



IM FOKUS

TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

KAUFPREISSTRUKTUR UND ENTWICKLUNGEN IN FRANKFURT AM MAIN, HOCHTAUNUS-
UND MAIN-TAUNUS-KREIS



FRANKFURTER
IMMOBILIENBÖRSE
bei der IHK Frankfurt am Main

VORWORT

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

der Häusermarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main war aufgrund der schwierigen wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren von starken Schwankungen geprägt. Die Auswirkungen des Ukrainekriegs mit den sich verteuerten Energie- und Rohstoffpreisen, einer in den Jahren 2022 und 2023 hohen Inflationsrate und dem gestiegenen Zinsniveau haben zu einem zwischenzeitlichen Abwärtstrend auf dem Transaktionsmarkt für Häuser in Frankfurt am Main, dem Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis geführt.

Insbesondere die wirtschaftlichen Unsicherheiten sowie die gestiegenen Anforderungen der Finanzierungsinstitute haben zu einer allgemeinen Zurückhaltung geführt – viele Kaufinteressierte sind entweder auf günstigere Immobilien ausgewichen oder haben den Eigenheimkauf vorübergehend auf Eis gelegt. Dadurch sind die Transaktionszahlen in einigen Preiskategorien zum Teil deutlich zurückgegangen. Der Rückgang der Inflationsrate im Jahr 2024 sowie die Zinsreduzierungen der EZB auf nunmehr 2,5 Prozent haben vorerst für eine Erholungsphase gesorgt.

Dennoch deuten die Rahmenbedingungen aktuell nicht auf einen nachhaltigen Aufwärtstrend hin. Insbesondere bei Bestandsimmobilien ist die Verunsicherung bei den Kaufinteressierten aufgrund nicht planbarer Gesetzesvorgaben wie dem Gebäudeenergiegesetz groß. Die mit den Regulierungsmaßnahmen einhergehenden Kosten für Sanierungen führen zu Bedenken beim privaten Immobilienkauf. Zusätzlich verunsichern unter anderem die Nachrichten zum Arbeitsplatzabbau private Investorinnen und Investoren, sodass Einfamilienhäuser im oberen Preissegment vor allem in den Jahren 2022 und 2023 kaum nachgefragt wurden. Unter diesen Voraussetzungen lässt sich der laut Forsa-Umfrage aus Februar 2025 für 58 Prozent der Menschen bestehende Wunsch nach einer eigenen Immobilie nicht realisieren.

Deregulierung auf allen Ebenen sollte nun das Gebot der Stunde sein. Die Kommunen im IHK-Bezirk sollten ihre jeweiligen Satzungen und Verordnungen im Hinblick auf ihre Praxistauglichkeit auf den Prüfstand stellen. Die insgesamt 35 unter der Überschrift „Bauwesen, Grünflächen, Stadtentwässerung“ registrierten Satzungen der Stadt Frankfurt am Main erhöhen das Risiko ausbleibender Investitionen in den Wohnungsbau und verhindern eine nachhaltige Erholung auf dem Immobilienmarkt.

Helmut Christmann
Vorstandsvorsitzender
Frankfurter Immobilienbörse

Hinweis zur Datengrundlage:

Die in der vorliegenden Studie verwendeten Transaktionszahlen basieren auf den Daten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main und des Gutachterausschusses für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn. Berücksichtigt wurden dabei die Verkaufszahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Villen in der kreisfreien Stadt Frankfurt am Main, dem Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis im Zeitraum von 2019 bis 2024.

Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung lagen für die Stadt Frankfurt am Main die Verkaufszahlen für das Gesamtjahr 2024 vor. Für den Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis konnten aufgrund der unvollständigen Datenlagen nur die Transaktionen bis zum 31. August 2024 berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind in den jeweiligen Abbildungen und Tabellen aufgenommen. Bei den Aussagen für das Jahr 2024 fehlen die Verkäufe der Monate September bis Dezember 2024 in den beiden Landkreisen. Die in der Studie genannten Ergebnisse für das Jahr 2024 sind vorläufig und nicht unmittelbar mit den Vorjahren vergleichbar. Die Aussagen müssen daher entsprechend eingeordnet werden, insbesondere im Hinblick auf Zeitreihenvergleiche, Trendanalysen oder der Bewertung von Marktzyklen.

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN AUF DEM WOHNIMMOBILIENMARKT

ALLGEMEINE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Inflationsrate lag im Jahresschnitt 2024 bei 2,2 Prozent und damit leicht über dem Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2 Prozent. Im Jahr 2023 lag die Teuerungsrate noch bei 5,9 Prozent, nachdem sie 2022 mit 6,9 Prozent einen Rekordwert erreicht hatte. Für das laufende Jahr 2025 erwarten Volkswirtinnen und Volkswirte, dass sich die Inflationsrate zunächst über der Zwei-Prozent-Marke festsetzen wird. Die Prognose ist, dass unter anderem die Erhöhung des CO₂-Preises für Benzin, Heizöl und Gas die Verbraucherpreise steigen lassen wird.

