



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



Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 2020

Termin: 19.01.2021

Uneinheitliche Marktentwicklung

Preise für Neubauwohnungen und Baugrund steigen langsamer,
Gewerbemarkt entwickelt sich differenzierter

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 2020 vorgestellt. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Frankfurt ist weiterhin ungebrochen. Die Vermarktung von Einzelhandelsobjekten und Hotels gestaltet sich aktuell wegen den Auswirkungen der Pandemie schwierig. Auch der Bürosektor ist von unsicheren Zukunftsaussichten geprägt.

Die Umsätze von neuen **Eigentumswohnungen** gingen um rund 35 Prozent zurück. Eine neue Eigentumswohnung wurde in Frankfurt im Schnitt für rund 7.670 €/m² Wohnfläche gehandelt (8,7 Prozent mehr als 2019). Damit stiegen die Preise für neue Eigentumswohnungen auch im Krisenjahr weiter, die Steigerung schwächte sich aber im Vergleich zu den Vorjahren ab. Die Kaufpreise der Eigentumswohnungen betragen durchschnittlich bei Baujahren bis 1949 5.920 €/m² Wohnfläche, bei den Baujahren 1950 bis 1977 4.420 €/m² Wohnfläche, bei den Baujahren 1978 bis 1990 4.250 €/m² Wohnfläche und ab dem Baujahr 1991 (ohne Neubauten) 6.350 €/m² Wohnfläche.

Im Europaviertel und in der Innenstadt (starker Hochhauseinfluss) wurden neue Eigentumswohnungen durchschnittlich mit Preisen von 12.600 €/m² Wohnfläche bzw. 13.000 €/m² Wohnfläche gehandelt. Im Nordend lagen die Preise im Schnitt bei 8.500 €/m² Wohnfläche. In den anderen Innenstadtlagen variierten die Durchschnittspreise zwischen 6.600 und 7.400 €/m² Wohnfläche. Auch in den dezentralen Lagen wurden für Neubau-Eigentumswohnungen zumeist Preise von über 6.000 €/m² Wohnfläche erzielt.

Bei Wohnungen mit Baujahren vor 1919 fallen vor allem die sehr hohen Kaufpreise im Westend mit durchschnittlich 10.100 €/m² Wohnfläche auf. Diese Kaufpreise beziehen sich auf verschiedene Objekte (Stilaltbau) mit neuwertiger Ausstattung. Andere gute Lagen wie Sachsenhausen und Nordend/Ostend erzielten Durchschnittspreise von 6.600 €/m² Wohnfläche.

Trotz allgemein zurückgehender Verkaufszahlen nimmt die Anzahl der Transaktionen bei Preisen oberhalb von 10.000 €/m² Wohnfläche zu. Bei mehr als 200 Verkäufen lag der Quadratmeterpreis 2020 über 10.000 €/m² Wohnfläche.

Der Anteil von neuen **Wohnhochhäusern** beeinflusst in einzelnen Lagen die Durchschnittspreise erheblich. Bei den Neubauten beträgt der Marktanteil insgesamt lediglich rund 19 Prozent. In den obersten Ebenen der neuen Wohnhochhäuser lagen die Preise im Schnitt bei rund 14.000 €/m² Wohnfläche. Insgesamt werden für neue Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern 11.700 €/m² Wohnfläche bezahlt.

Auffälliger Trend ist weiterhin die gestiegene Nachfrage nach kleineren Wohnungen. Bei stark steigenden Quadratmeterpreisen kann durch die Reduzierung der Wohnfläche der Kaufpreis je Eigentumswohnung begrenzt werden. Der durchschnittliche Kaufpreis für neue Eigentumswohnungen lag mit 7.670 €/m² Wohnfläche um 160 Prozent höher als in 2010. Der Gesamtpreis für neue Eigentumswohnungen erhöhte sich in diesem Zeitraum allerdings nur um 90 Prozent. Die mittlere Wohnfläche schrumpfte von 2010 mit 97 m² auf 71 m² im Jahr 2020.

