



# PRESSEKONFERENZ

## Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2024

CHRISTINE HELBACH | MICHAEL DEBUS - 20.01.2025



**Gutachterausschuss  
für Immobilienwerte  
Frankfurt am Main**

STADT  FRANKFURT AM MAIN  
STADTVERMESSUNGSAMT

# IMMOBILIENMARKT

Frankfurt am Main 2024

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

# EIGENTUMSWOHNUNGEN



# Wohnungskauf lohnt sich oft nicht

In Städten wie Frankfurt und Berlin ist es oft günstiger sie zu erwerben. Wobei auch die Mietkostenbeispielen

VON HANNES KOCH

Nur jeder fünfte Frankfurter Haushalt wohnt im Eigentum  
Die Quote ist im Vergleich zu anderen Städten niedrig, sinkt aber anders als im bundesweiten Trend nicht

FAZ 14.01.2025

# Perspektivwechsel

Umfrage: Gen Z will anders wohnen

Das freistehende, neu gebaute Einfamilienhaus den Deutschen unter 40 zeichnet sich nun aus und der Altbau holen auf, wie eine repräsentative Umfrage zeigt.

FNP 28.12.2024

Dienstag, 14. Januar 2025, Stadtausgabe / Frankfurt

# Investoren zögerlich

... auf dem Immobilienmarkt hält noch an

Nur München ist teurer: Mieten in Frankfurt steigen weiter

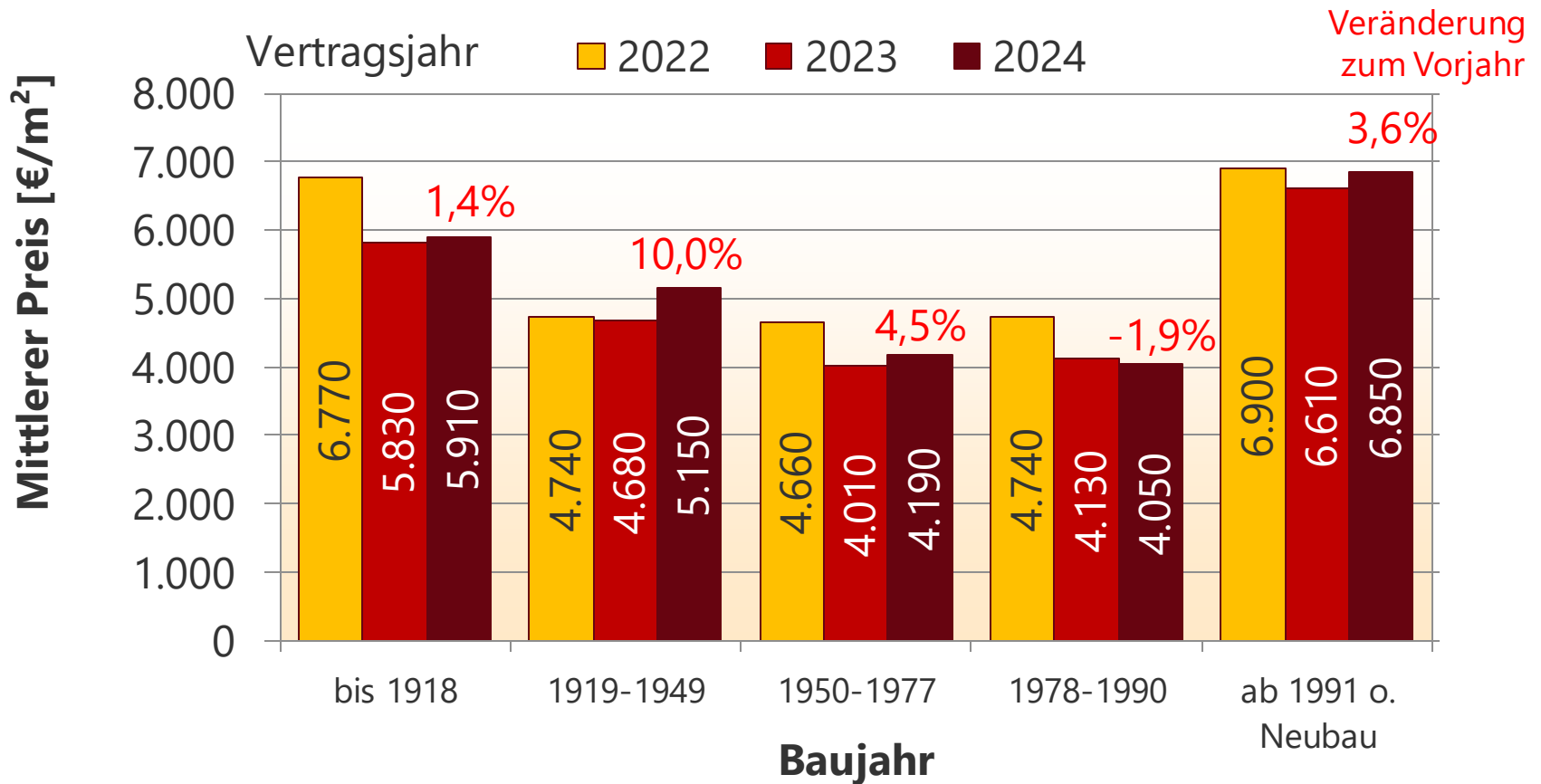
13.01.2025, 15:52 Uhr  
Von: Christoph Manus

...ung  
... Bausparkasse

# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Mittlere Preise nach Baujahren ohne Sondertypen

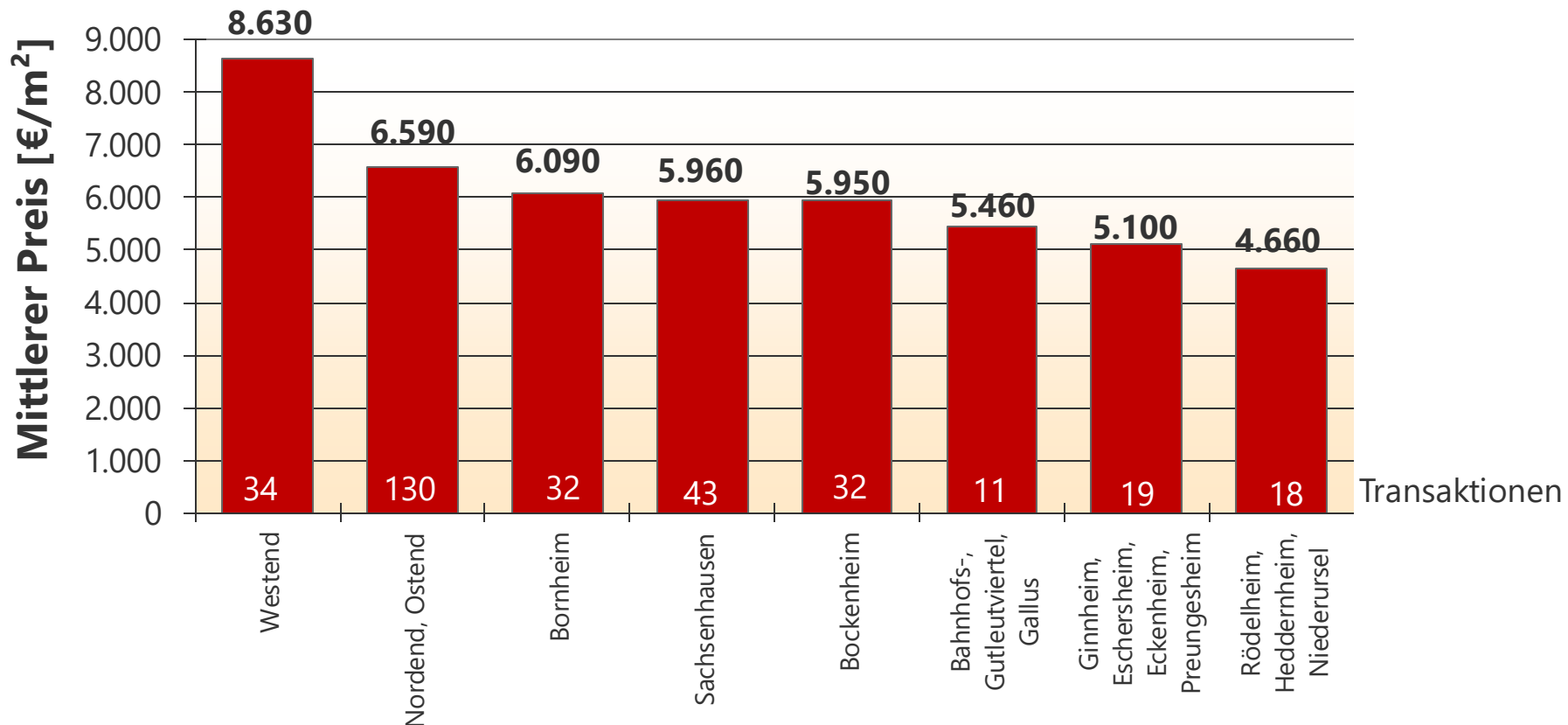
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

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

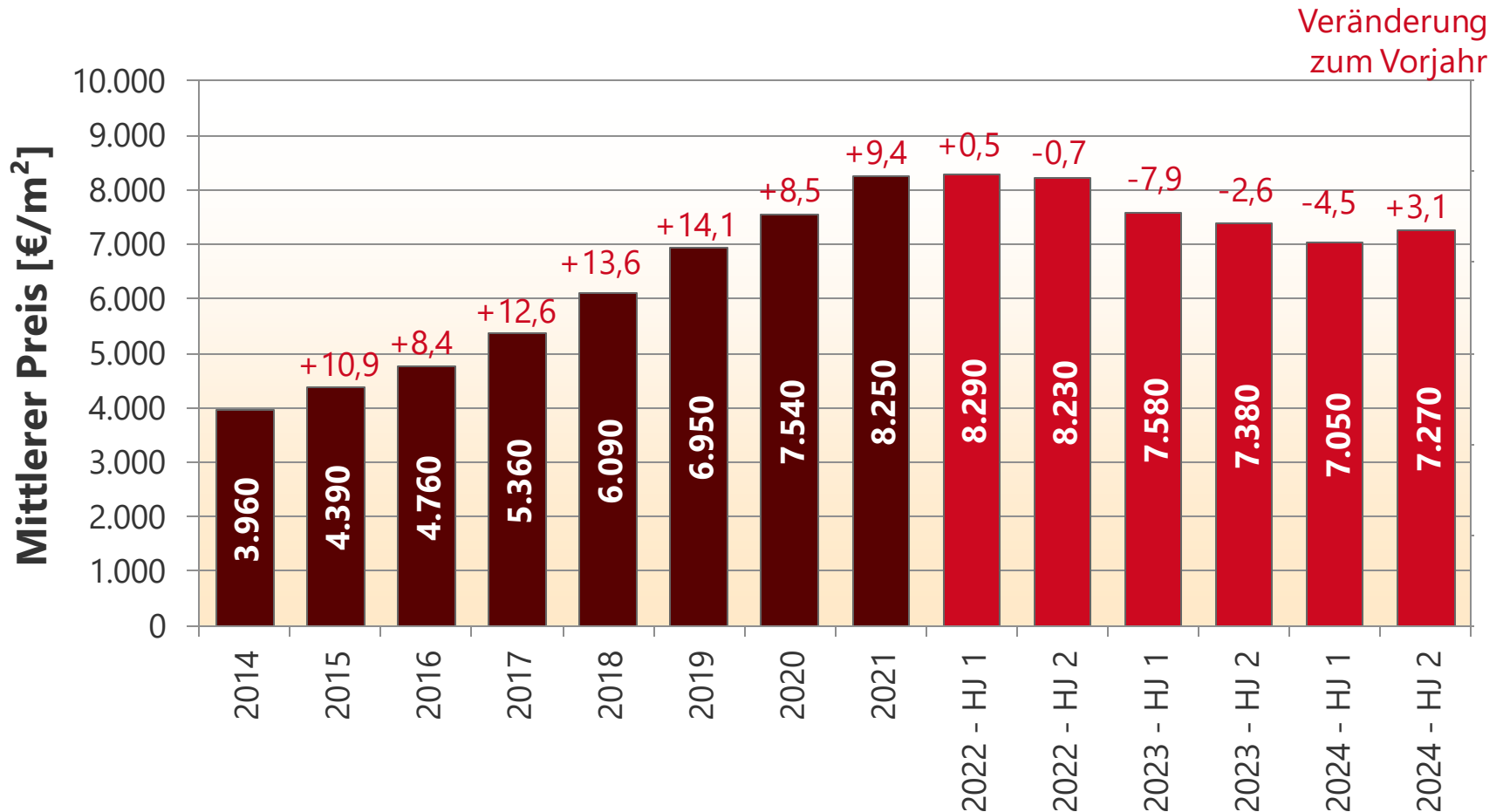
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Neubau - Preisentwicklung 2014 – 2024