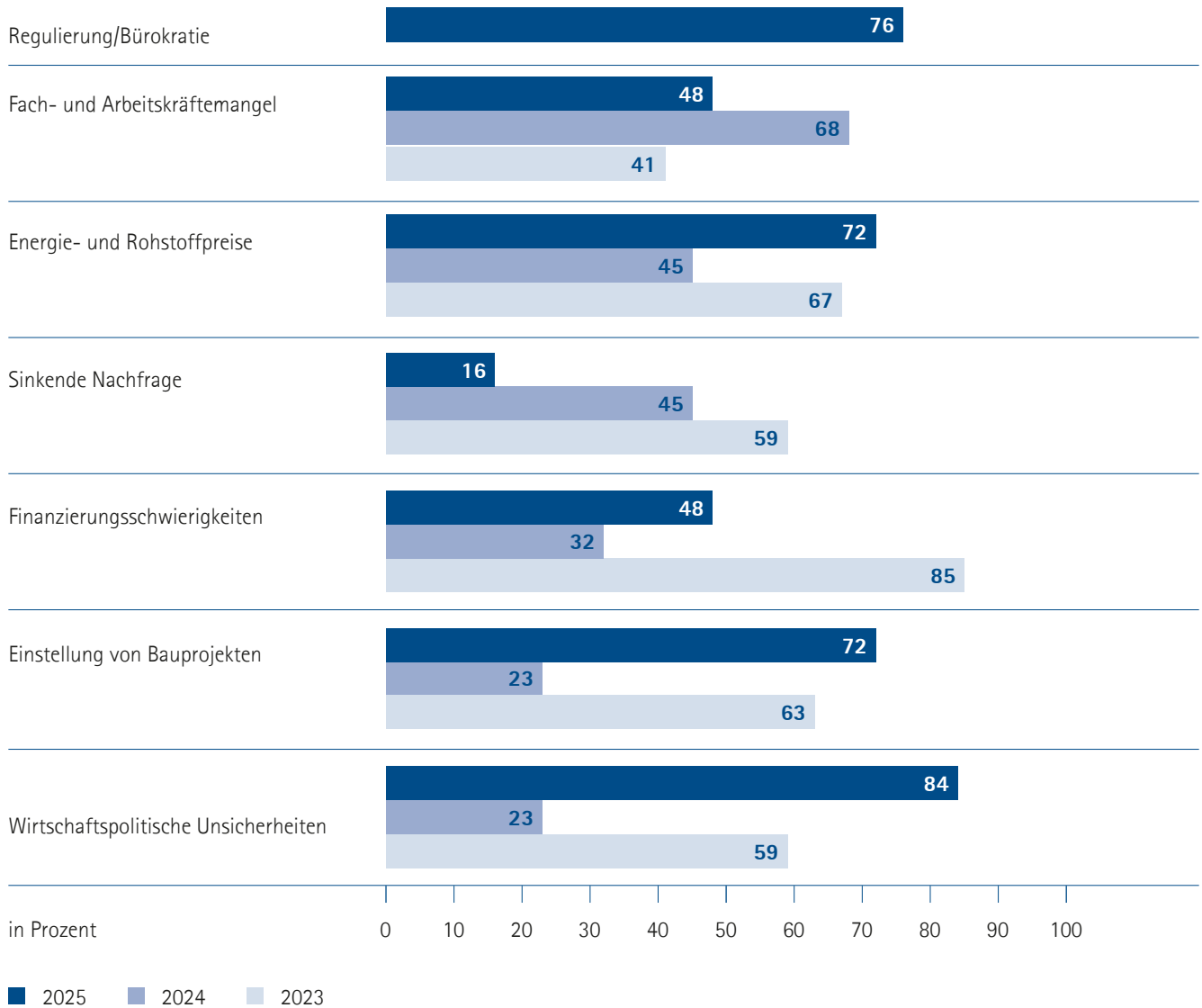
Die EZB hat Anfang März 2025 – und damit zum sechsten Mal in Folge – den Leitzins auf 2,5 Prozent gesenkt. Damit reagierte sie auf die schwächelnde Konjunktur im Euroraum im vierten Quartal 2024. Nachdem die Bauzinsen für Darlehen mit 10-jähriger Laufzeit in der zweiten Jahreshälfte 2024 bis zum Jahresende auf rund 3,2 Prozent gesunken sind, stiegen diese zu Jahresbeginn 2025 wieder leicht an und bewegten sich im Februar zwischen 3 und 4 Prozent. Da die Bauzinsen in der Regel nicht direkt auf Leitzinssenkungen reagieren, sondern stärker von allgemeinen Konjunktur- und Inflationsprognosen abhängen, gehen Expertinnen und Experten derzeit von einem stagnierenden Niveau aus.

DER IMMOBILIENMARKT IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN

Eine im Januar 2025 unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main durchgeführte Umfrage hat ergeben, dass sich sowohl die Nachfrage- als auch Angebotsseite auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Vergleich zu den beiden Vorjahren stabilisiert hat. Dennoch lässt sich weiterhin beobachten, dass Kaufinteressierte verstärkt nach Immobilien in den unteren Preissegmenten suchen oder auf Mietobjekte ausweichen.

84 Prozent der Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse geben in der Umfrage an, dass die wirtschaftspolitischen Unsicherheiten aktuell der größte Einflussfaktor für die weitere Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes im IHK-Bezirk Frankfurt am Main sind. Auf dem zweiten Platz liegen mit 76 Prozent regulatorische Hürden und bürokratische Auflagen, gefolgt von hohen Energie- und Rohstoffpreisen. Die daraus resultierenden Verzögerungen und Einstellung von Bauprojekten werden laut den Expertinnen und Experten einen Einfluss auf das weitere Marktgeschehen haben.

ABBILDUNG 1: EINFLUSSFAKTOREN FÜR DIE ENTWICKLUNG DES WOHNIMMOBILIENMARKTES IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2023 BIS 2025



Im Vergleich mit den beiden Vorjahresumfragen wird deutlich, dass die Risiko- und Einflussfaktoren variieren und stark auf äußere Einflüsse reagieren. Auffallend ist zudem, dass die Anzahl der Risiken, die deutlich über 50 Prozent liegen, im Jahr 2025 zugenommen haben und der Markt aktuell auf eine Vielzahl von Faktoren reagiert.

Dadurch sind laut den Umfrageergebnissen die Kaufpreise für Bestandsimmobilien zum Teil deutlich gefallen – rund 30 Prozent der Befragten geben an, dass die Preise um bis zu 5 Prozent gefallen sind. Jeweils rund 17 Prozent geben Preisnachlässe bis zu 10 Prozent bzw. bis zu 15 Prozent an.

