

## Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2020 – 1. Halbjahr

### Dämpft COVID-19 den Frankfurter Immobilienmarkt?

Das 1. Halbjahr 2020 zeigte auf dem Frankfurter Immobilienmarkt Licht und Schatten: Im 1. Quartal 2020 stieg der Umsatz gegenüber dem Vorjahreszeitraum um über 10 % an. Auch waren weiterhin Preissteigerungen zu verzeichnen. Im 2. Quartal ging der Umsatz gegenüber dem 2. Quartal 2019 um knapp 60 % zurück. Umsatzeinbußen zeigten sich sowohl im Markt der hochpreisigen Gewerbeimmobilien als auch im Wohnungsmarkt. Die in den vergangenen Jahren festgestellten Preissteigerungen von 10-15 % pro Jahr werden seit dem Lockdown in Frage gestellt, sodass einige Käufer, die diese Preissteigerungen bereits eingepreist hatten, ihre Wirtschaftlichkeitsanalysen korrigieren müssen. Die Preise von neueren Eigentumswohnungen (ohne Hochhäuser) stiegen seit dem 4. Quartal 2019 nochmals um 4% und liegen nunmehr bei ca. 7.150 €/m<sup>2</sup>. Für neuere Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern werden weiterhin Preise von ca. 11.350 €/m<sup>2</sup> bezahlt. Bei Wohnungen im Bestand ist ein leichter Preisrückgang festzustellen. Bei allen Neubauinvestitionen ist von längeren Vermarktungszeiträumen auszugehen. Die Zurückhaltung trifft allerdings auch für viele Investoren zu, die beabsichtigte Projekte auf Eis legen oder sogar aus Projekten wieder aussteigen. Diese erschwerte Vermarktungslage bezieht sich primär auf den Hotelmarkt, aber auch auf den Bürosektor. Der Markt ist insgesamt stark verunsichert, da derzeit nicht abgesehen werden kann, welche Einflüsse die COVID-19-Pandemie kurz- und mittelfristig auf den Immobilienmarkt hat.

Nach wie vor trifft im Wohnungsbau eine hohe Nachfrage auf ein zu geringes Angebot. Die zum Teil weiter steigenden Preise sind sowohl auf dieses Missverhältnis zurückzuführen, als auch auf die Zukunftsängste von Privatpersonen. Viele „Kleinanleger“ stehen vor der Frage: „Wie kann ich mein Kapital trotz der zu erwartenden Wirtschaftskrise zukunftsicher anlegen?“. Aus diesen Überlegungen heraus sehen sie die einzig sichere Kapitalanlage im Wohnungsbau. Andererseits treten einige Interessenten von Wohnimmobilien von ihrer Kaufabsicht zurück, da sie in Branchen tätig sind, die von Kurzarbeit oder Arbeitslosigkeit bedroht sind.

#### 1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2020 wurden 14 unbebaute Grundstücke für Eigenheimbebauung verkauft (1. Halbjahr 2019: 14). Die veräußerten Grundstücke waren im Mittel 450 m<sup>2</sup> groß und erzielten durchschnittlich rd. 1.020 €/m<sup>2</sup> (710 - 1.380 €/m<sup>2</sup>).

Auch die veräußerten Mehrfamilienhausgrundstücke blieben mit 22 Transaktionen auf dem Niveau des 1. Halbjahrs 2019 (21 Verkäufe). Die Preise lagen zwischen rd. 470 und rd. 5.710 €/m<sup>2</sup> (jeweils bei GFZ 1,0).

Darüber hinaus wurden durch Abriss von Bestandsgebäuden (oft gewerbliche Bauten) und durch Begründungen von Erbbaurechten neue Wohnbauflächen dem Markt zugeführt.

