



# Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2010



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

**Anschrift:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main  
Kurt-Schumacher-Straße 10  
60311 Frankfurt am Main

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

**E-Mail:** gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de  
**Internet:** <http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de>

**Verantwortlich:** Dipl.-Ing. Michael Debus  
**Berichtsjahr:** 2009  
**Redaktionsschluss:** 27.04.2010  
**Redaktionelle Bearbeitung:** 62.52 – Frau Schäfer  
**Bildnachweis Deckblatt:** Stadtvermessungsamt,  
Presse- und Informationsamt der Stadt Frankfurt a.M.

**Druck:** Stadtvermessungsamt Frankfurt a. M.  
**Gebühr:** pdf-Dokument 35,- €  
gedrucktes Exemplar 40,- € zzgl. Versandkosten

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

# Inhaltsverzeichnis

## Vorwort

### des Vorsitzenden des Gutachterausschusses

<b>1</b>	<b>Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main</b> .....	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle</b> .....	<b>9</b>
2.1	Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	9
2.2	Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	9
2.3	Benachbarte Gutachterausschüsse.....	10
<b>3</b>	<b>Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -</b> .....	<b>11</b>
3.1	Beurteilung des Immobilienmarktjahres 2009.....	11
3.2	Allgemeine Hinweise.....	12
3.3	Umsätze und Anzahl.....	13
3.3.1	Grundstücksverkehr insgesamt.....	13
3.3.2	Unbebaute Gewerbeimmobilien .....	14
3.3.3	Unbebaute Wohnimmobilien .....	14
3.3.4	Bebaute Gewerbeimmobilien .....	15
3.3.5	Bebaute Wohnimmobilien.....	15
3.4	Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2010 .....	16
3.5	Bebaute Wohngrundstücke.....	17
3.5.1	Entwicklung des Neubaueigenheimmarktes .....	17
3.5.2	Ortsteilbezogene Preise für Neubaueigenheime.....	17
3.5.3	Freistehende Einfamilienhäuser .....	17
3.5.4	Reihenmittelhäuser.....	18
3.5.5	Reihenendhäuser .....	19
3.5.6	Mietwohnobjekte.....	20
3.6	Wohnungs- und Teileigentum.....	21
3.6.1	Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen .....	21
3.6.2	Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße.....	21
3.6.3	Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen .....	22
3.6.4	Mittlere Preise nach Mietstatus .....	23
3.6.5	Umwandlungen.....	23
3.6.6	Teileigentum .....	26
3.7	Bodenpreise .....	27
3.7.1	Eckwerte für Nichtbauland.....	27
3.7.2	Eckwerte für Bauland.....	27
3.7.3	Bodenpreisindices .....	28
3.8	Wertrelevante Daten .....	29
3.8.1	Bodenrichtwerte.....	29
3.8.2	Anpassung von Bodenrichtwerten.....	30
3.8.3	Liegenschaftszinssätze .....	31
3.8.4	Gebäudefaktoren.....	35
3.8.5	Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag).....	35
3.8.6	Marktanpassungsfaktoren .....	36
3.8.7	Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte im Eigenheimmarkt.....	38
3.8.8	Nettoanfangsrenditen .....	39
3.8.9	Büromieten .....	40

<b>4</b>	<b>Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz .....</b>	<b>41</b>
4.1	Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke.....	41
4.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser .....	41
4.1.2	Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung .....	42
4.1.3	Geschäftsgrundstücke – Büronutzung .....	42
4.1.4	Erschließungskosten .....	43
4.2	Vergleichswertverfahren .....	43
4.2.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser .....	43
4.2.2	Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen .....	44
4.3	Faktoren für das Ertragswertverfahren .....	46
4.3.1	Mieten .....	46
4.3.2	Bewirtschaftungskosten .....	47
4.3.3	Liegenschaftszinssätze.....	48
4.4	Faktoren für das Sachwertverfahren.....	49
<b>5</b>	<b>Weitere Veröffentlichungen und Produkte.....</b>	<b>50</b>
5.1	Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main.....	50
5.2	Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2010 .....	50
5.3	Bodenrichtwerte .....	50
5.4	Verkehrswertgutachten .....	51
5.5	Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz .....	51
5.6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung .....	51
<b>6</b>	<b>Kontakt.....</b>	<b>52</b>
	Service-Center des Stadtvermessungsamtes.....	52
	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses .....	52

## Abkürzungsverzeichnis:

BauGB	Baugesetzbuch	gif	Gesellschaft für immobilien- wirtschaftliche Forschung e.V.
BGBI	Bundesgesetzblatt	min/max	Minimum/Maximum
BewG	Bewertungsgesetz	NAR	Nettoanfangsrendite
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NHK	Normalherstellungskosten
BJ	Baujahr	RND	Restnutzungsdauer
BRW	Bodenrichtwert	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
BV	Berechnungsverordnung	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GFZ	Geschossflächenzahl	ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse

## Der Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2010

### Vorwort

Nicht zuletzt durch die Immobilienkrise der letzten Jahre aber auch durch die Reform der Erbschafts- und Schenkungssteuer hat die Bedeutung der Gutachterausschüsse zugenommen. Vor allem die Ansprüche der Erbschafts- und Schenkungssteuer an die Gutachterausschüsse, was sich auch in den Änderungen des Baugesetzbuches (BauGB) niederschlägt, sorgen dafür, dass ein Qualitätsmindestmaß von allen Gutachterausschüssen gefordert wird. Dieser Druck dürfte sich durch die anstehende Reform der Grundsteuer sogar noch erhöhen.