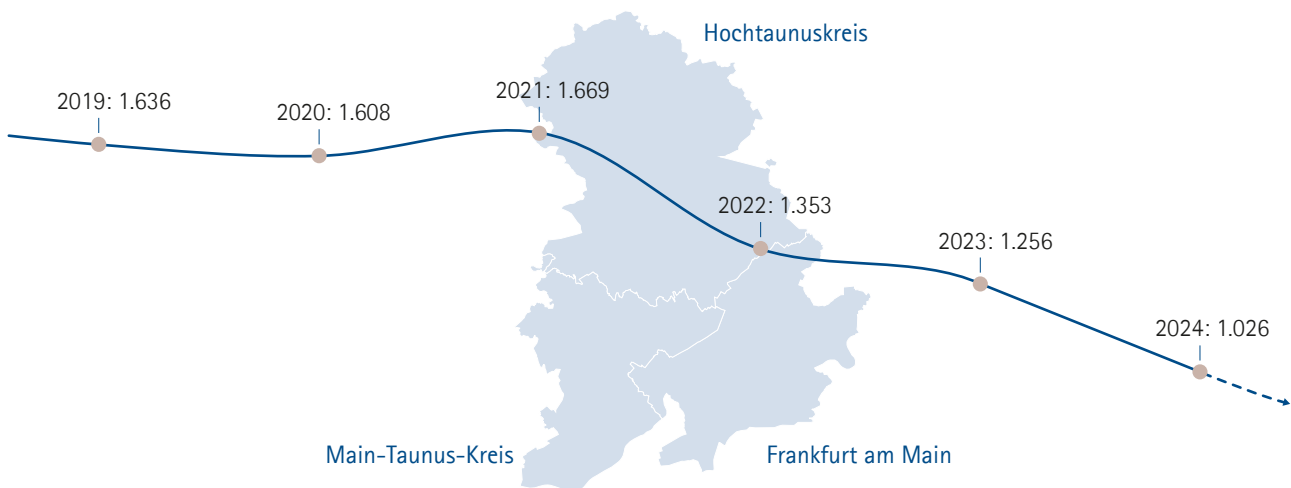
Parallel sind die Kaufpreise für Neubauimmobilien weitestgehend stabil geblieben. Von den Expertinnen und Experten der Frankfurter Immobilienbörse geben 48 Prozent ein gleichbleibendes Niveau an.

TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT

ENTWICKLUNG DER TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2024

Für die nachfolgenden Kapitel wurden die Transaktionszahlen des Gutachterausschusses für Frankfurt am Main sowie des Gutachterausschusses für Immobilienwerte beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Villen in Frankfurt am Main, im Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis in den Jahren 2019 bis 2024 ausgewertet. Für das Jahr 2024 standen bei der Veröffentlichung der Studie nur die Daten des Gutachterausschusses Frankfurt vollständig zur Verfügung, in den beiden Landkreisen wurden die Transaktionen bis zum Monat September erfasst.

ABBILDUNG 2: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT IM IHK-BEZIRK
FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2024*



Zwischen 2019 und 2024 haben laut den Auswertungen der jeweiligen Gutachterausschüsse auf dem Häusermarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main insgesamt 8.548 Transaktionen stattgefunden, wobei hier die Monate September bis Dezember für den Hochtaunus- und den Main-Taunus-Kreis noch nicht inkludiert sind. Im Jahr 2019 belief sich die Gesamtzahl der Hausverkäufe auf 1.636; im ersten Jahr der Coronapandemie 2020 wurde mit 1.608 Transaktionen ein leichter Rückgang verzeichnet. Im Jahr 2021 erreichte der Markt ein Zwischenhoch mit insgesamt 1.669 Verkaufsfällen. Mit dem Ausbruch des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine, den daraus resultierenden gestiegenen Energie- und Rohstoffpreisen und der hohen Inflationsrate sind die Transaktionen im Jahr 2022 deutlich auf 1.353 und im Jahr 2023 auf 1.256 gesunken. Somit betrug der Rückgang der Kauffälle auf dem Häusermarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main im Jahr 2023 verglichen mit dem Jahr 2019 rund 23 Prozent.

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main und Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Geschäftsstelle - beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

* Die in der Abbildung angegebenen Werte für das Jahr 2024 beinhalten für den Hochtaunuskreis und den Main-Taunus-Kreis die Zahl der erfassten Kauffälle bis zum Stichtag 31.08.2024.

TABELLE 1: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN
IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2024*

IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 - 799.999 EURO	800.000 - 1 MIO. EURO	1 MIO. - 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. - 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
2019	1.636	1.059	286	108	86	48	49
2020	1.608	880	306	175	116	62	69
2021	1.669	786	383	205	133	76	86
2022	1.353	648	304	167	123	50	61
2023	1.256	758	249	97	81	23	48
2024	1.026	612	202	85	76	23	28

Der Rückgang der Transaktionen fand in allen Preiskategorien statt. Gemessen an der reinen Verkaufszahl wurden die meisten Objekte pro Jahr zu einem Kaufpreis unter 600.000 Euro veräußert. Seit 2019 sind die Transaktionen in diesem Bereich von 1.059 um rund 28 Prozent auf 758 im Jahr 2023 zurückgegangen.

Leichtere Rückgänge verzeichneten in dem Zeitraum Häuser mit Verkaufspreisen zwischen 600.000 und 1,5 Millionen Euro. Im Preissegment 600.000 Euro bis 799.999 Euro betrug der Rückgang knapp 13 Prozent, im Bereich 800.000 Euro bis 1 Million Euro rund 10 Prozent und bei Immobilien im Wert von einer bis 1,5 Millionen Euro knapp 6 Prozent.

Deutlich stärker eingebrochen sind die Verkaufsfälle für Häuser mit einem Kaufpreis zwischen 1,5 und 2 Millionen Euro. Die Zahl der Transaktionen ist in der Kategorie von 48 Verkäufen im Jahr 2019 auf 76 Verkäufe im Jahr 2021 gestiegen und in Folge zunächst auf 50 Transaktionen 2022 bis hin zu 23 Verkäufen im Jahr 2023 gesunken, was einem Rückgang über 50 Prozent im Vergleich zu 2019 entspricht.

Im hochpreisigen Segment über 2 Millionen Euro lag die Anzahl der Transaktionen mit 48 im Jahr 2023 auf dem Niveau des Jahres 2019. Auch hier erreichte der Markt im Jahr 2021 ein zwischenzeitliches Hoch mit 86 Verkaufsfällen, bevor eine Abwärtsbewegung eingesetzt hat.

TABELLE 2: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN
IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2024*

IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 - 799.999 EURO	800.000 - 1 MIO. EURO	1 MIO. - 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. - 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
Frankfurt am Main	446	241	91	44	37	13	20
Hochtaunuskreis	232	153	33	18	17	6	5
Main-Taunus-Kreis	348	218	78	23	22	4	3
Insgesamt	1.026	612	202	85	76	23	28

Quellen: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main und Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Geschäftsstelle - beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

* Die in den Tabellen angegebenen Daten für das Jahr 2024 beinhalten für den Hochtaunuskreis und den Main-Taunus-Kreis die Zahl der erfassten Kauffälle bis zum Stichtag 31.08.2024.

