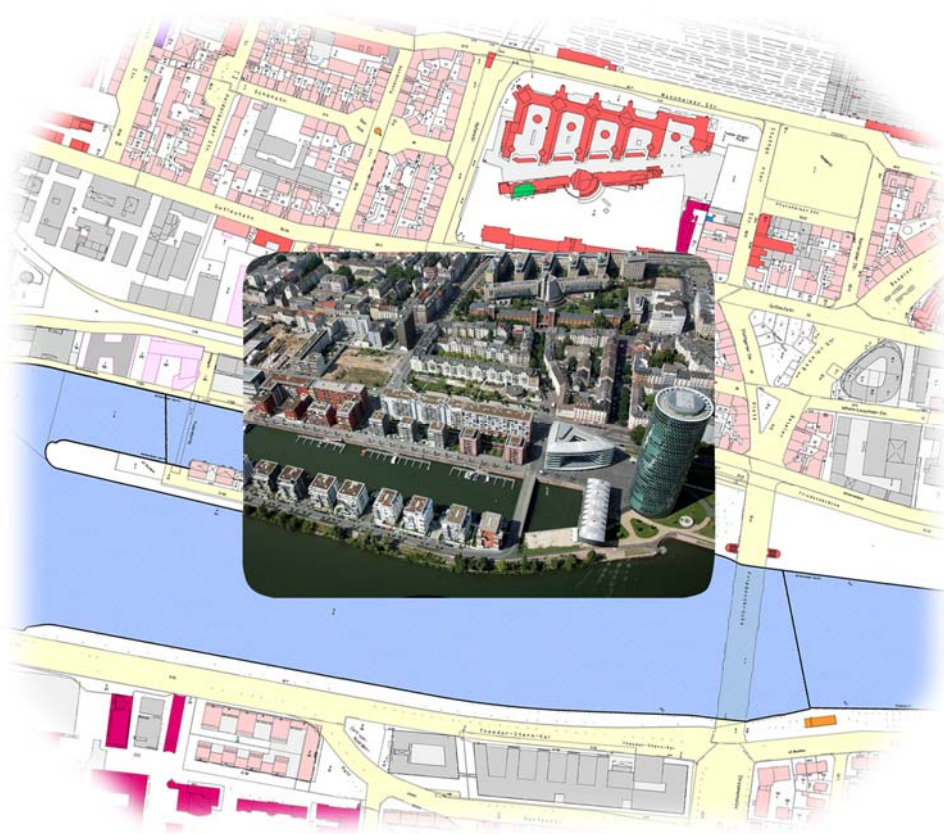




**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
und sonstige Wertermittlungen
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main**

Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2009



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: 31.03.2009
Redaktionelle Bearbeitung: 62.54 – Frau Leber-Quint

Druck: Stadtvermessungsamt Frankfurt a. M.
Titelbild: Westhafen, © Stadtvermessungsamt Frankfurt a. M.
Kartenausschnitte: © Stadtvermessungsamt Frankfurt a. M.

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

Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Veröffentlichung gleich welcher Art (auch auszugsweise) bedürfen der Genehmigung des Herausgebers.

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort: Bestens vorbereitet für die Zukunft	4
1.1	Allgemeine Hinweise	5
2	Unbebaute Grundstücke	6
2.1	Bauland	6
2.1.1	Bodenpreisindices	8
2.2	Nichtbauland	8
3	Bebaute Wohngrundstücke	9
3.1	Entwicklung des Neubaeigenheimmarktes (o. Erbbaurechte)	9
3.2	Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime	9
3.3	Freistehende Einfamilienhäuser	9
3.4	Reihenmittelhäuser	10
3.4.1	Lage 1, Grundstücksfläche 100 - 300 m ²	10
3.4.2	Lagen 2-5, Grundstücksfläche 100 - 300 m ²	10
3.5	Reihenendhäuser	11
3.5.1	Lage 1, Grundstücksfläche 200 - 500 m ²	11
3.5.2	Lagen 2-5, Grundstücksfläche 200 - 500 m ²	11
3.6	Mietwohnobjekte	12
4	Wohnungs- und Teileigentum	13
4.1	Veräußerung von Neubaeigentumswohnungen	13
4.2	Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	13
4.3	Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen	14
4.4	Mittlere Preise nach Mietstatus	15
4.5	Umwandlungen	15
4.5.1	Erstverkauf aus Neubau.....	16
4.5.2	Erstverkauf aus Umwandlung	16
4.5.3	Weiterverkauf	17
4.6	Teileigentum.....	17
5	Marktübersicht	18
5.1	Grundstücksverkehr insgesamt	19
5.2	Teilmärkte	20
5.2.1	Unbebaute Gewerbeimmobilien	20
5.2.2	Unbebaute Wohnimmobilien	20
5.2.3	Bebaute Gewerbeimmobilien	21
5.2.4	Bebaute Wohnimmobilien	21
5.3	Aktuelle Entwicklung	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
6.2.1	Büro-/Verwaltungsgebäude und Mehrfamilienhäuser	23
6.2.2	Einfamilienwohnhäuser	24
6.2.3	Wohnungseigentum	25
6.2.4	Liegenschaftzinsempfehlungen für Spezialimmobilien (Stand: Juni 2008).....	25
6.3	Gebäundefaktoren	26
6.3.1	Mehrfamilienhäuser.....	26
6.3.2	Reihenmittelhäuser	26
6.4	Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)	26
6.5	Marktanpassungsfaktoren.....	27
6.5.1	Reihenmittelhäuser	27
6.5.2	Reihenendhäuser und Doppelhaushälften.....	27
6.5.3	Erbbaurechte an bebauten Grundstücken (Eigenheimmarkt)	28
6.6	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte im Eigenheimmarkt	29
6.7	Nettoanfangsrendite	30
6.8	Büromieten	31
7	Weitere Produkte des Gutachterausschusses	32

Der Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2009

1 Vorwort: Bestens vorbereitet für die Zukunft

Liebe Leserinnen und Leser,

nach mehrjähriger Diskussion und zähen Verhandlungen ist endlich zur Jahreswende das Gesetz zur Reform des Erbschaftssteuer- und Bewertungsrechts in Kraft getreten. „Unbestätigten Berichten zu Folge soll der Bundespräsident noch am Heiligabend 2008 diesbezüglich tätig gewesen sein.“



Das Gesetz verlangt von den meisten Gutachterausschüssen deutlich erweiterte Leistungen als bisher:

So ist fortan bei der Bemessung der Erbschaftssteuer der Wert unbebauter Grundstücke nach Fläche und nur noch nach den aktuellen Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB) zu ermitteln. Gleichermäßen sind Bodenrichtwerte Bewertungsgrundlage für das Sach- und Ertragswertverfahren sowie für die Bewertung von Erbbaurechten. Der jeweilige Gutachterausschuss hat Bodenrichtwerte künftig zwingend in Zonen auszuweisen, die nach Art und Maß der Nutzung weitestgehend übereinstimmen. Bei bereits vorhandenen Bodenrichtwertzonen ist daher ggf. eine Nachverdichtung geboten. Zugleich sind die wertbeeinflussenden Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücke bei der gesetzlich vorgeschriebenen öffentlichen Bekanntmachung darzustellen. Auch die flächendeckende Bereitstellung der Bodenrichtwerte wird in einigen Fällen den Gutachterausschüssen Probleme bereiten.

Nicht zuletzt ist darauf zu verweisen, dass die Gutachterausschüsse auch geeignete Vergleichspreise und aktuelle und qualifizierte Vergleichsfaktoren zur Verfügung zu stellen haben. Zu Recht wird der Steuerpflichtige in Zukunft ein äußerst wachsames Auge auch auf die Qualitätssicherung der Arbeit der Gutachterausschüsse werfen.

Nach eingehendem Studium des Gesetzes und der in Arbeit befindlichen Verwaltungsvorschriften ist der Gutachterausschuss Frankfurt für seinen Zuständigkeitsbereich zu der Überzeugung gelangt, alle Aufgaben des neuen Gesetzes bereits heute erfüllen zu können. Mit anderen Worten: Der Gutachterausschuss kann ganz gelassen den neuen Aufgaben entgegen sehen, da er für die Zukunft bestens vorbereitet ist.

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 2008 sowie im ersten Quartal 2009. 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. Teilweise stimmt die Summe von Teilbereichen nicht mit dem Wert der dargestellten Gesamtsumme überein. Diese Unstimmigkeiten werden durch 90 % Stichproben, Rundungen bzw. durch das Rechnen mit Nachkommastellen verursacht.

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.

Dieser Marktbericht enthält noch nicht die aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes erforderlichen Daten. Diese Daten werden in Abstimmung mit der Finanzverwaltung und den anderen hessischen Gutachterausschüssen im Laufe des Jahres zur Verfügung gestellt.

Abkürzungsverzeichnis:

BauGB – Baugesetzbuch
BauNVO – Bau-Nutzungsverordnung
BGBl – Bundesgesetzblatt
GFZ – Geschossflächenzahl

gif – Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V
NAR – Nettoanfangsrendite
NHK – Normalherstellungskosten
WertR – Wertermittlungsrichtlinie

2 Unbebaute Grundstücke

2.1 Bauland

Bodeneckwertniveau

Büro, Handel, Gewerbe und Industrie		
Büro	---	---
Handel	---	---
Gewerbe	180,-	bis 450,-
Mehrfamilienhausgrundstücke		
Sehr gute Wohnlage	1.200,-	bei GFZ 1,0
Gehobene Wohnlage	1.000,-	bei GFZ 1,0
Mittlere Wohnlage	580,-	bei GFZ 1,0
Einfache Wohnlage	440,-	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	380,-	
Sehr einfache Wohnlage	340,-	
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

Für die Bereiche Büro und Handel konnten aufgrund der aktuellen Marktlage mit nur sehr wenigen Verkäufen keine Bodeneckwerte beschlossen werden.

Im Bereich Gewerbe wurde 2008 keine Veränderung verzeichnet.

In sehr guten und gehobenen Geschosswohnungsbaugebieten war gegenüber dem Vorjahr eine Bodenwerterhöhung von rd. 10 % zu beobachten. Diese Entwicklung wird vor allem dadurch hervorgerufen, dass weiterhin eine große Nachfrage nach guten Eigentumswohnungen in diesen Lagen besteht. Der Grundstücksmarkt für Eigenheime stellte sich sehr stabil dar, lediglich in der sehr einfachen Lage war ein geringer Rückgang von knapp 3 % zu verzeichnen. Insgesamt sind 2008 in diesem Bereich noch keine Auswirkungen der Finanzkrise spürbar.

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 wertbildenden Faktoren wider. Je nach Beurteilung der Infrastruktur, der Wohnumfeldbegrünung, der Immissionssituation, der verkehrlichen Anbindung etc. ist der jeweilige Erwerber bereit, einen bestimmten Kaufpreis zu bezahlen.

