



PRESSEKONFERENZ

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2023

CHRISTINE HELBACH | MICHAEL DEBUS - 23.01.2024



**Gutachterausschuss
für Immobilienwerte
Frankfurt am Main**



IMMOBILIENMARKT

Frankfurt am Main 2023

1. Eigentumswohnungen
2. Eigenheime & Mehrfamilienhäuser
3. Gewerbeimmobilien
4. Bauland
5. Immobilienmarkt insgesamt
6. Ausblick

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Die Wohnpreise pendeln sich ein

IZ, 09.03.2023

Die Preisentwicklung hat sich

äftigt die Branche
ensten Methoden, um
t sich eine

Wohnkaufpreise haben sich in 18 Großstädten stabilisiert

Researcher haben

2022 wurden um
30% der Verkaufsangebote nach
Entfaltung online im Preis nach
gerichtet. Ab Februar 2022 stieg der
wiederlich an und erreichte mit 37%
2022 seinen Höhepunkt. Im
2022 gab es eine Wende: Der An-
er, die im Preis korrigiert werden

IZ, 04.04.2023

Ein Fenster für günstige Wohnungskäufe

IZ, 06.04.2023

 WOHNFLÄCHE SENKEN

Die Preise im Neubau werden steigen

VON PEPIJN MORSHUIS - AKTUALISIERT AM 16.11.2023 - 19:47

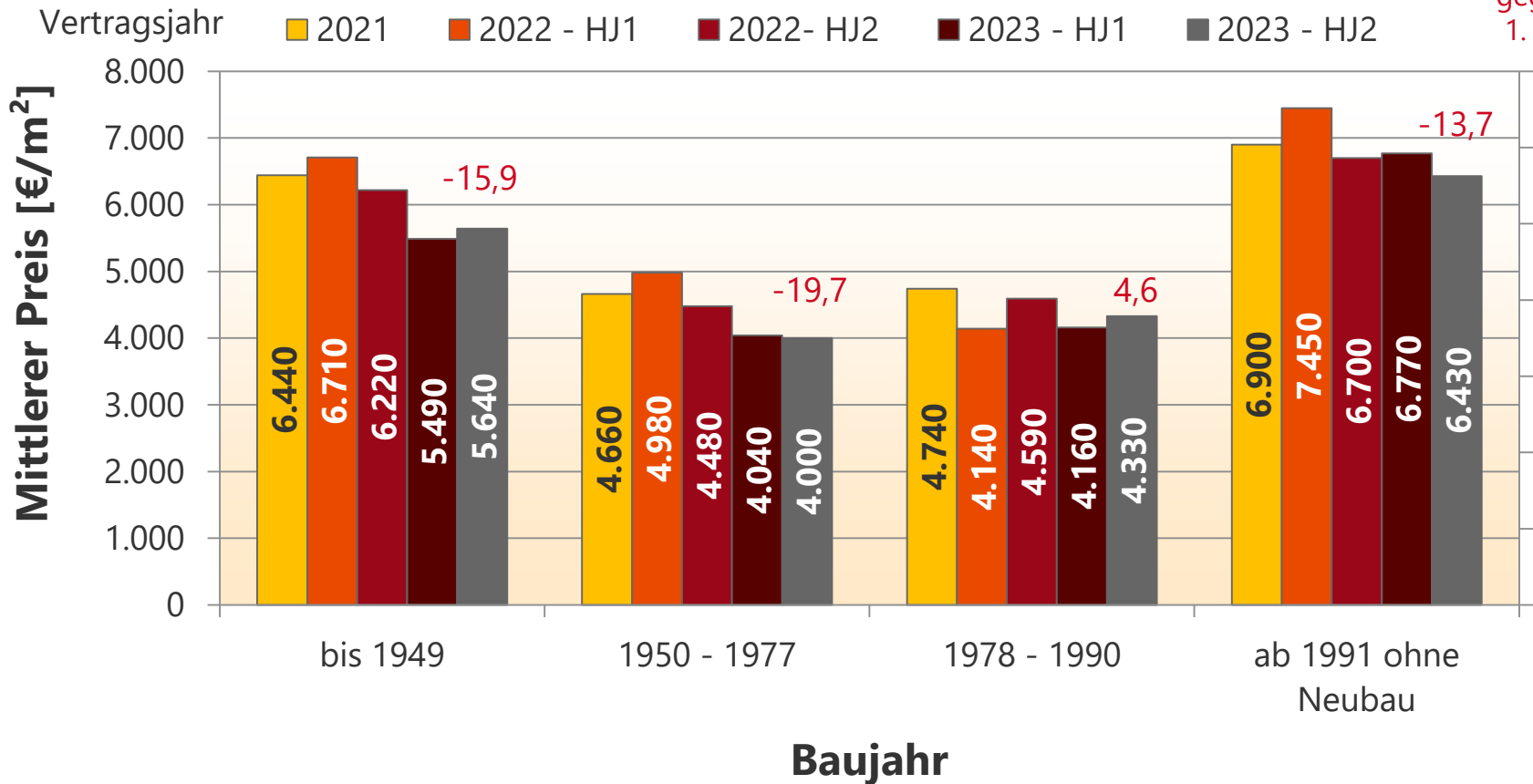
Mietern bleibt nur die Option, die Wohnfläche zu senken, schreibt der Immobilienmanager Pepijn Morshuis im Gastbeitrag.

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Mittlere Preise nach Baujahren

Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, 90%-Stichprobe

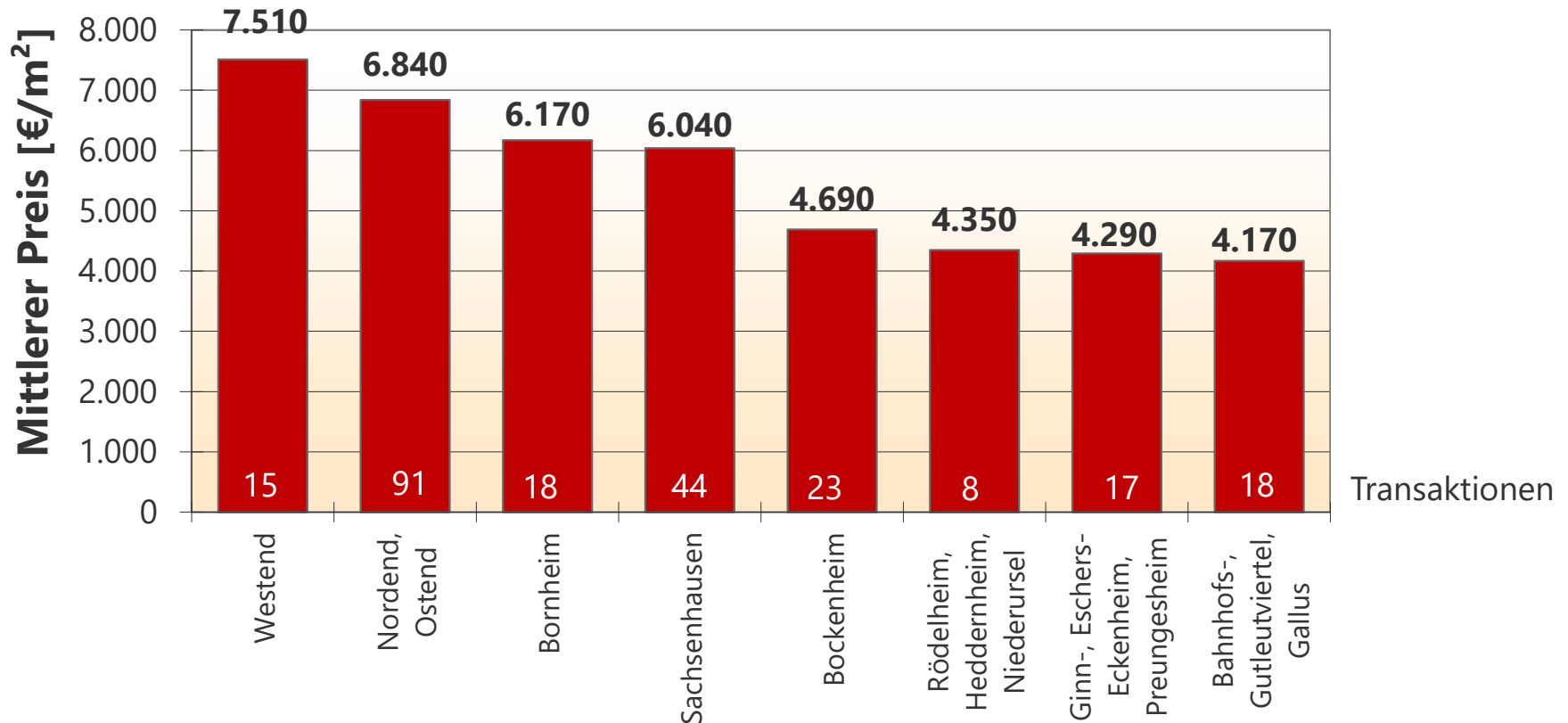
Veränderung
2. HJ 2023
gegenüber
1. HJ 2022



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Altbau - Mittlere Preise in den Ortsteilen (Baujahr vor 1950)

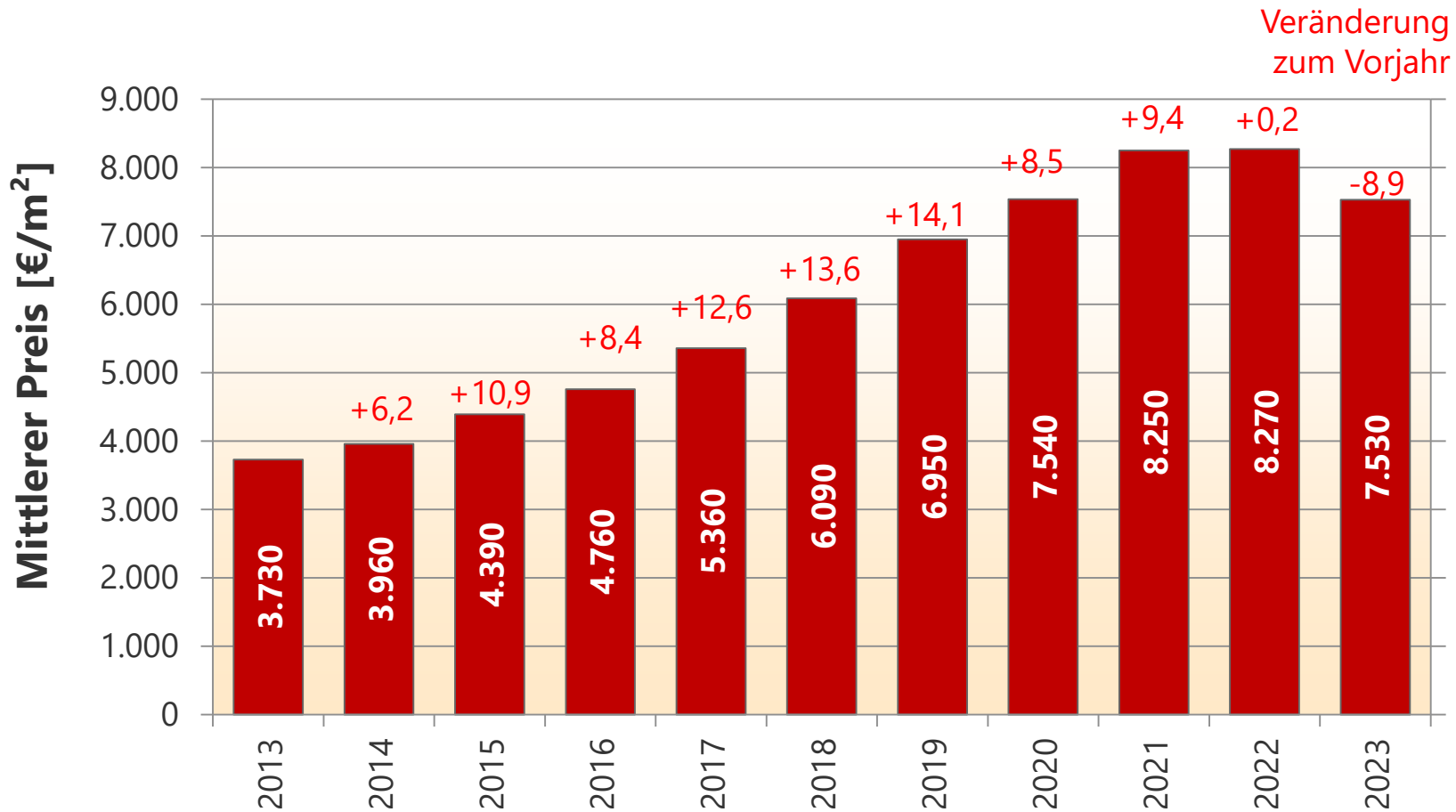
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - Preisentwicklung 2013 – 2023

