



# Wohnungsmarktbericht Sommer 2023

Zwischenbilanz der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main zur aktuellen Lage auf dem Wohnimmobilienmarkt im IHK-Bezirk



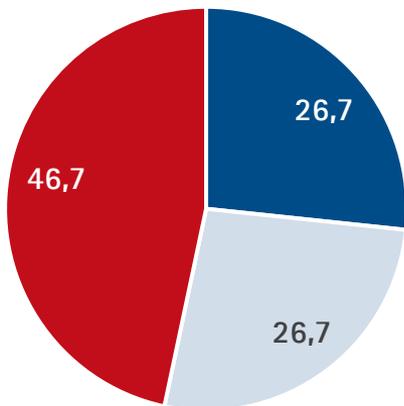
# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

- Umfragezeitraum: 16. August bis 5. September 2023
- Teilnehmende: Mitgliedsunternehmen der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main
- Rücklaufquote: 23 Prozent



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

Aktuelle Geschäftslage der Immobilienunternehmen



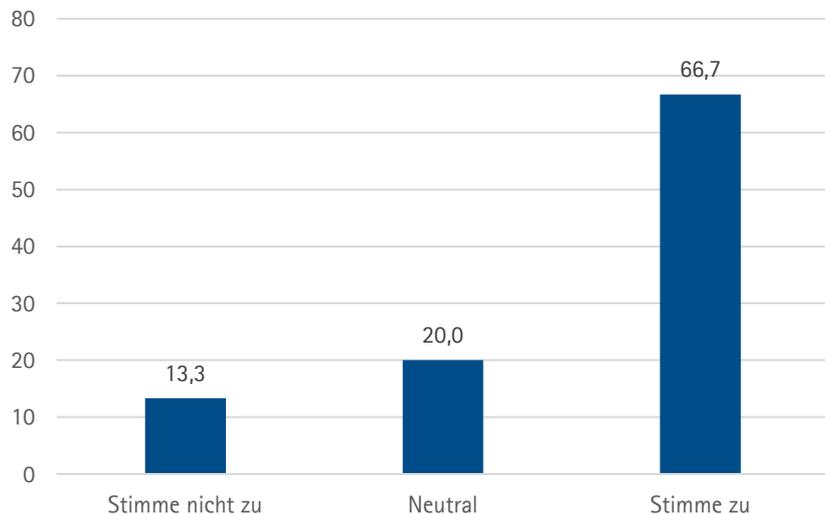
■ Gute Geschäftslage ■ Befriedigende Geschäftslage ■ Schlechte Geschäftslage

- Fast die Hälfte aller Unternehmen, die an der Umfrage teilgenommen haben, beurteilt die gegenwärtige Geschäftslage als schlecht.
- Je 26,7 Prozent der Betriebe aus der Immobilienbranche geben an, dass die derzeitige Unternehmenssituation gut oder befriedigend ist.

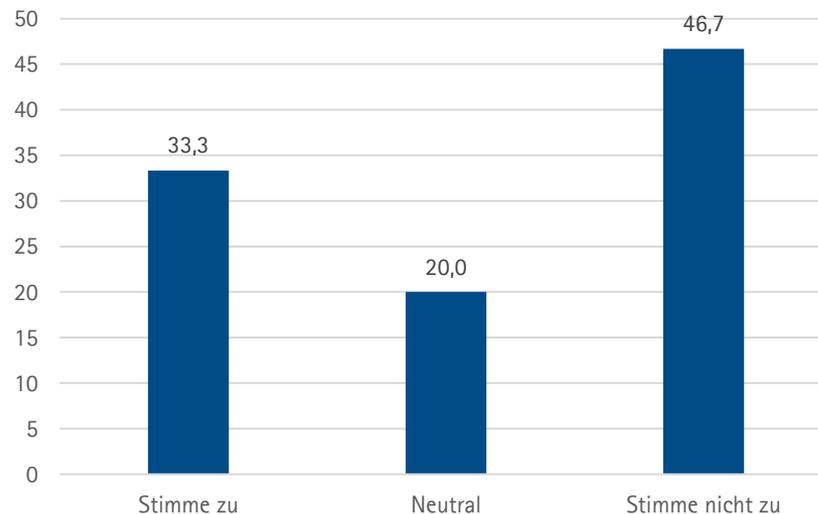


# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf im IHK-Bezirk Frankfurt am Main hat im ersten Halbjahr 2023 weiter abgenommen



