

HESSEN



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**

Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2008



Berichte – Analysen - Trends

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Braubachstraße 15
60311 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 212 36781
Telefax: +49 (0) 69 212 30782

eMail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Internet: <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>

Redaktionsschluss: 03.03.2008

Gebühr
pdf-Dokument: 25,- €
gedrucktes Exemplar: 30,- € zzgl. Versandkosten

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort: Spitzenpreise bei Eigentumswohnungen.....	5
1.1	Allgemeine Hinweise	6
2	Unbebaute Grundstücke	7
2.1	Bauland	7
2.1.1	Bodenpreisindices	9
2.2	Nichtbauland	9
3	Bebaute Wohngrundstücke	10
3.1	Entwicklung des Neubaueigenheimmarktes (o. Erbbaurechte)	10
3.2	Ortsteilbezogene Preise für Neubaueigenheime	10
3.3	Freistehende Einfamilienhäuser.....	10
3.4	Reihenmittelhäuser	11
3.4.1	Lage 1, Grundstücksfläche 100 - 300 m ²	11
3.4.2	Lage 2-5, Grundstücksfläche 100 - 300 m ²	11
3.5	Reihenendhäuser	12
3.5.1	Lage 1, Grundstücksfläche 200 - 500 m ²	12
3.5.2	Lage 2-5, Grundstücksfläche 200 - 500 m ²	12
3.6	Mietwohnobjekte	13
4	Wohnungs- und Teileigentum	14
4.1	Veräußerung von Neubaueigentumswohnungen	14
4.2	Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	14
4.3	Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen	15
4.4	Mittlere Preise nach Mietstatus	16
4.5	Umwandlungen	16
4.5.1	Erstverkauf aus Neubau	17
4.5.2	Erstverkauf aus Umwandlung.....	17
4.5.3	Weiterverkauf.....	18
4.6	Teileigentum	18
5	Marktübersicht.....	19
5.1	Grundstücksverkehr insgesamt.....	20
5.2	Teilmärkte.....	21
5.2.1	Unbebaute Gewerbeimmobilien	21
5.2.2	Unbebaute Wohnimmobilien	21
5.2.3	Bebaute Gewerbeimmobilien	22
5.2.4	Bebaute Wohnimmobilien.....	22
6	Erforderliche Daten für die Wertermittlung.....	23
6.1	Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise	23
6.1.1	Wohn-/gemischt genutzte Ertragsobjekte	23
6.1.2	Bürogrundstücke	23
6.2	Liegenschaftszinssätze	23
6.3	Gebäudefaktoren.....	25
6.3.1	Mehrfamilienhäuser	25
6.3.2	Reihenmittelhäuser.....	25
6.4	Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag).....	25
6.5	Marktanpassungsfaktoren	26
6.5.1	Reihenmittelhäuser.....	26
6.5.2	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften	26
6.6	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte im Eigenheimmarkt.....	27
6.7	Nettoanfangsrendite	28
6.8	Büromieten	29
7	Weitere Angebote des Gutachterausschusses	30

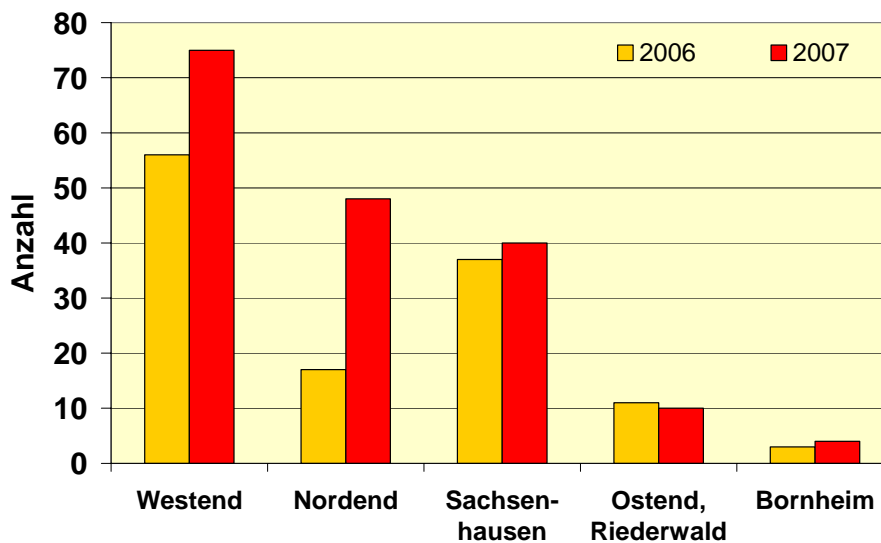
Der Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2008

1 Vorwort: Spitzenpreise bei Eigentumswohnungen

Liebe Leserinnen und Leser,

im Rahmen der routinemäßigen Beobachtung des Frankfurter Immobilienmarktes hat der Gutachterausschuss in den Jahren 2006 und 2007 deutliche Preissteigerungen im Marktsegment Geschosswohnungsbau (neue Eigentumswohnungen) festgestellt. In gehobenen und sehr guten Lagen sind sowohl die Bodenwerte als auch die Preise für Eigentumswohnungen bis zu 40% gestiegen.

Hochpreisige Neubaueigentumswohnungen in einzelnen Ortsteilen (>3.500 €/m²)



Zeitgleich zu diesen Entwicklungen ist u. a. auf der Grundlage der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses eine Diplomarbeit (Master) des Studienganges Immobilienprojektmanagement der Fachhochschule Mainz gefertigt worden, die ebenfalls das genannte Marktsegment untersucht. Zusätzlich wurde auf weiteren europäischen Finanzplätzen recherchiert.

Auch diese Untersuchung zeigt deutliche Steigerungstendenzen bei den Kaufpreisen (6000 € pro m² und mehr) und den Nettokaltmieten (15 € pro m² und mehr). Wesentliche Erkenntnis dieser Arbeiten ist, dass in Frankfurt im Vergleich zu deutschen Großstädten deutliche Preissteigerungen, im Vergleich zu europäischen Finanzzentren eher moderate Tendenzen festzustellen sind.

Der Gutachterausschuss wird dieses Szenario weiterhin aufmerksam beobachten und die Ursachen sorgfältig untersuchen müssen.

Dipl.-Ing. Torsten Bastian
Vorsitzender des Gutachterausschusses

1.1 Allgemeine Hinweise

In diesem Marktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2007. Dieser Bericht dient dazu, Ihnen die stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und Sie darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Der Immobilienmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Grundlage für den Bericht sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten über alle Käufe und Verkäufe, die im Bereich der Stadt Frankfurt am Main getätigt wurden. Die Zahlen sind i.d.R. unter Zuhilfenahme statistischer Methoden ausgewertet worden. Daher liefern die Daten im Immobilienmarktbericht einen generalisiert charakteristischen Eindruck über die allgemeinen Verhältnisse.

Bitte beachten Sie bei der Verwendung der Angaben dieses Berichts, dass die Werte nur dann auf ein bestimmtes Grundstück übertragen werden können, wenn dieses Grundstück in seinen wertrelevanten Eigenschaften mit denen übereinstimmt, für welche die Durchschnittswerte angegeben sind. Grundsätzlich sind dabei immer evtl. vorhandene Unterschiede, wie z.B. in der Lagequalität, der baulichen Ausnutzbarkeit etc., zu beachten. Für die genaue Ermittlung des Verkehrswerts einer Immobilie ist der Bericht alleine i.d.R. nicht ausreichend. Wir empfehlen Ihnen in diesem Fall, ein Gutachten einzuholen.

Die in diesem Immobilienmarktbericht aufgeführten Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die Umsätze (Kapitel 5) werden aus allen Verträgen ermittelt. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kaufverträge berücksichtigt. Den durchschnittlichen Preisen liegen zumeist extremwertbereinigte Stichproben (90 %) zu Grunde. Durchschnittliche Kaufpreise sind auf volle 10 €/m² gerundet. Seit 2006 werden in Frankfurt am Main die Kaufverträge mit einer neuen Software ausgewertet. Dies führt u. a. zu einer Veränderung der Baujahresklassen. Unter Neubauten werden seitdem nur noch Objekte mit einem Baujahr in den letzten beiden Jahren (vorher: Baujahr in den letzten 5 Jahren) verstanden. Damit ändert sich auch die Datengrundlage einiger Zeitreihen, es ergeben sich jedoch keine signifikanten Unterschiede. Diese Modifikation wird in den Zeitreihen durch eine gepunktete Linie dargestellt.

Die bewertungsrelevanten Grundstücksmarktdaten (Kapitel 6) geben die allgemeine Marktlage wieder. Für die Erstellung von Gutachten und Marktanalysen sind diese Daten (mit Ausnahme der GFZ-Umrechnungskoeffizienten) fallbezogen durch Auszüge aus der Kaufpreissammlung zu konkretisieren.

Teilweise stimmt die Summe von Teilbereichen nicht mit dem Wert der dargestellten Gesamtsumme überein. Diese Unstimmigkeiten werden durch Rundungen bzw. durch das Rechnen mit Nachkommastellen verursacht.

Die neue Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches erlangte am 17.04.2007 Rechtskraft. Hierdurch soll eine landesweite Datenbereitstellung forciert werden. Um lokal, aber auch landesweit den Anforderungen Rechnung tragen zu können, ist es erforderlich, dass die Kunden ihr Anforderungsprofil klar formulieren. Um entsprechende Vorschläge wird gebeten.

2 Unbebaute Grundstücke

2.1 Bauland

Bodeneckwertniveau

Büro, Handel, Gewerbe und Industrie		
Büro	320,- (GFZ 1,0)	bis 11.500,- (GFZ 5,0)
Handel	1.600,- (GFZ 2,5)	bis 18.000,- (GFZ 6,0)
Gewerbe	180,-	bis 450,-
Mehrfamilienhausgrundstücke		
Sehr gute Wohnlage	1.100,-	bei GFZ 1,0
Gehobene Wohnlage	900,-	bei GFZ 1,0
Mittlere Wohnlage	580,-	bei GFZ 1,0
Einfache Wohnlage	480,-	bei GFZ 1,0
Sehr einfache Wohnlage	400,-	bei GFZ 1,0
Einfamilienhausgrundstücke		
Sehr gute Wohnlage	560,-	
Gehobene Wohnlage	500,-	
Mittlere Wohnlage	450,-	
Einfache Wohnlage	390,-	
Sehr einfache Wohnlage	350,-	
Historisch gewachsene Ortskerne		
Sachwertmarkt	420,-	
Ertragswertmarkt	520,-	bei GFZ 1,0

In Frankfurt am Main gibt es fünf Lageklassen, die sich je nach Nutzungsart unterscheiden:

Büro:

- 1 = City - Bankenviertel / City - Westend
- 2 = City - Innenstadt
- 3 = City - Rand
- 4 = Subzentren
- 5 = Sonstige Lagen

Einzelhandel:

- 1 = City - 1a
- 2 = City - 1b
- 3 = City - 1c
- 4 = Geschosswohnungsbaugebiete (Stadtteilzentren)
- 5 = sonstige Nahversorgungsgebiete

Wohnen:

- 1 = sehr gute Lage
- 2 = gehobene Lage
- 3 = mittlere Lage
- 4 = einfache Lage
- 5 = sehr einfache Lage

Die Bodeneckwerte für den Bürosektor blieben in den besseren Lagen stabil. Vor allem in den Subzentren wie Niederrad gingen die Bodeneckwerte um bis zu 20 % zurück. Auch in den dezentralen Lagen war ein Rückgang von ca. 10 % zu verzeichnen.