Umrechnung der Geschossflächenzahl

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. 5.1, 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.

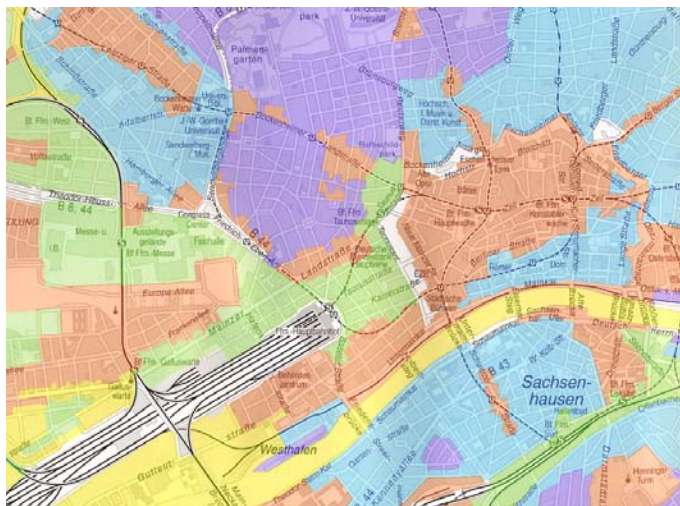
Richtwertgrundstücke für Eigenheimgrundstücke

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.

Beispiel für die Wohnlageneinstufung:



Wohnlagen:

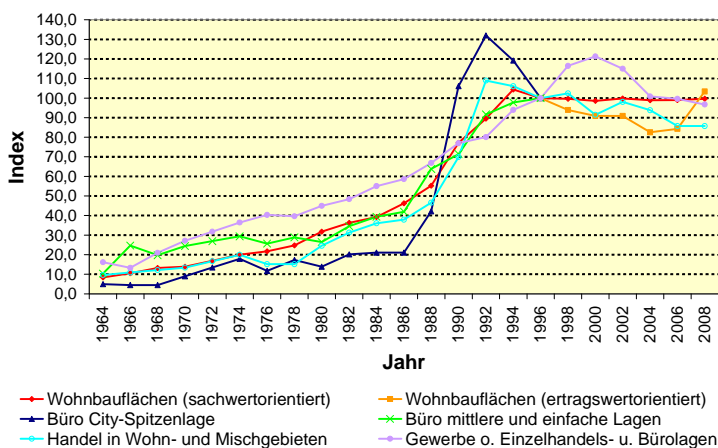


2.1.1 Bodenpreisindices

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

Im Jahr 2009 wurden keine Bodeneckwerte für die Bereiche Büro und Handel beschlossen.

Aufgrund der Finanzkrise kamen nur wenige Transaktionen zustande. Diese reichten nicht aus, um das Bodeneckwertniveau für Bürogrundstücke zu bestimmen.

2.2 Nichtbauland

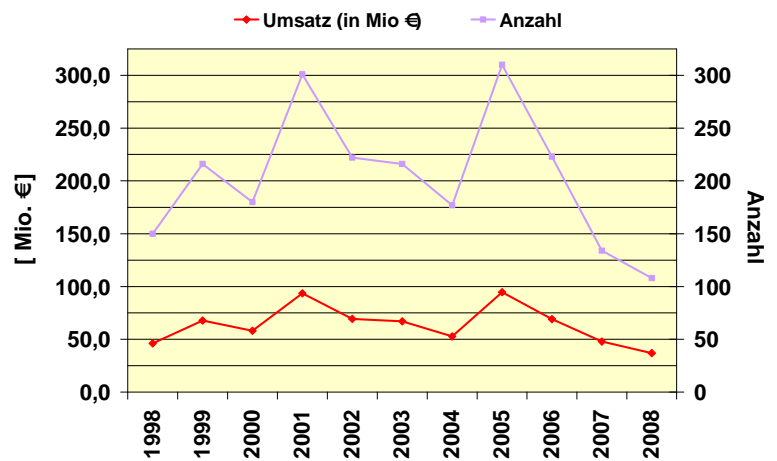
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen Bodeneckwertniveau	€/m ²
Ackerland, alle Lagen	6,-
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	6,-

Dauerklein- und Freizeitgärten Bodeneckwertniveau	€/m ²
Mitte/Nordwest	20,-
Osten von Frankfurt	20,-
Norden von Frankfurt	20,-
Westen von Frankfurt	17,-
Süden von Frankfurt	40,-

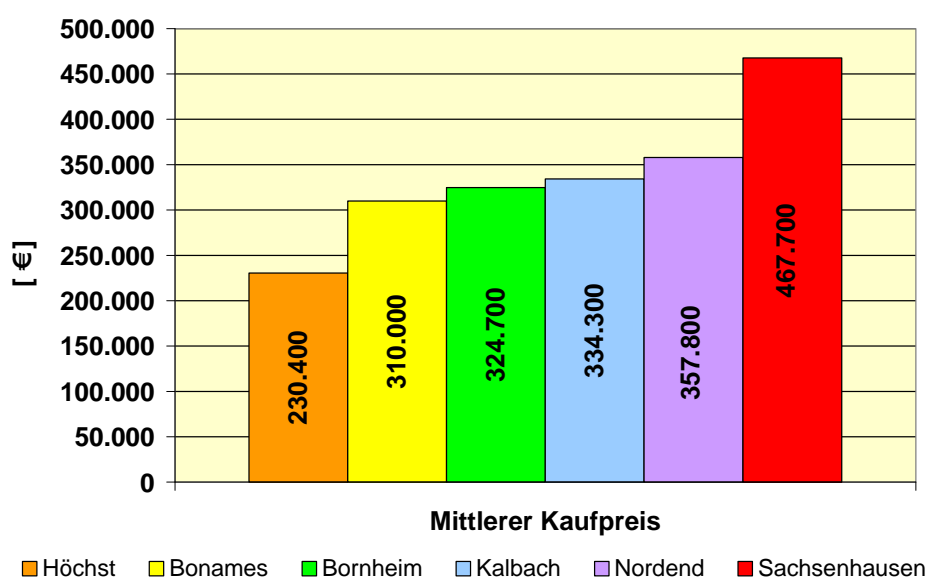
3 Bebaute Wohngrundstücke

3.1 Entwicklung des Neubaueigenheimmarktes (o. Erbbaurechte)

Jahr	Umsatz in Mio €	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl	Durchschnittl. Grundstücksgröße (m ²)
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	47,8	37.530	134	244
2008	37,0	25.666	108	234



3.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaueigenheime



Ortsteil	Anzahl
Höchst	8
Bonames	13
Bornheim	19
Kalbach	30
Nordend	9
Sachsenhausen	9
Sonstige	19

Im Jahr 2008 wurden zusätzlich 15 Neubaueigenheime auf Erbbaurechtsbasis verkauft.

3.3 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2008 in sehr guten Lagen je nach Baujahr Kaufpreise von rd. 280.000 € bis rd. 1,2 Mio. € erzielt.

In mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rd. 65.000 € und rd. 660.000 €

3.4 Reihemittelhäuser

3.4.1 Lage 1, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

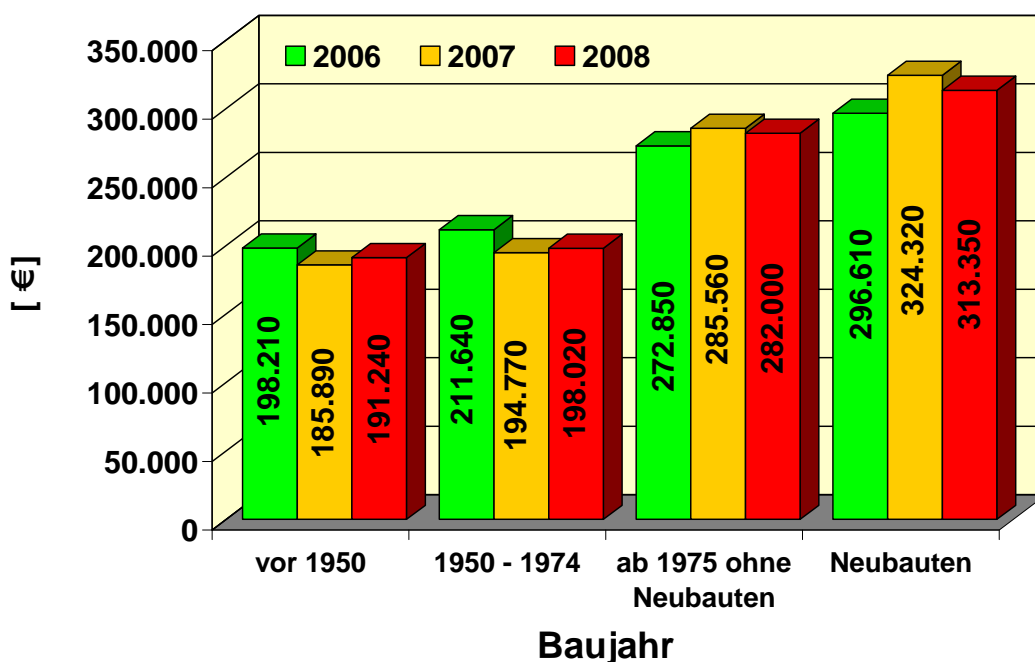
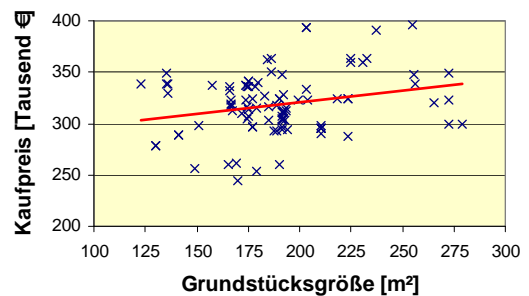
In sehr guten Lagen wurden 2008 für Reihemittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 100 – 300 m² Kaufpreise zwischen 260.000 und 490.000 € bezahlt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 375.000 €. Eine Aufgliederung in die verschiedenen Baualtersklassen ist aufgrund der geringen Transaktionszahlen (11) 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	154	130.000	363.000	247.910
2008	141	140.000	363.600	258.440
Baujahr vor 1950				
2006	30	129.000	292.500	198.210
2007	31	90.000	320.000	185.890
2008	33	125.000	300.000	191.240
Baujahr 1950 - 1974				
2006	41	90.000	312.500	211.640
2007	50	115.000	310.000	194.770
2008	32	140.000	278.000	198.020
Baujahr ab 1975 ohne Neubauten				
2006	13	237.000	310.000	272.850
2007	26	206.000	350.000	285.560
2008	24	220.000	360.000	282.000
Neubauten				
2006	133	189.360	429.000	296.610
2007	46	259.500	396.440	324.320
2008	50	245.000	363.600	313.350

Der Preis von Reihemittelhäusern wird unmittelbar von der Grundstücksgröße beeinflusst. Die Preise für Neubau-Reihemittelhäuser in den Lagen 2-5 sind 2008 verglichen mit dem Vorjahr um rd. 3,4 % gefallen. Die Grundstücke (rd. 180 m²) sind rd. 10 % kleiner als 2007 (rd. 201 m²).