Das Angebot nach Wohnimmobilien zum Kauf im IHK-Bezirk Frankfurt am Main hat im ersten Halbjahr 2023 weiter abgenommen





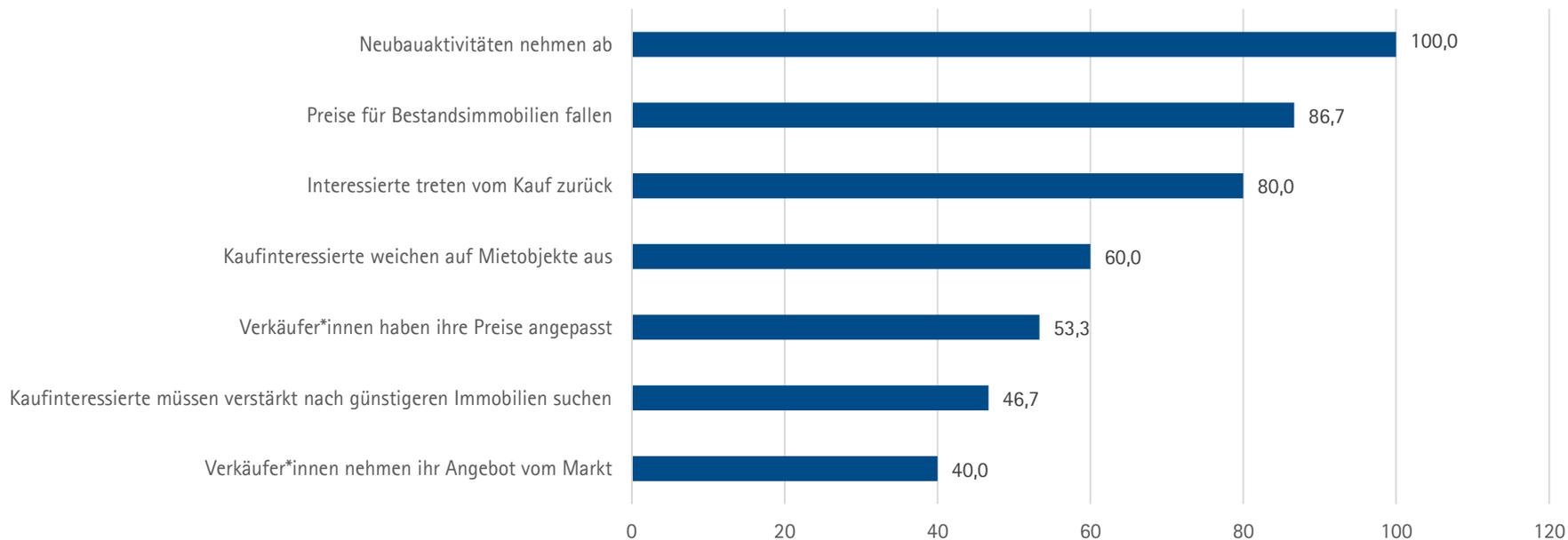
# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

- Rund 67 Prozent der befragten Unternehmen der Immobilienbranche stimmen der Aussage zu, dass die Nachfrage nach Wohnimmobilien zum Kauf im IHK-Bezirk im ersten Halbjahr 2023 weiter abgenommen hat.
- Parallel gibt ein Drittel an, dass im gleichen Zeitraum das Angebot auf dem Immobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main geschrumpft ist.
- Dem gegenüber sehen 47 Prozent der Unternehmen keine Abnahme auf der Angebotsseite im Verlauf der ersten Jahreshälfte.



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

## Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes im IHK-Bezirk Frankfurt am Main H1 2023