Der Einzelhandel zeigte sich in den vergangenen zwei Jahren sehr stabil, was sich in dem relativ unveränderten Bodeneckwertniveau niederschlug.

Die größte Bodenwertänderung war in sehr guten und gehobenen Geschosswohnungsbaugebieten zu beobachten, hier waren zum Teil Bodenwerterhöhungen von bis zu 40 % zu verzeichnen. Diese Entwicklung wird vor allem dadurch hervorgerufen, dass eine große Nachfrage nach guten Eigentumswohnungen in diesen Lagen besteht. Der Grundstücksmarkt für Eigenheime stellte sich sehr stabil dar, bei den klassischen Gewerbegebieten war ein leichter Rückgang von ca. 10 % zu verzeichnen.

Der Gutachterausschuss hat seit 2006 fünf Lagen eingeführt. Dies war vor allem aus dem Grund erforderlich, da der Immobilienmarkt sehr differenziert die einzelnen Lagen beurteilt. Die Wohnlageneinstufung erfolgte primär aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten Kaufpreisen spiegelt sich die Gewichtung der Wert bildenden Faktoren wieder. Je nach Beurteilung der Infrastruktur, der Wohnumfeldbegrünung, der Immissionssituation, der verkehrlichen Anbindung etc. ist der jeweilige Erwerber bereit, einen bestimmten Kaufpreis zu bezahlen.

Richtwertgrundstücke für Eigenheimgrundstücke

Bei den ertragswertorientierten Liegenschaften zeigt sich beim Bodenrichtwert eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl: Je mehr gebaut werden kann, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert. Die Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau wurden in Frankfurt ermittelt und werden von Zeit zu Zeit überprüft (s. 6.1, Seite 23).

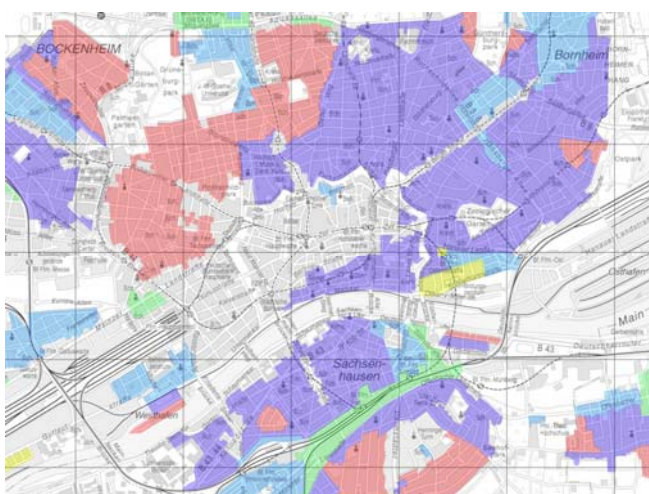
Im Bürosektor werden alle Bodenrichtwerte linear umgerechnet, unabhängig von der Lage. Verdoppelt sich z. B. die Geschossflächenzahl, so verdoppelt sich ebenfalls der Bodenrichtwert. Diese Abhängigkeit hält der Gutachterausschuss bis zu einer Geschossflächenzahl von ca. 5,0 für sachgerecht. Bei Hochhausbebauung mit einer Geschossflächenzahl $> 5,0$ sorgen erhöhte Baukosten und eine Verringerung des Verhältnisses der Nutzfläche bezüglich der Bruttogeschossfläche zu einer Reduzierung der Bodenwerterhöhung (s. a. Veröffentlichung Debus: GFZ-Umrechnungskoeffizienten für Bürohochhäuser, GuG 5-2000, S. 279 ff). Hierbei ist zu beachten, dass die wichtigste Einflussgröße der Parabel in der jeweiligen Miethöhe liegt. In nicht so guten Bürolagen endet die Steigung der Parabel bereits wesentlich eher.

Im Sektor „Einfamilienhausgrundstücke“ hält der Gutachterausschuss es für sachgerecht bei Reihenmittelhäusern die Bodenrichtwerte bis zu 250 m² Grundstücksfläche anzuwenden, bei Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern bis zu 400 m² und bei üblich ausgestatteten freistehenden Einfamilienhäusern bis zu 550 m².

Im Regelfall wird die darüber hinausgehende Grundstücksfläche im Innenbereich als Hinterland mit einem Drittel des Baulandwertes veranschlagt; fällt diese die Durchschnittsgröße überschreitende Fläche in den Außenbereich, so wird in aller Regel ein Bodenwert für Freizeitgrundstücke von ca. 50 € in Ansatz gebracht. Diese Hinterlandansätze kommen allerdings nur dann in Betracht, falls keine weitergehende bauliche Nutzung des Grundstückes möglich ist.

Grundstücke mit villenartiger Bebauung werden bis zu einer Grundstücksgröße von 1.000 m² mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt. Für darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind die o. a. Ausführungen entsprechend anzuwenden.

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Wohnlagen:

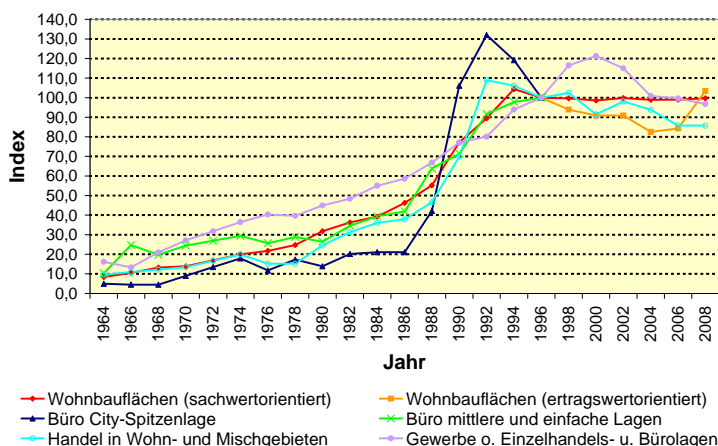
- Sehr gute Lage
- Gehobene Lage
- Mittlere Lage
- Einfache Lage
- Sehr einfache Lage

2.1.1 Bodenpreisindices

Stichtag: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres, Währungsbasis = Euro

Die Bodenpreisindices werden jeweils aus dem Mittelwert der Bodenrichtwerte bzw. im Bereich Handel aus dem Mittelwert von ausgesuchten Bodenrichtwertzonen gebildet. Im Bereich Büro ergaben sich 1996 durch Umklassifizierung von Bodenrichtwertzonen Stichprobenänderungen. Die Bodenpreisindices für Bürogrundstücke werden daher nicht mehr aufgeführt. Stattdessen wird die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke seitdem als Bodeneckwertentwicklung dargestellt.

	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	99,7	93,9	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7



Entwicklung Bodeneckwertniveau Bürogrundstücke

	City-Westend GFZ 5,0	City-Rand GFZ 3,0	Subzentren GFZ 2,0	Sonstige Lagen GFZ 1,0
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1997	87,0	90,0	90,4	85,1
1998	87,0	80,0	90,4	85,1
1999	87,0	80,0	90,4	85,1
2000	87,0	80,0	90,4	85,1
2001	87,0	90,0	90,4	90,0
2002	93,5	93,9	93,1	97,8
2003	93,5	93,9	93,1	88,1
2004	80,8	78,2	83,8	78,3
2005	72,3	66,5	79,1	68,5
2006	68,0	66,5	74,5	68,5
2007	72,3	66,5	74,5	68,5
2008	72,3	66,5	60,5	62,6

2.2 Nichtbauland

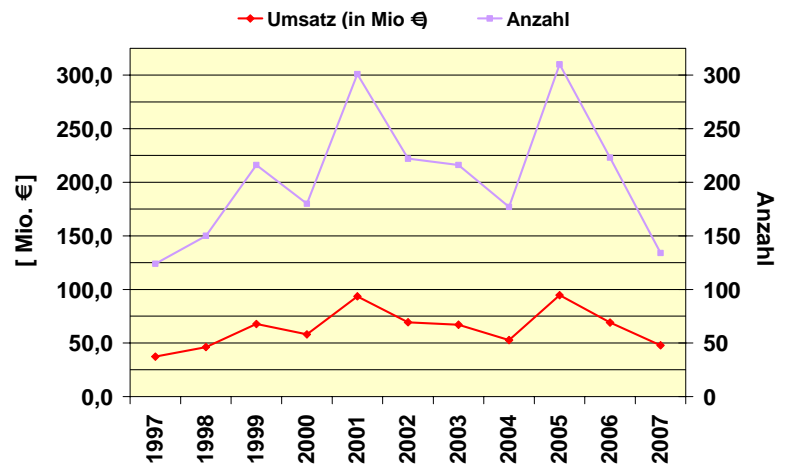
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	
Bodeneckwertniveau	€/m ²
Ackerland, alle Lagen	6,-
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	6,-

Dauerklein- und Freizeitgärten	
Bodeneckwertniveau	€/m ²
Mitte/Nordwest	20,-
Osten von Frankfurt	20,-
Norden von Frankfurt	20,-
Westen von Frankfurt	17,-
Süden von Frankfurt	37,-

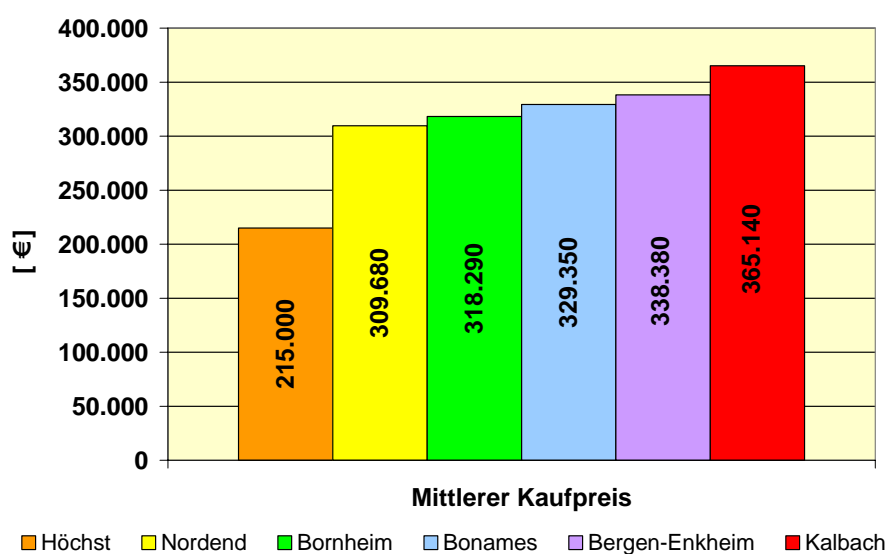
3 Bebaute Wohngrundstücke

3.1 Entwicklung des Neubaueigenheimmarktes (o. Erbbaurechte)

Jahr	Umsatz in Mio €	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl	Durchschnittl. Grundstücksgröße (m ²)
1997	37,3	25.005	124	202
1998	46,2	29.621	150	197
1999	67,8	42.844	216	198
2000	58,1	37.783	180	210
2001	93,5	61.446	301	204
2002	69,4	48.467	222	218
2003	67,1	46.753	216	216
2004	52,7	35.848	177	203
2005	94,6	65.975	310	213
2006	69,1	51.030	223	208
2007	47,9	37.506	134	236



3.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaueigenheime



Ortsteil	Anzahl
Bergen-Enkheim	5
Bonames	33
Bornheim	13
Höchst	9
Kalbach	38
Nordend	12

Im Jahr 2007 wurden zusätzlich 24 Neubaueigenheime auf Erbbaurechtsbasis verkauft.