Für das Jahr 2024 wurden in Frankfurt am Main 446 Kauffälle registriert, bis zum Stichtag 31.08.2024 wurden im Hochtaunuskreis 232 und im Main-Taunus-Kreis 348 Transaktionen verzeichnet. Mit insgesamt 1.026 Verkaufsfällen lag das Niveau 2024 noch unterhalb des Vorjahres.

Insbesondere in den Preiskategorien zwischen 600.000 und 2 Millionen Euro lagen die Verkaufszahlen fast auf dem Vorjahresniveau. Deutliche Korrekturen nach unten gab es sowohl in der niedrigsten Preisklasse bis 600.000 Euro als auch im hochpreisigen Segment ab 2 Millionen Euro.

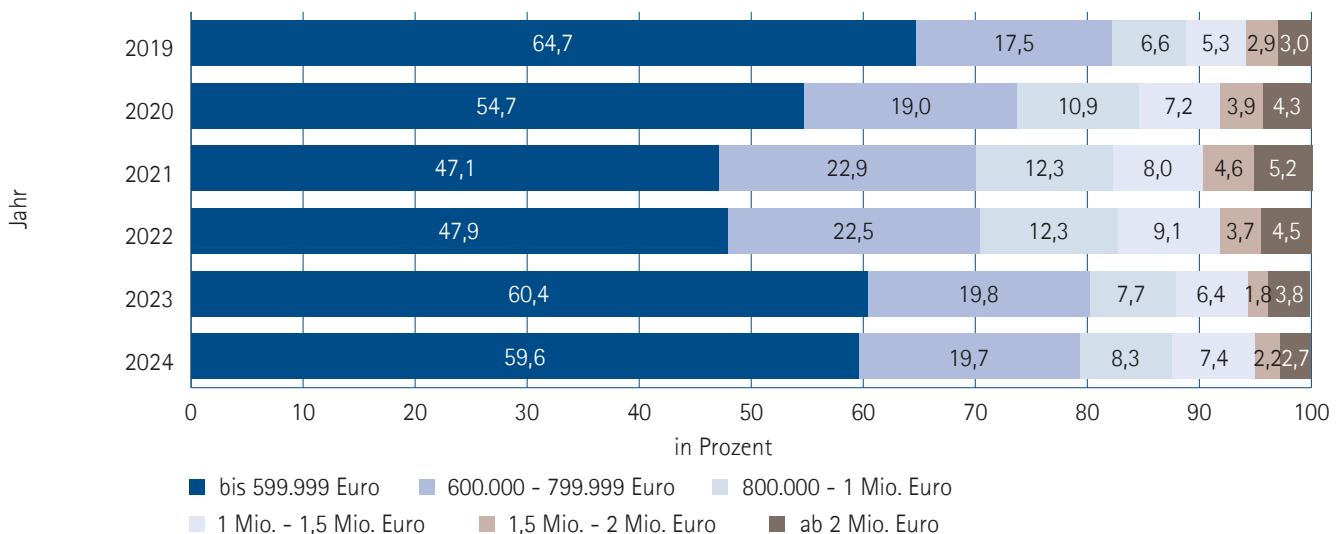
PREISSTRUKTUR UND ENTWICKLUNG IN DEN EINZELNEN PREISKATEGORIEN

Im IHK-Bezirk Frankfurt am Main dominiert sowohl in absoluten als auch prozentualen Zahlen die Preisklasse bis 600.000 Euro. Hier ist der Anteil der Verkäufe von knapp 65 Prozent im Jahr 2019 auf zunächst 47 Prozent im Jahr 2021 zurückgegangen. Danach stiegen die Verkaufszahlen wieder an und machten im Jahr 2023 rund 60 Prozent aller Gesamtverkäufe auf dem Markt aus.

Die absoluten Zahlen zeigten bei der untersten Preiskategorie trotz des steigenden Marktanteils einen deutlichen Abwärtstrend: Von 1.059 Transaktionen im Jahr 2019 fiel die Anzahl zwischenzeitlich auf 648 im Jahr 2022, ergo um fast 39 Prozent. Im Jahr 2023 stiegen die Verkaufszahlen wieder auf 758, lagen damit jedoch noch 28 Prozent unter dem Volumen des Jahres 2019.

Eine gegensätzliche Entwicklung war bei den Objekten mit einem Kaufpreis ab 600.000 Euro zu beobachten. Hier sind die prozentualen Anteile der jeweiligen Kategorien am Gesamtmarkt in den Jahren 2021 und 2022 gestiegen. Anschließend folgte ein zum Teil deutlicher Rückgang unterhalb der Werte aus dem Jahr 2019. Beispielsweise war in dem Preissegment 600.000 bis 799.000 Euro zunächst ein prozentualer Zuwachs von rund 17 Prozent im Jahr 2019 auf knapp 23 Prozent im Jahr 2021 zu erkennen. Danach nahm der Anteil kontinuierlich auf fast 20 Prozent im Jahr 2023 ab, wobei dieser damit noch oberhalb des Wertes aus dem Jahr 2019 lag.

ABBILDUNG 3: PROZENTUALE AUFTEILUNG IN DEN JEWEILIGEN PREISKATEGORIEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2024*



