

## Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2021 – 1. Halbjahr

### Nachfrage am Wohnungsmarkt weiterhin ungebrochen

Bei der Analyse der Verkaufszahlen des 1. Halbjahres 2021 zeigt sich, dass bei Spitzenpreisen von neuen Eigentumswohnungen eine gewisse Zurückhaltung eingetreten ist. Ansonsten werden im gesamten Wohnungsbau weiterhin steigende Kaufpreise akzeptiert. Im Teilbereichen erscheint der Markt „überhitzt“ und die erzielten Kaufpreise können kaum nachvollzogen werden. Spätestens bei steigendem Zinsniveau ist Vorsicht geboten. Bei manchen Kaufentscheidungen wird die derzeit geringe Zinsbelastung überbetont und es wird nicht ausreichend beachtet, über welchen Zeitraum die Tilgung der Darlehen erfolgt und mit welchem Wiederverkaufspreis in einigen Jahren zu rechnen ist.

Das derzeit noch niedrige Zinsniveau und damit verbunden sogar die Negativverzinsung größerer Geldbeträge, die stark steigenden Baupreise, die ebenfalls erheblich gestiegene Inflation sowie der eventuell überbewertete Aktienkurs führen bundesweit zu einer verstärkten Flucht in Immobilienanlagen. Die hohen Preissteigerungen in den Metropolregionen der letzten Jahre zeigen sich aktuell auch flächenhaft in kleineren Städten bzw. in Landkreisen mit einer befriedigenden Anbindung an die Zentren. Bei den Büroobjekten fehlen im 1. Halbjahr 2021 hochpreisige Großtransaktionen.

Die Nachfrage –insbesondere im Eigenheimbereich– ist nach wie vor hoch. Aufgrund der Pandemie werden bundesweit verstärkt größere Wohnungen gesucht, damit ein Zimmer als Büro genutzt werden kann. Aktuell sind die Zuzüge nach Frankfurt am Main deutlich gesunken, was auch auf die Pandemie und dem damit verbundenen Wachstum der Arbeitszeit im Home-Office zurückzuführen ist. Diese Veränderungen der Anforderungen an die Arbeitsplätze (Home-Office) sowie die Korrektur des Melderegisters aufgrund der Kommunalwahl trugen dazu bei, dass die Einwohnerzahl Frankfurts erstmals seit 20 Jahren leicht gesunken ist und wieder unterhalb von 750.000 liegt.

Die Zahl der Transaktionen lag im 1. Halbjahr 2021 rd. 18 % über dem Vorjahreszeitraum und übertraf sogar die Verkaufszahlen im 1. Halbjahr 2019. Der Umsatz liegt trotzdem noch rd. 12 % unter dem Niveau des 1. Halbjahres 2019, da weniger Großtransaktionen (Verkäufe über 10 Mio. €) zum Abschluss kamen.

### 1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2021 wurden 13 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2020: 19). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 540 m<sup>2</sup> groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.110 €/m<sup>2</sup> (760 €/m<sup>2</sup> - 1.980 €/m<sup>2</sup>).

Die veräußerten Mehrfamilienhausgrundstücke blieben mit 25 Transaktionen auf dem Niveau des 1. Halbjahrs 2020 (25 Verkäufe). Die Preise lagen zwischen rd. 700 €/m<sup>2</sup> und rd. 3.350 €/m<sup>2</sup> (jeweils bei WGFZ 1,0).

### 2 Eigentumswohnungen

#### 2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2021

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2019

Neubau-Eigentumswohnungen Grundbuchbezirk(e) (Ortsteile)	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]
1, 9* (Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel)	23	<b>14.550</b>	12.460	17.080
16* (Europaviertel)	29	<b>10.880</b>	9.420	12.540
30-33, 70 (Sachsenhausen, Westhafen)	14	<b>9.300</b>	4.270	13.780
12-14, 20-23, 25 (Nordend, Ostend)	10	<b>8.530</b>	7.460	9.530
34 (Bockenheim)	73	<b>8.040</b>	6.510	10.000
49, 50, 64-67 (Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/ Harheim, Nd.-Erlen-/Eschbach, Kalbach)	13	<b>8.020</b>	5.650	10.430
15, 16 (Gutleutviertel/Gallus)	13	<b>7.990</b>	6.810	8.860
26, 54 (Riederwald, Fechenheim)	83	<b>7.950</b>	7.460	10.650
40-43, 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel)	23	<b>6.660</b>	6.060	7.000
57, 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)	12	<b>5.310</b>	4.700	5.900

