



# PRESSEKONFERENZ

## Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2019

MICHAEL DEBUS | RAINER MÜLLER-JÖKEL - 16.01.2020

# IMMOBILIENMARKT

## Frankfurt am Main 2019

1. Immobilienmarkt insgesamt
2. Bauland – Wohnen und Gewerbe
3. Wohnimmobilien
  - 3.1 Insgesamt
  - 3.2 Eigenheime & Mehrfamilienhäuser
  - 3.3 Eigentumswohnungen
4. Gewerbeimmobilien
5. Ausblick

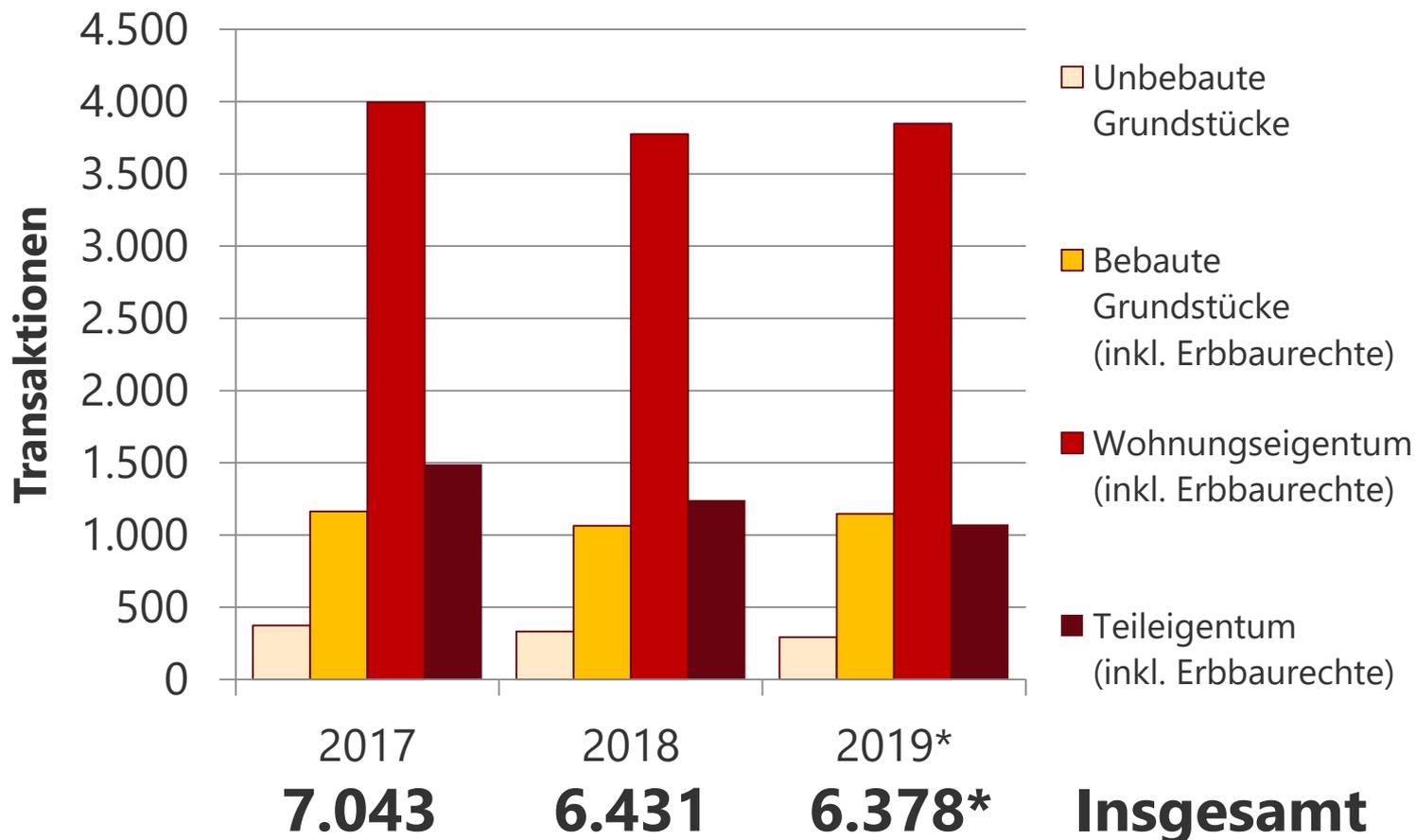
An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red semi-transparent band is overlaid across the middle of the image, containing the title text. The background image is a grayscale aerial view of a city, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red semi-transparent band is overlaid across the middle of the image, containing the title text. The background image is a grayscale aerial view of a city, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and a river. A prominent red semi-transparent band is overlaid across the middle of the image, containing the title text.

# IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

Stadtvermessungsamt,  
Schrägluftbefliegung 2017

# IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

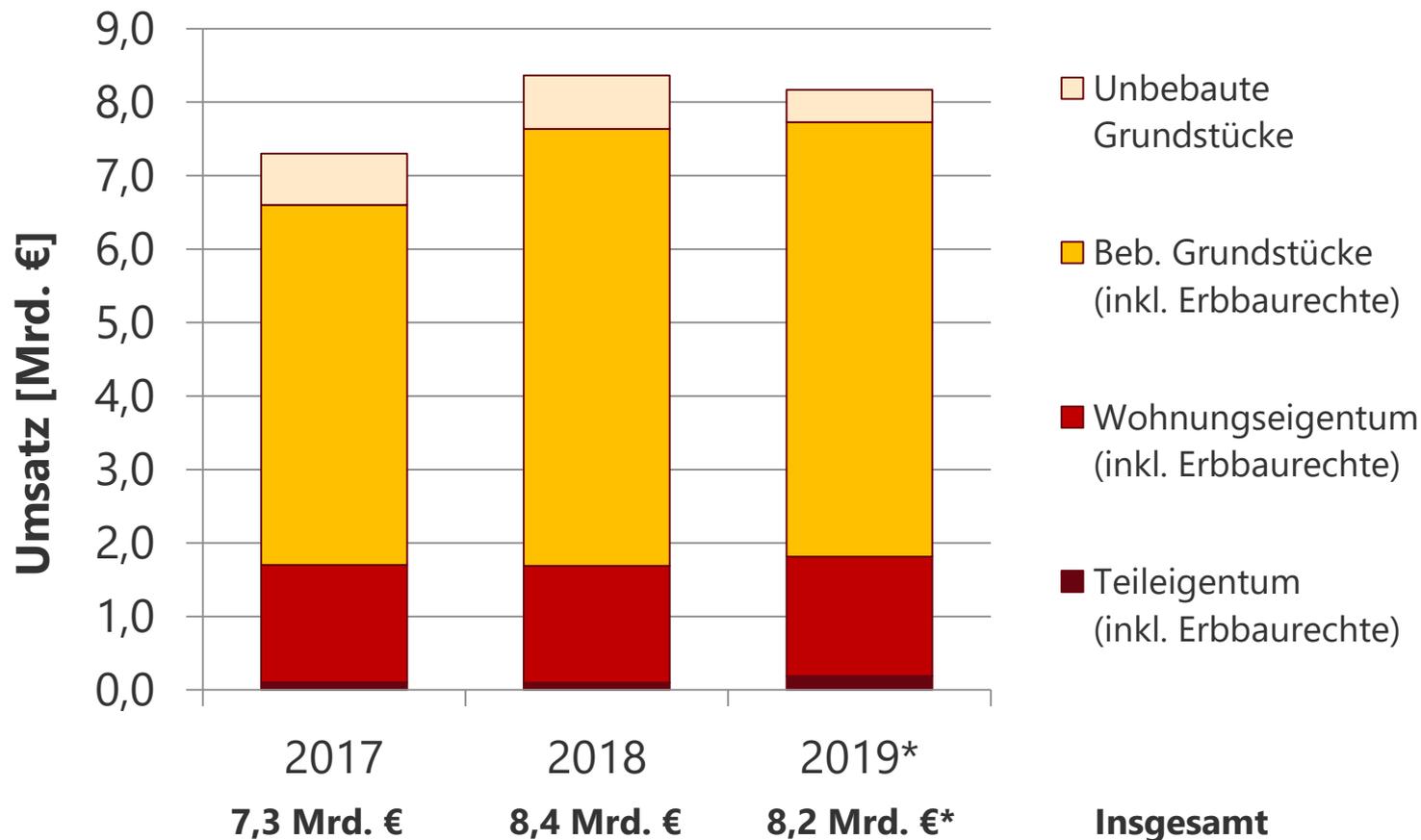
## Transaktionen



\*prognostizierter Wert

# IMMOBILIENMARKT INSGESAMT

Umsatz in Milliarden Euro



\*prognostizierter Wert

An aerial photograph of an industrial park or development site. The image shows various industrial buildings, parking lots, and roads. A prominent red semi-transparent overlay covers the upper portion of the image. The word "BAULAND" is written in white, bold, sans-serif capital letters on the red background. A thin white vertical line is positioned to the left of the text.

# BAULAND

# BAULAND

## Bodenrichtwertniveau & Umsatz – Wohnen und Gewerbe

Umsatz: 100%-Stichproben, Bodenrichtwerte: extremwertbereinigt

### Mehrfamilienhausgrundstücke

⇒ **Ø 1.750 €/m<sup>2</sup>** (bei GFZ 1,0)  
von 700 €/m<sup>2</sup> bis 6.000 €/m<sup>2</sup>  
+ 40-50% im Vergleich zum 01.01.2018

Gesamtumsatz:  
**179,0 Mio. €**

### Einfamilienhausgrundstücke

⇒ **Ø 950 €/m<sup>2</sup>**  
(von 450 €/m<sup>2</sup> bis 1.600 €/m<sup>2</sup>)  
+ 20-40% im Vergleich zum 01.01.2018

Gesamtumsatz:  
**13,4 Mio. €**

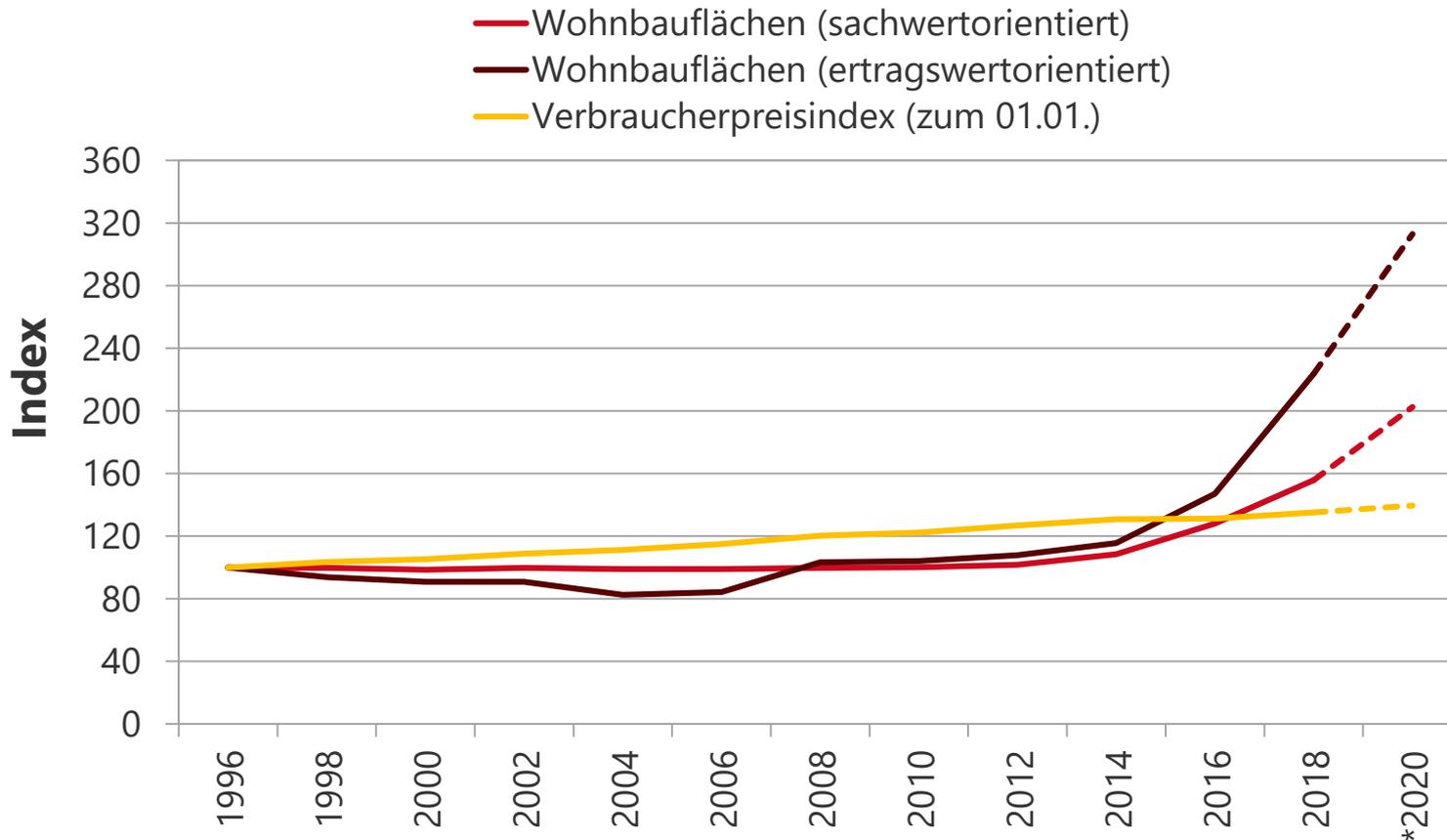
### Gewerbegrundstücke

⇒ **Ø 270 €/m<sup>2</sup>**  
+ 10-20% im Vergleich zum 01.01.2018

Gesamtumsatz:  
**18,3 Mio. €**

# BAULAND

## Entwicklung Wohnbaulandwert – Verbraucherpreisindex (DE)



\* Vorläufige Berechnung basierend auf der allgemeinen Bodenwertentwicklung. Verbraucherpreisindex aus November 2019.