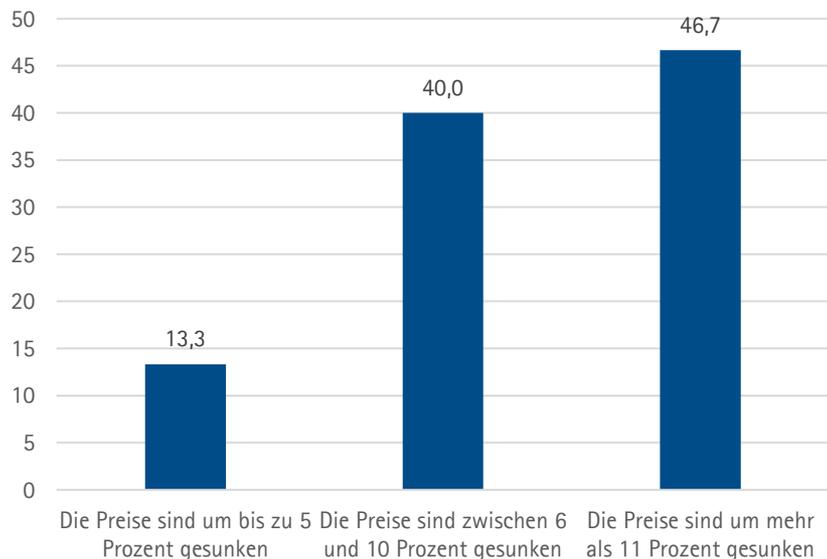
# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

- Aufgrund der aktuell schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Inflation, Zinsniveau, Energiepreise) geben alle befragten Unternehmen an, dass die Neubauaktivitäten im IHK-Bezirk Frankfurt am Main eingebrochen sind.
- Fallende Kaufpreise für Bestandsimmobilien sind für 87 Prozent und ein Rücktritt von ehemals Kaufinteressierten ist für 80 Prozent der Befragten eine unmittelbare Konsequenz der gegenwärtigen Wirtschaftslage.
- Parallel wächst der Druck auf dem Mietmarkt – 60 Prozent der teilnehmenden Unternehmen geben an, dass vermehrt Kaufinteressierte nach Mietobjekten suchen.
- Weitere Entwicklungen sind Preisanpassungen der Verkäufer\*innen (53 Prozent), verstärkter Fokus nach preisgünstigeren Immobilien (47 Prozent) sowie eine Rücknahme der Kaufimmobilien vom Markt (40 Prozent).



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

Kaufpreisentwicklung für Wohnimmobilien im  
IHK-Bezirk Frankfurt am Main H1 2023

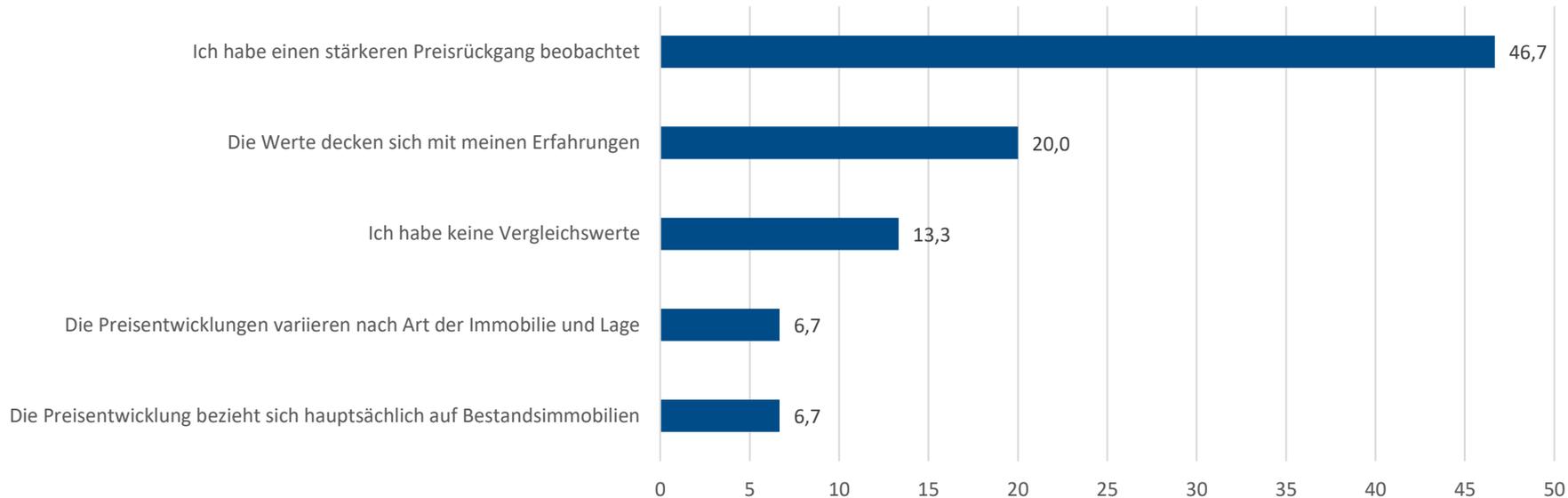


- Alle Unternehmen, die sich an der Umfrage beteiligt haben, berichten von sinkenden Preisen auf dem Wohnimmobilienmarkt.
- Rund 87 Prozent beobachten einen Preisverfall von mehr als 5 Prozent.
- Fast die Hälfte der Befragten berichtet von einem Rückgang von über elf Prozent.