#### 2 Eigentumswohnungen

##### 2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2020

90%-Stichprobe, geeignete Kaufverträge, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2018

Neubau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]
Alt-/Innenstadt, Bahnhofsviertel	25	<b>12.560</b>	9.340	16.120
Europaviertel	15	<b>12.280</b>	11.050	13.770
Nordend, Ostend	17	<b>8.510</b>	7.590	9.830
Griesheim, Nied	17	<b>8.040</b>	5.630	8.690
Gutleutviertel, Gallus	51	<b>7.400</b>	6.380	8.630
Bockenheim	21	<b>7.070</b>	6.550	7.540
Rödel-, Praun-, Hedderheim, Hausen, Niederursel	30	<b>7.010</b>	6.060	7.940
Sachsenhausen	6	<b>6.470</b>	4.110	8.300
Seckbach, Bergen-Enkheim	15	<b>6.270</b>	5.660	7.120
Niederrad, Schwanheim	16	<b>6.060</b>	5.310	6.530
Bonames, Frankfurter Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlenbach, Nieder-Eschbach, Kalbach	19	<b>5.540</b>	4.550	7.060

Im 1. Halbjahr 2020 sind die Preise von Neubau-Eigentumswohnungen trotz der COVID-19-Pandemie im Vergleich zu 2019 weiter gestiegen. Der mittlere Preis für eine Neubau-Eigentumswohnung lag mit rd. 7.380 €/m<sup>2</sup> (inkl. Wohnhochhäusern) erstmals über 7.000 € und war rd. 8 % höher als im 1. Halbjahr 2019 (rd. 6.840 €/m<sup>2</sup>). Von den 279 verkauften Wohnungen lagen rd. 55 % in der Innenstadt (Gemarkungen 1 bis 34), der mittlere Preis betrug bei diesen Objekten rd. 8.390 €/m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2019: rd. 7.500 €/m<sup>2</sup>), im sonstigen Stadtgebiet wurden rd. 6.450 €/m<sup>2</sup> (1. Halbjahr 2019: rd. 6.130 €/m<sup>2</sup>) gezahlt.

#### 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 Bauland und bebauete Grundstücke der 30.07.2020 für Eigentumswohnungen der 13.08.2020, und für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 20.08.2020. 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 Ersterfassung festgestellte Nutzung tatsächlich anders als ursprünglich angenommen erweist.

## 2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2020

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

Altbau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]
Westend	13	<b>9.950</b>	6.400	12.990
Sachsenhausen	15	<b>6.390</b>	4.780	8.470
Nordend, Ostend	44	<b>6.380</b>	3.750	9.900
Alt-/Innenstadt, Gutleutviertel, Gallus	5	<b>5.710</b>	4.220	7.000
Bockenheim	7	<b>5.190</b>	4.190	6.430
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	6	<b>4.880</b>	3.480	6.920
Bornheim	13	<b>4.700</b>	3.460	6.310
Rödelheim, Hausen, Praun-, Heddernheim, Niederursel	4	<b>4.150</b>	3.730	4.800
Riederwald, Fechenheim	4	<b>3.080</b>	2.060	3.970
Höchst, Sindlingen, Zeils-, Sossenheim, Unterliederbach	9	<b>2.870</b>	1.990	3.950

