

Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2014 – 1. Halbjahr

Expansion trotz zu geringen Angebotes

Im 1. Halbjahr 2014 stiegen gegenüber dem Vorjahreszeitraum sowohl die Anzahl der Transaktionen als auch der Geldumsatz (s. Ziffer 4). Allerdings ist davon auszugehen, dass einige Vertragsabschlüsse aufgrund der für August beschlossenen Erhöhung der Grunderwerbsteuer ins 1. Halbjahr vorgezogen wurden.

1 Bauland

Im 1. Halbjahr 2014 wurden im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ca. 60 % mehr unbebaute Grundstücke für Eigenheime verkauft. Die 27 veräußerten Grundstücke waren im Mittel 424 m² groß und erzielten durchschnittlich 590 €/m² (380 - 700 €/m²).

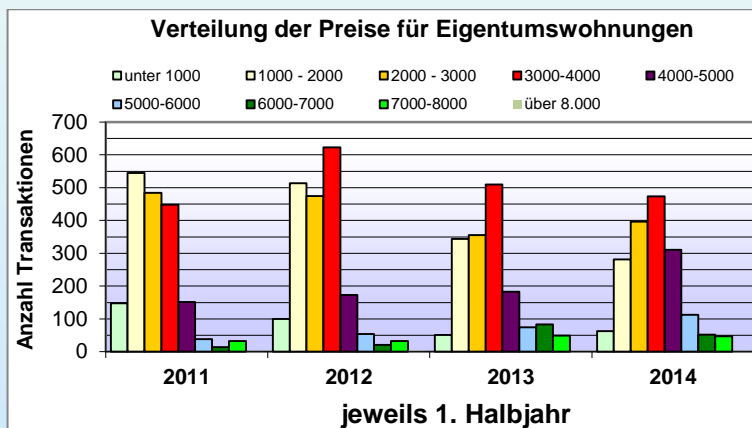
Bei den Mehrfamilienhausgrundstücken verdoppelte sich die Anzahl der im Vergleich zum 1. Halbjahr 2013: Im 1. Halbjahr 2014 wurden 37 Objekte veräußert. Die Preise lagen zwischen ca. 280 und ca. 3.600 €/m² (jeweils bei GFZ 1,0).

Häufig wird der Abriss von Gebäuden gescheut, auch wenn dies die wirtschaftlichste Entwicklung darstellt, da Neubaugenehmigungen gegebenenfalls nur mit einem geringeren Maß der baulichen Nutzung erfolgen und/oder eventuell erforderliche Nachbargenehmigungen eine Neubebauung erschweren.

2 Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen nahm die Anzahl der Transaktionen im 1. Halbjahr 2014 um ca. 6 % zu, die Umsätze stiegen um ca. 11 %. Das unausgewogene Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage führt weiterhin zu Preissteigerungen. Der Wohnungseigentumsmarkt bietet nach wie vor die beste Möglichkeit für Privatpersonen je nach Finanzanlagebedarf zu investieren.

Der Anteil hochpreisiger Wohnungen nahm im 1. Halbjahr 2014 nicht weiter zu: Wie bereits im 1. Halbjahr 2013 kosteten ca. 12,5 % der veräußerten Wohnungen mehr als 5.000 €/m². Die Ursache hierfür liegt im Rückgang der Verkaufszahlen von Neubau-Eigentumswohnungen um ca. 11%. Die Verkaufszahlen von Altbauwohnungen in diesem Segment nahmen erheblich zu. Nur in wenigen Fällen resultieren die hohen Preise aus zeitnahen „Luxus-sanierungen“.



Die Verkäufe von Eigentumswohnungen mit einem Baujahr vor 2013 sind hingegen um ca. 15 % gestiegen. Es ist davon auszugehen, dass Kaufinteressenten aufgrund fehlender Angebote keine Neubauwohnungen erwerben können und daher auf ältere Objekte ausweichen. Ein weiterer Grund für den Anstieg dürfte in der Auffassung einiger Verkäufer liegen, dass das Ende der Preisspirale nahezu erreicht ist.

2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2014

90%-Stichprobe, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr ab 2013

Neubau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m ²]	Minimum [€/m ²]	Maximum [€/m ²]
Westend	5	7.520	6.330	9.380
Riederwald, Fechenheim	7	4.940	4.720	5.200
Nord-, Ostend	4	4.820	4.540	5.090
Sachsenhausen, Westhafen	43	4.670	3.690	6.900
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	10	4.220	3.300	4.920
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus	242	4.080	2.980	5.240
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach	74	3.720	3.050	4.390
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel	7	3.600	3.370	3.850
Niederrad, Schwanheim	17	3.250	2.810	3.770
Griesheim, Nied	5	3.110	3.020	3.210

Der mittlere Preis für eine Neubau-Eigentumswohnung lag im 1. Halbjahr 2014 bei ca. 4.000 €/m² Wohnfläche und somit um 5% über dem Preis des Vorjahreszeitraums.