Vorausschauend wurde in Hessen bereits im Jahre 2007 die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse des Landes Hessen (ZGGH) ins Leben gerufen. Die ZGGH trug dazu bei, dass bezüglich der Datenerhebung und -auswertung landesweit ein Mindeststandard einzuhalten ist. Aus diesen Kaufpreisdaten lassen sich somit erstmalig stabile landesweite Auswertungen durchführen. So war Hessen in der Lage, als eines der ersten Bundesländer flächendeckend Vergleichspreise für Eigenheime und Eigentumswohnungen für die Bedarfsbewertung zur Verfügung zu stellen. Die anderen für die Bedarfsbewertung erforderlichen Daten werden Anfang 2011 landesweit bereitgestellt werden. Der Gutachterausschuss Frankfurt unterstützt diese Entwicklungen, da die Funktionalität der Gutachterausschüsse auch von einer flächendeckenden Datenbereitstellung abhängt. Vor diesem Hintergrund wurde auch erstmals im April 2010 ein bundesdeutscher Immobilienmarktbericht herausgegeben.

Als Beitrag zur Markttransparenz sowie zur Dokumentation der Marktmechanismen hat der Gutachterausschuss Frankfurt Ende 2009 einen 25-jährigen Marktbericht erstellt. Wir sind froh über die hohe Nachfrage nach diesem Bericht, sowohl von Investoren-, Bewerter- und Bankenseite. Auch sind wir dankbar über die gute Kooperation bei diesem Projekt mit der Goethe-Universität Frankfurt am Main.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass viele Gutachterausschüsse und auch viele Bundesländer auf dem richtigen Weg sind, um die an sie gestellten Ansprüche zu erfüllen. Um eine flächendeckende Datenbereitstellung zu gewährleisten, bedarf es aber weiterhin rechtlicher Vorgaben und deren Durchsetzung.

(Dipl.-Ing. Michael Debus)  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

# 1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main

## • Frankfurt Rhein Main

Frankfurt am Main ist das Zentrum der Region Frankfurt Rhein Main.

Rund 680.000 Menschen wohnen und über 604.000 Menschen arbeiten im Stadtgebiet; in der Region Frankfurt Rhein Main leben 5,5 Millionen Einwohner.

Im Internetportal der Stadt Frankfurt (frankfurt.de) werden stets aktuelle und umfassende Informationen präsentiert, die die Stadt und ihre Region beschreiben.

Aus diesem Portal wurden nachfolgend einige Kenngrößen entnommen und hier zusammengestellt.



Abb. 1 Region Frankfurt Rhein Main <sup>1</sup>

## • Frankfurt a.M. und Rhein Main im Vergleich

	Region Rhein Main <sup>1</sup>	Frankfurt a.M. <sup>1</sup>
Fläche	14.755,1 qkm	248 qkm
Bevölkerung	5,52 Mio.	680.534
Zentralitätskennziffer		115,38 <sup>2</sup>
Erwerbstätige, davon	2,84 Mio.	604.500
- Land- und Forstwirtschaft	38.900 (1,4 %)	
- Produzierendes Gewerbe	606.400 (21,3 %)	
- Dienstleistungen	2.198.500 (77,3 %)	
Arbeitslosenquote		6,6%
Unternehmen	365.000	52.054
Gemeinden	468	
Wirtschaftliche Vereinigungen		ca. 1.000
Bruttoinlandsprodukt	199,9 Mrd. Euro	51 Mrd. EUR, (prod. Gewerbe 16%; Dienstleistungen 84%)
Bruttoinlandsprodukt pro Erwerbstätigen	70.300 Euro	84.400 EUR
Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner	36.200 Euro	
Kaufkraft pro Einwohner	20.930 Euro	22.018 EUR
Kaufkraftkennziffer		108,35 <sup>2</sup>
Umsatzkennziffer		125,01 <sup>2</sup>
Kaufkraftindex		115,06
Pendler		389.000
	Quelle: Regionales Monitoring, Planungsverband, September 2009	Quellen: Stat. Jahrbuch der Stadt Frankfurt a.M. 2009. Unternehmensangaben von Industrie- und Handels-, Handwerks-, Steuerberater-, Rechtsanwaltskammer. Datenstand April 2010

Tabelle 1: Vergleich Region Rhein Main – Frankfurt a.M.

<sup>1</sup> frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait > Zahlen, Daten, Fakten

<sup>2</sup> eigene Erhebung

• **Frankfurter Flughafen**

Passagiere 2009	50 Mio.
Flugbewegungen 2009	463.111
Zielorte	265



Abb. 3 Flughafen Frankfurt<sup>3</sup>

• **Frankfurter Hauptbahnhof**

	Passagiere werktags	350.000
	Züge	1.732 pro Werktag
	Gleise	29
	Reisezeiten nach	
	Amsterdam	3:37 Std.
	Basel	2:52 Std.
	Hamburg	3:43 Std.
	Köln	0:55 Std.
	München	3:30 Std.
	Paris	3:45 Std.

Abb. 3 Reisezeiten Frankfurter Hauptbahnhof<sup>4</sup>

• **Frankfurter Hafen**

Verkehrs- und Umschlagsleistung	
Hafen- und Industriefläche	1,62 Mio. m <sup>2</sup>
Güterumschlag Schiff	2,3 Mio. t

• **Messe Frankfurt**

Grundfläche	578.000 m <sup>2</sup>
Hallenfläche	345.697 m <sup>2</sup>
Besucher	1,7 Mio.

• **Tourismus**

Hotels / Beherbergungsbetriebe	228
Betten	34.247
Gäste	3,2 Mio.
Durchschnittliche Verweildauer	1,7 Tage
Übernachtungen	5.347.374
Bettenauslastung	43% <sup>5</sup>

<sup>3</sup>frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait

<sup>4</sup>frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait > Lage und Erreichbarkeit

<sup>5</sup>eigene Erhebung

• **Bildung und Kultur**

Universitäten und Fachhochschulen in	
- in Frankfurt	10
- Rhein-Main Region	28
Studenten in Frankfurt	40.400
Studenten in der Rhein-Main Region	168.000
Internationale Schulen	13
Forschungsinstitute	35
Wissenschaftl. Bibliotheken	250

• **Kultur- und Freizeiteinrichtungen**

Theater	46
davon fremdsprachig	7
Museen	47
Kunstgalerien	109
Botanische Gärten	2
Zoo	1
Stadtwald	4.500 ha
Stadtparks	48

• **Bevölkerungsentwicklung**

Die Stadt Frankfurt a.M. veröffentlichte in 2004 eine Frankfurter Bevölkerungsprognose, die für die Stadt in zwei unterschiedlichen Modellrechnungen einen stabilen und einen leicht steigenden Bevölkerungszuwachs von ca. 2,7% voraussagte. Mit dem aktuellen Bevölkerungsstand von über 680.000 Einwohnern zum 31.12.2009 wurde die steigende Vorhersage von knapp 670.000 zum Jahresbeginn 2020 bereits eindrucksvoll übertroffen und verdeutlicht die Attraktivität Frankfurts.