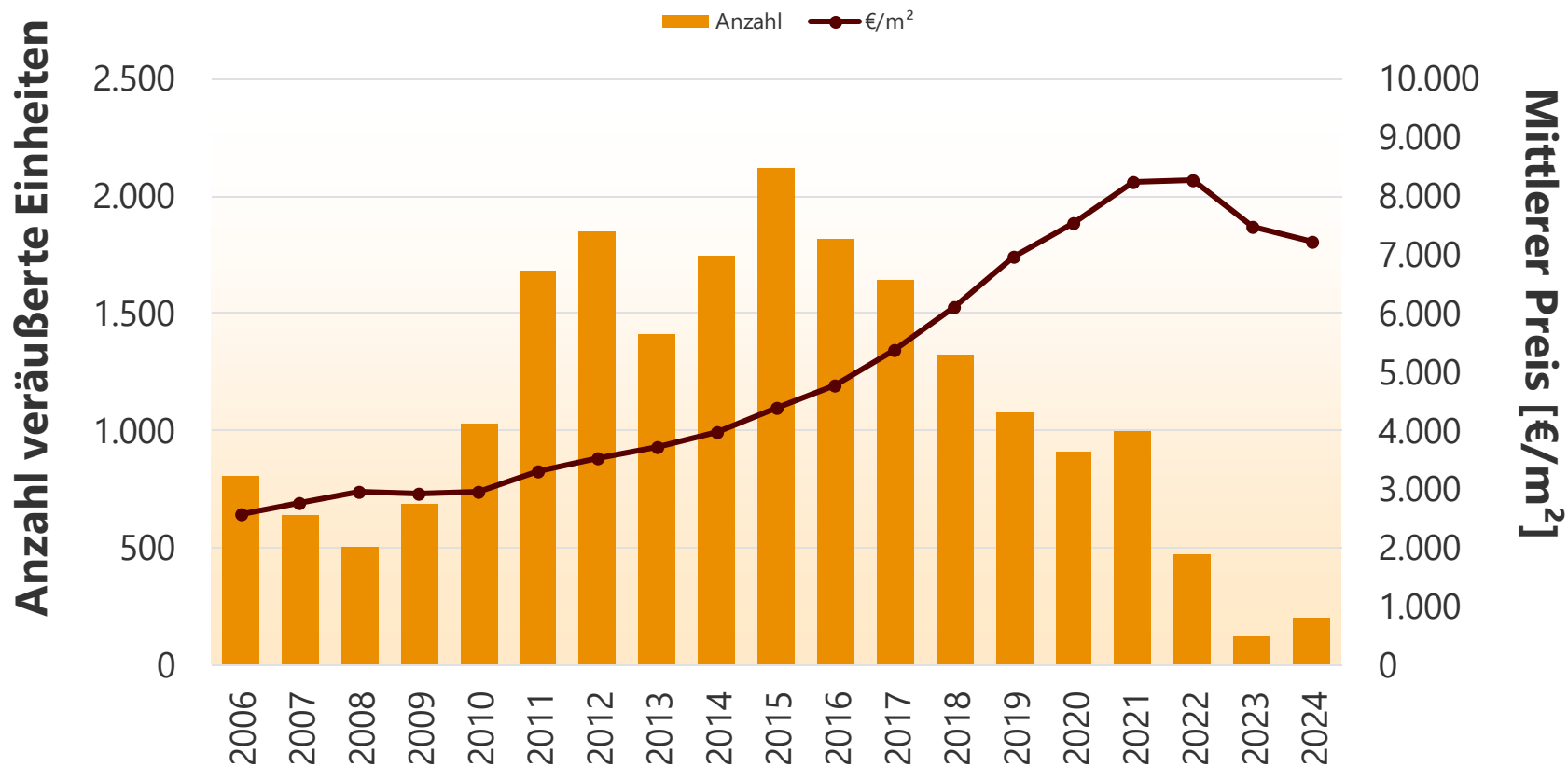
Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre, 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Neubau – Transaktionen und mittlere Preise 2006 – 2024

Alle Verträge, alle Wohnungstypen, inkl. Wohnhochhäuser, Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre, 100%-Stichprobe

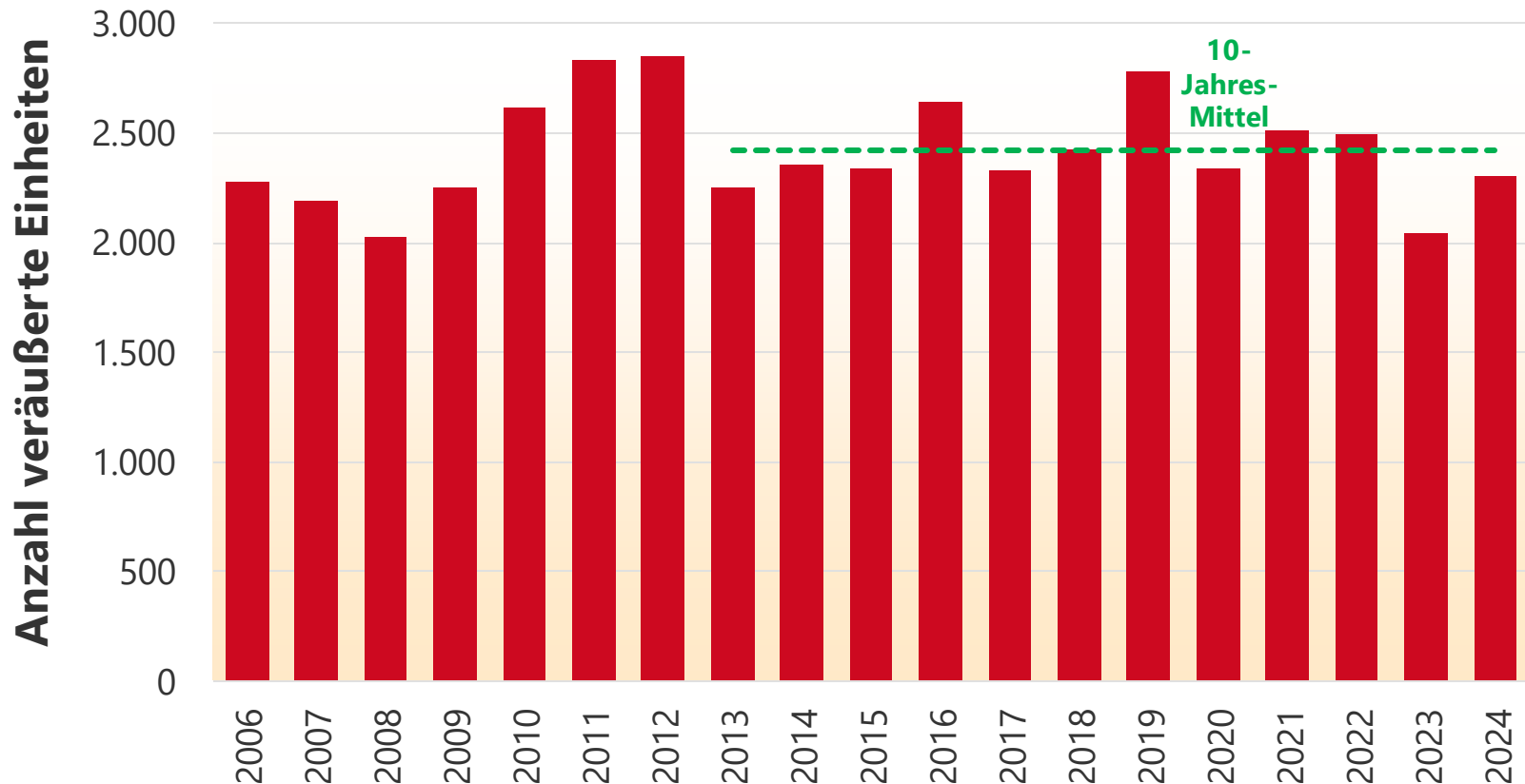




# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Bestand – Transaktionen 2006 - 2024

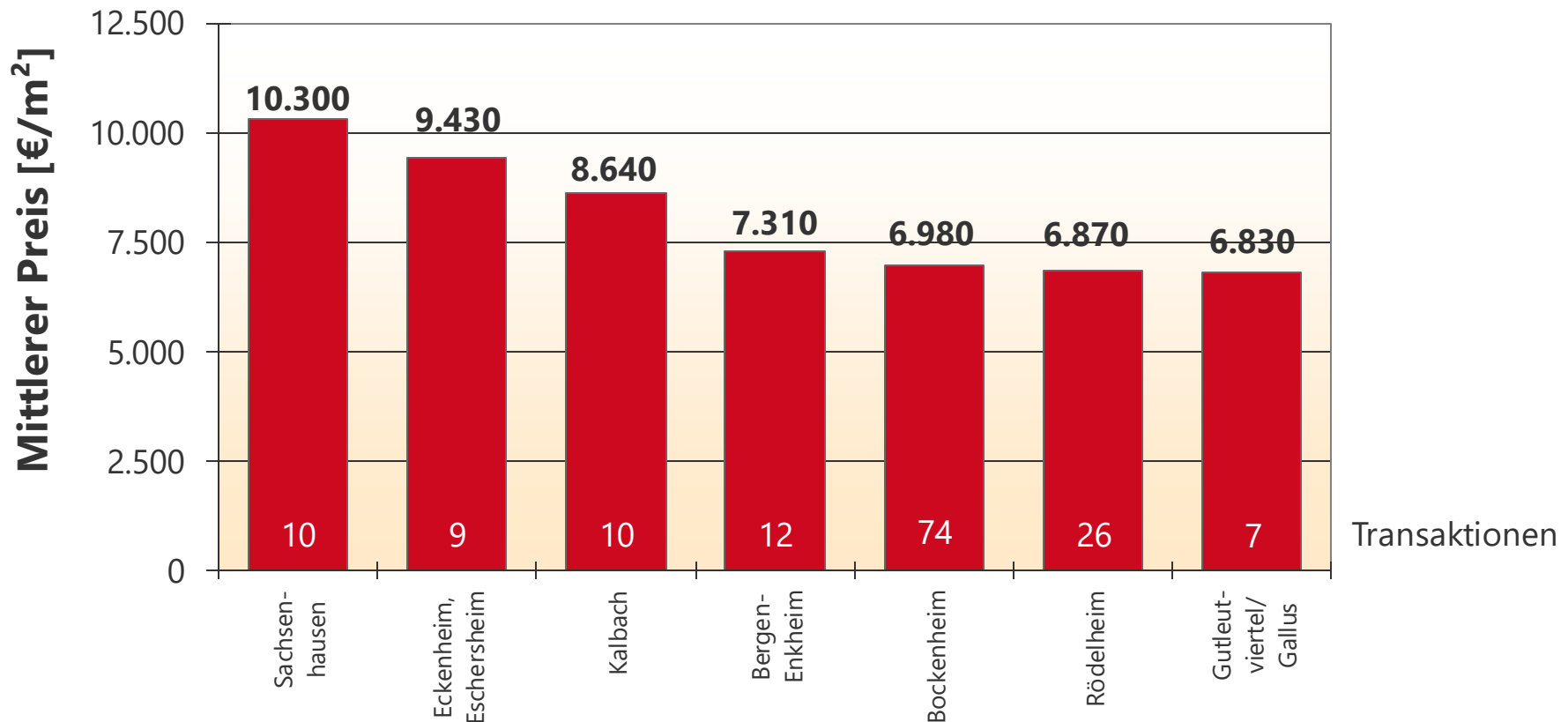
Alle Verträge, alle Wohnungstypen, inkl. Wohnhochhäuser, Baujahr = alle ohne Neubau, 100%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Neubau - Mittlere Preise in den Ortsteilen

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



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Wohnhochhäuser – Auswertung Kaufverträge

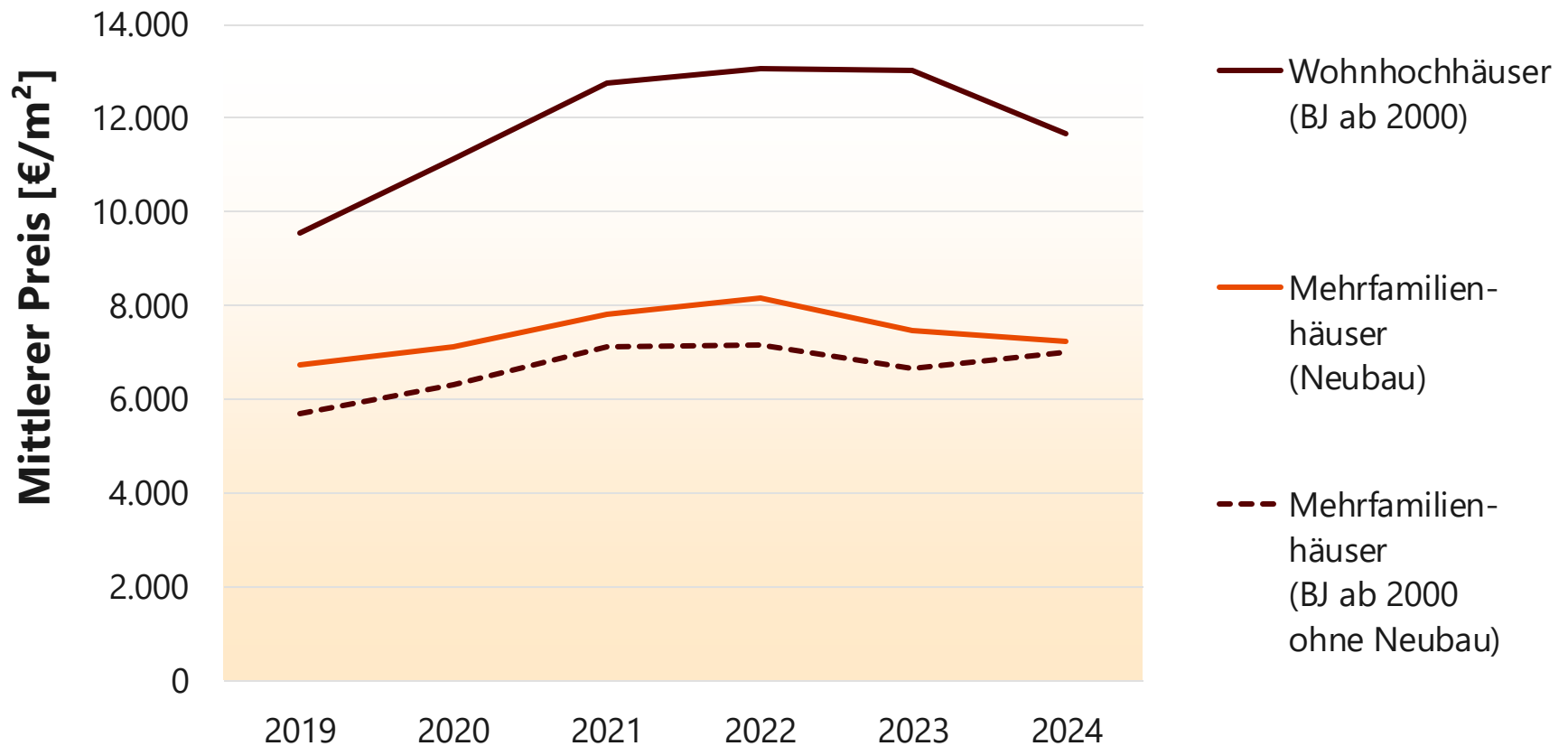
Ab 15 Geschosse, Baujahr ab 2000 ohne Neubau, 100%-Stichprobe, Preise und Wohnflächen: geeignete Kaufverträge 2024

