

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses	6
1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main	7
1.1 Allgemeine Informationen	7
1.2 Statistisches Portrait	8
1.3 Bevölkerungsentwicklung	9
2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	10
2.1 Aufgaben des Gutachterausschusses	10
2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes	10
2.3 Geschäftsstellen benachbarter Gutachterausschüsse	11
3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen	12
3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2019	12
3.2 Allgemeine Hinweise	13
3.3 Umsätze	15
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt	15
3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien	16
3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien	16
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien	17
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien	17
3.3.6 Zwangsversteigerungen	18
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2020	19
3.5 Unbebaute Grundstücke	20
3.5.1 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	20
3.5.2 Werdendes Bauland	20
3.5.3 Unbebautes, baureifes Land	20
3.6 Bebaute Wohngrundstücke	21
3.6.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen	21
3.6.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime	21
3.6.3 Freistehende Einfamilienhäuser	21
3.6.4 Reihenendhäuser	22
3.6.5 Reihenmittelhäuser	23
3.6.6 Eigenheime in der Rechtsform Erbbaurecht	24
3.6.7 Eigenheime in der Rechtsform Wohnungseigentum	25
3.6.8 Geschosswohnungsbau	26
3.7 Wohnungs- und Teileigentum	27
3.7.1 Verkäufe von Neubaeigentumswohnungen*	27
3.7.2 Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	27
3.7.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Stadtbezirken	28
3.7.4 Mittlere Preise nach Mietstatus	30
3.7.5 Umwandlungen	30
3.7.6 Teileigentum	33
3.8 Indizes	34
3.8.1 Bodenpreisindizes	34
3.8.2 Indizes für Reihenmittel-, Reihenend- und Doppelhaushälften	35
3.8.3 Indizes für Mehrfamilienhäuser	36
3.8.4 Indizes für Eigentumswohnungen	38
3.9 Wertrelevante Daten	41
3.9.1 Bodenrichtwerte	41
3.9.2 Liegenschaftszinssätze	47
3.9.3 Gebädefaktoren	54
3.9.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)	56
3.9.5 Sachwertfaktoren	60
3.9.6 Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhäuser	64
3.9.7 Sachwertfaktoren für Erbbaurechte (Eigenheimmarkt)	65
3.9.8 Nettoanfangsrenditen	68
3.9.9 Büromieten	71

4 Weitere Veröffentlichungen und Produkte	72
4.1 Publikation: 35 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main	72
4.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2020	72
4.3 Bodenrichtwerte	72
4.4 Verkehrswertgutachten	73
4.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	73
4.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	73
Anlage zum Immobilienmarktbericht 2020	I
1 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz.....	I
1.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke	I
1.1.1 Bodenrichtwerte.....	I
1.1.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	II
1.1.3 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke	II
1.1.4 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung	II
1.1.5 Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung	II
1.1.6 Erschließungskosten	II
1.2 Vergleichswertverfahren	III
1.2.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	III
1.2.2 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen	VII
1.2.3 Vergleichspreise Teileigentum	XI
1.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren	XIV
1.3.1 Mieten.....	XIV
1.3.2 Bewirtschaftungskosten	XIV
1.3.3 Liegenschaftszinssätze	XVII
1.4 Faktoren für das Sachwertverfahren	XVIII