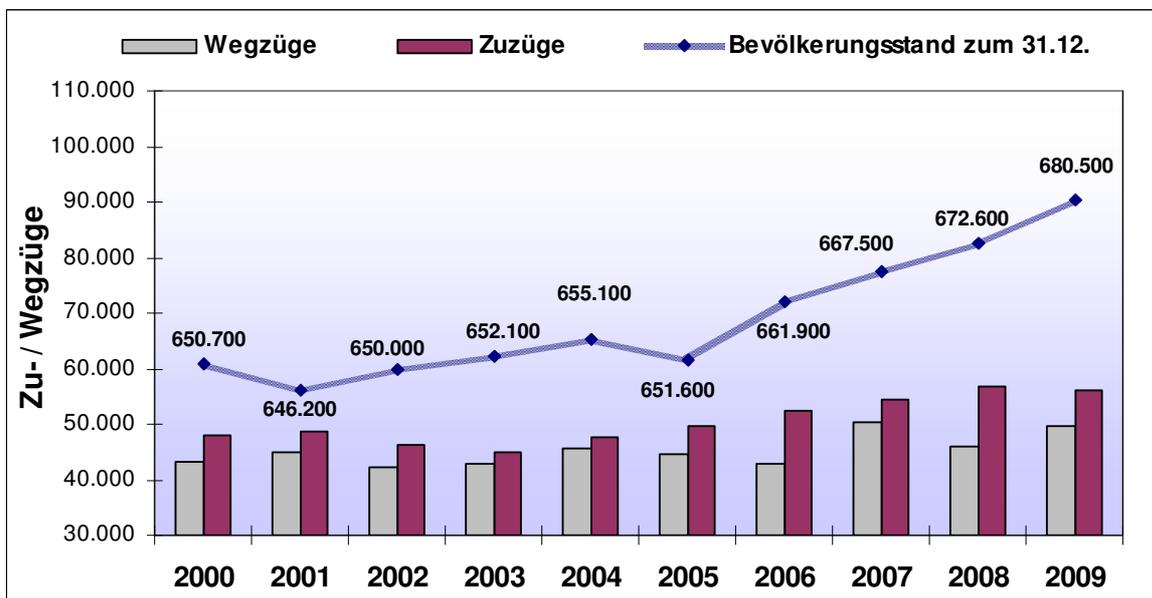


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M. 2000 – 2009<sup>6</sup>

<sup>6</sup>eigene Darstellung auf Datenbasis des *stat. Jahrbuchs Frankfurt 2005* und *Frankfurter Statistik aktuell* (jeweils 4. Quartal 2005 bis 2009)

## 2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist als nebengeordnete Landesbehörde in Deutschland 1960 auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes eingerichtet worden, mit dem Ziel, auf dem Grundstücksmarkt als unabhängiges und selbstständiges Kollegialgremium für Markttransparenz zu sorgen.

Zum Gutachterausschuss Frankfurt gehören neben dem Vorsitzenden auch Mitarbeiter der zuständigen Finanzbehörden sowie ehrenamtliche Gutachter aus den Bereichen Architektur, Betriebswirtschaft, Jura, Vermessungswesen etc. Bei vielen Gutachtern handelt es sich um zertifizierte, um öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige sowie um Gutachter, die dem Berufsverband RICS angehören.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Magistrat der Stadt Frankfurt a. M. – Stadtvermessungsamt – eingerichtet ist.

Abschriften beurkundeter Übereignungsverträge sowie andere den Bodenmarkt betreffende Unterlagen werden durch die Notare und andere Stellen an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übersendet. Die Geschäftsstelle nimmt sie in die nicht öffentliche Kaufpreissammlung auf und wertet die Verträge sachkundig aus. Dazu werden ergänzende Informationen herangezogen, z.B. Bebauungspläne, Bauakten oder Angaben über Erträge und Kosten der Grundstücksbewirtschaftung. Hieraus werden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere Bodenpreisindexreihen, Umrechnungskoeffizienten und Liegenschaftszinssätze ermittelt sowie andere spezifische Untersuchungen durchgeführt.

### 2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Zu den wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses gehören:

- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten
- Ermittlung der für Wertermittlung erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen u. a.)
- Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von Immobilien sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Auskunftserteilung

Die Grundlagen zur Umsetzung des Erbschaftssteuerreformgesetzes im Hinblick auf die Weitergabe von Immobilienvermögen werden vom Gutachterausschuss der Finanzverwaltung und den Bürgern zur Verfügung gestellt.

### 2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

In diesem Marktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2009 sowie im ersten Quartal 2010. Dieser Bericht dient dazu, stattgefundenen Umsatz- und Preisentwicklungen darzustellen und Sie darüber hinaus auch über durchschnittliche Kaufpreise für Grundstücke, Häuser und Eigentumswohnungen zu informieren. Weitere wesentliche Bestandteile bilden die wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssätze, Gebäudefaktoren etc), die eine sachverständige Marktbeurteilung ermöglichen.

Der Immobilienmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Erstmalig enthält dieser Marktbericht die aufgrund des Erbschaftssteuerreformgesetzes erforderlichen wertrelevanten Daten (Kapitel 4).