3.3 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden in sehr guten Lagen 2007 je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 285.000 € bis rd. 1,4 Mio. € erzielt.

In mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 51.000 € und rd. 900.000 €

3.4 Reihemittelhäuser

3.4.1 Lage 1, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

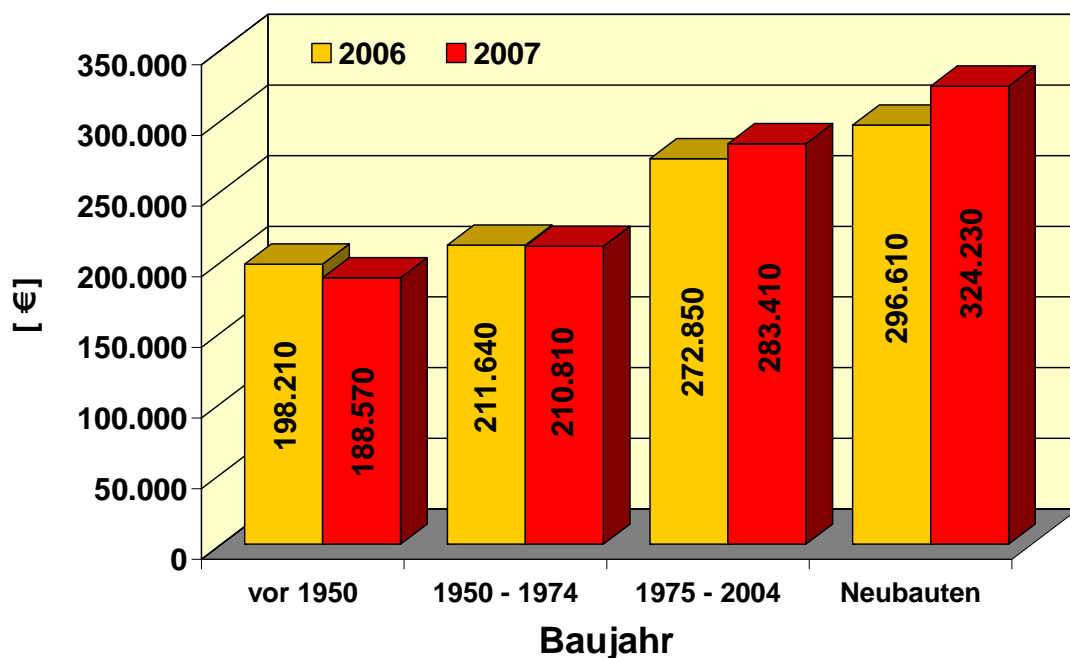
In sehr guten Lagen wurden 2007 für Reihemittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 100 – 300 m² Kaufpreise zwischen 235.000 und 383.000 € bezahlt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 302.000 €. Eine Aufgliederung in die verschiedenen Baualtersklassen ist aufgrund der geringen Transaktionszahlen (13) in dieser Lage nicht möglich.

3.4.2 Lagen 2-5, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €
Alle Baujahre				
2006	234	90.000	469.560	260.880
2007	176	100.000	485.000	248.300
Baujahr vor 1950				
2006	30	129.000	292.500	198.210
2007	34	118.000	320.000	188.570
Baujahr 1950 - 1974				
2006	41	90.000	312.500	211.640
2007	51	130.000	420.000	210.810
Baujahr 1975 - 2005				
2006	13	237.000	310.000	272.850
2007	23	218.750	335.000	283.410
Neubauten				
2006	133	189.360	429.000	296.610
2007	49	223.900	404.900	324.230

2007 wurde für Neubaureihenmittelhäuser dieser Lagen rd. 9,3 % mehr gezahlt als im Vorjahr. Allerdings waren die Grundstücke mit rd. 198 m² auch rd. 6,5 % größer als 2006. Außerdem nahm auch die durchschnittliche Wohnfläche erheblich zu. Trotz der gestiegenen Baukosten wurde pro m² Wohnfläche bei den Neubauten ein niedrigerer Preis bezahlt als im Vorjahr (siehe auch 6.3.2).

Im Jahr 2007 verstärkte sich der Trend zu größeren und individuelleren Reihemittelhäusern. Bei den anderen Baujahresstufen war keine wesentlichere Preisänderung feststellbar.



3.5 Reihendhäuser

3.5.1 Lage 1, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

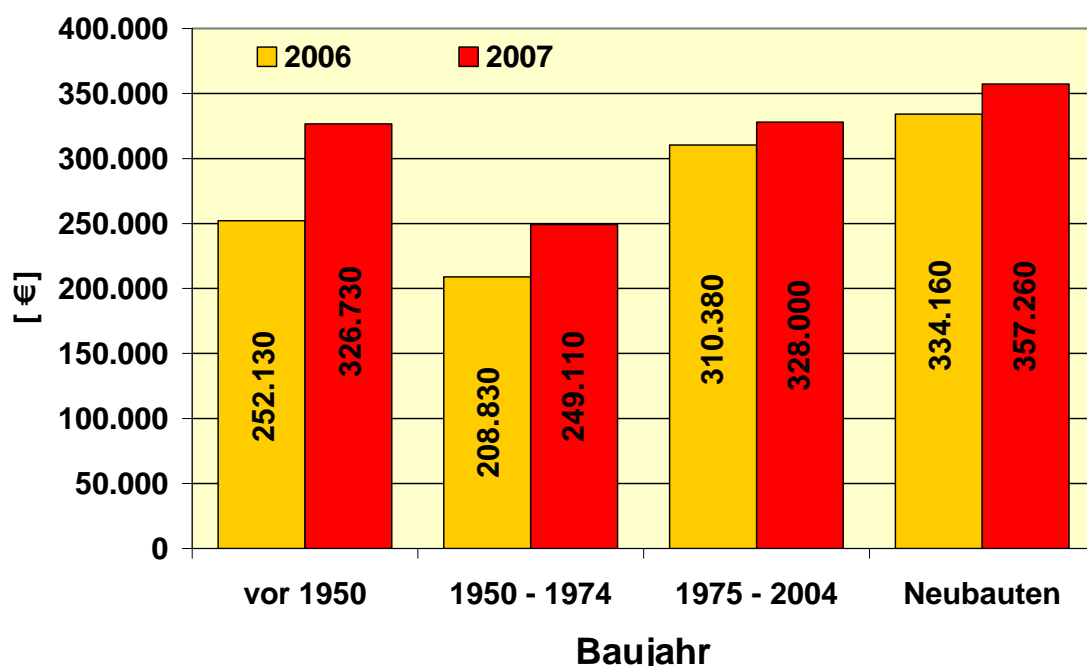
In sehr guten Lagen wurden 2007 für Reihendhäuser mit einer Grundstücksfläche von 200 – 500 m² Kaufpreise zwischen 240.000 und 536.000 € bezahlt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 404.000 €. Eine Aufgliederung in die verschiedenen Baualtersklassen ist aufgrund der geringen Transaktionszahlen (12) in dieser Lage nicht möglich.

3.5.2 Lagen 2-5, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €
Alle Baujahre				
2006	75	200.000	405.500	311.740
2007	86	78.000	540.000	314.760
Baujahr vor 1950				
2006	8	110.000	380.000	252.130
2007	15	78.000	725.000	326.730
Baujahr 1950 - 1974				
2006	12	145.000	280.000	208.830
2007	24	160.000	355.000	249.110
Baujahr 1975 - 2005				
2006	17	255.000	375.000	310.380
2007	13	267.500	420.000	328.000
Neubauten				
2006	39	263.000	405.500	334.160
2007	27	287.500	450.000	357.260

Die gestiegene Nachfrage nach individuelleren Bauformen und Gebäuden mit größerer Wohnfläche ließ die Verkaufszahlen für Reihendhäuser ansteigen. Diese gestiegene Nachfrage führte auch zu steigenden Preisen.

Der Rückgang der Fallzahlen bei den Neubauten war im Verhältnis zu der Marktänderung bei den Reihemittelhäusern nur gering. Die Preissteigerung bei Gebäuden vor dem 2. Weltkrieg darf nicht überbetont werden und ist aufgrund der geringen Stichprobe vor allem durch einige hochpreisige Verkäufe im Jahr 2007 begründet.



3.6 Mietwohnobjekte

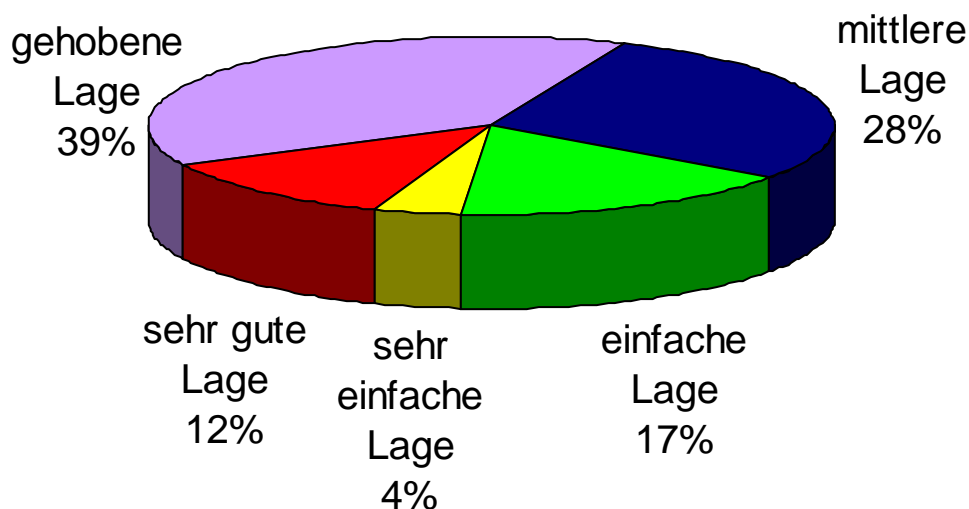
Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden bebaute Grundstücke untersucht, die den Bereichen Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen), Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), Dreifamilienhaus oder gemischte Nutzung (überw. Wohnen) zuzurechnen sind. Objekte für den Wohnungseigentumsmarkt wurden hier nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2007 wurden insgesamt 493 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 923 Mio. € getätigt. Damit stiegen die Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 17 %, das Umsatzvolumen um rd. 60 % (2006: 420 Transaktionen, rd. 574 Mio. € Umsatz).

Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1925) wechselten im Mittel für rd. 900.000 € den Eigentümer, Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1974) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1,4 Mio. €. Im Jahr 2007 wurden Bereich Neubauten 7 Objekte zu einem mittleren Preis von rd. 27 Mio. € veräußert. Es handelte sich hierbei überwiegend um gemischt genutzte Großanlagen.

Das stetige Anwachsen der Umsatzzahlen in den vergangenen Jahren bei den Mietwohnobjekten ist darauf zurückzuführen, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen werden. Außerdem werden diese Ankäufe vor allem in innenstadtnahen Wohnlagen getätigt. Einerseits ist das Mieten von Wohnungen in der Innenstadt wieder „In“, andererseits sehen Investoren diese gestiegene Nachfrage nach hochwertigen Innenstadtwohnungen als finanziellen Anreiz für Umwandlungen.

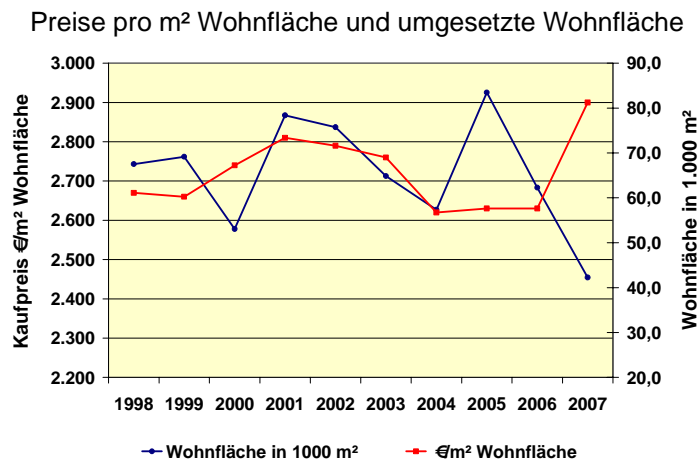
Verteilung der Transaktionen von Mietwohnobjekten nach Lagen



4 Wohnungs- und Teileigentum

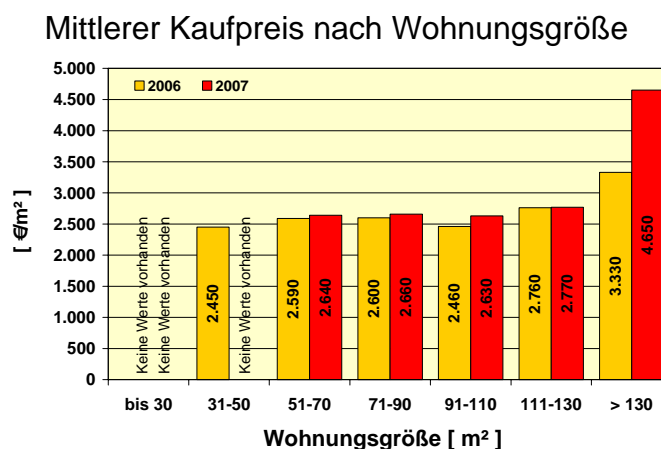
4.1 Veräußerung von Neubaueigentumswohnungen

Jahr	Umsatz in Mio €	Wohnfläche in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
1998	180,1	67.534	875	2.670
1999	185,1	69.174	868	2.660
2000	146,3	53.074	621	2.740
2001	221,0	78.400	936	2.810
2002	213,7	75.768	938	2.790
2003	180,5	64.877	725	2.760
2004	152,9	57.358	620	2.620
2005	221,9	83.498	902	2.630
2006	165,7	62.270	643	2.630
2007	127,5	42.249	376	2.900



4.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

Jahr	Fälle	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	Mittlerer Kaufpreis €/m ²
Wohnungsgröße bis 30 m²				
2006	0	-	-	-
2007	0	-	-	-
Wohnungsgröße 31 - 50 m²				
2006	8	1.960	3.000	2.450
2007	0	-	-	-
Wohnungsgröße 51 - 70 m²				
2006	83	1.870	3.320	2.590
2007	23	2.280	3.040	2.640
Wohnungsgröße 71 - 90 m²				
2006	143	1.940	3.330	2.600
2007	52	2.090	3.060	2.660
Wohnungsgröße 91 - 110 m²				
2006	108	1.900	3.090	2.460
2007	67	2.120	3.180	2.630
Wohnungsgröße 111 - 130 m²				
2006	49	1.870	3.900	2.760
2007	36	1.870	3.830	2.770
Wohnungsgröße über 130 m²				
2006	44	2.580	4.130	3.330
2007	34	2.720	6.560	4.650



In Frankfurt a. M. ist die Nachfrage nach neuen großen Eigentumswohnungen stetig gestiegen. Die Besonderheit, dass die größten Wohnungen die höchsten Quadratmeterpreise erzielen, ist im bundesdeutschen Vergleich beispiellos. Ein ähnliches Marktverhalten wurde lediglich noch in Wiesbaden beobachtet.

Der Einfluss der Wohnungsgröße wird allerdings von der Ausstattung der Wohnung und der Lage überlagert. Die größten Wohnungen verfügen meist über eine überdurchschnittliche Ausstattung und wurden vor allem in sehr guten und gehobenen Wohnlagen veräußert. Die durchschnittliche Größe von Neubauwohnungen in Frankfurt beträgt zzt. rund 110 m².

4.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

	Jahr	Baujahr							
		vor 1950		1950 - 1974		ab 75 o. Neub.		Neubauten	
		Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	2006	10	1.490	35	1.470	16	2.520	103	2.300
	2007	18	2.160	63	1.470	37	2.350	44	2.550
Westend									
10, 11 u. 17-19	2006	49	3.610	117	2.040	43	2.240	5	4.320
	2007	47	3.040	88	2.190	28	2.630	15	5.860
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	2006	160	2.460	131	1.740	31	2.730	77	2.840
	2007	155	2.520	154	2.070	50	2.780	45	2.890
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	2006	4	2.420	46	1.270	6	940	3	1.990
	2007	8	1.990	42	1.140	10	1.030	10	2.750
Bornheim									
27-29	2006	25	2.300	41	1.420	3	2.510	52	3.070
	2007	25	2.330	31	1.590	4	1.970	11	3.020
Sachsenhausen, Westhafen									
30-33 u. 70	2006	38	2.470	89	1.540	99	2.880	55	3.160
	2007	45	2.570	75	1.590	101	2.980	10	3.250
Bockenheim									
34	2006	29	2.070	10	1.390	14	2.350	33	2.780
	2007	30	1.990	20	1.700	14	2.280	2	..
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	2006	11	1.480	88	1.330	14	1.710	2	..
	2007	2	..	58	1.350	17	1.800	0	-
Oberrad									
38	2006	0	-	20	1.090	6	1.770	0	-
	2007	0	-	28	1.200	11	1.760	0	-
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	2006	2	..	12	1.710	21	2.270	27	2.510
	2007	0	-	21	1.660	16	2.170	17	2.600
Rödelheim, Hausen. Praunheim, Heddernheim, Niederursel									
40-43 u. 48	2006	2	..	81	1.140	18	1.880	0	-
	2007	5	1.630	15	1.390	9	1.920	3	2.780
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	2006	20	1.660	89	1.570	32	1.970	44	2.110
	2007	16	1.870	98	1.510	31	2.100	22	2.110
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	2006	0	-	27	1.350	23	1.620	29	2.430
	2007	0	-	24	1.170	26	1.920	39	2.760
Griesheim, Nied									
54 u. 56	2006	1	..	85	1.270	9	1.950	5	2.500
	2007	3	1.470	74	1.200	10	1.840	7	2.330
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60- 63	2006	13	1.240	106	1.300	31	1.440	1	..
	2007	5	1.290	72	1.360	30	1.260	0	-

4.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

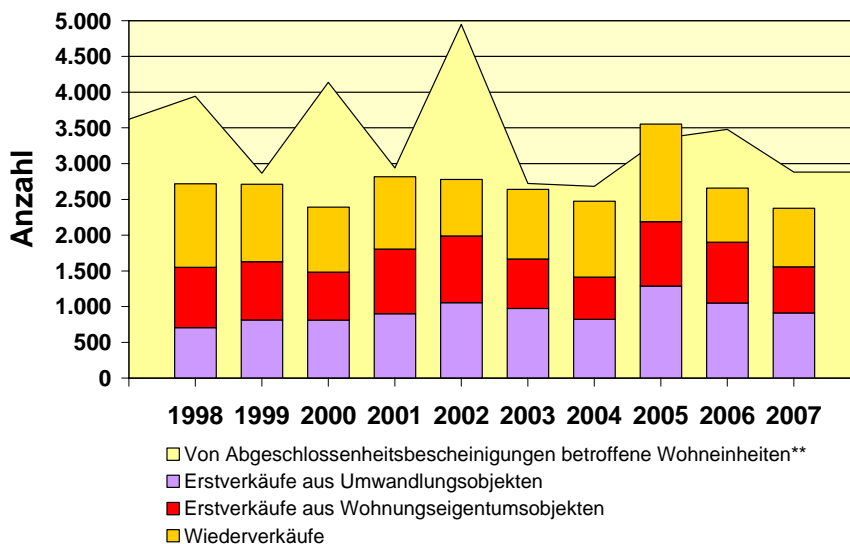
Baujahr/Mietstatus	2005		2006		2007	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
Baujahr vor 1950	442	2.160	365	2.320	370	2.360
- hiervon vermietet	111	1.810	55	2.030	51	1.990
- hiervon unvermietet	314	2.330	289	2.400	295	2.460
- Mietstatus unbekannt	14	1.170	24	1.740	16	1.650
Baujahr 1950 - 1974	1.453	1.420	1.042	1.460	916	1.500
- hiervon vermietet	763	1.370	275	1.440	192	1.510
- hiervon unvermietet	648	1.520	667	1.500	657	1.560
- Mietstatus unbekannt	71	880	93	1.050	53	980
Baujahr 1975 - 2005	389	2.180	369	2.240	389	2.290
- hiervon vermietet	45	1.870	53	2.090	43	1.990
- hiervon unvermietet	333	2.230	277	2.350	328	2.360
- Mietstatus unbekannt	10	1.570	39	1.510	20	1.320
Neubauten	486	2.620	442	2.620	221	2.720
- hiervon vermietet	2	..	3	3.260	0	-
- hiervon unvermietet	484	2.620	437	2.620	221	2.720
- Mietstatus unbekannt	0	-	2	..	0	-

Vor allem die Baujahresstufe 1950 bis 1974 zeigt gewisse Besonderheiten. Diese Wohnungen erzielen mit Abstand die niedrigsten Preise und es besteht kein Unterschied, ob die verkauften Objekte vermietet sind oder nicht. Wohnungen dieser Baujahresstufe befinden sich häufig in großen Wohnanlagen und werden primär als Anlageobjekt erworben. Probleme in der Mieterstruktur führen dazu, dass einzelne dieser Großanlagen zurückgehende Preise zeigen.