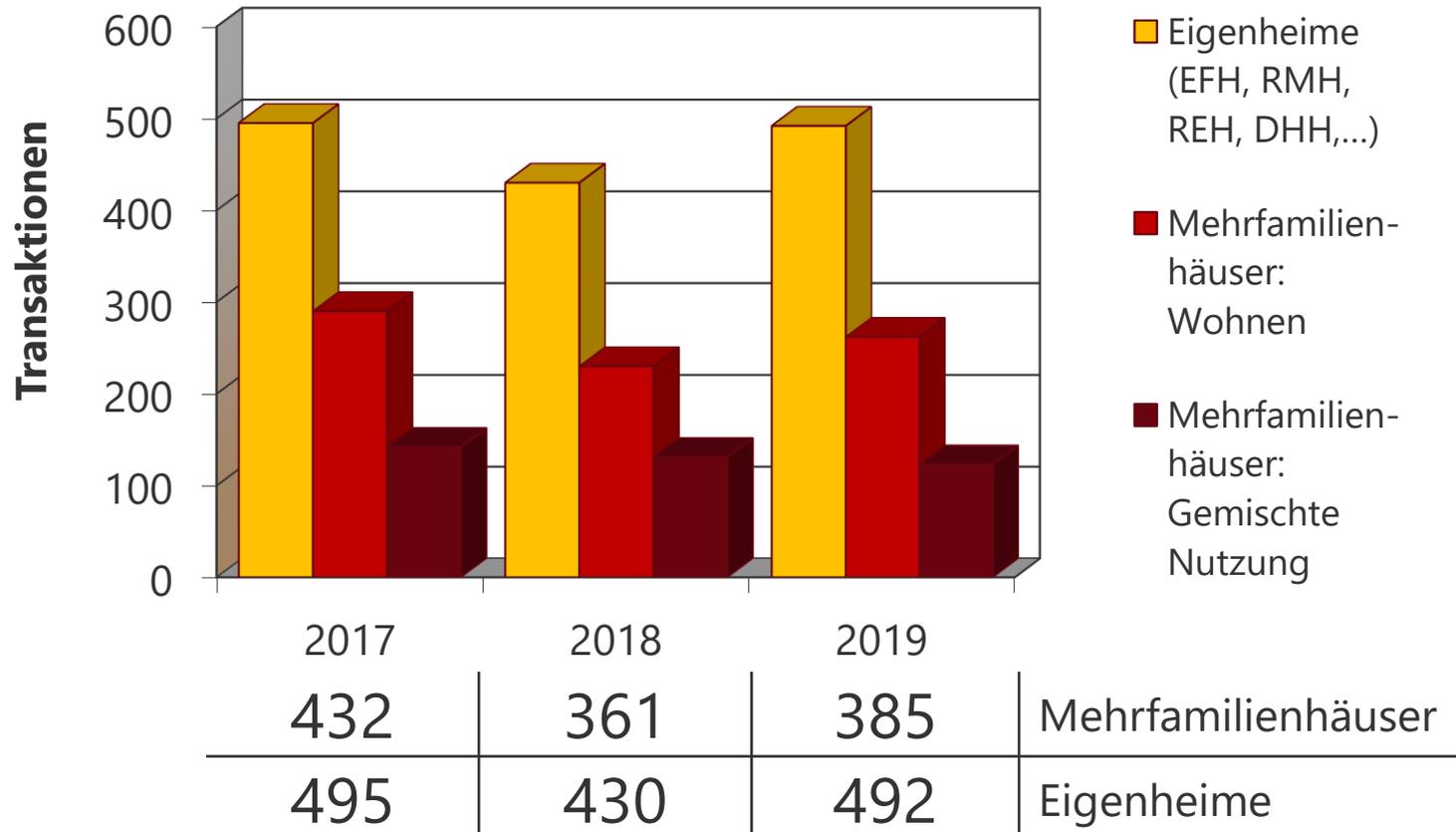
An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and green spaces. A large, semi-transparent red rectangle is overlaid on the top half of the image, serving as a background for the title text. The text is in a bold, white, sans-serif font. A thin white vertical line is positioned to the left of the text.

# WOHNIMMOBILIEN INSGESAMT

# WOHNIMMOBILIEN - INSGESAMT

## Transaktionen

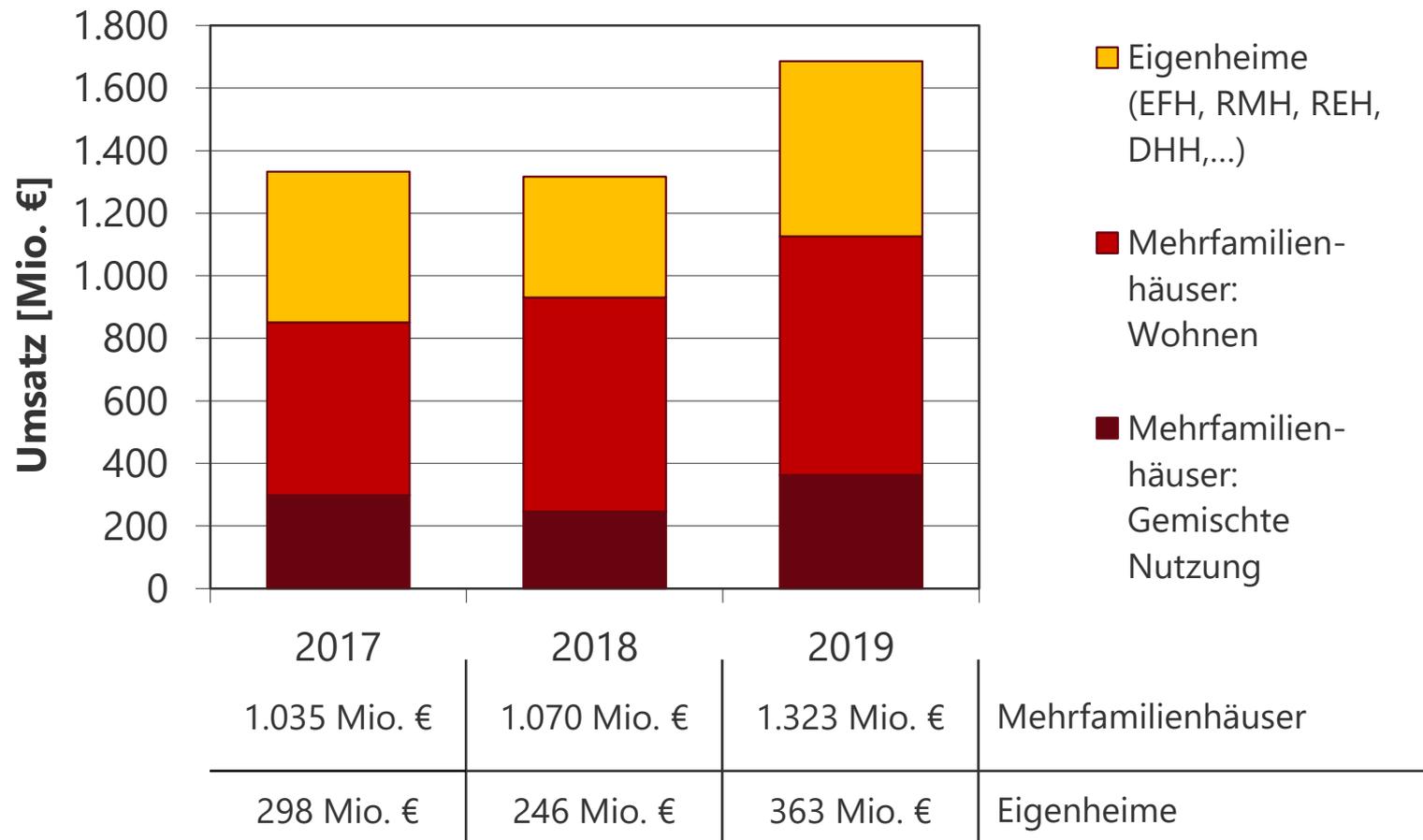
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



# WOHNIMMOBILIEN - INSGESAMT

## Umsatz in Millionen €

Alle Verträge, 100%-Stichprobe

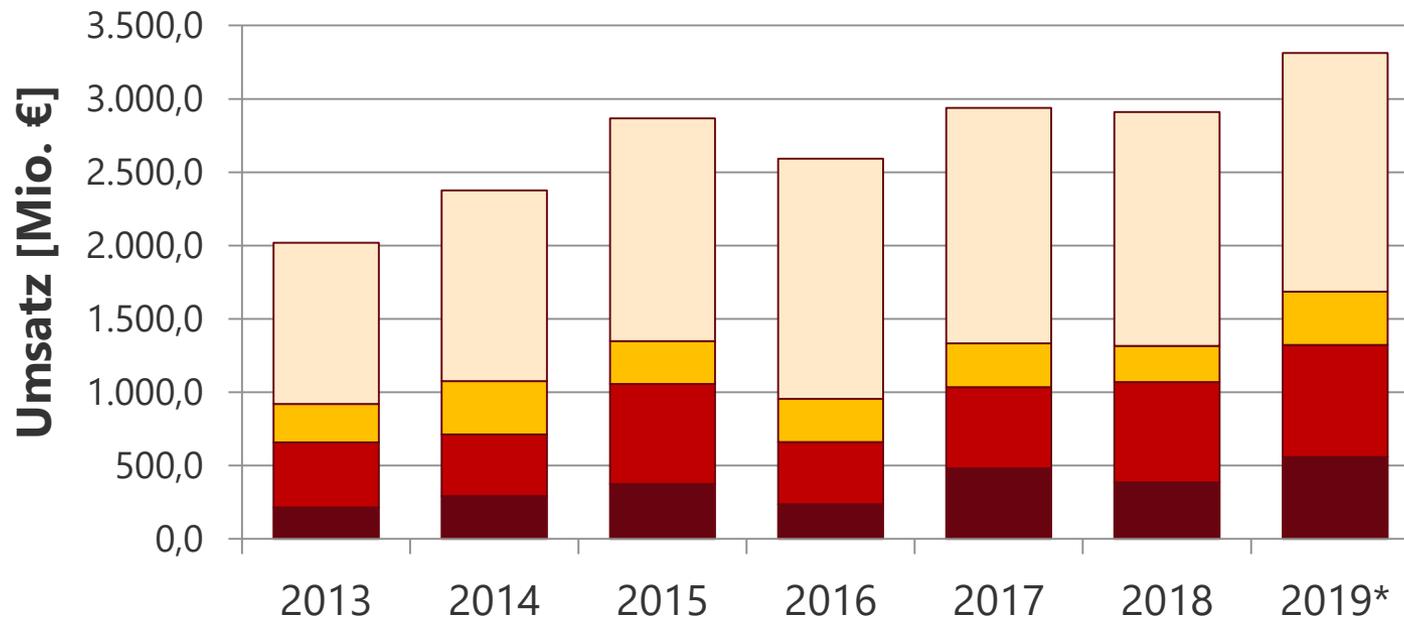


# WOHNIMMOBILIEN - INSGESAMT

## Umsatz inkl. Eigentumswohnungen

Alle Verträge, 100%-Stichprobe

- Mehrfamilienhäuser - gemischte Nutzung
- Mehrfamilienhäuser - Wohnen
- Eigenheime (EFH, RMH, REH, DHH, etc.)
- Eigentumswohnungen