## 2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse

Main-Taunus-Kreis und Hochtaunuskreis	Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn Berner Straße 1 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105-843 Fax: (06431) 9105-906 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss.limburg@hvbg.hessen.de">gutachterausschuss.limburg@hvbg.hessen.de</a>
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502-417 Fax: (06171) 502-118 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@oberursel.de">gutachterausschuss@oberursel.de</a>
Bad Homburg (Stadt)	Rathausplatz 1 61352 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100-6051 Fax: (06172) 100-6094 E-Mail: <a href="mailto:joerg.heinrichs@bad-homburg.de">joerg.heinrichs@bad-homburg.de</a>
Wetteraukreis und Main-Kinzig-Kreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-444 Fax: (06042) 9612-498 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss.wetterau@hvbg.hessen.de">gutachterausschuss.wetterau@hvbg.hessen.de</a>
Stadt Offenbach	Stadt Offenbach Berliner Str. 60 63065 Offenbach Tel.: (069) 8065-2881 Fax: (069) 8065-2981 E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@offenbach.de">gutachterausschuss@offenbach.de</a>
Landkreis Groß-Gerau und Landkreis Offenbach	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Tiergartenstraße 7b 64646 Heppenheim Haus Darmstadt Tel.: 06151/5004-200 Fax: 06151/5004-222 E-Mail: <a href="mailto:afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de">afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de</a> Haus Heppenheim Tel.: 06252/127-275 Fax: 06252/127-217
Neu-Isenburg (Stadt)	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Europaplatz 5 64293 Darmstadt Tel.: (06151) 5004-200 Fax: (06151) 5004-222 E-Mail: <a href="mailto:afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de">afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de</a>

## 3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -

### 3.1 Beurteilung des Immobilienmarktjahres 2009

#### Hoffen und Bangen

Das Immobilienjahr 2009 war zunächst geprägt von Unsicherheit in allen Teilmärkten. Im Laufe des Jahres bestätigte sich, dass die geringen Umsatzrückgänge im Wohnsektor in 2008 nur eine kleine Schockreaktion auf die allgemeine Immobilienkrise waren.

Die bereits Ende 2008 eingeseetzte Erholung des **Wohnimmobilienmarktes** setzte sich 2009 fort. Bei nach wie vor positiver demographischer Entwicklung sind vor allem Immobilien in besseren Lagen und guter Ausstattung gefragt. Die höchsten Preise werden dort erzielt, wo ein geringes Angebot auf eine größere Nachfrage stößt. Dies ist z.B. bei Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser oder bei kleineren Baugebieten oder bei Baulücken in besseren Lagen der Fall. Bei einigen einfachen Wohnlagen ist die Werthaltigkeit der Immobilien allerdings auch gefährdet. Dies trifft vor allem auf größere Wohnanlagen aus den 60er Jahren zu. Die Ursache hierfür liegt z. T. in der unausgewogenen Bevölkerungsstruktur.

Anders stellt sich die Marktsituation im **Bürosektor** dar. Seit 2007 nahm der Umsatz um über 90% ab. Da der Frankfurter Büromarkt sehr von nationalen und in den Boomjahren 2006/2007 von internationalen Investoren geprägt wurde, ist der Investmentmarkt des Frankfurter Bürosektors der volatilste Deutschlands. Dennoch sind die Frankfurter Miet- und Preisrückgänge weniger dramatisch als in Paris und London. Die Preise von Paris, London und Frankfurt haben sich angenähert, allerdings anders wie dies vor allem internationale Investoren in den Boomjahren gehofft hatten.

Die Höhe des Umsatzrückgangs ist nicht nur auf einen Rückgang der Nachfrage zurückzuführen, auch das Angebot ist begrenzt. Gerade problembehaftete Immobilien können aufgrund der hohen Buchwerte und der hohen Finanzierung zu reduzierten Preisen nicht verkauft werden.

In den nächsten Jahren wird der Frankfurter Wohnimmobilienmarkt seine Stabilität behalten. Wohngebiete wie der Riedberg, das Europaviertel oder auch der Uni-Campus Bockenheim werden vom Markt aufgenommen werden. Eine Umkehr der demographischen Entwicklung ist nicht erkennbar.

Voraussichtlich in 2011 wird auch der Büromarkt eine spürbare Belebung erfahren. Die Umsatzzahlen werden steigen, die Preise werden vor allem in problembehafteten Standorten weiterhin fallen. Mancher derzeitige Leerstand wird sich als struktureller Leerstand zeigen. Dies wird zu verstärkten Umnutzungen, aber auch zu Abbrüchen führen.

Die Aussichten für den Büroinvestmentmarkt müssen je nach Lage und je nach Objekteigenschaften unterschiedlich beurteilt werden.

### **3.2 Allgemeine Hinweise**

Grundlage für diesen Bericht sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten über alle 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 oder von der Möglichkeit einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung Gebrauch zu machen.

Die in diesem Immobilienmarktbericht aufgeführten Daten können sich aufgrund noch nicht vorliegender Verträge ändern. Die Umsätze (vorrangig Kapitel 3.3) werden aus allen Verträgen (auch Zwangsversteigerungen etc.) 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 €/m<sup>2</sup>, bzw. 100 € 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. Seitdem werden unter Neubauten 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.

Die bewertungsrelevanten Grundstücksmarktdaten (Kapitel 3.8) geben die allgemeine Marktlage wieder. Für die Erstellung von Gutachten und Marktanalysen sind die daraus verwendeten Daten möglichst durch Auszüge aus der Kaufpreissammlung zu konkretisieren.