- 56 Transaktionen
- Mittlerer Preis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - **Ø 12.770 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche**
  - Minimum: 6.730 €/m<sup>2</sup> - Maximum: 30.550 €/m<sup>2</sup>
- Wohnfläche
  - Insgesamt veräußerte Wohnfläche: rd. 4.700 m<sup>2</sup>
  - **Ø 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche** pro Wohnung
  - Minimum: 39 m<sup>2</sup> - Maximum: 275 m<sup>2</sup>
- Verkäufe aus 10 Wohnhochhäusern

# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Vergleich Mehrfamilienhäuser - Wohnhochhäuser

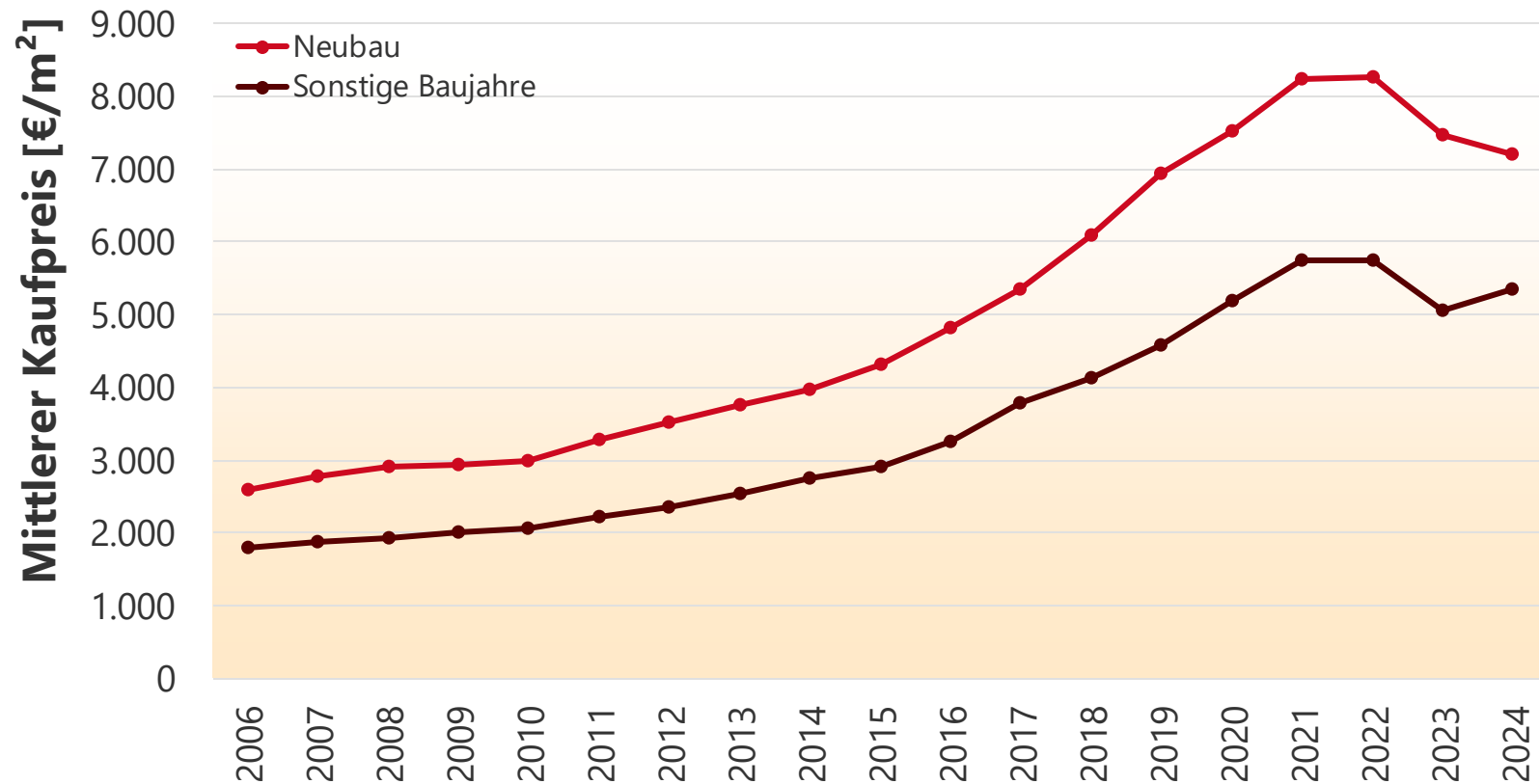
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnnutzungen, Wohnhochhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser, Baujahr ab 2000, 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Entwicklung Preise Neubau - Bestand

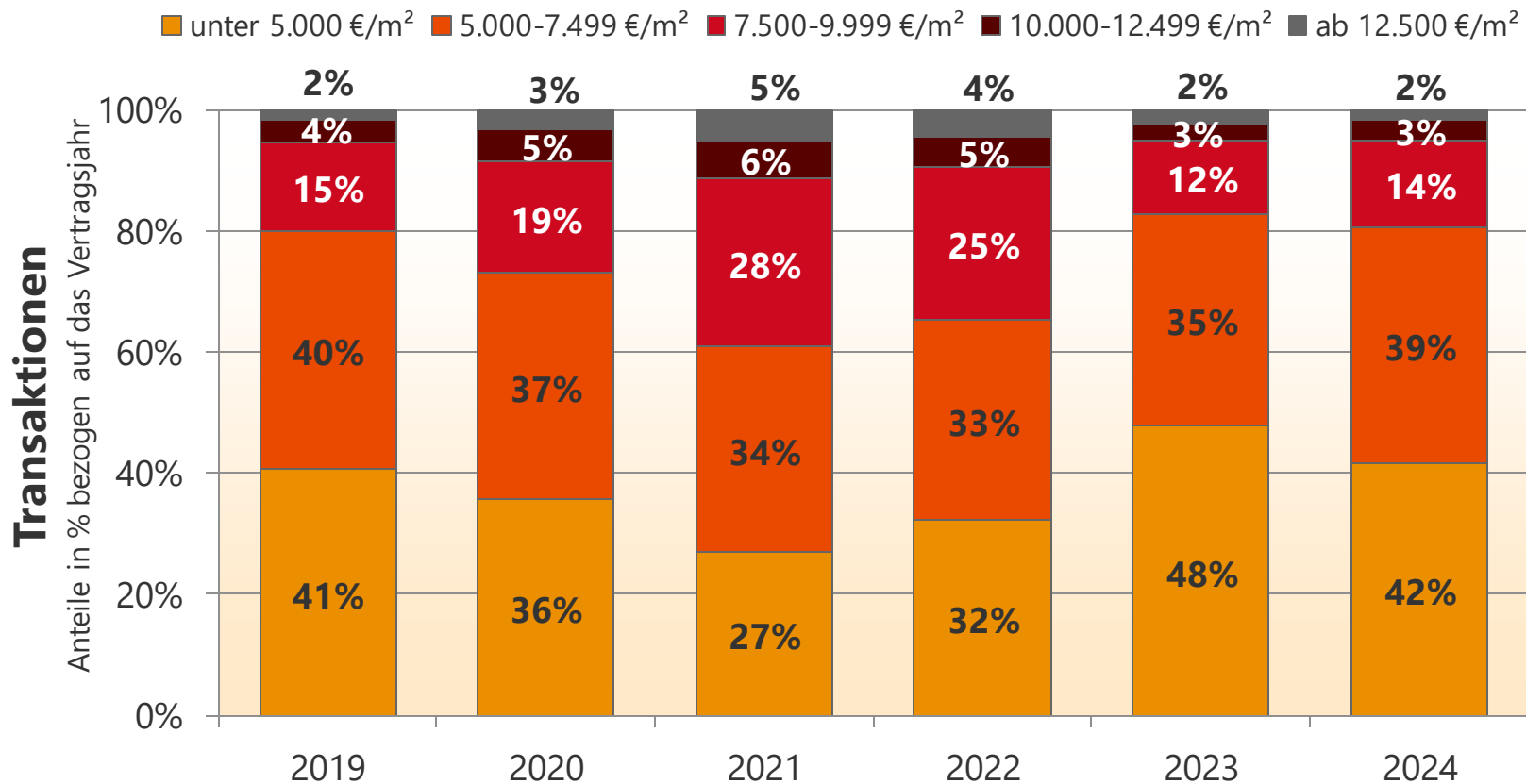
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnnutzungen inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Verkäufe nach Preisklassen

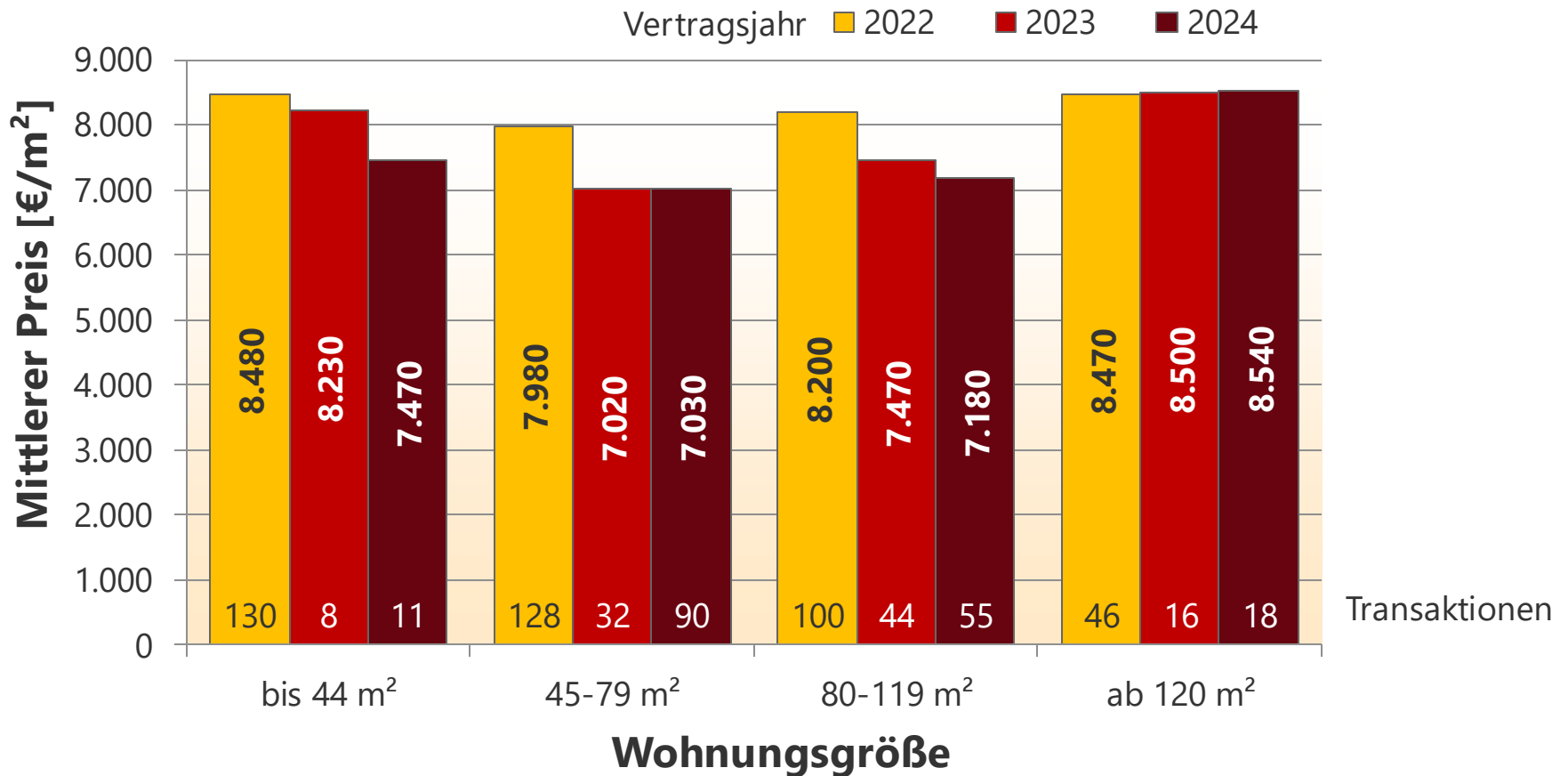
Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, alle Wohnungstypen, 100%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Neubau – Mittlere Preise nach Wohnungsgrößen

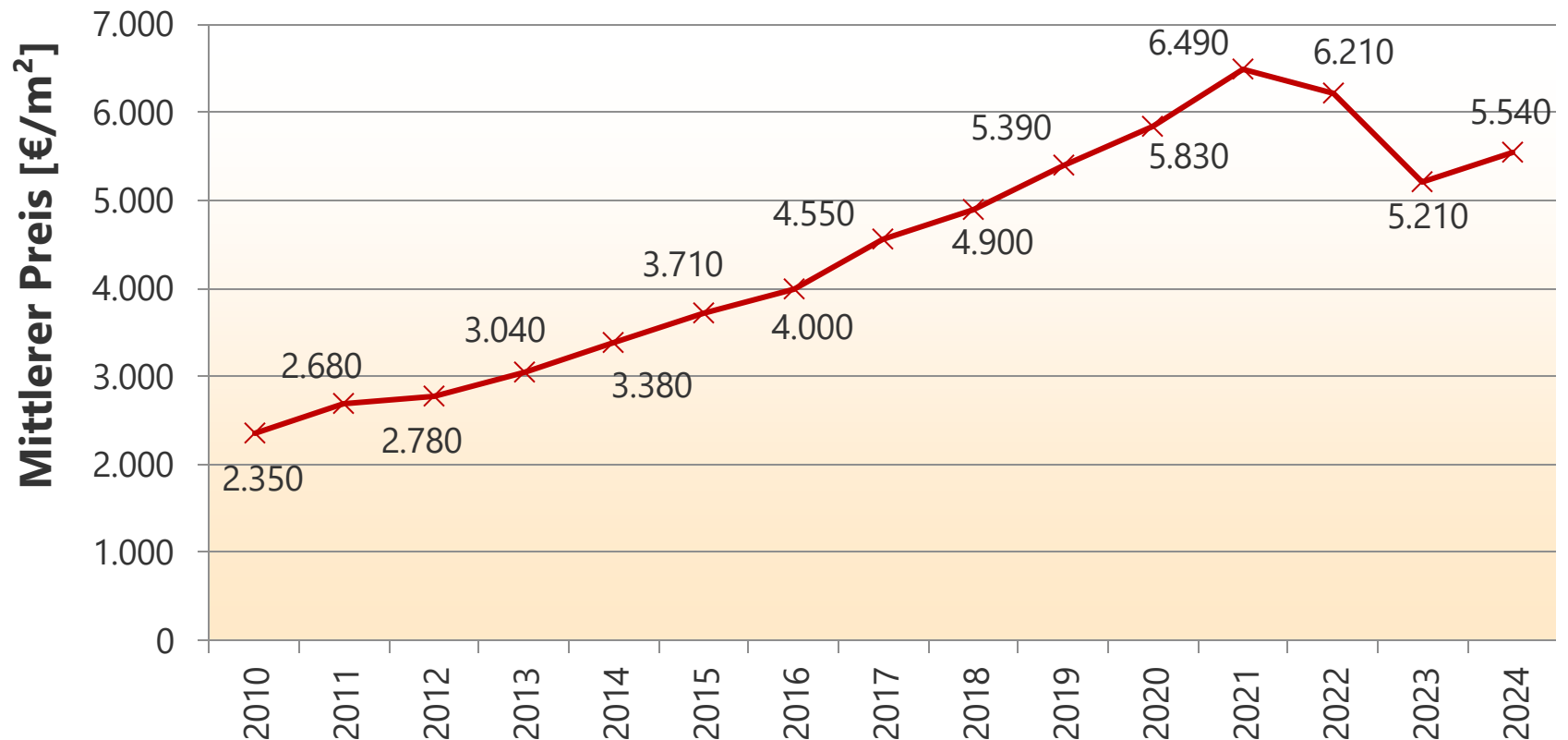
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, inkl. Wohnhochhäuser, Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Durchschnittliche Preisentwicklung in Frankfurt