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

Preisvergleich mit dem Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken  
(-6,4 Prozent p.a. / -2,2 Prozent im Vergleich Q4 2022)





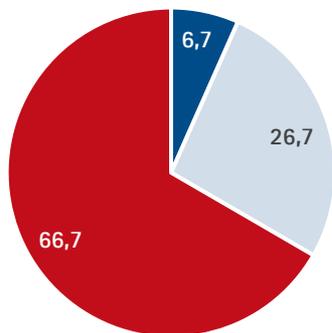
# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

- Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat für Frankfurt am Main nach Ablauf des ersten Quartals einen Preisrückgang von minus 6,4 Prozent binnen Jahresfrist und minus 2,2 Prozent gegenüber dem vierten Quartal 2022 ermittelt.
- Knapp die Hälfte der befragten Immobilienunternehmen beobachten einen stärkeren Preisrückgang als den vom Verband deutscher Pfandbriefbanken ermittelten.
- 20 Prozent geben an, dass sich ihre Erfahrungen mit denen des Verbandes decken und 13 Prozent, dass sie keine Vergleichswerte haben.



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

## Kaufpreisentwicklung für Wohnimmobilien im IHK-Bezirk Frankfurt am Main H2 2023



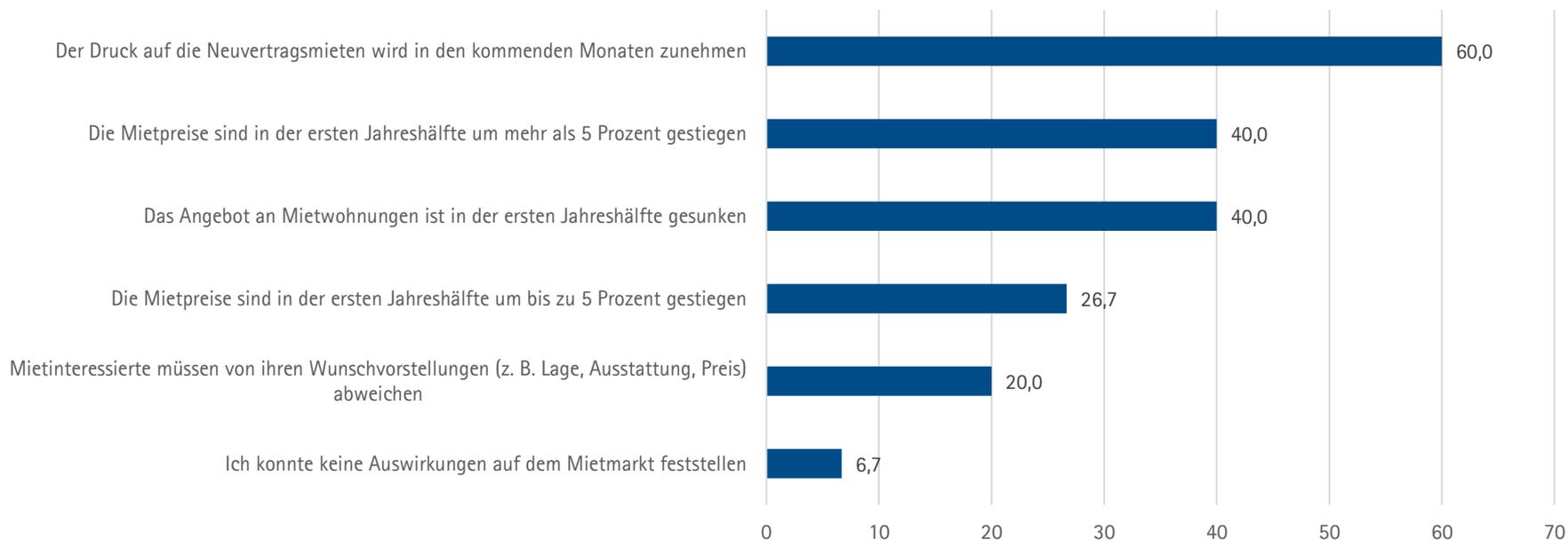
- Die Preise für den Neubau werden sinken
- Die Preise stabilisieren sich auf dem aktuellen Niveau
- Die Preise für Bestandsimmobilien werden sinken