### 3.3 Umsätze und Anzahl

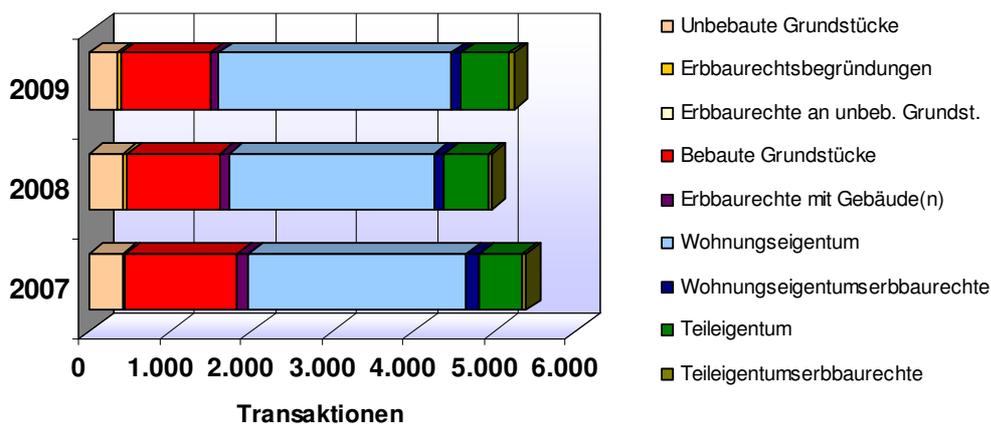
#### 3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Unbebaute Grundstücke	410	412	347	524,0	267,1	301,9	108,4	73,9	78,4
Erbbaurechtsbegründungen	36	53	38	0,0	0,1	0,0	13,8	0,1	0,0
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	2	0	2	9,1	0,0	1,4	1,0	0,0	0,2
Bebaute Grundstücke	1.381	1.137	1.100	6.528,5	1.875,1	1.217,0	160,0	81,2	72,4
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	131	125	113	64,6	89,0	54,6	11,1	13,9	9,0
Wohnungseigentum	2.693	2.531	2.871	584,6	546,1	661,4	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	166	127	117	30,1	23,8	21,5	-*	-*	-*
Teileigentum	532	537	595	32,0	23,2	26,7	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	46	42	55	0,6	2,5	0,9	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>5.397</b>	<b>4.964</b>	<b>5.238</b>	<b>7.773,5</b>	<b>2.826,9</b>	<b>2.285,6</b>	<b>294,3</b>	<b>169,2</b>	<b>160,0</b>

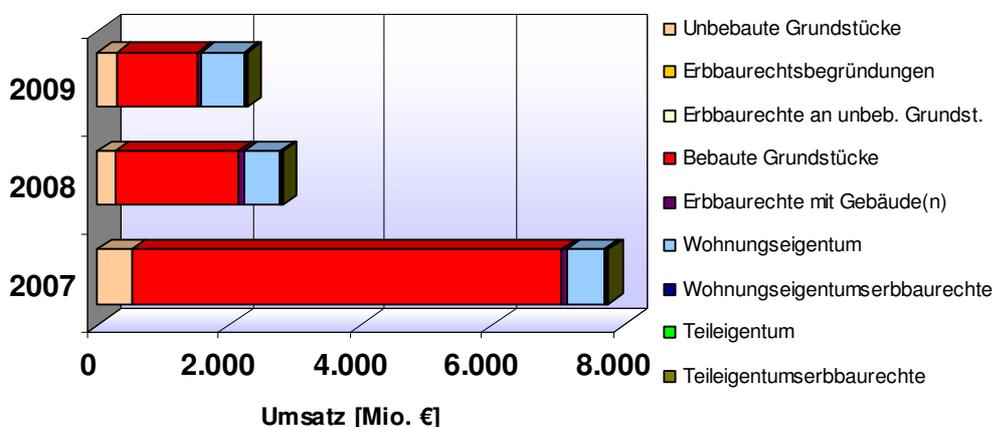
\* Die Angabe der Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum ist pauschal nicht möglich.

Bei Interesse kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

#### Transaktionen



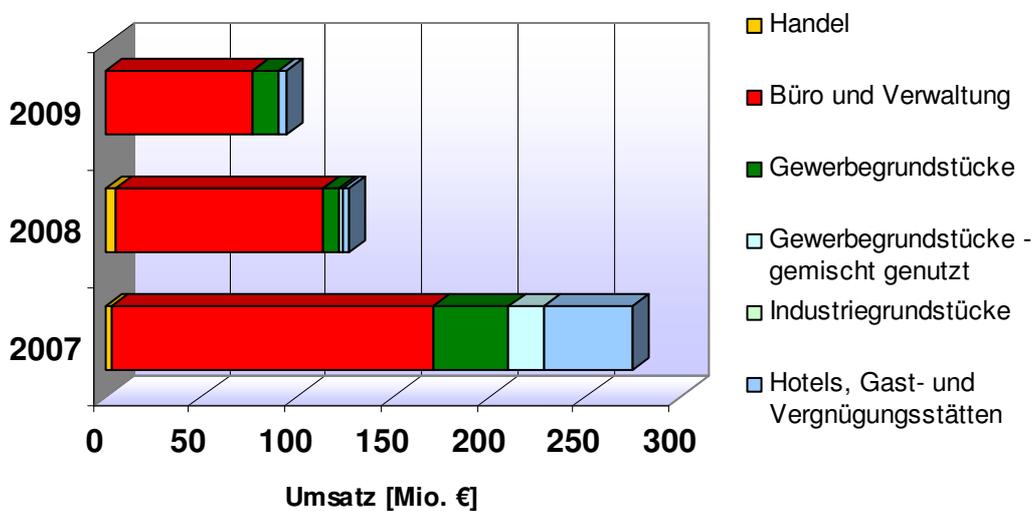
#### Geldumsatz



### 3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Handel	2	1	0	3,0	5,1	0,0	0,7	0,1	0,0
Büro und Verwaltung	6	4	7	167,9	108,7	76,7	4,4	3,1	6,5
Gewerbegrundstücke	22	15	18	39,4	8,3	13,3	12,8	4,4	16,0
Gewerbegr. - gemischt genutzt	2	1	0	18,5	1,3	0,0	1,3	0,1	0,0
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten	4	3	2	45,9	4,0	4,3	1,7	0,4	0,3
<b>Insgesamt</b>	<b>36</b>	<b>23</b>	<b>27</b>	<b>274,6</b>	<b>127,3</b>	<b>94,3</b>	<b>20,9</b>	<b>8,1</b>	<b>22,8</b>

