



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



Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 2021

Termin: 01.02.2022

Leichte Abkühlung am Wohnimmobilienmarkt

Im zweiten Jahr in Folge abgeschwächte Bodenpreissteigerung

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 2021 vorgestellt. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Frankfurt ist weiterhin ungebrochen. Die Beurteilung der Teilmärkte Einzelhandel sowie Gastronomie und Übernachtung gestaltet sich aktuell auf Grund der Pandemie sehr schwierig. Auch der Bürosektor ist von der Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung geprägt.

Bemerkenswert ist die Entwicklung der Bodenpreise: Bereits im zweiten Jahr in Folge schwächte sich auch im Jahr 2021 die Bodenpreissteigerung für Wohnbauland gegenüber den Vorjahren erheblich ab und betrug im Durchschnitt 5 Prozent. Diese Abschwächung der Bodenpreissteigerung ist darauf zurück zu führen, dass Investoren durchaus die Kaufpreissteigerungen von Wohnimmobilien für die nächsten Jahre vorsichtiger beurteilen als dies noch vor Jahren der Fall war.

Die Transaktionszahlen von neuen **Eigentumswohnungen** stiegen um 12 Prozent. Eine neue Eigentumswohnung wurde in Frankfurt im Schnitt für rund 8.250 €/m² Wohnfläche gehandelt. Dies entspricht einer Preissteigerung von 9,4 Prozent. „Durch die länger andauernde Pandemie ist der Investitionsdruck auf den Immobilienmarkt weiterhin sehr hoch. Neben den Wohnimmobilien bietet sich als gute alternative Kapitalanlage lediglich der Aktienmarkt an. Das Risiko des Aktienmarktes besteht in möglichen Kursschwankungen, bei den Wohnimmobilien werden die oft zweistelligen Preissteigerungen bald beendet sein“, erklärt der Vorsitzende des Gutachterausschusses Michael Debus. Die mittleren Kaufpreise der Eigentumswohnungen betrugen bei Baujahren bis 1949 6.680 €/m² Wohnfläche, bei den Baujahren 1950 bis 1977 4.670 €/m² Wohnfläche, bei den Baujahren 1978 bis 1990 4.950 €/m² Wohnfläche und ab dem Baujahr 1991 (ohne Neubauten) 7.110 €/m² Wohnfläche.

In der Innenstadt bzw. im Europaviertel (jeweils starker Hochhauseinfluss) wurden neue Eigentumswohnungen durchschnittlich mit Preisen von 15.200 €/m² bzw. 10.820 €/m² Wohnfläche gehandelt. In anderen innenstadtnahen Stadtteilen lagen die Preise zwischen

8.000 und 9.000 €/m² Wohnfläche. Lediglich in den dezentralen Stadtteilen konnten Neubaeigentumswohnungen noch für 5.500 €/m² Wohnfläche erworben werden.

Altbauten mit Baujahr vor 1949 erzielten im Nordend, Ostend und Sachsenhausen im Mittel Preise von mindestens 7.140,- €/m². Wie in den Vorjahren auch lagen die Spitzenpreise dieser Baujahresklasse im Westend und zwar bei durchschnittlich 8.940,- €/m².

Der Rückgang der Verkaufszahlen in den Preisstufen unter 7.500 €/m² setzte sich weiter fort. Die Transaktionen in den Preisstufen ab 7.500 €/m² nahmen dagegen erheblich zu.

Der Anteil von neuen **Wohnhochhäusern** beeinflusst in einzelnen Lagen die Durchschnittspreise erheblich. Bei den Neubauten beträgt der Marktanteil insgesamt rund 12 Prozent. In den obersten Ebenen der neuen Wohnhochhäuser lagen die Preise im Schnitt bei 16.700 €/m² Wohnfläche. Insgesamt werden für neue Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern ca. 12.860 €/m² Wohnfläche bezahlt.

Die Vermarktungsgeschwindigkeit der Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern hat sich durchaus reduziert. Die Nachfrage von ausländischen Erwerbern ist vor allem bei den neuen Hochhauswohnungen relativ hoch. Mindestens ein Drittel der Ankäufe wurden von Erwerbern mit ausländischer Nationalität erworben, wobei Chinesen mit einem Anteil von 15 Prozent die stärkste ausländische Käufergruppe darstellen.

Vor allem durch die gestiegenen Quadratmeterpreise der letzten 10 Jahre hat sich die durchschnittliche Wohnfläche von neuen Eigentumswohnungen von 93 Quadratmetern auf 73 Quadratmetern erheblich reduziert. Obwohl seit Jahren vor allem eine Preissteigerung pro Quadratmeter Wohnfläche bei kleineren Wohnungen stattgefunden hat, führt die Reduzierung der Wohnfläche zu einer gedämpften Preissteigerung der Kaufpreise insgesamt.

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine neue Eigentumswohnung lag mit 8.250 €/m² Wohnfläche um 180 Prozent höher als in 2010. Der Gesamtpreis für neue Eigentumswohnungen erhöhte sich in diesem Zeitraum allerdings lediglich um 100 Prozent.