- Zwei Drittel der teilnehmenden Unternehmen gehen davon aus, dass die Preise für Bestandsimmobilien im Jahresverlauf weiter sinken werden.
- Rund 27 Prozent erwarten, dass sich die Preise auf dem aktuellen Niveau stabilisieren werden.
- Keines der befragten Unternehmen geht zum aktuell davon aus, dass die Preise zeitnah wieder auf das Niveau von Anfang 2022 steigen werden.



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

## Auswirkungen auf den Mietmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main





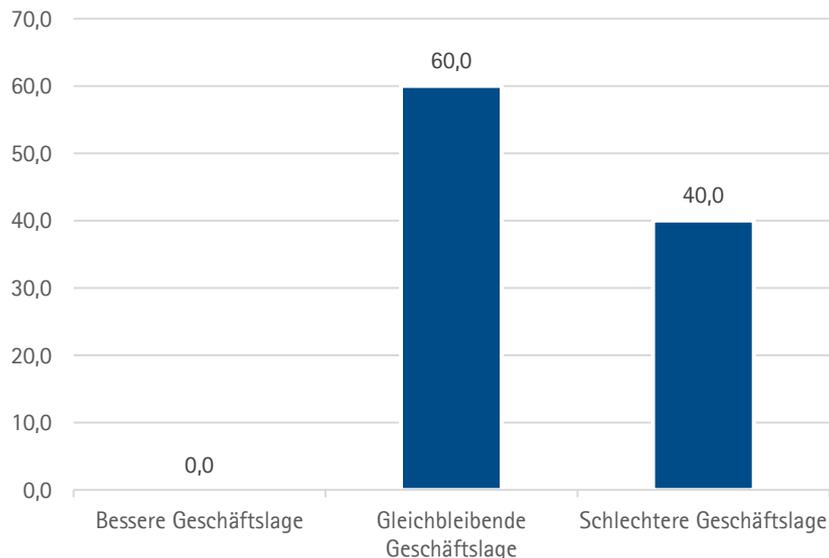
# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

- Wenn die Finanzierung von Eigentum teurer wird, weichen ehemals Kaufinteressierte verstärkt auf Mietwohnungen aus.
- Daher rechnen 60 Prozent der befragten Immobilienunternehmen damit, dass der Druck auf dem Mietwohnungsmarkt im IHK-Bezirk im Jahresverlauf weiter zunehmen wird.
- 40 Prozent geben an, dass das Angebot an Mietwohnungen im ersten Halbjahr 2023 gesunken ist, während gleichzeitig das Mietpreisniveau um mehr als 5 Prozent gestiegen ist.
- Dass Mietinteressierte von ihren ursprünglichen Vorstellungen hinsichtlich u. a. Lage, Ausstattung und Preis abweichen müssen, beobachten 20 Prozent der befragten Unternehmen.



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

Mit welcher Entwicklung rechnen Sie für Ihr Unternehmen bis Jahresende?