Im 1. Halbjahr 2020 wurden 136 Veräußerungen von Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 erfasst (1. Halbjahr 2019: 141). Der mittlere Kaufpreis lag mit rd. 5.620 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche rd. 12 % niedriger als im Vorjahr (rd. 6.380€/m<sup>2</sup>), aber über dem Niveau des 1. Halbjahres 2018 (5.440 €/m<sup>2</sup>). Die höchsten durchschnittlichen Preise lagen im Westend bei knapp 10.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. In Sachsenhausen und im Nordend wurde durchschnittlich über 6.000 €/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 2018		1. HJ 2019		1. HJ 2020	
	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]	Anz.*	[€/m <sup>2</sup> ]
<b>Baujahr bis 1918</b>	<b>105</b>	<b>6.380</b>	<b>101</b>	<b>7.090</b>	<b>94</b>	<b>5.930</b>
- hiervon vermietet	14	3.610	9	5.930	10	4.410
- hiervon unvermietet	97	6.810	92	7.310	84	6.060
<b>Baujahr 1919 - 1949</b>	<b>40</b>	<b>4.220</b>	<b>31</b>	<b>4.310</b>	<b>30</b>	<b>4.840</b>
- hiervon vermietet	9	3.480	1	..	2	..
- hiervon unvermietet	31	4.430	30	4.340	28	4.710
<b>Baujahr 1950 - 1977</b>	<b>388</b>	<b>3.270</b>	<b>419</b>	<b>3.680</b>	<b>370</b>	<b>4.380</b>
- hiervon vermietet	30	2.740	36	3.320	61	3.860
- hiervon unvermietet	353	3.310	379	3.720	302	4.550
<b>Baujahr 1978 - 1990</b>	<b>82</b>	<b>3.760</b>	<b>60</b>	<b>3.560</b>	<b>53</b>	<b>4.010</b>
- hiervon vermietet	3	..	5	4.410	9	3.460
- hiervon unvermietet	80	3.780	56	3.460	43	4.070
<b>Baujahr ab 1991 o. Neubau</b>	<b>187</b>	<b>4.860</b>	<b>186</b>	<b>5.350</b>	<b>196</b>	<b>6.420</b>
- hiervon vermietet	15	4.340	15	4.950	13	5.110
- hiervon unvermietet	170	4.940	170	5.420	180	6.510
<b>Neubau</b>	<b>581</b>	<b>6.100</b>	<b>379</b>	<b>6.910</b>	<b>253</b>	<b>7.380</b>
- hiervon vermietet	1	..	0	-	3	..
- hiervon unvermietet	578	6.100	379	6.910	248	7.380

Die Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen sind im 1. Halbjahr 2020 in allen Baujahresklassen zurückgegangen.

Während die Preise für Vorkriegsbauten im 1. Halbjahr 2020 (Baujahr 1919-1949) um rd. 12 % gestiegen sind, sanken die Preise für Altbauten (Baujahre vor 1919) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 16 %. 2020 wurden in diesem Segment allerdings deutlich weniger Wohnungen in sehr guten Lagen veräußert als im 1. Halbjahr 2019.

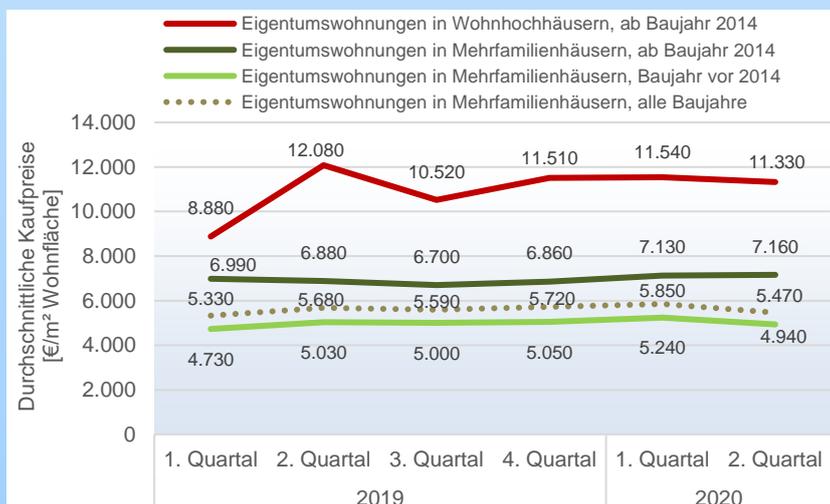
Die mittleren Kaufpreise in den Baujahresklassen „1950 bis 1977“ und „ab 1991 ohne Neubau“ sind um rd. 20 % gestiegen.

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 2018 und 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.)

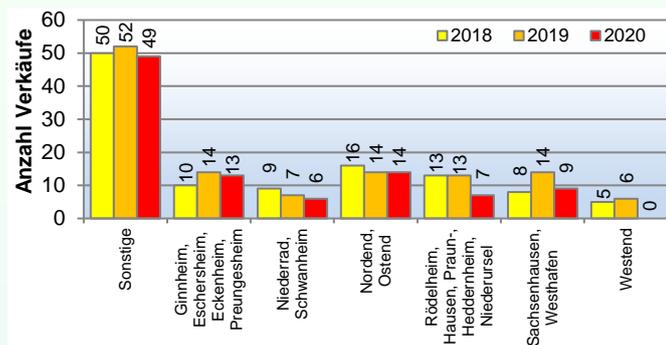


Der durchschnittliche Preis für Wohnungen in Wohnhochhäusern liegt im 1. Halbjahr 2020 weiterhin über 11.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Markt für solche Wohnungen ist begrenzt. Die Preise der einzelnen Wohntürme sind sehr unterschiedlich. Der geringfügige Preisrückgang ist der Tatsache geschuldet, dass im 2. Quartal 2020 verstärkt Wohnungen aus weniger teuren Hochhäusern veräußert wurden.

