



Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt a.M.



Pressemitteilung über den Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2022

Termin: 25.01.2023

Trendwende auf dem Immobilienmarkt Marktabschwächung im zweiten Halbjahr

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main hat in der Pressekonferenz gemeinsam mit Planungsdezernent Mike Josef die wichtigsten Entwicklungen auf dem Frankfurter Immobilienmarkt im Jahr 2022 vorgestellt.

Der Immobilienmarkt zeigte sich im letzten Jahr sehr uneinheitlich. Im ersten Halbjahr 2022 war in vielen Teilmärkten noch ein Preisanstieg zu verzeichnen, im zweiten Halbjahr drehte sich die Entwicklung und die Preise waren rückläufig. Ursachen für diese Trendwende sind vor allem die Verunsicherung durch den Ukraine-Krieg, die Baukostensteigerung sowie der Anstieg der Baukreditzinsen um ein Vierfaches innerhalb eines Jahres. Hinzu kommt noch der Einfluss einer hohen Inflation, welche sowohl preiserhöhende wie auch preissenkende Elemente enthält.

Eine „übliche“ Inflation zieht zumeist eine wesentliche Lohnsteigerung hinter sich her. Eine Erhöhung des Arbeitslohnes schafft normalerweise Spielraum für eine mögliche höhere Zinsbelastung und somit höhere Preise. Dieser Effekt ist im Augenblick noch nicht feststellbar, weil höhere Löhne durch stark gestiegene Lebensmittelpreise, eine Explosion der Heizkosten etc. bereits aufgebraucht sind.

Unvorhersehbare negative und positive Einflüsse (Zinsentwicklung, Baukostensteigerung) machen sich erst nach 2-3 Monate bemerkbar. Oft wird auf den bisherigen Marktgegebenheiten noch zu Ende verhandelt und eine entsprechende Beurkundung erst im Anschluss vereinbart.

„Über die Preisberuhigung des Immobilienmarktes bin ich zwar erfreut, allerdings beobachte ich die Ursachen und die Auswirkungen mit Sorge. Viele Investoren beenden zwar ihre Projekte, die stark gestiegenen Baukosten und die gestiegenen Kreditzinsen machen Anpassungen der städtischen Förderbedingungen notwendig. Wir müssen stark aus dieser schwierigen Situation herauskommen, deshalb begrüße ich den gestrigen Beschluss des Planungsausschusses zum neuen Stadtteil.

Wir arbeiten also weiterhin an der Ausweisung von Bauland und an verbesserten Förderbedingungen insbesondere für den Bau bezahlbarer Wohnungen. Mit der Überarbeitung der Richtlinien für den geförderten Wohnungsbau geht eine Verdoppelung der Mittel auf 120 Millionen € einher.“ sagt Stadtrat Mike Josef.

Diese derzeit gehemmte Bautätigkeit zeigt sich allerdings nicht nur in Frankfurt, sondern auch bundesweit. So wurden in 2022 von dem Bau der beabsichtigten 400.000 Wohneinheiten lediglich rund 250.000 Einheiten realisiert.

Da sich der Immobilienmarkt 2022 uneinheitlich gestaltete, ist es bei den Preisen sinnvoll das erste und das zweite Halbjahr getrennt zu betrachten.

Bei allen **Eigentumswohnungen** im Bestand war im zweiten HJ 2022 gegenüber 2021 ein Preisrückgang zwischen 1,2 % und 4,1 % zu verzeichnen. Diese neue Marktlage zeigt sich nicht nur im Preisrückgang, sondern auch im Umsatzrückgang von rd. 25 Prozent.

Altbauwohnungen mit Baujahr vor 1950 erzielten in innenstadtnahen Lagen rd. 6.800 €/m² Wohnfläche. In dieser Baualtersgruppe lagen die Preise im Nordend/Ostend bei 7.400 €/m², im Gallus und Gutleutviertel bei 7.780 €/m² und im Westend bei 9.280 €/m².

Neubauwohnungen wurden im Schnitt mit 8.280 €/m² gehandelt und liegen im Jahresdurchschnitt um 0,4% oberhalb des Vorjahreswertes.

Neue Eigentumswohnungen erzielten im Riederwald (Nähe zur EZB), in Kalbach sowie im Nordend/Ostend durchschnittlich Preise über 10.000 €/m². Im Westend wurde keine größere Anzahl von neuen Eigentumswohnungen angeboten. Der Umsatz ging bei den Wohnhochhäusern (-60%) stärker zurück als in den anderen Teilbereichen. Der Preis für Hochhauswohnungen lag in 2022 bei rund 13.000 €/m². Investoren sind gerade bei Hochhauswohnungen wegen den derzeit nicht kalkulierbaren Risiken vorsichtig, neue Investitionen zu beginnen. Erstmals gingen auch die Verkaufszahlen bei den Preisklassen oberhalb von 10.000 €/m² zurück.

Vor allem die Preissteigerungen der Vorjahre und die gestiegenen Kreditzinsen sorgen dafür, dass die bezahlbaren Wohnungen von Jahr zu Jahr in der Größe schrumpfen. 2010 lag die mittlere Wohnungsgröße einer neuen Eigentumswohnung noch bei 97 m², 2021 bei 74 m² und 2022 nur noch bei 65 m². Dies sorgt dafür, dass die Quadratmeterpreise in den vergangenen 12 Jahren um 180 Prozent stiegen, die absoluten Preise allerdings „nur“ um 87 Prozent.

Ein Umsatzrückgang zeigt sich auch bei den Verkäufen von **Eigenheimen** und **Mehrfamilienhäusern**. Besonders auffallend ist der Rückgang der Fallzahlen bei Eigenheimen um rd. 25 Prozent. Hauptursache hierfür dürfte in der Vervierfachung der Kreditzinsen im vergangenen Jahr liegen. Die Preise von Reihenmittelhäusern der Baujahre 1978 bis zu den Neubauten gingen um 10 bis 15 Prozent zurück. Die Baujahre bis 1977 verzeichneten aber weiterhin eine Preissteigerung bis zu rd. 26 Prozent. Einer der Gründe liegt darin, dass diese alten Gebäude mit den niedrigeren Preisen noch finanzierbar waren.

Auch bei den **Gewerbeimmobilien** gingen die Verkaufszahlen im 2. Halbjahr 2022 zurück, der Umsatz sank 2022 gegenüber dem Vorjahr sogar um rd. 50 Prozent. Dieser große Umsatzrückgang liegt vor allem an dem Fehlen von Großtransaktionen und Portfolioverkäufen. Da die Verhandlungen beim Verkauf von Gewerbeimmobilien oft noch langfristiger sind als bei Wohnimmobilien, kann der Preisrückgang durch Verkaufszahlen noch nicht exakt belegt werden.

Die aktuellen Kreditzinsen und Baukosten führen zu einem Preisdruck sowohl bei den Kaufpreisen, als auch auf die Miethöhen. Diese Spirale sorgt dafür, dass auch die bisherigen **Bodenpreise** hinterfragt werden. Der Gutachterausschuss sieht für die Wohnbauflächen in 2022 eine Stagnation der Bodenpreise. Bei einigen Büro- und Einzelhandelsstandorten ist ein Rückgang der Bodenpreise bereits feststellbar.