\* Kaufpreise aus einer Wohnanlage

Im 1. Halbjahr (HJ) 2021 sind die Preise von Neubau-Eigentumswohnungen im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 um rd. 13 % gestiegen: Der mittlere Preis lag mit rd. 8.210 €/m<sup>2</sup> (inkl. Wohnhochhäuser) etwa 1.000 €/m<sup>2</sup> über dem mittleren Preis des Vorjahreszeitraums und überstieg erstmals 8.000 €/m<sup>2</sup>.

80 % der 333 veräußerten Wohnungen wurden in der Innenstadt (Gemarkungen 1 bis 34) verkauft (1. HJ 2020: rd. 56 %). Der mittlere Preis dieser Objekte betrug rd. 8.660 €/m<sup>2</sup> (1. HJ 2020: rd. 8.220 €/m<sup>2</sup>). Damit betrug die Preissteigerung in der Innenstadt im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 rd. 5 %. Die Preise in den Grundbuch-

bezirken 1, 9 und 16 sind von Verkäufen in Wohnhochhäusern geprägt. Außerhalb der Innenstadt wurden im 1. Halbjahr 2021 rd. 6.460 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt, das entspricht dem Preisniveau des Vorjahres.

#### Hinweis:

Unter Neubauten sind Gebäude mit Baujahren innerhalb der letzten 3 Jahre ausgehend vom jeweiligen Berichtsjahr zu verstehen. Für die Abfrage nach den Umsätzen werden alle Kauffälle herangezogen. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt (extremwertbereinigt). Alle angegebenen Zahlen beziehen sich auf das jeweils 1. Halbjahr, sofern keine andere Angabe vermerkt ist. Stichtag für die Abfragen war für Eigentumswohnungen der 11.08.2021, für Bauland und bebaute Grundstücke der 17.08.2021, und für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 29.09.2021. Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch Rundungen bzw. durch die Bildung von 90%-Stichproben. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße unbebauter Einfamilienhausgrundstücke wurden nur Grundstücksflächen unter 1.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt, da bei größeren Grundstücken davon auszugehen ist, dass sie noch aufgeteilt werden. Durch die kontinuierliche Einarbeitung neuer Erkenntnisse zu beurkundeten Kaufverträgen kann es zu Veränderungen oder Verschiebungen in den Zahlen der Vorjahre kommen, z. B., wenn ein Vertrag rückabgewickelt wird oder wenn sich bei der weiteren Bearbeitung eines Vertrages die bei der Erfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist.

## 2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2021

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr vor 1950

Altbau-Eigentumswohnungen Grundbuchbezirk(e) (Ortsteile)	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]
10, 11, 17-19 (Westend)	21	<b>9.570</b>	6.270	13.340
12-14, 20-23, 25 (Nordend, Ostend)	54	<b>7.180</b>	4.330	10.190
30-33 (Sachsenhausen)	12	<b>6.960</b>	5.320	8.680
34 (Bockenheim)	24	<b>6.420</b>	4.550	8.540
24, 26-29 (Bornheim)	9	<b>5.700</b>	4.250	7.310
39, 68 (Seckbach, Bergen-Enkheim)	5	<b>5.670</b>	5.310	6.200
40-43, 48 (Rödelheim, Hausen, Praunheim, Hedderheim, Niederursel)	4	<b>5.340</b>	3.330	7.070
44-47 (Ginnheim, Dornbusch, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim)	4	<b>5.150</b>	3.330	7.500
15, 16 (Gutleutviertel, Gallus)	8	<b>4.320</b>	2.570	6.650
57, 60-63 (Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim)	7	<b>3.830</b>	2.690	5.540