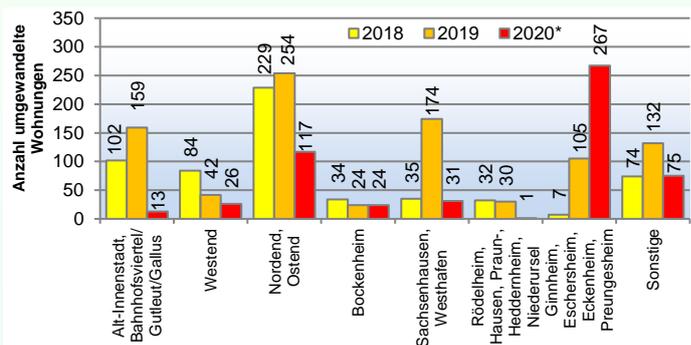
Die Preise für übliche Mehrfamilienhäuser zeigen insgesamt bei der Betrachtung der letzten 6 Quartale einen stabilen Verlauf. Die leichte Preissenkung bei Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Baujahr vor 2014 könnte möglicherweise mit einer abnehmenden Nachfrage bedingt durch den Lockdown und die insgesamt unsicherer gewordene Situation am Arbeitsmarkt zusammenhängen.

## 2.5 Geschosswohnungsbau

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



### Umwandlungen 2018 – 2020\* nach Stadtteilen



\*2018 und 2019 = Jahresergebnis, 2020 = Halbjahresergebnis

Die Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern ist im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 18 % gesunken (Lockdown). Durchschnittlich wurde in Frankfurt im 1. Halbjahr 2020 der 28-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart. Bei Spitzenobjekten wurden vereinzelt auch Kaufpreise bis zum 40-fachen Jahresrohertrag erzielt.

## 3 Eigenheimmarkt

Die Zahl veräußerter Eigenheime lag im 1. Halbjahr 2020 rd. 6 % niedriger als im Vorjahreszeitraum. Die 204 verkauften Objekte erzielten einen Umsatz von rund 157,6 Mio. €. Der Umsatz stieg damit im 1. Halbjahr 2020 rd. 4 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Während die Transaktionen in allen Baujahresklassen zurückgingen, war bei den Neubauten eine Verdoppelung zu verzeichnen. Der insgesamt steigende Umsatz bei sinkenden Verkaufszahlen belegt weiter steigende Kaufpreise.

### 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 [m <sup>2</sup> ]
2018	2016	5	4,7	0,1	170
2019	2017	5	4,8	0,2	230
<b>2020</b>	<b>2018</b>	<b>11</b>	<b>9,6</b>	<b>0,3</b>	<b>240</b>

Erstmals seit mehreren Jahren waren bei den neuen Eigenheimen im 1. Halbjahr 2020 wieder steigende Transaktionszahlen zu verzeichnen.

In Nieder-Erlenbach wurden 6 Eigenheime für rd. 830.000 € veräußert, in Kalbach lag der mittlere Kaufpreis der 5 verkauften Objekte bei rd. 940.000 €.

