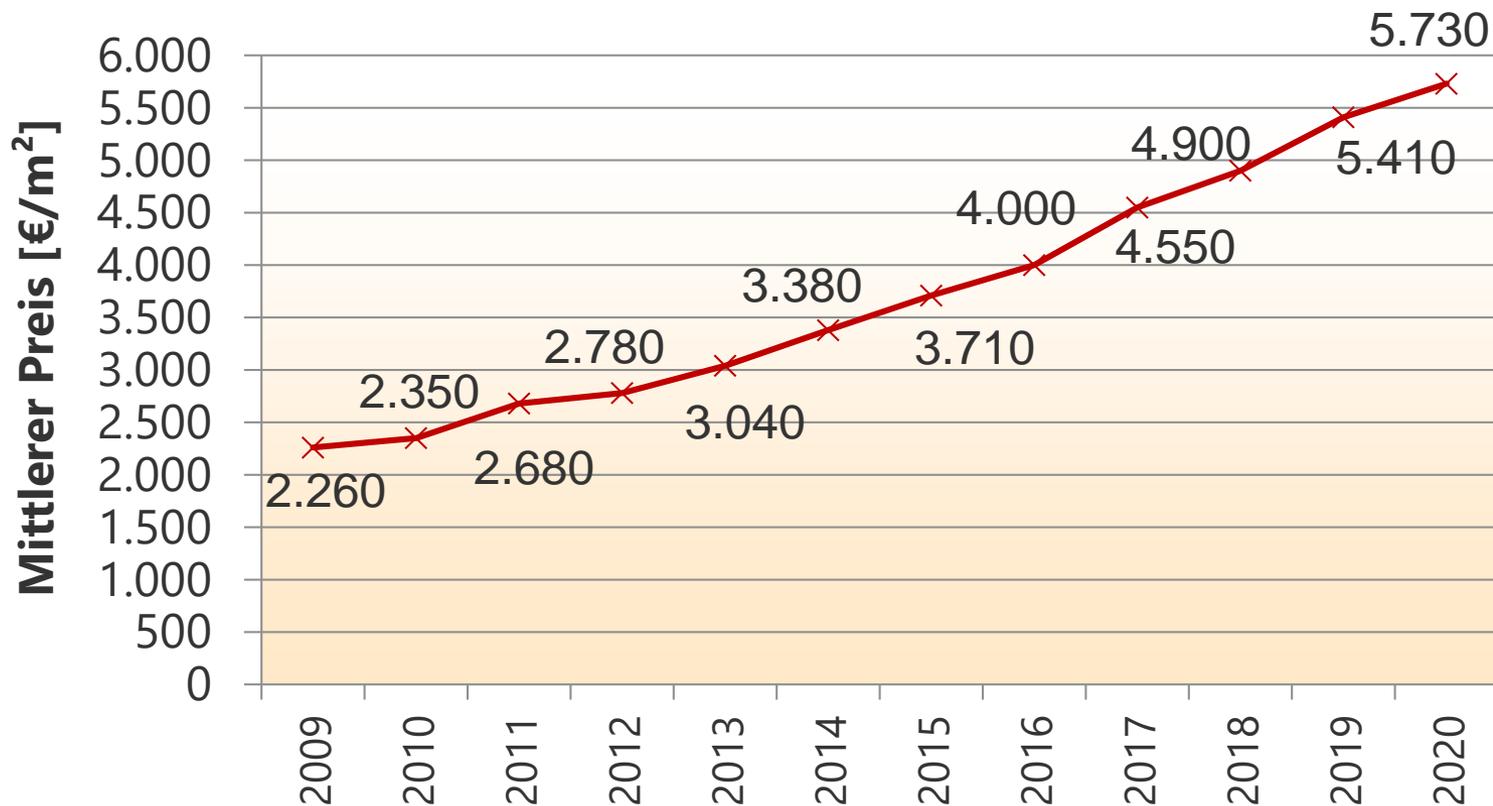
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