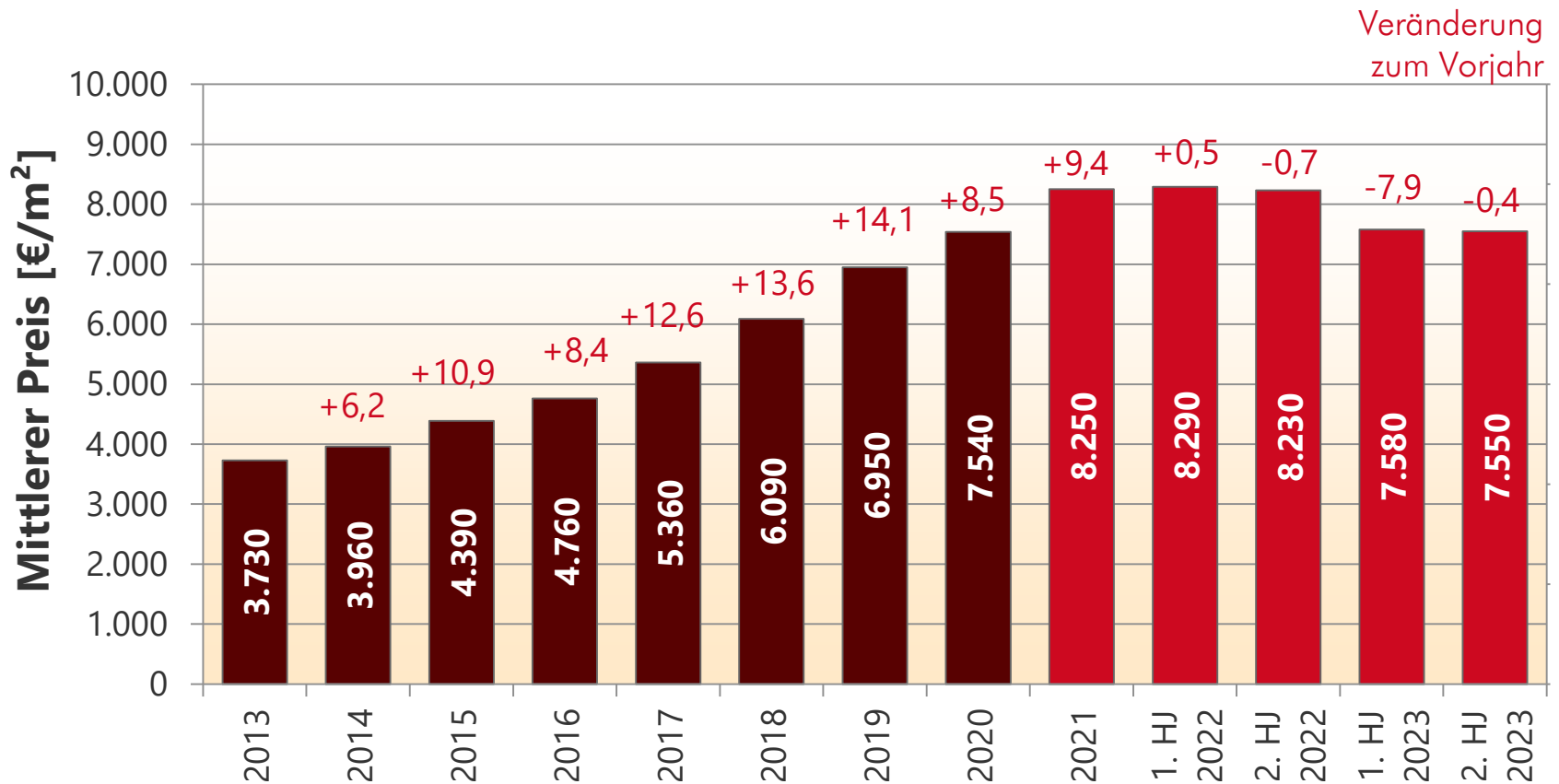
Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - Preisentwicklung 2013 – 2023

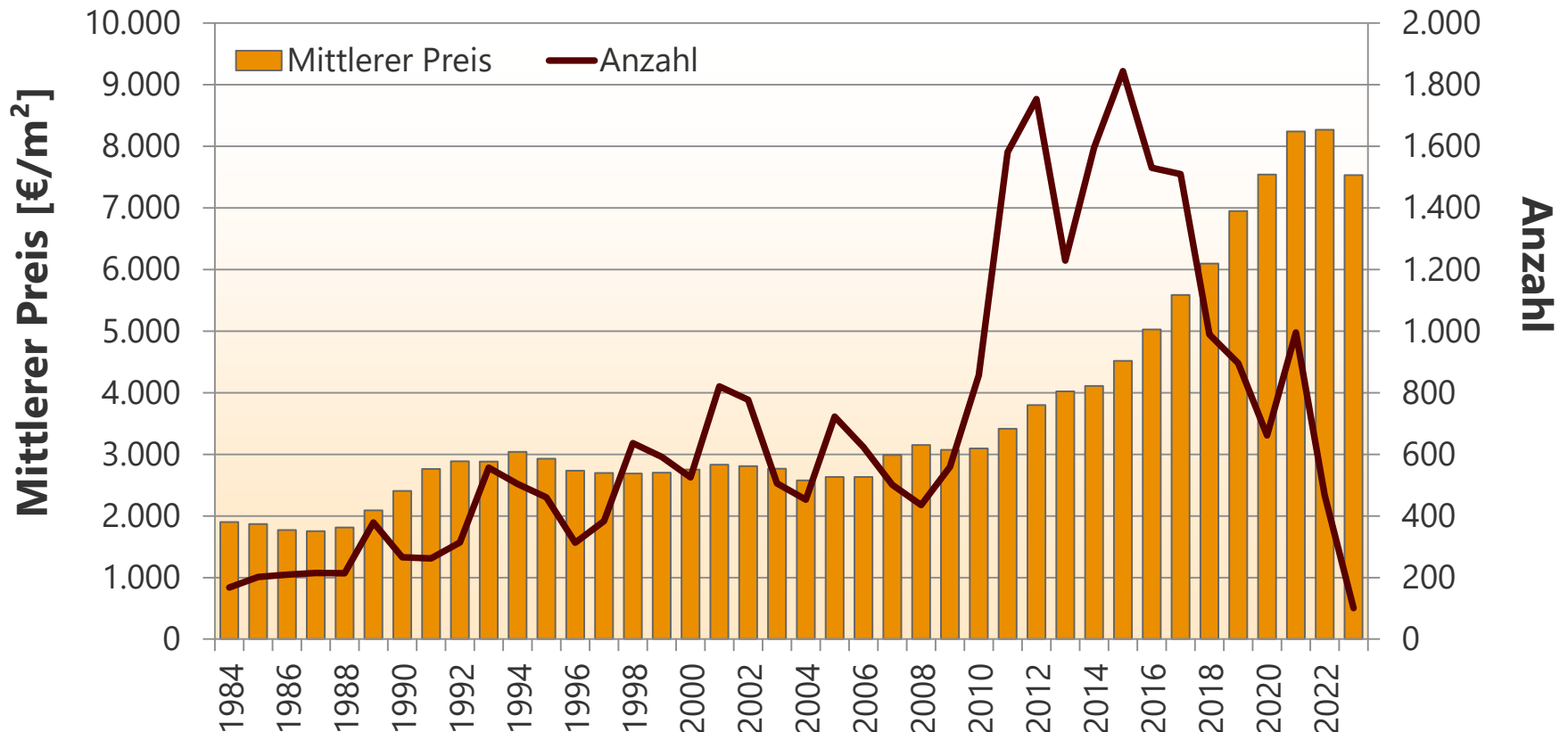
Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau – Transaktionen und mittlere Preise 1984 – 2023

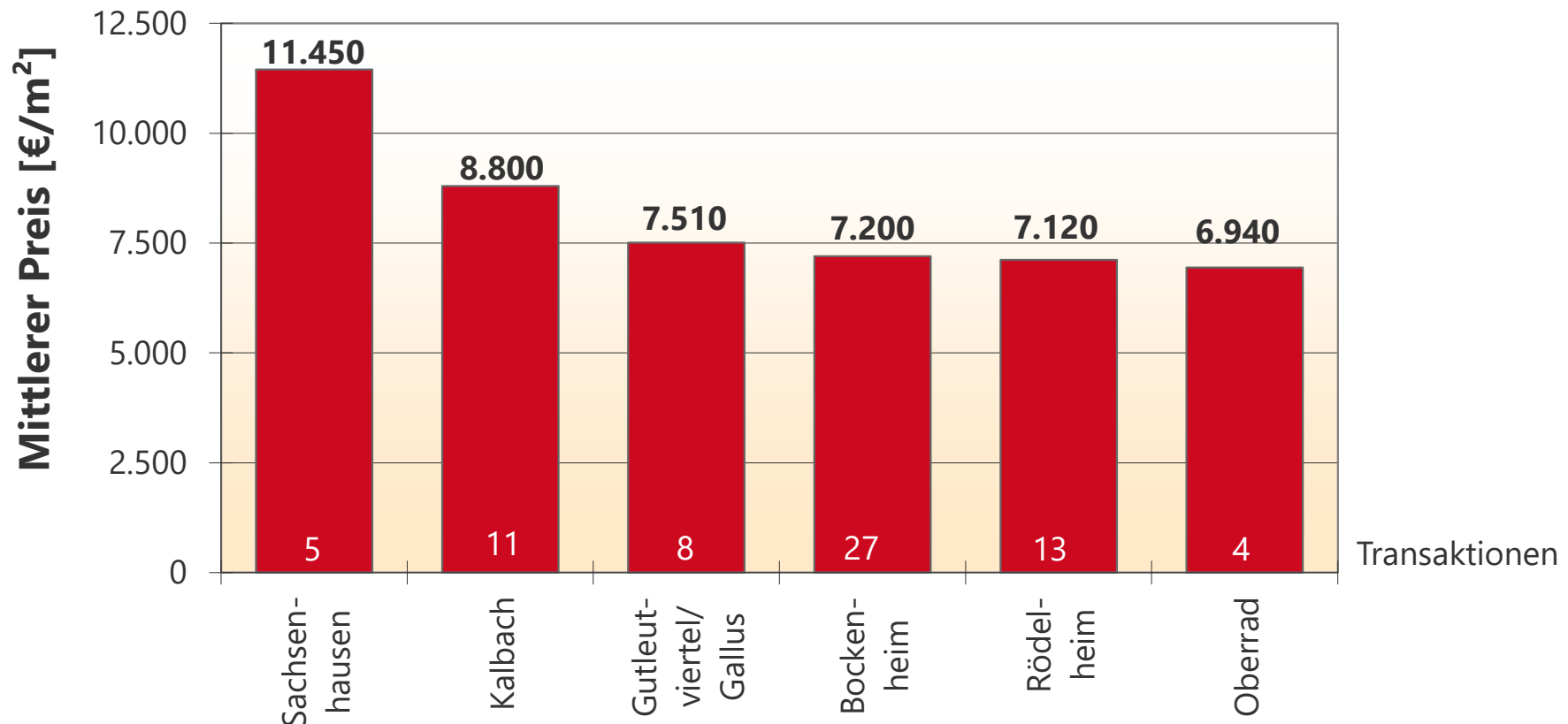
Inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre, Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre
Transaktionen: Alle Verträge, 100%-Stichprobe - Mittlere Preise: Geeignete Kaufverträge, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - Mittlere Preise in den Ortsteilen

Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Wohnhochhäuser – Auswertung Kaufverträge

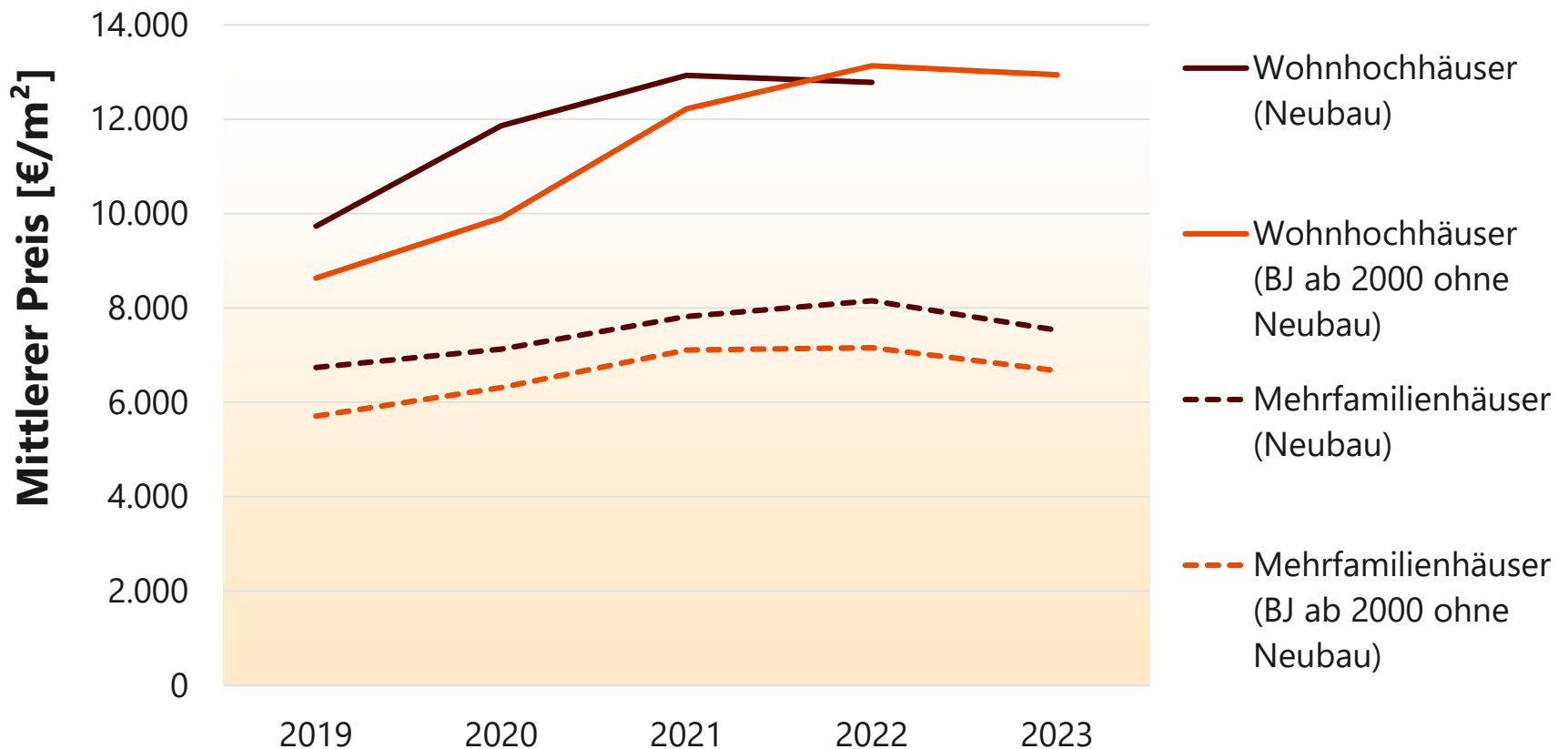
Ab 15 Geschosse, Baujahr ab 2000 ohne Neubau, 100%-Stichprobe, Preise und Wohnflächen: geeignete Kaufverträge 2023

