

Analyse über die Bodenrichtwertentwicklung zum 01.01.2020

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main hat am 10.12.2019 die Entwicklung der Bodenpreise in den Jahren 2018 und 2019 analysiert. Bei der Untersuchung wurden eine gesamtstädtische Preisentwicklungen betrachtet. Es wurde dabei nicht geprüft, ob die Ergebnisse auf die einzelnen unterschiedlichen Richtwertzonen übertragbar sind. Daher sollten diese festgestellten Bodenpreisentwicklungen nicht uneingeschränkt auf jeden Bodenrichtwert angewendet werden. Es bedarf einer sachgerechten und fallbezogenen Prüfung, da die Marktentwicklung für einzelne Gebiete abweichend von den gesamtstädtischen Trends verlaufen kann.

In den zentralen Bürolagen ist aufgrund der höheren Nachfrage ein Anstieg der Baulandpreise von 25 bis 35 % zu verzeichnen, in den dezentralen Gebieten liegt der Preisanstieg bei 15 bis 30 %.

Die Schwierigkeiten des stationären Einzelhandels zeigen sich auch in den Bodenwerten. Bei gleichbleibenden bzw. auch z. T. nachlassenden Mieten, wie auch sinkenden Renditen, beurteilt der Gutachterausschuss die Bodenwerte als preisstabil. Lediglich in der 1A-Lage ist noch ein geringer Nachholeffekt aus den Vorjahren zu erkennen.

Klassische Gewerbegebiete verzeichnen eine Preissteigerung von 10 bis 20%.

Der erhebliche Anstieg der Bodenrichtwerte zum 01.01.2018 in den Geschosswohnungsbaugebieten setzt sich weiterhin fort, so dass eine erneute Bodenwertsteigerung von 40 bis 50 % zu verzeichnen ist.

In Eigenheimgebieten stiegen die Bodenpreise bei den einfacheren Lagen um 20 %, in den mittleren Lagen um 40 % und in den gehobenen und sehr guten Lagen um rund 30 %.

Bei Flächen für die Land- und Forstwirtschaft, d.h. Acker- und Grünland, Erwerbsgartenbau sowie Wald, blieben die Preise stabil.

In Dauerklein- und Freizeitgärten liegen die Preise stadtweit rd. 5 bis 10 % über dem Bodenrichtwert 2018. |