Preise Neubau-Reihemittelhäuser (Lage 2-5) in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



3.5 Reihenhäuser

3.5.1 Lage 1, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

In sehr guten Lagen wurden 2008 für Reihenhäuser mit einer Grundstücksfläche von 200 – 500 m² Kaufpreise zwischen 275.000 und 490.000 € bezahlt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 400.000 €. Eine Aufgliederung in die verschiedenen Baualtersklassen ist aufgrund der geringen Transaktionszahlen (6) in dieser Lage nicht möglich.

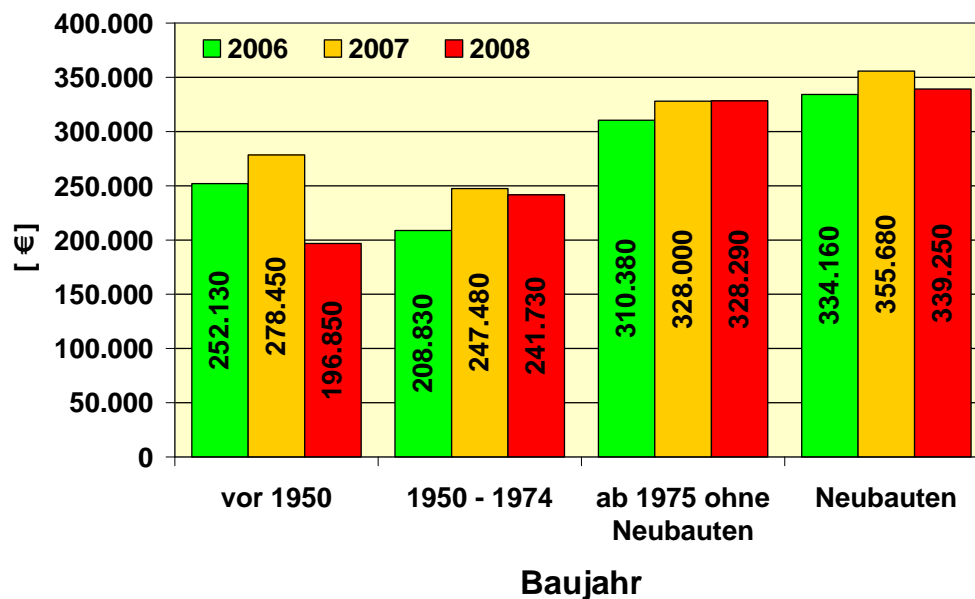
3.5.2 Lagen 2-5, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

Jahr	Fälle	Minimum €	Maximum €	Mittlerer Kaufpreis €
Alle Baujahre				
2006	75	200.000	405.500	311.740
2007	87	78.000	540.000	311.810
2008	64	158.500	438.390	315.250
Baujahr vor 1950				
2006	8	110.000	380.000	252.130
2007	16	78.000	597.000	278.450
2008	8	117.500	364.000	196.850
Baujahr 1950 - 1974				
2006	12	145.000	280.000	208.830
2007	22	160.000	355.000	247.480
2008	16	138.000	370.600	241.730
Baujahr ab 1975 ohne Neubauten				
2006	17	255.000	375.000	310.380
2007	13	267.500	420.000	328.000
2008	12	264.000	414.000	328.290
Neubauten				
2006	39	263.000	405.500	334.160
2007	28	287.500	450.000	355.680
2008	27	297.000	383.800	339.250

Die gestiegene Nachfrage nach individuelleren Bauformen und Gebäuden mit größerer Wohnfläche führte zu stabilen Preisen im Bereich Reihenhäuser.

Die Verkäufe von Reihenhäusern jüngeren Baujahres (1975-2006) sowie von Neubauten blieben stabil, bei den Baujahren vor 1950 bzw. 1950-1974 gingen die Transaktionszahlen um 50 % bzw. um rd. 27,3 % zurück.

Der Preisrückgang bei Gebäuden vor dem 2. Weltkrieg (minus rd. 29,3 %) darf nicht überbetont werden: Der mittlere Preis im Jahr 2007 wurde aufgrund der geringen Stichprobe von einigen hochpreisigen Verkäufen deutlich nach oben beeinflusst.



3.6 Mietwohnobjekte

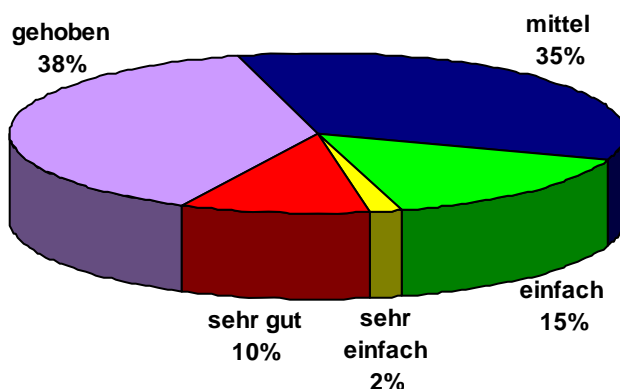
Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden bebaute Grundstücke untersucht, die den Bereichen Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen), Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), Dreifamilienhaus oder gemischte Nutzung (überw. Wohnen) zuzurechnen sind. Objekte für den Wohnungseigentumsmarkt wurden hier nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2008 wurden insgesamt 400 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 559 Mio. € getätigt. Damit sanken die Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 19 %, das Umsatzvolumen um rd. 39 % (2007: 495 Transaktionen, rd. 915 Mio. € Umsatz). Sowohl Veräußerungen als auch Umsatz von Mietwohnobjekten haben 2008 jedoch etwa das Niveau von 2006 (420 Transaktionen, 574 Mio. € Umsatz) erreicht.

Objekte aus der Gründerzeit (Baujahr vor 1925) wechselten im Jahr 2008 im Mittel für rd. 850.000 € den Eigentümer, Nachkriegsbauten (Baujahr 1950 bis 1974) erzielten einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1,0 Mio. €. Bei den Neubauten wurden 5 Objekte zu einem mittleren Preis von rd. 21 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

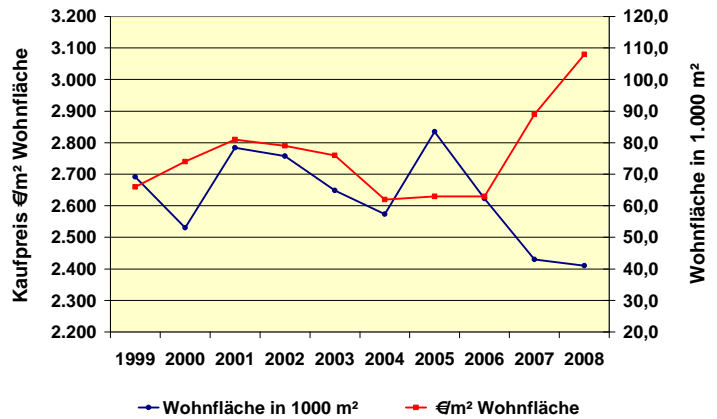


4 Wohnungs- und Teileigentum

4.1 Veräußerung von Neubaeigentumswohnungen

Jahr	Umsatz in Mio €	Wohnfläche in m ²	Anzahl	€/m ² Wohnfläche
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	129,4	42.979	382	2.890
2008	134,6	41.036	386	3.080

Preise pro m² Wohnfläche und umgesetzte Wohnfläche



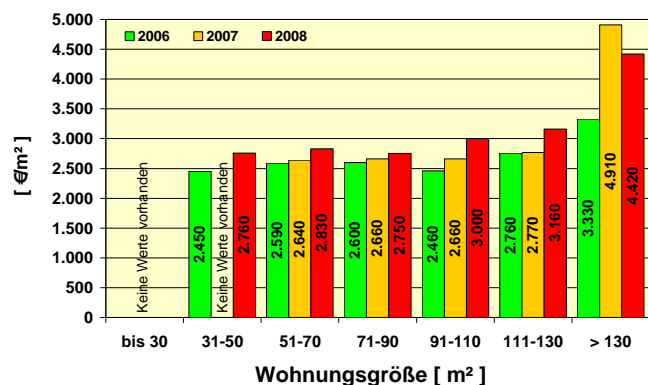
4.2 Erstverkäufe von Neubaeigentumswohnungen nach Wohnungsgröße (ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

Jahr	Fälle	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	Mittlerer Kaufpreis €/m ²
Wohnungsgröße bis 30 m²				
2006	0	-	-	-
2007	0	-	-	-
2008	0	-	-	-
Wohnungsgröße 31 - 50 m²				
2006	8	1.960	3.000	2.450
2007	0	-	-	-
2008	8	2.700	2.820	2.760
Wohnungsgröße 51 - 70 m²				
2006	83	1.870	3.320	2.590
2007	23	2.280	3.040	2.640
2008	35	2.370	3.440	2.830
Wohnungsgröße 71 - 90 m²				
2006	143	1.940	3.330	2.600
2007	53	2.090	3.060	2.660
2008	68	1.910	3.630	2.750
Wohnungsgröße 91 - 110 m²				
2006	108	1.900	3.090	2.460
2007	75	1.980	3.310	2.660
2008	61	2.260	3.810	3.000
Wohnungsgröße 111 - 130 m²				
2006	49	1.870	3.900	2.760
2007	36	1.870	3.830	2.770
2008	34	2.360	4.050	3.160
Wohnungsgröße über 130 m²				
2006	44	2.580	4.130	3.330
2007	27	2.910	6.560	4.910
2008	38	2.760	7.010	4.420

In Frankfurt a. M. sind die Quadratmeterpreise für neue, große Eigentumswohnungen stetig gestiegen. Diese 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 ist seit 2002 (82 m²) kontinuierlich gewachsen und betrug 2008 rund 105 m².