4.5 Umwandlungen

Eigentumsart	Relative Veräußerungen in v. H. je Jahr									
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Erstverkäufe aus Umwandlungsobjekten	26	30	34	32	38	37	33	36	39	34
Erstverkäufe aus Wohnungseigentumsobjekten	31	30	28	32	28	26	24	25	32	24
Wiederverkäufe	43	40	38	36	34	37	43	38	29	41
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl der Eigentumswohnungen insgesamt*	2.718	2.713	2.391	2.818	2.779	2.639	2.474	3.554	2.660	2.378

*Nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr



**Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main

Die Umwandlung von Mietobjekten in Eigentumswohnungsanlagen findet in innenstadtnahen Lagen statt, da nur in solchen Lagen davon ausgegangen werden kann, dass Bestandswohnungen zu entsprechenden Preisen nachgefragt werden. Das Verhalten der „Umwandler“ ist sehr unterschiedlich. Einige verkaufen die Eigentumswohnungen mit den zum Erwerbszeitpunkt bestehenden Mietverhältnissen, Investitionen in die Bausubstanz werden zum Teil nicht vorgenommen. Andere Investoren sind darum bemüht, die Wohnungen zu entmieten. So kann im Anschluss das Gebäude grundlegend modernisiert werden. Bei einer vom Gutachterausschuss durchgeführten Umfrage wurden Investitionskosten von bis zu 1.200 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Entmietungsprobleme führen zu einem höheren Risiko und erfordern eine höhere Gewinnkalkulation. Bei den „Umwandlern“ sind vor allem Objekte mit 8 bis 12 Wohneinheiten beliebt.

In Einzelfällen wäre es für den Investor gewinnbringender, die Immobilie abzureißen und neu zu bauen. Dies scheitert aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen.

4.5.1 Erstverkauf aus Neubau

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	646	646		2.618,93		97	
		min	max	680,00	8.908,00	15	295
2006	850	850		2.544,71		92	
		min	max	691,00	6.821,50	18	292

4.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	24	24		2.348,25		72	
		min	max	1.220,00	3.823,50	40	150
2006	38	38		2.132,76		77	
		min	max	1.333,50	3.358,50	61	216

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	602	602		1.507,57		66	
		min	max	581,50	5.961,00	19	320
2006	757	757		1.431,42		69	
		min	max	869,50	7.535,00	19	302

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m ² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m ²]	
2007	272	272		2.471,79		88	
		min	max	652,00	7.425,50	24	277
2006	255	255		2.548,23		84	
		min	max	889,00	6.514,00	26	360

4.5.3 Weiterverkauf

Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	269	269		2.079,03		82	
		min	max	351,00	5.481,50	28	352
2006	257	257		2.162,09		79	
		min	max	554,50	4.975,00	23	236

Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	359	359		1.562,87		65	
		min	max	433,50	5.032,00	15	178
2006	303	303		1.540,26		63	
		min	max	525,00	4.840,00	20	175

Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle	Kauffälle, bei denen die Wohnfläche bekannt war					
		Anzahl Kauffälle		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
2007	193	193		2.397,56		75	
		min	max	766,50	6.358,00	16	213
2006	199	199		2.393,33		72	
		min	max	803,50	6.316,00	32	191

4.6 Teileigentum

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Wohnlage und zum anderen auch von der vorliegenden Situation des ruhenden Verkehrs ab. Oft hängt auch der Wert einer Eigentumswohnung davon ab, ob ein entsprechender Stellplatz zur Verfügung steht.

Für Tiefgaragenplätze (Einfachparker) wurden 2007 im Mittel rd. 11.100 € bezahlt, wobei in der Innenstadt (Bezirke 1-33) im Mittel rd. 12.400 € gezahlt wurden, im sonstigen Stadtgebiet rd. 10.100 €. Garagen wurden im Mittel für rd. 9.900 € gehandelt, im Innenstadtdgebiet für rd. 12.500 €, im sonstigen Stadtgebiet für rd. 8.600 €.

Aussagen über Teileigentum mit Laden-, Lager-, Büronutzung, etc. können in diesem Bericht nicht aufgeführt werden, da die Kaufpreise je m² Nutzfläche sehr schwanken. Zudem wird in den Kaufverträgen oft nur die Nutzfläche aufgeführt, was z. B. bei der Beurteilung eines Ladens zu sehr großen Schwierigkeiten führt:

Wie groß ist die reine Verkaufsfläche?

Wie groß ist die Lagerfläche im Erdgeschoss?

Wie groß ist die Lagerfläche im Untergeschoss?

5 Marktübersicht

Aufgrund der hohen Leerstandsrate im Bürosektor mit ca. 1,6 Mio. m² ist dieser Bereich in Frankfurt a. M. sehr schwierig zu beurteilen. Auch wird davon ausgegangen, dass es sich bei 300.000 m² bis 500.000 m² um strukturellen Leerstand handelt. Diese Flächen werden mittelfristig aus dem Markt fallen. Die Aktivität ausländischer Investoren – bis Juni/Juli 2007 vor allem amerikanischer Herkunft – sorgte dafür, dass auch leerstehende Büroobjekte zu sehr hohen Preisen verkauft wurden. Aufgrund der Zinsdifferenz zwischen dem Hypothekenzinssatz und der erzielbaren Rendite einerseits und der erwarteten Wertsteigerung in Deutschland andererseits sahen die Erwerber die Büroobjekte in Frankfurt a. M. als lohnende Investments. Diese überhitzte, ungewöhnliche Marktsituation verursacht den sehr niedrigen Liegenschaftszinssatz von rd. 4,5 % im Bürosektor. Der Markt beruhigte sich zwar zum Jahresende hin, dennoch reduzierten sich die Preise nur unwesentlich. Der Umsatz von Büroimmobilien stieg, ausgehend vom Jahr 2006 mit rd. 3,4 Mrd. €, auf einen neuen Rekordumsatz von rd. 4,9 Mrd. €. Dies ist umso bemerkenswerter, da der Umsatz des Jahres 2006 bereits doppelt so hoch war wie der vorherige Spitzenumsatz aus dem Jahr 2001. Der unmittelbare Einfluss der Krise auf dem amerikanischen Immobilien- und Finanzmarkt auf den Frankfurt Immobilienmarkt zeigte sich darin, dass der Umsatz im ersten Halbjahr 70 % des Jahresumsatzes ausmachte.

Da der Mietrückgang zumeist gestoppt wurde und einzelne Teilbereiche sogar wieder Mietsteigerungen aufweisen, werden vereinzelt zurückgestellte Neubauvorhaben umgesetzt. Diese Neubauvorhaben bewirken bei problembehafteten Büroimmobilien noch eine Verstärkung des Leerstandsrisikos.

Diese ungewöhnliche Marktentwicklung, dass nämlich trotz des noch immer hohen Leerstandes die Kaufpreise und die Umsätze steigen, ist demzufolge sehr nachfrageabhängig und wenig stabil. Erst dann, wenn eine erhebliche Nettoabsorption des Leerstandes stattfindet, ist diese Entwicklung als stabil anzusehen. Im Jahr 2007 erfolgte zwar ein beachtlicher Abbau des Leerstandes, dennoch nimmt Frankfurt a. M. bezüglich der leerstehenden Büroflächen nach wie vor die Spitzenstellung in der Bundesrepublik ein. Aufgrund der Neubaumaßnahmen wird zudem der Abbau des Leerstandes bei den Bestandsimmobilien nicht fortgesetzt werden.

Der Markt trifft in Frankfurt a. M. zunehmend auseinander, es ist eine Wanderungsbewegung von Randstandorten in gute Innenstadtlagen feststellbar. Dies sorgt in Bankenviertel und Westend bereits wieder zu stark steigenden Mieten, andererseits erhöht sich dadurch die Leerstandsquote in dezentralen Lagen erheblich. Teilweise ist sogar der einzelne Bürostandort gefährdet.

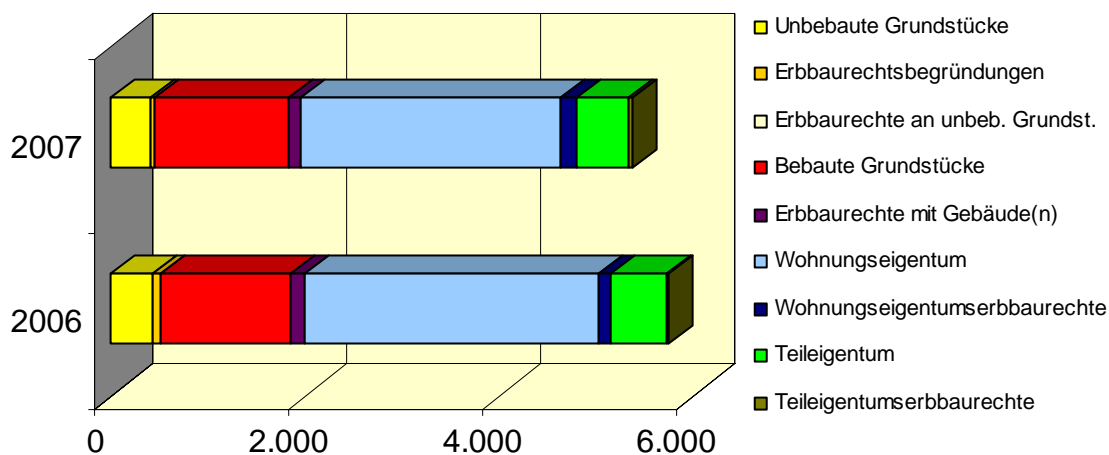
Aufgrund des beachtlichen Bevölkerungswachstums in Frankfurt a. M. in den letzten Jahren ist der Wohnimmobilienmarkt sehr stabil. Es ist allerdings zu beobachten, dass die Umsatzzahlen sowohl bei den Eigentumswohnungen als auch bei den Eigenheimen rückläufig sind. Dies trifft vor allem auf den Neubaubereich zu. Gerade aber im Neubaubereich sind Preisanstiege zu verzeichnen, was darauf zurückzuführen ist, dass individuellere Wohnformen nachgefragt werden, der Bedarf nach Wohnfläche pro Wohneinheit wächst und die Neubautätigkeiten vor allem in besseren Wohnlagen erfolgen. Kaufinteressenten für ein neues Eigenheim unter 300.000 € treffen zzt. auf ein sehr eingeschränktes Angebot. Dies ist der Hauptgrund für den Rückgang der Verkaufszahlen.

