



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



Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 2024

Termin: 20.01.2025

Der Frankfurter Wohnungsmarkt stabilisiert sich

Transaktionen und Kaufpreise für Wohnimmobilien steigen leicht

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 2024 vorgestellt.

In der Pressekonferenz Anfang 2024 berichtete der Gutachterausschuss für das Jahr 2023 vom „Preisrückgang bei Wohn- und Gewerbeimmobilien“. Nachdem die Preise im Wohnungssegment 2024 wieder steigende Tendenzen verzeichnen, hat sich die Interpretation des Gutachterausschusses, dass es sich hierbei um übliche Marktschwankungen handelt, bestätigt.

Der Marktbereich **Eigenheime** zeigte 2024 sowohl bei den Transaktionszahlen wie auch bei den Kaufpreisen stabile bis leicht steigende Tendenzen, da die Nachfrage nach Eigenheimen ungebrochen hoch ist und in neuen Wohnbaugebieten meist nur noch Geschosswohnungsbaugrundstücke ausgewiesen werden, so dass weiterhin kaum Eigenheim-Neubauobjekte zum Verkauf kommen.

Die Preise von Reihenmittelhäusern im Bestand blieben weitgehend stabil. Lediglich in der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau war ein Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise von rund 15 Prozent auf durchschnittlich 790.000 € zu beobachten. Reihenmittelhäuser der Baujahre vor 1978 konnten im Schnitt unter 500.000 € erworben werden, während der mittlere Preis für Häuser der Baujahre 1978 bis 1990 bei rund 575.000 € lag. Aufgrund der geringen Stichprobe schwanken die prozentualen Veränderungen je nach Lage allerdings erheblich.

Im Segment **Mehrfamilienhäuser** haben sowohl die Transaktionen wie auch der Geldumsatz 2024 ebenfalls wieder zugenommen. Der Ertragsfaktor lag Anfang 2022 bei 33,0 und sank bis Ende 2023 auf 22,2. 2024 stieg der Rohertragsfaktor erstmals wieder leicht auf 22,4 und ist ebenfalls ein Beleg für die steigenden Preise.

Gebäude, bei denen eine **Umwandlung** von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen angestrebt wird, müssen weiter beachten, dass mit Inkrafttreten der Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung die Umwandlungsmöglichkeit eingeschränkt wurde. Wie schon 2023 schlug sich das 2024 in niedrigen Umwandlungszahlen nieder. Da das Gesetz weiter in Kraft ist, ist in 2025 ebenfalls nicht mit einer höheren Anzahl an umgewandelten Mietwohnungen zu rechnen.

Auch 2024 kamen nur wenige neue **Eigentumswohnungen** auf den Markt, da die Wirtschaftlichkeit von neuen Bauprojekten weiterhin schwierig ist. Die in den letzten Jahren gesunkenen Preise haben die Vermarktungsphase bei einigen Projekten verlängert. Viele Investoren versuchen, die ursprünglich kalkulierten Kaufpreise zu halten, so dass nicht alle fertig gestellten Neubau-Eigentumswohnungen auf den Markt gekommenen sind.

Die Preise von neuen Eigentumswohnungen erreichten im 1. Halbjahr 2022 ihren vorläufigen Spitzenwert und sanken dann bis zum 1. Halbjahr 2024 auf 7.050 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Im zweiten Halbjahr 2024 verzeichneten die Preise erstmals wieder einen Anstieg von 3,1 Prozent und liegen nun im Durchschnitt bei 7.270 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Die Transaktionszahl lag 2023 mit 118 Transaktionen auf dem niedrigsten Wert der letzten zwanzig Jahre und stieg im Jahr 2024 wieder leicht an (201 Transaktionen). Die teuersten neuen Eigentumswohnungen wurden in Sachsenhausen mit rund 10.300 € beziehungsweise in Eckenheim und Eschersheim mit 9.430 € pro Quadratmeter Wohnfläche verkauft. In Kalbach lagen die Neubaupreise bei 8.640 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Für Neubauwohnungen in anderen Lagen wurden rund 7.300 € (Bergen-Enkheim) und etwa 6.900 € (Bockenheim, Rödelheim, Gutleutviertel, Gallus) pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt.