Die Verkaufszahlen von neuen Eigentumswohnungen mit einem Preis über 5.000 €/m² nahmen erheblich ab, da die Neubaumöglichkeiten in guten Innenstadtlagen sehr begrenzt sind.

Spitzenpreise von über 6.000 €/m² Wohnfläche wurden im Westend und in Sachsenhausen für Wohnungen mit durchschnittlich 114 m² Wohnfläche gezahlt. Die niedrigsten Preise wurden mit ca. 3.000 €/m² in westlichen Stadtteilen bezahlt. Diese Wohnungen verfügten über durchschnittlich 92 m².

Hinweis:

Unter Neubauten sind Gebäude mit Baujahren innerhalb der letzten 2 Jahre ausgehend vom jeweiligen Berichtsjahr zu verstehen. Für die Abfrage nach den Umsätzen werden alle Kauffälle herangezogen. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt (extremwertbereinigt). Alle angegebenen Zahlen beziehen sich auf das jeweils erste Halbjahr, sofern keine andere Angabe vermerkt ist. Stichtag für die Abfragen war der 15.07.2014, für das Kapitel „4 – Umsätze“ der 22.07.2014. Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch Rundungen bzw. durch die Bildung von 90%-Stichproben. Bei der Ermittlung der durchschnittlichen Grundstücksgröße unbebauter Einfamilienhausgrundstücke wurden nur Grundstücksflächen unter 1.000 m² berücksichtigt, da bei größeren Grundstücken davon auszugehen ist, dass sie noch aufgeteilt werden.

2.2 Mittlere Kaufpreise für Altbau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2014

90%-Stichprobe, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.), Baujahr vor 1950

Altbau-Eigentumswohnungen	Anzahl	Mittelwert [€/m²]	Minimum [€/m²]	Maximum [€/m²]
Westend	18	5.260	3.500	7.020
Sachsenhausen, Westhafen	16	4.240	3.070	5.600
Nordend, Ostend	56	3.990	2.290	5.900
Bornheim	12	3.380	2.600	4.140
Bockenheim	21	3.360	2.000	4.700
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	12	2.810	2.090	3.850
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddenheim, Niederursel	12	2.160	1.890	2.550
Niederrad, Schwanheim	6	2.070	1.660	2.460
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleutviertel, Gallus	4	1.890	1.250	2.620
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim	8	1.550	1.060	2.220

Im 1. Halbjahr 2014 wurden knapp 184 Wohnungen mit einem Baujahr vor 1950 veräußert. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg die Zahl der Transaktionen um ca. 15%. Durchschnittlich war eine verkaufte Wohnung ca. 79 m² groß und kostete mit ca. 3.500 €/m² Wohnfläche ca. 7 % mehr als im 1. Halbjahr 2013.

Die höchsten Preise wurden mit ca. 7.000 €/m² Wohnfläche im Westend bezahlt. Preise über 5.000 €/m² Wohnfläche erzielten auch Wohnungen im Nordend sowie in Sachsenhausen.

2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

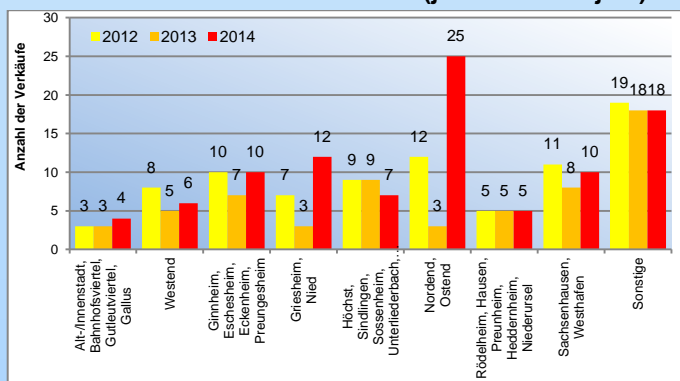
90%-Stichprobe, Gliederung nach Baujahr und Mietstatus, Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, etc.)