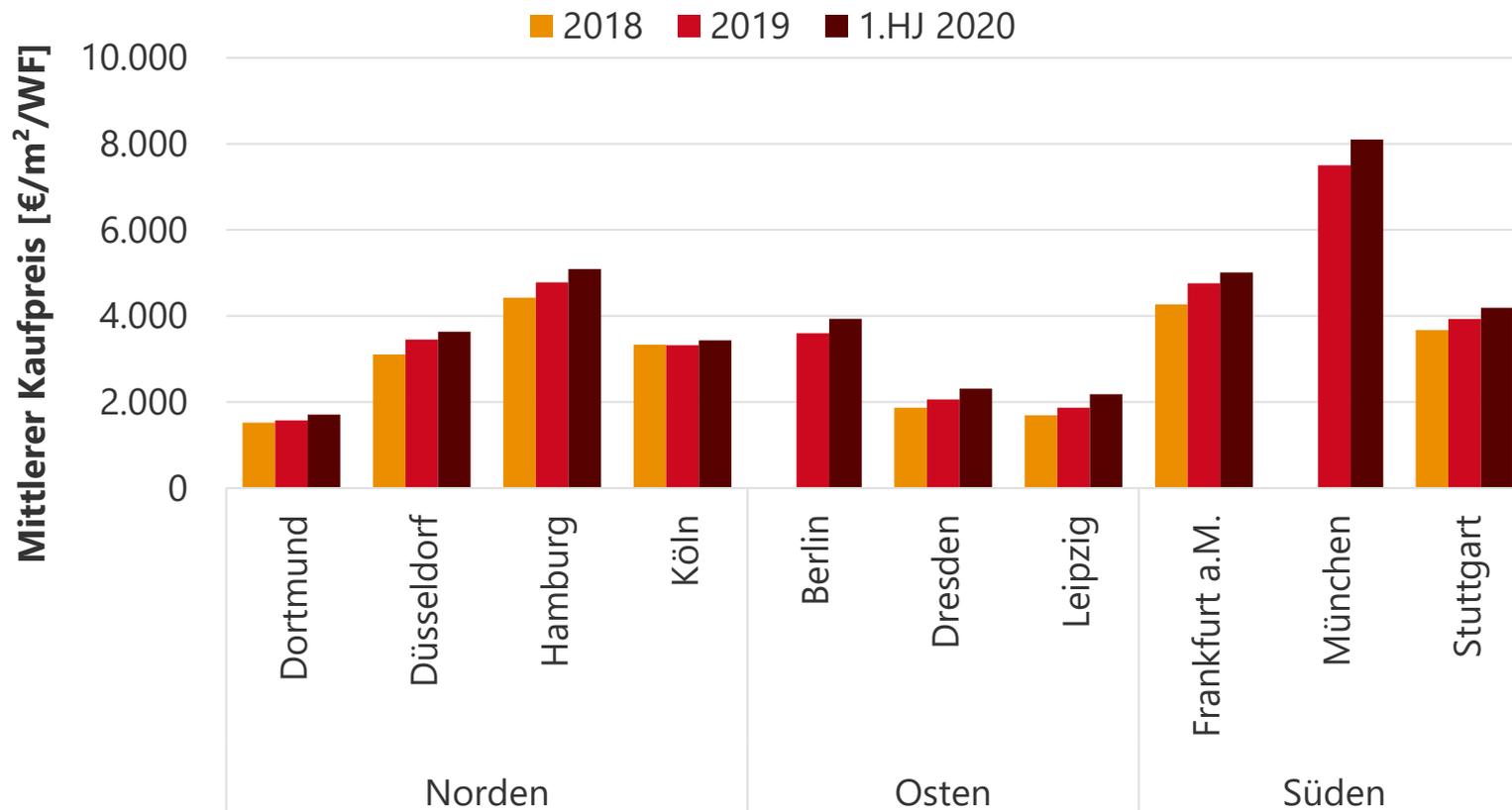
Durchschnittliche Preisentwicklung in Frankfurt

Geeignete Kaufverträge, alle Baujahre, alle Wohnungstypen, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

