

PRESSEKONFERENZ

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2021

MICHAEL DEBUS | CHRISTINE HELBACH - 01.02.2022









IMMOBILIENMARKT

Frankfurt am Main 2021

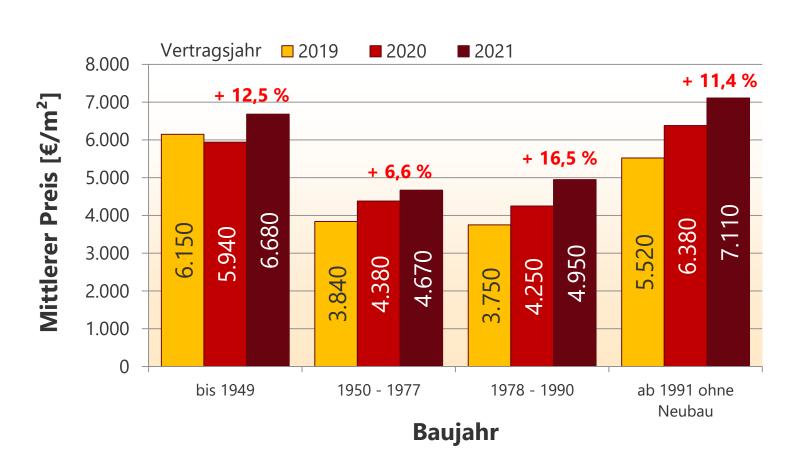
- 1. Eigentumswohnungen
- 2. Bauland
- 3. Wohnimmobilien insgesamt
- 4. Eigenheime & Mehrfamilienhäuser
- 5. Gewerbeimmobilien
- 6. Immobilienmarkt insgesamt
- 7. Ausblick





Mittlere Preise nach Baujahren ohne Sondertypen

Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe

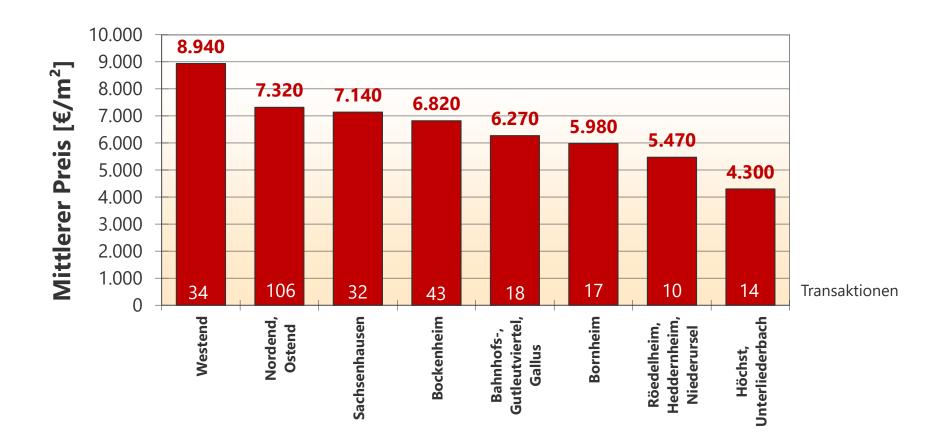


Veränderung zum Vorjahr



Altbau - Mittlere Preise in den Ortsteilen (Baujahr vor 1949)

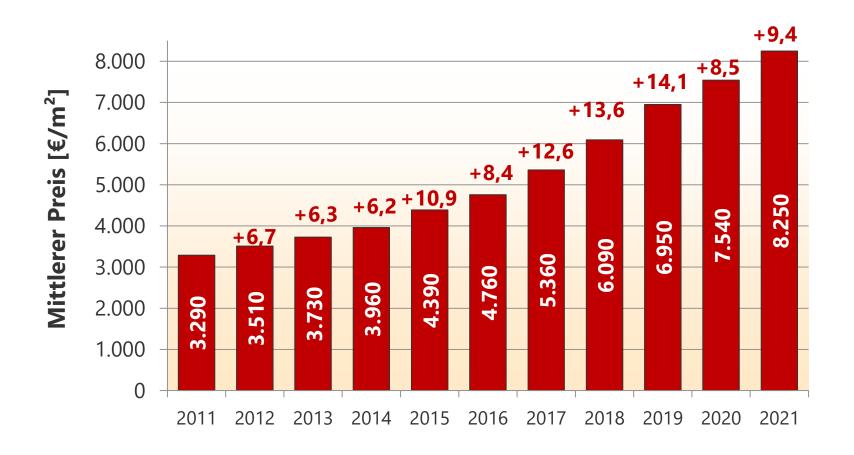
Geeignete Kaufverträge, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse,..., 90%-Stichprobe





Neubau - Preisentwicklung 2011 – 2021 mit Sondertypen

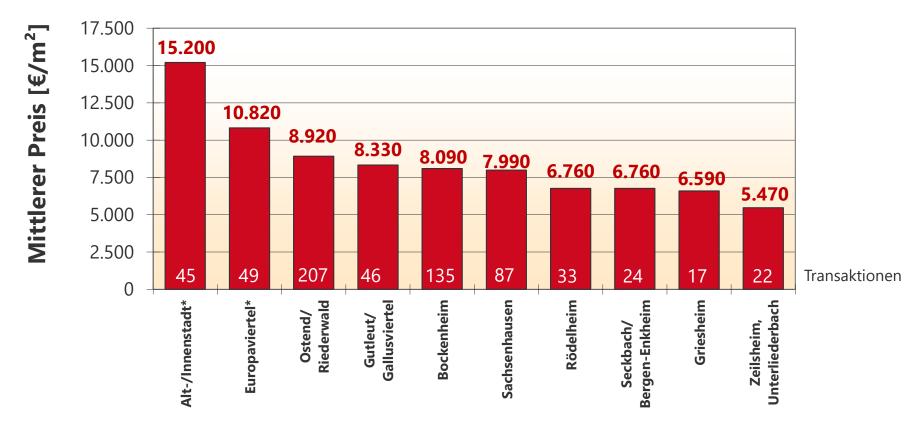
Geeignete Kaufverträge, inkl. Wohnhochhäuser, Neubau (Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe





Neubau - Mittlere Preise in den Ortsteilen

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

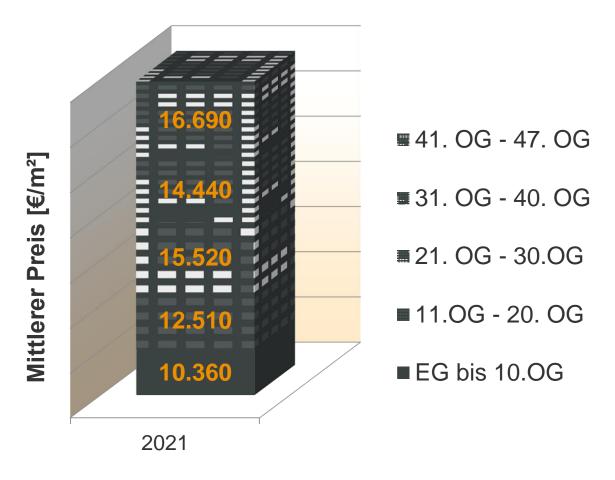


^{*}Mittlerer Preis dominiert durch Verkäufe in Wohnhochhäusern



Wohnhochhäuser – Mittlere Preise nach Geschossen

Geeignete Kaufverträge 2021, alle Wohnungstypen, nur Wohnhochhäuser, Baujahr ab 2000, ab15 Geschosse, 100%-Stichprobe



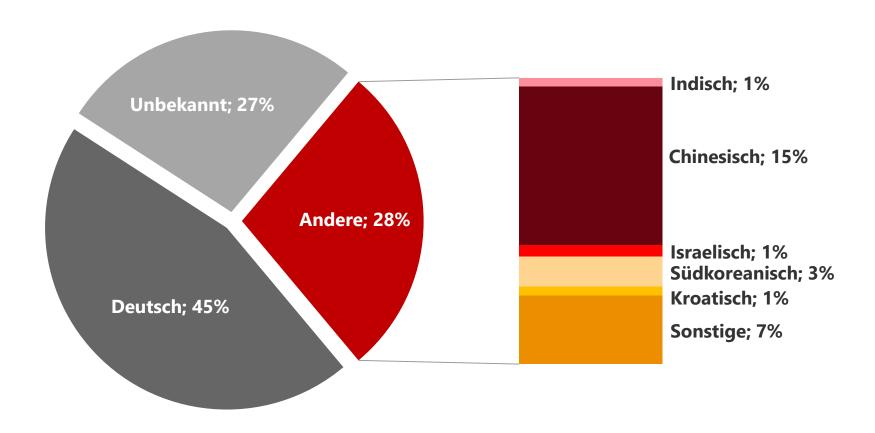


Wohnhochhäuser – Auswertung Kaufverträge

- 9 Objekte
 - → 299 verkaufte Wohnungen im Wert von 271 Mio. € (bereinigt)
 - Käufertyp: 31 Firmen / 268 Privatpersonen
 - Wohnort/Firmensitz → BRD 91% → Ausland 9%
 - Staatsangehörigkeit → D 45% → Andere 28% → Unbekannt 27 %
- Ø 11.630 €/m² Wohnfläche
 - Min. $6.465 \notin /m^2 Max. 23.804 \notin /m^2$
- rd. 23.300 m² veräußerte Wohnfläche
 - Ø 78 m² Wohnfläche pro Wohnung
 - Wohnfläche min. 30 m² max. 387 m²

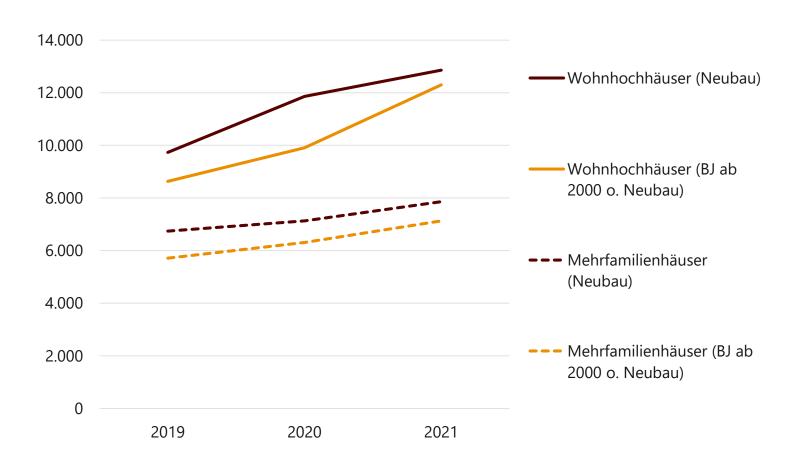


Wohnhochhäuser – Nationalität Erwerber:innen



Vergleich Mehrfamilienhäuser - Wohnhochhäuser

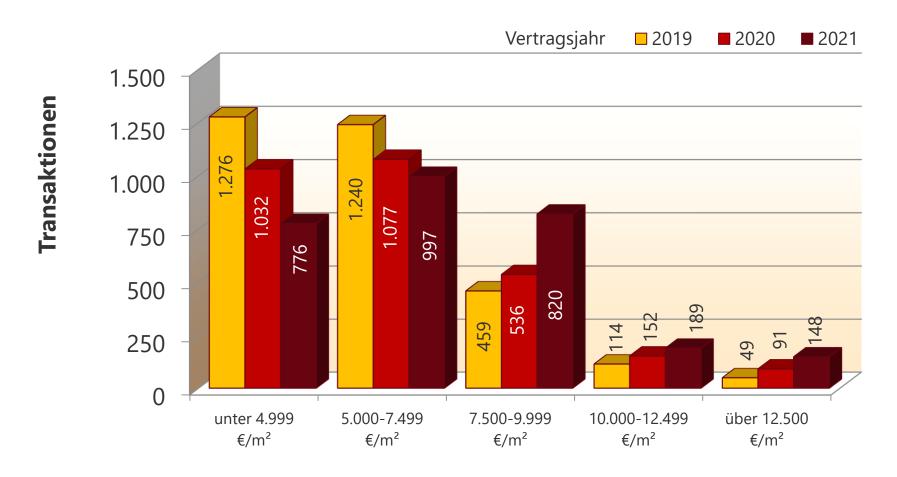
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen in Wohnhochhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern, Baujahr ab 2000, 90%-Stichprobe