- 63 Transaktionen
- Mittlerer Preis pro m² Wohnfläche
 - **Ø 13.520 €/m² Wohnfläche**
 - Minimum: 4.690 €/m² - Maximum: 26.790 €/m²
- Wohnfläche
 - Insgesamt veräußerte Wohnfläche: rd. 4.964 m²
 - **Ø 86 m² Wohnfläche** pro Wohnung
 - Minimum: 45 m² - Maximum: 238 m²
- Verkäufe aus 9 Wohnhochhäusern

EIGENTUMSWOHNUNGEN

Vergleich Mehrfamilienhäuser - Wohnhochhäuser

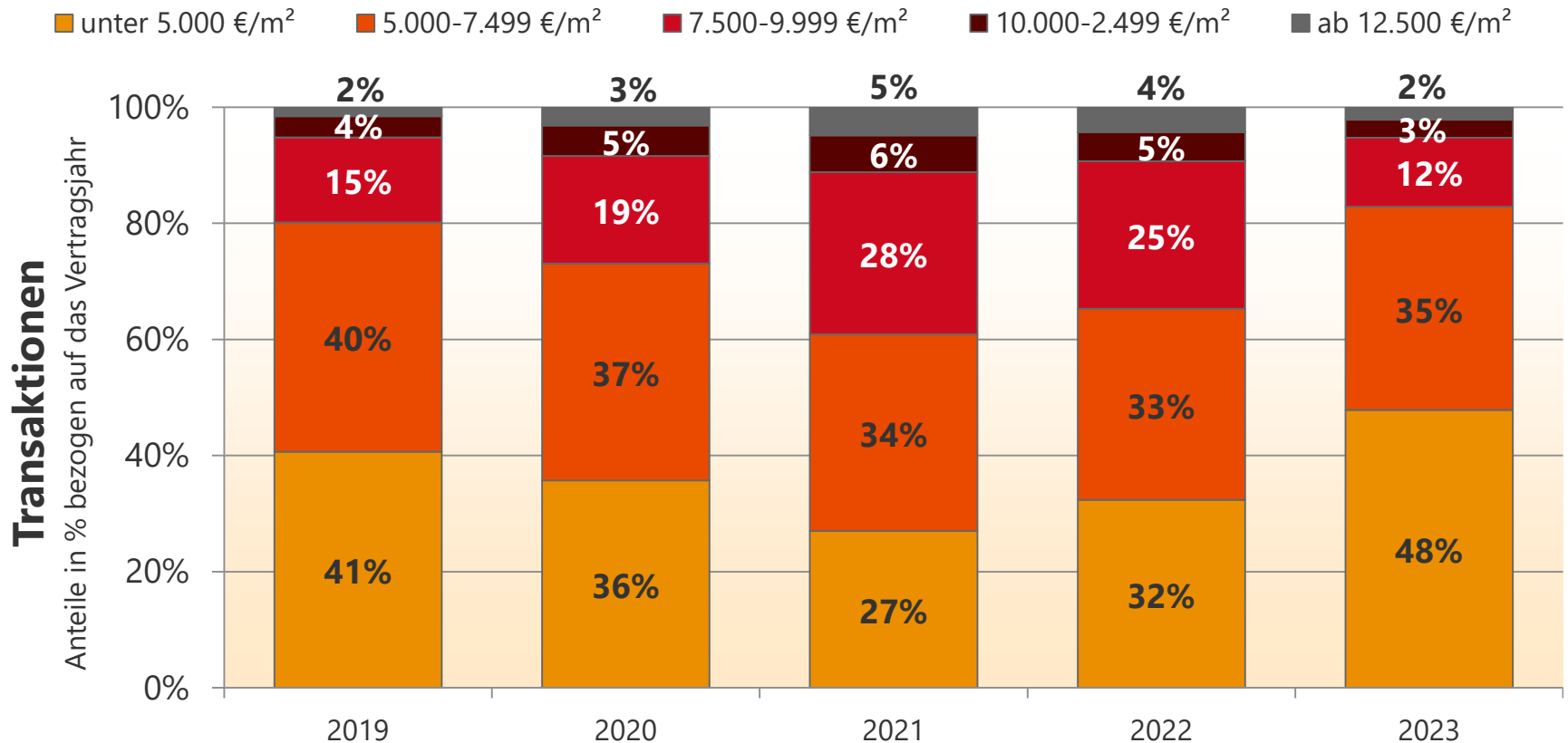
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnnutzungen, Wohnhochhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser, Baujahr ab 2000, 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Verkäufe nach Preisklassen

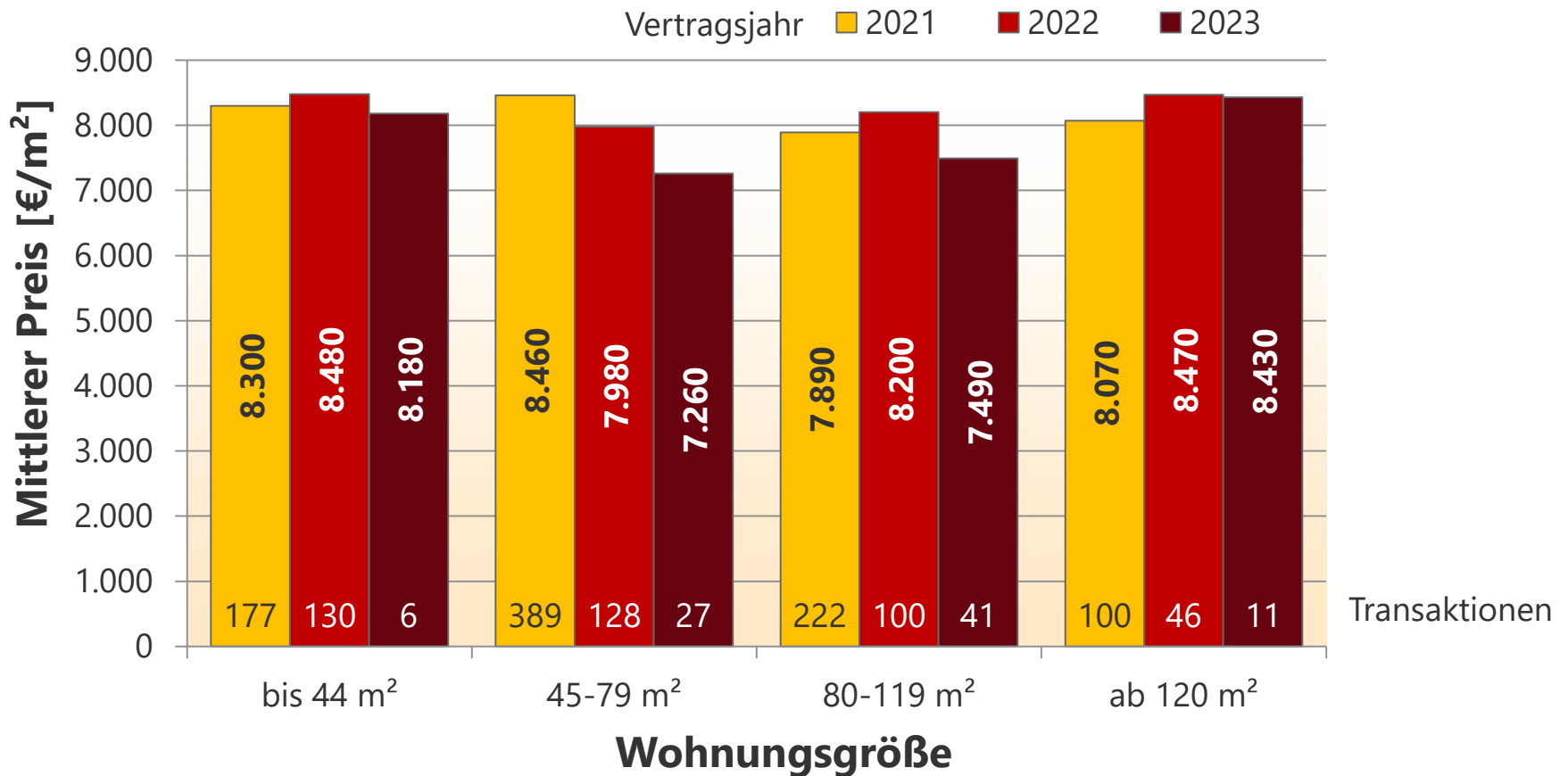
Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, 100%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau – Mittlere Preise nach Wohnungsgrößen

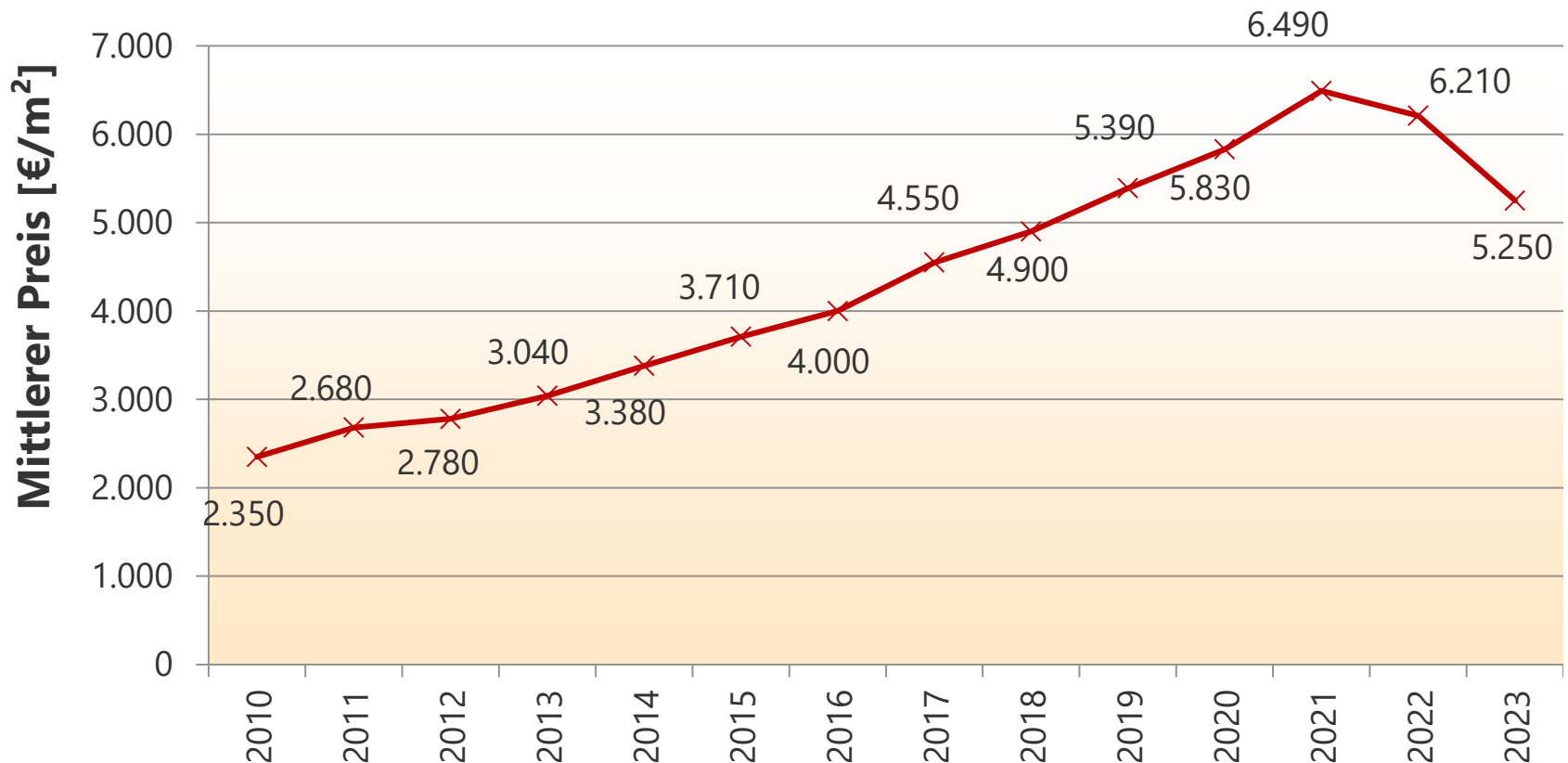
Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



EIGENTUMSWOHNUNGEN

Durchschnittliche Preisentwicklung in Frankfurt

Geeignete Kaufverträge, alle Baujahre, alle Wohnnutzungen, inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe



