



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



Presseerklärung

28.09.2020

Licht und Schatten auf dem Frankfurter Immobilienmarkt

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main hat den Immobilienmarktbericht über das erste Halbjahr 2020 veröffentlicht. Nachdem der Umsatz im ersten Quartal 2020 mehr als 10 % über dem Umsatz des ersten Quartals 2019 lag, war im zweiten Quartal 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie und dem damit verbundenen Lockdown ein Rückgang von knapp 60 % gegenüber dem Vorjahresquartal zu verzeichnen. Insgesamt ist der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2020 gegenüber dem ersten Halbjahr 2019 um rd. 38 % gesunken, die Anzahl der Immobilienverkäufe um rd. 16 %. Die Ursache für den stärker gesunkenen Geldumsatz ist weniger in sinkenden Kaufpreisen zu suchen, sondern durch fehlende Großtransaktionen zu erklären.

Das anhaltende Niedrigzinsniveau und die zu erwartende Wirtschaftskrise tragen dazu bei, dass die Nachfrage nach **Wohnimmobilien** als stabile Kapitalanlage weiterhin ungebrochen ist. Insgesamt haben sich die Preissteigerungen am Wohnimmobilienmarkt allerdings gegenüber den Vorjahren abgeschwächt. Bei Wohnimmobilien war ein deutlicher Unterschied zwischen dem Eigenheimmarkt und dem Mehrfamilienhausmarkt zu beobachten: Während Transaktionszahlen und Umsatz bei den Eigenheimen stabil blieben, gingen die Verkäufe bei Mehrfamilienhäusern im ersten Halbjahr 2020 um rund 17 % zurück. Für Reihenmittelhäuser wurden je nach Baujahr durchschnittlich Kaufpreise zwischen 360.000 € (Baujahre 1919-1949) und 690.000 € (Baujahre ab 1991 ohne Neubau) erzielt. Neue Reihenmittelhäuser wurden kaum verkauft.

Bei den **Eigentumswohnungen** zeigt die COVID-19-Pandemie bisher nur geringe Auswirkungen auf die Preise. Der mittlere Preis von **Neubau-Eigentumswohnungen** überschritt mit rund 7.380 €/m² Wohnfläche erstmals die 7.000 €-Schranke. Die hohen

mittleren Preise von mehr als 12.000 €/m² Wohnfläche in der Innenstadt und im Europaviertel resultieren primär von Verkäufen in Wohnhochhäusern. Im Nordend wurde für neue Wohnungen durchschnittlich rund 8.500 €/m² Wohnfläche bezahlt. Auch in den westlichen Stadtteilen werden je nach Lage Kaufpreise bis zu 8.500 €/m² Wohnfläche erzielt. In den übrigen Stadtteilen erreichten neue Eigentumswohnungen mittlere Preise zwischen 5.500 und 7.400 €/m² Wohnfläche.

Für **Eigentumswohnungen mit einem Baujahr vor 1950** wurde im Westend ein durchschnittlicher Preis von knapp 10.000 €/m² Wohnfläche gezahlt, in Sachsenhausen und im Nordend/Ostend rund 6.400 €/m² Wohnfläche. Während die Preise für Vorkriegsbauten im ersten Halbjahr 2020 (Baujahr 1919-1949) um rd. 12 % stiegen, sanken die Preise für Altbauten (Baujahre vor 1919) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um über 10 %. Dieser vermeintliche Preisrückgang resultiert im Vergleich zu den Vorjahren aus einer Zunahme von Verkäufen in einfacheren Lagen.

Die durchschnittlichen Preise für **Wohnungseigentum in Wohnhochhäusern** lagen im ersten Halbjahr 2020 weiterhin bei rd. 11.500 €/m² Wohnfläche. Das Kaufpreisverhalten gerade bei den Wohnhochhäusern wird stark dadurch beeinflusst, welches Objekt und welche Stockwerkslagen gerade zur Vermarktung anstehen - der Markt für solche Wohnungen ist begrenzt.

Im **Gewerbemarkt** sind im ersten Halbjahr Umsatzeinbußen von rund 60 % zu verzeichnen. Einige Investoren legen beabsichtigte Projekte auf Eis oder steigen sogar aus Projekten wieder aus. Diese erschwerte Vermarktungslage bezieht sich primär auf den Hotelmarkt, den Einzelhandel, aber auch auf den Bürosektor. Der Markt ist insgesamt stark verunsichert, da derzeit nicht abgesehen werden kann, welche Einflüsse die COVID-19-Pandemie kurz- und mittelfristig auf den Immobilienmarkt hat.

Den Immobilienmarktbericht über das erste Halbjahr 2020 können Sie als pdf-Dokument im Internet unter ["Immobilienmarkt Frankfurt am Main 1. Halbjahr 2020"](#) einsehen.