2.020  
Mio. €

2.375  
Mio. €

2.866  
Mio. €

2.593  
Mio. €

2.938  
Mio. €

2.910  
Mio. €

3.314\*  
Mio. €

Umsatz  
insgesamt

\*prognostizierter Wert

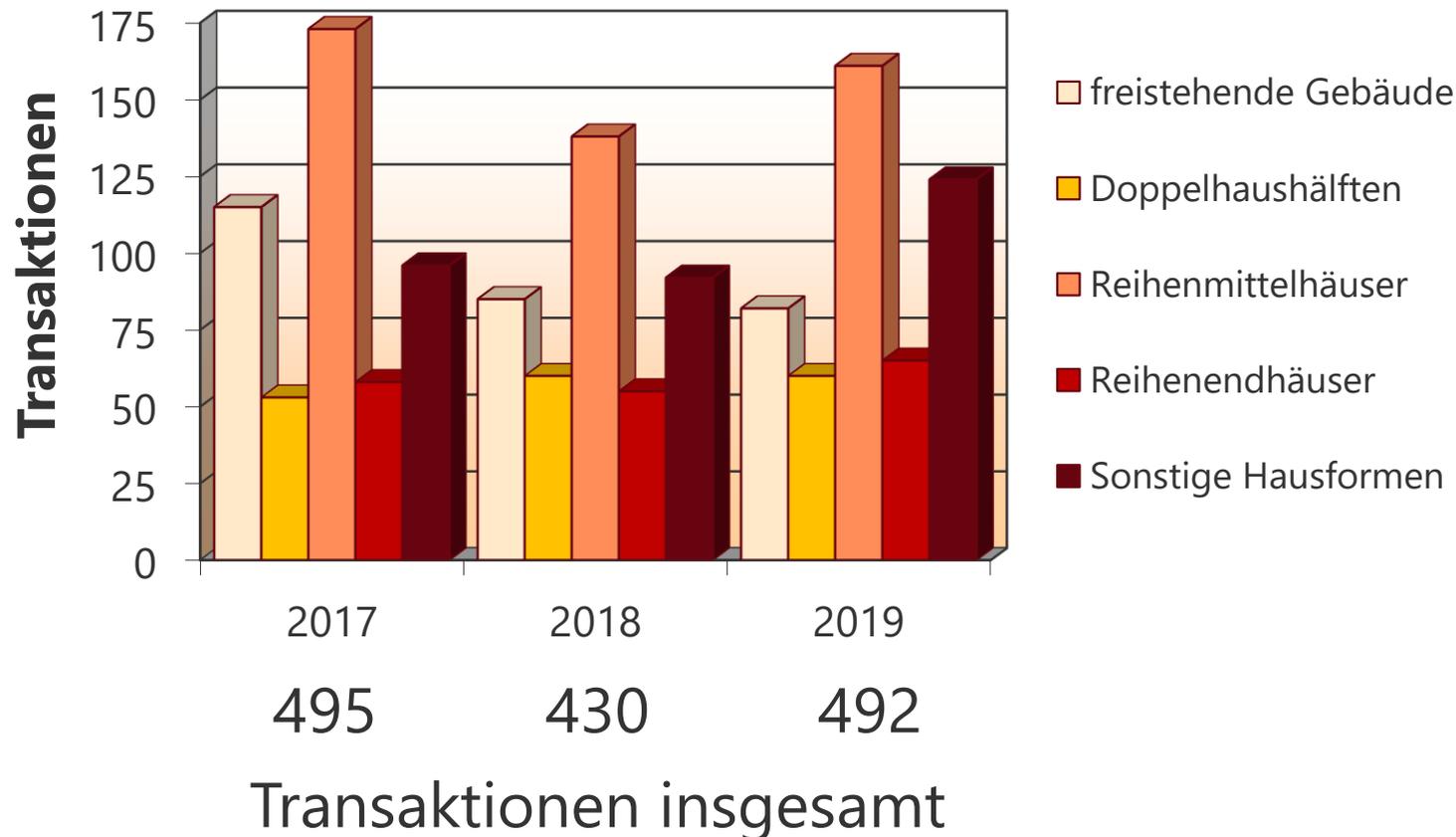
An aerial photograph of a residential area, showing a mix of single-family homes and multi-family units. A prominent red horizontal band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The background shows a dense residential neighborhood with various building footprints, streets, and green spaces. The red band is semi-transparent, allowing some of the underlying imagery to be seen.

# WOHNIMMOBILIEN EIGENHEIME & MEHRFAMILIENHÄUSER

# WOHNIMMOBILIEN - EIGENHEIME

## Transaktionen (ohne Erbbaurechte)

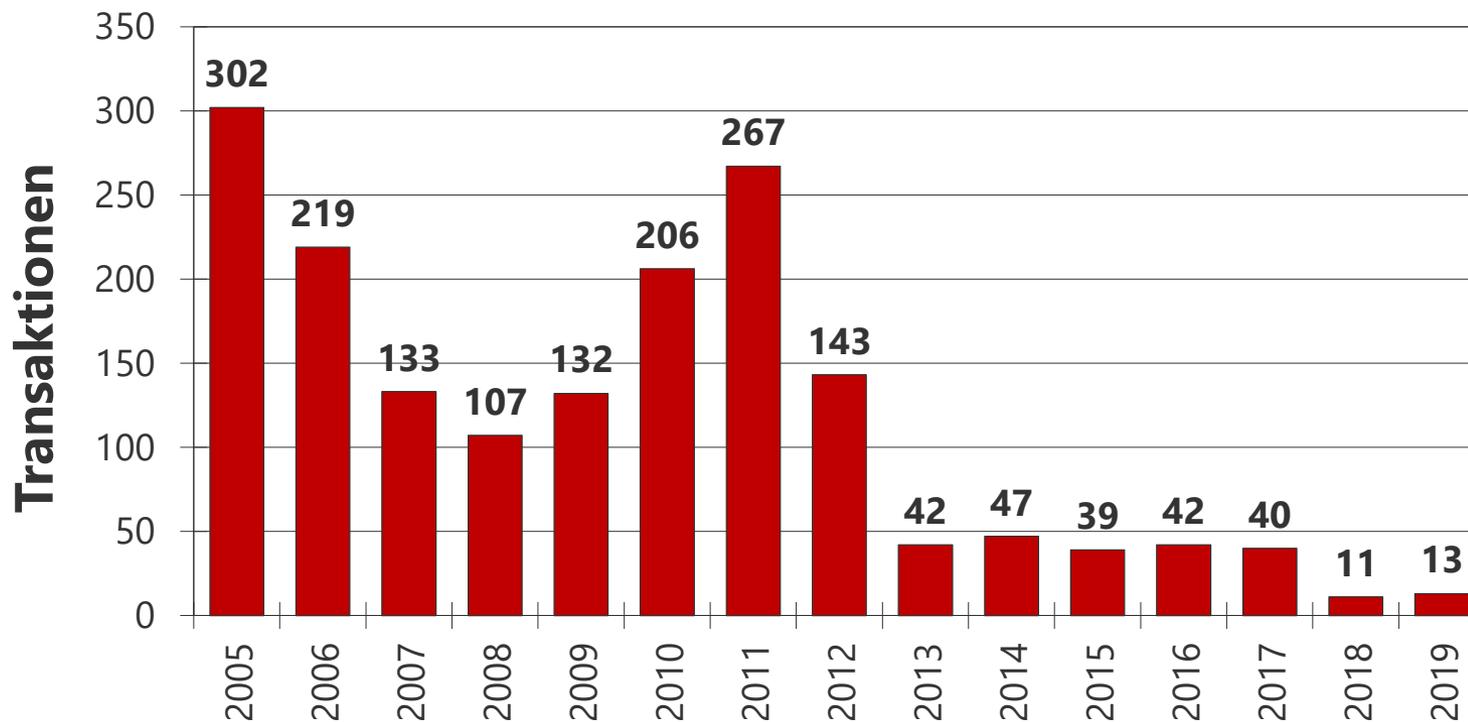
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



# WOHNIMMOBILIEN - EIGENHEIME

## Transaktionen Neubauten (ohne Erbbaurechte)

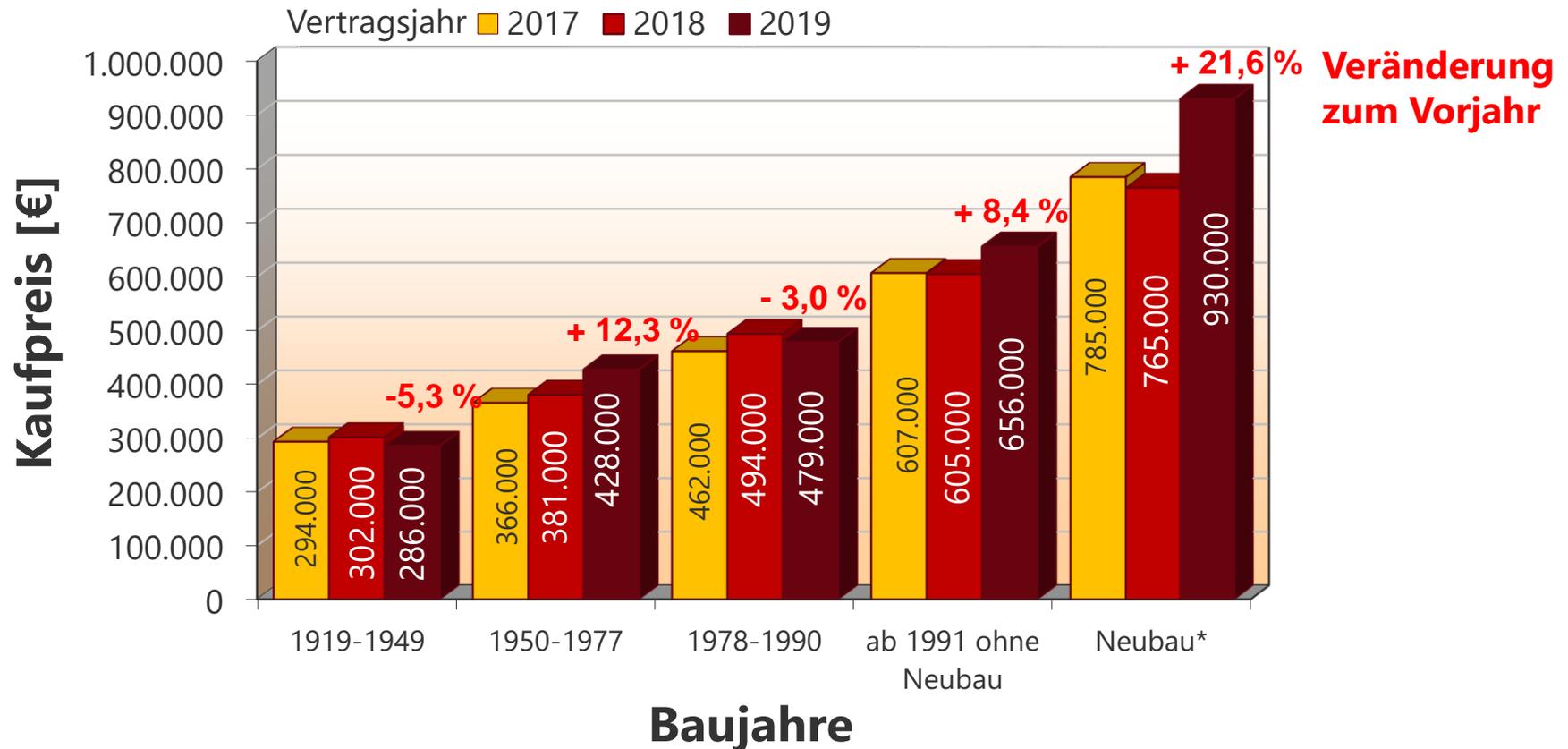
Alle Verträge ohne Erbbaurechte, alle Einfamilienhaustypen, 100%-Stichprobe



# WOHNIMMOBILIEN - EIGENHEIME

## Kaufpreise Reihemittelhäuser

Geeignete Kaufverträge, Reihemittelhäuser, 90%-Stichprobe  
Grundstücksgröße 100-300 m<sup>2</sup>, sehr einfache bis gehobene Lage, ohne Erbbaurechte

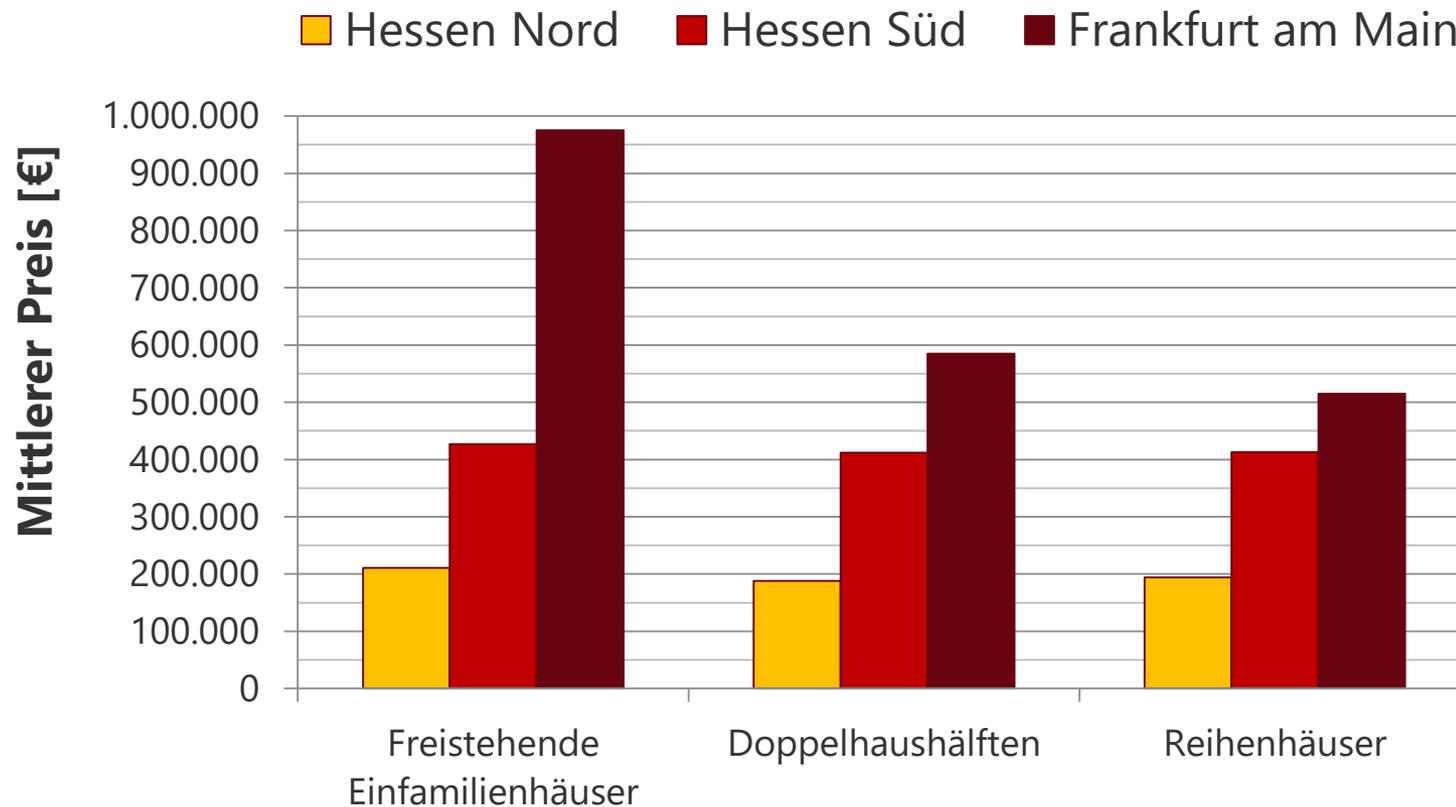


\*Sehr geringe Transaktionszahlen bei den Neubauten (2017-2019 jeweils unter 5 Transaktionen im Jahr)