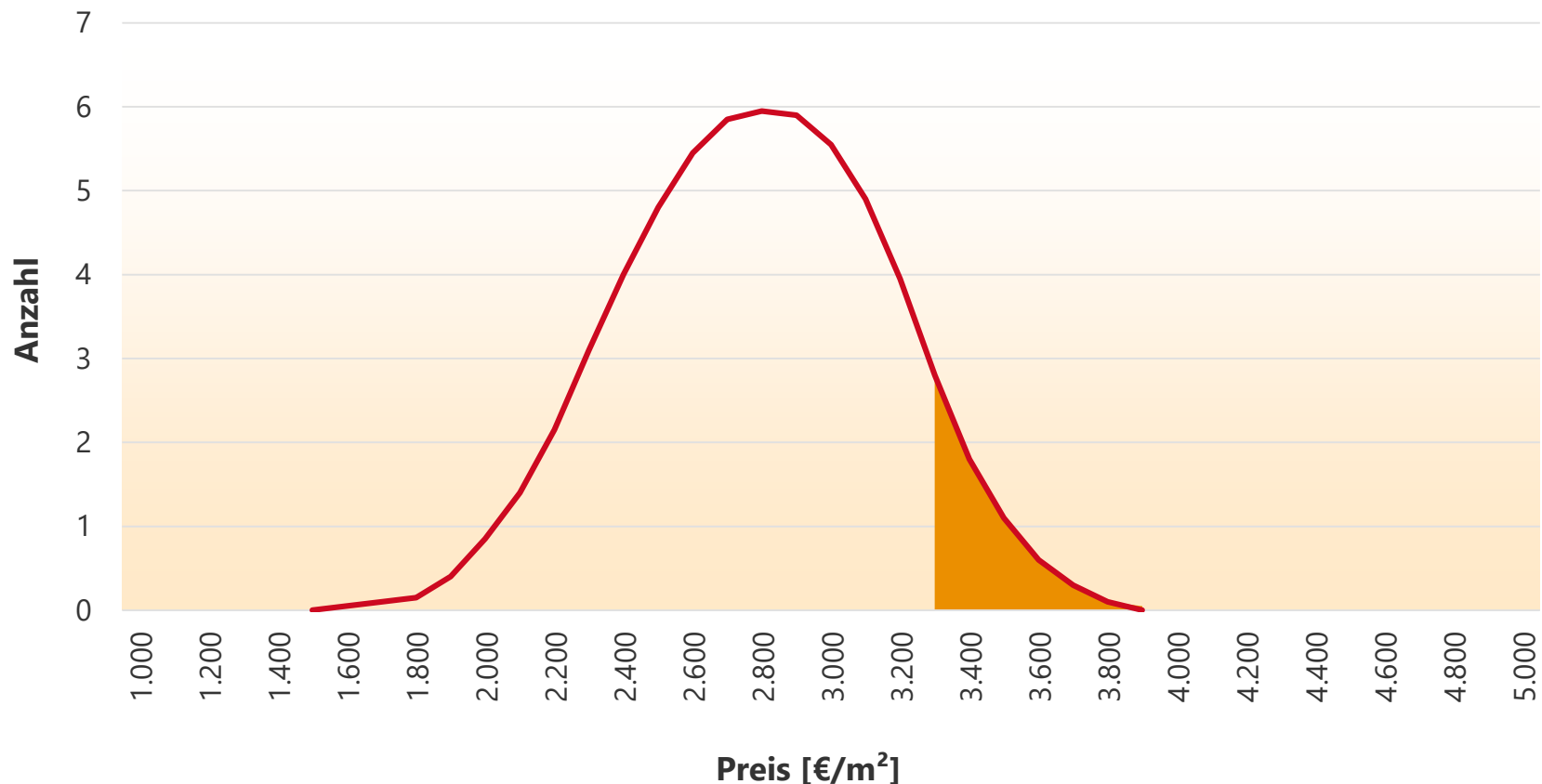
WARUM GIBT ES KAUM PREISE?

Gründe für die aktuell niedrigen Verkaufszahlen

- Es besteht für bestimmte Marktsegmente keine Nachfrage.
- Die aufgerufenen Preise werden vom Verkäufer zu hoch angesetzt.
- Wer nicht verkaufen muss, verschiebt die Veräußerung.
- Kaufinteressenten warten ab, um ggf. einen geringeren Preis zu zahlen.
- Eine notwendige Finanzierung kann vom Käufer zu den aktuellen Zinskonditionen und dem aufgerufenen Kaufpreis nicht umgesetzt werden.
- Baukostenveränderung und Inflation bewirken eine Verunsicherung des Marktes

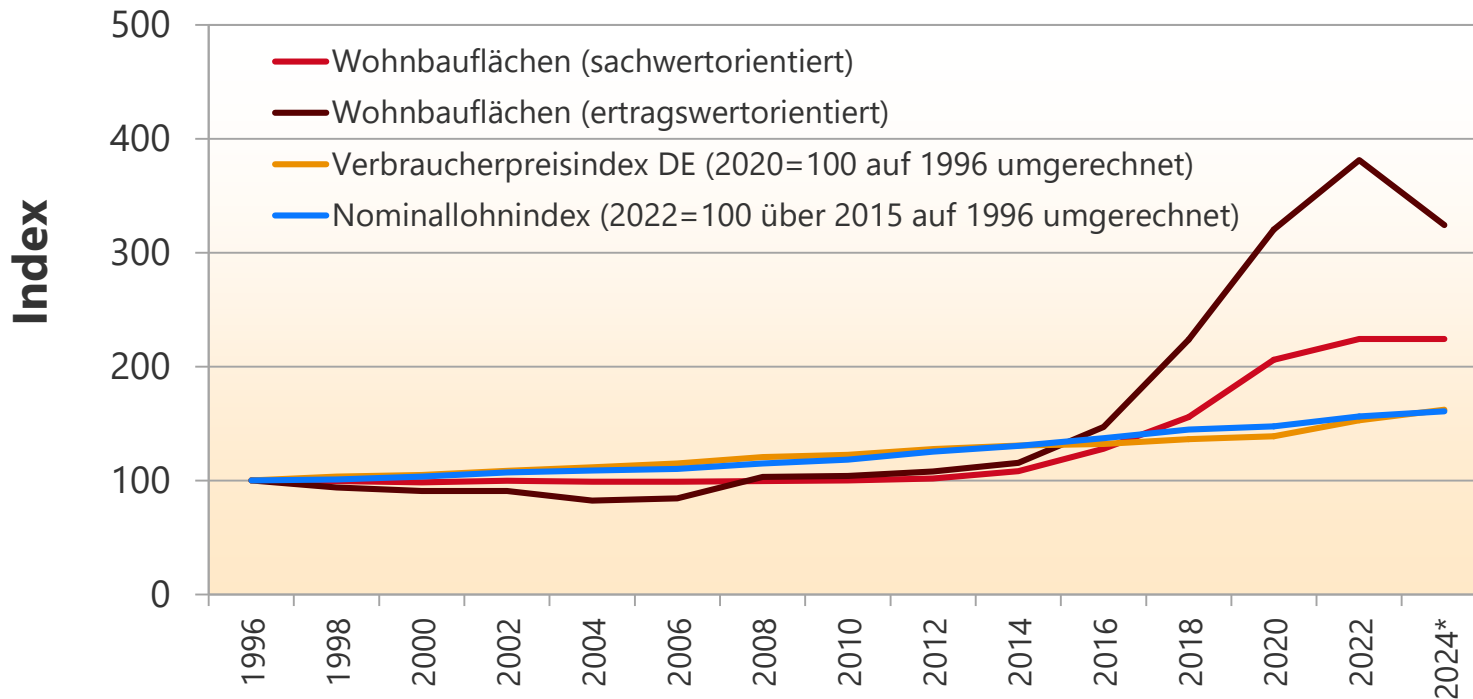
BEURTEILUNG DES IMMOBILIENMARKTES

Nur Verkäufe oder auch reale Nachfragesituation beachten?



GIBT ES EINE IMMOBILIENBLASE?

Wohnbauland - VPI (DE) - Nominallohnindex

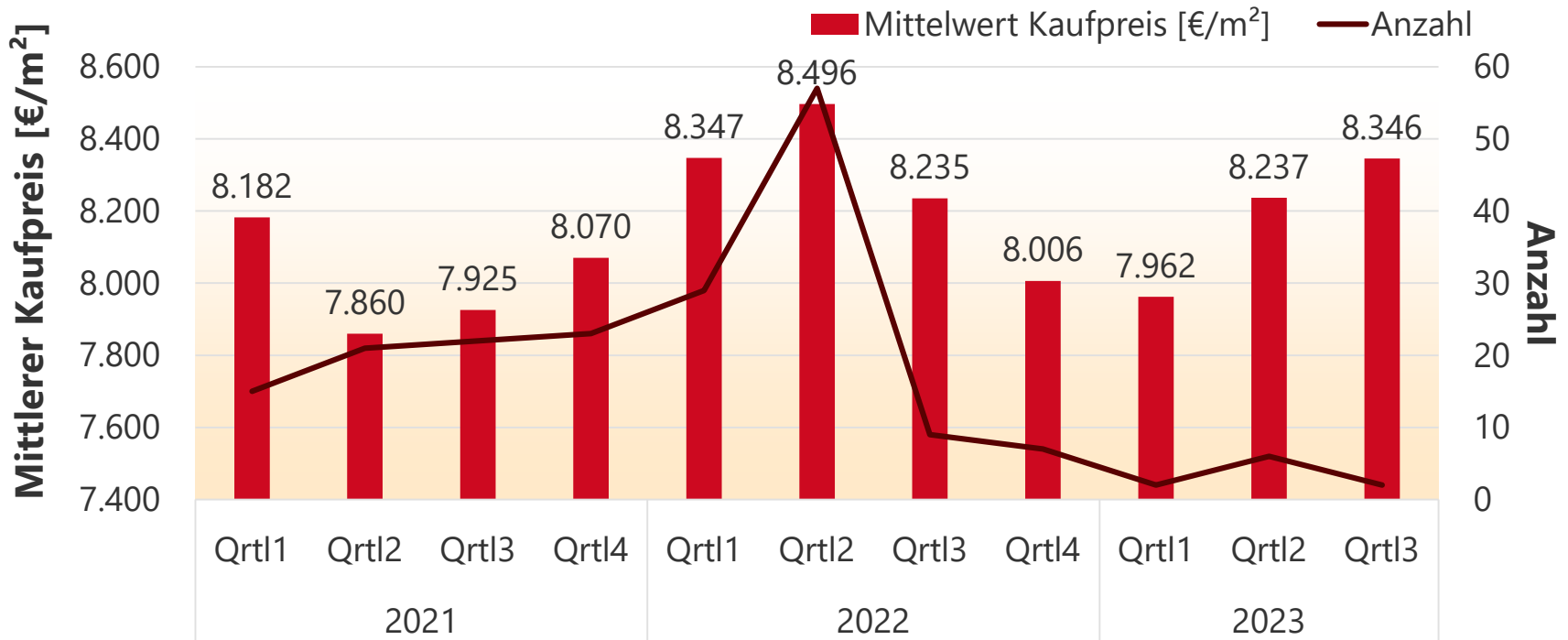


* Als Verbraucherpreisindex 2024 ist der Mittelwert von Januar bis Dezember 2023 angegeben. Als Nominallohnindex 2024 ist der Mittelwert Q1 bis Q3 2023 angegeben.

Nein. Der Markt hat unterstellt, dass die Rahmenbedingungen langfristig unverändert bleiben und Preise jedes Jahr um 10 bis 15 % steigen. Die Zukunftserwartungen waren somit zu euphorisch.

BEISPIEL WOHNUNGSVERMARKTUNG

Nach über 2,5 Jahren nur 200 von 420 Einheiten verkauft:



Alternativen: „guter Umsatz, sinkende Preise“ oder „sinkender Umsatz und stabile Preise“
Konsequenz bei beiden Alternativen Insolvenz?

INSOLVENZEN UND ZWANGSVERSTEIGERUNGEN



IZ vom 29.09.2023
Untertitel: „Kalkulationen
waren auf Nullzins
ausgerichtet.“

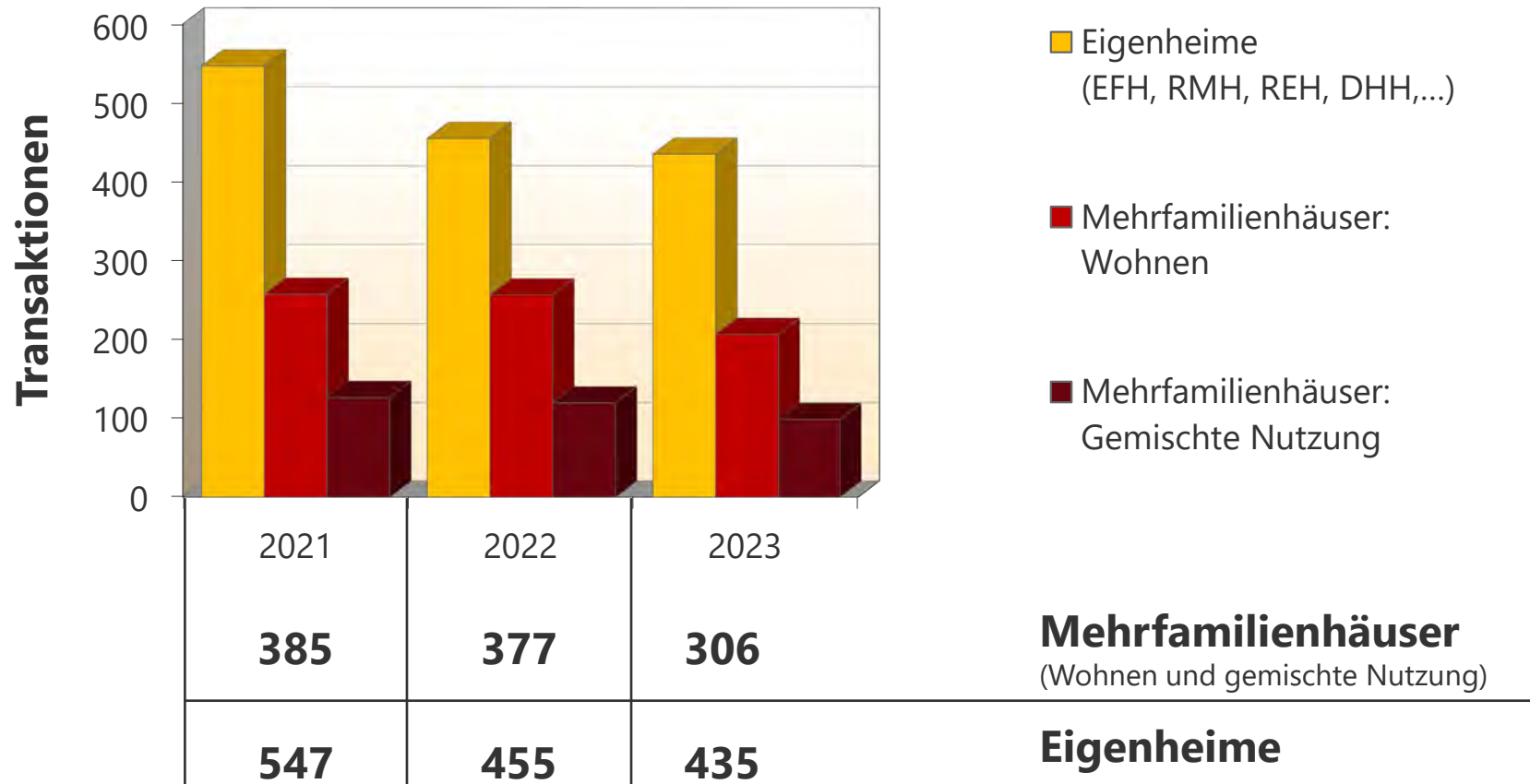
Was ist besser, die Verkaufszahlen zu reduzieren (längere Vorfinanzierung) oder unterhalb der Projektkosten zu vermarkten?

EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

Transaktionen

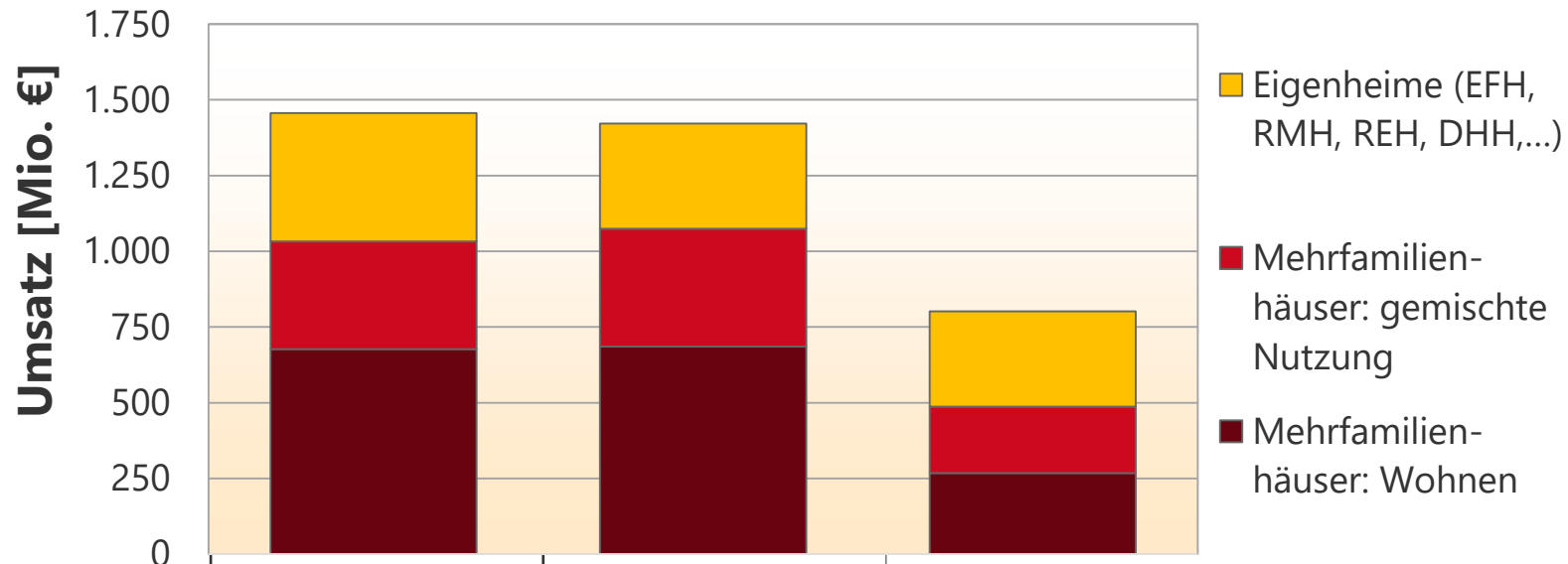
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

Umsatz in Millionen €

Alle Verträge, 100%-Stichprobe



Mehrfamilienhäuser

(Wohnen
und gemischte Nutzung)

1.032 Mio. €

1.075 Mio. €

487 Mio. €

Eigenheime

424 Mio. €

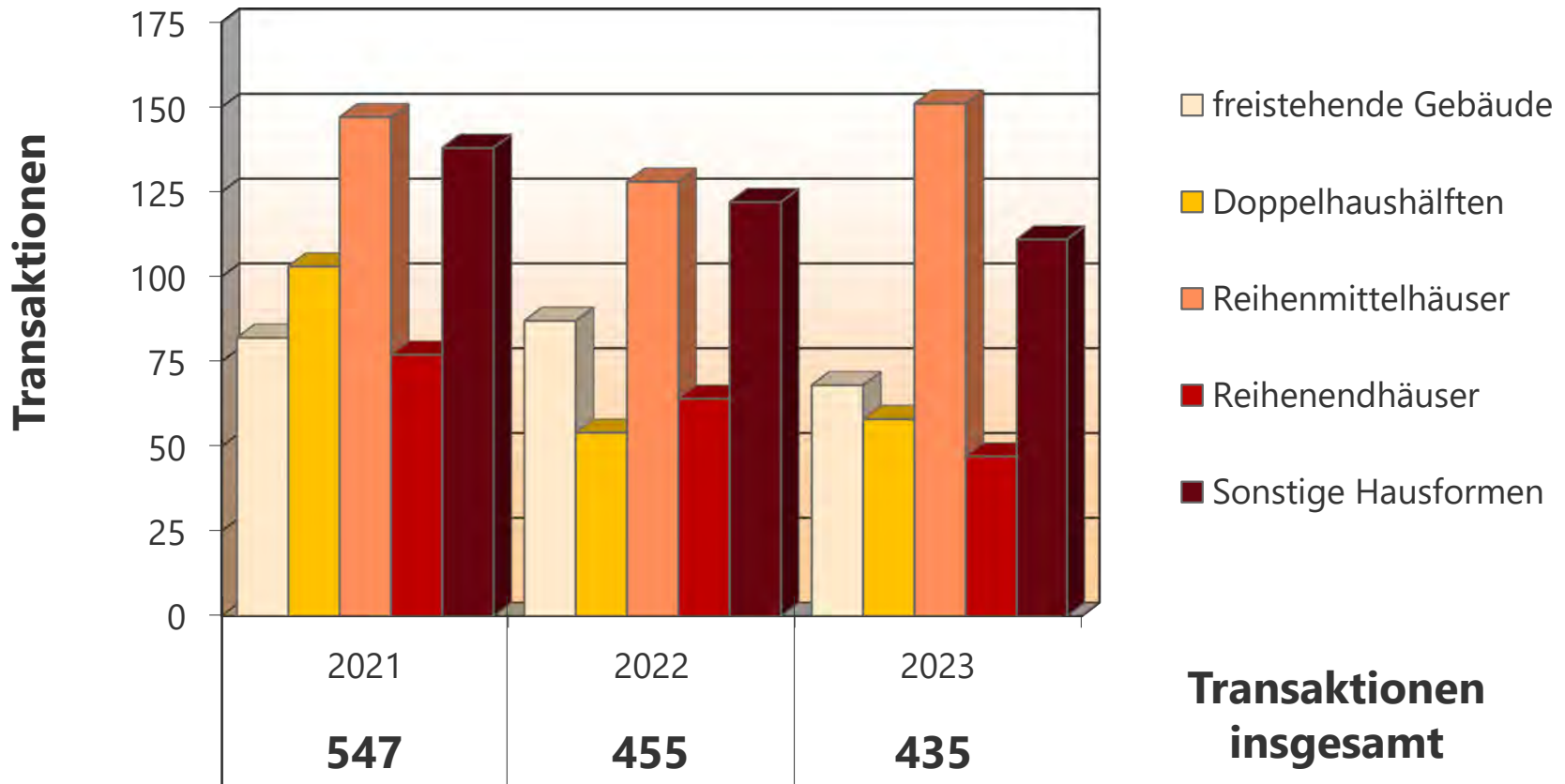
347 Mio. €

314 Mio. €

EIGENHEIME

Transaktionen (ohne Erbbaurechte)

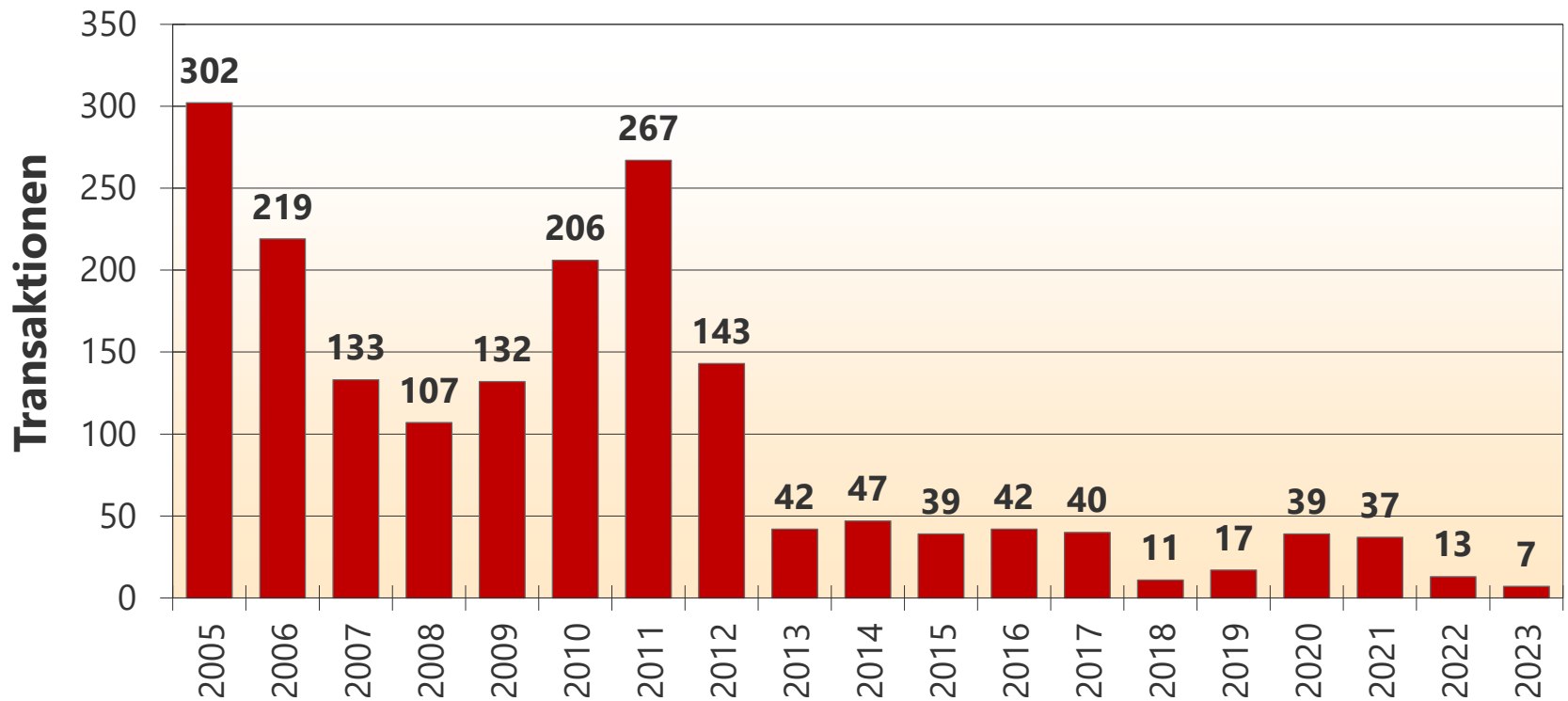
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



WOHNIMMOBILIEN - EIGENHEIME

Transaktionen Neubauten (ohne Erbbaurechte)

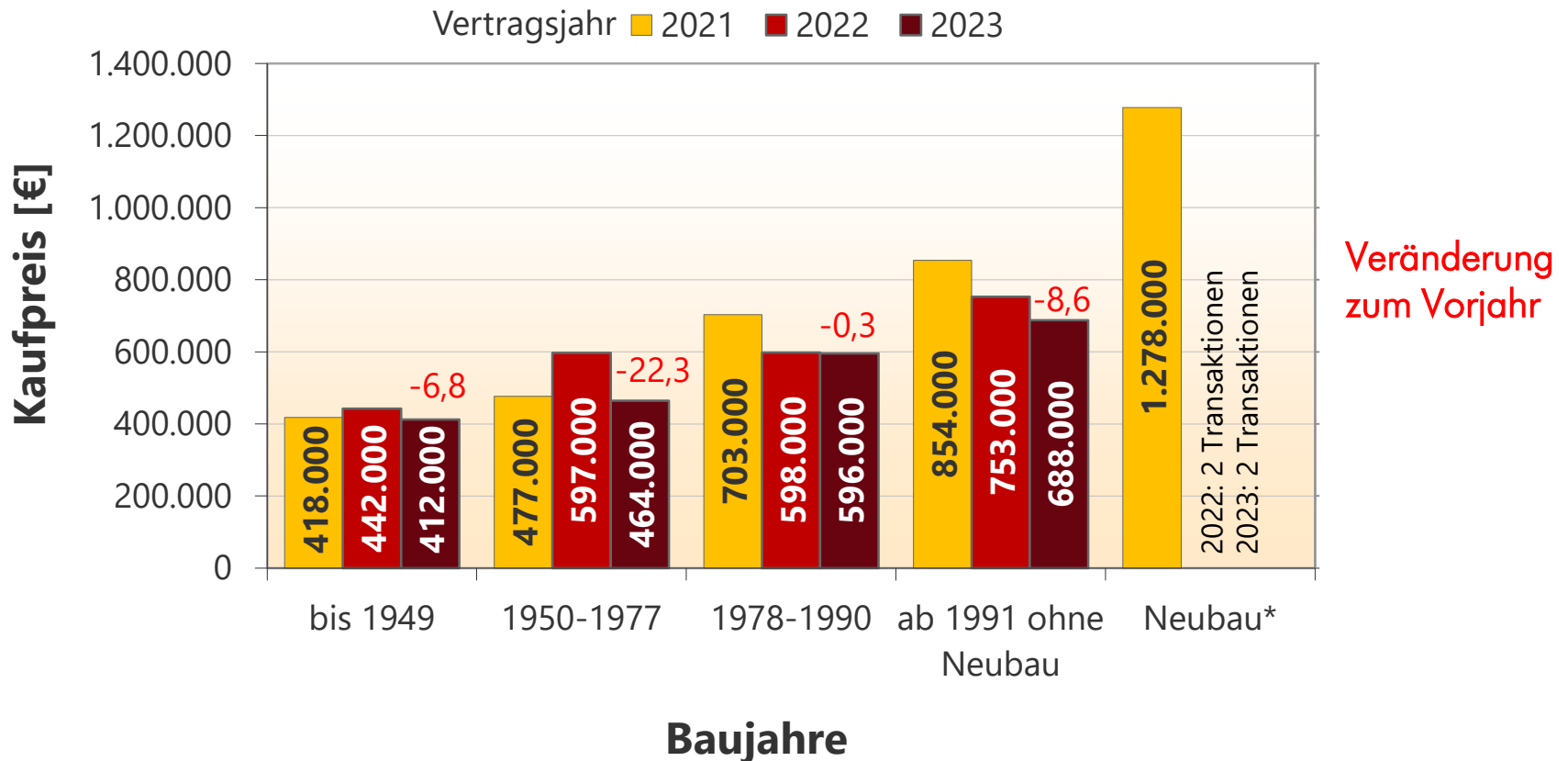
Alle Verträge ohne Erbbaurechte, alle Einfamilienhaustypen, 100%-Stichprobe