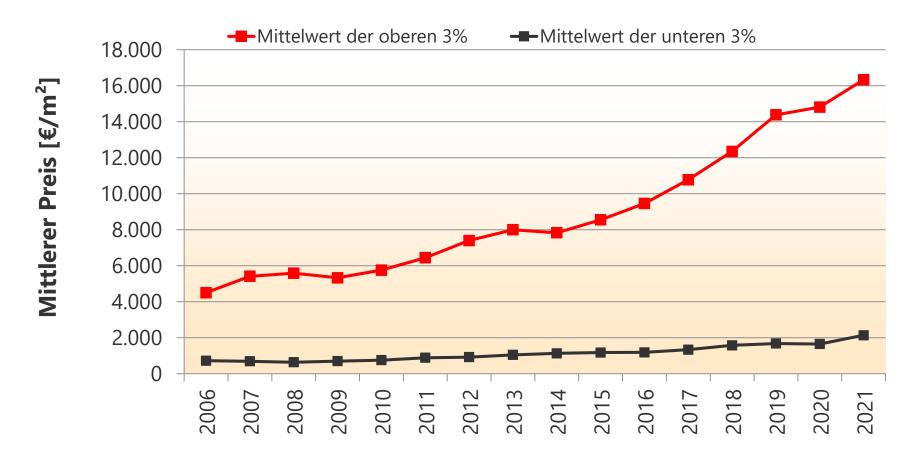
Verkäufe nach Preisklassen

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



Spitzenpreise & Niedrigpreissegment

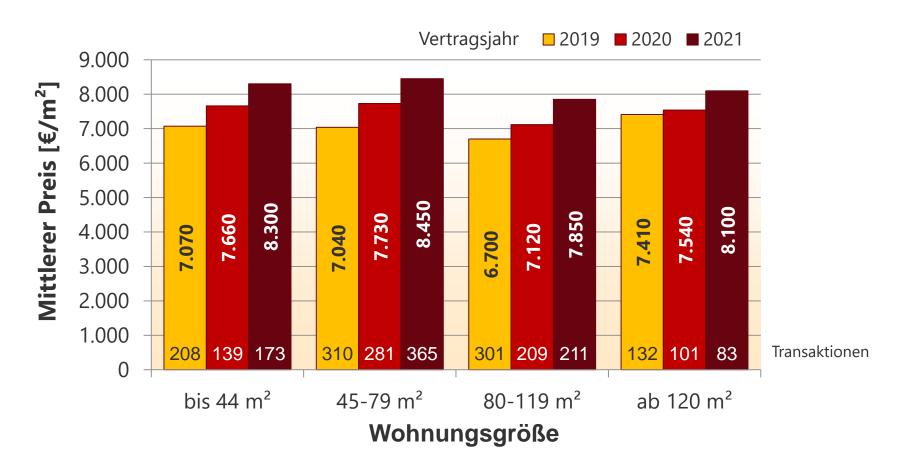
Mittelwert obere & untere 3% der Preise [€/m²], geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen inkl. Wohnhochhäuser, 100%-Stichprobe





Neubau – Mittlere Preise nach Wohnungsgrößen

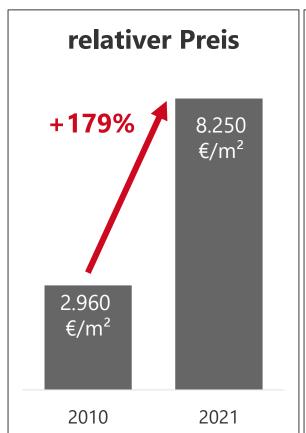
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen inkl. Wohnhochhäuser, Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