Im 1. Halbjahr 2021 wurden 171 Veräußerungen von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 erfasst (1. Halbjahr 2020: 146). Der mittlere Kaufpreis lag mit rd. 6.470 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche rd. 15 % höher als im Vorjahreszeitraum (rd. 5.610 €/m<sup>2</sup>). Die höchsten mittleren Preise wurden mit rd. 9.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Westend erzielt. Im Nordend wechselten Altbauwohnungen für rd. 7.200 €/m<sup>2</sup> den Besitzer, in Sachsenhausen wurden rd. 7.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

## 2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Gliederung nach Baujahr u. Mietstatus, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, etc.)

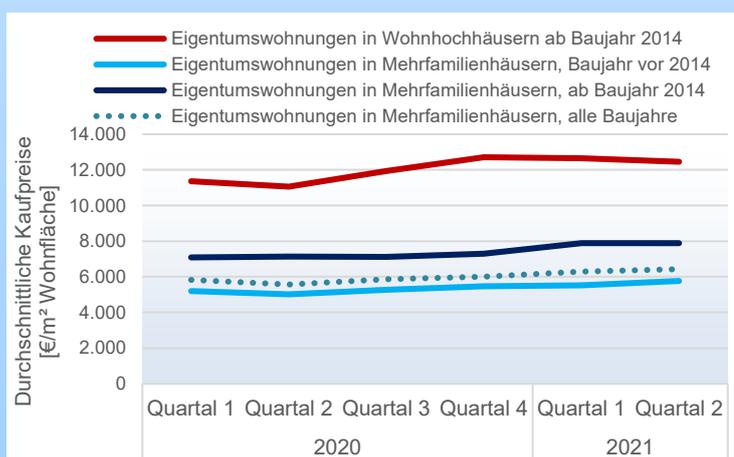
Baujahr/Mietstatus	1. HJ 2019		1. HJ 2020		1. HJ 2021	
	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]
<b>Baujahr bis 1918</b>	<b>101</b>	<b>7.090</b>	<b>102</b>	<b>6.040</b>	<b>125</b>	<b>6.810</b>
- hiervon vermietet	9	5.930	10	4.410	41	5.910
- hiervon unvermietet	92	7.310	92	6.170	84	7.100
<b>Baujahr 1919 - 1949</b>	<b>31</b>	<b>4.310</b>	<b>31</b>	<b>4.570</b>	<b>30</b>	<b>5.390</b>
- hiervon vermietet	1	..	3	..	8	4.700
- hiervon unvermietet	30	4.340	27	4.620	21	6.070
<b>Baujahr 1950 - 1977</b>	<b>419</b>	<b>3.680</b>	<b>370</b>	<b>4.420</b>	<b>365</b>	<b>4.510</b>
- hiervon vermietet	36	3.320	61	3.860	122	3.950
- hiervon unvermietet	379	3.720	308	4.530	236	4.750
<b>Baujahr 1978 - 1990</b>	<b>60</b>	<b>3.560</b>	<b>53</b>	<b>4.010</b>	<b>42</b>	<b>4.770</b>
- hiervon vermietet	5	4.410	9	3.460	10	3.430
- hiervon unvermietet	56	3.460	43	4.070	31	5.110
<b>Baujahr ab 1991 o. Neubau</b>	<b>186</b>	<b>5.350</b>	<b>201</b>	<b>6.400</b>	<b>275</b>	<b>6.960</b>
- hiervon vermietet	15	4.950	13	5.110	58	5.880
- hiervon unvermietet	170	5.420	185	6.470	217	7.160
<b>Neubau</b>	<b>379</b>	<b>6.910</b>	<b>282</b>	<b>7.290</b>	<b>299</b>	<b>8.210</b>
- hiervon vermietet	0	-	3	..	2	..
- hiervon unvermietet	379	6.910	277	7.290	298	8.210

Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2021 in fast allen Baujahresklassen stabil geblieben oder leicht gestiegen. Je nach Segment wurden bis zu 19 % höhere Preise gezahlt als im Vorjahreszeitraum, lediglich Preise der Baujahresklasse „1950-1977“ stagnierten. Die Preise stiegen sowohl für ältere Wohnungen (Baujahr vor 1919) wie auch für Neubauobjekte im 1. Halbjahr 2021 um fast 13 %. Für Wohnungen der Baujahresklasse „ab 1991 ohne Neubau“ wurde rd. 9 % mehr gezahlt, Objekte der Baujahresklassen „1919-1949“ und „1978-1990“ waren rd. 18 % bzw. rd. 19 % teurer als im 1. Halbjahr 2020. Bei Wohnhochhäusern wurde 2020 teilweise das Baujahr angepasst, da die Wohnungen nach Umwandlung und Kernsanierung der Gebäude Neubauqualität haben. Dadurch ergeben sich für das 1. Halbjahr 2019 Abweichungen zu früheren Veröffentlichungen.

\* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben bzw. durch Nichtbeachtung von Verkäufen mit unbekanntem Mietstatus

## 2.4 Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohnhochhäusern

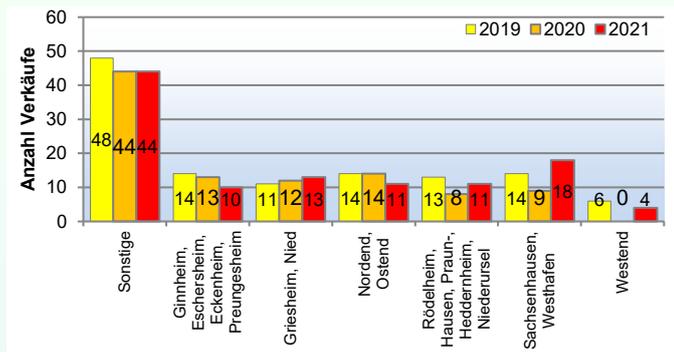
100%-Stichprobe, geeignete KV, Wohnung wie Mietwohnung (o. Penthouse, Maisonette, Eigenheim, etc.)



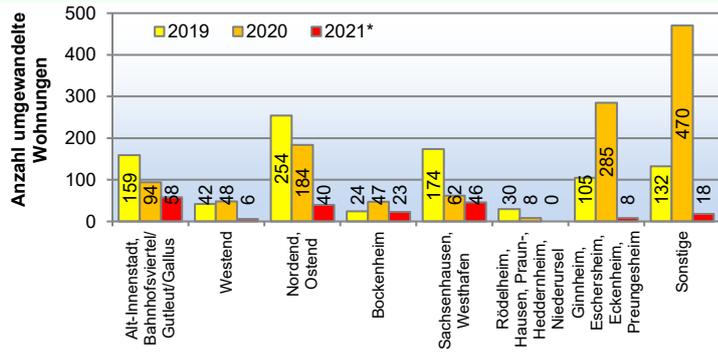
Der durchschnittliche Preis für Wohnungen in neueren Wohnhochhäusern (Baujahr ab 2014, ab 20 Geschosse) stieg im 4. Quartal 2020 erstmals über 12.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und liegt im 1. Halbjahr 2021 bei rd. 12.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Markt für solche Wohnungen ist begrenzt. Die Preise in den einzelnen Wohntürmen sind sehr unterschiedlich. Preise für übliche Mehrfamilienhäuser zeigen bei der Betrachtung der letzten 6 Quartale ebenfalls eine steigende Tendenz: Nach einer leichten Preissenkung der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahre vor 2014 im 2. Quartal 2020, die mit dem Lockdown und der insgesamt unsicherer gewordenen Situation am Arbeitsmarkt zusammenhängen könnte, stiegen die Preise wieder und liegen im 2. Quartal 2021 bei rd. 5.770 €/m<sup>2</sup>. Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr ab 2014 zeigten 2021 eine deutliche Preissteigerung: durchschnittlich wurden im 1. Halbjahr 2021 knapp 8.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.