EIGENHEIME

Kaufpreise Reihemittelhäuser

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

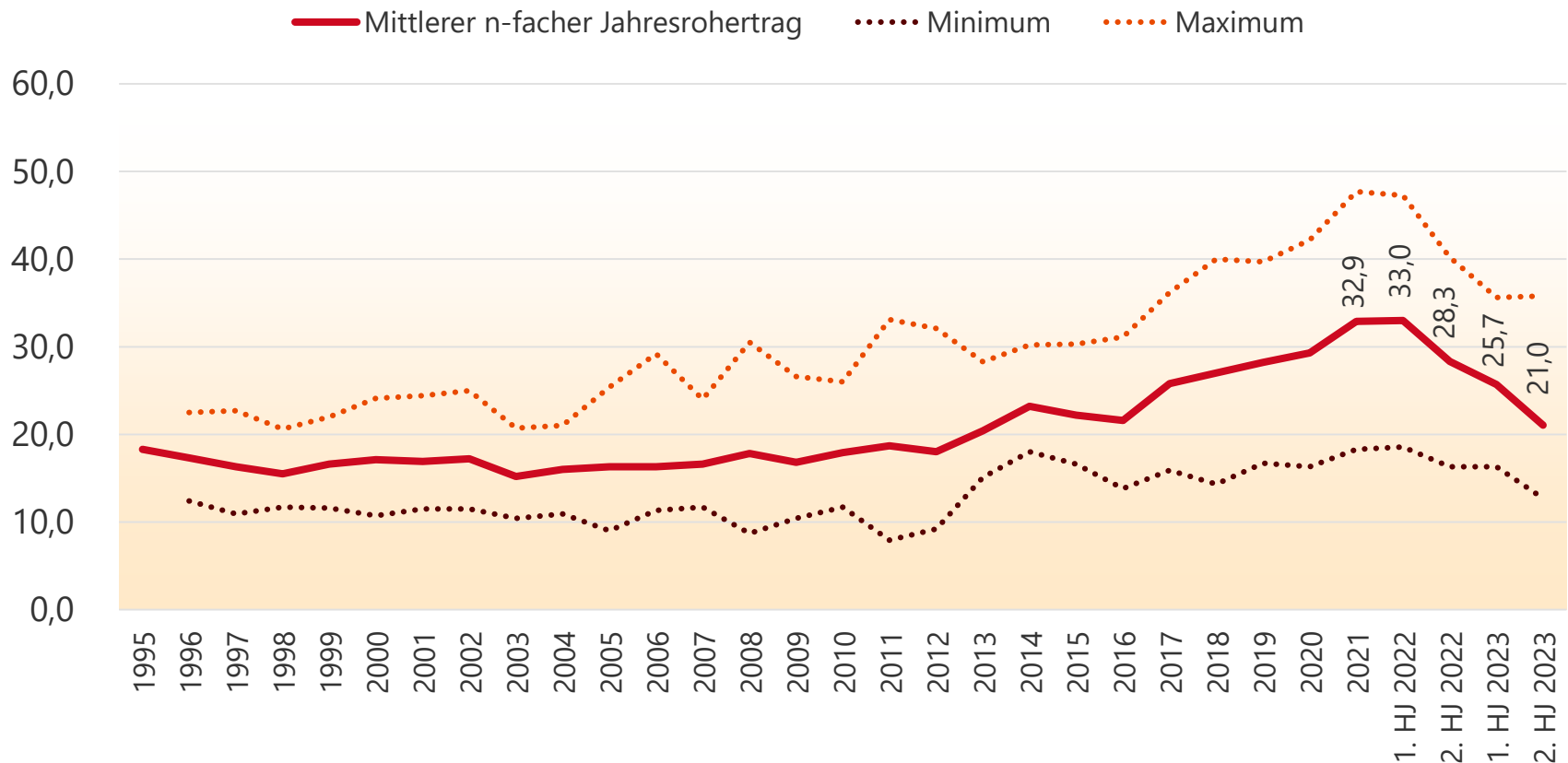


*2021: < 10 Verkäufe

MEHRFAMILIENHÄUSER

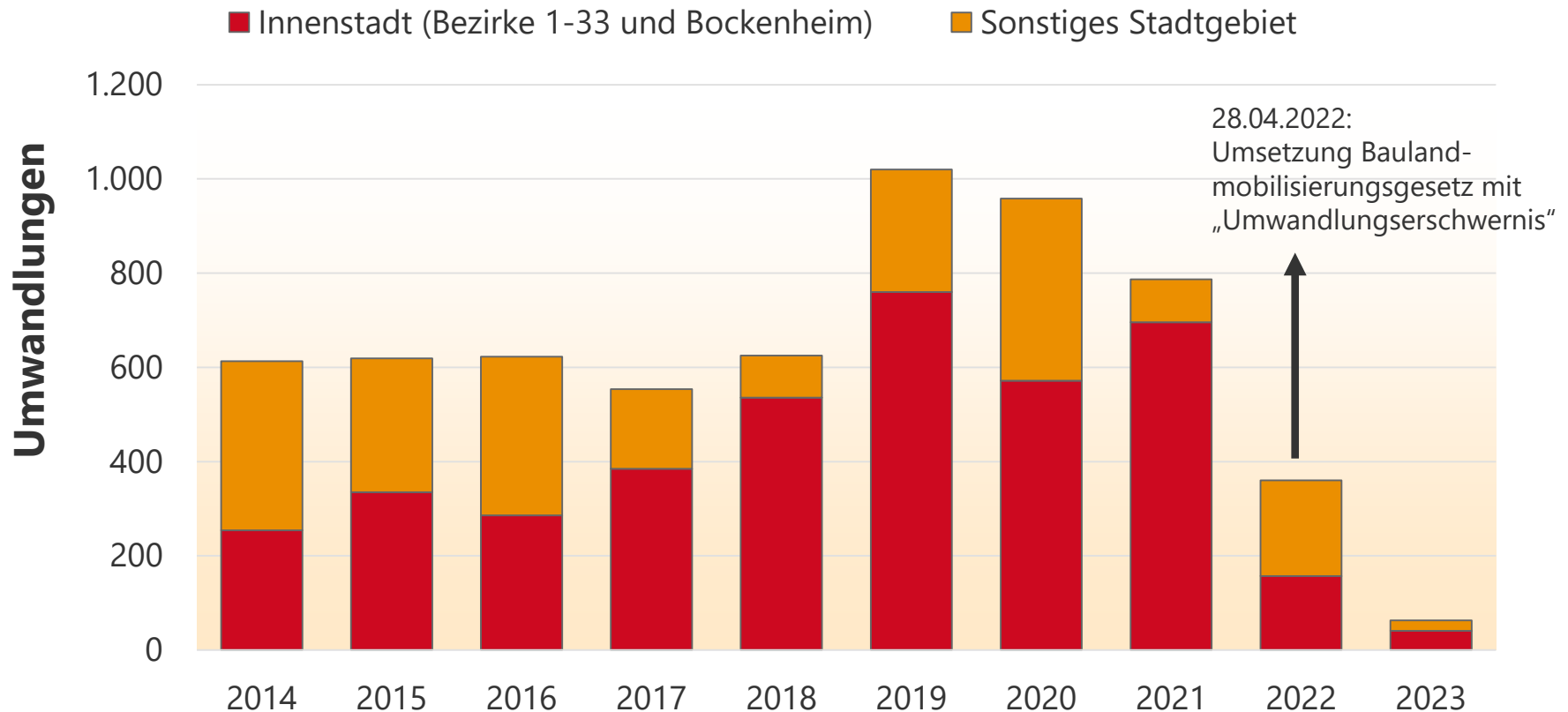
Ertragsfaktoren

Geeignete Kaufverträge, Bebaute Grundstücke, Normalfall, MFH (Mietwohnungen), 90%-Stichprobe, Restnutzungsdauer > 24, Rohertragsfaktor > 0