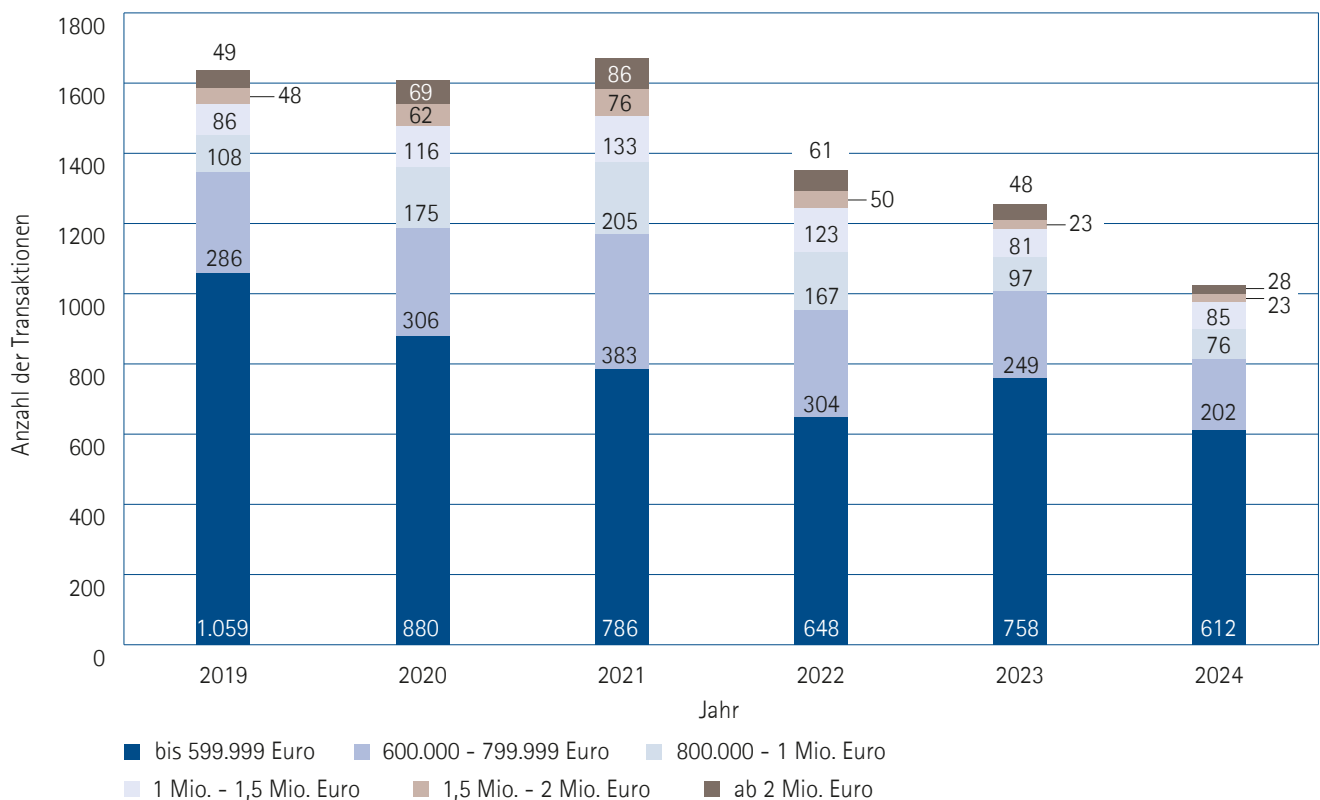
Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main und Gutachterausschuss für Immobilienwerte – Geschäftsstelle – beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

* Die in der Abbildung angegebenen Werte für das Jahr 2024 beinhalten für den Hochtaunuskreis und den Main-Taunus-Kreis die Zahl der erfassten Kauffälle bis zum Stichtag 31.08.2024.

Analog zur prozentualen Entwicklung sind die Transaktionen in den Preiskategorien ab 600.000 Euro bis zum Jahr 2021 zunächst gestiegen. Danach folgte ein zum Teil deutlicher Rückgang unterhalb der Werte aus dem Jahr 2019. Insbesondere die Preiskategorie zwischen 1,5 und 2 Millionen Euro war von den Entwicklungen betroffen – hier lag der Rückgang der Transaktionen mit 76 Verkäufen im Rekordjahr 2021 und 23 Verkäufen im Jahr 2023 bei fast 70 Prozent.

Gleiches gilt für Objekte mit einem Kaufpreis zwischen 600.000 und 799.000 Euro. Die Anzahl der Transaktionen stieg von 306 im Jahr 2020 auf 383 im Jahr 2021, fiel jedoch anschließend um rund ein Drittel auf 249 Verkäufe im Jahr 2023. Parallel betrug der Rückgang zwischen den Jahren 2021 bis 2023 für die Preiskategorien 800.000 bis 1 Million Euro rund 53 Prozent und im Segment 1 bis 1,5 Millionen Euro ca. 39 Prozent.

ABBILDUNG 4: ENTWICKLUNG DER TRANSAKTIONEN IN DEN JEWEILIGEN PREISKATEGORIEN IM IHK-BEZIRK FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2024*



Zusammenfassend ist über alle Kategorien hinweg ein Rückgang der Transaktionszahlen zu beobachten, wobei insbesondere die höherpreisigen Immobilien sowohl prozentual als auch absolut zum Teil deutliche Verluste verzeichneten. Gleichzeitig hat sich der Schwerpunkt des Marktes zunehmend auf die niedrigeren Preiskategorien verlagert, was auf eine veränderte Dynamik auf dem Häusermarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main hinweisen könnte.

Dies bestätigen auch die Umfrageergebnisse unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse zu Jahresbeginn 2025. Die Expertinnen und Experten geben an, dass Kaufinteressierte zuletzt verstärkt nach günstigeren Immobilien gesucht haben, auf Anbieterseite die Preise angepasst wurden oder ehemals Kaufinteressierte auf Mietobjekte ausgewichen sind.

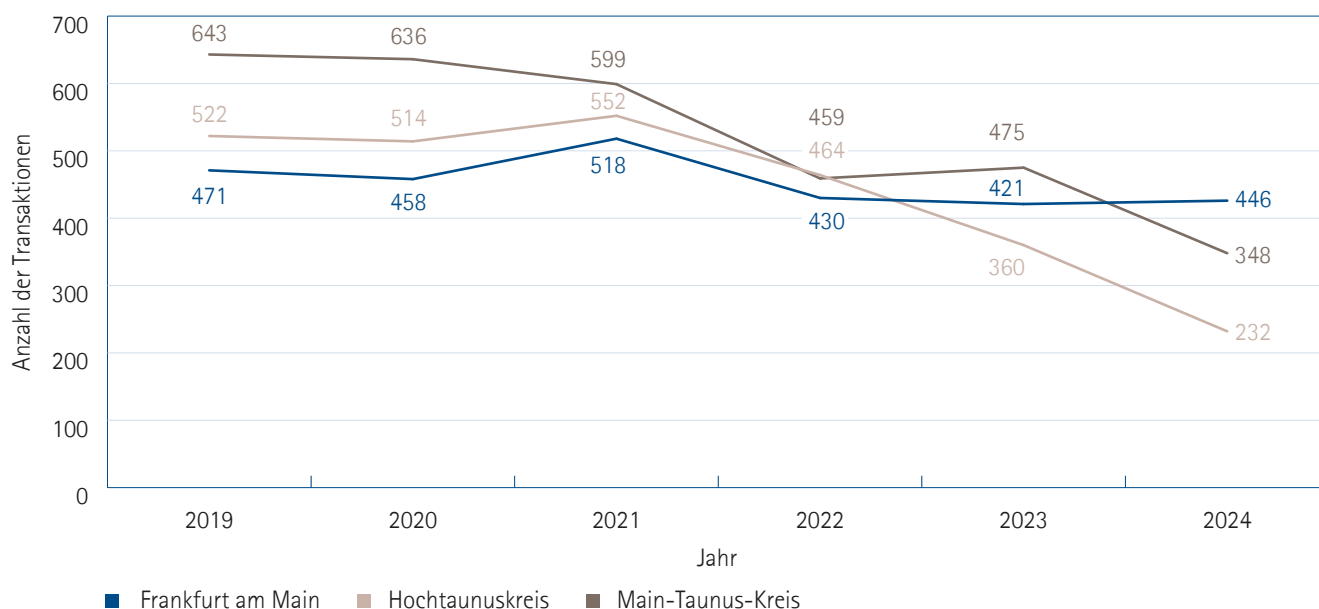
Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main und Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Geschäftsstelle - beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