## 2.5 Geschosswohnungsbau

### Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



### Umwandlungen 2019 – 2021\* nach Stadtteilen



\*2019 und 2020 = Jahresergebnis, 2021 = Halbjahresergebnis

Mit 111 verkauften Objekten ist die Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 11 % gestiegen und beinahe auf dem Niveau des 1. Halbjahres 2019. Durchschnittlich wurde in Frankfurt am Main im 1. Halbjahr 2021 der 32,5-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart (1. Halbjahr 2020: 28,5-facher Jahresrohertrag). Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise bis zum 44-fachen Jahresrohertrag erzielt.

## 3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime lag im 1. Halbjahr 2021 rd. ein Drittel höher als im Vorjahreszeitraum. Die 273 verkauften Objekte erzielten einen Umsatz von rund 195,4 Mio. € (1. HJ 2020: 208 Transaktionen, 161,2 Mio. € Umsatz). Der Umsatz stieg damit gegenüber dem 1. Halbjahr 2020 um rd. 21 %. Während die Transaktionen in nahezu allen Baujahresklassen stiegen, war die Zahl der Verkäufe bei den Neubauten mehr als doppelt so hoch wie im Vorjahreszeitraum.

### 3.1 Veräußerungen von Neubau-Eigenheimen (jeweils 1. Halbjahr)

100%-Stichprobe, durchschnittl. Grundstücksgröße = 90%-Stichprobe

Jahr	Baujahr ab	Anzahl	Umsatz [Mio €]	Grundstücksfläche [ha]	durchschn. Grundstücksgröße [m²]
2019	2017	5	4,8	0,2	230
2020	2019	12	10,4	0,3	240
2021	2020	29	29,5	0,7	230

Wie schon im 1. Halbjahr 2020 waren bei den neuen Eigenheimen auch im 1. Halbjahr 2021 wieder steigende Transaktionszahlen zu verzeichnen.

In Kalbach lag der mittlere Kaufpreis der 7 verkauften Objekte bei rd. 1,3 Mio. €. In Nieder-Erlenbach wurden 21 Eigenheime für rd. 845.000 € veräußert, es handelte sich dabei um Doppelhaushälften.

### 3.2 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser (jew. 1. HJ)

Lage: gehoben, mittel, einfach und sehr einfach

90%-Stichprobe, geeignete KV, Grundstücksfl. 100 bis 300 m²

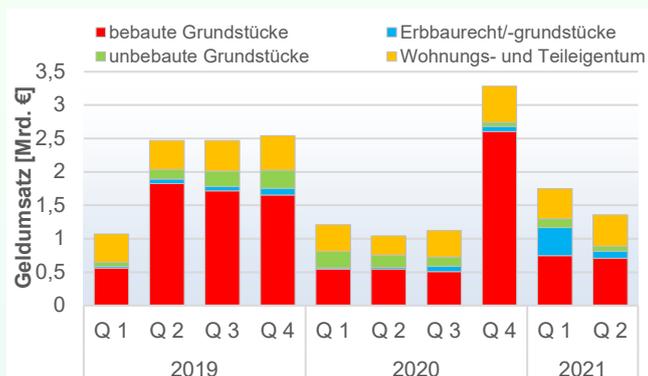
Jahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Baujahr bis 1918</b>				
2019	1	..	..	..
2020	0	-	-	-
2021	1	..	..	..
<b>Baujahr 1919 bis 1949</b>				
2019	13	313.000	250.000	430.000
2020	10	373.000	301.000	441.000
2021	13	370.000	197.000	550.000
<b>Baujahr 1950 bis 1977</b>				
2019	19	427.000	285.000	640.000
2020	9	444.000	345.000	540.000
2021	23	470.000	245.000	645.000
<b>Baujahr 1978 bis 1990</b>				
2019	5	433.000	300.000	570.000
2020	4	670.000	435.000	935.000
2021	3	582.000	505.000	660.000
<b>Baujahr ab 1991 ohne Neubau</b>				
2019	11	655.000	480.000	800.000
2020	11	688.000	490.000	920.000
2021	8	824.000	720.000	998.000
<b>Neubau</b>				
2019	2	..	..	..
2020	2	..	..	..
2021	4	1.248.000	1.170.000	1.379.000