### Unbebaute Gewerbegrundstücke - Geldumsatz



### 3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
EFH-Grundstücke									
- freistehende Gebäude	29	31	20	7,6	6,4	5,3	1,9	1,5	1,0
- Doppelhaushälften	19	28	11	3,0	5,2	2,2	0,6	1,5	0,6
- Reihemittelhäuser	33	37	15	10,2	10,5	15,3	2,5	2,5	3,4
- Reihenendhäuser	18	15	1	2,4	2,0	0,2	0,5	0,4	0,0
- Sonstige	12	11	19	1,7	5,9	4,3	0,6	1,0	1,1
MFH-Grundstücke									
- Reine Wohnnutzung	37	32	40	57,6	46,4	105,1	7,4	6,0	14,7
- Gemischte Nutzung	11	8	7	29,4	37,2	6,3	7,1	2,2	0,8
<b>Insgesamt</b>	<b>159</b>	<b>162</b>	<b>113</b>	<b>111,9</b>	<b>113,6</b>	<b>138,7</b>	<b>20,5</b>	<b>15,1</b>	<b>21,6</b>

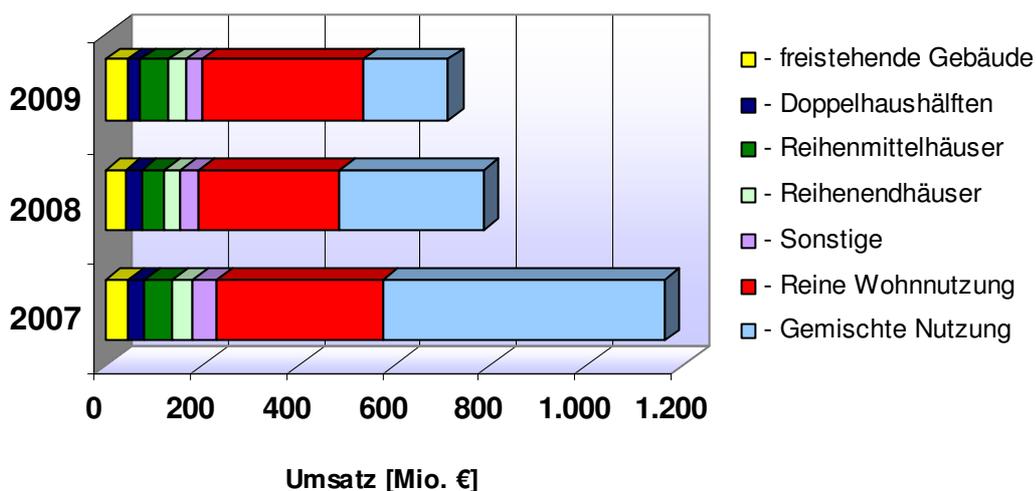
### 3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
Handel	10	4	8	102,5	8,5	46,6	1,9	0,7	2,2
Büro und Verwaltung	108	44	31	4.872,1	762,5	345,2	52,2	10,6	4,3
Gewerbegrundstücke	24	29	27	231,8	63,6	30,2	37,2	21,2	15,1
Gewerbegrdst. - gemischt genutzt	19	28	14	63,3	153,6	37,3	1,3	2,5	0,7
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotels, Gast- u. Vergnügungsstätten	9	12	5	96,0	100,7	43,0	2,4	1,6	0,2
<b>Insgesamt</b>	<b>170</b>	<b>117</b>	<b>85</b>	<b>5.365,6</b>	<b>1.088,9</b>	<b>502,3</b>	<b>95,0</b>	<b>36,7</b>	<b>22,5</b>

### 3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009	2007	2008	2009
EFH-Grundstücke									
- freistehende Gebäude	118	103	107	47,3	41,5	45,8	7,3	6,1	6,8
- Doppelhaushälften	99	103	81	34,7	32,9	26,5	3,5	3,8	2,9
- Reihenmittelhäuser	220	184	216	56,4	49,2	59,2	4,9	3,6	4,3
- Reihenendhäuser	130	99	109	42,9	31,6	35,1	3,9	2,9	3,3
- Sonstige	137	111	81	50,7	39,4	32,9	6,0	4,2	5,2
MFH-Grundstücke									
- Reine Wohnnutzung	304	278	304	344,7	291,4	334,8	19,1	14,9	19,7
- Gemischte Nutzung	203	142	117	586,1	300,2	194,8	20,3	9,1	8,8
<b>Insgesamt</b>	<b>1.211</b>	<b>1.020</b>	<b>1.015</b>	<b>1.162,9</b>	<b>786,2</b>	<b>729,1</b>	<b>65,0</b>	<b>44,5</b>	<b>51,0</b>

### Bebaute Wohnimmobilien - Geldumsatz

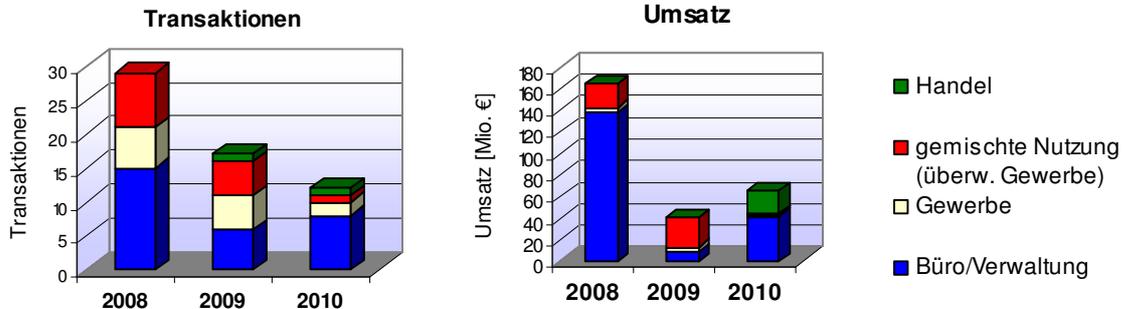


### 3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2010

Im ersten Quartal 2010 ist eine deutliche Abnahme der Transaktionen im Gewerbebereich im Vergleich zu den beiden Vorjahren festzustellen. Der Bereich Büro/Verwaltung und Handel hebt sich vom reinen Gewerbe ab mit teils mehr und vor allem umsatzstärkeren Veräußerungen.