Mittlerer Kaufpreis nach Wohnungsgröße



4.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen (ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

	Jahr	Baujahr							
		vor 1950		1950 - 1974		ab 1975 ohne Neub.		Neubauten	
		Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	2007	18	2.090	63	1.470	38	2.360	44	2.560
	2008	9	2.340	22	1.630	20	2.630	60	2.780
Westend									
10, 11 u. 17-19	2007	47	3.040	89	2.180	28	2.630	15	5.860
	2008	33	3.340	45	2.290	15	2.800	44	3.820
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	2007	155	2.520	154	2.070	50	2.780	45	2.890
	2008	161	2.830	112	2.070	22	2.750	15	3.690
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	2007	8	1.990	42	1.140	10	1.030	10	2.750
	2008	7	1.860	30	1.050	5	1.290	3	3.120
Bornheim									
27-29	2007	25	2.330	31	1.590	4	1.970	11	3.020
	2008	27	2.440	36	1.300	6	2.390	4	3.220
Sachsenhausen, Westhafen									
30-33 u. 70	2007	45	2.570	76	1.580	101	2.980	10	3.250
	2008	46	2.820	90	1.580	62	2.190	8	4.370
Bockenheim									
34	2007	30	1.990	20	1.700	13	2.390	2	..
	2008	41	2.100	15	2.010	14	2.280	14	3.600
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	2007	2	..	59	1.350	17	1.800	0	-
	2008	6	1.660	36	1.360	16	1.790	3	2.920
Oberrad									
38	2007	1	..	28	1.200	12	1.710	0	-
	2008	1	..	31	1.230	14	1.590	1	..
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	2007	1	..	23	1.580	16	2.170	17	2.600
	2008	3	1.900	27	1.620	19	2.050	16	2.650
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel									
40-43 u. 48	2007	5	1.630	61	1.500	17	2.180	3	2.780
	2008	10	1.730	58	1.590	30	2.220	3	2.450
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	2007	16	1.870	98	1.510	30	2.120	22	2.110
	2008	12	2.150	108	1.510	38	2.130	12	2.340
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	2007	1	..	25	1.150	27	1.920	39	2.760
	2008	0	-	25	1.110	29	2.060	48	2.660
Griesheim, Nied									
54 u. 56	2007	3	1.470	78	1.210	10	1.840	7	2.330
	2008	2	..	50	1.160	21	1.810	5	2.520
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60-63	2007	5	1.290	72	1.360	30	1.260	0	-
	2008	10	1.170	45	1.410	38	1.230	0	-

Nach wie vor werden die teuersten Neubau-Eigentumswohnungen in Sachsenhausen sowie im Westend und im Nordend verkauft.

Die teuerste Neubau-Wohnung wurde in Sachsenhausen veräußert. Die dortige Preissteigerung wurde von wenigen sehr teuren Transaktionen verursacht, die sich aufgrund der geringen Stichprobe direkt auf den Mittelwert auswirken. Der starke Preisrückgang im Westend begründet sich darin, dass im Jahr 2007 hauptsächlich Eigentumswohnungen in sehr guten Lagen veräußert wurden, während die Transaktionen im Jahr 2008 überwiegend in gehobenen Wohnlagen stattfanden.

Die Preise für Altbauten sind 2008 im Vergleich zum Vorjahr in nahezu allen Ortsteilen gestiegen. In dieser Baujahresklasse dominiert seit Jahren das Westend die Preise. Seit 2006 werden dort für Altbauten durchschnittlich über 3.000,- €/m² Wohnfläche gezahlt.

4.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

(ohne Sondertypen wie Dachgeschosswohnung, Maisonette, Penthouse, etc.)

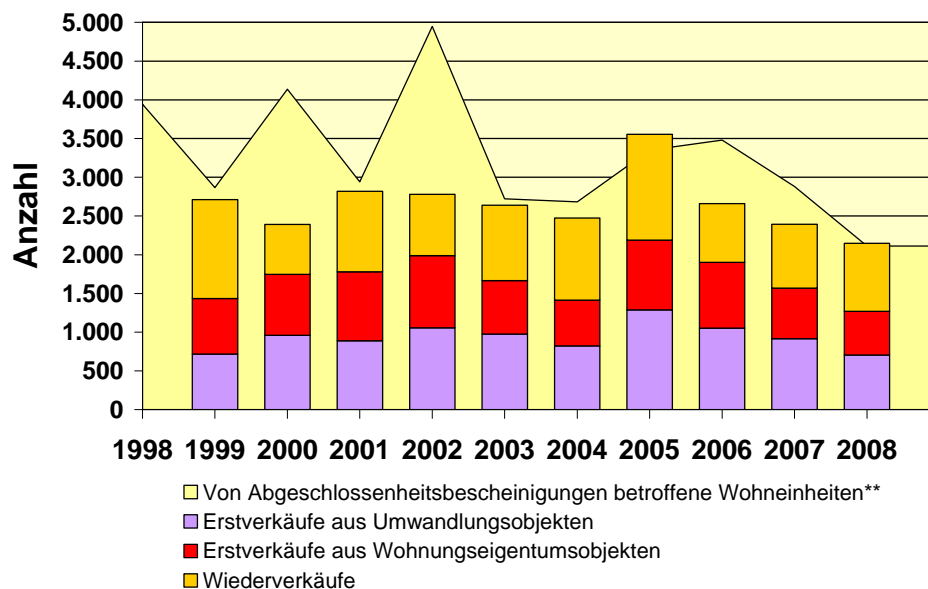
Baujahr/Mietstatus	2006		2007		2008	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Baujahr vor 1950	365	2.320	361	2.360	367	2.530
- hiervon vermietet	55	2.030	51	1.990	61	2.180
- hiervon unvermietet	289	2.400	295	2.460	291	2.700
- Mietstatus unbekannt	24	1.740	16	1.650	13	1.650
Baujahr 1950-1974	1.042	1.460	932	1.510	733	1.530
- hiervon vermietet	275	1.440	194	1.500	156	1.470
- hiervon unvermietet	667	1.500	660	1.560	545	1.570
- Mietstatus unbekannt	93	1.050	55	970	32	1.030
Baujahr ab 1975 ohne Neub.	369	2.240	390	2.290	351	2.080
- hiervon vermietet	369	2.090	43	1.990	32	1.890
- hiervon unvermietet	277	2.350	329	2.350	306	2.100
- Mietstatus unbekannt	39	2.350	20	1.320	14	1.280
Neubauten	442	2.620	223	2.720	245	2.980
- hiervon vermietet	3	3.260	0	-	16	2.740
- hiervon unvermietet	437	2.620	223	2.720	228	2.990
- Mietstatus unbekannt	2	..	0	-	1	..

Auffällig sind die Wohnungen der Baujahresstufe 1950-1974. Sie erzielen mit Abstand die niedrigsten Preise und es besteht nur ein geringer 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 in einzelnen dieser Wohnanlagen die Preise sinken.

4.5 Umwandlungen

Eigentumsart	Relative Veräußerungen in v. H. je Jahr									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Erstverkäufe aus Umwandlungsobjekten	30	34	32	38	39	23	48	44	38	33
Erstverkäufe aus Wohnungseigentumsobjekten	30	28	32	28	28	17	34	36	27	26
Wiederverkäufe	40	38	36	34	33	60	18	21	34	41
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Anzahl der Eigentumswohnungen insgesamt*	2.713	2.391	2.818	2.779	2.639	2.474	3.554	2.660	2.393	2.148

*Nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr



**Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main

Die Umwandlung von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungsanlagen findet in innenstadtnahen Lagen statt, da nur in solchen Lagen davon ausgegangen werden kann, dass Bestandswohnungen mit Gewinn umgewandelt werden können. 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]	
2008	599	599		2.715,42		95	
		min	max	659,00	10.433,00	15	328
2007	725	725		2.610,04		96	
		min	max	680,00	8.908,00	19	295
2006	895	895		2.555,48		93	
		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]	
2008	42	42		1.900,89		82	
		min	max	776,00	2.879,50	37	184
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]	
2008	355	355		1.571,34		66	
		min	max	669,00	4.670,00	26	171
2007	607	607		1.505,77		66	
		min	max	581,50	5.961,00	19	320
2006	760	760		1.429,08		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]	
2008	312	312		2.757,32		86	
		min	max	911,00	6.818,00	24	236
2007	277	277		2.459,95		89	
		min	max	652,00	7.425,50	24	277
2006	258	258		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		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		Anzahl Kauffälle					
2008	302	302		2.031,03		79	
		min	max	281,00	6.842,50	27	271
2007	270	270		2.077,95		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		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		Anzahl Kauffälle					
2008	395	395		1.528,14		61	
		min	max	529,50	4.619,50	16	356
2007	360	360		1.561,26		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		Ø €/m² Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m²]	
		Anzahl Kauffälle					
2008	182	182		2.445,46		75	
		min	max	613,00	4.819,50	23	207
2007	194	194		2.400,55		76	
		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 wurden 2008 durchschnittlich rd. 14.500 € bezahlt, wobei die Preise in der Innenstadt (Bezirke 1-33) bei rd. 17.700 € lagen, im sonstigen Stadtgebiet bei rd. 11.400 €. Garagen wurden im Mittel für rd. 10.600 € gehandelt, im Innenstadtdgebiet für rd. 17.800 €, im sonstigen Stadtgebiet für rd. 8.500 €.

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

Immobilienkrise in Frankfurt setzt sich fort

– neue Eigentumswohnungen unbeeindruckt steigend

Nach den Rekordumsatzzahlen von 2006 und 2007 erfolgte in 2008 ein Umsatzeinbruch. Die Hauptursache hierfür ist in der globalen Finanzkrise zu sehen. Der Umsatz auf dem Frankfurter Immobilienmarkt im Jahr 2008 sank gegenüber 2007 um rd. 64% auf 2,8 Milliarden Euro. In einem Markt, der maßgeblich durch nicht ortsansässige und zum erheblichen Teil durch ausländische Investoren dominiert wurde, ist ein Auf- aber auch ein Abschwung besonders ausgeprägt. Nach zwei extremen Jahren mit Rekordwerten ist in Frankfurt eine Rückkehr zur Normalität feststellbar. Auch wenn die Anzahl der gewerblichen Immobilien mit 114 Verträgen gerade mal 2,4% der Gesamtanzahl der Transaktionen ausmachen, stellen sie mit 1 Milliarde Euro über 39% des Umsatzvolumens. 2007 machten die gewerblichen Käufe mit rd. 5,4 Milliarden Euro rd. 69% des Gesamtumsatzes aus.

Die Herkunft der Käufer im Büroinvestment hat sich 2008 deutlich verschoben. Vor allem in der ersten Jahreshälfte 2007 waren noch ausländische Investoren marktbestimmend. 2008 dominierten hingegen inländische Investoren den Markt mit einem Anteil von 70 %. Auch hier ist die Bankenkrise deutlich zu erkennen. Durch schwierige Finanzierungsaufgaben der Kreditinstitute sind derzeit primär Eigenkapitalinvestoren auf dem Markt. Der Büroimmobilienumsatz 2008 ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 84% auf rd. 761 Millionen Euro gesunken, liegt aber dennoch über dem Umsatz von 2004 (rd. 596 Millionen Euro)! Rund 83% des Büroumsatzvolumens (650 Millionen Euro) und rd. 81% der Anzahl aller Büroimmobilienveräußerungen (43) wurden im Central Business District (CBD) getätigt.