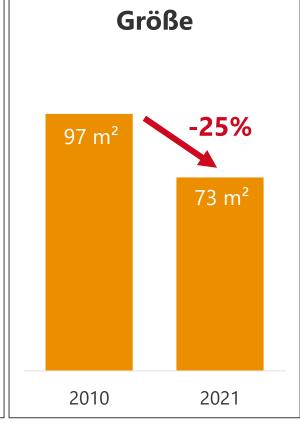


Neubau - Absolute Kaufpreise steigen geringer als €/m²

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

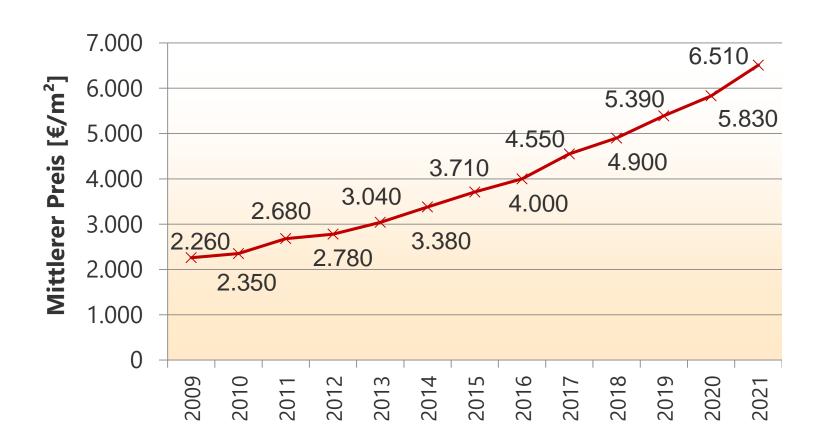


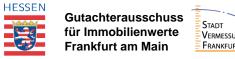




Durchschnittliche Preisentwicklung in Frankfurt

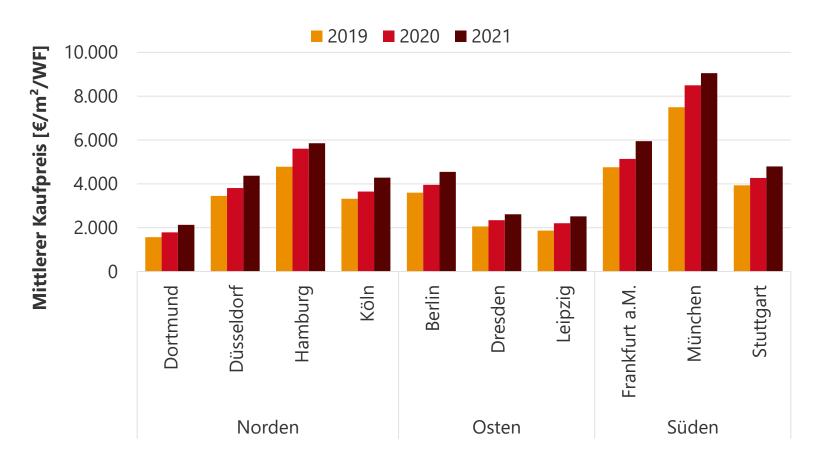
Geeignete Kaufverträge, alle Baujahre, alle Wohnungstypen inkl. Wohnhochhäuser, 90%-Stichprobe







Bestand - nationaler Vergleich [€/m² Wohnfläche]



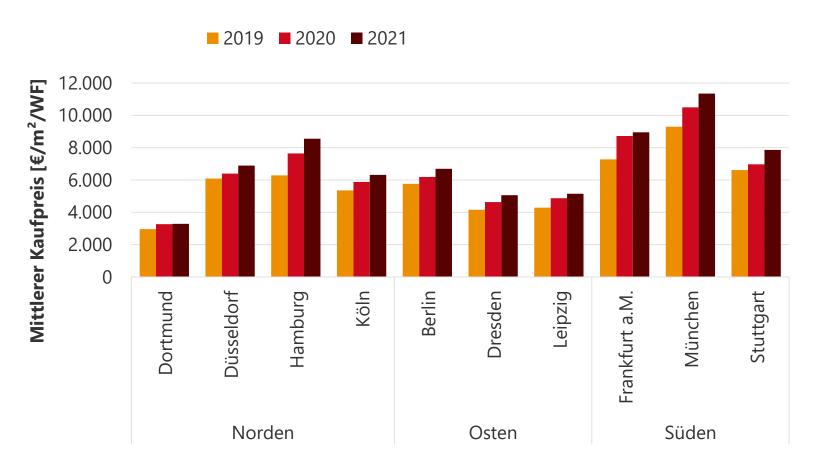
Deutschen Städtetags (Stand der Erhebung: Daten basierend auf einer Umfrage des Januar 2022)

17





Neubau - nationaler Vergleich [€/m² Wohnfläche]



Daten basierend auf einer Umfrage des Deutschen Städtetags (Stand der Erhebung: Januar 2022)





BAULAND

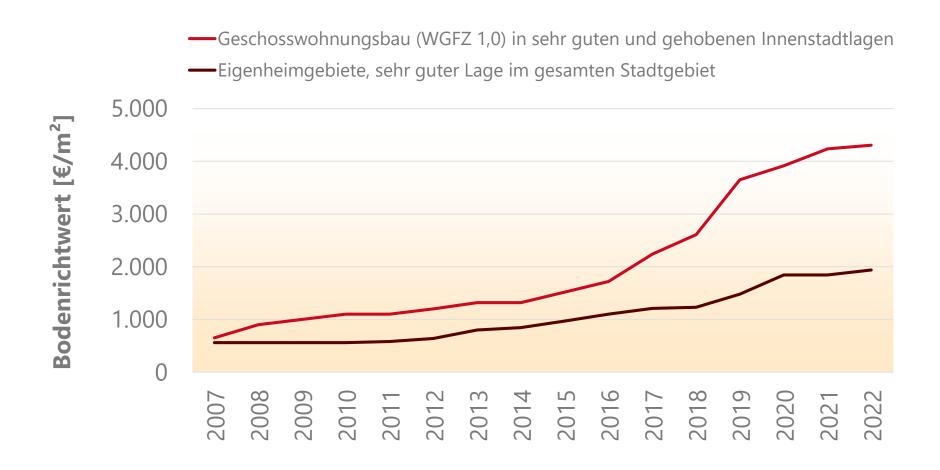
Allgemeine Bodenwertveränderung 2020/2022

Teilmarkt	Durchschnittliche Veränderung
Büro	0%
Einzelhandel	-10%
Einfaches Gewerbe	+20%
Geschosswohnungsbau	+15%
Eigenheime	+10%



BAULAND

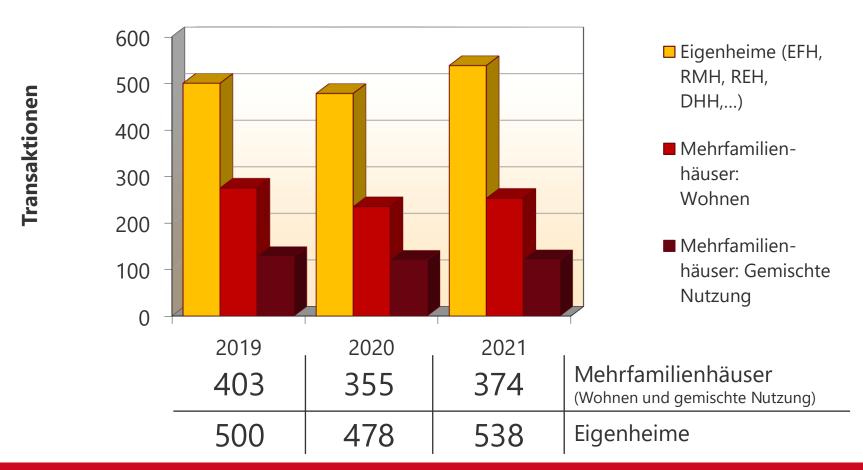
Entwicklung mittlere Bodenrichtwerte Wohnungsbau