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





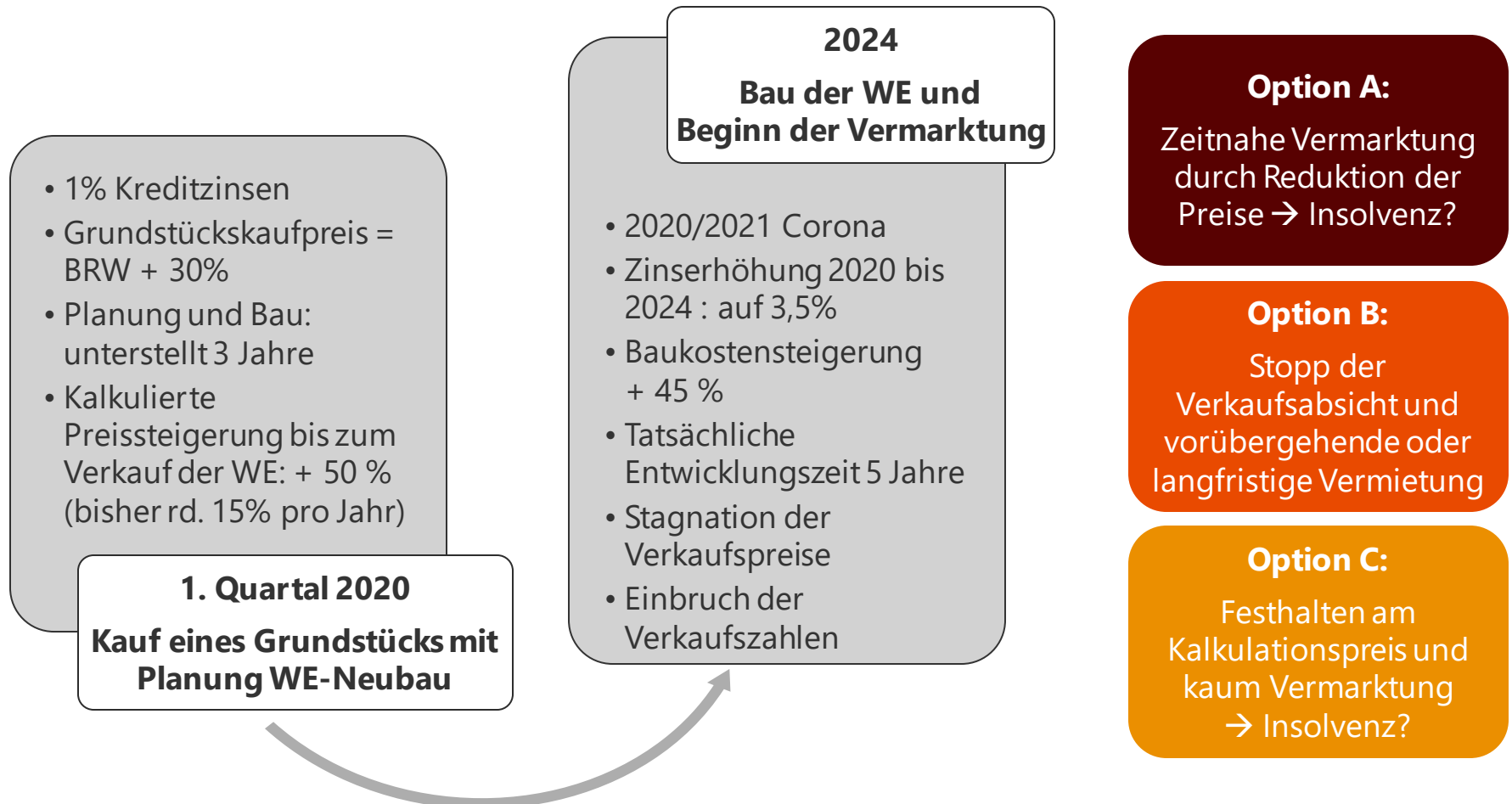
# WARUM GIBT ES KAUM PREISE?

Gründe für die aktuell niedrigen Verkaufszahlen

- Es besteht für bestimmte Marktsegmente keine Nachfrage.
- Die aufgerufenen Preise werden vom Verkäufer zu hoch angesetzt.
- Eine notwendige Finanzierung kann vom Käufer zu den aktuellen Zinskonditionen und dem aufgerufenen Kaufpreis nicht umgesetzt werden.
- Banken finanzieren nur sehr vorsichtig
- Weiterhin Verunsicherung des Marktes

# NEUBAU EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Herausforderungen bei der Projektentwicklung



- 1% Kreditzinsen
- Grundstückskaufpreis = BRW + 30%
- Planung und Bau: unterstellt 3 Jahre
- Kalkulierte Preissteigerung bis zum Verkauf der WE: + 50 % (bisher rd. 15% pro Jahr)

**1. Quartal 2020**  
**Kauf eines Grundstücks mit Planung WE-Neubau**

**2024**  
**Bau der WE und Beginn der Vermarktung**

- 2020/2021 Corona
- Zinserhöhung 2020 bis 2024 : auf 3,5%
- Baukostensteigerung + 45 %
- Tatsächliche Entwicklungszeit 5 Jahre
- Stagnation der Verkaufspreise
- Einbruch der Verkaufszahlen

**Option A:**  
 Zeitnahe Vermarktung durch Reduktion der Preise → Insolvenz?

**Option B:**  
 Stopp der Verkaufsabsicht und vorübergehende oder langfristige Vermietung

**Option C:**  
 Festhalten am Kalkulationspreis und kaum Vermarktung → Insolvenz?

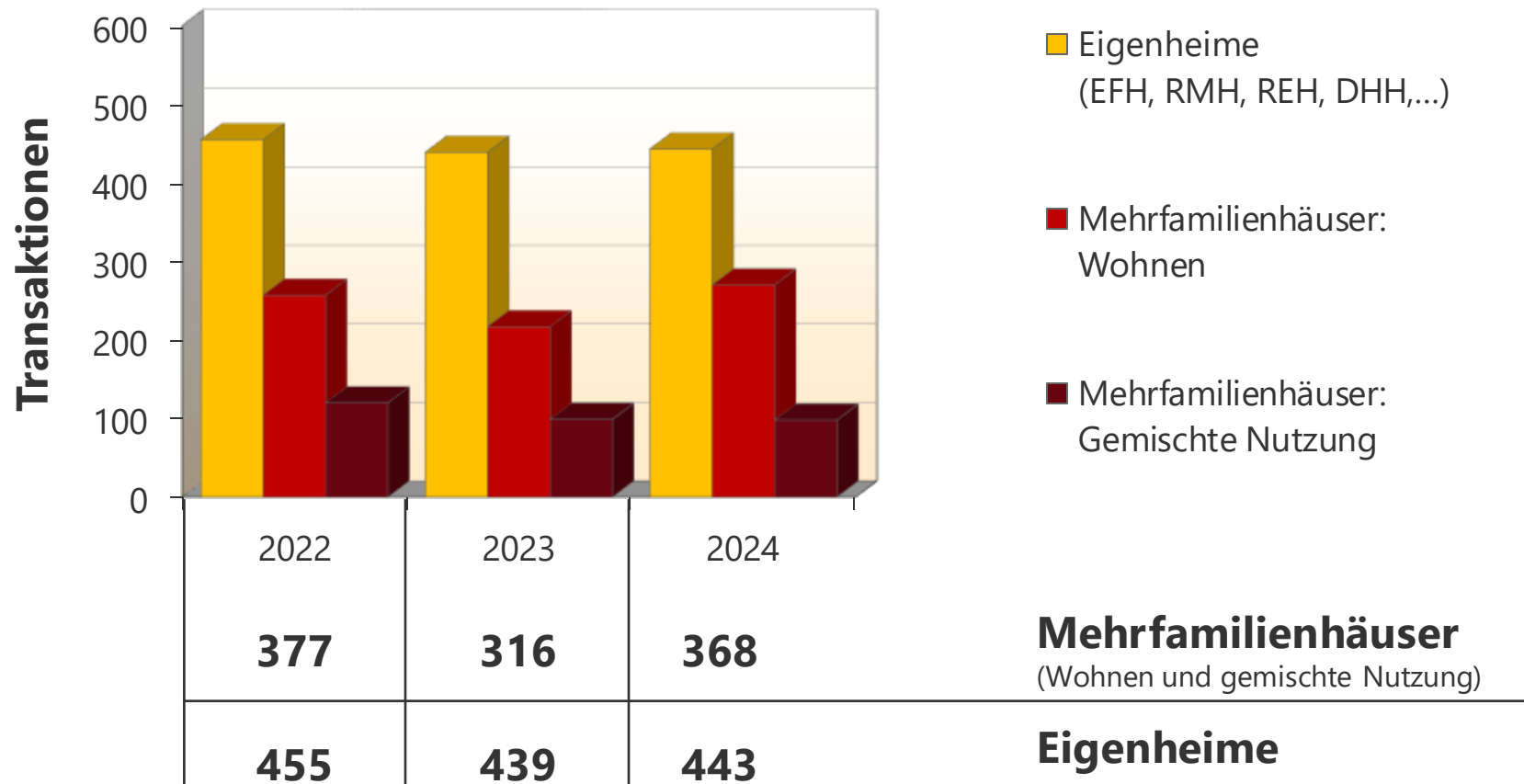


# EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

# EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

## Transaktionen

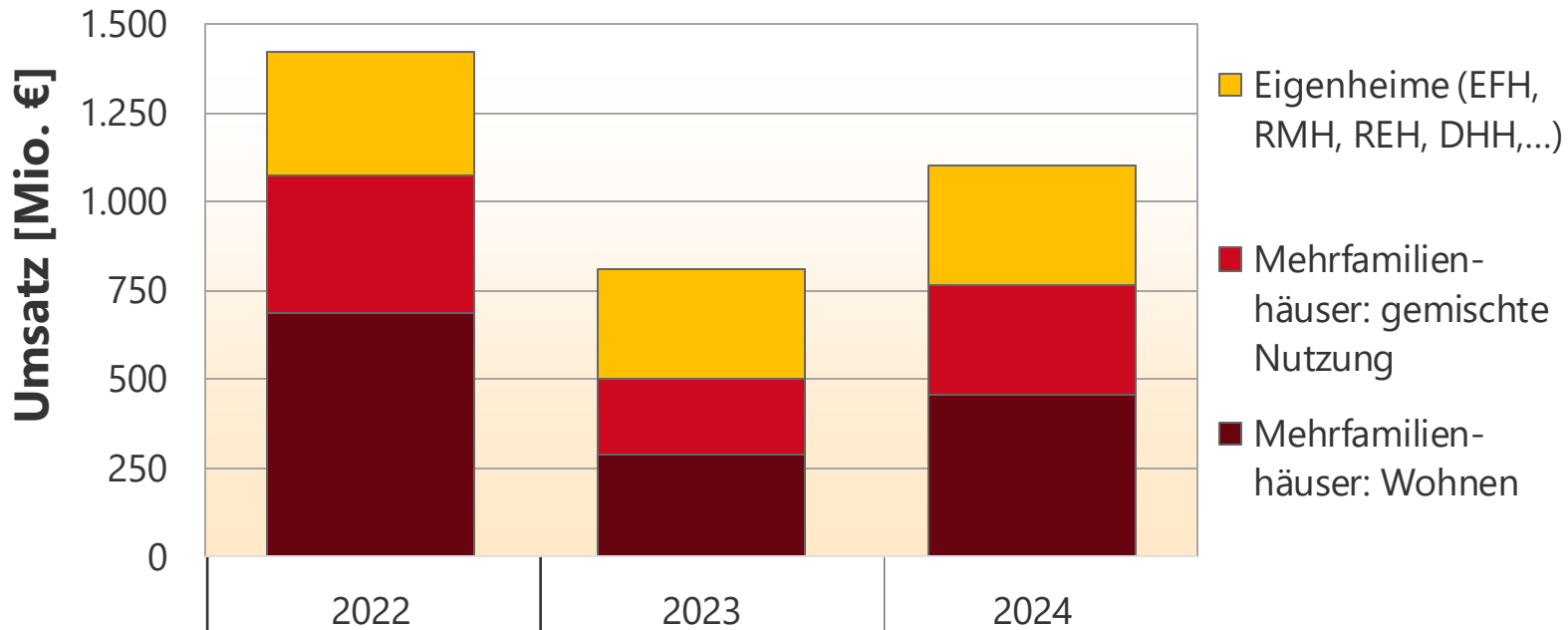
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



# EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

Umsatz in Millionen €

Alle Verträge, 100%-Stichprobe



## Mehrfamilienhäuser

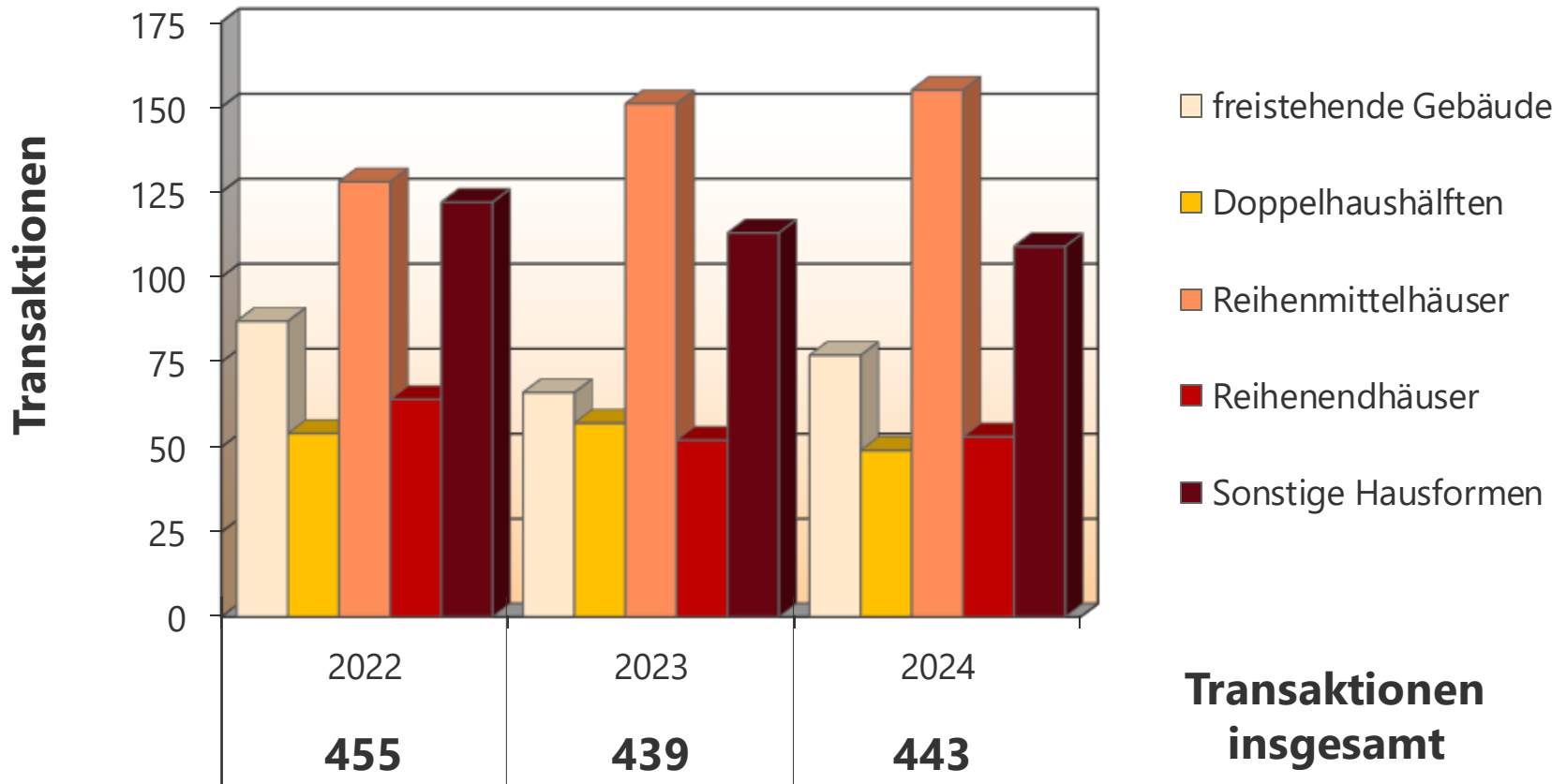
(Wohnen und gemischte Nutzung)

## Eigenheime

# EIGENHEIME

## Transaktionen (ohne Erbbaurechte)

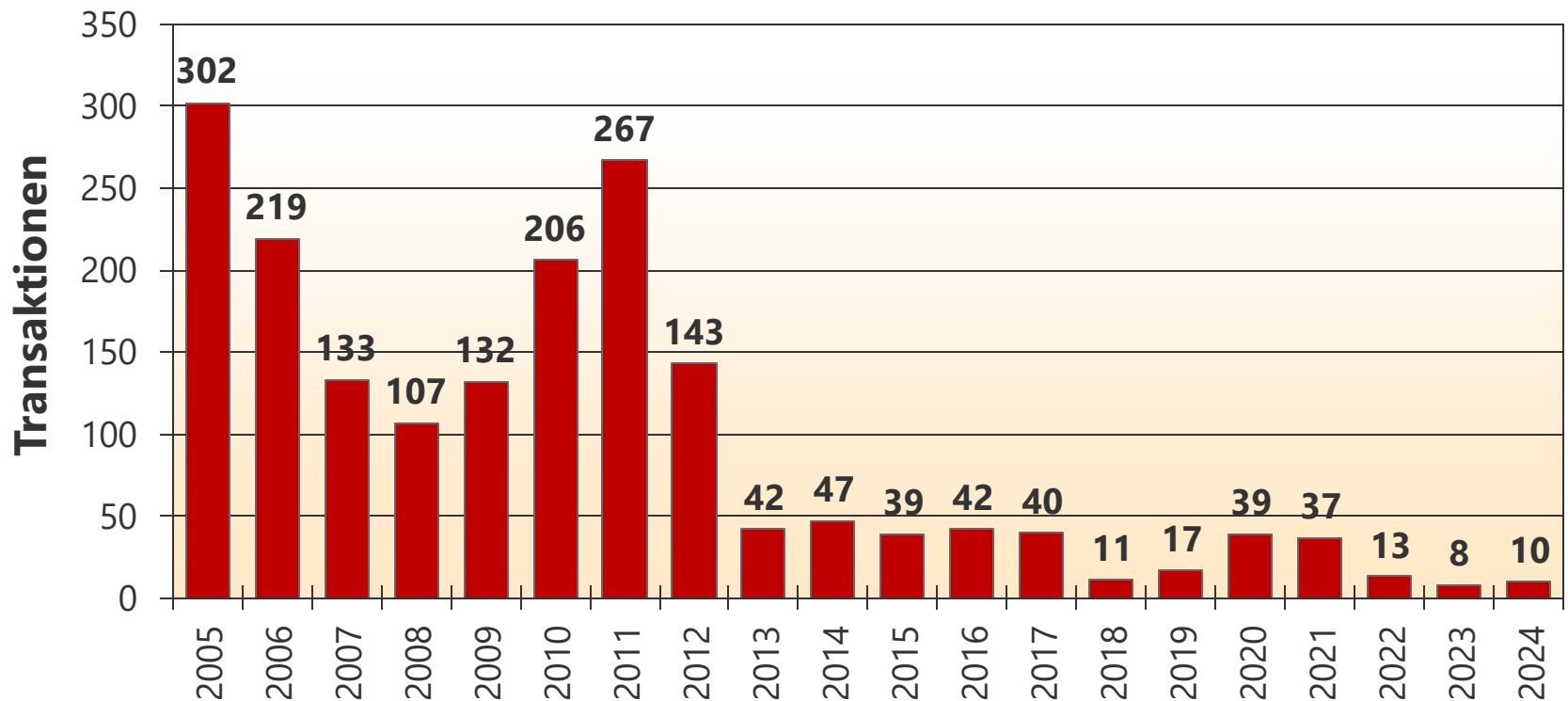
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



# EIGENHEIME

## Transaktionen Neubauten (ohne Erbbaurechte)

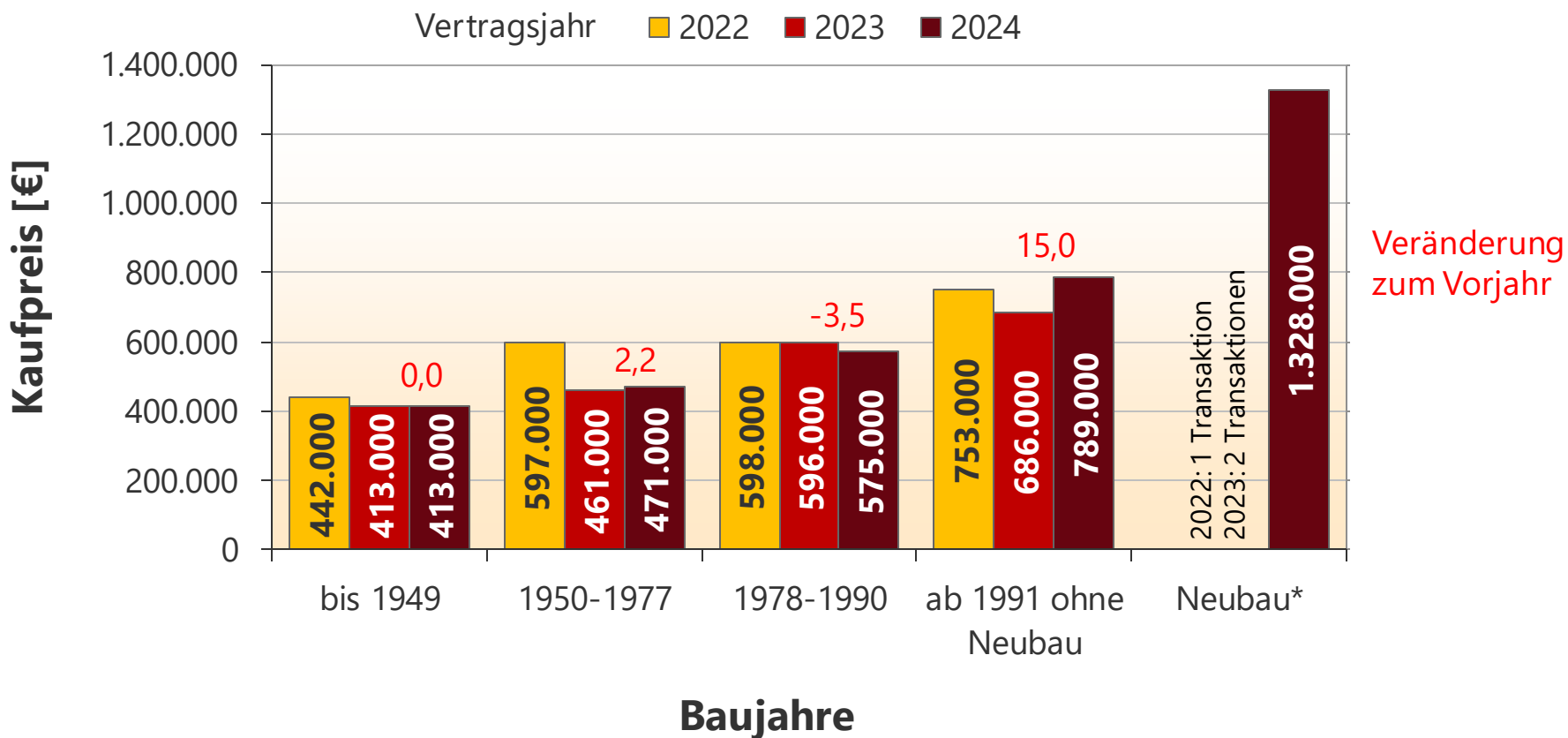
Alle Verträge ohne Erbbaurechte, alle Einfamilienhaustypen, 100%-Stichprobe



# EIGENHEIME

## Kaufpreise Reihemittelhäuser

Geeignete Kaufverträge, Reihemittelhäuser, 90%-Stichprobe, Grundstücksgröße 100-300 m<sup>2</sup>, sehr einfache bis gehobene Lage, ohne Erbbaurechte

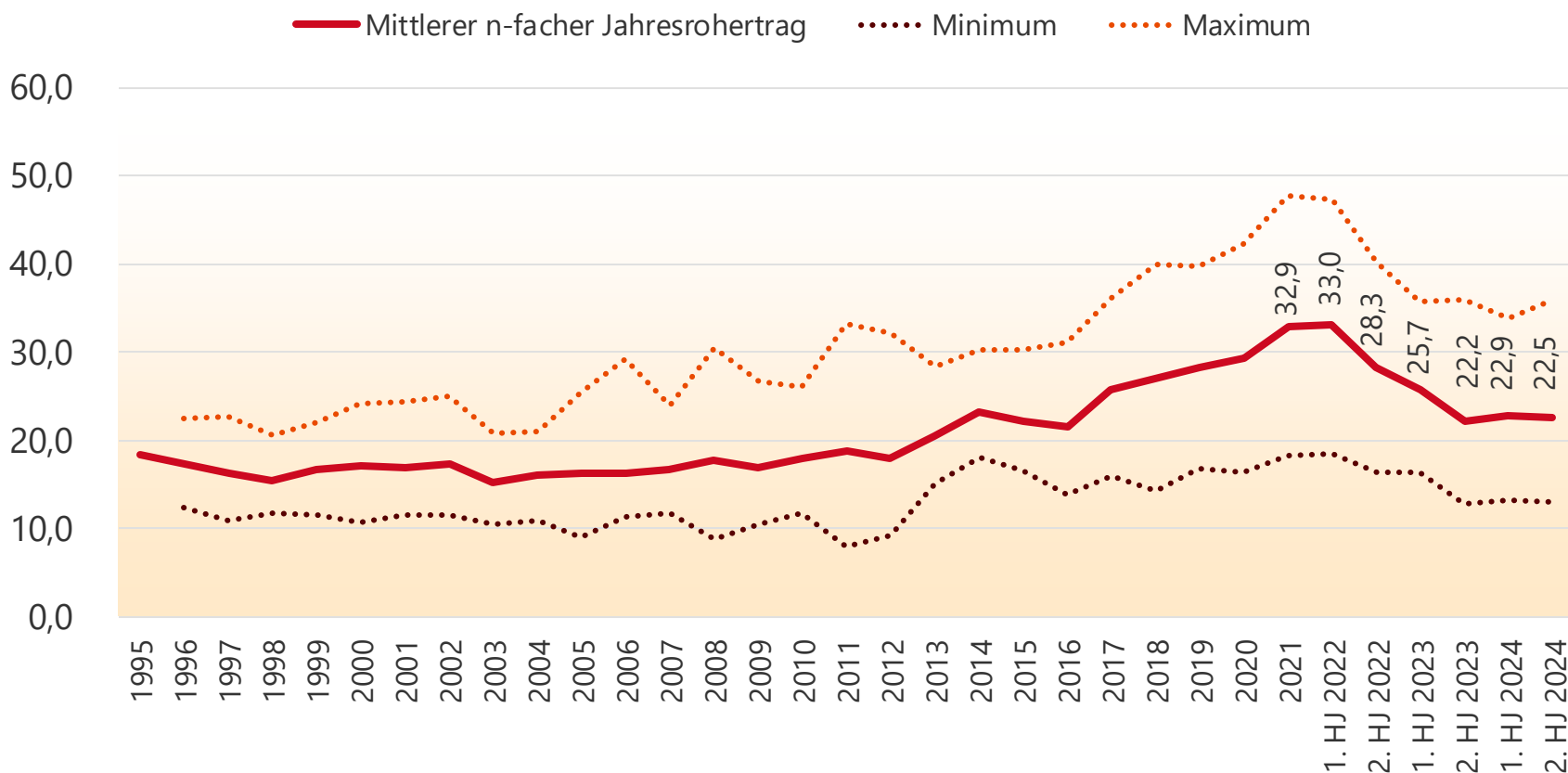




# MEHRFAMILIENHÄUSER

## Ertragsfaktoren

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



# MEHRFAMILIENHÄUSER

## Beispiel Entwicklung Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhaus bis 4 Geschosse in äußerem Stadtteil, mittlere Wohnlage, Baujahr 1974, Wohnfläche 320 m<sup>2</sup>, Basismiete laut Mietspiegel unter Berücksichtigung der Wohnlage