Der Büroleerstand ist um 8,5% auf 1,5 Mio. m² gefallen. In Anbetracht der Fertigstellung hochwertiger Bürofläche (Opernturm, PalaisQuartier, Bienenkorbhaus) und gesunkenen Bürovermietungsumsätzen wird eine weitere Absorption unwahrscheinlich und der Leerstand dürfte 2009 zunehmen. Diese Entwicklung hat sich in 2008 bereits angedeutet und in 2009 insofern bestätigt, dass sowohl Mietrückgänge zu verzeichnen sind als auch ein Anwachsen des Leerstandes beobachtet werden kann. Die Umsatzzahlen im gewerblichen Sektor haben im 1. Quartal 2009 im Vergleich zu dem entsprechenden Vorjahreszeitraum nochmals um ca. 60 % abgenommen. Die Talsohle der Banken- und Immobilienkrise ist derzeit noch nicht erreicht. Eine der Hauptursachen hierin ist in der sehr eingeschränkten Finanzierungsbereitschaft der Kreditinstitute zu sehen. Sobald Verkäufer und Erwerber wieder eine gemeinsame Preisfindung erreichen und diese von den Kreditinstituten als marktgerecht beurteilt und finanziert wird, dürfte dies in naher Zukunft wieder zu einer Belebung des gesamten Immobilienmarktes führen.

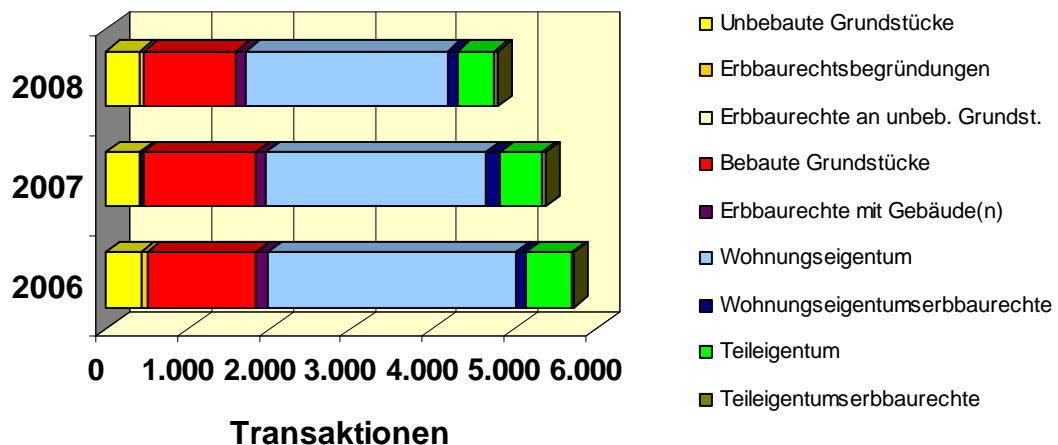
Der Wohnungseigentumsmarkt hat im Jahr 2008 einerseits Umsatzeinbußen erfahren, andererseits stiegen die mittleren Kaufpreise im Durchschnitt erheblich an. Dies ist darauf zurückzuführen, dass vor allem der Markt mit neuen, gut ausgestatteten Wohnungen in sehr guten und gehobenen Wohnlagen expandiert. Der Anteil der Wohnungspreise über 3.500 €/m² hat sich innerhalb der letzten drei Jahre fast verdoppelt. Da gerade die Käufer von teurem Wohnungseigentum über einen hohen Eigenkapitalanteil verfügen, ist in diesem Marktsegment die Finanzierungsproblematik bisher nicht marktbeeinflussend. Nachdem in Frankfurt am Main das jährliche Bevölkerungswachstum in den letzten beiden Jahren zwischen 1 und 1,5% lag und der Wohnflächenverbrauch aufgrund der vielen Singlehaushalte von Jahr zu Jahr wächst, ist auch in den kommenden Jahren mit einer entsprechenden Wohnflächennachfrage zu rechnen.

5.1 Grundstücksverkehr insgesamt

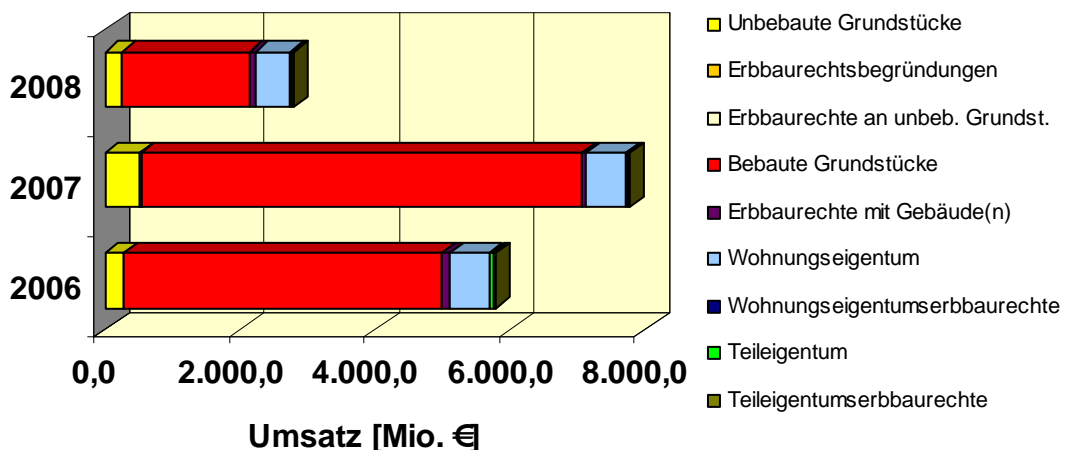
Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio €			Fläche in ha		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Unbebaute Grundstücke	425	410	409	286,4	524,0	250,9	87,3	108,4	70,8
Erbbaurechtsbegründungen	71	36	51	0,0	0,0	0,2	7,8	13,8	10,7
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	1	2	1	0,0	9,1	12,0	0,1	1,0	0,8
Bebaute Grundstücke	1.347	1.381	1.133	4.706,4	6.528,5	1.870,1	140,5	160,0	82,1
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	139	131	122	119,6	64,6	88,6	8,4	11,1	13,8
Wohnungseigentum	3.039	2.693	2.461	577,0	584,6	531,7	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	118	166	125	21,8	30,1	23,3	-*	-*	-*
Teileigentum	580	532	459	35,0	32,0	21,2	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	25	46	41	56,0	0,6	2,5	-*	-*	-*
Insgesamt	5.745	5.397	4.802	5.802,2	7.773,5	2.800,5	244,0	294,3	178,2

* 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

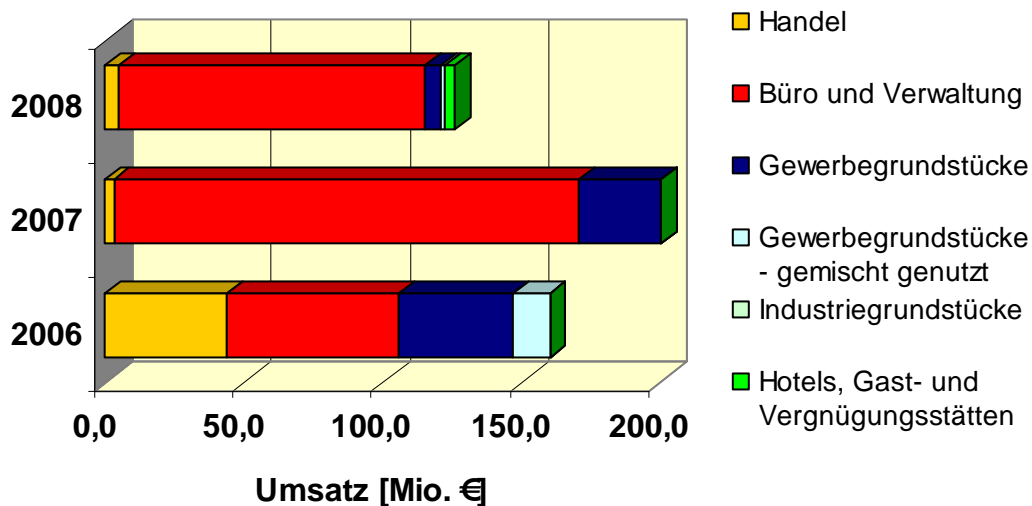


5.2 Teilmärkte

5.2.1 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Handel	10	2	1	43,8	3,0	5,1	7,9	0,7	0,1
Büro und Verwaltung	7	6	5	61,9	167,9	110,0	2,8	4,4	3,1
Gewerbegrundstücke	20	22	13	41,4	39,4	5,9	13,3	12,8	3,1
Gewerbegrdst. - gemischt genutzt	2	2	1	13,1	18,5	1,3	0,2	1,3	0,1
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	0	4	3	0,0	45,9	4,0	0,0	1,7	0,4
Insgesamt	39	36	23	160,2	274,6	126,2	24,1	20,9	6,9

Unbebaute Gewerbegrundstücke - Geldumsatz



5.2.2 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
EFH-Grundstücke									
- freistehende Gebäude	28	29	32	9,9	7,6	6,5	2,1	1,9	1,5
- Doppelhaushälften	23	19	27	4,4	3,0	4,7	0,9	0,6	1,3
- Reihenmittelhäuser	40	33	38	10,0	10,2	11,3	3,4	2,5	2,7
- Reihenendhäuser	14	18	15	2,1	2,4	2,0	0,4	0,5	0,4
- Sonstige	14	12	11	2,6	1,7	3,6	0,6	0,6	0,6
MFH-Grundstücke									
- Reine Wohnnutzung	31	37	30	36,2	57,6	45,5	4,0	7,4	5,8
- Gemischte Nutzung	14	11	8	17,0	29,4	37,2	1,6	7,1	2,2
Insgesamt	164	159	161	82,2	111,9	110,9	13,0	20,5	14,6