MEHRFAMILIENHÄUSER

Umwandlungen; Einfluss der Umwandlungerschwernis



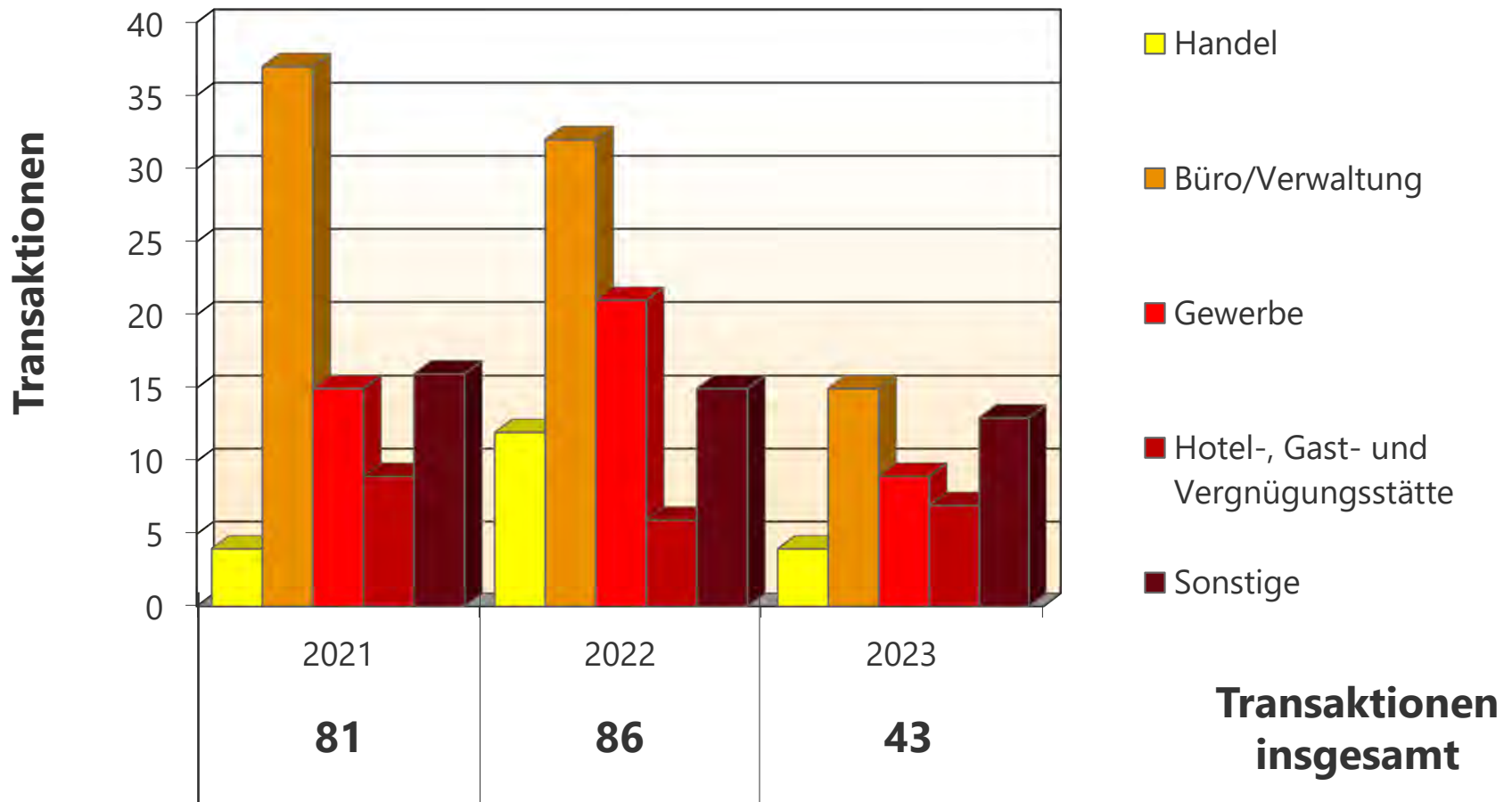


GEWERBEIMMOBILIEN

GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionen

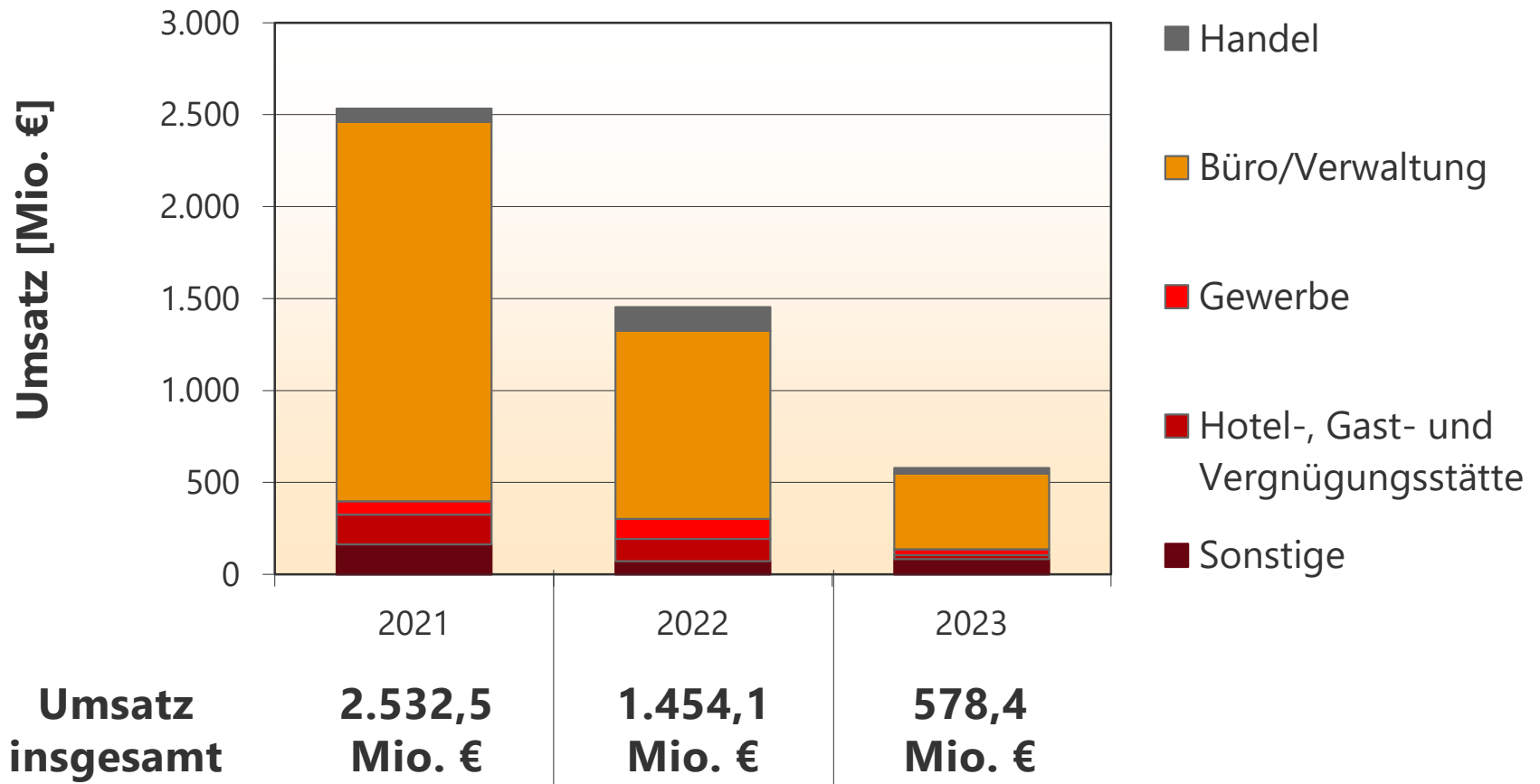
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



GEWERBEIMMOBILIEN

Umsatz in Millionen €

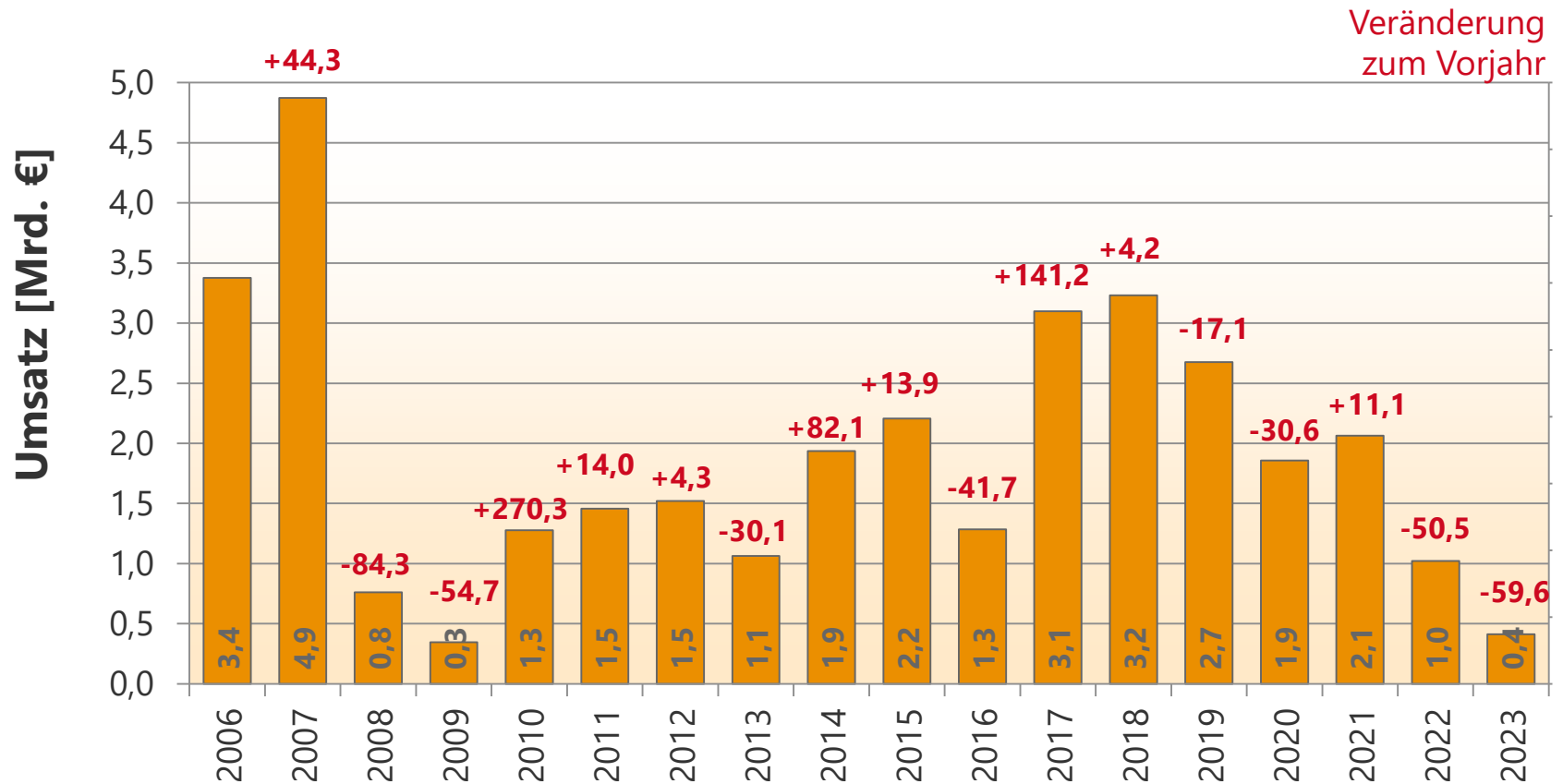
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



GEWERBEIMMOBILIEN

Umsatzveränderung Büro/Verwaltung 2006 – 2023

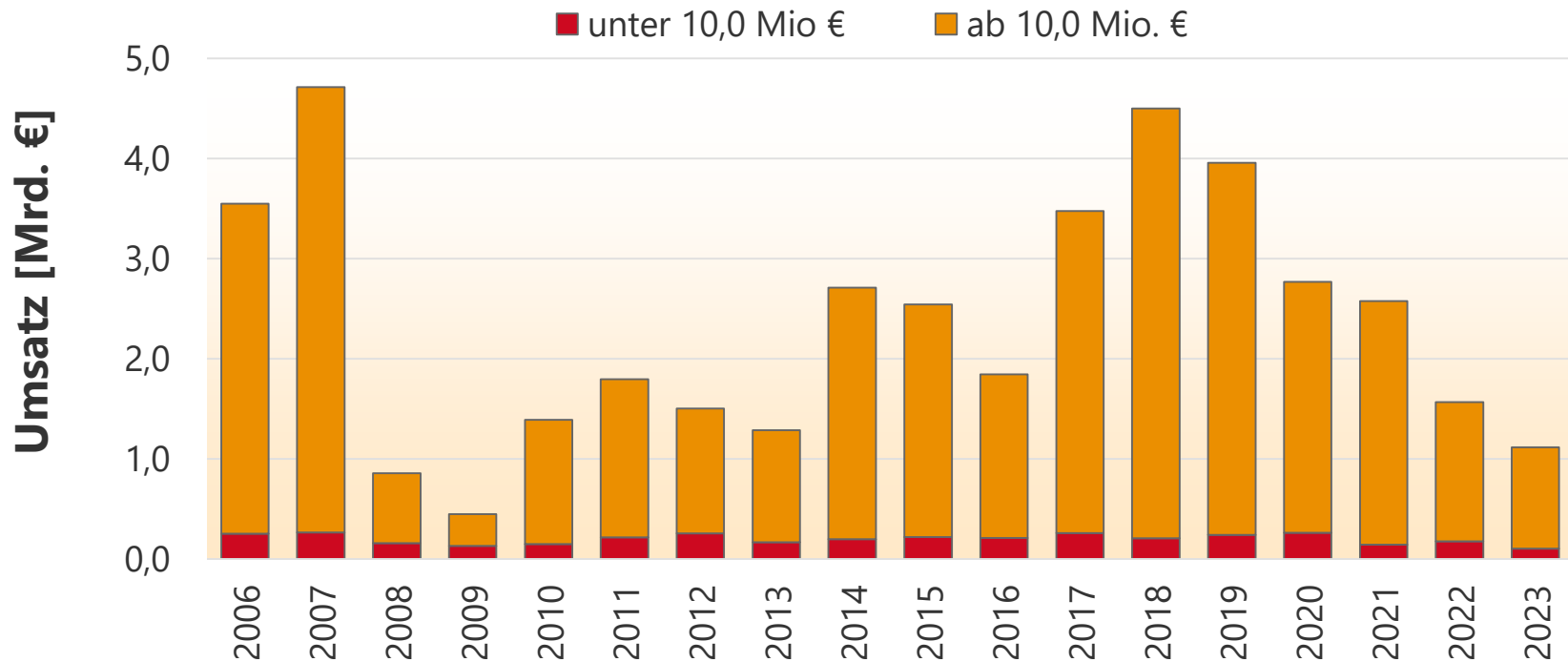
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



GEWERBEIMMOBILIEN

Umsatz Großtransaktionen inkl. Teileigentum [Mrd. €]

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



Anteil der Großtransaktionen an den Transaktionen: 11,6 %

Anteil der Großtransaktionen am Umsatz: 90,6 %

BAULAND



BAULAND

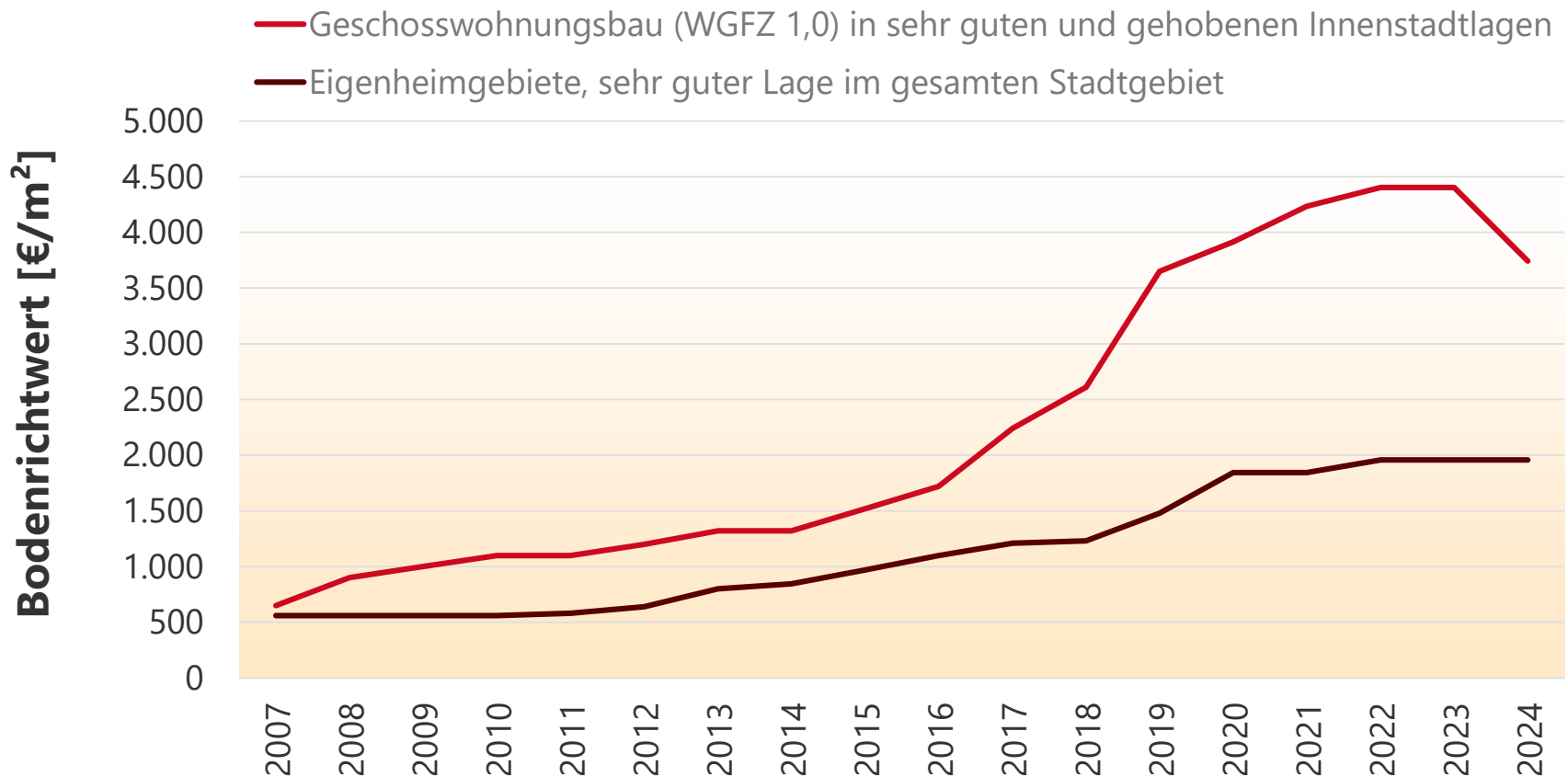
Bodenrichtwertveränderung 2024 gegenüber 2022

Teilmarkt	Durchschnittliche Veränderung
Büronutzung - Bankenviertel	- 25%
Einzelhandel je nach Lage	- 15% bis - 25%
Einfaches Gewerbe	± 0%
Geschosswohnungsbau	- 15%
Eigenheime	± 0%

Inflation, Baukosten, Kreditzinsen wirken auch auf die Bodenwerte.