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

Lage: gehoben, mittel, einfach und sehr einfach

90%-Stichprobe, geeignete KV, Grundstücksfl. 100 bis 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
<b>Baujahr bis 1918</b>				
2018	0	-	-	-
2019	1	..	..	..
<b>2020</b>	<b>0</b>	-	-	-
<b>Baujahr 1919 bis 1949</b>				
2018	7	343.000	200.000	460.000
2019	13	313.000	250.000	430.000
<b>2020</b>	<b>11</b>	<b>360.000</b>	<b>280.000</b>	<b>441.000</b>
<b>Baujahr 1950 bis 1977</b>				
2018	19	337.000	173.000	451.000
2019	19	427.000	285.000	640.000
<b>2020</b>	<b>8</b>	<b>454.000</b>	<b>345.000</b>	<b>540.000</b>
<b>Baujahr 1978 bis 1990</b>				
2018	5	463.000	405.000	499.000
2019	5	433.000	300.000	570.000
<b>2020</b>	<b>4</b>	<b>670.000</b>	<b>435.000</b>	<b>935.000</b>
<b>Baujahr ab 1991 ohne Neubauten</b>				
2018	6	550.000	400.000	698.000
2019	11	655.000	480.000	800.000
<b>2020</b>	<b>11</b>	<b>688.000</b>	<b>490.000</b>	<b>920.000</b>
<b>Neubauten</b>				
2018	3	765.000	716.000	842.000
2019	2	..	..	..
<b>2020</b>	<b>2</b>	..	..	..

### 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 Erbbauszinssatz 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 2020 wurden 45 Eigenheime als bebautes Erbbaurecht verkauft. In der Baujahresklasse „1919 bis 1949“ wurden durchschnittlich 270.000 € gezahlt (13 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 440 m<sup>2</sup>), in der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten 8 Transaktionen durchschnittlich 430.000 € (Grundstücksgröße rd. 300 m<sup>2</sup>). Bebaute Erbbaurechte der Baujahre ab 1991 ohne Neubau erzielten durchschnittlich 630.000 € (7 Verkäufe, Grundstücksgröße rd. 300 m<sup>2</sup>), für die 9 verkauften Neubauten wurde durchschnittlich 400.000 € gezahlt (Grundstücksgröße rd. 250 m<sup>2</sup>).

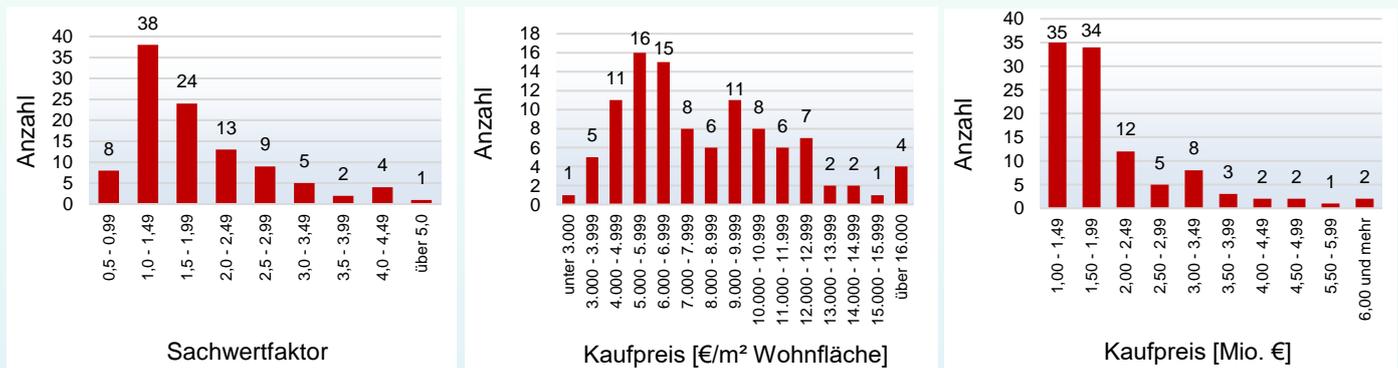
24 Eigentumswohnungen wurden im 1. Halbjahr 2020 als Wohnungserbbaurecht veräußert, insgesamt wurden durchschnittlich 3.650 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt: Wohnungen der Baujahresklasse „1950 bis 1977“ erzielten rd. 2.320 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (in 2019 wurden bessere Lagen verkauft, mittlerer Preis 3.780 €/m<sup>2</sup>), für Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau“ wurden durchschnittlich 4.270 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und für Neubauwohnungen durchschnittlich 4.120 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt (Wohnungen der Baujahre „ab 1991 ohne Neubau lagen zentraler als die verkauften Neubauwohnungen).