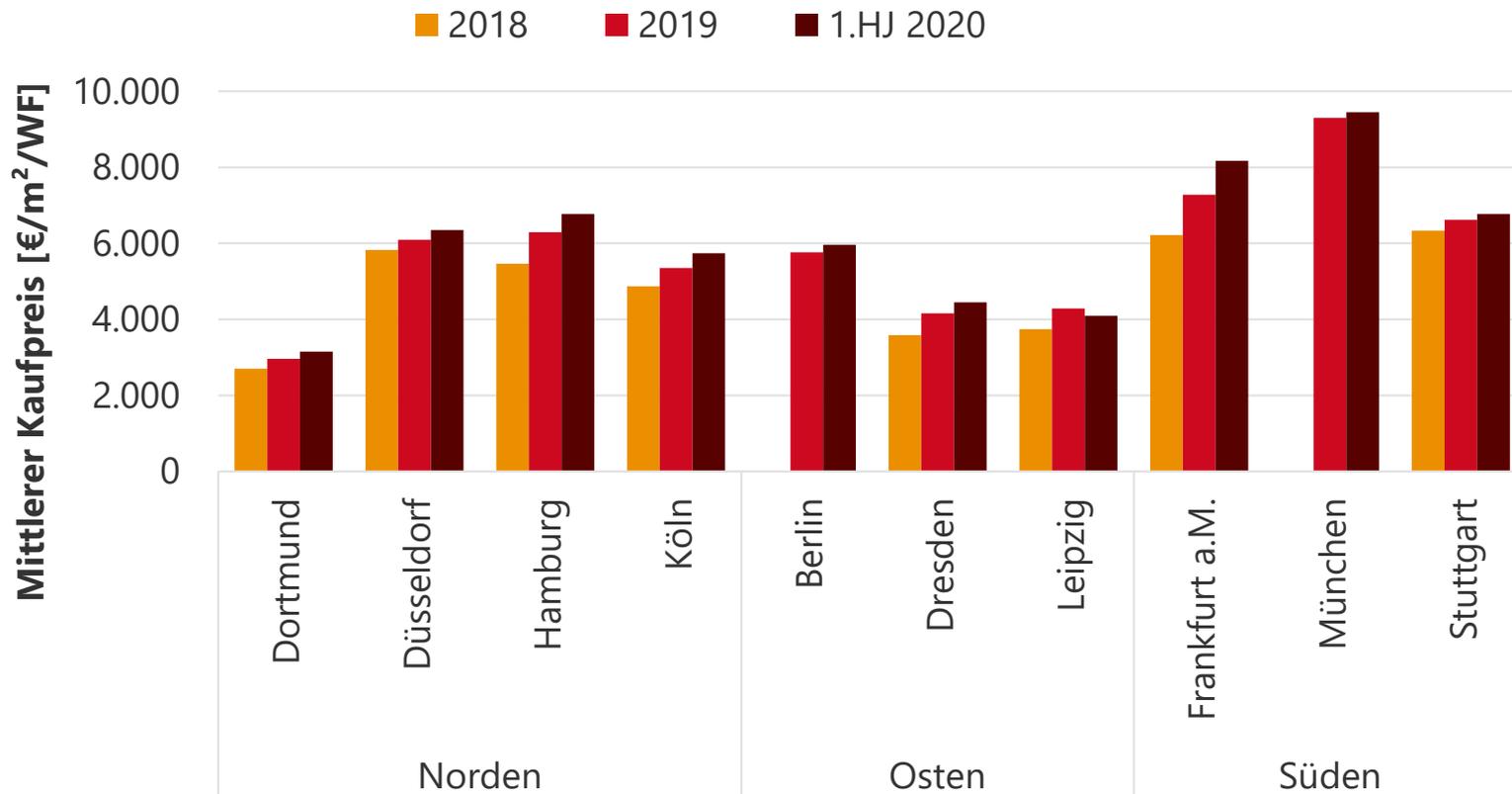
Bestand - nationaler Vergleich [€/m² Wohnfläche]



Daten basierend auf einer Umfrage des
 Deutschen Städtetags (Stand der Erhebung:
 September 2020)

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - nationaler Vergleich [€/m² Wohnfläche]



Daten basierend auf einer Umfrage des
 Deutschen Städtetags (Stand der Erhebung:
 September 2020)