### 3.3 Wohnungserbbaurechte in Frankfurt am Main

90%-Stichproben, geeignete KV, alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen

Frankfurt weist einen starken Wohnungserbbaurechtsmarkt auf. Neben großen ehemaligen Einfamilienhausgebieten wie z. B. Goldstein werden auch viele Neubaumaßnahmen auf Erbbaurechtsgrundstücken durchgeführt. Hierbei handelt es sich allerdings neben der bisher überwiegenden Nutzungsart „Einfamilienhaus“ auch zunehmend um Geschosswohnungsbauten bzw. um Wohnungseigentum. Für Wohnimmobilien wird zumeist ein Erbbauzinssatz von 2,5 % des Bodenwertes verlangt. Bei anstehenden Vertragsanpassungen, z. B. im Verkaufsfall, wird oft eine Verlängerung des Erbbaurechts bis zu 99 Jahre angeboten. Im 1. Halbjahr 2021 wurden 51 Eigenheime als bebautes Erbbaurecht verkauft. In der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ wurden durchschnittlich 300.000 € gezahlt (6 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 490 m²), in der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten 9 Transaktionen rd. 445.000 € (Grundstücksgröße rd. 350 m²). Bebaute Erbbaurechte der Baujahre ab 1991 ohne Neubau erzielten durchschnittlich 850.000 € (8 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 255 m²) und für die 13 verkauften Neubauten wurde durchschnittlich 560.000 € gezahlt (Grundstücksgröße rd. 240 m²). 27 Eigentumswohnungen wurden im 1. Halbjahr 2021 als Wohnungserbbaurecht für durchschnittlich 4.300 €/m² Wohnfläche veräußert. Vier Wohnungen der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten rd. 3.860 €/m² Wohnfläche, bei 5 Transaktionen der Baujahresklasse „1978-1990“ wurden durchschnittlich 4.560 €/m² gezahlt. Der Kaufpreis für 8 Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ lag bei rd. 5.140 €/m² Wohnfläche, für Neubaugewohnungen (3 Verkäufe) wurden durchschnittlich 4.290 €/m² Wohnfläche gezahlt. Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ lagen zentraler als die verkauften Neubaugewohnungen und erzielten daher einen höheren Durchschnittspreis.

## 4 Umsätze



2020 wurden aufgrund der COVID-19-Pandemie deutlich weniger Verträge beurkundet als in den Vorjahren. Die Anzahl der Immobilienverkäufe ist mit 2.950 verkauften Einheiten im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. HJ 2020: 2.491) um rd. 18 % gestiegen und liegt damit etwas über dem Niveau des 1. Halbjahres 2019.

Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 (2,3 Mrd. €) um fast 40 % auf rd. 3,1 Mrd. €, liegt aber damit noch rd. 12 % unter dem Niveau des 1. Halbjahres 2019 (rd. 3,5 Mrd. €). Die Ursache sind fehlende Großtransaktionen: Im 1. Halbjahr 2021 wurden 27 Verträge mit Kaufpreisen über 10 Mio. € beurkundet, der Anteil dieser Großtransaktionen am Umsatz betrug rd. 48 % (1. HJ 2020: 12 Verträge, Anteil am Umsatz: rd. 39 %, 1. HJ 2019: 39 Verträge, Anteil am Umsatz rd. 60 %).

### 4.1 Grundeigentumswechsel 2019 – 2021 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Unbebaute Grundstücke	143	157	200	221,8	430,9	453,8	39,5	62,8	28,1
Erbbaurechtsbegründungen	7	78	7	0,0	0,0	231,9	1,2	37,8	4,0
Erbbaurechte an unb. Grundstücken	2	2	0	18,8	4,1	0,0	0,4	1,0	0,0
Bebaute Grundstücke	448	400	476	2.387,2	1.088,0	1.451,9	41,5	32,2	27,9
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	63	55	59	43,3	31,2	32,8	3,0	3,9	2,1
Wohnungseigentum	1.639	1.369	1.650	716,6	651,3	903,9	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	30	24	27	13,4	8,1	11,5	-*	-*	-*
Teileigentum	515	406	527	134,3	40,8	39,0	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	10	0	4	0,5	0,0	5,1	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>2.857</b>	<b>2.491</b>	<b>2.950</b>	<b>3.535,9</b>	<b>2.254,4</b>	<b>3.129,9</b>	<b>85,6</b>	<b>137,7</b>	<b>62,1</b>

\* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

Bei **unbebauten Grundstücken** hat der Umsatz im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum rd. 5 % zugenommen. Bei **bebauten Grundstücken** stieg der Umsatz um rd. 34 %, liegt aber noch rd. 40 % unter dem Umsatz des 1. Halbjahres 2019. Im Bereich des **Wohnungseigentums** stieg der Umsatz im Vergleich zum 1. Halbjahr 2020 um rd. 39 % und liegt rd. 25 % über dem Umsatz des 1. Halbjahres 2019. Die Transaktionen liegen etwa auf dem Niveau des 1. HJ 2019.

### 4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2019 – 2021 (jeweils 1. Halbjahr)

#### • Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
<b>Einfamilienhausgrundstücke</b>						
Freistehende Gebäude	30	31	41	21,5	25,3	40,3
Doppelhaushälften	29	43	51	13,7	35,0	34,1
Reihenmittelhäuser	74	54	78	35,2	28,6	39,3
Reihenendhäuser	25	27	39	11,8	16,2	29,7
Sonstige**	63	59	76	86,2	62,5	62,1
<b>EFH Insgesamt</b>	<b>221</b>	<b>214</b>	<b>285</b>	<b>168,3</b>	<b>167,6</b>	<b>205,5</b>
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>						
Reine Wohnnutzung	120	100	110	305,7	144,6	244,8
Gemischte Nutzung	60	48	46	189,4	98,0	124,4
<b>MFH Insgesamt</b>	<b>180</b>	<b>148</b>	<b>156</b>	<b>495,1</b>	<b>242,5</b>	<b>369,2</b>

\*\* Sonstige: Zweifamilienhäuser, Stadthäuser, villenartige Häuser, ein- und zweiseitig angebaute Häuser etc.

#### • Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Handel	1	3	0	22,3	43,3	0,0
Büro und Verwaltung	21	9	12	1.470,0	322,2	684,9
Gewerbegrundstücke (klassisch)	10	11	8	27,1	38,0	11,0
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	12	9	9	154,5	29,2	43,0
Industriegrundstücke	0	1	1	0,0	185,0	14,0
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	3	5	6	49,9	60,1	125,2
<b>Insgesamt</b>	<b>47</b>	<b>38</b>	<b>36</b>	<b>1.723,8</b>	<b>677,8</b>	<b>878,0</b>

Bei Einfamilienhausgrundstücken nahmen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2021 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 33 % zu, der Umsatz stieg um rd. 23 %. Im Segment der Mehrfamilienhäuser war bei den verkauften Objekten ein Plus von rd. 5 % zu verzeichnen, der Umsatz stieg um rd. 52 %.

Die Umsatzsteigerung bei den Mehrfamilienhäusern resultiert aus einer Zunahme von Großtransaktionen (Kaufpreis über 10 Mio. €): im 1. Halbjahr 2021 wurden 3 Transaktionen mit einem Umsatz von rd. 70,1 Mio. € beurkundet, während im 1. Halbjahr 2020 keine Großtransaktionen beurkundet wurden (1. Halbjahr 2019: 9 Verkäufe, Umsatz: rd. 280,0 Mio. €).

Während die Zahl der Transaktionen im Teilmarkt Gewerbe im 1. Halbjahr 2021 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 5 % sank, stieg der Umsatz um knapp 30 %.

Der Umsatz von 14 Großtransaktionen (Kaufpreise über 10 Mio. €) summierte sich im 1. Halbjahr 2021 auf rd. 819,5 Mio. € (1. Halbjahr 2020: 9 Verkäufe, Umsatz rd. 567,4 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nahm der Umsatz der Großtransaktionen damit um rd. 44 % zu.