### 3.4 Sonderuntersuchung: Hochpreisige Eigenheime

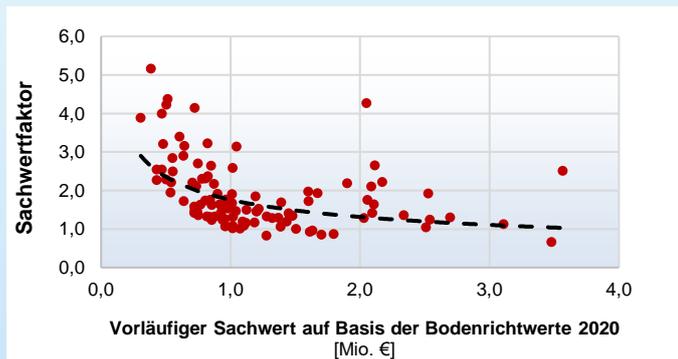
100%-Stichproben, geeignete KV, Ein- und Zweifamilienhäuser (inkl. Villen und Stadthäuser), sehr gute und gehobene Lage, Kaufpreis über 1 Mio. €, Sachwerte 2018 und 2019 gerechnet auf Bodenrichtwert 2020

Die im Marktbericht aufgeführten wertrelevanten Daten beziehen sich im Eigenheimmarkt bei Reihenmittelhäusern auf Kaufpreise bis 500.000 €, bei Doppelhaushälften bis 700.000 € und bei freistehenden Eigenheimen auf Kaufpreise bis eine Million €. Mehrere Sachverständige fragten nach, wie mit den verstärkt verkauften Eigenheimen mit Kaufpreisen über 1 Million € verfahren werden soll. Daher führte der Gutachterausschuss eine gesonderte Analyse durch. Es wurden Kaufpreise vom 01.01.2018 bis zum 31.08.2020 betrachtet. Die über 100 Vergleichspreise wurden auf der Grundlage der Bodenrichtwerte 2020 neu ausgewertet. Die meisten Vergleichspreise stammen aus den Stadtteilen Nordend, Westend, Sachsenhausen, Eschersheim und Ginnheim. Vereinzelt Verkäufe wurden in den Stadtteilen Bergen-Enkheim, Bockenheim und Eckenheim sowie Niederrad registriert (jeweils 5-8 Transaktionen). Es ergaben sich folgende Häufigkeitsverteilungen und Sachwertfaktoren:

#### 3.4.1 Häufigkeitsverteilungen



#### 3.4.2 Verhältnis Sachwertfaktor zu vorläufigem Sachwert

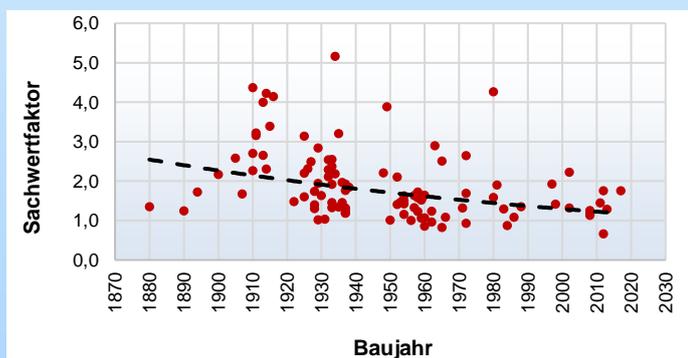


Wie in der Grafik 3.4.2 erkennbar, liegen die meisten Transaktionen bei einem vorläufigen Sachwert zwischen 0,5 und 1,5 Mio. €. Da nur Kaufpreise über 1,0 Mio. € herangezogen wurden, ist es folgerichtig, dass sich zum Teil Sachwertfaktoren von erheblich über 1,0 ergeben.

Sämtliche Überprüfungen der Signifikanz ergaben  $R^2$ -Werte von bestenfalls 0,3, das heißt, dass eine relativ hohe Unsicherheit besteht, von welchen Einflussgrößen der Sachwertfaktor abhängt.