Auffallend ist vor allem die stark gestiegenen Preise von **Reihenhäusern** je nach Baualterstufe um bis zu 25 Prozent. Die Coronapandemie hat die Attraktivität von Grundeigentum bezüglich Wohnungseigentum nochmals erhöht. Hierzu trägt auch bei, dass die durchschnittlichen Quadratmeterpreise Wohnfläche bei Reihenhäusern mit 5.100 € günstiger sind als bei Wohnungseigentum (6.500 €/m²). Für neue Reihenhäuser wurden im Jahr 2021 im Mittel 1,3 Millionen € bezahlt, Reihenhäuser mit Baujahren vor 1949 konnten im Schnitt für einen Preis von 425.000 Euro erworben werden. Trotz steigender Mieten erhöhte sich der Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser auf das 35-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 50-fachen des Jahresrohertrages liegen.

Das Auseinanderdriften der Mietentwicklung, des Verbraucherpreisindex und des Nominallohnindex einerseits und andererseits der Bodenpreisentwicklung führt dazu, dass vor allem beim Erbbaurecht eine große Verwerfung zwischen vor 10 Jahren abgeschlossenen und mittlerweile angepassten Erbbaurechtsverträgen und neu abgeschlossenen Verträgen entsteht. Auf Grund des ausgeprägten Verkäufermarktes (Nachfrage wesentlich höher als Angebote) werden dennoch diese aktuell wesentlich höheren Erbbaurechtskonditionen akzeptiert.

Das weiterhin anhaltende Niedrigzinsniveau führt dazu, dass aufgrund der weiterhin stark gestiegenen Preise von neuem Wohnungseigentum die monatliche Zinsbelastung zumeist noch immer niedriger liegt als die Mietbelastung. Wird allerdings unterstellt, dass der Kaufpreis innerhalb von 30 Jahren getilgt wird, so entstehen bei einer durchschnittlichen neuen Eigentumswohnung monatliche finanzielle Aufwendungen von ca. 1.850 € (Eigenkapitalanteil 20 Prozent). Dies entspricht in etwa 62 Prozent des mittleren Nettoeinkommens in Frankfurt. Da auch bei zwei Einkommen diese Belastung kaum zu tragen ist, werden voraussichtlich verstärkt Familien in das Frankfurter Umland ausweichen. Längere Fahrzeiten werden auch wegen steigender Homeoffice-Zahlen zunehmend akzeptiert.

„Die moderate Bodenpreisentwicklung zeigt deutlich, dass nicht nur wichtig ist, dass gebaut wird, sondern auch was gebaut wird. In Quartieren ohne Vorgaben der Stadt werden mittlerweile für die Mittelschicht unerschwingliche Preise aufgerufen. Umso wichtiger ist es, einen klaren Rahmen bei der Baulandentwicklung zu setzen, um weite Teile der Bevölkerung mit Wohnraum zu versorgen“, sagt Planungsdezernent Mike Josef. „Darüber hinaus führt der Frankfurter Weg von Bestandschutz, Baulandausweisung und kooperativen Verfahren wie dem Baulandbeschluss mit seinen klaren Vorgaben dazu, dass unsere Preissteigerungsraten im bundesweiten Großstadtvergleich inzwischen von anderen Städten überholt werden.“

Der **Gewerbeimmobilienmarkt** wird in Frankfurt wie seit Jahrzehnten vom Bürosektor dominiert. Bei den Gewerbeimmobilien wurde bisher ein Umsatz von 2,4 Mrd. Euro registriert (ohne Share-Deals, Teileigentume, Erbbaurechte). Wegen der schwierigen Marktlage auf Grund den Auswirkungen der Pandemie war ein Umsatzrückgang von 12 Prozent zu verzeichnen. Die Nachfrage nach einfachen Gewerbebauflächen ist nach wie vor hoch und führt gegenüber dem Vorjahr zu Bodenwertsteigerungen von 10 Prozent.

Die Auswirkungen von Corona auf den **Bürosektor** sind noch nicht absehbar. Einerseits erhöht sich der Leerstand, andererseits stagnieren die Büromieten auch in guten Innenstadtlagen. Die Nachfrage nach Büroobjekten in guten Lagen mit möglichst langfristigen Mietverträgen ist sehr hoch, so dass sich die Renditen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau befinden.

Die Ertragsfaktoren bei Büronutzung lagen 2021 zwischen dem 19- und 36-fachen, im Durchschnitt bei dem 26-fachen. 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.

Der Gutachterausschuss weist darauf hin, dass ab 1. Februar 2022 die Immobilienmarktberichte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main sowie die Faktoren nach dem Bewertungsgesetz (Erbchaft- und Schenkungssteuer) gebührenfrei unter gutachterausschuss.frankfurt.de im Unterpunkt Immobilienmarktberichte zu finden sind.

Die für die neue Grundsteuer relevanten Bodenrichtwerte stehen ab Mitte April unter bodenrichtwerte.frankfurt.de online zur Verfügung.