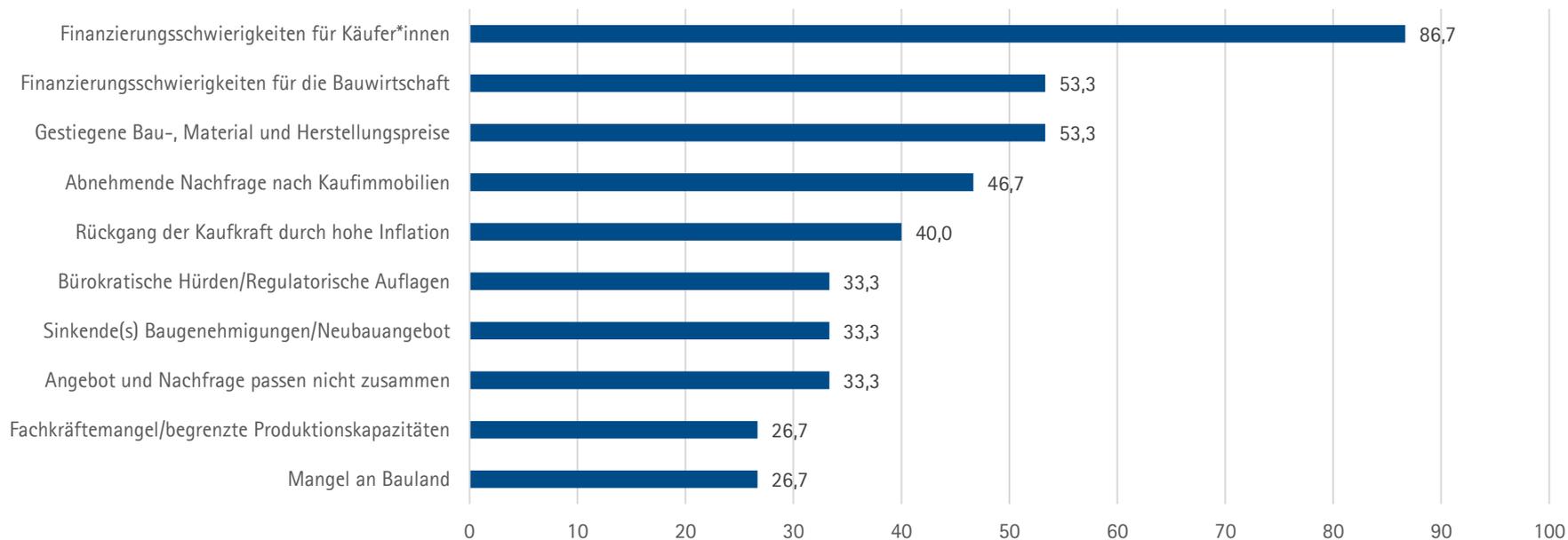


- Die Aussichten für die kommenden Monate sind aus Branchensicht nicht rosig: 60 Prozent gehen von einer unveränderten, 40 Prozent von einer sich verschlechternden Geschäftslage aus.
- Keines der befragten Unternehmen erwartet zeitnah eine Besserung.



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

## Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main





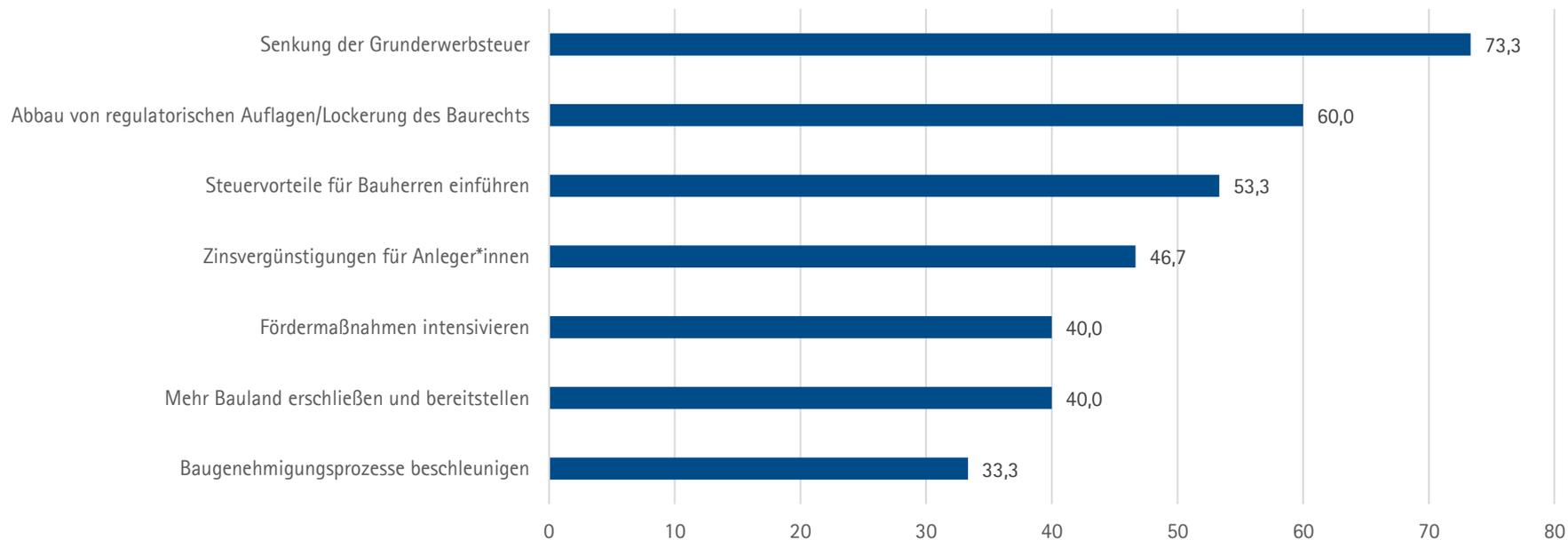
# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