Eine Gegenüberstellung des Verhältnisses von Gebäude- zu Bodenwert bei der Sachwertermittlung zeigte ebenfalls keinen Einfluss auf den Sachwertfaktor.

#### 3.4.3 Verhältnis Sachwertfaktor zu Baujahr



Bei einer Gegenüberstellung von Restnutzungsdauer zum Sachwertfaktor ergaben sich größere Unsicherheiten als bei der Gegenüberstellung von Baujahr zu Sachwertfaktor. Die Grafik 3.4.3 macht deutlich, dass analog zu den Liegenschaftszinssätzen die älteren Gebäude die relativ höheren Preise erzielen.

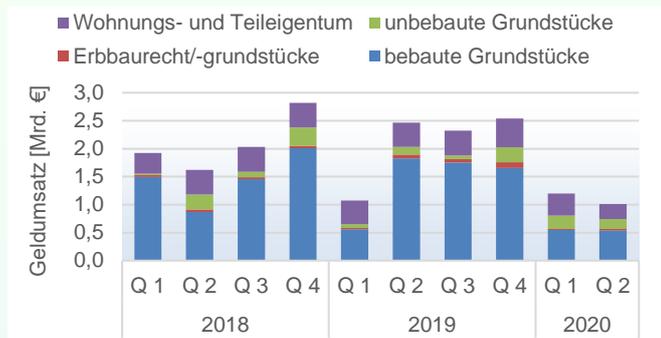
Beim Erwerb von Gebäuden der 70er und 80er Jahre stehen oft ähnlich hohe Modernisierungsmaßnahmen an wie bei Bauten um die Jahrhundertwende. Die Gebäude mit Baujahren vor dem 2. Weltkrieg weisen oft eine größere Raumhöhe und andere Fassadengestaltungsmerkmale auf. Diese Gebäude sind nicht so sehr reproduzierbar wie Gebäude der 80er und 90er Jahre.

Es wird daher bei der Bewertung von höherpreisigen Eigenheimen empfohlen, Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung abzufragen. Einen höheren Einfluss auf den Kaufpreis haben

- die unmittelbare Nähe zum Bewertungsobjekt
- Gebäudekonzeption und Alter
- Individualität der Liegenschaft

Es scheint, dass der Gebäudezustand und die Ausstattung des Gebäudes nicht die angenommene Relevanz auf die Höhe des Kaufpreises aufweisen. Bei einem Kaufpreis über 1 Million € ist davon auszugehen, dass das Gebäude oft vollständig saniert bzw. modernisiert wird.

## 4 Umsätze



Im 2. Quartal wurden aufgrund des Lockdowns während der COVID-19-Pandemie deutlich weniger Verträge beurkundet als in den Vorjahren. Die Anzahl der Immobilienverkäufe ist mit 2.411 verkauften Einheiten im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1. HJ 2019: 2.857) um rd. 16 % gesunken, der Geldumsatz um rd. 38 %. Die Ursache für den gesunkenen Geldumsatz ist weniger in sinkenden Kaufpreisen zu suchen, sondern eher mit fehlenden Großtransaktionen zu erklären: Im 1. Halbjahr 2020 wurden nur 37 Transaktionen mit einem Kaufpreis über 5 Mio. € beurkundet, der Umsatz dieser Transaktionen lag bei rd. 1,0 Mrd. € (1. Halbjahr 2019: 67 Transaktionen, Umsatz 2,3 Mrd. €). Damit ging die Zahl der Großtransaktionen um rd. 45 % zurück, der Umsatz sank um rd. 55 %.