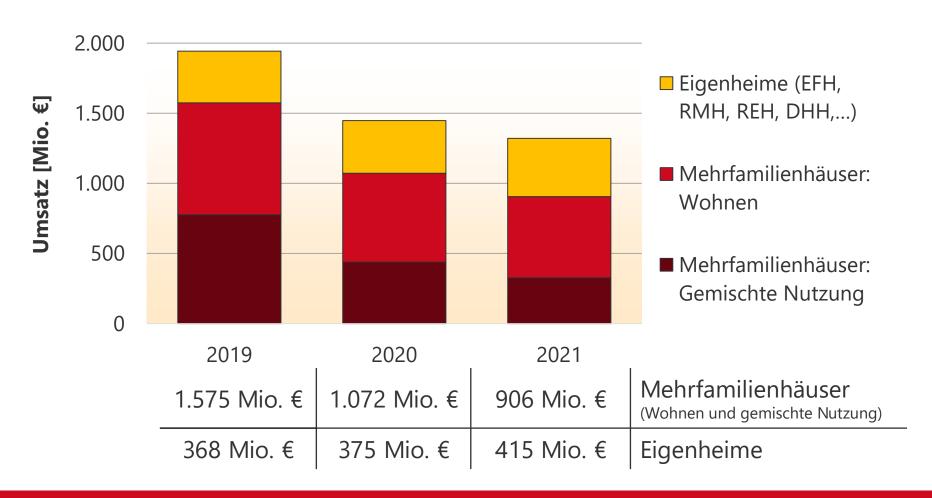
WOHNIMMOBILIEN - INSGESAMT

Transaktionen

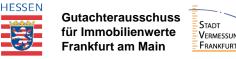


WOHNIMMOBILIEN - INSGESAMT

Umsatz in Millionen €

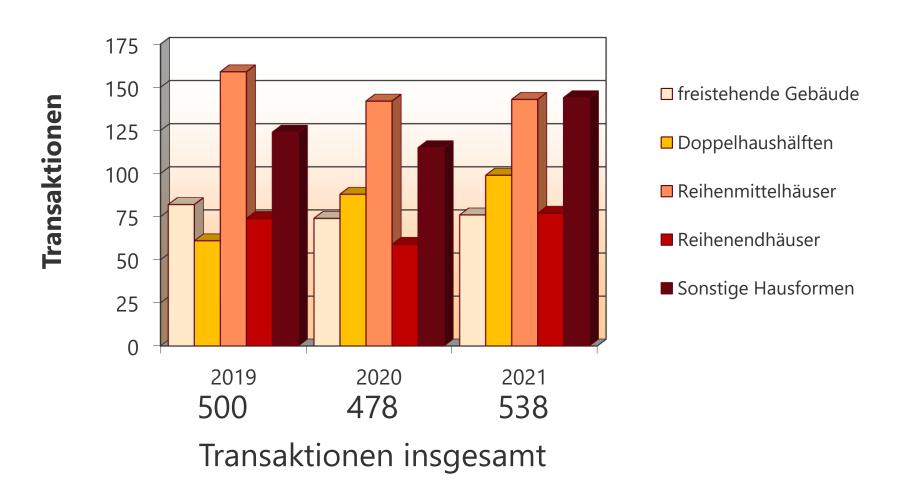








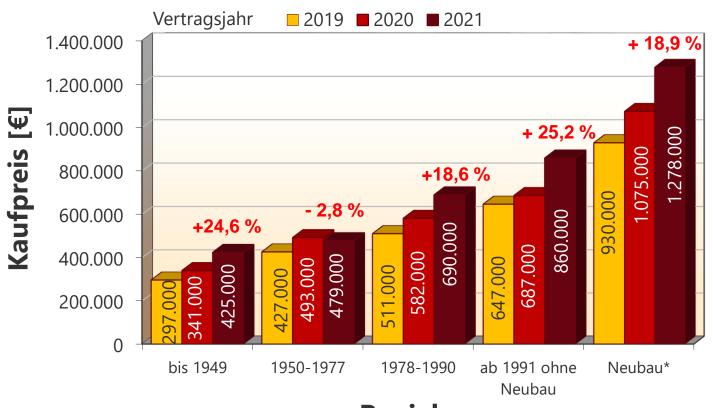
Transaktionen (ohne Erbbaurechte)





Kaufpreise Reihenmittelhäuser

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



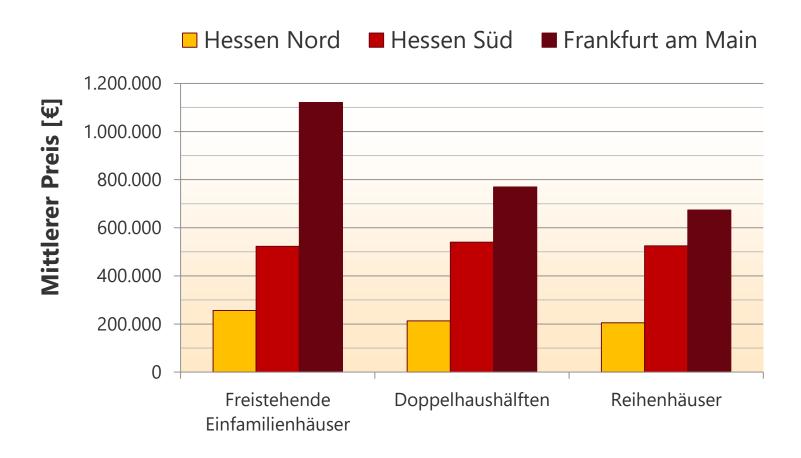
Veränderung zum Vorjahr

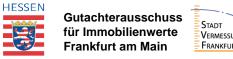
Baujahre

*Sehr geringe Transaktionszahlen bei den Neubauten (2019 weniger als 5 Transaktionen)