* Die in der Abbildung angegebenen Werte für das Jahr 2024 beinhalten für den Hochtaunuskreis und den Main-Taunus-Kreis die Zahl der erfassten Kauffälle bis zum Stichtag 31.08.2024.

PREISSTRUKTUR UND ENTWICKLUNG IN FRANKFURT UND DEN LANDKREISEN

Innerhalb des Zeitraumes 2019 bis 2024 haben sich die Transaktionszahlen in Frankfurt und den beiden Landkreisen unterschiedlich entwickelt. Während sich in der Mainmetropole die Kauffälle auf dem Häusermarkt zwischen dem Tiefstwert aus dem Jahr 2023 mit 421 Verkäufen und dem Höchstwert mit 518 im Jahr 2021 eingependelt hatten, waren die Entwicklungen im Hochtaunuskreis und Main-Taunus-Kreis zum Teil deutlich ausgeprägter. Das kann darauf zurückgeführt werden, dass sich das Immobilienangebot in Frankfurt am Main strukturell von dem in den Landkreisen unterscheidet, da in der Stadt weniger Angebote auf dem Häusermarkt und im Gegenzug mehr Eigentumswohnungen zum Verkauf stehen.

ABBILDUNG 5: TRANSAKTIONEN IN FRANKFURT AM MAIN, DEM HOCHTAUNUS- UND MAIN-TAUNUS-KREIS 2019 BIS 2024*



Im Hochtaunuskreis bewegten sich die Kauffälle in den Jahren 2019 bis 2021 zwischen 514 und 552 Verkäufen pro Jahr, bevor ein signifikanter Abwärtstrend eingesetzt hat. Im Main-Taunus-Kreis lagen die Transaktionszahlen zwischen 2019 und 2021 auf einem hohen Niveau, bevor auch hier zuletzt deutlich weniger Verkäufe stattgefunden haben.

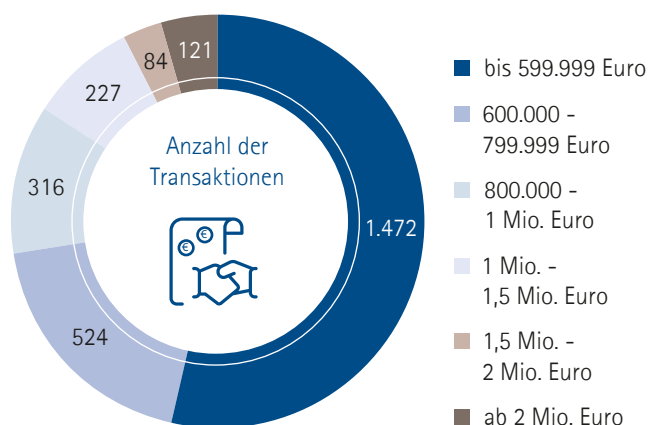
Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main und Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Geschäftsstelle - beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

* Die in der Abbildung angegebenen Werte für das Jahr 2024 beinhalten für den Hochtaunuskreis und den Main-Taunus-Kreis die Zahl der erfassten Kauffälle bis zum Stichtag 31.08.2024.

FRANKFURT AM MAIN

Die Transaktionszahlen in Frankfurt am Main zeigten im Zeitraum 2019 bis 2023 mit Ausnahme des Jahres 2021 einen kontinuierlichen – wenngleich moderaten – Abwärtstrend. Im Jahr 2019 wurden 471 Transaktionen erfasst, danach stieg die Zahl der Verkäufe bis auf 518 im Jahr 2021 an und fiel bis 2023 auf 421 Transaktionen. Somit betrug der Rückgang im Jahr 2023 knapp 11 Prozent im Vergleich zu 2019 und rund 19 Prozent im Vergleich zu 2021. Im Jahr 2024 hat sich der Transaktionsmarkt in der Mainmetropole erholt, insgesamt wurden 446 Verkäufe auf dem Häusermarkt registriert.

ABBILDUNG 6: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN IN FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2024



In der niedrigsten Preisklasse bewegten sich die Transaktionszahlen in den letzten 6 Jahren zwischen dem Höchstwert mit 288 Verkäufen im Jahr 2019 und dem Tiefstwert mit 221 Verkäufen im Jahr 2022.

Auch der Markt für Immobilien mit einem Kaufpreis zwischen 600.000 und 799.999 Euro ist vergleichsweise stabil geblieben.

Ein deutlicher Abwärtstrend war hingegen in der Preiskategorie zwischen 800.000 bis 1 Million Euro zu beobachten. Hier stieg die Anzahl der Transaktionen zunächst von 36 im Jahr 2019 um über das Doppelte auf 80 Verkäufe im Jahr 2021. Anschließend folgte der Rückgang auf 54 Transaktionen im Jahr 2022 und weiter auf 35 im Jahr 2023, respektive eine Abnahme um gut 56 Prozent seit dem Jahr 2021. Im Jahr 2024 folgte ein Aufschwung mit insgesamt 44 Verkäufen.

Ebenfalls geringeren Schwankungen unterlagen die höherpreisigen Immobilien mit einem Kaufpreis ab 1 Million Euro, wobei das Jahr 2021 für alle 3 Preiskategorien einen Rekord im Beobachtungszeitraum markierte.