### 4.1 Grundeigentumswechsel 2018 – 2020 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Unbebaute Grundstücke	146	143	150	291,1	221,8	428,2	25,7	39,5	62,9
Erbbaurechtsbegründungen	8	7	78	0,0	0,0	0,0	1,9	1,2	37,8
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	1	2	1	0,2	18,8	0,3	0,2	0,4	0,5
Bebaute Grundstücke	450	448	402	2.370,9	2.387,2	1.083,2	41,7	41,5	31,9
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	67	63	54	71,8	43,3	31,4	5,4	3,0	3,8
Wohnungseigentum	1.818	1.639	1.318	750,5	716,6	618,6	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	40	30	24	12,8	13,4	8,1	-*	-*	-*
Teileigentum	610	515	384	43,4	134,3	39,5	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	9	10	0	0,2	0,5	0,0	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>3.149</b>	<b>2.857</b>	<b>2.411</b>	<b>3.540,9</b>	<b>3.535,9</b>	<b>2.209,3</b>	<b>74,9</b>	<b>85,6</b>	<b>136,9</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 sich der Umsatz im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum nahezu verdoppelt. allein mit 11 Großtransaktionen wurden in diesem Teilmarkt von 362,0 Mio. € umgesetzt. Fehlende Großtransaktionen führten bei **bebauten Grundstücken** zu rd. 50 % weniger Umsatz gegenüber dem 1. Halbjahr 2019. Im Bereich des **Teileigentums** sank der Umsatz im Vergleich zum 1. Halbjahr 2019 erheblich, der jedoch von einem einzelnen hochpreisigen Verkauf dominiert war.

### 4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2018 – 2020 (jeweils 1. Halbjahr)

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

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
<b>Einfamilienhausgrundstücke</b>						
freistehende Gebäude	47	30	35	34,1	21,5	28,8
Doppelhaushälften	31	29	44	17,3	13,7	36,5
Reihenmittelhäuser	61	74	55	22,7	35,2	28,7
Reihenendhäuser	29	25	26	11,2	11,8	15,6
Sonstige**	55	63	57	43,2	86,2	56,8
<b>EFH insgesamt</b>	<b>223</b>	<b>221</b>	<b>217</b>	<b>128,5</b>	<b>168,3</b>	<b>166,4</b>
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>						
Reine Wohnnutzung	111	120	99	428,2	305,7	139,6
Gemischte Nutzung	70	60	51	117,0	189,4	105,6
<b>MFH insgesamt</b>	<b>181</b>	<b>180</b>	<b>150</b>	<b>545,2</b>	<b>495,1</b>	<b>245,2</b>

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

#### • Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
Handel	1	1	3	6,8	22,3	43,3
Büro und Verwaltung	30	21	9	1.425,5	1.470,0	322,2
Gewerbegrundstücke (klassisch)	10	10	10	39,8	27,1	36,4
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	3	12	7	216,5	154,5	28,1
Industriegrundstücke	0	0	1	0,0	0,0	185,0
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	2	3	5	8,6	49,9	56,6
<b>Insgesamt</b>	<b>46</b>	<b>47</b>	<b>35</b>	<b>1.697,3</b>	<b>1.723,8</b>	<b>671,6</b>

Im Teilmarkt „Bebaute Wohnimmobilien“ blieben sowohl die Zahl der Transaktionen als auch der Umsatz von Einfamilienhäusern im 1. Halbjahr 2020 auf dem Niveau des Vorjahreszeitraums. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser ging die Zahl der verkauften Objekte im 1. Halbjahr 2020 um rd. 17 % zurück. Der Umsatz sank gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 50 %. Neben den gesunkenen Transaktionen ist die Ursache für diesen deutlichen Umsatzrückgang auch hier in fehlenden Großtransaktionen zu suchen: im 1. Halbjahr 2020 wurden nur 7 Transaktionen mit einem Kaufpreis über 5 Mio. € mit einem Umsatz von rd. 43,6 Mio. € beurkundet (1. Halbjahr 2019: 26 Verkäufe, Umsatz: 300,0 Mio. €).

Während die Zahl der Transaktionen im 1. Halbjahr 2020 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 25 % sank, ging der Umsatz im Teilmarkt „Gewerbe“ um rd. 61 % zurück.

Der Umsatz von 17 Großtransaktionen summierte sich im 1. Halbjahr 2020 auf rd. 627,7 Mio. € (1. Halbjahr 2019: 22 Verkäufe, Umsatz rd. 1.670,0 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sank somit die Zahl dieser Transaktionen (Kaufpreise über 5 Mio. €) um rd. 23 %, der Umsatz um rd. 62 %.