Bestand - Vergleich Frankfurt / Hessen

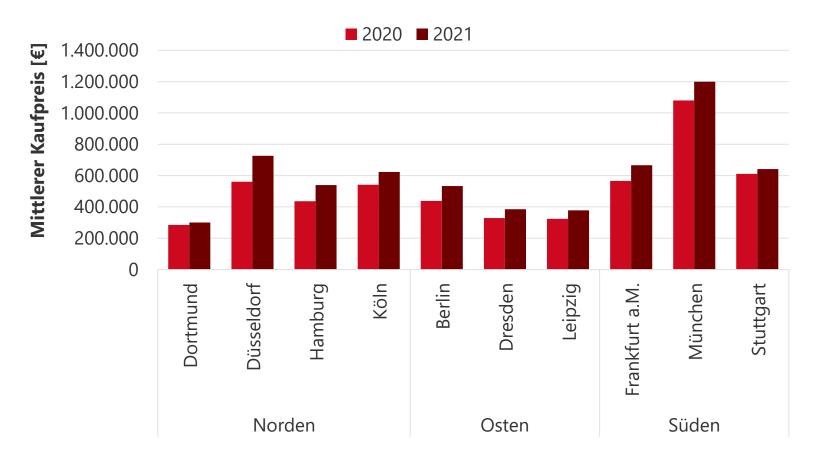
Geeignete Kaufverträge, Baujahr vor 2015, 100%-Stichprobe







Reihenhäuser Bestand - nationaler Vergleich [Kaufpreis in €]

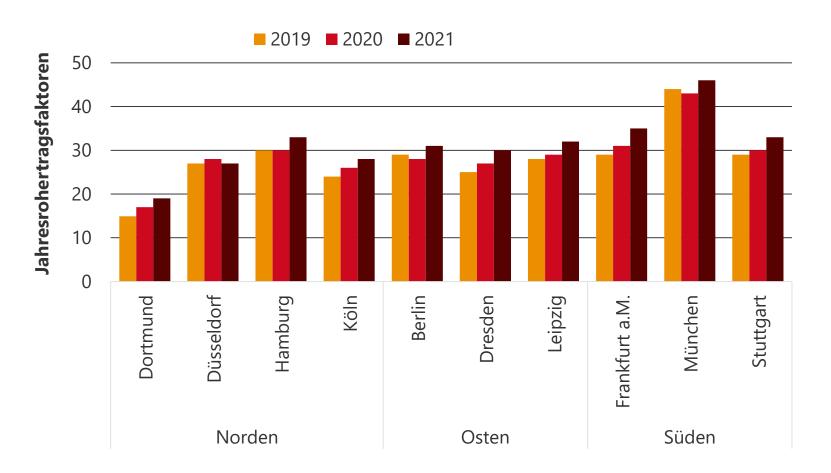


Daten basierend auf einer Umfrage des Deutschen Städtetags (Stand der Erhebung: Januar 2022)



WOHNIMMOBILIEN - MEHRFAMILIENHÄUSER

Nationaler Vergleich von Ertragsfaktoren



Daten basierend auf einer Umfrage des Deutschen Städtetags (Stand der Erhebung: Januar 2022)