# WOHNIMMOBILIEN - EIGENHEIME

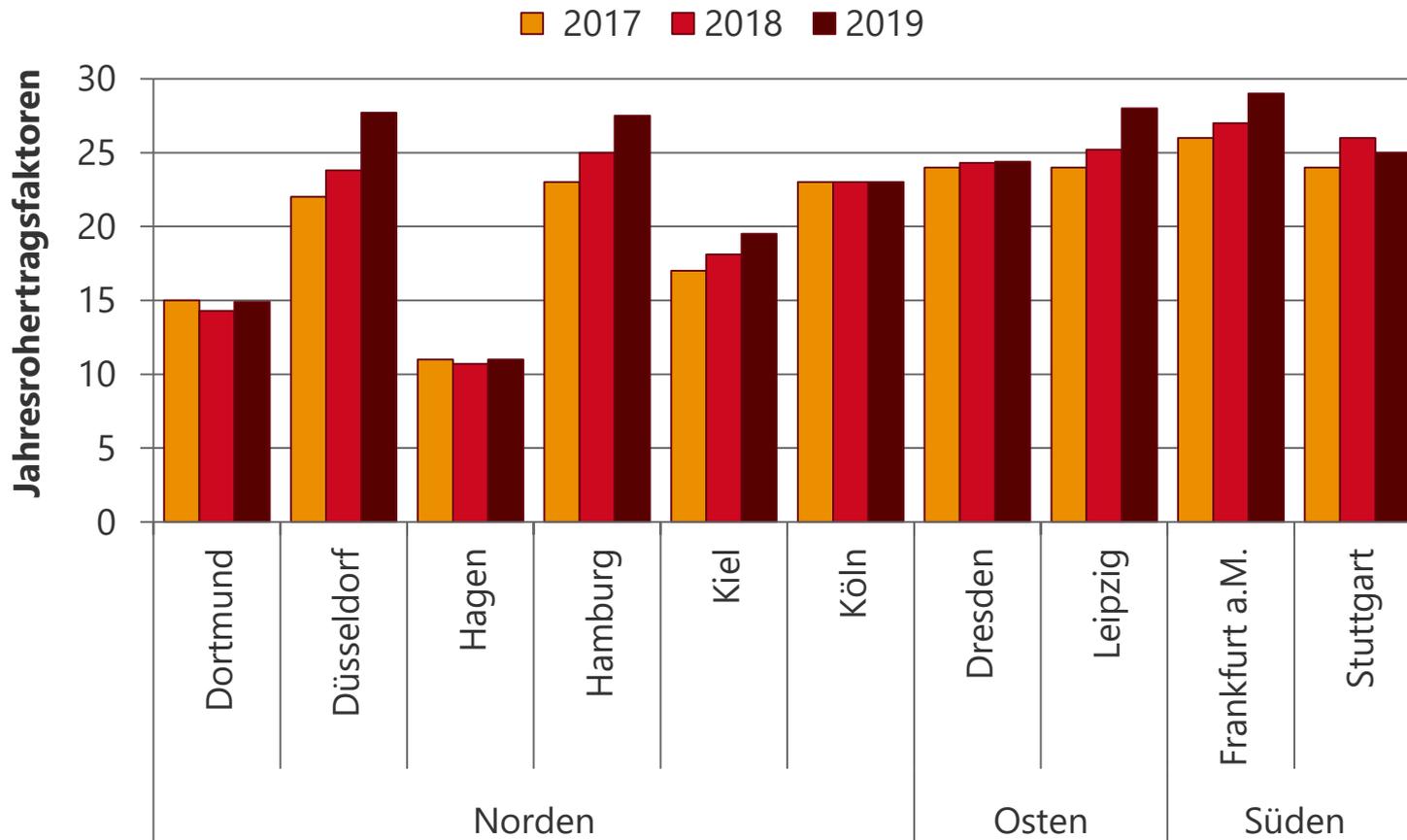
## Bestand - Vergleich Frankfurt / Hessen

Geeignete Kaufverträge, Baujahr vor 2015, 100%-Stichprobe



# WOHNIMMOBILIEN - MEHRFAMILIENHÄUSER

## Nationaler Vergleich von Ertragsfaktoren



Daten basierend auf einer Umfrage  
des Deutschen Städtetags

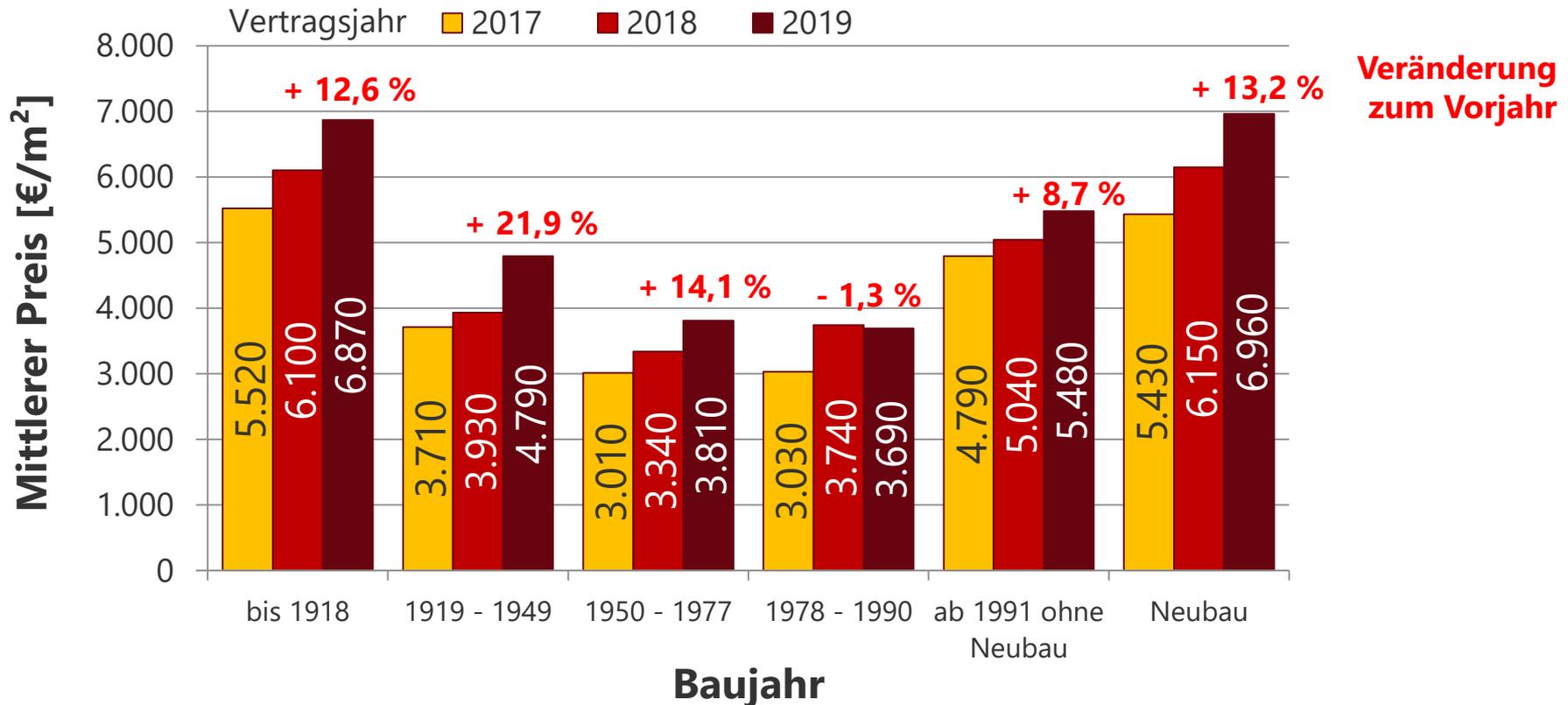
An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban landscape with various buildings, streets, and green spaces. A prominent red semi-transparent band is overlaid across the middle of the image. On the left side of this band, there is a vertical white line. The text 'WOHNIMMOBILIEN EIGENTUMSWOHNUNGEN' is written in white, bold, uppercase letters across the red band.

# WOHNIMMOBILIEN EIGENTUMSWOHNUNGEN

# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Mittlere Preise nach Baujahren

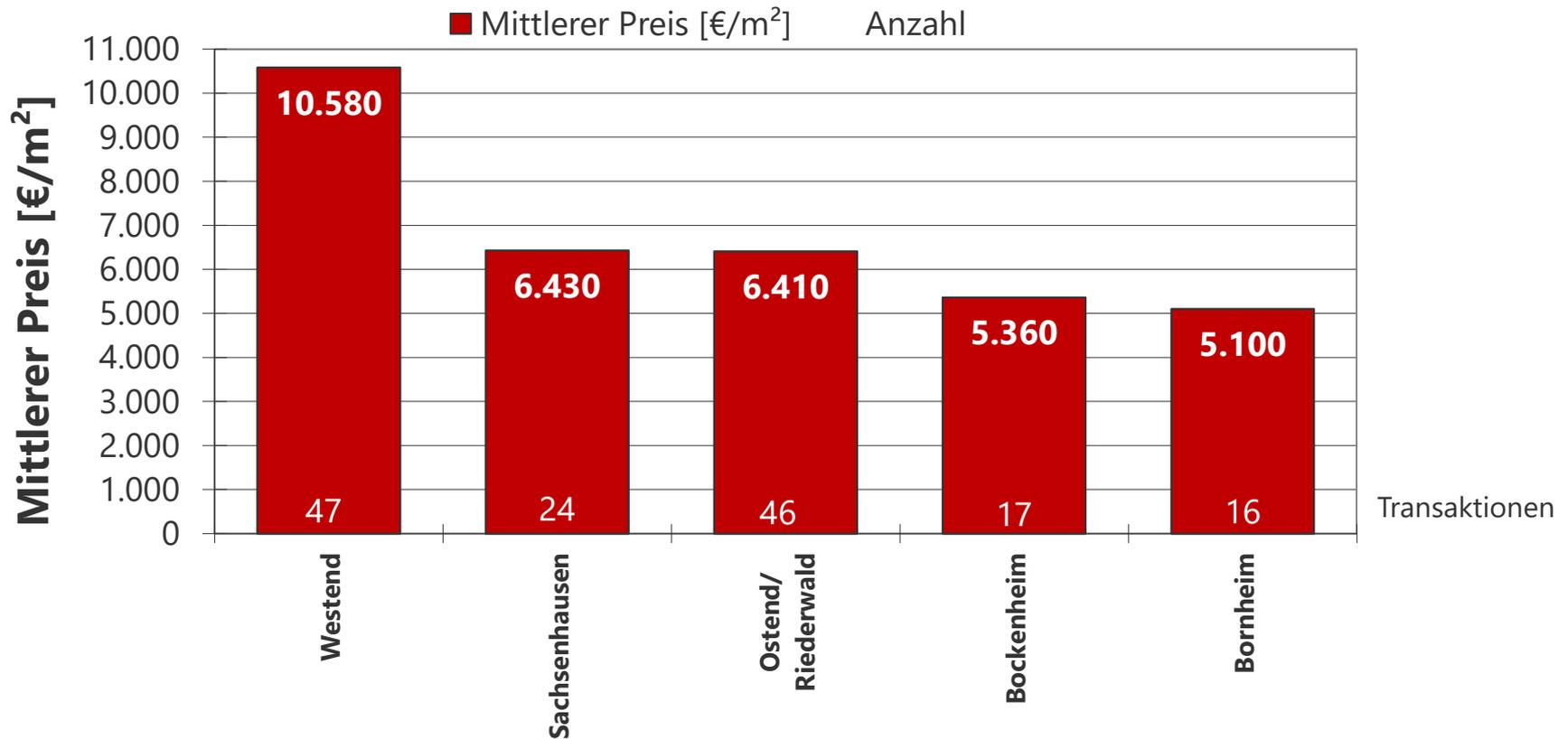
Geeignete Kaufverträge, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse,..., 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Altbau - Mittlere Preise in den Ortsteilen (Baujahr vor 1919)