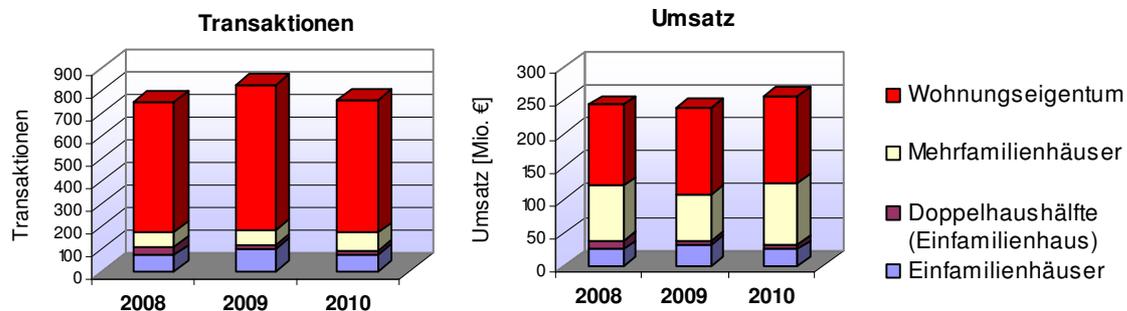
Der Wohnungsmarkt ist uneinheitlich: Umsatz und Transaktionen bei Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum sind rückläufig im Gegensatz zum positiven Trend bei Mehrfamilienhäusern.

#### Bebaute Gewerbeimmobilien (jew. erstes Quartal)



	Transaktionen			Umsatz [Mio. €]		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Büro/Verwaltung	15	6	8	137,4	8,8	41,5
Gewerbe	6	5	2	4,7	4,1	1,8
Gem. Nutzung (überw. Gewerbe)	8	5	1	21,5	27,3	0,4
Handel	0	1	1	0	0,7	21,4
<b>Gesamtsumme</b>	<b>29</b>	<b>17</b>	<b>12</b>	<b>163,7</b>	<b>41,0</b>	<b>65,0</b>

#### Bebaute Wohnimmobilien (jew. erstes Quartal)



	Transaktionen			Umsatz [Mio. €]		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Einfamilienhäuser*	72	103	74	25,0	32,6	24,5
Doppelhaushälften	35	16	20	12,5	4,9	6,9
(reine) Mehrfamilienhäuser	70	65	79	83,9	70	94,6
Eigentumswohnungen	574	640	586	121,4	132	130,8
<b>Insgesamt</b>	<b>751</b>	<b>824</b>	<b>759</b>	<b>242,8</b>	<b>239,4</b>	<b>256,8</b>

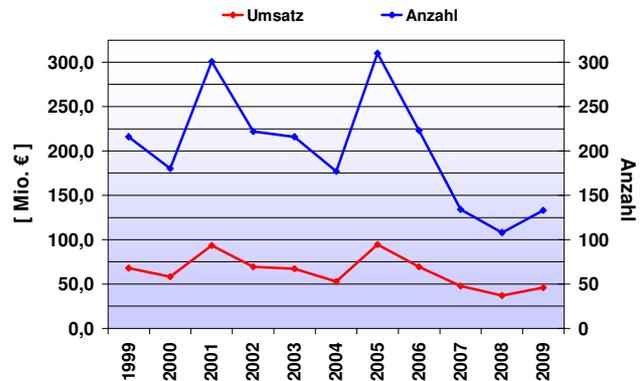
\*freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser und Reihenmittel-/endhäuser

### 3.5 Bebaute Wohngrundstücke

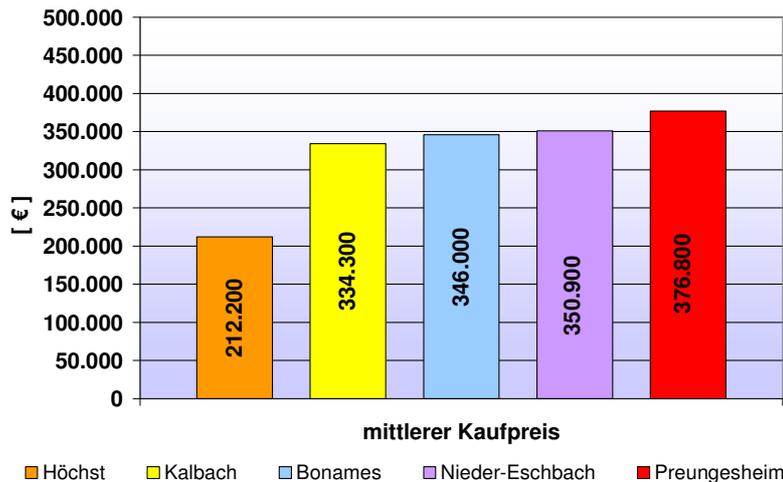
#### 3.5.1 Entwicklung des Neubaeigenheimmarktes

Jahr	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )
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
2009	45,8	30.409	133	227

Anm.: o. Erbbaurechte



#### 3.5.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime



	Anzahl
Höchst	13
Kalbach	24
Bonames	17
Nieder-Eschbach	16
Preungesheim	15
Sonstige	47

Im Jahr 2009 wurden zusätzlich 8 Neubaeigenheime auf Erbbaurechtsbasis verkauft.

#### 3.5.3 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2009 in sehr guten Lagen je nach Baujahr Kaufpreise zwischen rd. 345.000,- € und 1,2 Mio. € erzielt (2008: 280.000,- € bis 1,2 Mio. €). In mittleren und einfachen Lagen schwankten die Preise zwischen rund 90.000,- € und 430.000,- € (2008: zwischen 65.000,- € und 660.000,- €).