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Besondere Transaktionen

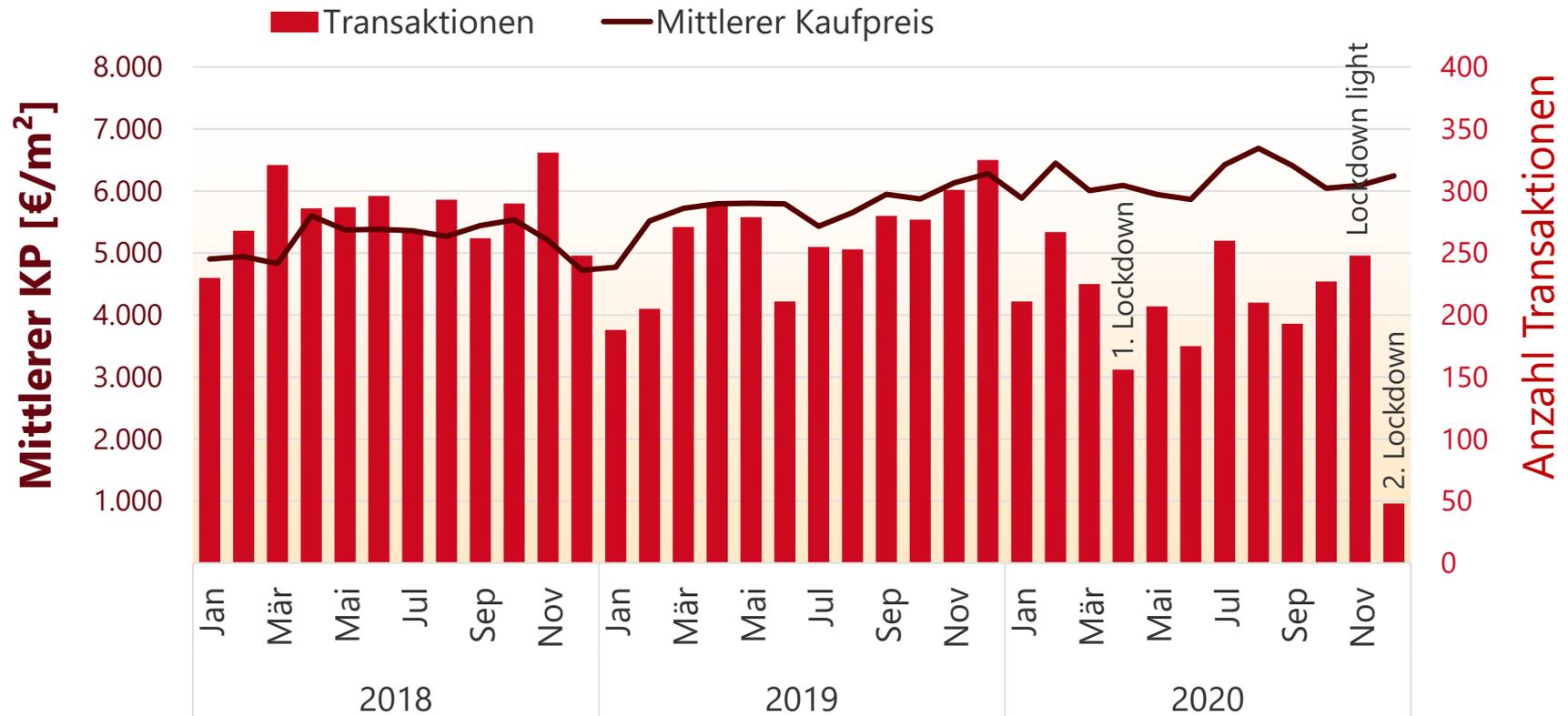
Geeignete Kaufverträge, alle Baujahre, alle Wohnungstypen, 100%-Stichprobe

- Die Teuersten:
Relativ: rd. 25.000 €/m² Wohnfläche
Absolut: Kaufpreis rd. 4,3 Mio. €
- Die Günstigsten:
Preis kleiner 1.000 €/m²: 4 Verkäufe
- Die Größte: 337 m² Wohnfläche
- Die Kleinste: 16 m² Wohnfläche

