

Corona, Ukraine-Krieg und Inflation: Frankfurter Immobilienmarkt im Stresstest



(Leipzig, 06. September 2023) Der Frankfurter Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren einen signifikanten Wandel durchlaufen, beeinflusst durch Faktoren wie die Covid-19-Pandemie, Inflation, Energiekrise und den Krieg in der Ukraine. Die aktuelle GeoMap-Analyse betrachtet die Entwicklungen vor, während und nach diesen Herausforderungen. Nach einer anspruchsvollen Phase mit Preiserhöhungen während der Krise und markanten Preisrückgängen im letzten Jahr zeigt sich eine Stabilisierung des Frankfurter Immobilienmarkts. Die Kaufpreise für Wohnimmobilien sind von Ihrem Höchststand im Jahr 2022 gegenüber dem erst kürzlich erreichten Tief um etwa 13,33% gesunken. Im dritten Quartal 2023 zeichnen sich wieder steigende Kaufpreise ab.

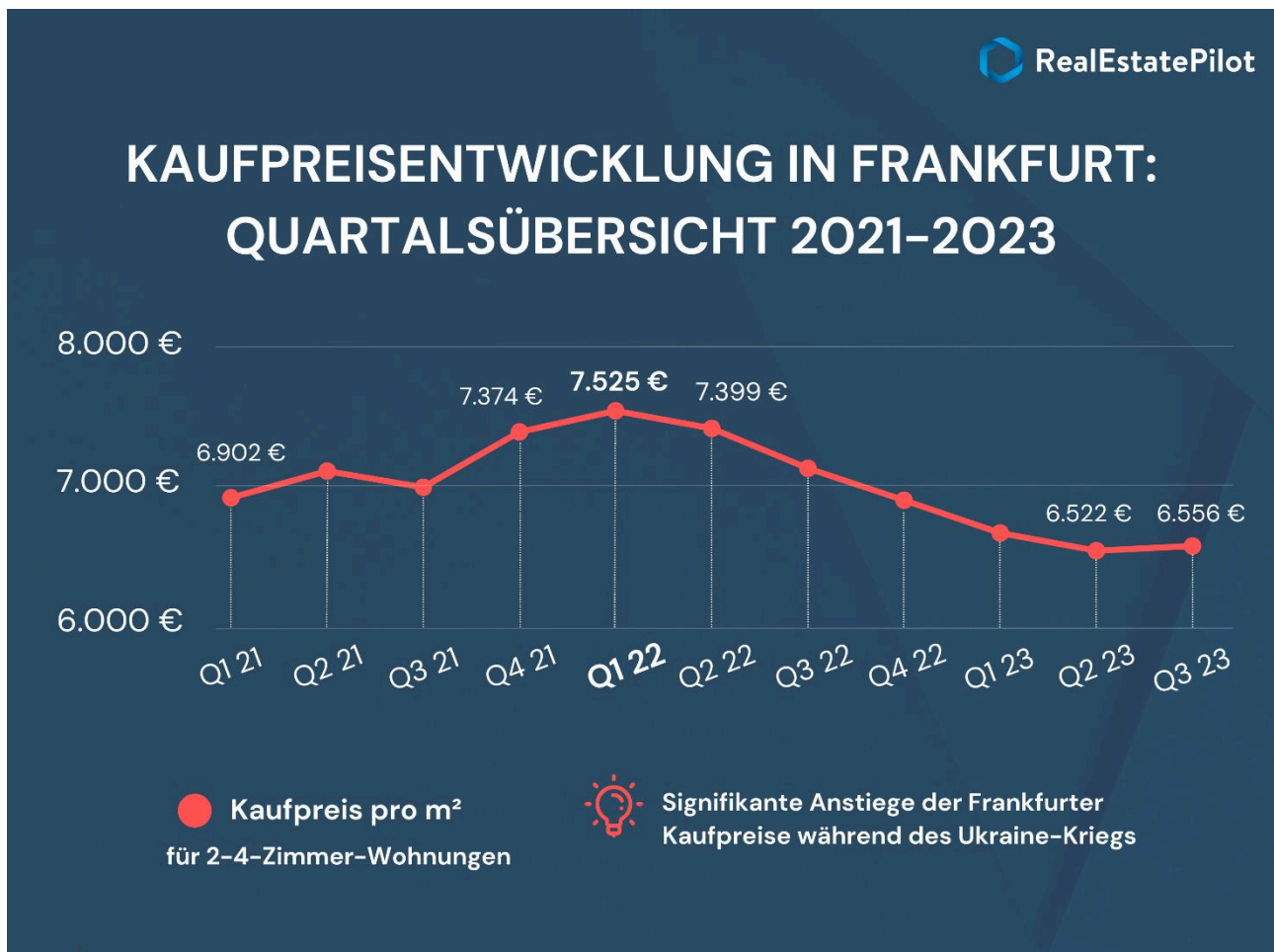
Während der Krise verzeichnet Frankfurt am Main im Vergleich zu anderen großen Städten wie Berlin und Hamburg einen differenzierten Verlauf, der von einem höheren Rückgang der Kaufpreise über einen längeren Zeitraum geprägt ist.

Die Entwicklung der Kaufpreise für Wohnimmobilien zwischen 2020 und 2023 zeigt dynamische Veränderungen. In den Jahren 2020 bis 2022 wird eine flächendeckende Steigerung der Kaufpreise verzeichnet, begleitet von Faktoren wie steigenden Baukosten, erhöhten Zinsen, Baustopps und Herausforderungen in der Planung.