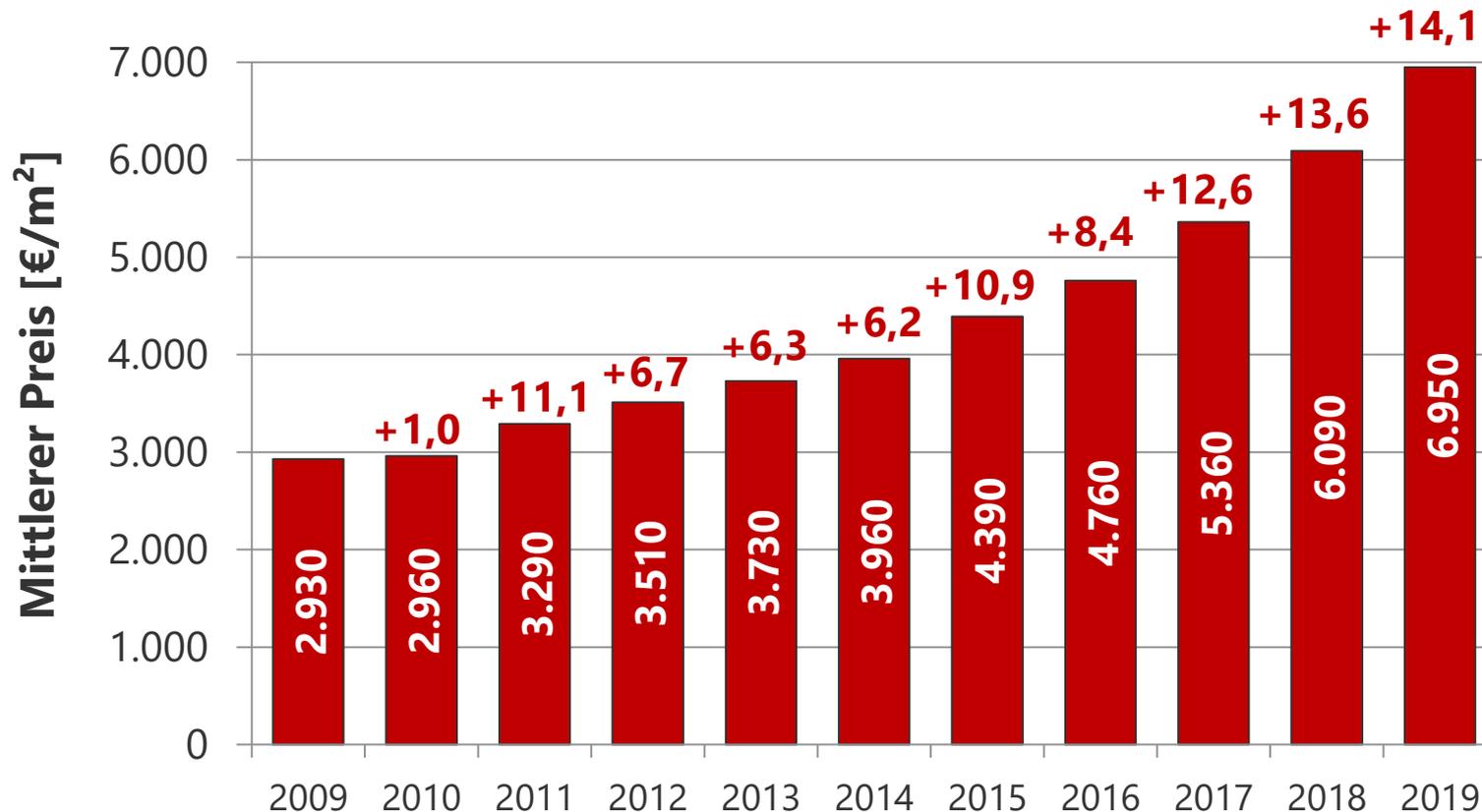
Geeignete Kaufverträge, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse,..., 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Neubau - Preisentwicklung 2009 – 2019

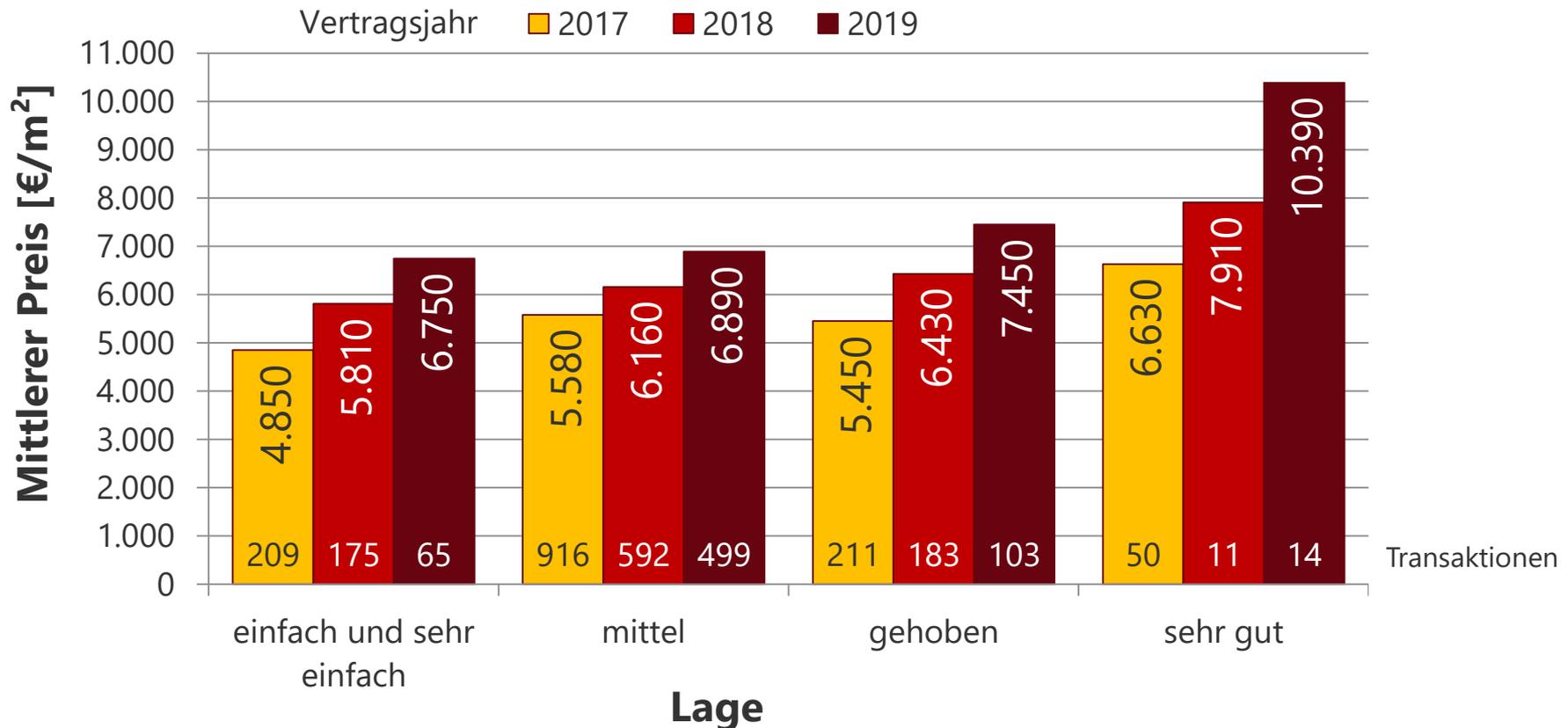
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, Neubau (Baujahr = Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Neubau - Mittlere Preise nach Lagen

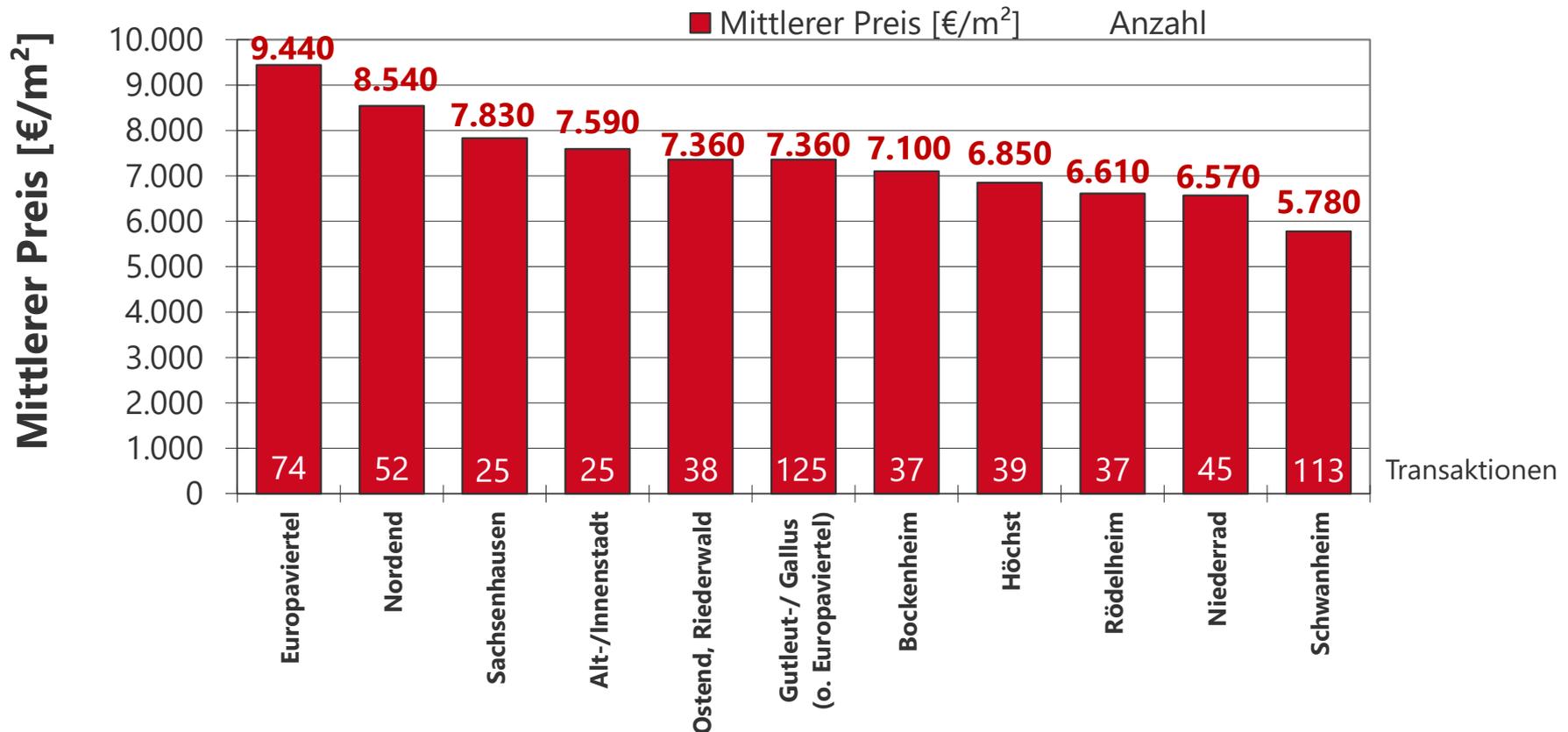
Geeignete Kaufverträge, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse,..., 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Neubau - Mittlere Preise in den Ortsteilen

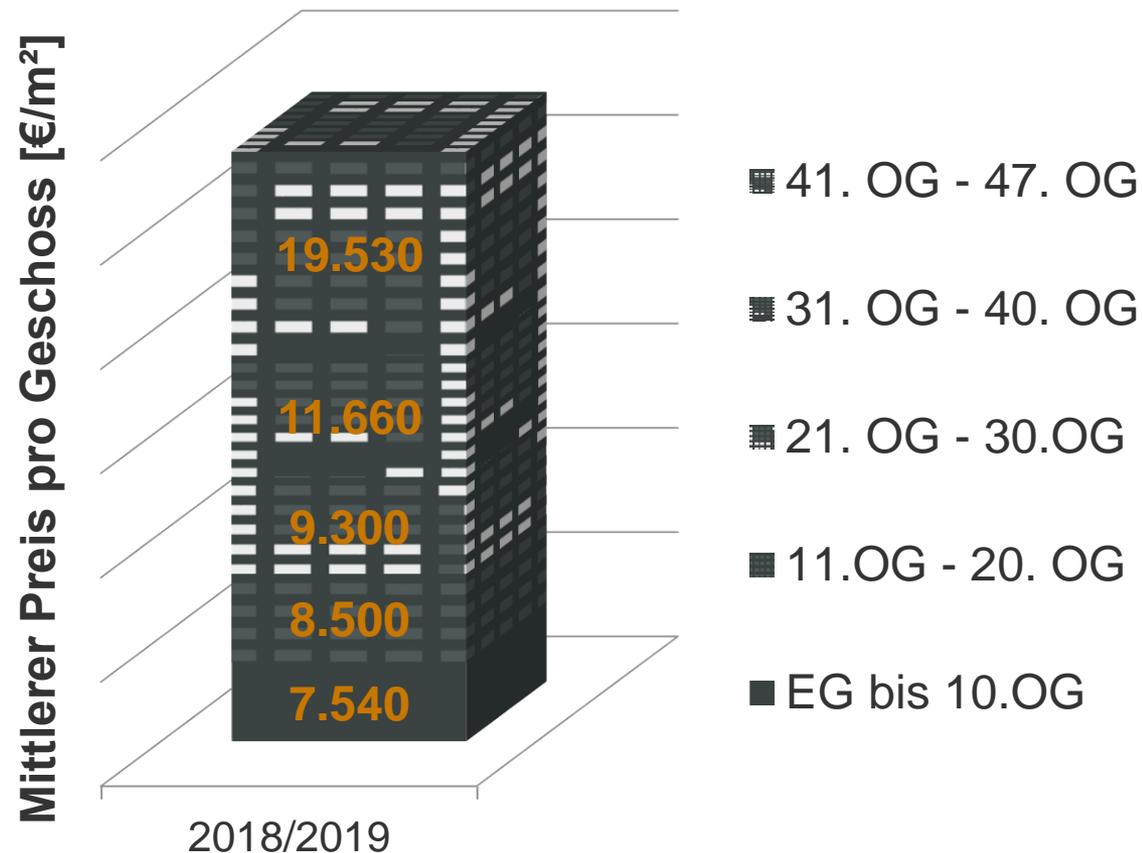
Geeignete Kaufverträge, ohne Sondertypen wie Maisonette, Penthouse,..., Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Wohnhochhäuser – Mittlere Preise nach Geschossen