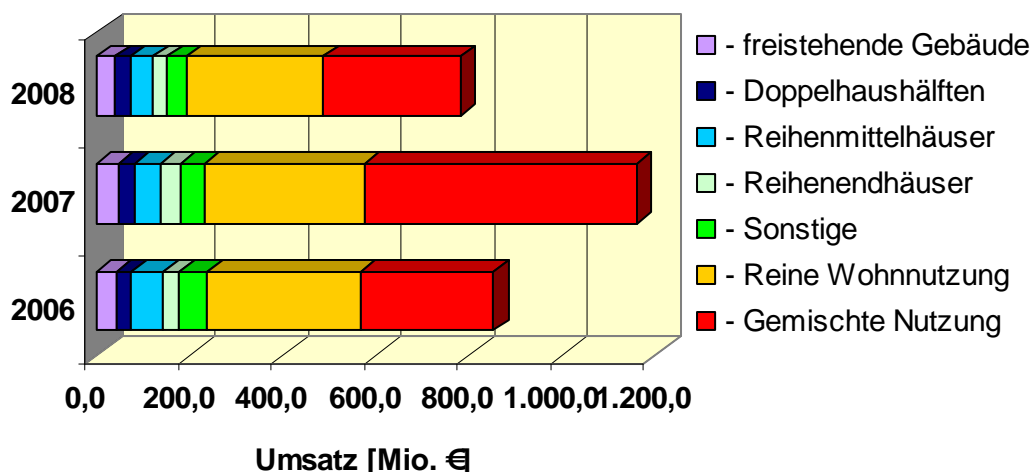
5.2.3 Bebaute Gewerbeimmobilien

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
Handel	12	10	4	164,0	102,5	8,5	3,0	1,9	0,7
Büro und Verwaltung	95	108	43	3.377,1	4.872,1	761,2	54,1	52,2	10,5
Gewerbegrundstücke	32	24	32	104,3	231,8	64,1	18,	37,2	22,2
Gewerbegrdst. - gemischt genutzt	23	19	27	111,1	63,3	154,7	4,5	1,3	2,5
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotels, Gast- u. Vergnügungsstätten	6	9	8	93,7	96,0	99,7	1,0	2,4	1,1
Insgesamt	168	170	114	3.850,1	5.365,6	1.088,1	81,3	95,0	37,0

5.2.4 Bebaute Wohnimmobilien

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2006	2007	2008	2006	2007	2008	2006	2007	2008
EFH-Grundstücke									
- freistehende Gebäude	103	118	103	41,4	47,3	40,5	6,1	7,3	6,0
- Doppelhaushälften	103	99	103	33,2	34,7	32,9	4,0	3,5	3,8
- Reihenmittelhäuser	263	220	183	69,8	56,4	49,0	5,0	4,9	3,6
- Reihenendhäuser	114	130	97	33,5	42,9	30,5	3,4	3,9	2,8
- Sonstige	156	137	112	60,4	50,7	41,1	8,0	6,0	4,8
MFH-Grundstücke									
- Reine Wohnnutzung	284	304	279	330,4	344,7	293,8	21,5	19,1	15,1
- Gemischte Nutzung	154	203	140	285,9	586,1	294,2	10,9	20,3	9,0
Insgesamt	1.177	1.211	1.017	854,5	1.162,9	781,9	58,9	65,0	45,0

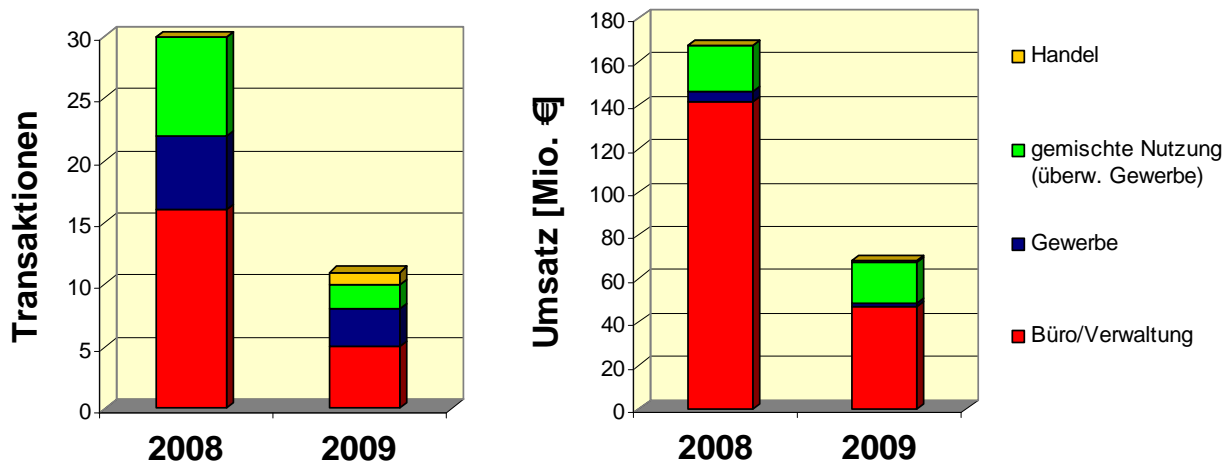
Bebaute Wohnimmobilien - Geldumsatz



5.3 Aktuelle Entwicklung

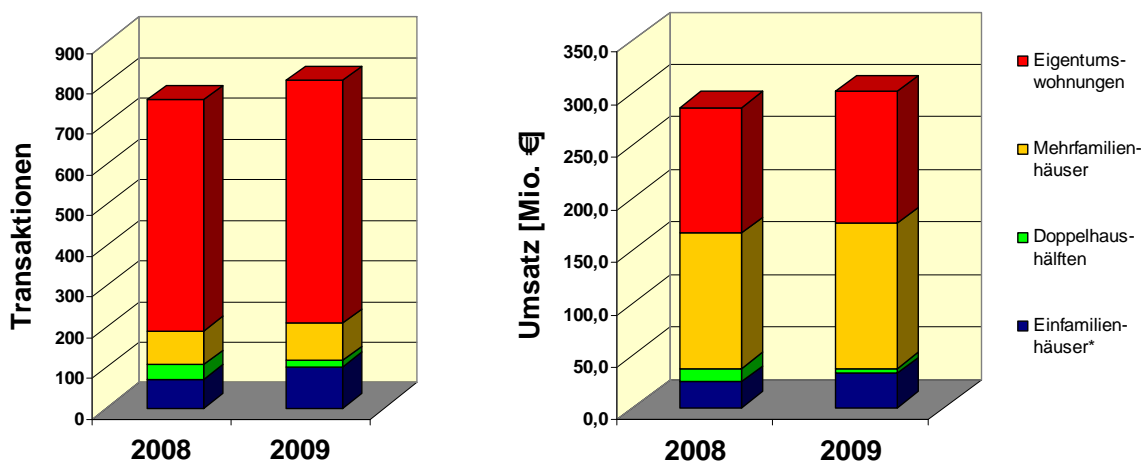
Die Zahlen des ersten Quartals 2009 zeigen deutlich, dass die Finanzkrise sich weiterhin fortsetzt. Die Umsatzeinbrüche beschränken sich jedoch auf die Büroimmobilien, bei den Wohnimmobilien ist hingegen im ersten Quartal 2009 im Vergleich zum Vorjahr sogar ein Zuwachs zu verzeichnen.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jew. erstes Quartal)



	Transaktionen		Umsatz [Mio. €]	
	2008	2009	2008	2009
Büro/Verwaltung	16	5	141,3	46,7
Gewerbe	6	3	4,7	1,8
Gem. Nutzung (überw. G.)	8	2	21,5	19,0
Handel	0	1	0,0	0,7
Gesamtsumme	30	11	167,6	68,3

Bebaute Wohnimmobilien (jew. erstes Quartal)



	Transaktionen		Umsatz [Mio. €]	
	2008	2009	2008	2009
Einfamilienhäuser*	72	102	25,0	32,4
Doppelhaushälften	35	16	12,5	4,9
Mehrfamilienhäuser	83	91	128,6	138,4
Eigentumswohnungen	569	598	119,9	125,4
Insgesamt	759	807	286,0	301,1

*inkl. Reihenmittel- und Reihendendhäuser

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. Vergleichen Sie hierzu auch die Ausführungen zu 1.2 auf Seite 7.

6.2 Liegenschaftszinssätze

6.2.1 Büro-/Verwaltungsgebäude und Mehrfamilienhäuser

Für die Liegenschaftszinsermittlung wurden die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragswertverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt. Die nachhaltige Miete von Wohnungen wurde auf Basis des Frankfurter Mietspiegels 2006 ermittelt. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurden auf der Basis der Veröffentlichungen von Jones Lang LaSalle 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-/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						
85	4,4	1,2	8,1	0,18	37	522
Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe						
47	5,7	4,3	7,7	0,13	39	1.082
Büro- und Verwaltungsgebäude						
21	4,5	3,2	5,7	0,16	37	5.898

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 3,4 %, in einfachen Wohnlagen 5,8 %. Der Liegenschaftszinssatz bei Büros in Bankenviertel und Westend liegt bei 4,5 %. 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.

Obwohl sich die Immobilienwerte derzeit im Umbruch befinden und die „Werte des neuen Marktes“ sich noch nicht durch entsprechende Verkaufszahlen belegen lassen, wird davor gewarnt, bei aktuellen Stichtagen die Daten von 2008 ohne Anpassung an die sich verändernden Marktgegebenheiten zu verwenden (siehe auch 6.7, S. 30)

6.2.2 Einfamilienwohnhäuser

Mittlere und gehobene Wohnlagen, Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre, Wohnfläche 90-150 m², Grundstücksgröße bis 600 m², Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für verschiedene Zuschlagskriterien: 3,30 €/m², Verwendung des Mietspiegel 2006 (gültig bis 31.05.2008), Verträge aus den Jahren 2006-2008

	Baujahr			
	vor 1950	1950-1974	1975-2005	ab 2006
Mittlerer Liegenschaftszinssatz	3,29	3,00	3,73	5,18
Anzahl der eingeflossenen Transaktionen	19	25	27	25

6.2.3 Wohnungseigentum

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in mittlerer Lage.

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre, Wohnfläche 50-100 m², Anzahl der Einheiten pro Gebäude < 50, Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für verschiedene Zuschlagskriterien: 1,00 €/m², Verwendung des Mietspiegel 2006 (gültig bis 31.05.2008), Verträge aus dem Jahr 2007

	Baujahr			
	vor 1950	1950-1974	1975-2005	ab 2006
Mittlerer Liegenschafts-zinssatz	2,88	4,47	4,15	4,34
Anzahl der eingeflossenen Transaktionen	12	27	20	20

6.2.4 Liegenschaftszinsempfehlungen für Spezialimmobilien (Stand: Juni 2008)

Kategorie	Liegenschafts-zinssatz		Rohertrags-faktor		Gesamt-nutzungs-dauer	Anforderungen
	von	bis	von	bis		
Discounter u. Fachmärkte	6,0	7,0	12fach	13,5fach	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m ² (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung
Verbrauchermärkte / großflächiger Einzelhandel / Baumärkte	6,5	8,0	10fach	13,5fach	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m ² (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption
Gewerbe / Werkstätten	6,5	8,5	9fach	12fach	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen
Hotel	5,25	6,5	-	-	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag

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 Gebädefaktoren

6.3.1 Mehrfamilienhäuser

Fälle	Minimum [€/m ² Wohn- /Nutzfläche]	Maximum [€/m ² Wohn- /Nutzfläche]	Mittelwert [€/m ² Wohn- /Nutzfläche]	Std.- fehler
Baujahr vor 1950				
61	731	3.163	1.644	72,6
Baujahr ab 1950				
25	974	2.082	1.436	63,1

6.3.2 Reihennittelhäuser

Fälle	Minimum [€/m ² Wohnfläche]	Maximum [€/m ² Wohnfläche]	Mittelwert [€/m ² Wohnfläche]	Std.- fehler
Baujahr vor 1949				
29	1.365	3.373	2.276	111,6
Baujahr 1950 – 1974				
29	1.432	3.068	2.306	83,6
Baujahr ab 1975 ohne Neubauten				
25	1.770	2.768	2.292	55,4
Neubauten				
31	1.887	2.909	2.401	42,1

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 erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert.