TABELLE 3: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN IN FRANKFURT AM MAIN 2019 BIS 2024

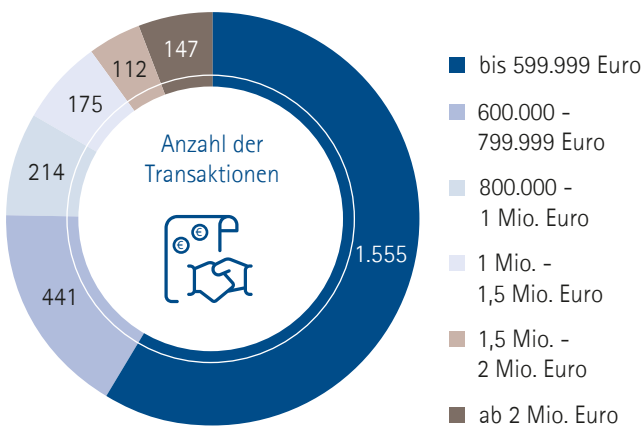
FRANKFURT AM MAIN	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 - 799.999 EURO	800.000 - 1 MIO. EURO	1 MIO. - 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. - 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
2019	471	288	88	36	31	15	13
2020	458	229	84	67	43	14	21
2021	518	244	98	80	47	18	31
2022	430	221	83	54	43	15	14
2023	421	249	80	35	26	9	22
2024	446	241	91	44	37	13	20

HOCHTAUNUSKREIS

Die Dynamik im Hochtaunuskreis ist im Vergleich zu Frankfurt am Main deutlich volatiler und der Rückgang der Transaktionen war ausgeprägter. Von 522 Verkäufen im Jahr 2019 fiel die Zahl bis 2023 um 31 Prozent auf 360 Verkäufe.

Um fast 40 Prozent zurückgegangen sind die Transaktionszahlen für Objekte mit einem Kaufpreis unter 600.000 Euro: Von 357 Verkaufsfällen im Jahr 2019 auf 217 Transaktionen im Jahr 2023. Bis September 2024 verzeichnete der Gutachterausschuss 153 Verkäufe.

ABBILDUNG 7: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN IM HOCHTAUNUSKREIS 2019 BIS 2024*



Die Kategorien 600.000 bis 799.000 Euro sowie eine bis 1,5 Millionen Euro hatten ihren zwischenzeitlichen Höchststand im Jahr 2022 und fielen im Folgejahr ebenfalls um etwa 40 Prozent ab. In beiden Preiskategorien deutet sich für das Jahr 2024 an, dass die Werte des Vorjahres zum Jahresende nicht erreicht wurden.

Die Transaktionen mit Preisen zwischen 1,5 und 2 Millionen Euro gingen zwischen 2021 und 2023 um fast 70 Prozent zurück. Mit 6 Verkäufen bis September 2024 ist anzunehmen, dass das Gesamtjahr ebenfalls auf einem niedrigen Niveau beendet wurde.

Im hochpreisigen Segment ab 2 Millionen Euro wurde zunächst ein starker Anstieg von 20 Transaktionen im Jahr 2019 auf 36 Verkäufe im Jahr 2021 verzeichnet. Seither sind die Verkaufszahlen gesunken. Bis September 2024 wurden nur 5 Verkaufsfälle gemeldet, was darauf hindeutet, dass das Jahr mit einem Tiefstwert innerhalb der letzten 6 Jahre abgeschlossen wurde.

TABELLE 4: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN IM HOCHTAUNUSKREIS 2019 BIS 2024*

HOCHTAUNUSKREIS	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 - 799.999 EURO	800.000 - 1 MIO. EURO	1 MIO. - 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. - 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
2019	522	357	68	32	24	21	20
2020	514	308	83	38	29	26	30
2021	552	293	97	55	38	33	36
2022	464	227	101	48	42	16	30
2023	360	217	59	23	25	10	26
2024	232	153	33	18	17	6	5

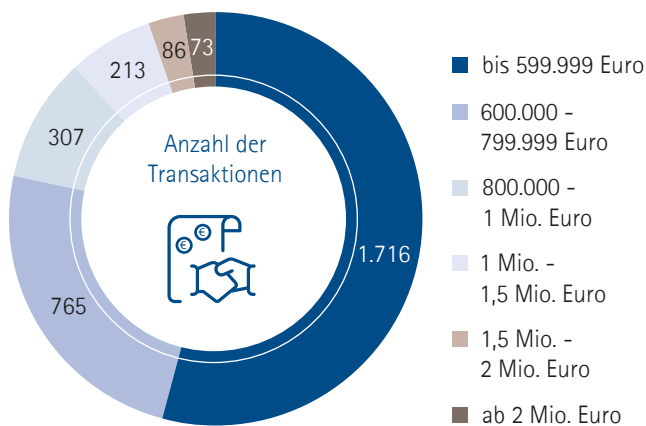
Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Geschäftsstelle - beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

* Die in der Abbildung und Tabelle angegebenen Daten für das Jahr 2024 beinhalten für den Hochtaunuskreis die Zahl der erfassten Kauffälle bis zum Stichtag 31.08.2024.

MAIN-TAUNUS-KREIS

Die Zahl der Verkaufsfälle auf dem Häusermarkt im Main-Taunus-Kreis lag sowohl vor dem Pandemiebeginn 2019 bis zum Jahr 2023 über den Werten der Stadt Frankfurt am Main und – mit Ausnahme des Jahres 2022 – des Hochtaunuskreises. Zwischen 2019 und 2023 lag der Rückgang von 643 veräußerten Objekten auf 475 Verkäufe bei rund einem Viertel. Bis September 2024 verzeichnete der Gutachterausschuss 348 Verkäufe. Dadurch ist anzunehmen, dass bis zum Jahresende in vielen Preiskategorien die Transaktionszahlen unter denen der vorausgegangenen beiden Jahre lagen.

ABBILDUNG 8: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN IM MAIN-TAUNUS-KREIS 2019 BIS 2024*



In der niedrigsten Preiskategorie bis 600.000 Euro ist die Anzahl der Transaktionen um rund 30 Prozent von 414 Verkaufsfällen im Jahr 2019 auf 292 im Jahr 2023 gesunken.

Bei den Kaufpreisen zwischen 600.000 Euro und 1,5 Millionen Euro sind die Transaktionszahlen in den Jahren 2020 und 2021 zum Teil deutlich gestiegen, bevor seit dem Jahr 2022 die Kauffälle sukzessive zurückgegangen sind.