BAULAND

Entwicklung mittlere Bodenrichtwerte Wohnungsbau

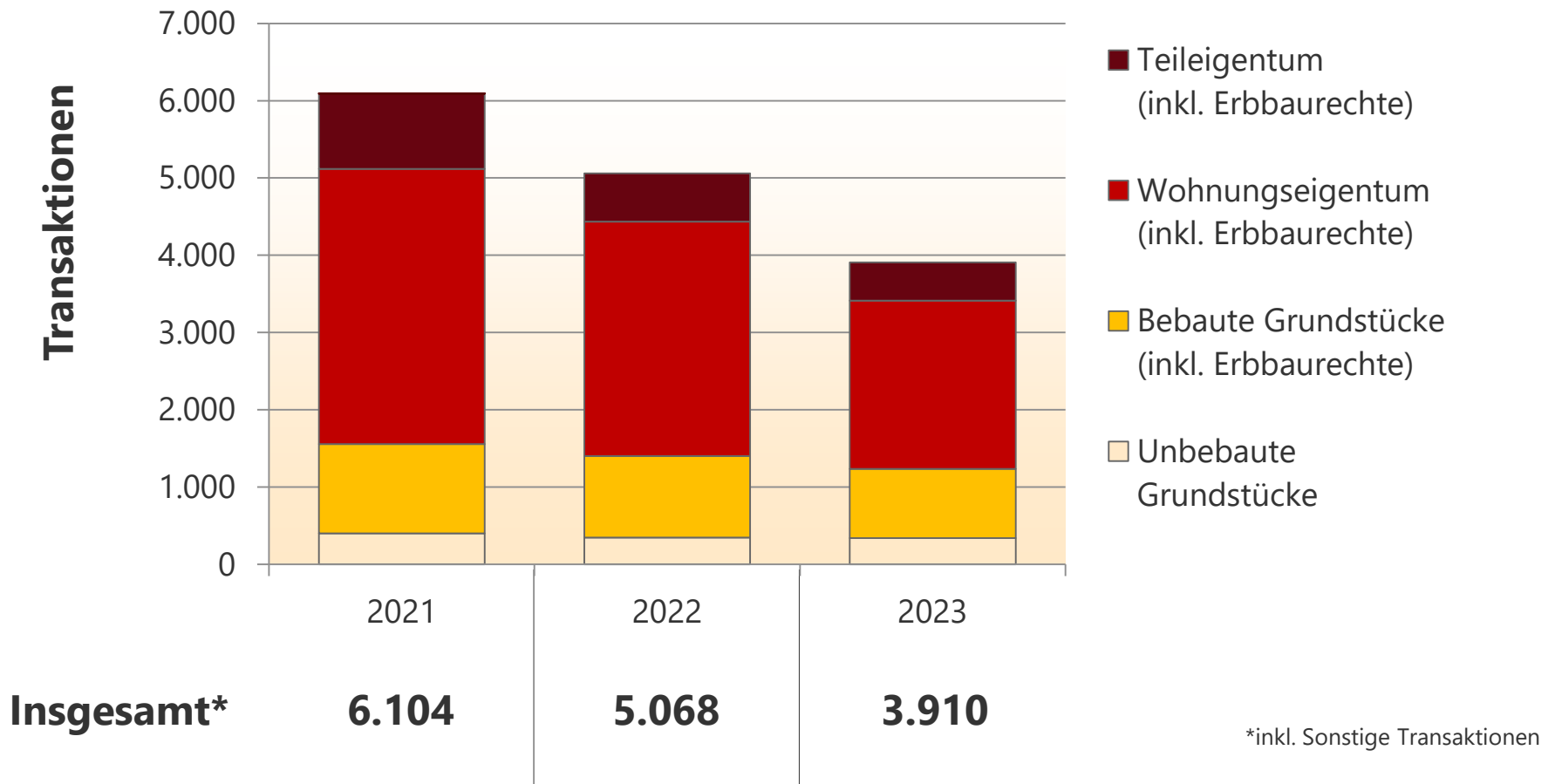


IMMOBILIENMARKT INSGESAMT



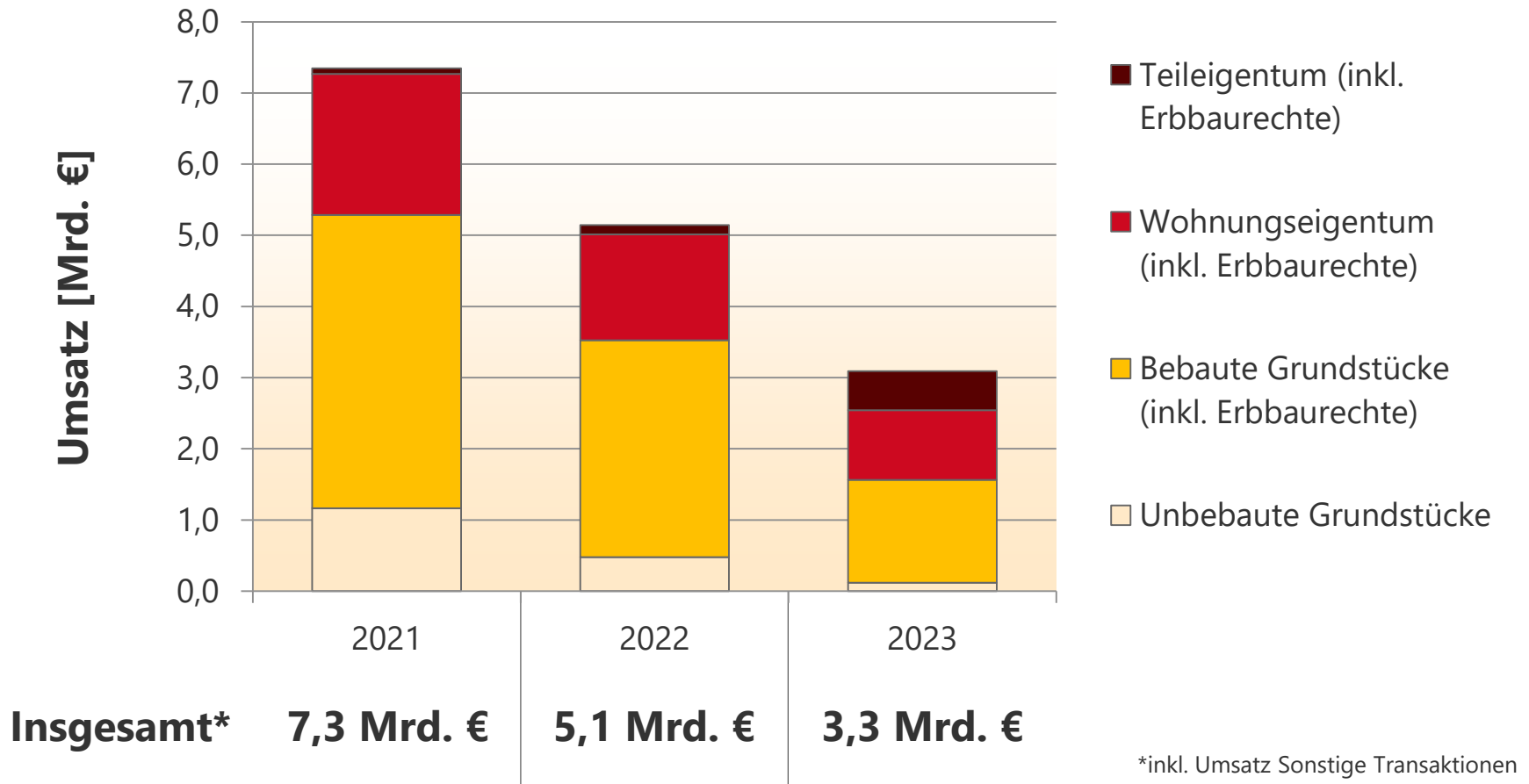
IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

Transaktionen



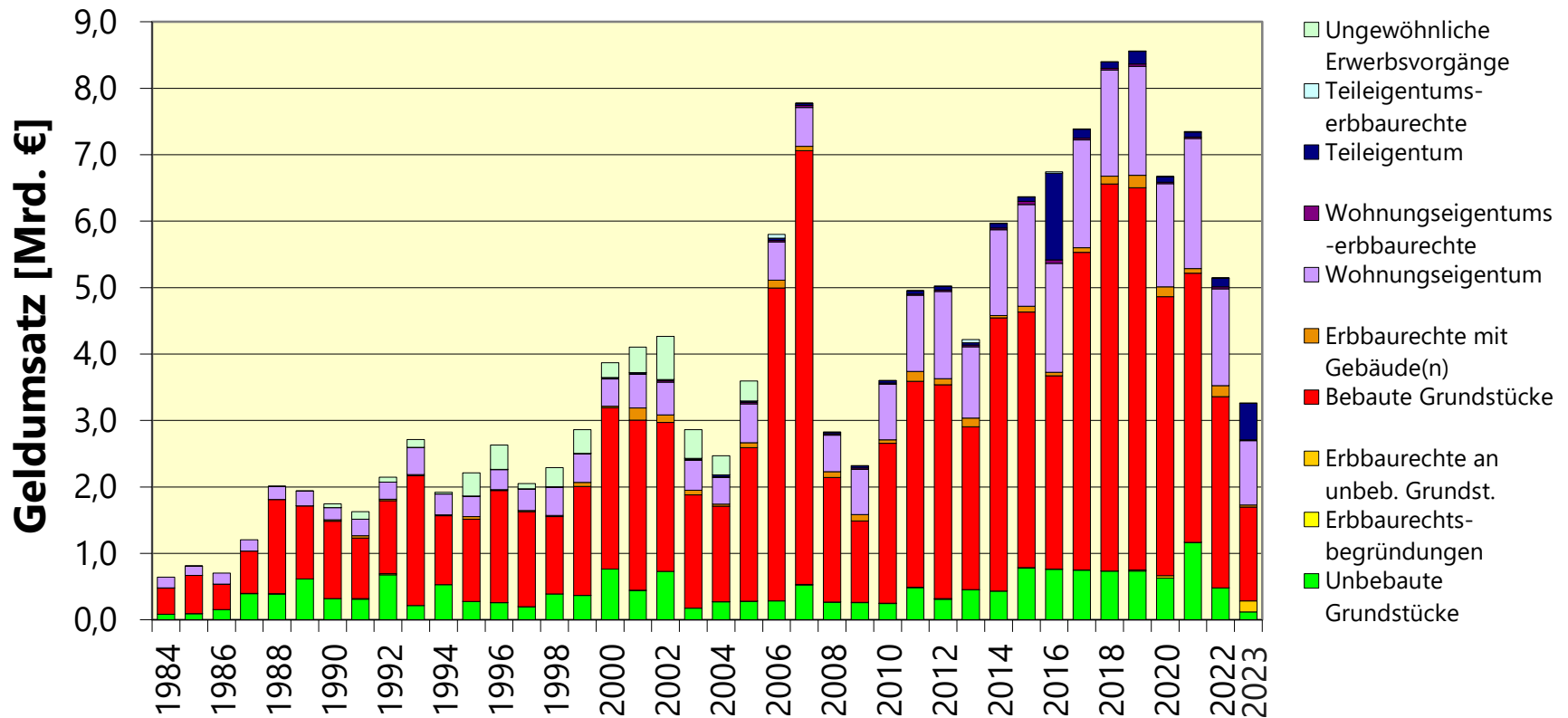
IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

Umsatz in Milliarden Euro



GELDUMSATZ 1984 - 2023

[Milliarden €]



AUSBLICK

WIDERSPRÜCHLICHE (?) EINFLÜSSE

- Hohe Inflation: steigende Preise, steigende Löhne
die prozentuale Zinsbelastung am Gehalt sinkt; Lohnsteigerungen werden durch starke Preissteigerungen bei Heizkosten, Lebensmittel, etc. aufgezehrt
- Starke Baukostensteigerung:
 - Bauen wird teurer und kaum noch kalkulierbar
 - (Privat)investoren und Eigenheimbauer verschieben ihre Bauprojekte
 - erfordern höhere Neuvermietungsrenten
- Starke Kreditzinssteigerung:
Projekte mit hohem Fremdfinanzierungsanteil müssen neu kalkuliert werden
- Höhere Neuvermietungsrenten:
nicht umsetzbar wegen bereits stark gestiegener Nebenkosten;
steigende Nachfrage nach Mietwohnungen, da beabsichtigter Eigenheimbau tlw.
nicht umgesetzt wird

MARKTERWARTUNG FÜR 2024 UND 2025

- „Umwandlungerschwernis“ wird die Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser weiterhin dämpfen.
- Verkaufspreise bei Eigentumswohnungen werden sich zum Teil stabilisieren.
- Einfamilienhäuser bleiben weiterhin begehrt.
- Der gewerbliche Markt wird die „nicht getätigten“ Verkäufe zum Teil nachholen.
- Einwohnerentwicklung in Frankfurt wirkt auf das Mietniveau.
- Steigendes Mietenniveau und leichter Rückgang der Kreditzinsen machen den Erwerb von Eigentum wieder attraktiv.

**VIELEN DANK
FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**

IMPRESSUM

Zusammenstellung: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
Frankfurt am Main – 62.53/37 Lb

Ansprechpartner: Christine Helbach
Telefon: +49 (0) 69 212 33318

Michael Debus
Telefon: +49 (0) 69 212 35542

Adresse: Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de

Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>

Luftbilder: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main