In Frankfurt gibt es für Bauwillige, die bezahlbare Mietwohnungen erstellen wollen, bereits heute verschiedene, kommunale Förderprogramme. „Wir werden hier die Förderbedingungen noch einmal verbessern und an die Marktsituation anpassen, damit wieder mehr bezahlbare Wohnungen entstehen können. Wir überarbeiten deshalb die Programme für den geförderten Wohnungsbau und bereiten die notwendigen politischen Beschlüsse noch zu Beginn dieses Jahres vor. Um weitere Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen, arbeiten wir auch an der Entwicklung mehrerer neuer Baugebiete.“, sagt Marcus Gwechenberger.

Im Jahr 2024 wurden knapp 2.300 Wohnungen im Bestand verkauft (2023: 2.050 Wohnungen). Die Preise von Bestandswohnungen stiegen innerhalb des letzten Jahres je nach Baualtersstufe um bis zu zehn Prozent. Während für Eigentumswohnungen in Altbauten rund 5.900 € pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt wurde, lagen der mittlere Preis in der Baualtersstufe 1919 bis 1948 bei 5.150 € pro Quadratmeter Wohnfläche. In den Baujahresklassen 1950 bis 1977 und 1978 bis 1990 lagen die Preise bei durchschnittlich 4.200 € bzw. 4.100 € pro Quadratmeter Wohnfläche, während der mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen der Baujahre ab 1991 ohne Neubau bei rund 6.900 € pro Quadratmeter Wohnfläche lag.

Das einfache **Gewerbe** sowie gemischt genutzte Objekte mit einer überwiegend gewerblichen Nutzung sind in Frankfurt weiterhin gefragt. Transaktionen und Umsatz in diesem Bereich sind gestiegen. Im Bereich Büro und Einzelhandel zeigt sich der Markt aktuell noch verunsichert. So wurden 2024 nur wenige Großtransaktionen abgeschlossen. Gleichwohl haben 2024 die Transaktionen im gesamten Segment Gewerbe gegenüber dem Vorjahr um rund 14,3 Prozent zugenommen, der Umsatz stieg um rund 35,2 Prozent.

Der seit Jahren anhaltende Trend, Gewerbeflächen für die Errichtung von Rechenzentren anzukaufen, hielt auch in 2024 an. Die in diesem Teilmarkt gezahlten Preise sind vom üblichen Gewerbelandniveau abgekoppelt. „Frankfurt profitiert von einer diversifizierten Wirtschaft, die auf verschiedenen Branchen aufbaut. Um diesen Standortvorteil zu pflegen, steuern wir die Ansiedlung von Rechenzentren im Stadtgebiet. Damit bieten wir auch weiteren Branchen Zukunftsperspektiven.“, äußert Marcus Gwechenberger.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes in Frankfurt am Main 2025 hängt von verschiedenen Faktoren ab. Im Bereich der Wohnimmobilien ist weiterhin mit stabilen bis leicht steigenden Preisen zu rechnen, da aufgrund der Bevölkerungsentwicklung die Nachfrage hoch bleibt. Einfamilienhäuser bleiben weiterhin begehrt. Trotz des aktuellen Zinsniveaus könnte der Erwerb von Eigentum aufgrund der Mietentwicklung nach Auffassung des Gutachterausschusses wieder attraktiver werden. Energieeffiziente Projekte, die umweltfreundliche Technologien nutzen, dürften dabei weiterhin an Bedeutung gewinnen. Frankfurt am Main ist eines der bedeutendsten Finanzzentren in Europa, weshalb die (welt)wirtschaftliche Lage einen direkten Einfluss - insbesondere auf den gewerblichen Immobilienmarkt - haben wird.