



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



Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 2023

Termin: 23.01.2024

Preisrückgang bei Wohn- und Gewerbeimmobilien

Trendwende vom zweiten Halbjahr 2022 setzt sich in 2023 fort.

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main hat in der Pressekonferenz gemeinsam mit dem Dezernenten für Planen und Wohnen, Marcus Gwechenberger, die wichtigsten Entwicklungen auf dem Frankfurter Immobilienmarkt im Jahr 2023 vorgestellt.

Die vom Gutachterausschuss in der Pressekonferenz Anfang 2023 dargestellte „Trendwende auf dem Immobilienmarkt“ wurde von vielen Marktbeobachtern nicht geteilt. Dies lag daran, dass die wenigen erzielten Kaufpreise oft noch relativ hoch waren und der Umsatzeinbruch nicht für einen beginnenden Preisrückgang herangezogen wurde. Die letztjährige Marktbeurteilung des Gutachterausschusses zum Preisrückgang hat sich im Jahr 2023 umfassend bestätigt.

Der **Einfamilienhausmarkt** zeigte sich 2023 relativ stabil, da die Nachfrage nach Eigenheimen ungebrochen hoch ist und oft auch ein beachtlicher Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung vorliegt.

Der **Mehrfamilienhausmarkt** zeichnete sich durch hohe Umsatzrückgänge aus und der Ertragsfaktor sank von Anfang 2022 bis Ende 2023 von 33,0 auf 21,1. – Der Ertragsfaktor stellt eine Größe dar, mit dem der Jahresrohertrag eines Mehrfamilienhauses multipliziert werden kann, um den ungefähren Verkehrswert zu erhalten.

Für den Rückgang des Ertragsfaktors sind mehrerer Gründe verantwortlich. Erstens: Bei dem Erwerb eines Mehrfamilienhauses sorgt die Erhöhung der Kreditzinsen wegen des hohen Finanzierungsanteils für einen Preisrückgang. Zweitens: Es ist eine Trendwende festzustellen, da vor allem preiswertere ältere Gebäude zur Vermarktung kommen. Drittens: Die höchsten Ertragsfaktoren erzielten in den letzten Jahren Objekte, bei denen eine Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen angestrebt wurde. Mit Inkrafttreten der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung wurde die Umwandlungsmöglichkeit eingeschränkt. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung alleine

reicht nicht mehr aus. Diese Maßnahme bewirkte, dass die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen im letzten Jahr in Frankfurt stark rückläufig war.

Die Vermarktungerschwernisse im Geschosswohnungsbau spiegeln sich auch in der Bodenpreisreduzierung von durchschnittlich 15 Prozent wider.

Eigentumswohnungen

Es wurden nur wenige neue Eigentumswohnungen veräußert. Bei einigen Objekten in Frankfurt versuchen die Investoren die kalkulierten Kaufpreise zu halten und nehmen in Kauf, dass sich der Verkaufszeitraum um mehrere Jahre verlängert. Andere Investoren können sich eine solch lange Vermarktungsperiode wegen der entstehenden Finanzierungskosten nicht leisten und reduzieren die Verkaufspreise, um den Vermarktungszeitraum zu verkürzen.

Grundstücke für neue Geschosswohnungsbauprojekte wurden oft noch zu Preisen erworben, die von einer Preissteigerung bei neuen Eigentumswohnungen von zehn bis fünfzehn Prozent pro Jahr ausgingen. Da diese erwartete Preissteigerung nicht eintrat, außerdem die Baukosten und die Finanzierungskosten erheblich anzogen, steigt die Gefahr von Insolvenzen. Einige Baumaßnahmen ruhen und neue Bauprojekte werden oft zurückgestellt.