6.4 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Std.- fehler	Durchschnittl. Restnutzungsdauer [Jahre]	Durchschnittl. Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)						
47	8,7	30,5	17,8	0,8	41	575
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)						
27	8,9	17,4	13,5	0,4	44	1.395
Büro- und Verwaltungsgebäude						
8	13,4	19,5	16,7	0,7	54	9.935

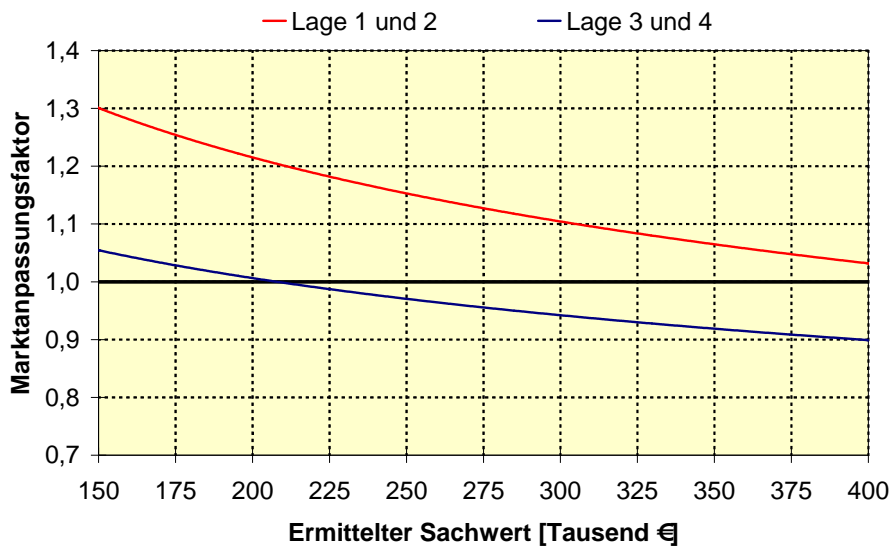
Das zu den Liegenschaftszinssätzen Aufgeführte gilt bei den Ertragsfaktoren analog. Da auch hier mit einer 90%igen Stichprobe gearbeitet wurde, ergeben sich leichte Veränderungen der zugrunde gelegten Datenstruktur.

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 ermittelt. Bis 2007 wurde dabei ein Regionalfaktor von 1,10 zugrunde gelegt. Dieser Faktor wird seit dem 01.01.2008 nicht mehr angewendet. Da die Stichprobe aufgrund zu geringer Fallzahlen über 2 Jahre gewählt wurde, wurden die Werte für 2008 auf den Regionalfaktor 1,1 umgerechnet. Die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren wird für den Standardbewertungsfall empfohlen, individuelle Ungewöhnlichkeiten (z. B. zu großes Grundstück) sind gesondert zu berücksichtigen.

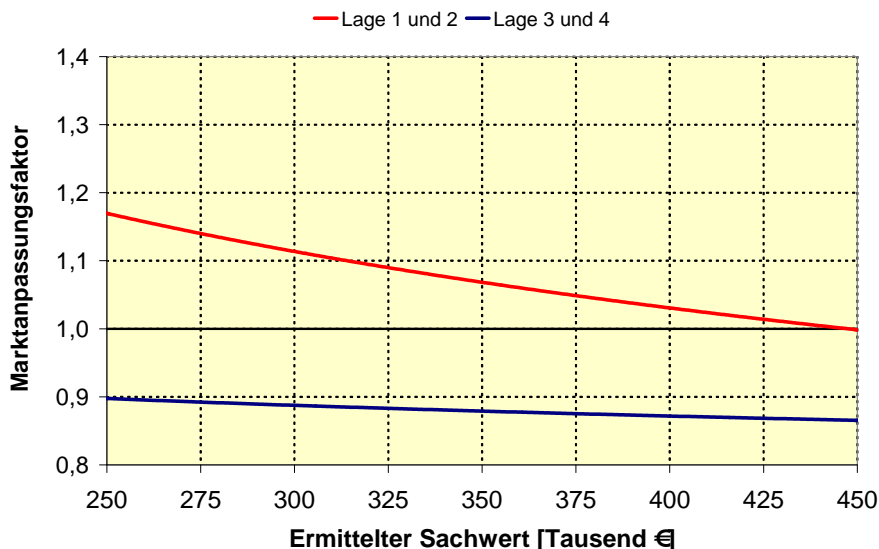
6.5.1 Reihemittelhäuser

Grundstücksgröße 100 – 300 m², Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, 80 – 160 m² Wohnfläche



6.5.2 Reihenendhäuser und Doppelhaushälften

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



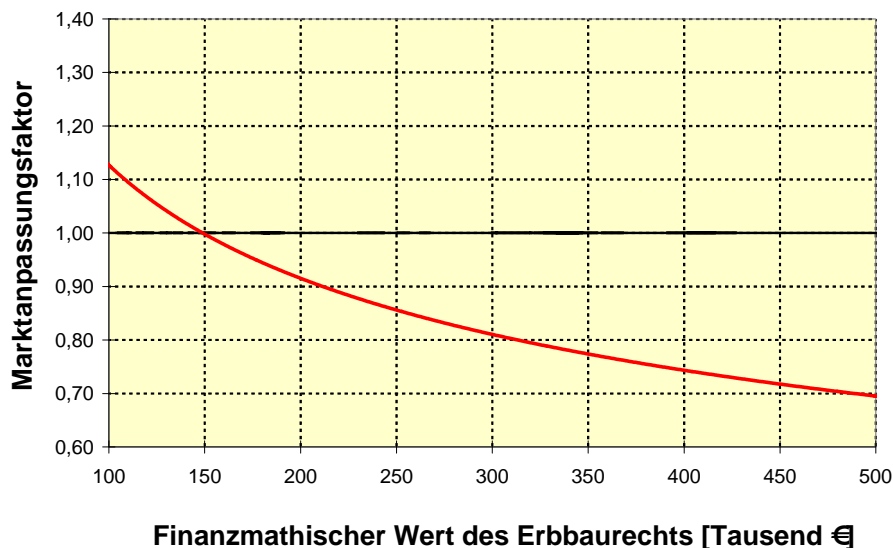
6.5.3 Erbbaurechte an bebauten Grundstücken (Eigenheimmarkt)

Die Wertermittlungsrichtlinie 2006 sieht für die Bewertung von Erbbaurechten vorrangig das Vergleichswertverfahren vor. Die hieraus ermittelten Vergleichsfaktoren sind im Kapitel 5.6 veröffentlicht. Als weiteres Bewertungsmodell wird in der WertR 2006 die finanzmathematische Methode benannt. Dieser liegt die Überlegung zugrunde, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Boden- und Gebäudewertanteil zusammensetzt. Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für das Erbbaurecht anzuwenden.

Aufgrund der geringen Fallzahlen im Erbbau-Eigenheimmarkt wurden hier die Verkäufe aus den Jahren 2006 bis 2008 betrachtet. Auf eine Extremwertbereinigung wurde wegen der Besonderheiten dieses Marktsegmentes verzichtet. Die Transaktionen des Jahres 2008 wurden zur Vereinheitlichung der Stichprobe mit dem Regionalfaktor 1,1 umgerechnet.

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils wurde der erzielbare Erbbauzins gemäß des Magistratsbeschlusses von 20. Januar 1997 berechnet. Demnach beträgt der jährliche Erbbauzins für eine Baulandfläche von bis zu 465 m² 10,- DM/m²; die übrige Fläche wird als Gartenlandfläche mit einem Erbbauzins von 1,- DM/m² berechnet. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit 3,5% angesetzt. In die Untersuchung sind 121 Transaktionen eingeflossen, der Marktanpassungsfaktor reichte von 0,39 – 1,86. Die herangezogenen Kaufverträge wiesen folgende durchschnittlichen Größen auf: Grundstücksfläche: 319 m², Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 69 Jahre, Baujahr: 1967, Wohnfläche: 109 m².

Bei der Analyse wurde unabhängig der Grundstücksgröße der Baulandwert für die gesamte Fläche angenommen. Es zeigte sich, dass die größte Abhängigkeit zwischen Marktanpassungsfaktor und der Höhe des finanzmathematischen Wertes besteht (Korrelationskoeffizient von 0,42).



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 ergaben 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

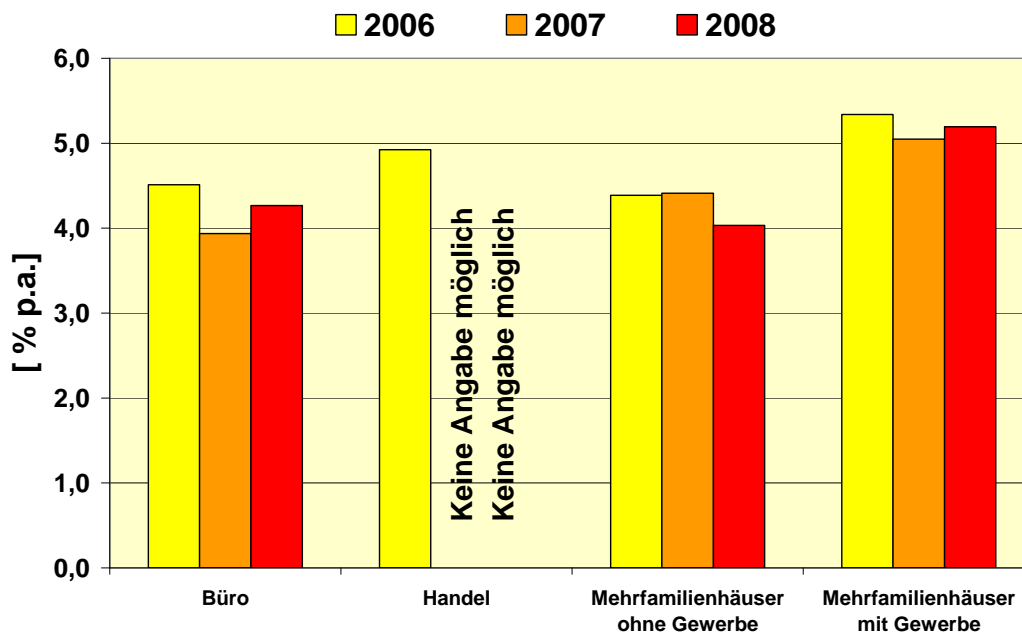
m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor	m ²	Faktor
100	0,87	300	0,66	500	0,56	700	0,50	900	0,45
110	0,85	310	0,65	510	0,56	710	0,50	910	0,45
120	0,83	320	0,65	520	0,55	720	0,49	920	0,45
130	0,82	330	0,64	530	0,55	730	0,49	930	0,44
140	0,81	340	0,64	540	0,55	740	0,49	940	0,44
150	0,79	350	0,63	550	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.