Baujahr/Mietstatus	2012		2013		2014	
	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]	Anz.*	[€/m²]
Baujahr vor 1950	180	3.160	148	3.280	168	3.500
- hiervon vermietet	59	2.740	53	2.820	50	3.370
- hiervon unvermietet	118	3.490	96	3.560	110	3.480
Baujahr 1950 - 1974	550	1.800	384	1.910	415	2.230
- hiervon vermietet	190	1.570	135	1.760	121	1.860
- hiervon unvermietet	361	1.940	249	2.010	282	2.440
Baujahr 1975 - 1999	131	2.310	121	2.320	135	2.660
- hiervon vermietet	39	2.250	28	2.440	33	2.480
- hiervon unvermietet	95	2.290	90	2.290	97	2.740
Baujahr ab 2000 o. Neubau	86	3.460	127	3.620	123	3.950
- hiervon vermietet	26	3.640	17	3.690	21	3.310
- hiervon unvermietet	59	3.400	110	3.610	101	4.120
Neubau	496	3.450	459	3.780	442	4.000
- hiervon vermietet	8	3.650	47	6.800	0	-
- hiervon unvermietet	488	3.440	438	3.690	438	4.000

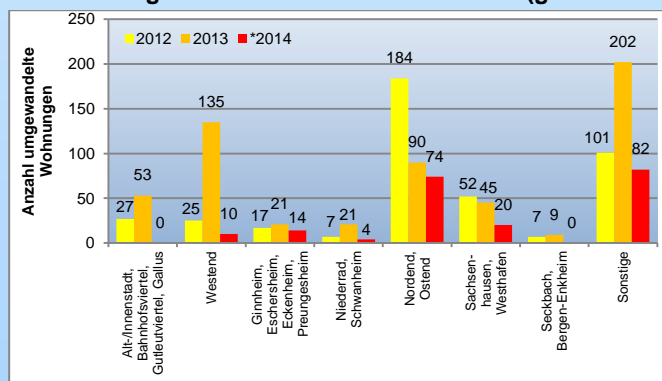
* Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch die Bildung von 90 % Stichproben.

2.4 Umwandlungen

Verkäufe reiner Mehrfamilienhäuser (jeweils 1. Halbjahr)



Umwandlungen 2012 – 2014* nach Ortsteilen (ganzes Jahr)



*2014: prognostizierter Wert aufgrund der Halbjahresergebnisse

Die steigende Verkaufszahl von Mehrfamilienhäusern ist überraschend, da nur eine geringe Verkaufsbereitschaft der Alteigentümer im Hinblick auf den niedrigen Kapitalmarktzins besteht. In den begehrtesten Lagen in Frankfurt wird durchschnittlich der 22-fache Jahresrohertrag als Kaufpreis vereinbart. Bei Spitzenobjekten werden auch Kaufpreise zum 30-fachen Jahresrohertrag erzielt. Diese hohen Kaufpreise lassen sich zum einen durch den Wunsch nach sicheren Renditen und zum anderen durch den erhofften Umwandlungsgewinn in Wohnungseigentum erklären.

Die Umwandlungszahlen der Kaufpreissammlung basieren auf dem Grundbuchstand und nicht auf den Abgeschlossenheits-erklärungen. Aufgrund der hohen Verkaufszahlen von Mehrfamilienhäusern ist damit zu rechnen, dass im kommenden Jahr zeitverzögert die Umwandlungszahlen steigen.

3 Eigenheimmarkt

Der Verkauf von Eigenheimen stieg im 1. Halbjahr 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 25 % (s. Ziffer 4.2.). Dieses Plus resultierte überwiegend aus Transaktionen von Eigenheimen der Baujahre „vor 1950“ und „1950 bis 1974“ (ca. 44 bzw. ca. 31 % mehr als 2013). Verkäufe von Neubau-Eigenheimen (s. Ziffer 3.1) stagnierten auf dem Vorjahresniveau, da das Angebot an neuen Eigenheimen weiterhin sehr begrenzt ist. Derzeit steht großflächig als Neubaugebiet nur der Riedberg zur Verfügung. Andere Neubauprojekte sind fast abgeschlossen. Das sogenannte Silogebiet in Unterliederbach wird überwiegend in Form von Wohnungseigentum oder gefördertem Mietwohnungsbau vermarktet.

Bei den Umsatzzahlen ist zudem zu beachten, dass in Frankfurt relativ viele Eigenheime als Erbbaurecht oder als Wohnungseigentum verkauft werden, was in diesem Halbjahresbericht keine Berücksichtigung findet.