„Einerseits begrüße ich die Preisrückgänge. Andererseits sorgen die Gründe für die gesunkenen Preise, also höhere Finanzierungskosten, Inflation sowie gestiegene Baukosten, nicht dafür, dass auch die normalverdienende Bevölkerung in Frankfurt Eigentum erwerben kann. Es wird daher immer wichtiger, dass bezahlbare Mietwohnungen errichtet und gesichert werden. Derzeit sind in Frankfurt über 10.000 Wohnungen in Bau, davon werden 3.000 Wohnungen als geförderte Mietwohnungen für Preise zwischen 5,50 und 10,50 Euro pro Quadratmeter vermietet werden“, so Marcus Gwechenberger, Dezernent für Planen und Wohnen der Stadt Frankfurt.

Die Preise von neuen Eigentumswohnungen gingen im letzten Jahr um rund 9 Prozent zurück und liegen im Durchschnitt bei 7.530 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Transaktionszahlen von Neubauwohnungen gingen von 1844 im Jahr 2015 auf 101 im Jahr 2023 zurück (2022: 467). Die teuersten neuen Eigentumswohnungen wurden in Sachsenhausen mit 11.450 € und auf dem Riedberg mit 8.800 € pro Quadratmeter Wohnfläche verkauft. Im Gutleutviertel/Gallus bzw. in Bockenheim lagen die Neubaupreise bei 7.510 € bzw. 7.200 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Lagen wie Rödelheim und Oberrad erzielten Kaufpreise in ähnlicher Größenordnung.

Die Preise von Bestandswohnungen sanken innerhalb des letzten Jahres je nach Baualtersstufe um zehn bis zwanzig Prozent. In der Baualtersstufe 1978 - 1990 stiegen die Preise sogar um 4,6 Prozent. Diese unterschiedlichen Marktentwicklungen werden durch die geringe Stichprobe sowie eine Veränderung der Verkaufshäufigkeit je nach Lage beeinflusst.

Der Umsatz und die Anzahl der Transaktionen nahm bei Eigentumswohnungen im Bestand um 27 Prozent bzw. 22 Prozent ab. Bei neuen Eigentumswohnungen wurden im Jahr 2023 lediglich noch 101 Einheiten verkauft, was einen Rückgang von 78 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Eigenheime

Neue Eigenheime kommen seit Jahren in Frankfurt kaum zum Verkauf.

Die Preise von Reihenmittelhäusern im Bestand waren ebenfalls rückläufig und sanken durchschnittlich um zehn Prozent. Auf Grund der geringen Stichprobe schwanken die prozentualen Rückgänge je nach Lage erheblich. Im Durchschnitt wurde für ein Reihenmittelhaus im Jahr 2023 ein Preis von 502.000 € gezahlt.

Gewerbe

Das einfache Gewerbe ist weiterhin in Frankfurt gefragt und weist eine Preisstabilität auf. Büro- und Einzelhandelsobjekte werden erheblich günstiger gehandelt als vor Jahren. Diese Unsicherheit des Marktes zeigt sich auch in einem Umsatzeinbruch bei den Gewerbeobjekten von fast 60 Prozent. Dieser Rückgang ist vor allem auf das Fehlen von Großtransaktionen und Portfolioverkäufen zurückzuführen.

Der Gutachterausschuss sieht die Preisrückgänge in 2023 durchaus als übliche Marktschwankung an. Marktteilnehmer können nicht davon ausgehen, dass dauerhaft mit jährlichen Preissteigerungen von zehn bis fünfzehn Prozent zu rechnen ist. Rahmenbedingungen, wie kriegerische Auseinandersetzungen, Pandemien, Baukostensteigerung, Höhe der Kreditzinsen und der Inflationsrate, können sich sehr schnell ändern und auch den Immobilienmarkt beeinflussen. Nach Auffassung des Gutachterausschusses besteht keine Immobilienblase. Auch ist diese nicht geplatzt. In einigen Teilbereichen erscheint der Preisrückgang gebremst. Ob sich die Preisstabilität im Wohnungsbau in 2024 bestätigt, hängt auch davon ab, inwieweit Investoren gezwungen sind, ihre Verkaufszahlen zu erhöhen und dies eventuell mit einer Senkung der Kaufpreise erkaufen.