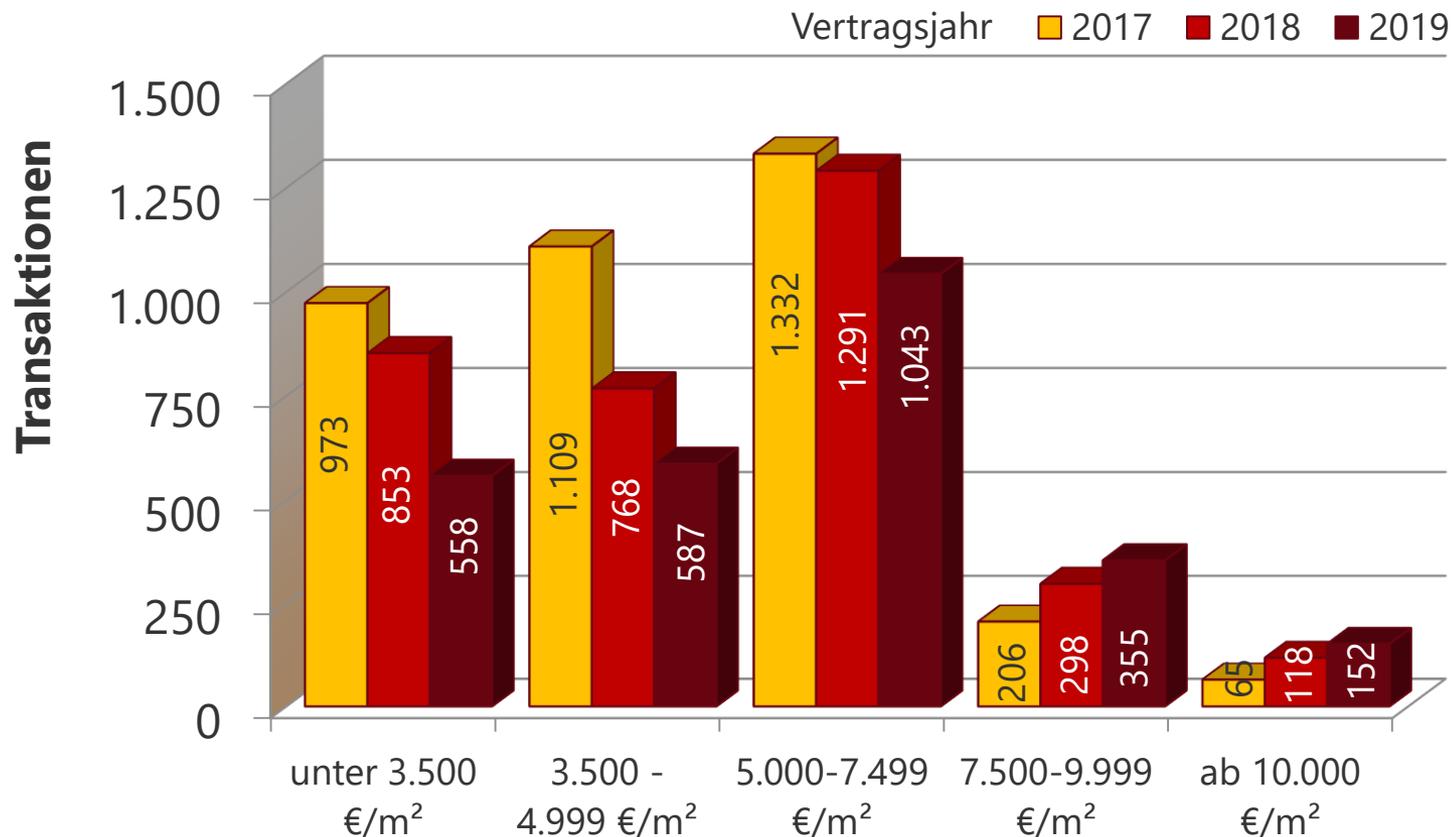
Geeignete Kaufverträge 2018/19, Wohnungseigentum, Baujahr >2000, >15 Geschosse, 100%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Verkäufe nach Preisklassen

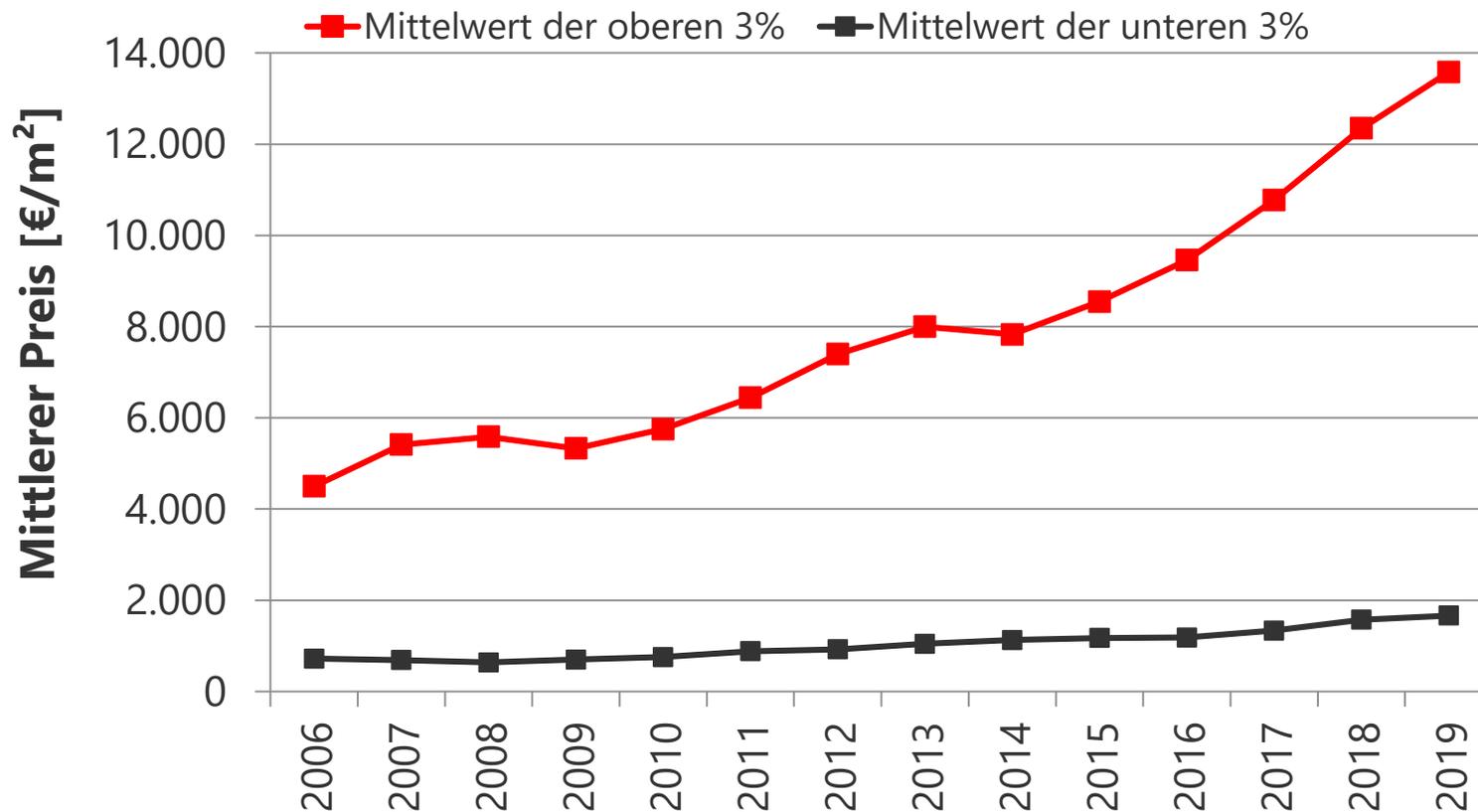
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, 100%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Spitzenpreise & Niedrigpreissegment

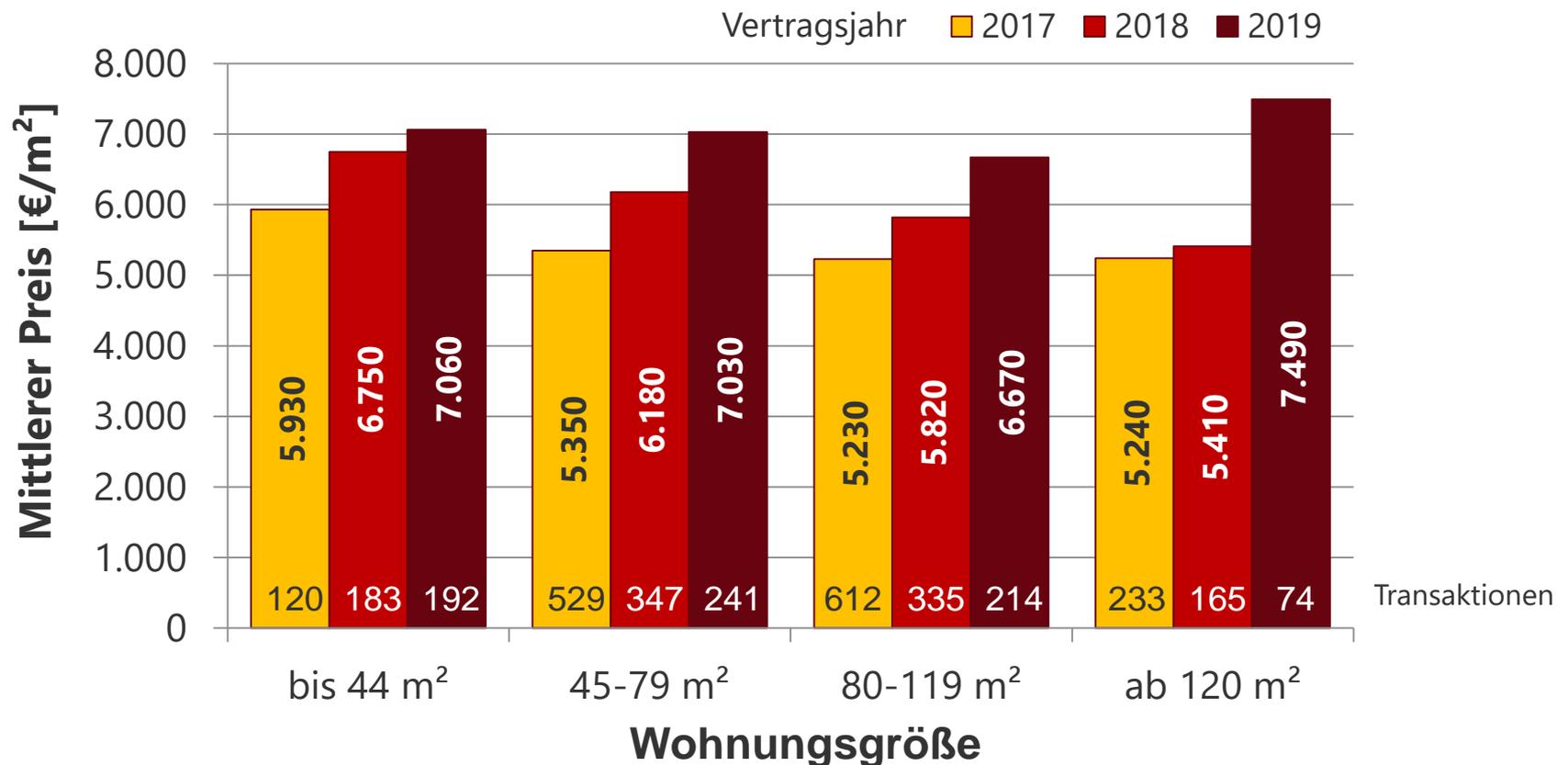
Mittelwert obere & untere 3% der Preise [€/m<sup>2</sup>], geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, 100%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Neubau – Mittlere Preise nach Wohnungsgrößen

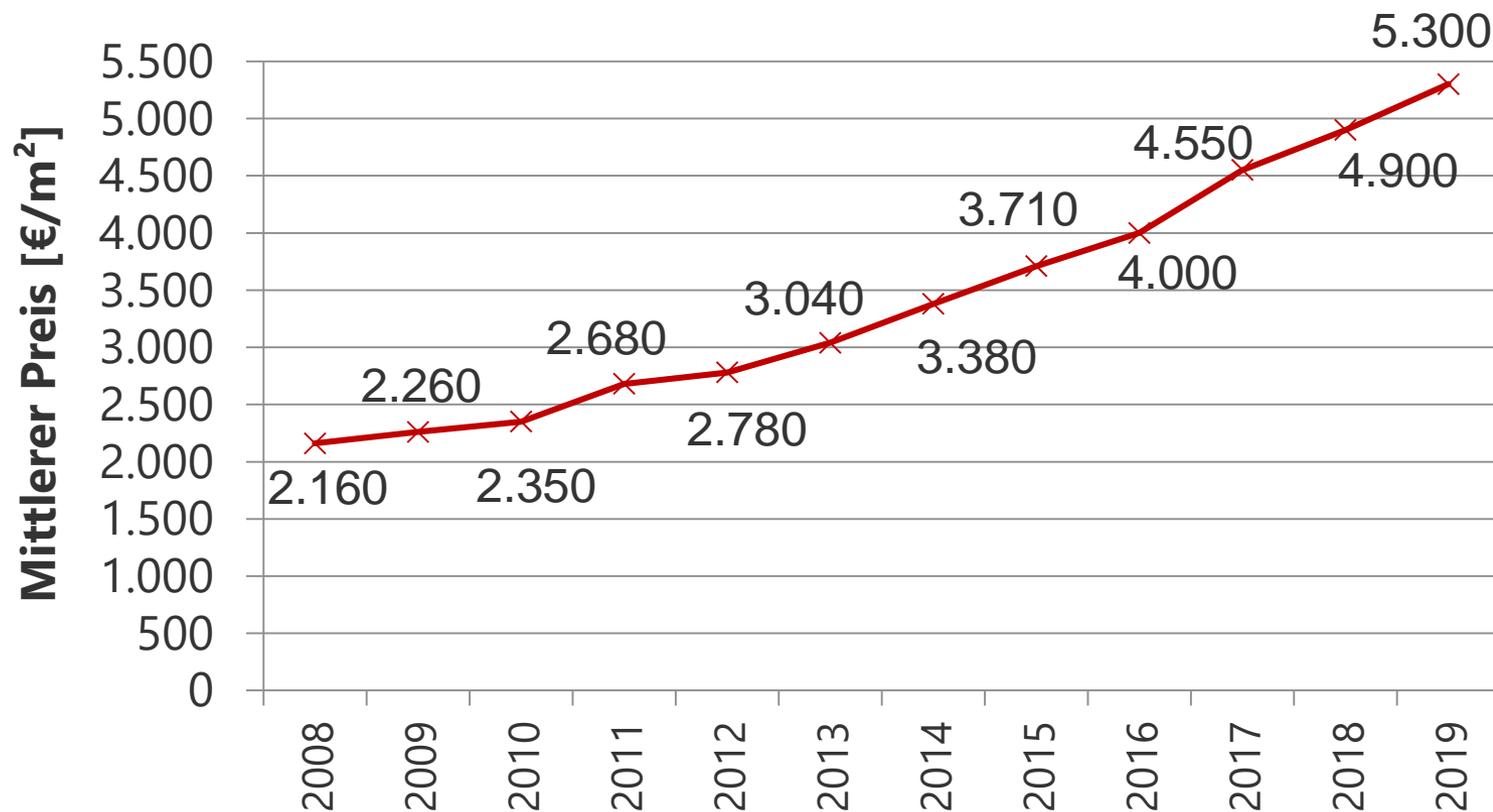
Geeignete Kaufverträge, alle Wohnungstypen, Neubau (Vertragsjahr plus 2 Vorjahre), 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Durchschnittliche Preisentwicklung in Frankfurt