Kaufpreis = Rohertrag x Ertragsfaktor

■ **1. HJ 2022:**  
32.909 € x 33,0 = **1.085.997 €**

■ **2. HJ 2023:**  
32.909 € x 22,2 = **730.580 €** ↘ -1/3

■ **2. HJ 2024:**  
36.787 € x 22,5 = **827.708 €** ↘ -1/4

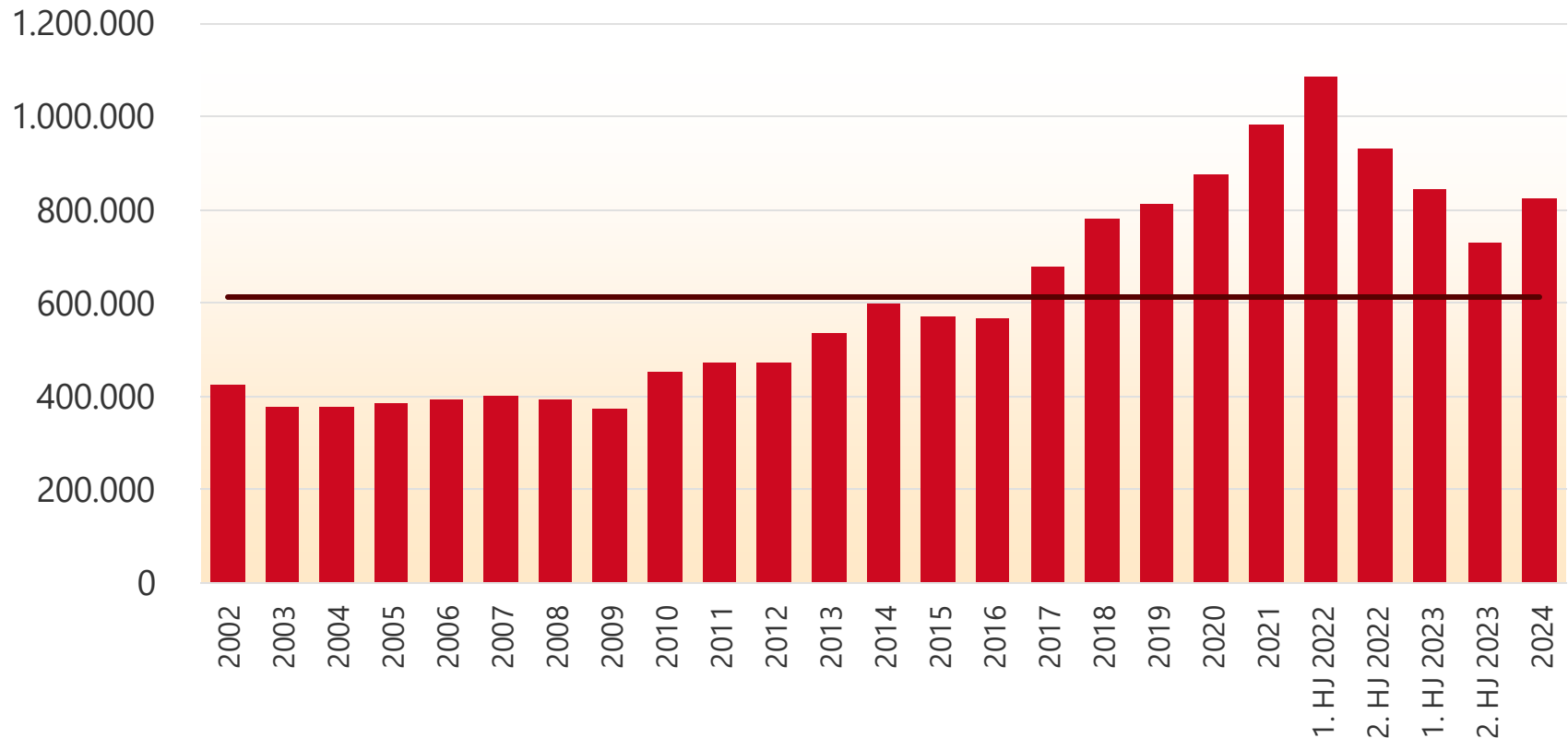


Bild von Peggy und Marco Lachmann-Anke auf Pixabay

# MEHRFAMILIENHÄUSER

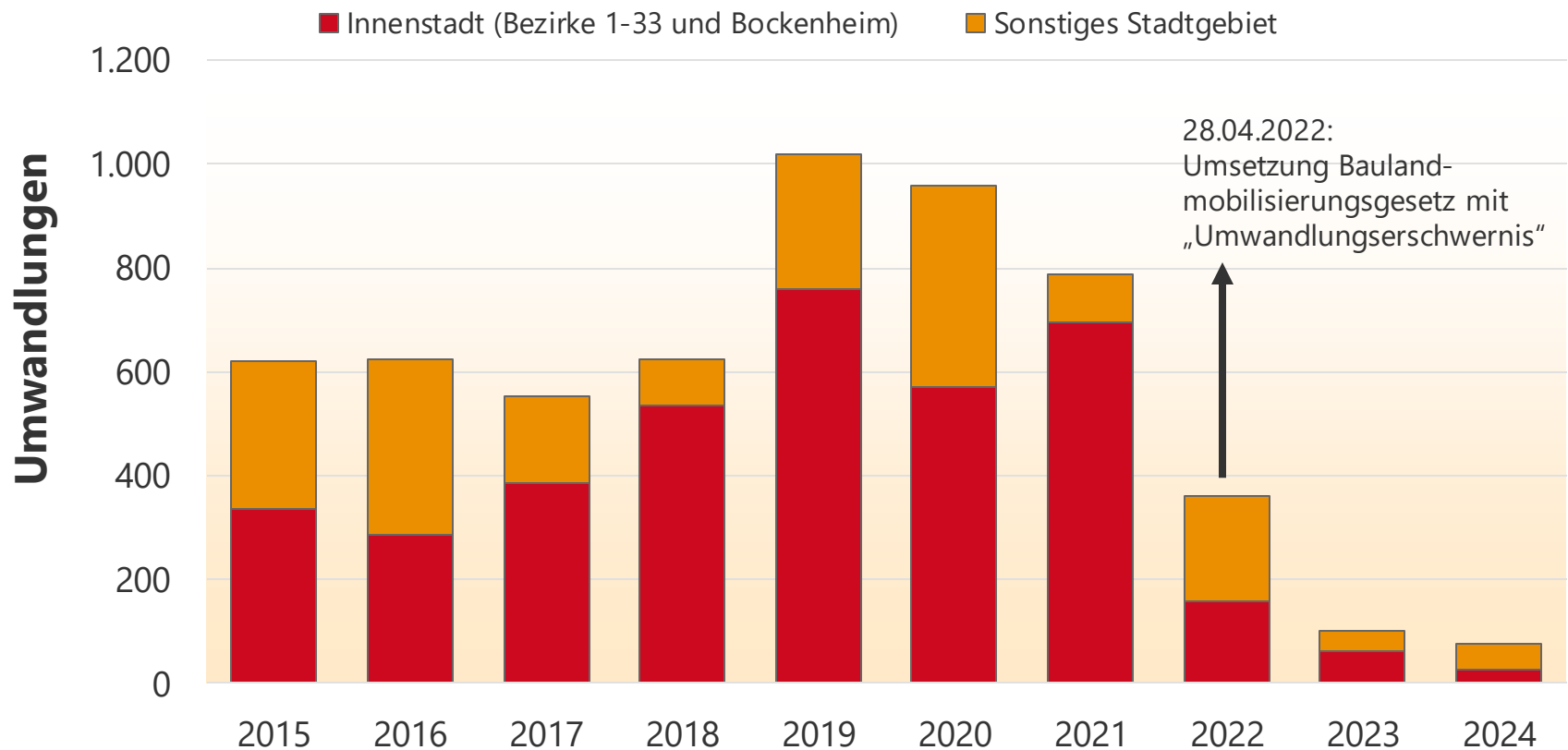
## Beispielrechnung Entwicklung Wert über Ertragsfaktoren

Mehrfamilienhaus bis 4 Geschosse in äußerem Stadtteil, mittlere Wohnlage, Baujahr 1974, Wohnfläche 320 m<sup>2</sup>, Basismiete laut Mietspiegel unter Berücksichtigung der Wohnlage