Die niedrigen Fallzahlen resultieren auch aus der Tatsache, dass einige Neubaumaßnahmen durch Kauf des unbebauten Grundstücks oder Erbbaurechtsbestellung und Bauträgervertrag abgewickelt wurden.

3.1 Veräußerungen von Neubau-Eigenheimen (jeweils 1. Halbjahr)

100%-Stichprobe, durchschnittl. Grundstücksgröße = 90%-Stichprobe

Jahr	Baujahr ab	Umsatz [Mio €]	Grundstücksfläche [ha]	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße [m ²]
2012	2011	27,4	1,4	65	208
2013	2012	13,0	0,7	24	233
2014	2013	10,8	0,6	23	253

3.2 Mittlere Preise für Neubau-Eigenheime nach Ortsteilen (jeweils 1. Halbjahr)

90%-Stichprobe, Baujahr ab 2013

	Anzahl	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Griesheim	4	408.000	396.000	419.000
Harheim	7	576.000	517.000	657.000
Kalbach	6	377.000	355.000	395.000
Sonstige	4	387.000	373.000	427.000

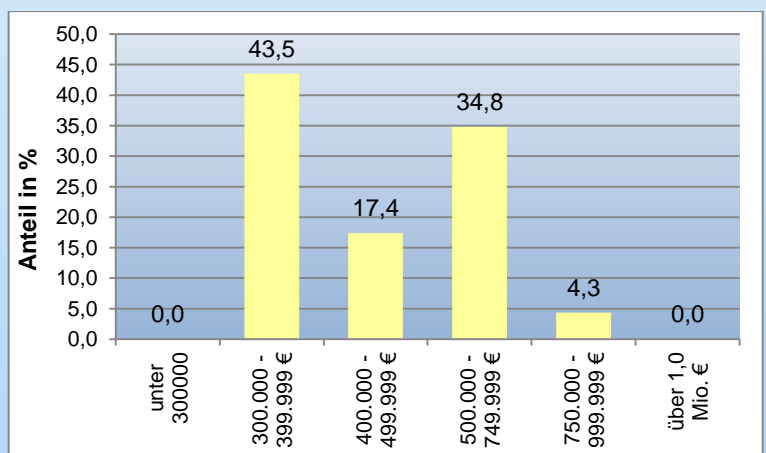
3.3 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser – sehr einfache - gehobene Lagen (jeweils 1. HJ)

90%-Stichprobe, Grundstücksflächen 100 bis 300 m²

Jahr	Fälle	Mittlerer Kaufpreis [€]	Minimum [€]	Maximum [€]
Baujahr vor 1950				
2012	14	212.000	135.000	310.000
2013	14	197.000	100.000	275.000
2014	14	268.000	180.000	343.000
Baujahr 1950 -1974				
2012	21	235.000	120.000	320.000
2013	19	277.000	200.000	365.000
2014	19	264.000	143.000	385.000
Baujahr 1975 -1999				
2012	14	299.000	258.000	365.000
2013	7	321.000	240.000	400.000
2014	13	401.000	295.000	505.000
Baujahr ab 2000 ohne Neubauten				
2012	9	335.000	266.000	428.000
2013	13	383.000	295.000	475.000
2014	8	422.000	305.000	565.000
Neubauten				
2012	34	421.000	306.000	421.000
2013	11	394.000	300.000	515.000
2014	4	366.000	355.000	373.000

3.4 Preisklassen Eigenheime (1. Halbjahr 2014)

100%-Stichprobe alle Haustypen, alle Grundstücksgrößen



Der Anteil von Neubau-Eigenheimen, die zu Preisen über 500.000 € den Besitzer wechselten, liegt im 1. Halbjahr 2014 bei ca. 40 % (1. Halbjahr 2013: 38 %).

Preise unter 500.000 € wurden überwiegend für Reihenmittel- und Reihenendhäuser gezahlt. Ca. 80 % der Doppelhaushälften und ca. 13 % der Reihenendhäuser wurden zu Preisen über 500.000 € verkauft.

Dem Rückgang der Verkaufszahlen von neuen Reihenmittelhäusern steht ein Wachstum der Verkaufszahlen von freistehenden Eigenheimen und Doppelhaushälften gegenüber (s.a. 4.2).