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Einfluss der Coronapandemie

Geeignete Kaufverträge, alle Baujahre, alle Wohnungstypen, 100%-Stichprobe



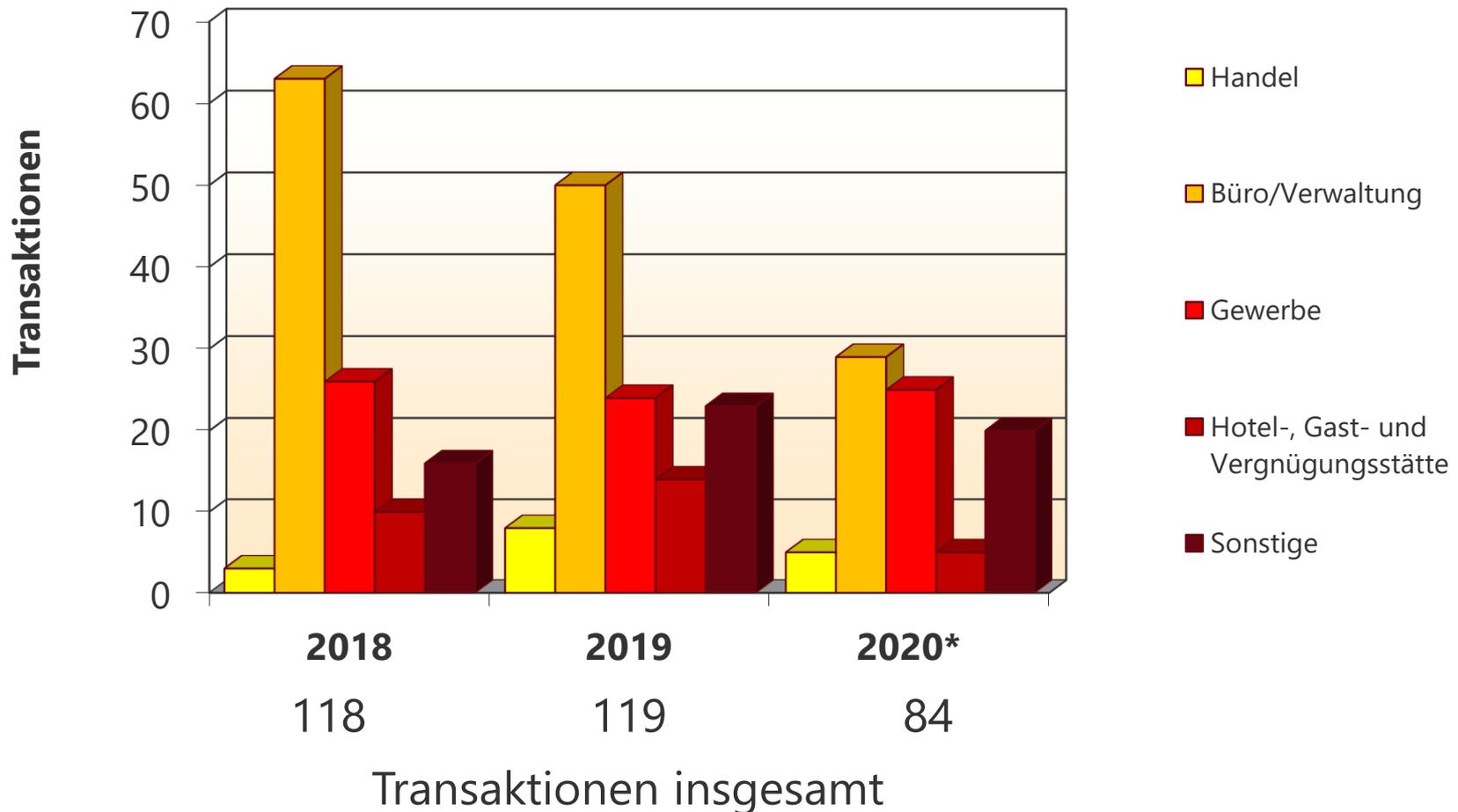
GEWERBEIMMOBILIEN



GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionen

Alle Verträge, 100%-Stichprobe

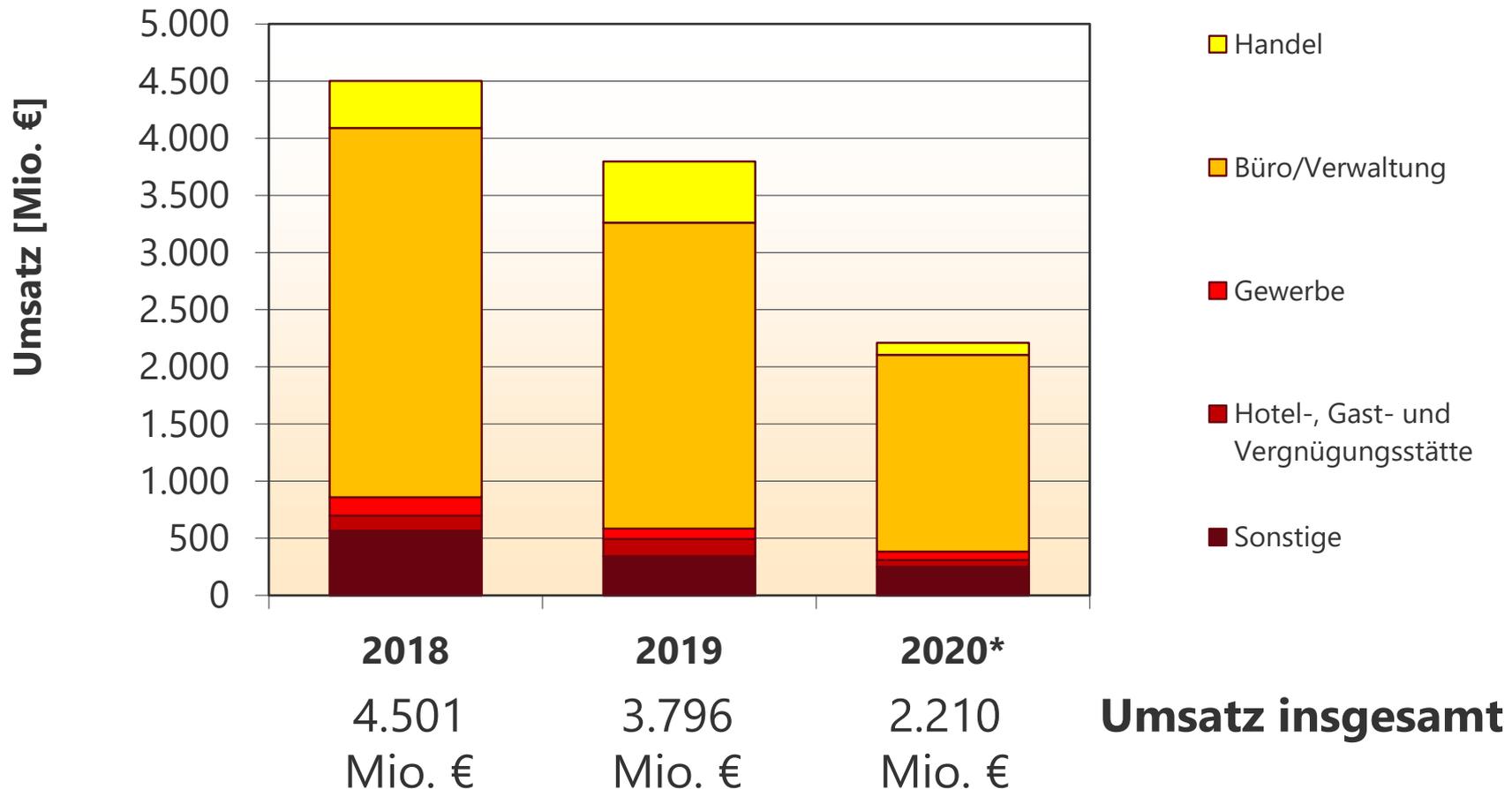


*Büro: prognostizierter Wert

GEWERBEIMMOBILIEN

Umsatz in Millionen €

Alle Verträge, 100%-Stichprobe

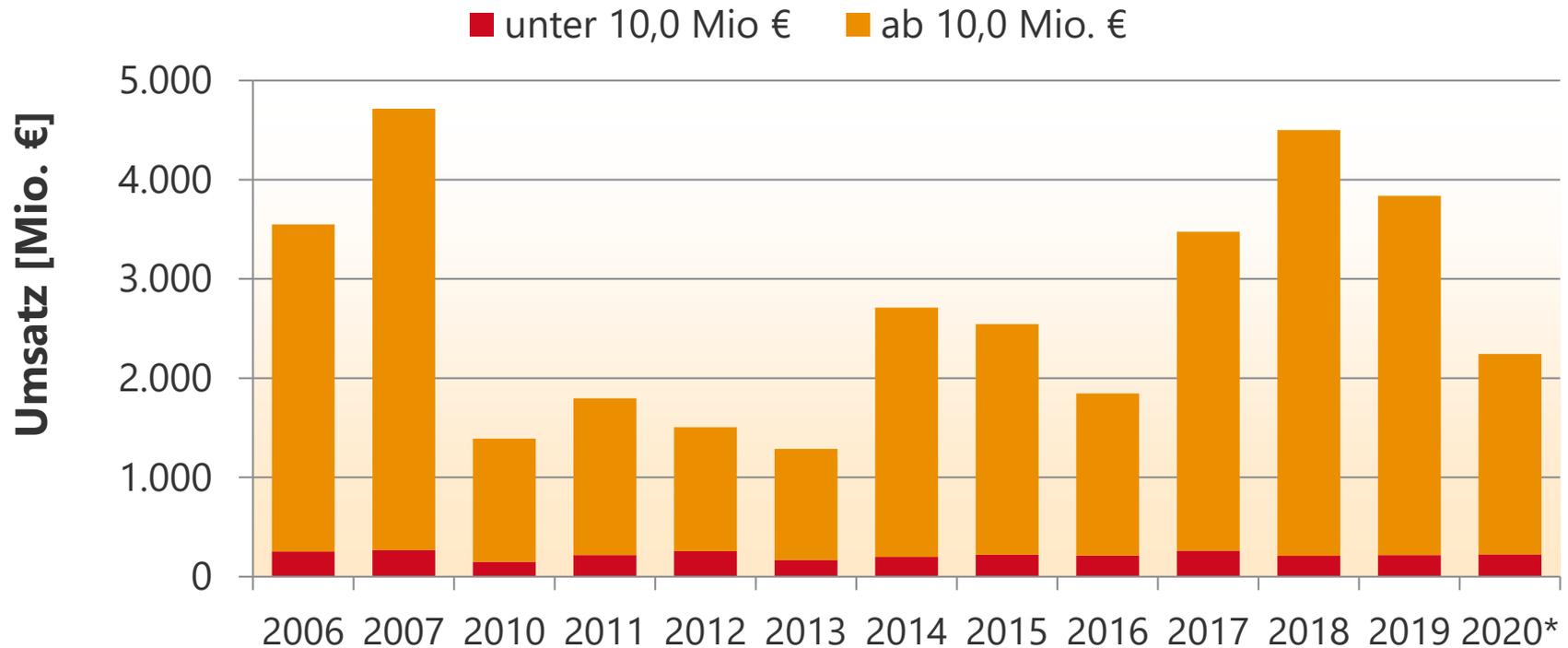


*Büro: prognostizierter Wert

GEWERBEIMMOBILIEN

Umsatz Großtransaktionen inkl. Teileigentum [Mio. €]

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



Anteil der Großtransaktionen an den Transaktionen: 18,8 %
 Anteil der Großtransaktionen am Umsatz: 86,6 %

*prognostizierter Wert

FAZIT

Preise steigen weiter