# MEHRFAMILIENHÄUSER

## Umwandlungen; Einfluss der Umwandlungerschwernis

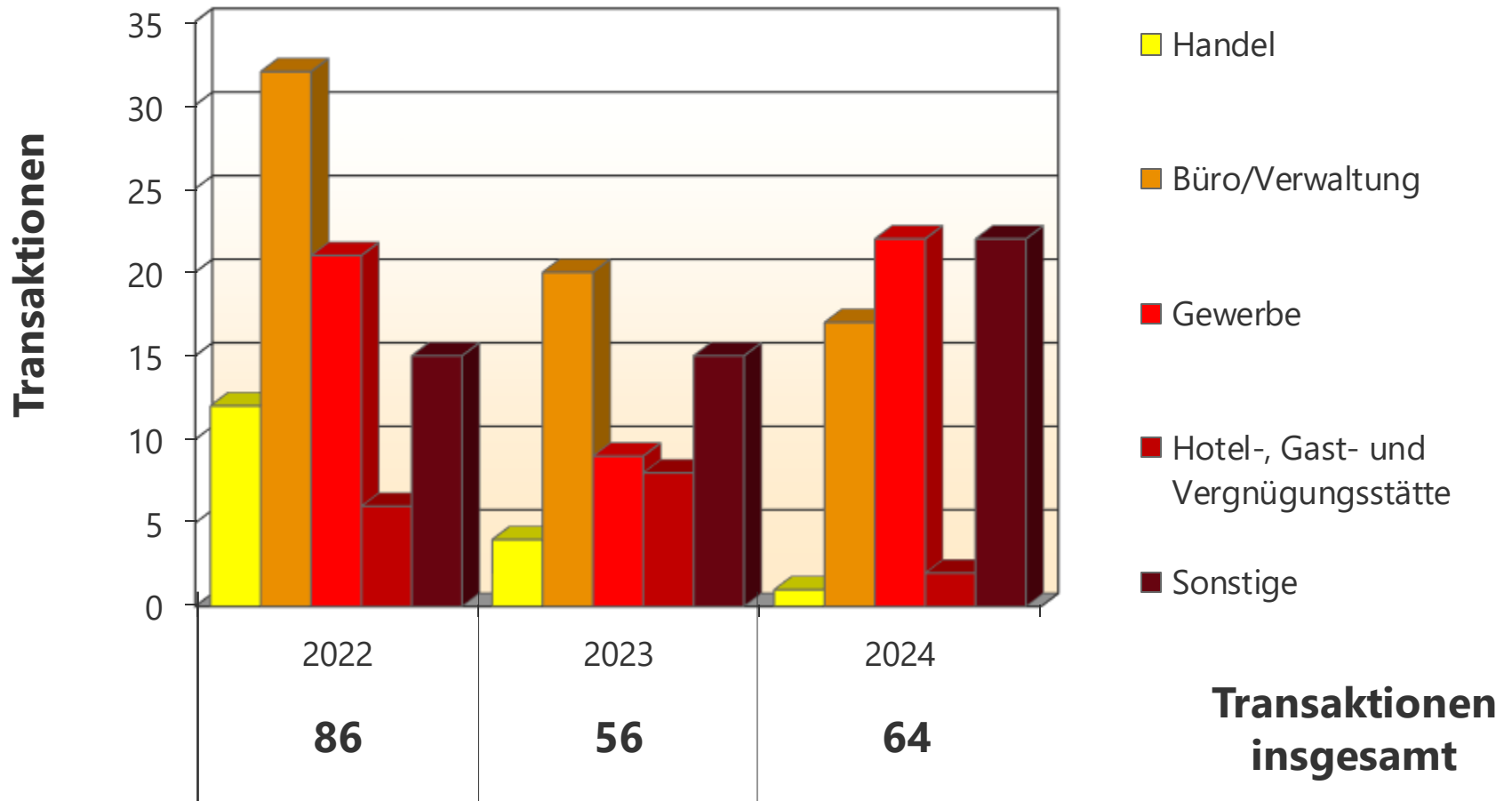


# GEWERBEIMMOBILIEN

# GEWERBEIMMOBILIEN

## Transaktionen

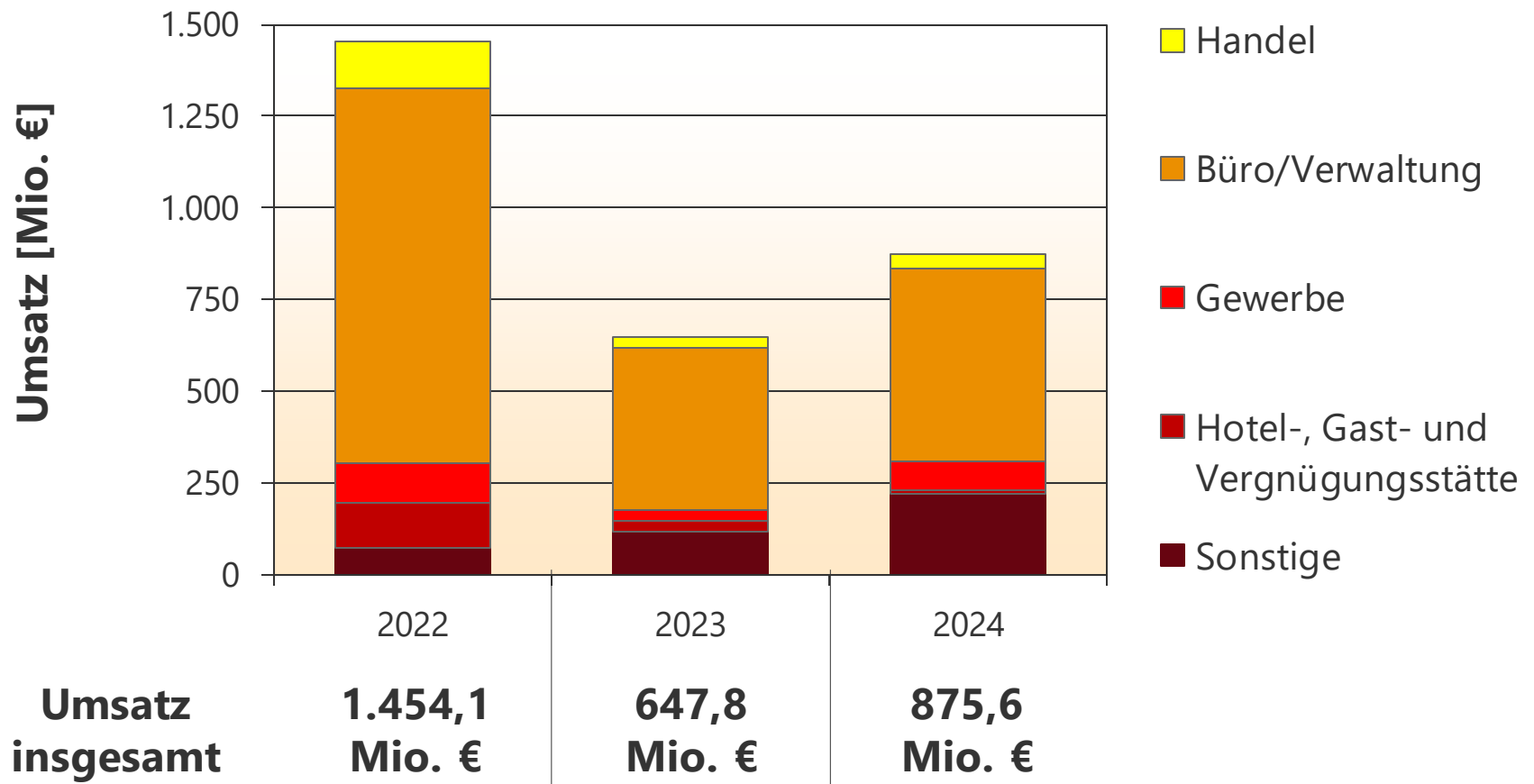
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



# GEWERBEIMMOBILIEN

## Umsatz in Millionen €

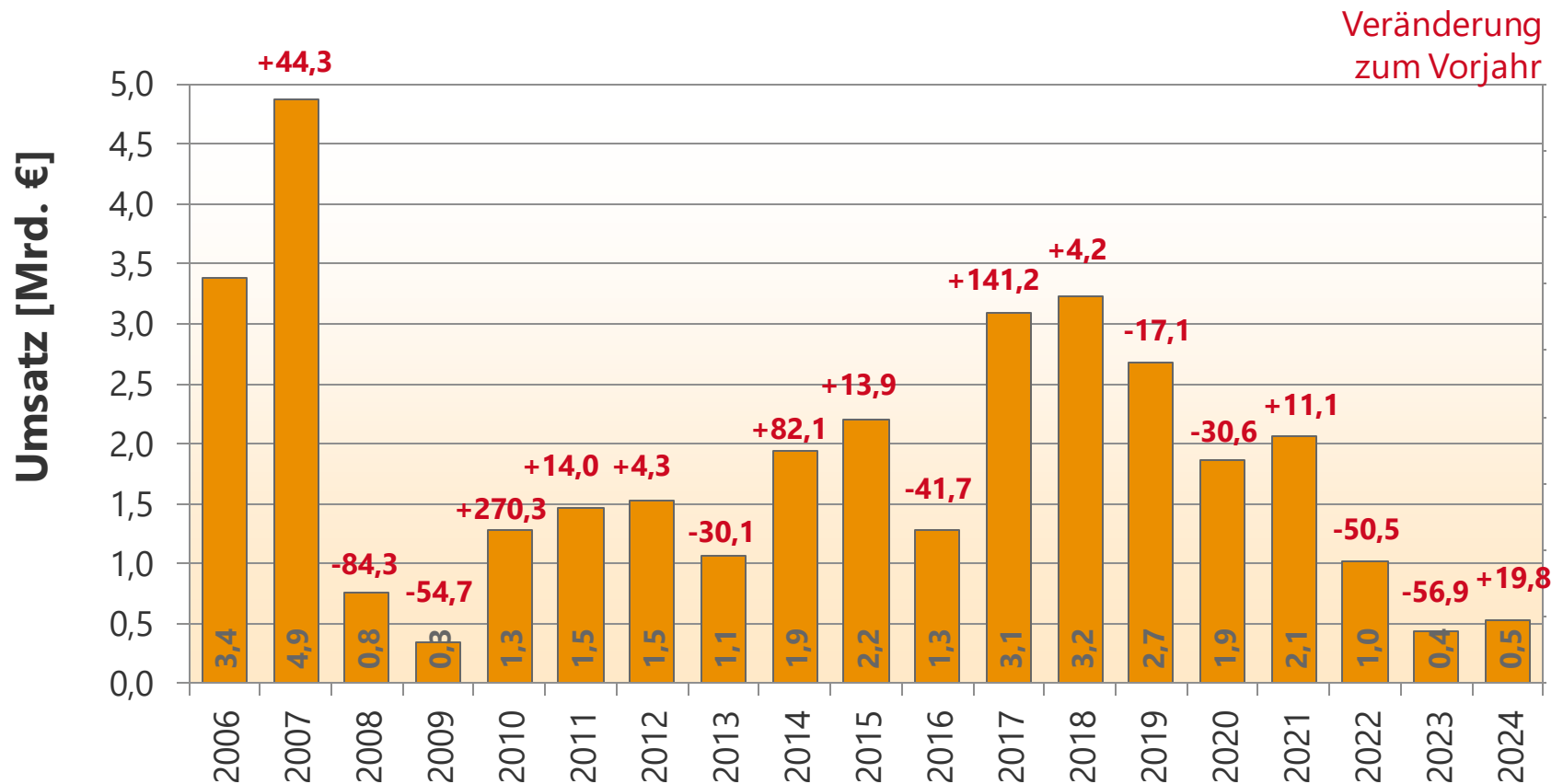
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



# GEWERBEIMMOBILIEN

## Umsatzveränderung Büro/Verwaltung 2006 – 2024

Alle Verträge, 100%-Stichprobe

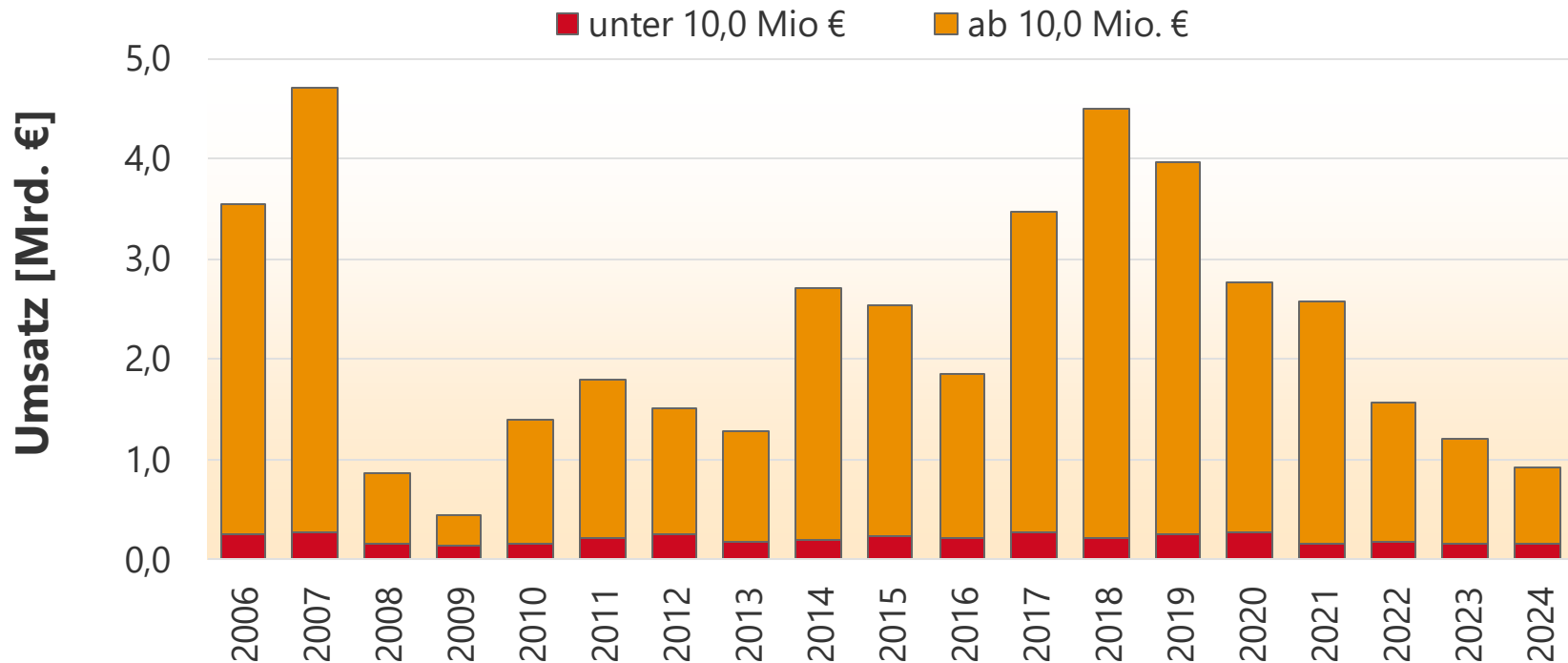




# GEWERBEIMMOBILIEN

## Umsatz Großtransaktionen inkl. Teileigentum [Mrd. €]

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



Anteil der Großtransaktionen an der Transaktionsanzahl: 3,0 %  
Anteil der Großtransaktionen am Umsatz: 83,5 %

# BAULAND



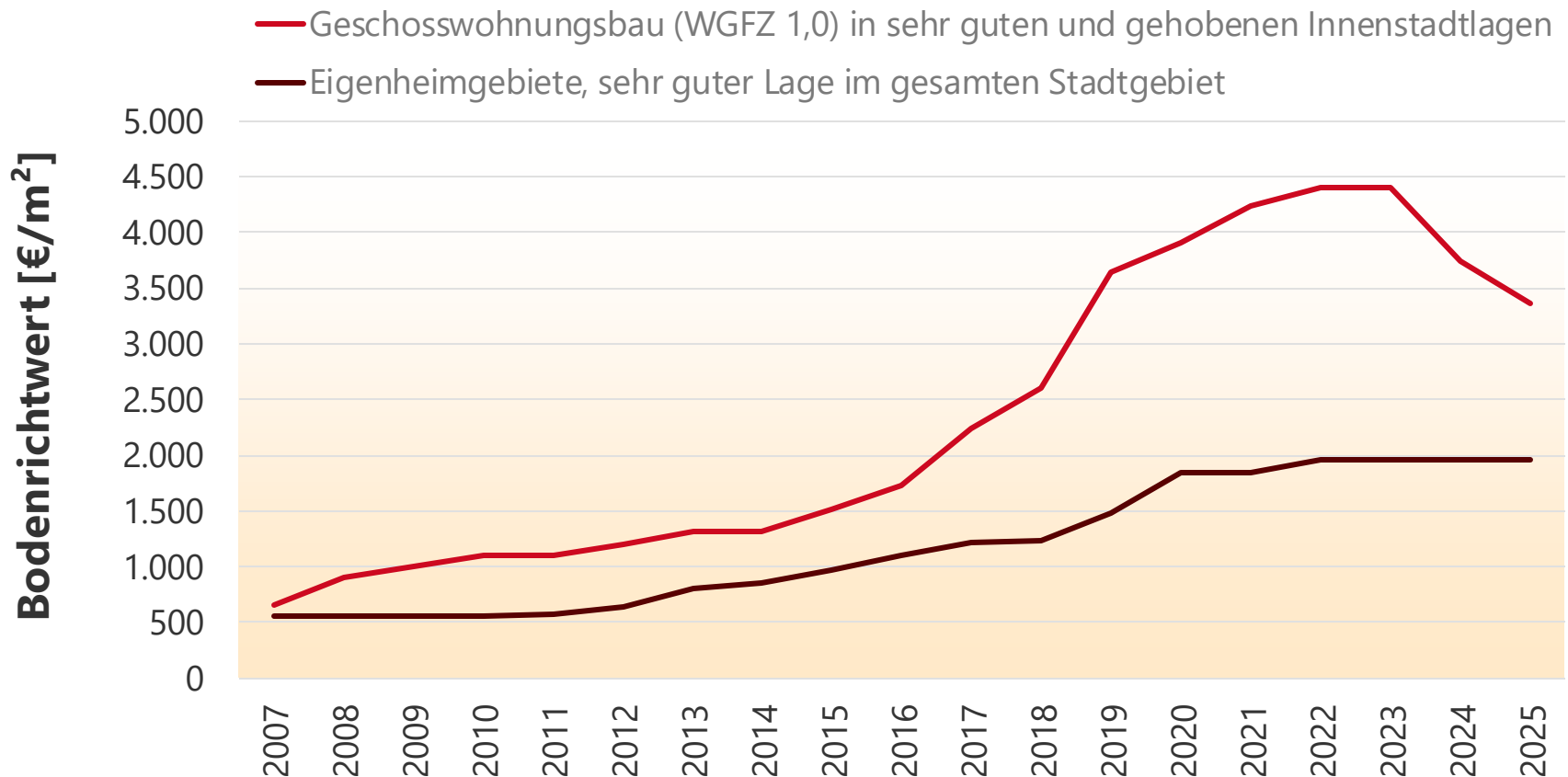
# BAULAND

## Anpassung 2025 der Bodenrichtwerten 2024

Teilmarkt	Durchschnittliche Veränderung
Büronutzung - Bankenviertel	- 10%
Einzelhandel je nach Lage	±0% bis - 10%
Einfaches Gewerbe	± 0%
Geschosswohnungsbau	- 10%
Eigenheime	± 0%