5.1 Grundstücksverkehr insgesamt

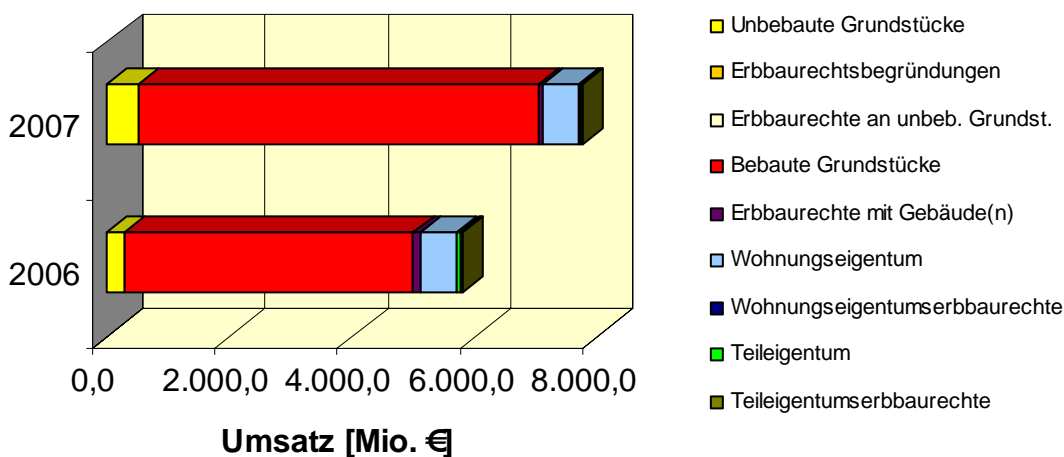
Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle		Umsatz in Mio €		Fläche* in ha	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Unbebaute Grundstücke	425	406	286,4	517,7	87,3	107,7
Erbbaurechtsbegründungen	71	34	0,0	0,0	7,8	9,7
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	1	1	0,0	0,0	0,1	0,4
Bebaute Grundstücke	1.347	1.376	4.706,4	6.519,9	140,5	159,2
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	139	136	119,6	73,1	8,4	12,0
Wohnungseigentum	3.039	2.677	577,0	581,6	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	118	164	21,8	29,7	-*	-*
Teileigentum	580	526	35,0	31,9	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	25	46	56,0	0,6	-*	-*
Insgesamt	5.745	5.366	5.802,2	7.754,6	244,0	288,9

* Die Angabe der Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum ist mit dem neuen Programm pauschal nicht möglich. Bei Interesse kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

Transaktionen



Geldumsatz

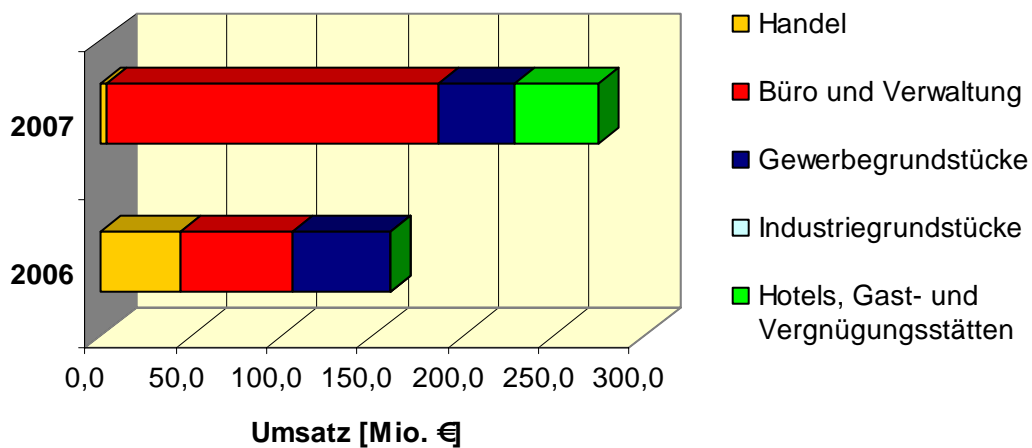


5.2 Teilmärkte

5.2.1 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		Umsatz in Mio. €		Fläche in ha	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Handel	10	2	43,8	3,0	7,9	0,7
Büro und Verwaltung	7	7	61,9	183,3	2,8	5,6
Gewerbegrundstücke	22	23	54,4	42,5	13,5	12,9
Industriegrundstücke	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	0	4	0,0	45,9	0,0	1,7
Insgesamt	39	36	160,2	274,6	24,1	20,9

Geldumsatz



5.2.2 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		Umsatz in Mio. €		Fläche in ha	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
EFH-Grundstücke						
- freistehende Gebäude	28	29	9,9	7,8	2,1	1,9
- Doppelhaushälften	23	19	4,4	3,0	0,9	0,6
- Reihenmittelhäuser	40	33	10,0	10,3	3,4	2,5
- Reihenendhäuser	14	18	2,1	2,4	0,4	0,5
- Sonstige	14	14	2,6	2,0	0,6	0,6
MFH-Grundstücke						
- Reine Wohnnutzung	31	9	36,2	15,9	4,0	2,5
- Gemischte Nutzung	14	10	17,0	28,2	1,6	7,0
Insgesamt	164	132	82,2	69,5	13,0	15,7

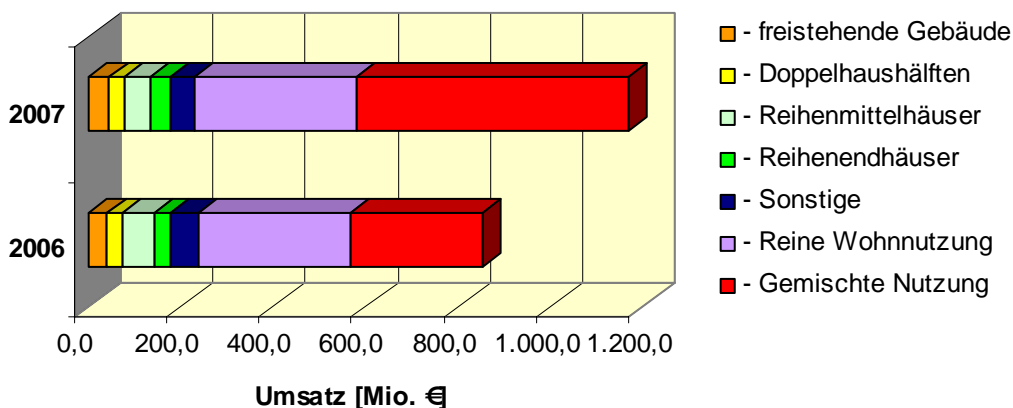
5.2.3 Bebaute Gewerbeimmobilien

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle		Umsatz in Mio. €		Fläche in ha	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Handel	12	8	164,0	93,3	3,0	0,6
Büro und Verwaltung	95	107	3.377,1	4.863,4	54,1	52,1
Gewerbegrundstücke	55	44	215,4	298,4	23,2	39,2
Industriegrundstücke	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	6	9	93,7	96,0	1,0	2,4
Insgesamt	168	168	3.850,1	5.351,0	81,3	94,2

5.2.4 Bebaute Wohnimmobilien

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle		Umsatz in Mio. €		Fläche in ha	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
EFH-Grundstücke						
- freistehende Gebäude	103	117	41,4	45,6	6,1	7,1
- Doppelhaushälften	103	97	33,2	33,9	4,0	3,4
- Reihenmittelhäuser	263	221	69,8	56,7	5,0	4,9
- Reihenendhäuser	114	127	33,5	42,2	3,4	3,9
- Sonstige	156	141	60,4	52,4	8,0	6,2
MFH-Grundstücke						
- Reine Wohnnutzung	284	302	330,4	348,9	21,5	19,2
- Gemischte Nutzung	154	202	285,9	588,8	10,9	20,3
Insgesamt	1.177	1.207	854,5	1.168,6	58,9	65,0

Geldumsatz



6 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

6.1 Umrechnungskoeffizienten für ertragsabhängige Grundstückspreise

Die Auswertung der Kaufverträge sowie die Ermittlung der Umrechnungskoeffizienten erfolgen auf der Grundlage der Definition des § 20 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) von 1977 i. d. F. der Bekanntmachung v. 15.09.1977 (BGBl I S. 1763):

- (1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
- (2) Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

6.1.1 Wohn-/gemischt genutzte Ertragsobjekte

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	..	0,888	0,924	0,961
1,	1,000	1,040	1,082	1,125	1,170	1,217	1,266	1,316	1,368	1,423
2,	1,479	1,538	1,598	1,662	1,727	1,795	1,866	1,939	2,015	2,094
3,	2,176	..	..	..	..	..	..	..	..	..

6.1.2 Bürogrundstücke

Für Bürogrundstücke hat sich in allen Lagen bis zu einer GFZ von ca. 5,0 ein Steigerungsverhältnis von 1 : 1 des Bodenwertes von der Geschossflächenzahl (GFZ) am Markt durchgesetzt. Bei GFZ-Werten wesentlich über 5,0 flacht das Steigerungsverhältnis unter anderem aufgrund der höheren Baukosten und des ungünstigeren Verhältnisses der Bruttogrundfläche zur vermietbaren Fläche ab. Das Maß der Abflachung hängt hauptsächlich von der erzielbaren Miethöhe ab.

6.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Liegenschaftszinsermittlung wurden die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragswertverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt. Hierbei wurden signifikant abweichende Mieten auf das nachhaltig erzielbare Mietniveau angepasst. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurden auf der Basis des Mietspiegels von Jones Lang LaSalle (4. Quartal 2006) die Mieten auf Nachhaltigkeit überprüft. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und nachhaltiger Miete wurde die nachhaltige Miete der Liegenschaftszinssatzermittlung zugrunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten wurde eine Vermietungsphase von 3 oder 5 Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandphase bereinigt wird. Over-/und Underrentberechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 4,5 % vorgenommen.

Bei zu niedrigen Mieten im Wohnungsbau wurden die rechtlich zulässigen Mietsteigerungsmöglichkeiten in Ansatz gebracht und ein entsprechender Underrent ermittelt. Lag die Miete um über 20 % oberhalb des Frankfurter Mietspiegels, so wurde die Miete auf Mietspiegelhöhe plus 20 % reduziert.

Liegenschaftszinssätze 2008

Fälle	Liegenschaftszins	Streuung		Std.-fehler	Durchschnittl. Restnutzungsdauer [Jahre]	Durchschnittl. Wohn-/Nutzfläche [m ²]
		von	bis			
Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe						
91	4,9	2,5	7,0	0,13	38	632
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe						
72	5,3	2,8	8,0	0,16	39	939
Büro- und Verwaltungsgebäude						
47	4,5	2,5	6,4	0,14	39	12.468

Auswirkung von Abweichungen

(bezogen auf Mehrfamilienhäuser)

Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (Bodenrichtwert)	besser schlechter	fällt steigt
Größe (Wohnflächen)	größer kleiner	steigt fällt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher niedriger	steigt fällt

In sehr guten Wohnlagen beträgt der Liegenschaftszins für Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe rd. 4,0 %, in einfachen Wohnlagen rd. 5,5 %. Der Liegenschaftszinssatz bei Büros in Bankenviertel und Westend liegt bei rd. 4,1 %. Bei Objekten in anderen Lagen ergibt sich ein entsprechend höherer Liegenschaftszinssatz. Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie anderen gewerblichen Gebäuden liegt der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde. Die Bewirtschaftungskosten wurden bei Bürogebäuden mit 13 - 15 % des Jahresrohertrages angesetzt, die Bewirtschaftungskosten bei Wohnimmobilien wurden entsprechend der Zweiten Berechnungsverordnung ermittelt.