Im Main-Taunus-Kreis war insbesondere die Abnahme der Transaktionen für Objekte ab einem Kaufpreis von 1,5 Millionen Euro signifikant. Im Jahr 2023 wurden hiervon nur noch 4 Objekte veräußert – im Jahr 2021 waren es noch 25. Keine Verkäufe haben im hochpreisigen Segment ab 2 Millionen Euro stattgefunden. Für das Jahr 2024 verzeichnete der Gutachterausschuss bis zum Stichtag Ende August 4 Verkäufe in der Kategorie 1,5 bis 2 Millionen Euro und 3 Verkäufe mit einem Kaufpreis über 3 Millionen Euro.

TABELLE 5: TRANSAKTIONEN AUF DEM HÄUSERMARKT NACH PREISKATEGORIEN IM MAIN-TAUNUS-KREIS 2019 BIS 2024*

MAIN-TAUNUS-KREIS	INSGESAMT	BIS 599.999 EURO	600.000 - 799.999 EURO	800.000 - 1 MIO. EURO	1 MIO. - 1,5 MIO. EURO	1,5 MIO. - 2 MIO. EURO	AB 2 MIO. EURO
2019	643	414	130	40	31	12	16
2020	636	343	139	70	44	22	18
2021	599	249	188	70	48	25	19
2022	459	200	120	65	38	19	17
2023	475	292	110	39	30	4	0
2024	348	218	78	23	22	4	3

Quelle: Gutachterausschuss für Immobilienwerte - Geschäftsstelle - beim Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

* Die in der Abbildung und Tabelle angegebenen Daten für das Jahr 2024 beinhalten für den Main-Taunus-Kreis die Zahl der erfassten Kauffälle bis zum Stichtag 31.08.2024.

FAZIT

Die wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen der vergangenen Jahre haben Spuren auf dem Immobilienmarkt im IHK-Bezirk Frankfurt am Main hinterlassen. Insbesondere die Auswirkungen des Ukrainekriegs mit gestiegenen Energie- und Rohstoffpreisen, einer in den Jahren 2022 und 2023 hohen Inflationsrate und dem erhöhten Zinsniveau haben zu einem zwischenzeitlichen Abwärtstrend auf dem Transaktionsmarkt für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Villen in Frankfurt am Main, dem Hochtaunus- und Main-Taunus-Kreis geführt.

Grund dafür waren einerseits die Unsicherheiten auf Seiten der Kaufinteressenten; die wirtschaftlichen Gegebenheiten haben zu einer allgemeinen Zurückhaltung bei langfristigen Investitionen geführt. Regelmäßige Umfragen unter den Mitgliedern der Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main in den Jahren 2023 bis 2025 haben gezeigt, dass vor allem die Nachfrage zwischenzeitlich zum Teil deutlich zurückgegangen ist. Parallel hatten Verkäuferinnen und Verkäufer ihre Preisvorstellungen nicht auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Dadurch sind die Transaktionszahlen in einigen Preiskategorien gesunken – insbesondere im höherpreisigen Segment fanden seit dem Jahr 2022 wenige bis keine Verkäufe statt. Der Rückgang der Inflationsrate im Jahr 2024 sowie die Zinsreduzierungen der EZB auf nunmehr 2,5 Prozent können dafür sorgen, dass sich die Abwärtsspirale der letzten Jahre nicht weiter fortsetzt und erste Stabilisierungstendenzen sichtbar werden.

Dennoch deuten die Rahmenbedingungen aktuell nicht auf einen zeitnahen nachhaltigen Aufwärtstrend hin. Insbesondere bei Bestandsimmobilien ist die Verunsicherung bei den Kaufinteressierten aufgrund nicht planbarer Gesetzesvorgaben wie dem Gebäudeenergiegesetz groß. Die mit den Regulierungsmaßnahmen einhergehenden Kosten für Sanierungen führen zu Bedenken beim privaten Immobilienkauf. Parallel spielen weiterhin Finanzierungsschwierigkeiten auf Käuferseite, verursacht einerseits durch die Unsicherheit auf den Arbeitsmärkten und zum anderen durch die im Vergleich mit den Vorjahren weniger attraktiven Zinskonditionen der Banken, eine Rolle.

Für das Jahr 2025 erwarten 60 Prozent der befragten Mitglieder der Frankfurter Immobilienbörse eine Stabilisierung der Kaufpreise, während 32 Prozent von einer Preissteigerung ausgehen. Als größte Einflussfaktoren für die Entwicklung des Wohnimmobilienmarktes im Jahr 2025 werden wirtschaftspolitische Unsicherheiten genannt. Zudem werden laut Expertinnen und Experten die zunehmende Regulierung, das Einstellen von Bauprojekten und weiterhin die Energie- und Rohstoffpreise eine zentrale Rolle einnehmen.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Frankfurter Immobilienbörse
bei der IHK Frankfurt am Main
Börsenplatz 4
60313 Frankfurt am Main

REDAKTION

Ann-Kristin Engelhardt
Eray Şahin
Luisa Quirin
Geschäftsfeld Wirtschaftspolitik
und Metropolenentwicklung

GRAFIK UND LAYOUT

Sabrina Becker, IHK Frankfurt am Main

BILDNACHWEIS

Adobe Stock: zephyr_p, Titel

Print- oder Onlineverwendung - auch auszugsweise - nur mit Quellenangabe gestattet;
Belegexemplar oder Link erbeten.

Die in dieser Publikation angegebenen statistischen Daten zum Main-Taunus-Kreis umfassen
die Gemeinde Hochheim am Main, die zum IHK-Bezirk Wiesbaden gehört.

Die Veröffentlichung erfolgt nach bestem Wissen, ohne jegliche Gewähr und Haftung auf die
Richtigkeit aller Angaben.

Diese Publikation wird ausschließlich als Download angeboten.

Frankfurter Immobilienbörse bei der IHK Frankfurt am Main, April 2025

www.frankfurt-main.ihk.de/immobilienboerse

**Frankfurter Immobilienbörse
bei der IHK Frankfurt am Main**

Börsenplatz 4

60313 Frankfurt am Main

Telefon +49 69 2197-1390

Fax +49 69 2197-1304

www.frankfurt-main.ihk.de/immobilienboerse