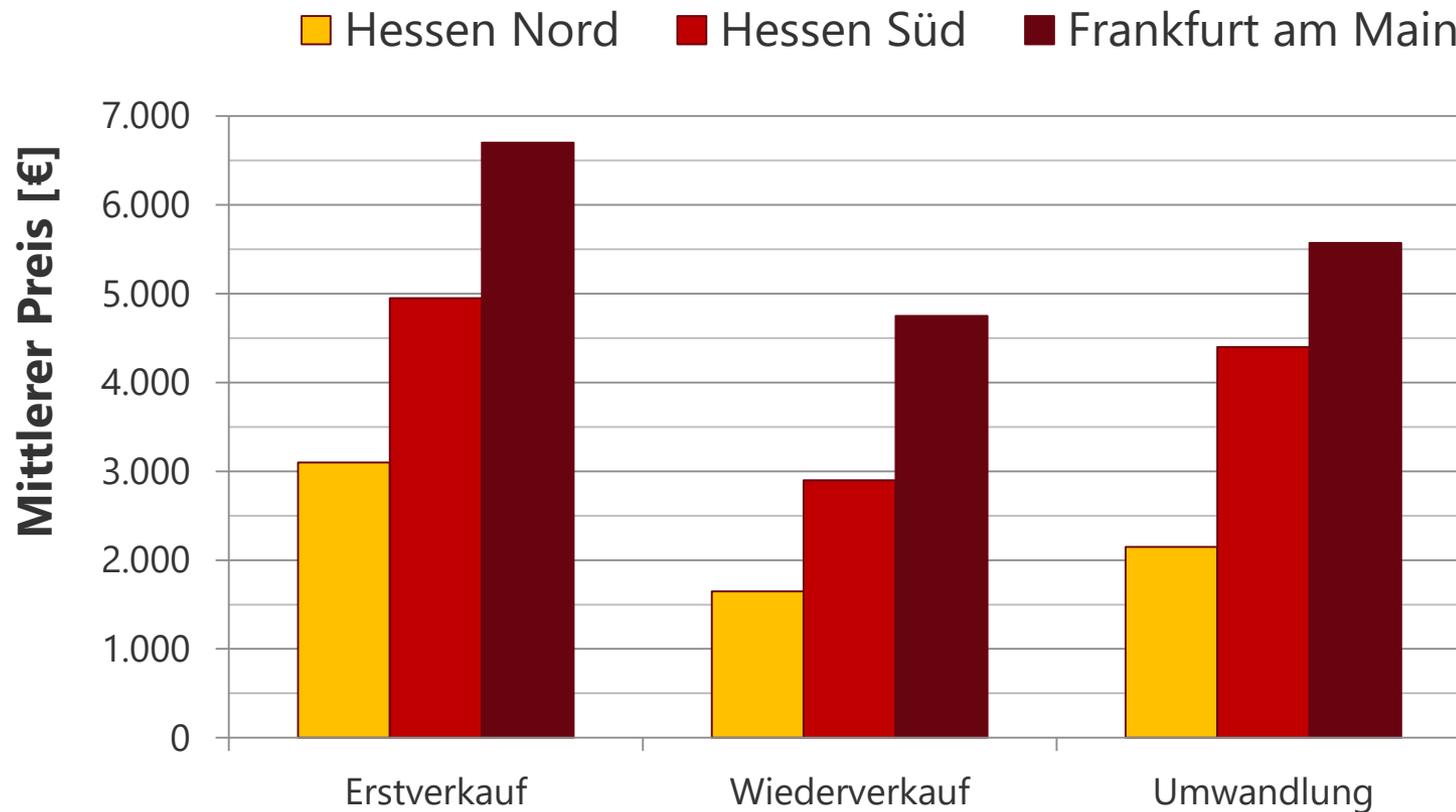
Geeignete Kaufverträge, alle Baujahre, alle Wohnungstypen, 90%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

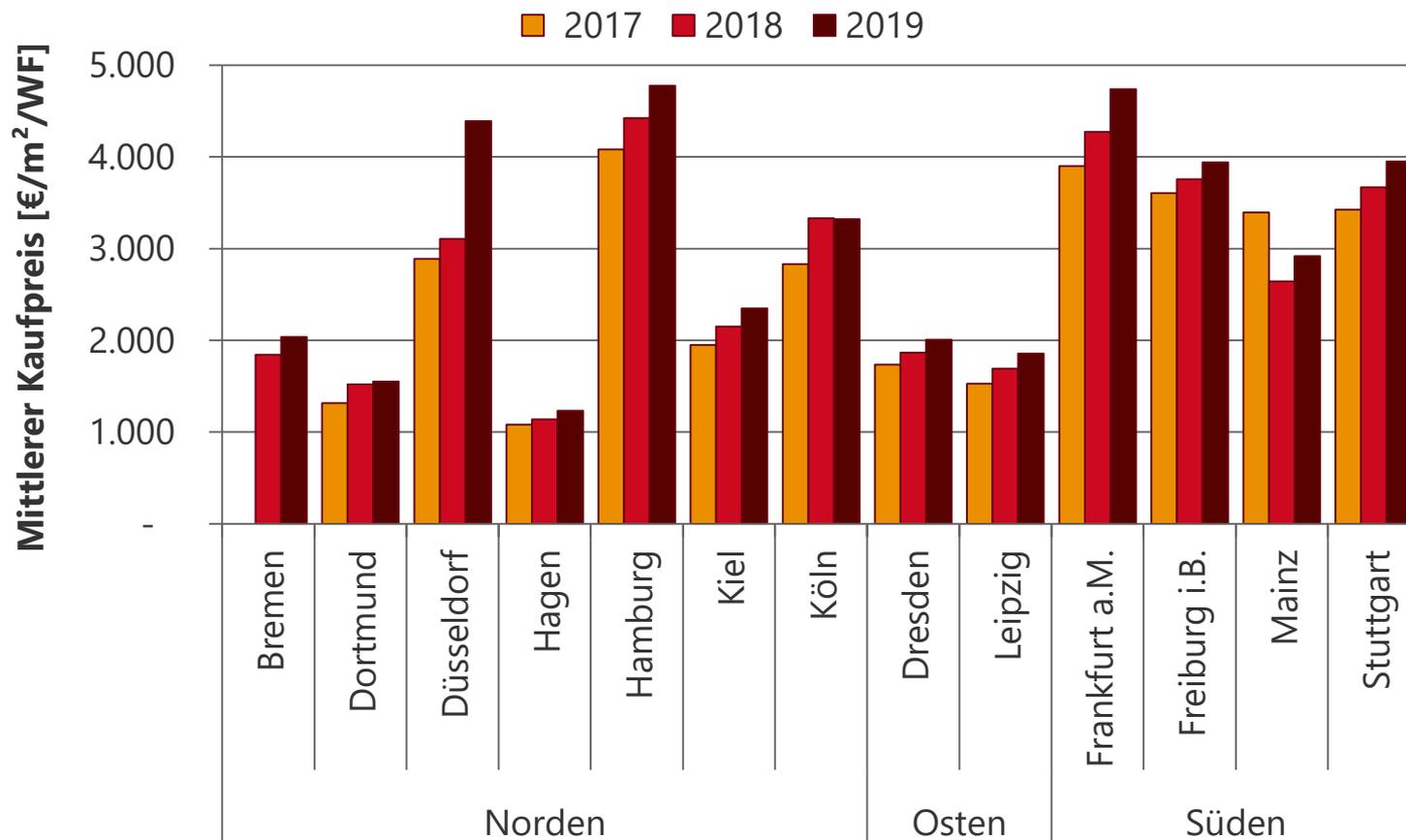
## Vergleich Frankfurt / Hessen

Geeignete Kaufverträge, 100%-Stichprobe



# EIGENTUMSWOHNUNGEN

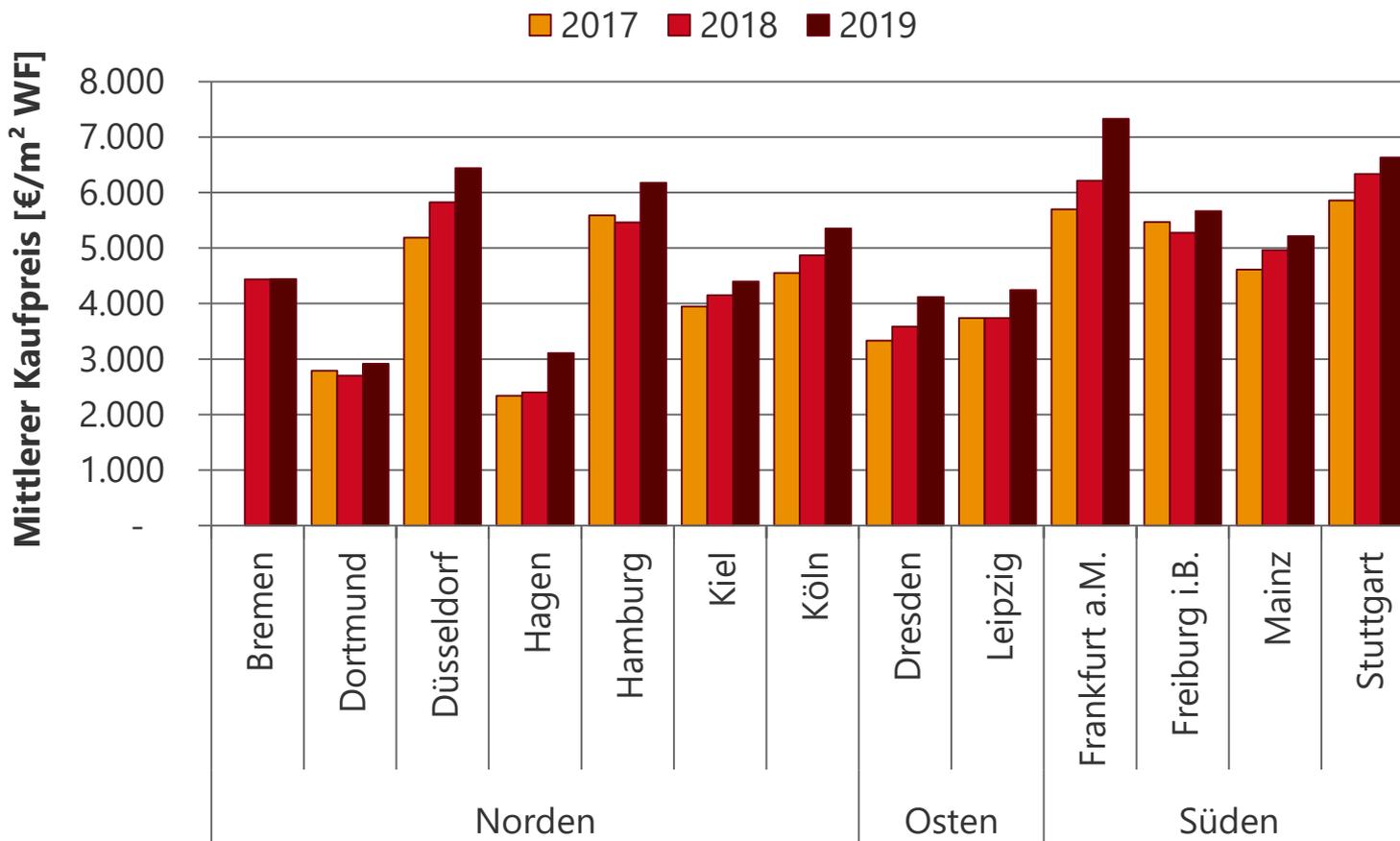
Bestand - nationaler Vergleich [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche]



Daten basierend auf einer Umfrage  
des Deutschen Städtetags

# EIGENTUMSWOHNUNGEN

Neubau - nationaler Vergleich [€/m<sup>2</sup> Wohnfläche]