Der gesamte Wohnungsmarkt weist bei weiter steigenden Preisen einen Umsatzrückgang von 24 Prozent auf. Auch durch die Pandemie bedingt, wurden in 2020 rund 20 Prozent weniger **Mehrfamilienhäuser** und 5 Prozent weniger **Einfamilienhäuser** verkauft. Es werden trotz stark gesteigener Verkaufszahl (40 Stück) kaum neue Eigenheime auf eigenem Grundstück veräußert. Allerdings ist zu beachten, dass neue Eigenheime auch als Erbbaurecht oder in der Rechtsform Wohnungseigentum vermarktet werden. Die steigenden Preise für Reihenhäuser führen zusammen mit der guten Ausstattung und der Hausgröße dazu, dass vor allem neue Reihenhäuser um über 15 Prozent (1.075.000 Euro) höhere Preise erzielten als im Vorjahr. Reihenhäuser mit Baujahren vor 1949 konnten im Schnitt für einen Preis von 332.000 Euro erworben werden. Trotz steigender Mieten betrug der Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser weiterhin das 29-fache des Jahresrohertrages und liegt somit in etwa im Durchschnitt beim Vergleich mit anderen Großstädte (Ausnahme München). In der Spitze werden auch Preise erzielt, die über dem 40-fachen des Jahresrohertrages liegen.

Bemerkenswert ist die Entwicklung der Bodenpreise: Bereits im zweiten Jahr in Folge schwächte sich im Jahr 2020 die **Bodenpreissteigerung** für Wohnbauland gegenüber den Vorjahren erheblich ab und betrug im Durchschnitt 5 Prozent.

Der **Gewerbeimmobilienmarkt** wird in Frankfurt wie seit Jahrzehnten vom Bürosektor dominiert. Bei den Gewerbeimmobilien wurde bisher ein Umsatz von 2,21 Mrd. Euro registriert (ohne Share-Deals, Teileigentume, Erbbaurechte). Wegen der schwierigen Marktlage auf Grund der Auswirkungen der Pandemie war ein Umsatzrückgang von 40 Prozent zu verzeichnen.

„Die Ertragseinbußen vor allem im **Hotelsektor** werden Insolvenzen nach sich ziehen und geplante Neubauprojekte werden häufig auf Eis gelegt. Ähnliches gilt für den **Einzelhandelssektor**. Hier führen Umsatzrückgänge und der verstärkte Onlinehandel zu einem Druck auf die Miethöhen. Auch vor der Pandemie versuchten schon mehrere Handelsketten die Mieten auf reine Umsatzmieten umzustellen, was eine höhere Risikoübernahme der Eigentümer zur Folge hat.“, erklärt Michael Debus, Vorsitzender des Gutachterausschusses. Die Auswirkungen von Corona auf den **Bürosektor** sind noch nicht absehbar. Es wird allgemein mit einer Reduzierung der Flächen pro Beschäftigten gerechnet, da der „Homeoffice“ Anteil nach Corona wesentlich höher sein wird als vor der Pandemie. Es ist durchaus möglich, dass Mieter bei einer erheblichen Reduktion ihrer Mietfläche eine höhere Quadratmetermiete akzeptieren. „Aufgrund der erwarteten Zunahme des Leerstandes in diesen drei Sektoren denken wir stark über Nutzungsalternativen nach. Weder die Verdichtung im Wohnungsbau, insbesondere der Neubau von Hochhäusern, noch die Umnutzung von leerstehenden Gewerbeflächen werden ausreichen, die Preise im Wohnungsbau zu beruhigen und das Angebot wesentlich zu erhöhen. Daher setzen wir bei neuen Quartiersentwicklungen auf gemischt genutzte Quartiere mit kleinteiligen Strukturen.“, sagt Stadtrat Josef.

Der Anteil der Großtransaktionen (Kaufpreise größer 10 Millionen Euro) beträgt am gesamten gewerblichen Umsatz 85 Prozent. Der Bürosektor ist nach wie die primär nachgefragte Assetklasse. Die Büromieten entwickeln sich je nach Lage und Ausstattung unterschiedlich.

Die Ertragsfaktoren bei Büronutzung lagen 2020 zwischen dem 19- und 34-fachen, im Durchschnitt bei dem 26-fachen Jahresrohertrag. Neben der Lage ist primär die Vermietungssituation (langjährige gute Mietverträge bzw. bei Neubauprojekten eine gute Vorvermietungssituation) für die Preisbildung entscheidend. Dennoch stellt sich bei nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung, eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit und auslaufenden Mietverträgen die Frage eines Abrisses oder es ist zu prüfen, inwieweit eine Umnutzung möglich und wirtschaftlich ist.