Die Auswertung der Verkaufsfälle erfolgt aufgrund der Angaben der Eigentümer. Die angegebenen Wohnflächen oder Büroflächen werden auf Plausibilität überprüft, werden aber nicht exakt nachgerechnet. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die GIF-Richtlinie zugrunde gelegt wurde.

Liegenschaftszinsempfehlungen für Spezialimmobilien (Stand: Juni 2007)

Kategorie	Liegenschaftszinssatz		Rohertragsfaktor		Gesamtnutzungsdauer	Anforderungen
	von	bis	von	bis		
Discounter u. Fachmärkte	5,25	6,50	13-fach	16-fach	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.200 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung
Verbrauchermärkte / großflächiger Einzelhandel / Baumärkte	5,25	6,50	-	-	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.200 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption
Gewerbe / Werkstätten	6,50	8,50	9-fach	12-fach	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen
Logistik	5,75	7,00	-	-	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m ² , zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, Lichte Höhe > 10 m, Spitzenrendite 6 %

Es handelt sich hier lediglich um eine allgemeine Beurteilung der Marktlage, die nicht durch statistische Untersuchungen gestützt werden kann, da in diesen Kategorien nicht genügend Transaktionen vorliegen. Für eine Verwendung der Daten kann der Gutachterausschuss keine Haftung übernehmen.

6.3 Gebäudefaktoren

6.3.1 Mehrfamilienhäuser

Fälle	Minimum [€/m² Wohn-/ Nutzfläche]	Maximum [€/m² Wohn-/ Nutzfläche]	Mittelwert [€/m² Wohn-/ Nutzfläche]	Standard- fehler
Baujahr vor 1950				
59	783	2.322	1.346	49,2
Baujahr ab 1950				
38	850	2.097	1.436	51,0

6.3.2 Reihemittelhäuser

Fälle	Minimum [€/m² Wohnfläche]	Maximum [€/m² Wohnfläche]	Mittelwert [€/m² Wohnfläche]	Standard- fehler
Baujahr vor 1949				
20	1.681	2.944	2.275	104,1
Baujahr 1950 – 1974				
28	1.491	2.883	2.128	75,1
Baujahr 1975 – 2005				
11	1.613	2.773	2.063	106,9
Neubauten				
26	1.460	2.581	2.087	75,9

Diese Daten dienen nur einem Marktüberblick. Um diese als Vergleichswerte für Verkehrswertgutachten heranziehen zu können, bedarf es der Beachtung weiterer Einflussgrößen vor allem der Wohnlage, der Wohnungsgröße und der Grundstücksgröße. Wie unter 6.5.2 erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert.

6.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standard- fehler	Durchschnittl. Rest- nutzungsdauer [Jahre]	Durchschnittl. Wohn- /Nutzfläche [m²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)						
52	11,7	24,0	16,6	0,49	42	706
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)						
44	8,2	22,7	15,1	0,53	44	987
Büro- und Verwaltungsgebäude						
26	10,8	23,0	17,0	0,52	47	16.161

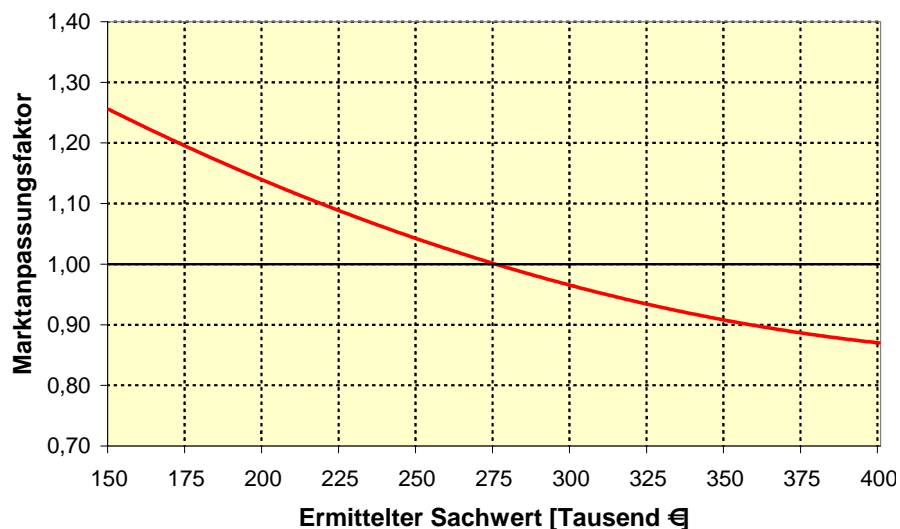
Dass zu den Liegenschaftszinssätzen aufgeführte gilt bei den Ertragsfaktoren analog. Da wieder mit einer 90%igen Stichprobe gearbeitet wurde, ergeben sich leichte Veränderungen der zugrunde gelegten Datenstruktur.

6.5 Marktanpassungsfaktoren

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke des Sachwertmarktes ermöglicht der Marktanpassungsfaktor einen Rückschluss auf den Verkehrswert. Im Rahmen der Führung der Kaufpreissammlung ergibt sich dieser Faktor aus der Division des Kaufpreises durch den bei der Auswertung ermittelten Sachwert (inkl. Boden). Der Gebäudesachwert wird auf der Grundlage der NHK 2000 unter Zugrundelegung eines Regionalfaktors von 1,10 ermittelt. Die Anwendung dieser Faktoren wird für den Standardbewertungsfall empfohlen, individuelle Ungewöhnlichkeiten (z. B. zu großes Grundstück) sind gesondert zu berücksichtigen.

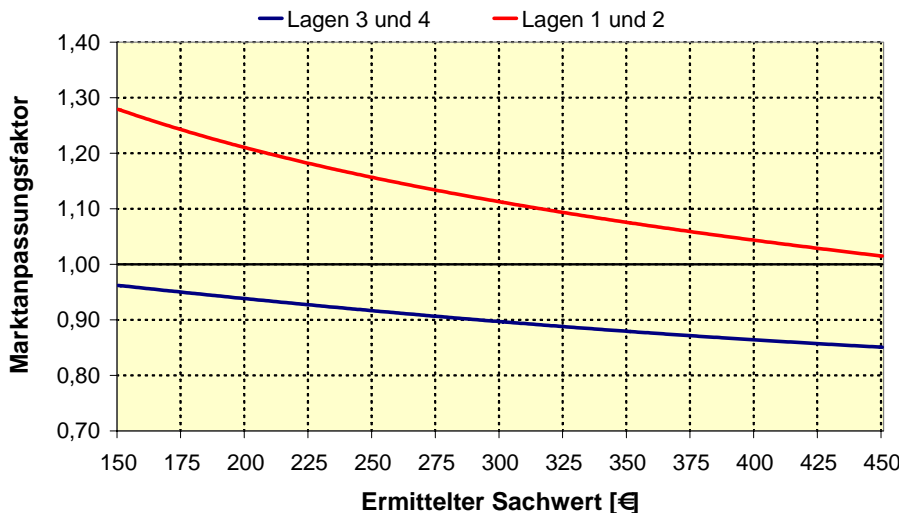
6.5.1 Reihenmittelhäuser

Lagen 2 und 3, Grundstücksgröße 100 – 300 m²,
 Gesamtlebensdauer 80 Jahre, 80 – 160 m² Wohnfläche



6.5.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Grundstücksgröße 250 – 500 m², Gesamtlebensdauer 80 Jahre, 80 – 180 m² Wohnfläche



6.6 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte im Eigenheimmarkt

Die neue Wertermittlungsrichtlinie 2006 führt nicht mehr wie bisher die üblichen Wertfaktoren auf, sondern empfiehlt die Bewertung von Erbbaurechten über Vergleichsfaktoren. Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss Frankfurt am Main 227 Verkaufsfälle des Zeitraums 2000 bis 2006 über Erbbaurechtsgrundstücke mit Eigenheimnutzung analysiert. Als Ausreißer wurden Kaufverträge ausgeschlossen, welche einen Vergleichsfaktor über 1,2 aufwiesen. Bei diesen vereinzelt Fällen wurden entweder Liebhaberpreise gezahlt oder der Erbbaurechtsmarkt wurde völlig falsch beurteilt. Vergleichsfaktoren um 1,0 können allerdings durchaus marktkonform sein, da die Marktanpassungsfaktoren im Eigenheimmarkt auf eigenem Grundbesitz je nach Teilmarkt bis zu 1,4 betragen. Bei der Ermittlung der Gebäudesachwerte wurde die NHK 2000 mit einem Regionalfaktor von 1,1 angewandt. Bei den herangezogenen Vergleichsdaten ergab sich folgende durchschnittliche Daten: Grundstücksfläche: 320 m²; Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 75 Jahre; Baujahr: 1971; Restnutzungsdauer: 58 Jahre; Wohnfläche: 130 m².

Hierbei stellte sich heraus, dass im Hinblick auf die Vergleichsfaktoren keine zeitliche Abhängigkeit besteht. Die höchste Signifikanz zeigte sich in Bezug auf die Grundstücksfläche (Korrelationskoeffizient von 0,59). Der Einfluss der Restnutzungsdauer sowie der Wohnfläche ist sehr gering und kann vernachlässigt werden. Hinter der Restnutzungsdauer versteckt sich die wirtschaftlich sinnvolle Restlaufzeit des Erbbauvertrages. Gerade bei kurzen Restlaufzeiten der Verträge ist eine Angabe der zukünftigen Restlaufzeit nicht möglich, da diese je nach Absicht des Erwerbers, das Gebäude zu modernisieren oder eventuell sogar abzureißen und neu zu bebauen, unterschiedlich mit dem Erbbaurechtsnehmer ausgehandelt wird.

Besser als diese stadtweite Untersuchung wäre ein direkter Preisvergleich, der allerdings aufgrund fehlender Kaufpreisdaten aus der Nachbarschaft oft nicht möglich ist. Auch wenn der Gutachterausschuss Frankfurt a. M. im Eigenheimmarkt oft mit Regelgrundstücken arbeitet, wurde in der Analyse unabhängig von der Grundstücksgröße für die gesamte Fläche der Baulandwert angenommen.