Immobilien verteuern sich trotz Corona-Krise kräftig

Hauspreise kennen keine Grenze

Preise in Großstädten steigen 7 bis 19 %. Die Immobilienweisen melden „keinerlei Corona-Auswirkungen“.

Trotz Corona und Homeoffice

Das Büro stirbt nicht aus

Zahlreiche Büros in Deutschland sind seit Beginn der Corona-Krise weitgehend verwaist. Doch Homeoffice bedeutet nicht das Ende des Büros.

In Frankfurt und München drohen Blasen

Immobilienpreise in den Großstädten steigen trotz der Corona-Krise. Das liege an den staatlichen Hilfen, meint die UBS. Die Großbank rät zu Gewinnmitnahmen.

Studie

Corona in Frankfurt: Homeoffice lässt Bedarf an Büroflächen einbrechen

FAZIT 2020

- Sichtbare Auswirkungen der Pandemie?
 - Geringer Büroflächenbedarf bzw. geänderte Anforderungen
 - Tlw. Mietrückgang im Einzelhandel (Ausnahme Lebensmittel)
 - Zu niedrige Belegung der Hotels
 - Große Nachfrage nach Logistik
 - Bedürfnis nach Leben außerhalb der Stadt bzw. anderen Wohnansprüchen?

- Kann Immobilienmarkt beeinflusst werden?
 - Milieuschutz inkl. Vorkaufsrechte
 - Baulandbeschluss
 - rechtliche Veränderungen (ImmoWertV/ Mietrecht/ BauGB)

**VIELEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**

IMPRESSUM

- Zusammenstellung: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
Frankfurt am Main – 62.51.2/37 Lb & Schi
- Ansprechpartner: Michael Debus
Telefon +49 (0) 69 212 33318
- Adresse: Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main
Telefax +49 (0) 69 212 97 30782
- E-Mail: gutachterausschuss ffm@stadt-frankfurt.de
- Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>
- Luftbilder: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main