



**Pressemitteilung über den Immobilienmarkt 2015**

**15.01.2015**

## **Preissteigerungen vor allem in mittleren Wohnlagen**

Nachdem in den letzten Jahren hohe Preissteigerungen in den besseren Wohnlagen auftraten, zog 2014 vor allem in den mittleren Wohnlagen das Preisniveau an. Das berichtet der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main. Da in Frankfurt nicht nur Wohnimmobilien sondern auch Handels- und Büroobjekte als gute Kapitalanlage angesehen werden, stieg der Geldumsatz um 40% auf 6,0 Mrd. Euro, dem zweithöchsten Umsatz aller Zeiten (2007: 7,7 Mrd. €).

Die Unsicherheit über die richtige Anlageart ist in 2014 unverändert geblieben: Sparzinsen liegen bei null Prozent, der Aktienkurs ist sehr wechselhaft und die Stabilität des Euros ist fraglich. Das Risiko eines Preisverfalles besteht bei Frankfurter Wohnimmobilien im Allgemeinen nicht. Auch die in den vergangenen Jahren oft gestellte Frage nach einer Immobilienblase kann aufgrund der Marktdaten für 2014 dahingehend beantwortet werden, dass der Wohnimmobilienmarkt in Frankfurt sich vor allem in besseren Lagen beruhigt hat. Allerdings wird wegen der leergefegten Märkte in den guten Lagen zunehmend die mittlere Wohnlage als lohnender Investmentstandort entdeckt. In einigen stadtnahen mittleren Lagen wurden **Baulandpreise** für Mehrfamilienhausbebauung bezahlt, die um 30% über den Bodenrichtwerten liegen. In den guten Lagen stiegen die Preise um ca. 10%. Falls in den Spitzenlagen allerdings aufgrund des sehr begrenzten Angebots überhaupt ein unbebautes Grundstück oder ein Abbruchobjekt angeboten wird, können die Preise auch schon mal den doppelten Bodenrichtwert erreichen.

Die Preissteigerungen bei **Eigentumswohnungen** betragen je nach Baujahresstufe zwischen 5 und 10%. Die mittleren Kaufpreise für Neubauten liegen stadtweit bei 4.000,- €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, im Ostend bei ca. 5000,- €/m<sup>2</sup>, in der Innenstadt bei 5.800,- €/m<sup>2</sup> und im Westend durchschnittlich knapp über 7000,- €/m<sup>2</sup>. Die meisten Neubau-Eigentumswohnungen kamen auf dem Riedberg und vor allem im Europaviertel zum Verkauf.

2014 wurden rd. 4.400 Eigentumswohnungen gegenüber 3.700 Wohneinheiten im Vorjahr verkauft.

Für Eigentumswohnungen in Vorkriegsbauten werden in Frankfurt rund 3.500,- €/m<sup>2</sup> bezahlt. Die Bauten befinden sich zumeist in besseren Wohnlagen. Hier fällt vor allem das Westend mit durchschnittlich 5.400,- €/m<sup>2</sup> aus dem üblichen Preisgefüge. Aber auch im Nordend und in Sachsenhausen liegt der Preis bei dieser Baujahresklasse über 4000,- €/m<sup>2</sup>.

Die „durchschnittliche“ Eigentumswohnung in Frankfurt wurde zu einem Preis von rund 275.000 € (Vorjahr 245.000 €) verkauft. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 82 m<sup>2</sup> einem Kaufpreis von rund 3.350,- €/m<sup>2</sup>. Die teuerste Wohnung erzielte einen Kaufpreis von 2,6 Mio. €, der höchste Quadratmeterpreis lag bei knapp 15.000 €.

Der Umsatz bei verkauften **Wohngebäuden** (Ein- und Mehrfamilienhäuser) stieg zahlenmäßig um 20%, der Geldumsatz nahm um 15 % zu. Gründe hierfür sind in der Immobilienweitergabe aufgrund von Ehestreitigkeiten, Erbauseinandersetzungen und der Markteinschätzung, dass die Immobilienpreisentwicklung in einigen Lagen mittlerweile den Zenit erreicht hat, zu sehen. Die Durchschnittspreise bei neuen Reihenmittelhäusern betragen 380.000 € und sanken gegenüber dem Vorjahr somit um 10 %. Dies ist nicht auf einen allgemeinen Preisrückgang zurückzuführen, sondern vielmehr auf die Tatsache, dass in 2014 einfachere Lagen auf dem Riedberg im Bereich des Westflügels zum Verkauf kamen.

Aufgrund des beschränkten Angebotes an Bauflächen werden zunehmend hochwertige und individuelle Gebäude angeboten.

Der Anzahl der verkauften **Gewerbeimmobilien** erreichte mit 125 verkauften Objekten die Fallzahl des Vorjahres. Gewerbeimmobilien erzielten aufgrund einiger Großveräußerungen einen Umsatz von rund 3,0 Mrd. €. Lediglich in den Jahren 2006 bzw. 2007 wurden mit 3,9 bzw. 5,4 Mrd. Euro höhere Umsätze mit Gewerbebauten erzielt. Einige Büroimmobilien wurden allerdings mit erheblichen Preisabschlägen gegenüber den Kaufpreisen vor der Immobilienkrise verkauft. Die höchsten Kaufpreise wurden für das Palais-Quartier mit rund 800 Mio. € und für das Bürohochhaus „WinX“ mit rd. 300. Mio. € vereinbart.