Vergleichsfaktoren für bebaute Erbbaugrundstücke (Eigenheimmarkt) in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße

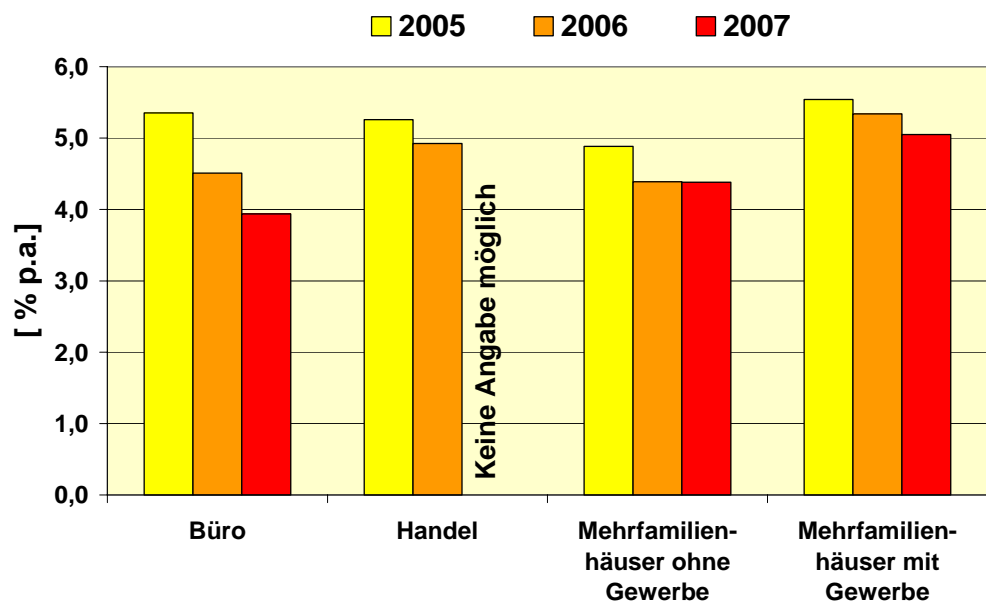
m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor
100	0,87	300	0,66	500	0,56	700	0,50	900	0,45
110	0,85	310	0,65	510	0,56	710	0,50	910	0,45
120	0,83	320	0,65	520	0,55	720	0,49	920	0,45
130	0,82	330	0,64	530	0,55	730	0,49	930	0,44
140	0,81	340	0,64	540	0,55	740	0,49	940	0,44
150	0,79	350	0,63	550	0,54	750	0,48	950	0,44
160	0,78	360	0,62	560	0,54	760	0,48	960	0,44
170	0,77	370	0,62	570	0,54	770	0,48	970	0,44
180	0,76	380	0,61	580	0,53	780	0,48	980	0,43
190	0,75	390	0,61	590	0,53	790	0,47	990	0,43
200	0,74	400	0,60	600	0,53	800	0,47	1000	0,43
210	0,73	410	0,60	610	0,52	810	0,47	1010	0,43
220	0,72	420	0,60	620	0,52	820	0,47	1020	0,43
230	0,71	430	0,59	630	0,52	830	0,47	1030	0,42
240	0,70	440	0,59	640	0,52	840	0,46	1040	0,42
250	0,69	450	0,58	650	0,51	850	0,46	1050	0,42
260	0,69	460	0,58	660	0,51	860	0,46	1060	0,42
270	0,68	470	0,57	670	0,51	870	0,46	1070	0,42
280	0,67	480	0,57	680	0,50	880	0,45	1080	0,42
290	0,67	490	0,57	690	0,50	890	0,45	1090	0,41

6.7 Nettoanfangsrendite

Die Nettoanfangsrendite stellt die Verzinsung des Kaufpreises im ersten Jahr dar und berechnet sich wie folgt:

$$\text{NAR} = 100 * \frac{\text{Reinertrag lt. Vertragsmiete}}{\text{Kaufpreis lt. Vertrag inkl. Erwerbsnebenkosten}}$$

Der Reinertrag besteht aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten. Die Erwerbsnebenkosten werden mit 6,5 % berücksichtigt.

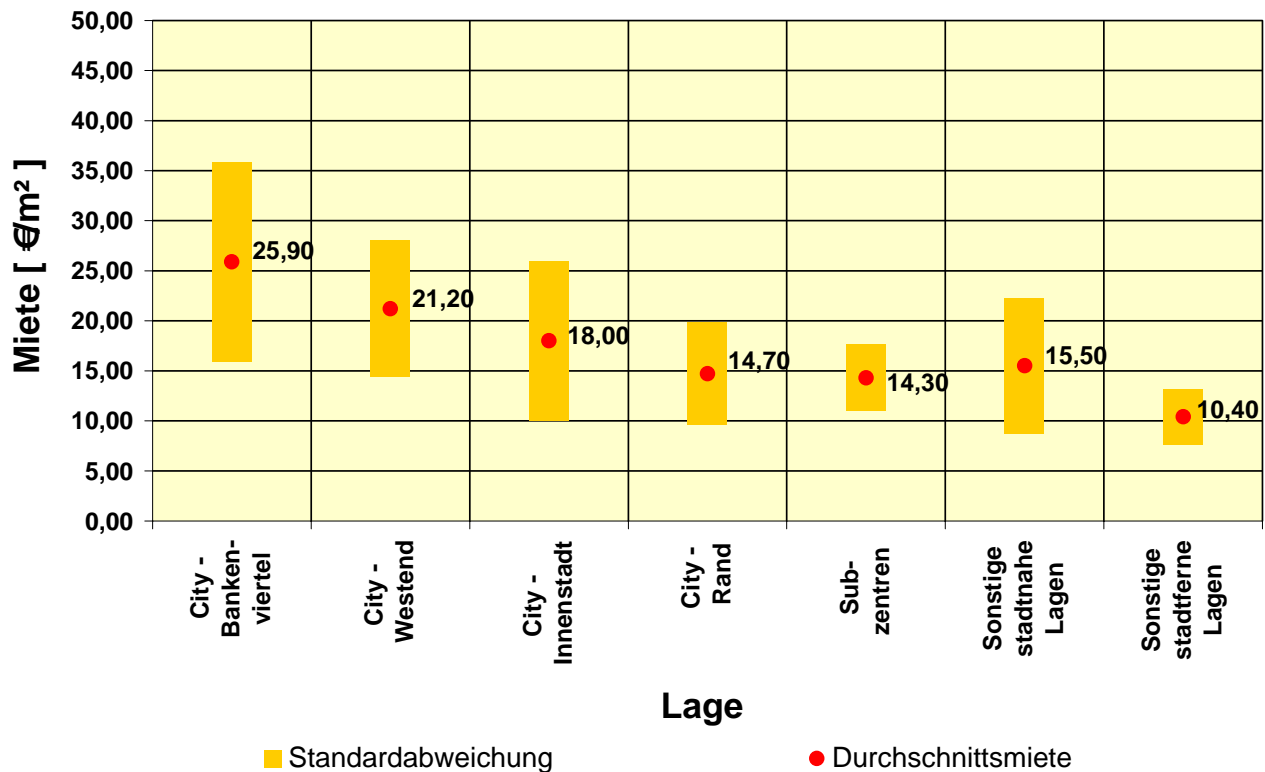


Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe
2005	21	3	70	58
2006	50	4	84	70
2007	49	-	94	77

Auffällig ist vor allem der Rückgang der Nettoanfangsrenditen im Bürosektor. Hier kam vor allem die positive Marktbeurteilung der meist ausländischen Investoren zum Tragen. Trotz des noch immer hohen Leerstandes schätzten sie das Risiko einer Investition auf dem Frankfurter Büromarkt als sehr niedrig ein. In Einzelfällen schreckte sie auch ein beachtlich vorhandener Leerstand nicht ab. Sowohl bei der Anwendung des Liegenschaftszinssatzes als auch der Nettoanfangsrendite ist auf die zwischenzeitlich erfolgte Marktänderung zu achten und das Risiko auf der Grundlage der aktuellen Marktverhältnisse neu zu beurteilen. Entsprechend der derzeit veränderten Marktverhältnisse (Mai 2008) ist der Liegenschaftszinssatz auch im Hinblick auf anstehende Neubaumaßnahmen und die Vermietungssituation des jeweiligen Objektes anzupassen.

6.8 Büromieten



Anzahl der eingeflossenen Mieten:

City - Bankenviertel	8
City - Westend	107
City - Innenstadt	38
City - Rand	44
Subzentren	56
Sonstige stadtnahe Lagen	108
Sonstige stadtferne Lagen	74

Die Durchschnittsmieten wurden aus tatsächlich gezahlten Mieten der Jahre 2006 und 2007 ermittelt, die im Rahmen der Auswertung der Kaufverträge angefragt wurden. Bei den aufgeführten Mieten handelt es sich um Bestandsmieten, so dass im Abgleich mit von Maklern veröffentlichten Neuabschlussmieten ein Mietänderungspotenzial abgeleitet werden kann.

7 Weitere Angebote des Gutachterausschusses

Bodenrichtwerte

Das Stadtgebiet Frankfurt am Main wurde in Wertzonen aufgeteilt, in denen die Grundstücke im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben. Bodenrichtwerte für Bauland beziehen sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche, grundsätzlich erschließungsbeitragsfrei. Der Gutachterausschuss ermittelt aus den vorliegenden Kaufpreisen mindestens zum 1. Januar eines jeden geraden Kalenderjahres Bodenrichtwerte. Die Bodenrichtwerte können im Technischen Rathaus, Braubachstraße 15, kostenlos eingesehen, telefonisch (0 – 9001 - 10 08 32, mo-fr, 9:00-12:00 Uhr, zzt. 2,- €/min) oder schriftlich (zzt. 20,- €) erfragt sowie im Internet gebührenpflichtig abgerufen werden.

Verkehrswertgutachten

Der Gutachterausschuss erstellt auf Antrag Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken, Wohnungseigentum sowie anderen Werten (insbesondere Rechte an Grundstücken), auch im Rahmen der Erbschaftsbesteuerung.

Kaufpreissammlung

Anonymisierte (nicht grundstücksbezogene) Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erhalten Personen, die ein berechtigtes Interesse darlegen, z. B. bei Erwerb einer Eigentumswohnung. Die Auskünfte dürfen keine Rückschlüsse auf personenbezogene Daten ermöglichen. Qualifizierte Sachverständige erhalten grundstücksbezogene Auskünfte, wenn sie die Auskunft zur Wertermittlung benötigen.

Mit dem umfangreichen Datenmaterial können jederzeit Untersuchungen zu konkreten Fragestellungen durchgeführt werden. Aktuell wurde beispielsweise untersucht, wie sich die Wohnungsgröße von Neubau-Eigentumswohnungen in den letzten Jahren verändert hat. Dabei bestätigte sich die Vermutung, dass in den letzten Jahren vermehrt größere Wohnungen gebaut und nachgefragt werden, während bei kleineren Wohnungen ein Rückgang zu verzeichnen ist.

Neben unseren oben erläuterten Leistungen bieten wir Ihnen Beratungen zu Fragen der Immobilienbewertung oder zu der voraussichtlichen Veranlagung Ihrer Immobilien für die Erbschafts- und Schenkungssteuer an.

Im Internet finden Sie uns unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de. Oder Sie besuchen uns an unseren Sprechtagen (montags und donnerstags von 8:00 - 12:00 Uhr), rufen uns an oder senden uns ein Fax oder eine E-Mail:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main
Braubachstraße 15
60311 Frankfurt am Main

Telefon: +49 (0) 69 21 23 67 81
Telefax: +49 (0) 69 21 23 07 82
E-Mail: gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de