Von 6.902 Euro im ersten Quartal 2021 stiegen die Preise bis zum Jahresende 2021 auf 7.374 Euro. Im ersten Quartal 2022 erreichten die Preise ihren Höhepunkt mit einem Quadratmeterpreis von 7.525 Euro. Dieser Höhepunkt der Kaufpreisanstiege markiert den Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022.

Die Einflüsse der Corona-Pandemie, eine steigende Inflation und der anhaltende Ukraine-Krieg waren im Zeitraum von 2022 bis 2023 besonders spürbar durch einen deutlichen Rückgang der Kaufpreise. Im zweiten Quartal 2023 zahlten Käufer in Frankfurt am Main am wenigsten, nämlich 6.522 Euro pro Quadratmeter Wohnraum.

Gegenwärtig zeigen die aktuellen Daten aus dem dritten Quartal 2023 erneut leicht steigende Preise und eine verkürzte Angebotsdauer. Im August 2023 erreichte der Mediankaufpreis 6.556 Euro pro Quadratmeter.



Die Entwicklung der Angebotsdauer auf dem Frankfurter Immobilienmarkt zeigt ebenfalls dynamische Entwicklungen. Im ersten Quartal 2021 betrug die durchschnittliche Angebotsdauer laut GeoMap-Daten 121 Tage. Doch mit dem Beginn des Ukraine-Krieges verkürzte sie sich deutlich. Im dritten Quartal 2022 lag sie nur noch bei 89 Tagen, und aktuell, im Jahr 2023, beträgt sie 94 Tage.

Diese Veränderungen in der Angebotsdauer stehen in engem Zusammenhang mit den Schwankungen der Immobilienpreise. Ab dem zweiten Quartal 2022 wird einen erheblichen Preisrückgang bei Wohnimmobilien verzeichnet, was zu einem verstärkten Kaufinteresse führte.

Dennoch sollte beachtet werden, dass eine verkürzte Angebotsdauer und hohe Nachfrage nicht zwangsläufig auf Marktstabilität hinweisen. Eine nachhaltige Stabilität erfordert langfristige Trends und ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage.

Kaufpreise, Angebote & Angebotsdauer in Frankfurt: Quartalsübersicht (2021-2023)				
Jahr	Quartal	Kaufpreis pro m² in Euro	Anzahl ausgewerteter Angebote	Angebotsdauer in Tagen
2021	Q1	6.902 €	1.210	121
2021	Q2	7.093 €	1.228	110
2021	Q3	6.977 €	1.276	112
2021	Q4	7.374 €	1.467	109
2022	Q1	7.525 €	1.615	103
2022	Q2	7.399 €	1.875	97
2022	Q3	7.113 €	2.233	89
2022	Q4	6.884 €	2.435	94
2023	Q1	6.649 €	2.286	97
2023	Q2	6.522 €	2.289	93
2023	Q3	6.556 €	1.951	94

Bei der Kaufpreisentwicklung in Frankfurt nach Stadtteilen sind flächendeckend Preisrückgänge und eine negative Kaufpreisentwicklung von 2020 bis 2023 festzustellen. Den größten Kaufpreisrückgang verzeichnet Seckbach mit -25,3 Prozent. Dort mussten Käufer vor dem Ukraine-Krieg 6.710 Euro für den Quadratmeter Wohnraum bezahlen. Im Jahr 2022 betrug der durchschnittliche Kaufpreis 5.015 Euro und liegt im Jahr 2023 bei 4.809 Euro.

Den niedrigsten Kaufpreis im August 2023 verzeichnet der Stadtteil Sossenheim mit 3.835 Euro pro Quadratmeter.

Auf der anderen Seite gibt es Stadtteile, in denen die Kaufpreise deutlich gestiegen sind. Hausen verzeichnet den größten Kaufpreisanstieg im Kriegszeitraum mit 23,1 Prozent. Im Vorkriegszeitraum von 2021 bis 2022 betrug der Kaufpreis pro Quadratmeter 5.713 Euro und von 2022 bis 2023 lag er schon bei 7.033 Euro. Im Jahr 2023 müssen Käufer 7.084 Euro für den Quadratmeter bezahlen.

Der Stadtteil Westend-Süd weist mit 8.550 Euro pro Quadratmeter den höchsten Kaufpreis im Jahr 2023 auf.

Methodische Hinweise

Dargestellt ist die Veränderung der Median-Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche in Prozent im Zeitraum vom 24.02.2022 bis 24.08.2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum vom 23.08.2020 bis 23.02.2022. Einbezogen wurden 12.930 Wohnungsanzeigen für 2-4 Zimmern und ohne möblierte Objekte, die in den genannten Zeiträumen online waren.

Der Datenstand ist der 29. August 2023. Die Daten wurden von der Online-Datenbank GeoMap entnommen.

Über Real Estate Pilot AG

Die Leipziger Real Estate Pilot AG entwickelt und betreibt Online-Anwendungen für die Immobilienwirtschaft im DACH-Raum. Ihre Lösungen digitalisieren standardisierte Prozesse von der ersten Idee eines Immobilienprojektes über die Berechnung der Wirtschaftlichkeit einer Immobilieninvestition bis hin zum vollständigen Abverkauf und laufenden Betrieb. Über 60.000 Nutzer agieren bereits auf den angebotenen Plattformen.

<https://www.realestatepilot.com>

Pressekontakt

Real Estate Pilot AG • Bilyana Mikova • Essener Straße 100 • 04357 Leipzig
Tel.: +49 341 253966-70 • bilyana.mikova@realestatepilot.com