# BAULAND

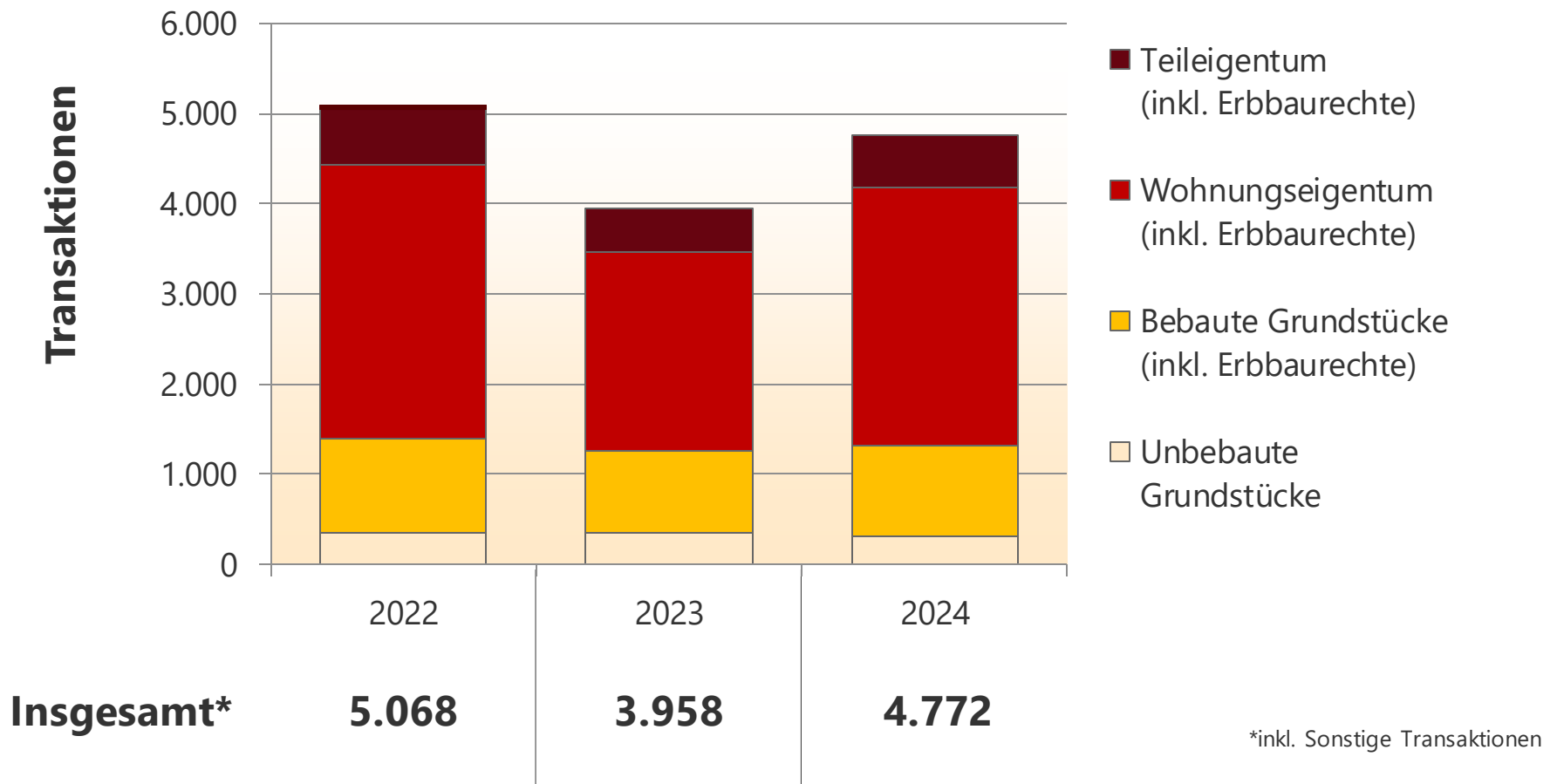
## Entwicklung mittlere Bodenrichtwerte Wohnungsbau



# IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

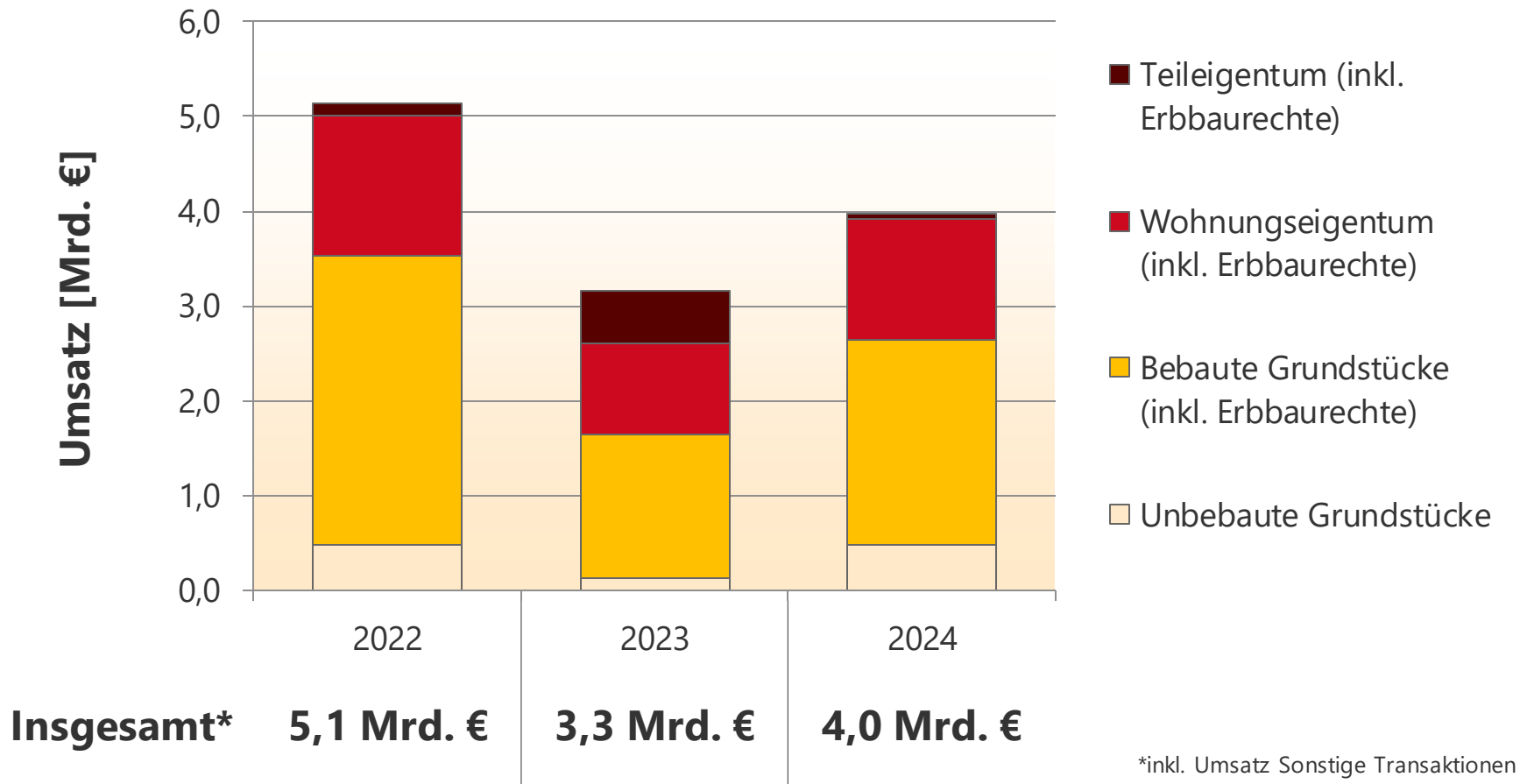
# IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

## Transaktionen



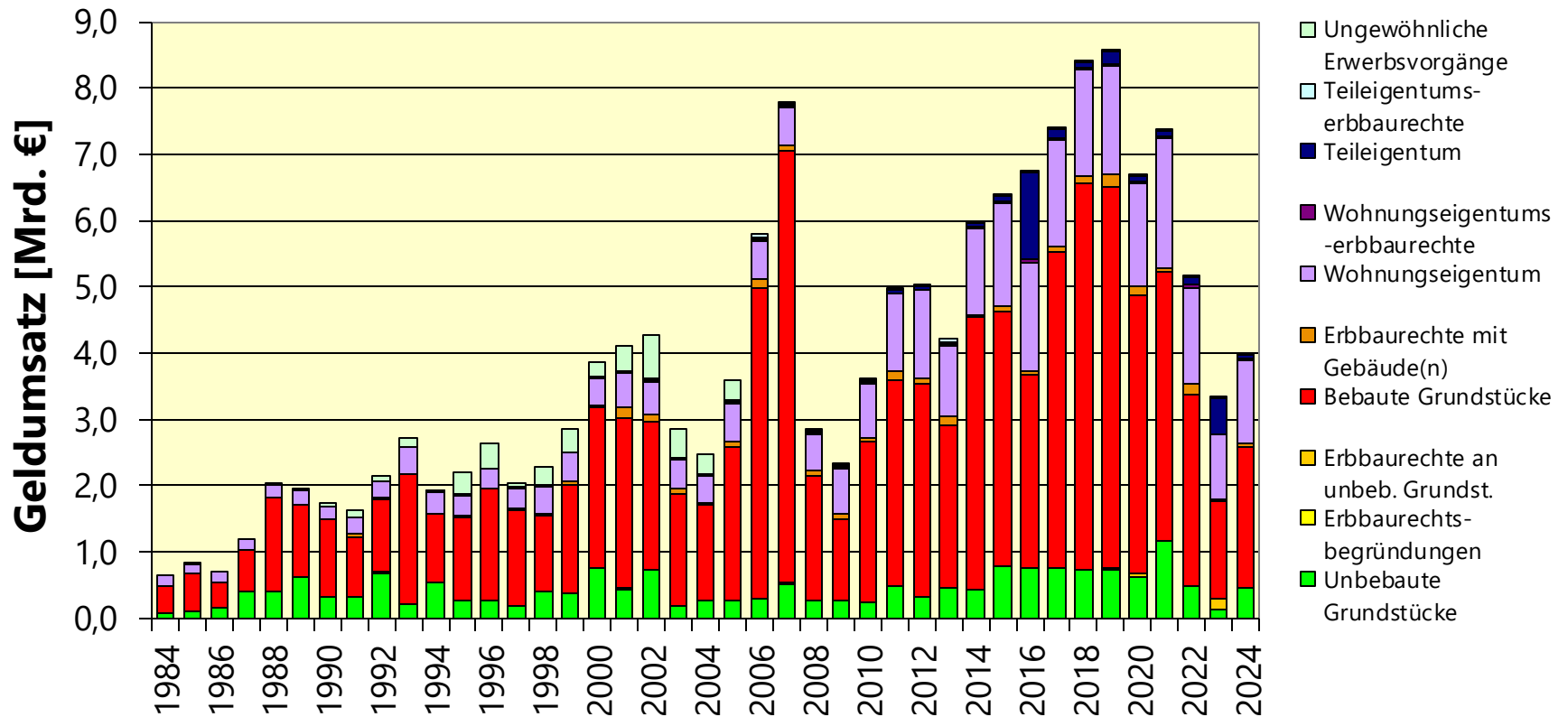
# IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

Umsatz in Milliarden Euro



# GELDUMSATZ 1984 - 2024

[Milliarden €]





# AUSBLICK



# AKTUELLE MARKTSITUATION

- Steigende Verbraucherpreise, steigende Löhne?  
Lohnsteigerungen werden durch starke Preissteigerungen bei Heizkosten, Lebensmittel, etc. aufgezehrt
- Baukosten erfordern höhere Neuvermietungsrenten
- Erschwernis von Bauprojekten aufgrund höherer Kreditzinsen und Baukosten
- Steigende Nachfrage nach Mietwohnungen, da Eigentumserwerb teilweise nicht umgesetzt wird

# MARKTERWARTUNG FÜR 2025 UND 2026

- „Umwandlungerschwernis“ wird die Ertragsfaktoren für Mehrfamilienhäuser weiterhin dämpfen  
→ Verlängerung über 31.12.2026 hinaus?
- Verkaufspreise bei Eigentumswohnungen werden leicht steigen (bei unverändertem Zinsniveau)
- Einfamilienhäuser bleiben weiterhin begehrt
- Bevölkerungsentwicklung in Frankfurt wirkt auf das Mietniveau
- Steigendes Mietniveau macht den Erwerb von Eigentum wieder attraktiver
- Der gewerbliche Markt ist verunsichert

**VIELEN DANK  
FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT**

# IMPRESSUM

- Zusammenstellung: Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
Frankfurt am Main – 62.53.1/37 Lb
- Ansprechpartner: Christine Helbach  
Telefon: +49 (0) 69 212 33318
- Adresse: Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main
- E-Mail: [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de)
- Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>
- Luftbilder: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main