Daten basierend auf einer Umfrage  
des Deutschen Städtetags

# EIGENTUMSWOHNUNGEN

## Besondere Transaktionen

Geeignete Kaufverträge, alle Baujahre, alle Wohnungstypen, 100%-Stichprobe

- Die Teuersten:  
Relativ: rd. 25.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Absolut: Kaufpreis rd. 5,4 Mio. €
- Die Günstigsten:  
Preis kleiner 1.000 €/m<sup>2</sup>: 3 Verkäufe
- Die Größte: 407 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Die Kleinste: 15 m<sup>2</sup> Wohnfläche

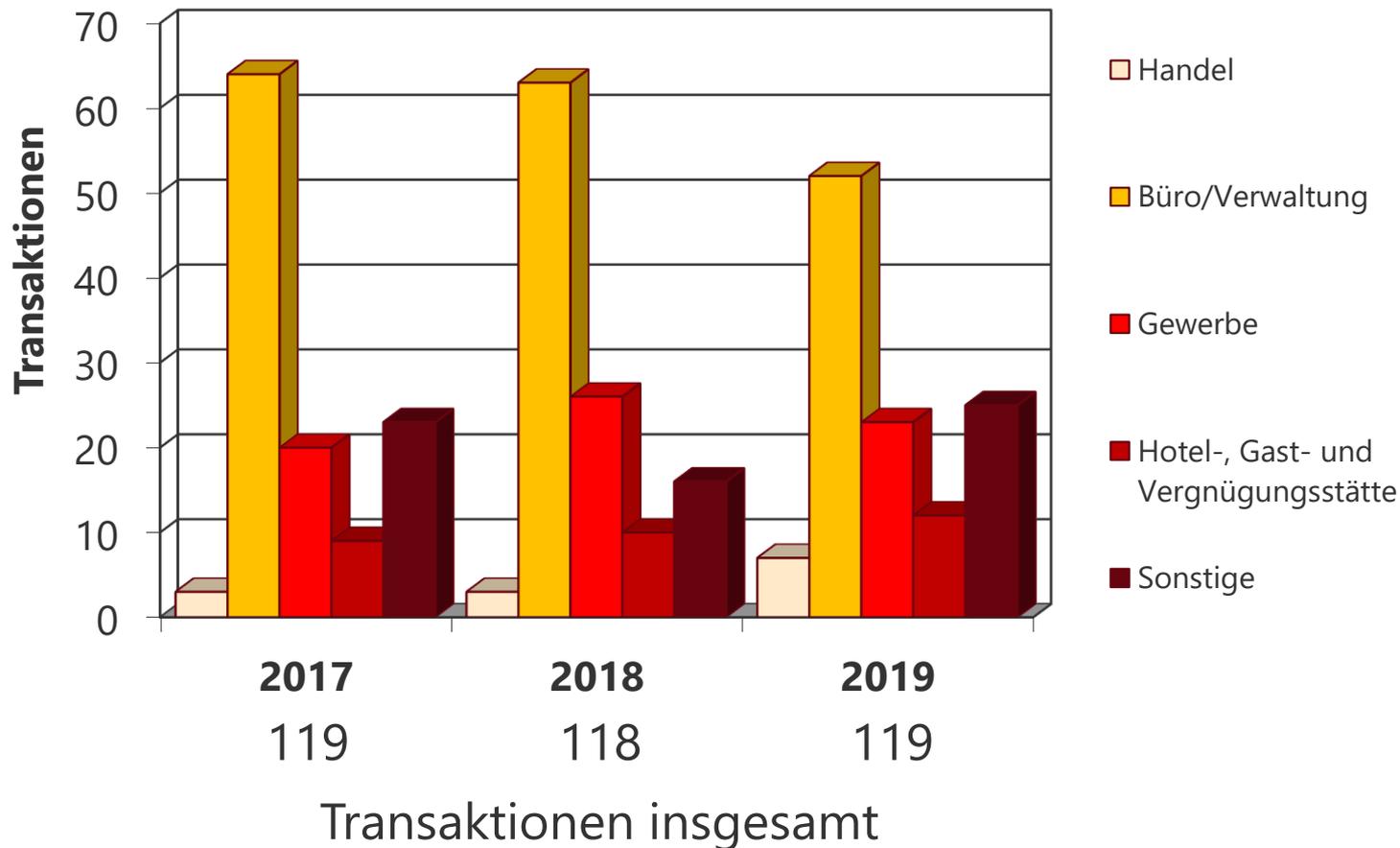
An aerial photograph of an industrial and commercial district, featuring large warehouses, parking lots, and roads. A semi-transparent red overlay covers the upper portion of the image, with the text 'GEWERBEIMMOBILIEN' centered within it. A thin white vertical line is positioned to the left of the text.

# GEWERBEIMMOBILIEN

# GEWERBEIMMOBILIEN

## Transaktionen

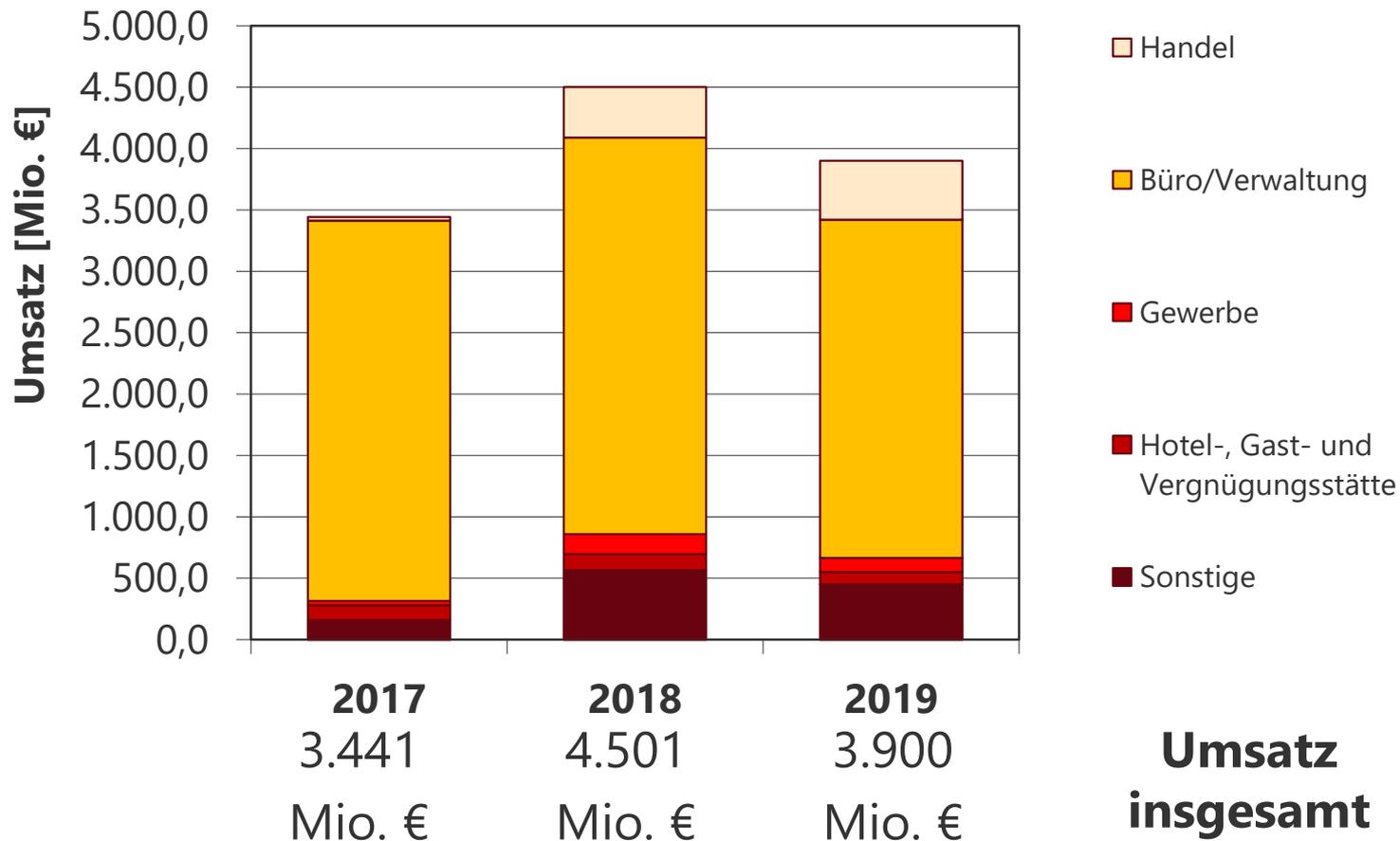
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



# GEWERBEIMMOBILIEN

## Umsatz in Millionen €

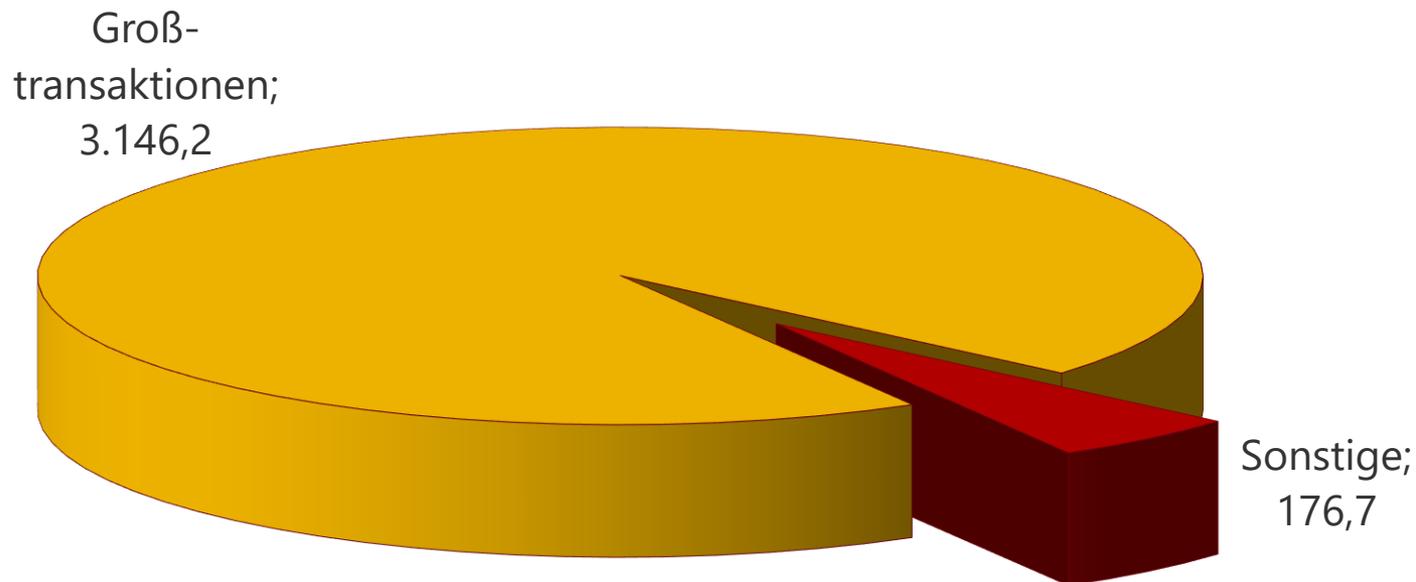
Alle Verträge, 100%-Stichprobe



# GEWERBEIMMOBILIEN

## Umsatz Großtransaktionen inkl. Teileigentum [Mio. €]

Alle Verträge, 100%-Stichprobe, Großtransaktionen = Verkäufe über 10,0 Mio. €



Anteil der Großtransaktionen an den Transaktionen: 43,4 %

Anteil der Großtransaktionen am Umsatz: 94,7 %

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban layout with a mix of residential and commercial buildings. A prominent feature is a large, circular structure, possibly a stadium or arena, located in the upper right quadrant. A wide, multi-lane highway or expressway runs diagonally across the lower left portion of the image. A semi-transparent red rectangular overlay covers the middle section of the image, containing the word 'AUSBLICK' in white, bold, sans-serif capital letters. A thin white vertical line is positioned to the left of the text, extending from the top of the red area down to the bottom edge of the image.

# AUSBLICK

# Negativzinsen der KfW: Wenn der Kredit Zinsen abwirft

*Baufinanzierung 2020*

**Was kommt - Zinssprung oder Zinssturz?**

**Den Baukredit bald nicht mehr ganz tilgen?**

Negativzinsen bei Hypothekendarlehen bleiben wohl die Ausnahme / Aber weiter viele Angebote mit einer Null vor dem Komma

**Baufinanzierung: Wie heute schon  
Negativzinsen möglich sind**

# AUSBLICK 2020

- Kann es längerfristig negative Schuldzinsen geben?
- Ist der Zenit der Preisentwicklung im Wohnungsbau erreicht?
- Hoher Investitionsdruck von Kapitalanlegern
- Verstärkte Anstrengung zur Entwicklung von (Wohn-) Bauflächen notwendig
- Investoren entdecken dezentrale Stadtteile  
→ Gefahr von Gentrifizierung?

An aerial photograph of a city, likely Berlin, showing a dense urban layout with buildings, streets, and a large circular structure. A semi-transparent red band is overlaid across the middle of the image, containing white text. The text is arranged in three lines, with a vertical line to the left of the first line.

**VIELEN DANK  
FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT**

# IMPRESSUM

- Zusammenstellung: Gutachterausschuss für Immobilienwerte  
Frankfurt am Main – 62.51.2/37 Lb & Schi
- Ansprechpartner: Michael Debus  
Telefon +49 (0) 69 212 33318
- Adresse: Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main  
Telefax +49 (0) 69 212 97 30782
- E-Mail: [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de)
- Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>
- Luftbilder: © Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main