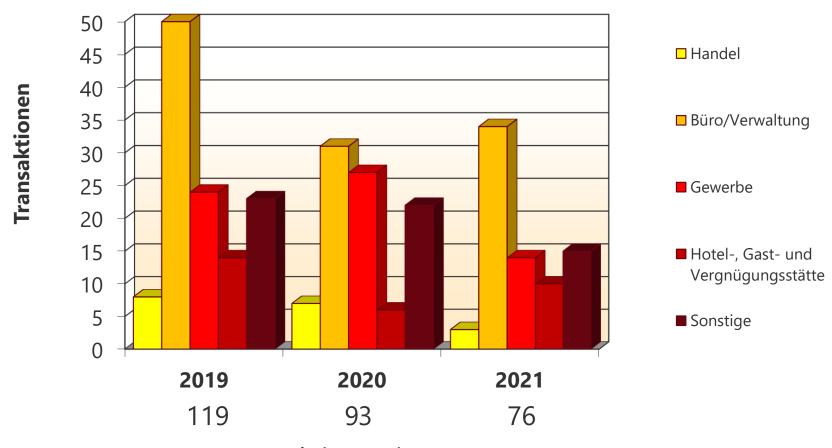




GEWERBEIMMOBILIEN

Transaktionen

Alle Verträge, 100%-Stichprobe

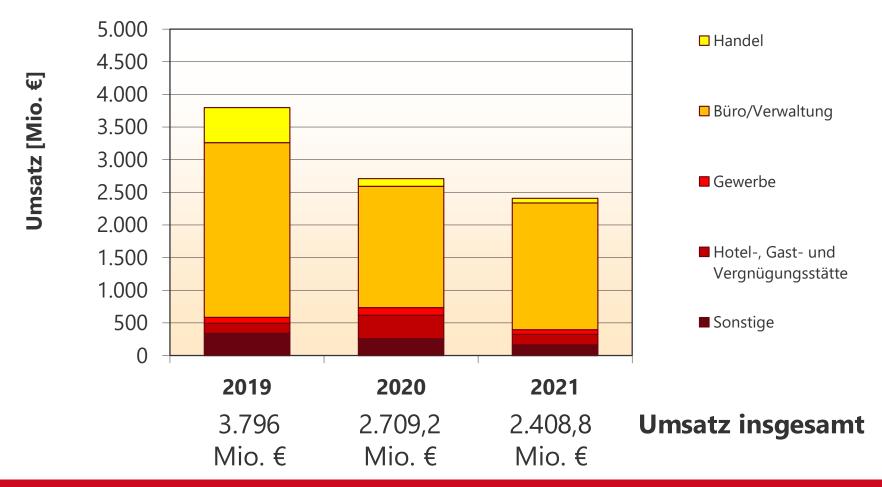


Transaktionen insgesamt



GEWERBEIMMOBILIEN

Umsatz in Millionen €

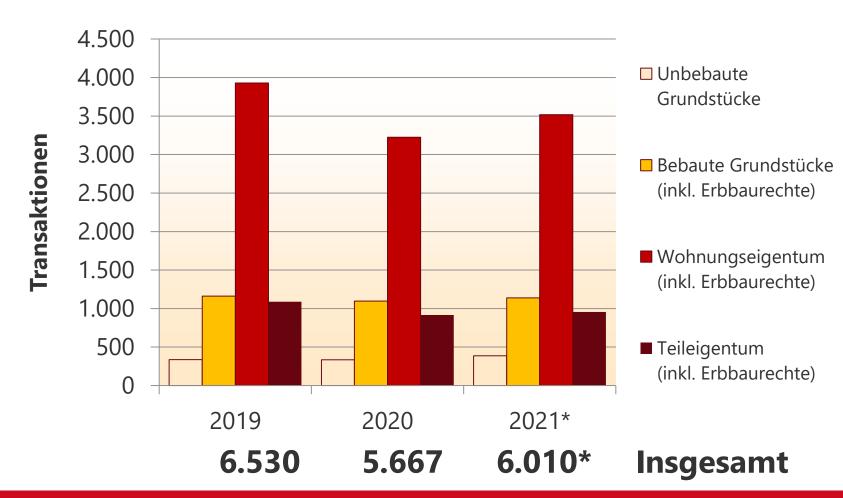






IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

Transaktionen

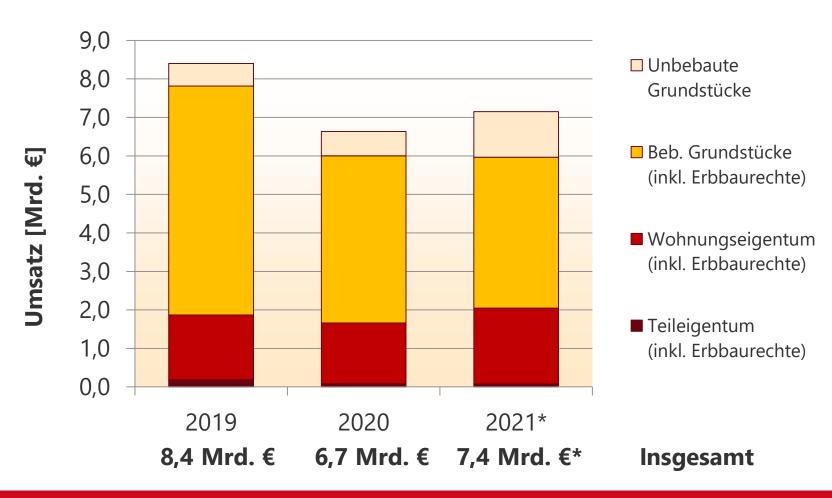


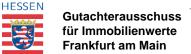
für Immobilienwerte

Frankfurt am Main

IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

Umsatz in Milliarden Euro

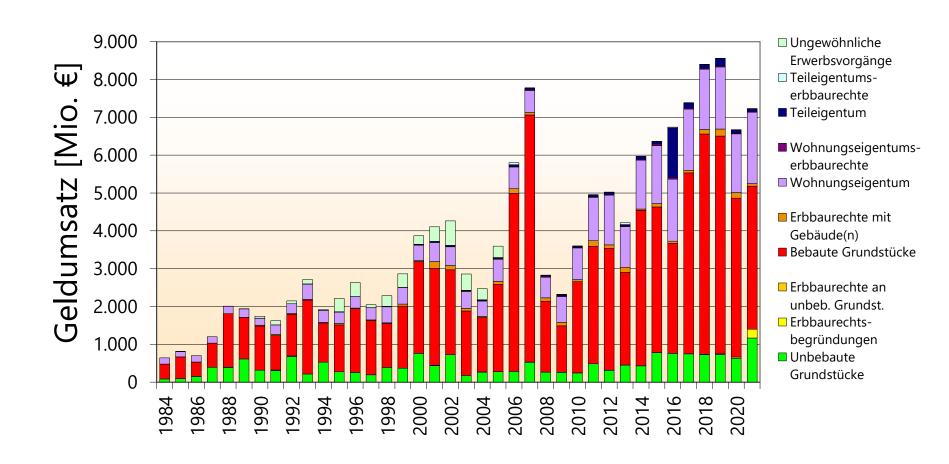






GELDUMSATZ 1984 - 2021

[Millionen €]





IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

Immobilienmarktberichte ab 01.02.2022 im Internet verfügbar

Name	Art und Größe
≛ Faktoren für die Bewertung gemäß § 183 ff BewG für den Bereich Frankfurt am Main 2022	(PDF / 1,03 MB)
★ Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2021	(PDF / 3,32 MB)
	Ostenia
 Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2021 Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2020 Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2019 Umrechnungskoeffizienten für einfache Bürolagen 	Terrios als Down
≛ Umrechnungskoeffizienten für einfache Bürolagen	(PDF / 0,21 MB)

www.gutachterausschuss.frankfurt.de

-> Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main

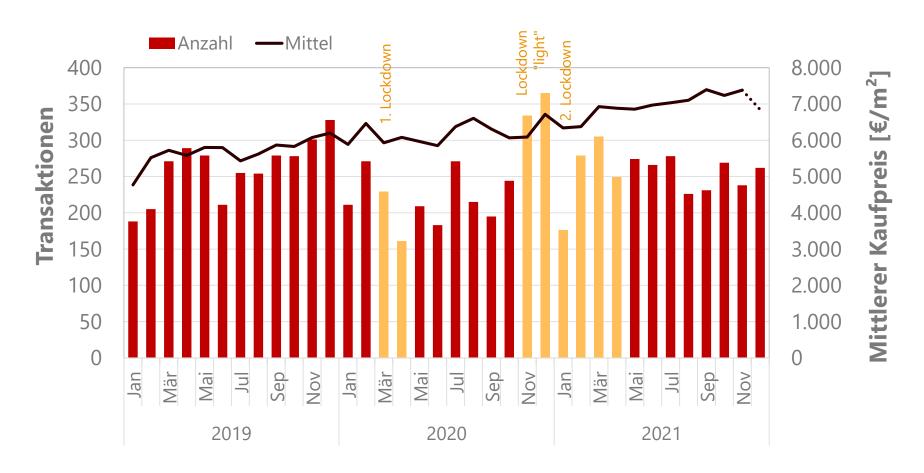
oder direkt unter: Immobilienmarktbericht | Stadt Frankfurt am Main