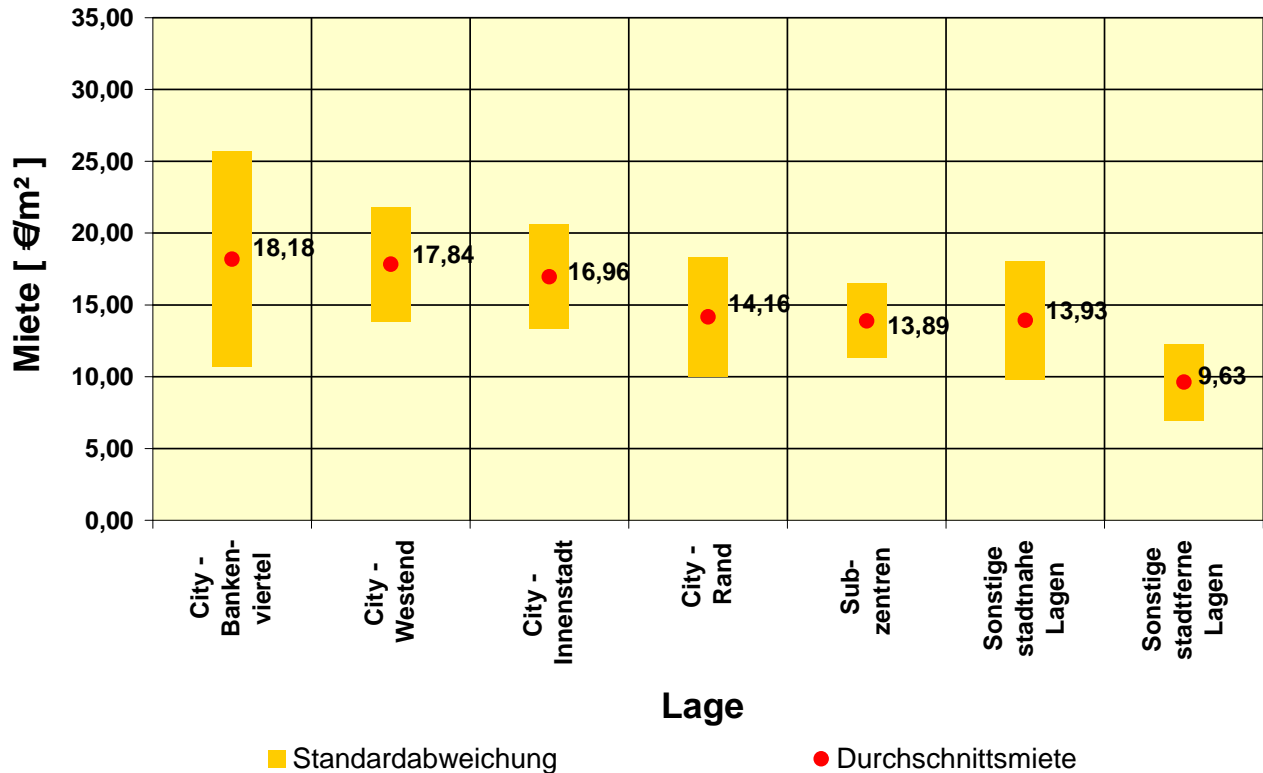
Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser ohne Gewerbe	Mehrfamilienhäuser mit Gewerbe
2006	50	4	84	70
2007	49	1	93	83
2008	16	1	88	52

Der Umsatz im 1. Quartal 2009 ist im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken. Dies resultiert aus den Marktgegebenheiten der Rekordjahre 2006 und 2007. Ein neuer Markt mit aktueller Preisfindung hat sich noch nicht etabliert. Die Nettoanfangsrenditen zeigen zwar bereits leichte Steigerungstendenzen, dennoch dürfte sich im Jahr 2009 erst nach weiteren Steigerungen der Nettoanfangsrenditen ein stabiles Wertniveau bilden. Bei marktgerechten Nettoanfangsrenditen ist mit einer Belebung des Kaufverhaltens, verbunden mit wachsenden Umsatzzahlen, zu rechnen. Derzeit wird der Markt vor allem durch Unsicherheit über die Entwicklung der Nachfrage und über das Finanzierungsverhalten der Kreditinstitute geprägt. Dieses Risiko der Immobilien wird sich in höheren Nettoanfangsrenditen niederschlagen (siehe auch 6.2.1, S. 23/24)

Ein anderes Kaufverhalten mit fallender Nettoanfangsrendite zeigt sich bei den reinen Mehrfamilienhäusern. Hier werden vor allem bessere Lagen als stabile Wertanlagen betrachtet.

6.8 Büromieten



Anzahl der eingeflossenen Mieten:

City - Bankenviertel	4
City - Westend	61
City - Innenstadt	21
City - Rand	45
Subzentren	36
Sonstige stadtnahe Lagen	54
Sonstige stadferne Lagen	36

Die Durchschnittsmieten wurden aus tatsächlich gezahlten Mieten der Jahre 2007 und 2008 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 Produkte 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 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

Ergänzende Erläuterung zur Nettoanfangsrendite

Auf mehrfache Anfrage ergänzt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Frankfurt am Main den Immobilienmarktbericht 2009 um eine detaillierte Erläuterung bezüglich der im Marktbericht veröffentlichten Nettoanfangsrendite. Außerdem wird eine Darstellung der Nettoanfangsrendite auf der Grundlage der nachhaltigen Mieten ohne Extremwertbereinigung beigelegt.

Die Nettoanfangsrendite (NAR) errechnet sich im Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main wie folgt:

$$100 \times \text{Reinertrag (lt. Vertragsmiete)} / \text{Kaufpreis (lt. Vertrag)} / 1,065 \text{ (6,5\% Erwerbsnebenkosten)}$$

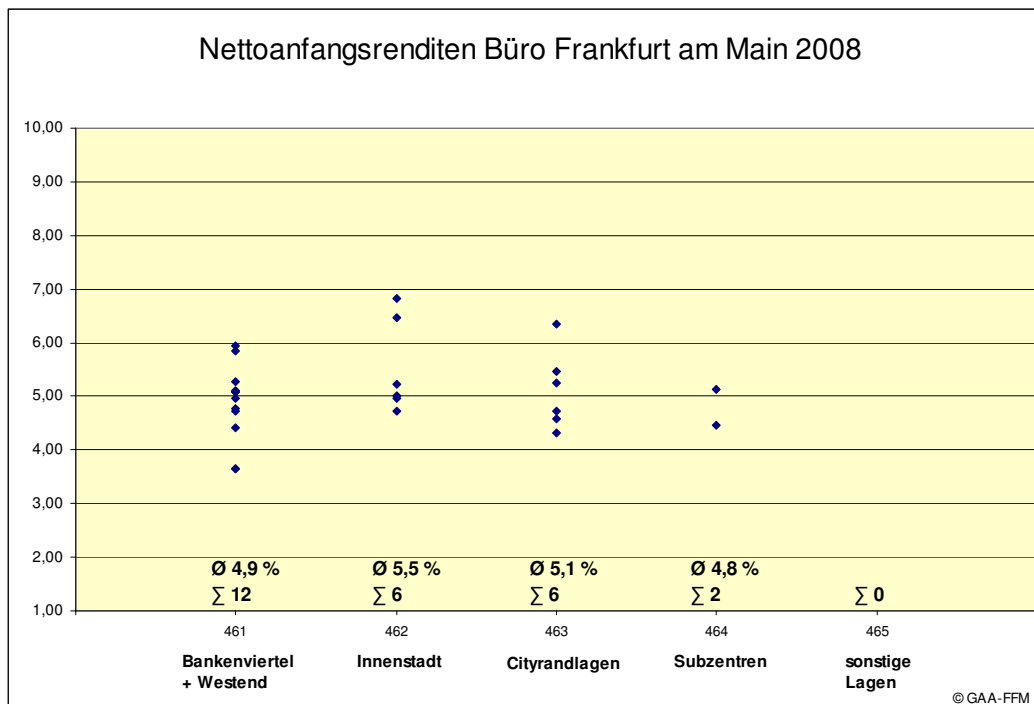
Der **Reinertrag** ist der Jahresrohertrag (Mieteinnahmen) gemindert um die nichtumlegbaren **Bewirtschaftungskosten**.

Die aktuellen Marktberichte weisen die NAR bis einschließlich 2009 mit dem **Reinertrag** aus, der aus **tatsächlichen** Mieten ermittelt wurde. Der Leerstand zum Beurkundungszeitpunkt wird (im Gegensatz zur Anwendung mit ortsüblichen Mieten) mit 0 €/m² berücksichtigt.

ACHTUNG: Die **Bewirtschaftungskosten** entsprechen immer (auch bei der Berechnung der NAR mittels **tatsächlicher** Mieten) 13-15% der **ortsüblichen** Miete!

Reinertrag auf Basis der nachhaltigen Mieten:

In diesem Fall wird der **Reinertrag** anhand der **ortsüblichen** Mieten ermittelt. Im Wohnungsbau legt der Mietspiegel der Stadt Frankfurt die ortsübliche Miete fest. Im gewerblichen Teilmarkt werden Maklerveröffentlichungen zur Hilfe genommen. Over- und Underrent-Aspekte zu den tatsächlichen Mieten werden beachtet. Bei Leerständen wird eine gewisse Leerstandsperiode bis zur Vermietung berücksichtigt.



Unterteilt man die NAR, die sich aus der nachhaltigen Miete (Reinertrag mit ortsüblichen Mieten ermittelt) ergibt, in die verschiedenen Lagen, ist eine Reduzierung der Kaufpreisfälle um die Ausreißer nicht sinnvoll. Der ungewichtete Mittelwert (NAR) der 100% Stichprobe ergibt im Teilmarkt Büro basierend auf 26 Datensätzen 5,1%.

(Debus)
 Leiter der Geschäftsstelle
 des Gutachterausschusses
 Frankfurt am Main