4 Umsätze

4.1 Grundeigentumswechsel 2012 – 2014 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Unbebaute Grundstücke	214	134	158	121,9	159,4	130,8	43,3	32,9	21,9
Erbbaurechtsbegründungen	3	14	21	0,2	0,0	0,0	0,1	1,2	1,3
Erbbaurechte an unbeb. Grundstücken	1	2	0	3,4	0,2	0,0	0,3	0,1	0,0
Bebaute Grundstücke	546	379	523	764,6	848,5	1.355,2	36,4	26,7	51,4
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	39	47	57	17,8	78,4	15,9	2,4	5,3	6,8
Wohnungseigentum	1.983	1.651	1.828	527,7	489,2	574,0	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	23	37	56	4,5	8,6	17,7	-*	-*	-*
Teileigentum	436	497	500	17,6	15,8	46,3	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	4	17	45	0,3	50,2	0,8	-*	-*	-*
Insgesamt	3.249	2.778	3.188	1.457,9	1.650,3	2.140,7	82,4	66,2	81,4

* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

Im 1. Halbjahr 2014 stieg die Zahl der beurkundeten Verträge um ca. 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Der Geldumsatz lag ca. 30 %, der Flächenumsatz ca. 23 % über dem Vorjahresniveau. Nahezu alle Teilmärkte verzeichneten sowohl bei den Transaktionszahlen wie auch beim Geldumsatz gegenüber dem 1. Halbjahr 2013 zweistellige Wachstumsraten, lediglich in den Teilmärkten „Unbebaute Grundstücke“, „Erbbaurechte mit Gebäuden“ und „Teileigentumserbbaurechte“ waren aufgrund fehlender Großtransaktionen Umsatzrückgänge (bei gleichzeitigem Anstieg der Verkaufszahlen) zu verzeichnen.

4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2012 – 2014 (jeweils 1. Halbjahr)

• Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Einfamilienhausgrundstücke						
freistehende Gebäude	45	37	61	19,8	17,3	39,7
Doppelhaushälften	38	30	49	15,1	13,9	17,3
Reihenmittelhäuser	124	82	72	38,6	25,7	23,4
Reihenendhäuser	55	27	40	18,7	11,3	14,4
Sonstige**	50	51	68	35,2	31,1	36,5
EFH Insgesamt	312	227	290	127,4	99,1	131,3
Mehrfamilienhausgrundstücke						
Reine Wohnnutzung	104	83	122	126,2	127,4	150,0
Gemischte Nutzung	70	33	50	199,5	132,3	150,8
MFH Insgesamt	174	116	172	325,7	259,8	300,7

** Sonstige: Zweifamilienhäuser, Stadthäuser, villenartige Häuser, ein- und zweiseitig angebaute Häuser etc.

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]		
	2012	2013	2014	2012	2013	2014
Handel	1	3	1	16,5	33,6	2,6
Büro und Verwaltung	26	16	25	214,1	440,0	719,7
Gewerbegrundstücke (klassisch)	19	7	16	20,7	3,7	77,3
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	6	7	3	16,6	9,2	8,1
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	6	3	10	43,3	3,2	68,4
Insgesamt	58	36	55	311,2	489,6	876,0

Im Teilmarkt „Bebaute Wohnimmobilien“ stiegen die Transaktionen im 1. Halbjahr 2014 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres bei Einfamilienhäusern um ca. 28 %, bei den Mehrfamilienhäusern um ca. 48 %. Insbesondere bei freistehenden Gebäuden und Doppelhaushälften (ca. 65 % bzw. ca. 63 % mehr Verkäufe) waren starke Zuwächse zu verzeichnen.

Der Umsatz nahm im Segment „Einfamilienhäuser“ um ca. 32 % zu, bei den Mehrfamilienhäusern war ein Plus von ca. 16 % zu verzeichnen. Freistehende Gebäude erzielten gegenüber dem 1. Halbjahr 2013 eine Zunahme um ca. 130 % und mit dem Umsatz von ca. 40 Mio. € ein bisher nicht erreichtes Rekordergebnis. Der Grund für diese Zunahme liegt darin, dass viele Besserverdienende in Frankfurt ein Eigenheim suchen.

Die Anzahl der Transaktionen im Teilmarkt Gewerbe haben im 1. Halbjahr 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 53 % zugenommen, der Umsatz stieg sogar um ca. 79 %. Damit erreichen die Transaktionen wieder das Niveau des 1. Halbjahres 2012, der Geldumsatz hingegen war mehr als doppelt so hoch.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Verkaufspreise über 1,5 Mio. € 99 % des Umsatzes ausmachen.

Es kamen mehrere Bürogebäude mit oft erheblichen Verlusten zum Verkauf, die kurz vor der Immobilienkrise erworben wurden - Der Run auf Hotelimmobilien hält weiter an.