Einfluss der Coronapandemie?

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





BEZAHLBARER WOHNRAUM?

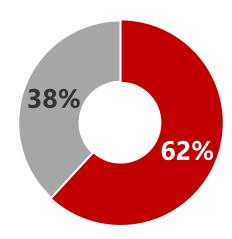
Modellrechnung Neubau-Eigentumswohnung in FFM

Ø Neubau-ETW in FFM

- Kaufpreis ETW (73m²): 602.250 €
- Eigenkapital: 120.000 € (~20%)
- Kreditlaufzeit 30 Jahre
- Monatl. Belastung: 1.825 €
 - Entspräche einer Miete von
 25 €/m²

Finanzierung Ø Gehalt in FFM

(Steuerklasse III ein Kind): 2.952 €



- monatliche Belastung Finanzierung (Alleinverdiener)
- restliches Gehalt

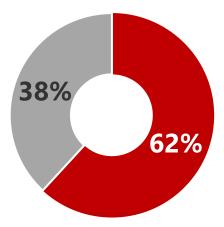


BEZAHLBARER WOHNRAUM?

Modellrechnung Neubau-Eigentumswohnung in FFM

Finanzierung Ø Gehalt in FFM

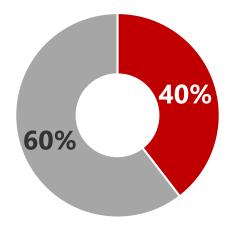
(Steuerklasse III ein Kind): 2.952 €



- monatliche Belastung Finanzierung (Alleinverdiener)
- restliches Gehalt

Miete mit Ø Gehalt in FFM

angenommene Miete von 16 €/m²

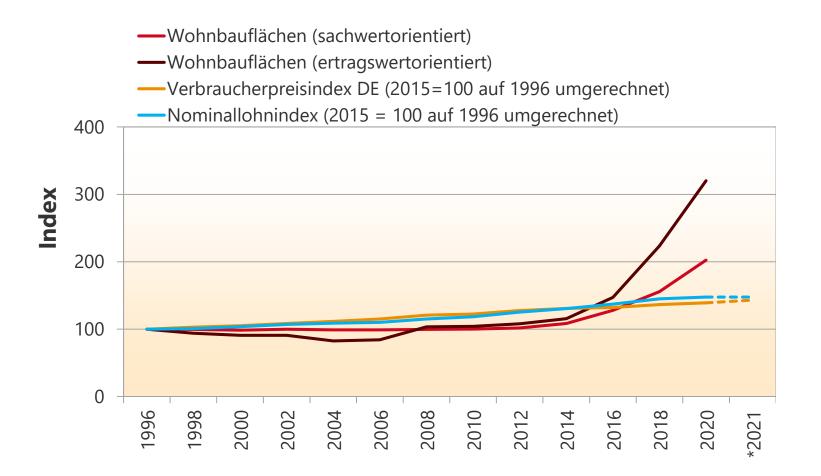


- monatliche Belastung Miete (Alleinverdiener)
- restliches Gehalt



IMMOBILIENBLASE?

Wohnbauland - VPI (DE) - Nominallohnindex



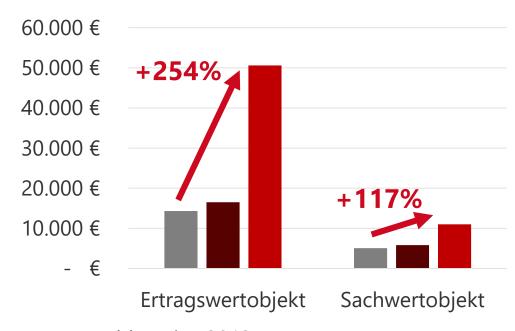
* Verbraucherpreisindex 2021 ist der Mittelwert von Januar bis November 2021.

Nominallohnindex 2021 ist der Mittelwert Q1

PROBLEMATIK ERBBAURECHTSVERTRÄGE

Anpassung Altverträge vs. Neuabschluss – Vergleich 2012 & 2022

- Anpassung der Altverträge über VPI
 - Steigerung der Erbbauzinsen um 15%
- Abschluss von neuen Erbbaurechtsverträgen auf Basis der Bodenrichtwerte
 - Steigerung der Erbbauzinsen um 117% bzw. 254%



- Erbbauzins 2012
- über VPI angepasster Erbbauzins 2022
- Erbbauzins 2022



WOHNUNGSMARKT - CHANCEN

Preissteigerung bremsen & Angebot erhöhen

- Entwicklung neuer Wohnbaugebiete
- Baulandbeschluss
- Einschränkung von Umwandlung (Mietwohnungen → Eigentumswohnungen)
- Preislimitierte Vorkaufsrechte
- Öffentlich gefördertes / genossenschaftliches Wohnen
- Miethöhenabhängiger Erbbauzinssatz
- Verfolgung von Wohnraumzweckentfremdung





IMPRESSUM

Zusammenstellung: Gutachterausschuss für Immobilienwerte

Frankfurt am Main – 62.51.2/37 Lb & 62.50 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: <u>gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de</u>

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

Luftbilder: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main