- Aus Sicht der Expert\*innen der Frankfurter Immobilienbörse sind die Finanzierungsschwierigkeiten für Käufer\*innen die derzeit größte Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main.
- Gestiegene Bau-, Material- und Herstellungspreise sowie die erschwerte Finanzierungslage für die Bauwirtschaft sind für je 53 Prozent der befragten Unternehmen aktuell ein Geschäftsrisiko.
- Bürokratische Hürden bzw. regulatorische Auflagen, sinkende Baugenehmigungszahlen sowie ein Mismatch zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt werden jeweils zu einem Drittel als herausfordernde Bedingungen genannt.
- Weitere Risiken sind neben dem Rückgang der Kaufkraft (40 Prozent) auch der Fachkräftemangel in der Branche sowie das fehlende Bauland im IHK-Bezirk (je rund 27 Prozent).
- Darüber hinaus werden das Fehlen von passenden Fördermitteln beziehungsweise die fehlenden Investitionsanreize als Herausforderungen genannt.



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

## Lösungsansätze für Politik und Wirtschaft





# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

- Rund 73 Prozent nennen eine Senkung der Grunderwerbsteuer als prioritäres Mittel, um den Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main zu begegnen.
- Der Abbau von regulatorischen Auflagen/eine Lockerung des Baurechtes sind für 60 Prozent und eine Einführung von Steuervorteilen für die Bauwirtschaft für 53 Prozent der befragten Unternehmen Anreize, um die Baudynamik wieder anzukurbeln. In diesem Kontext wird angeregt, auf die Einführung weiterer Mindeststandards, welche die Baukosten zusätzlich erhöhen, ebenso zu verzichten wie auf kommunale Regelungen (Frankfurter Baulandbeschluss).
- Knapp 47 Prozent nennen Zinsvergünstigungen für Anleger\*innen als Lösungsansatz. Je 40 Prozent sprechen sich für eine Intensivierung der Förderkulisse sowie die Bereitstellung von mehr Bauland aus.
- Gut ein Drittel der befragten Unternehmen nennt die Beschleunigung von Baugenehmigungsprozessen als Maßnahme, um den Herausforderungen zu begegnen.



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

## FAZIT

- Aufgrund der aktuell herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Inflation, Zinsniveau, Energiepreise) berichten alle Unternehmer\*innen, die an der Umfrage teilgenommen haben, dass die Neubauaktivitäten im IHK-Bezirk Frankfurt am Main eingebrochen sind.
- Parallel sind die Kaufpreise zum Teil um mehr als elf Prozent gesunken und die Erwartung ist, dass insbesondere Preise für Bestandsimmobilien im Laufe des Jahres weiter zurückgehen werden.
- Aufgrund der zunehmenden Finanzierungsschwierigkeiten für Käufer\*innen wächst der Druck auf dem Mietmarkt – 60 Prozent der teilnehmenden Unternehmen geben an, dass ehemals Kaufinteressierte nun verstärkt nach Mietobjekten suchen, wodurch das Mietpreisniveau im IHK-Bezirk steigen wird.



# WOHNUNGSMARKTBERICHT SOMMER 2023

## FAZIT

- Aus Sicht der Expert\*innen der Frankfurter Immobilienbörse sind die Finanzierungsschwierigkeiten für Käufer\*innen die derzeit größte Herausforderung auf dem Wohnungsmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main. Mit einer Senkung der Grunderwerbsteuer und Steuervorteile beim Kauf von Neubau könnte die Politik hier Abhilfe schaffen.
- Für die Bauwirtschaft sind neben der herausfordernden Finanzlage durch die Zinsentwicklung und die gestiegenen Materialkosten das Ausmaß der regulatorischen Auflagen die wesentlichen Faktoren, welche die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt beeinflussen. Durch eine Lockerung des Baurechtes und den Abbau von Investitionshemmnissen sowie der Einführung von adäquaten Fördermitteln könnte die Politik hier kurz-, mittel- und langfristig Abhilfe schaffen.