### 3.5.4 Reihemittelhäuser

#### 3.5.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

In sehr guten Lagen wurden 2009 für Reihemittelhäuser mit einer Grundstücksfläche von 100 – 300 m<sup>2</sup> Kaufpreise zwischen 180.000,- € und 460.000,- € bezahlt (2008: 260.000,- € bis 490.000,- €). Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 320.000,- € (Vorjahr: 375.000,- €). Eine Aufgliederung in die verschiedenen Baualtersklassen ist aufgrund der geringen Transaktionszahl (13) in dieser Lage nicht möglich.

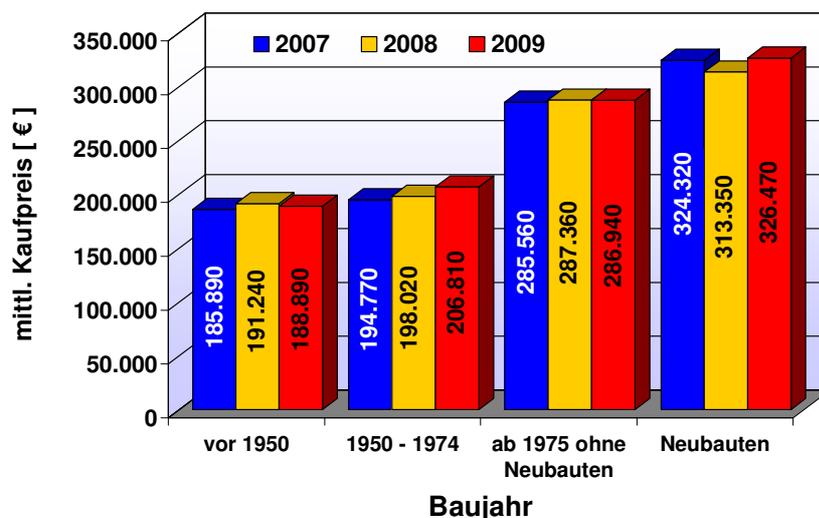
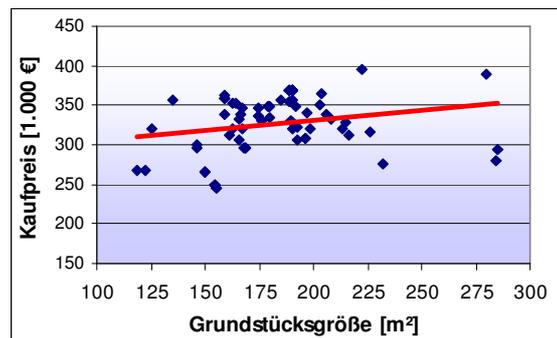
#### 3.5.4.2 Sehr einfache bis gehobene Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum [€]	Maximum [€]	Mittlerer Kaufpreis [€]
<b>Alle Baujahre</b>				
2007	154	130.000	363.000	247.910
2008	141	140.000	363.600	258.760
2009	172	132.100	400.000	267.760
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2007	31	90.000	320.000	185.890
2008	33	125.000	300.000	191.240
2009	34	110.000	400.000	188.890
<b>Baujahr 1950 - 1974</b>				
2007	50	115.000	310.000	194.770
2008	32	140.000	278.000	198.020
2009	33	132.100	275.000	206.810
<b>Baujahr ab 1975 ohne Neubauten</b>				
2007	26	206.000	350.000	285.560
2008	25	226.000	360.000	287.360
2009	32	205.000	357.000	286.940
<b>Neubauten</b>				
2007	46	259.500	396.440	324.320
2008	50	245.000	363.600	313.350
2009	65	245.000	395.000	326.470

Der Preis von Reihemittelhäusern wird i. d. R. unmittelbar von der Grundstücksgröße beeinflusst.

Im Jahr 2009 stiegen die Preise für Neubau-Reihemittelhäuser in den sehr einfachen bis gehobenen Lagen geringfügig im Vergleich zum Vorjahr (rd. 4,2 %) bei einer gleichbleibenden mittleren Grundstücksgröße von rd. 180 m<sup>2</sup>.

Preise Neubau-Reihemittelhäuser (sehr einfache bis gehobene Lage) in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße



### 3.5.5 Reihenendhäuser

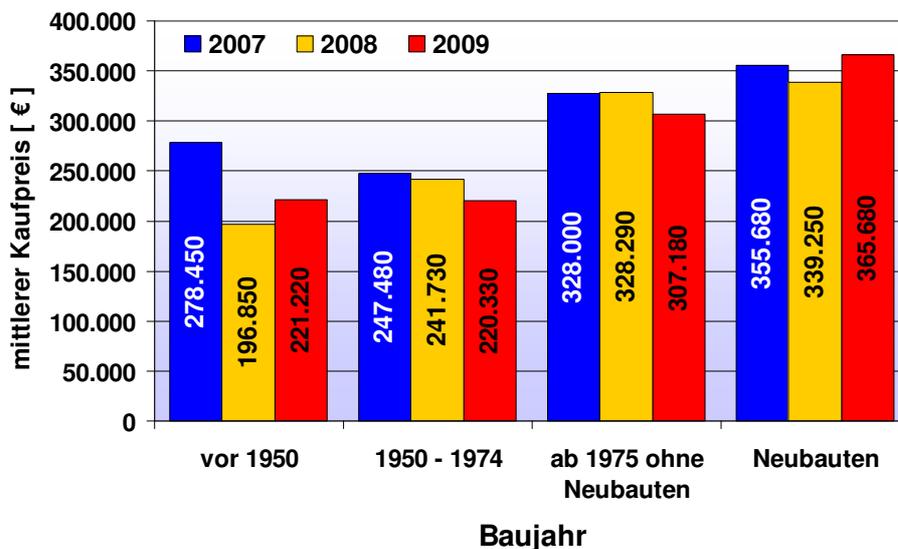
#### 3.5.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m<sup>2</sup>

In sehr guten Lagen wurden 2009 für Reihenendhäuser mit einer Grundstücksfläche von 200 – 500 m<sup>2</sup> Kaufpreise zwischen 280.000,- € und 510.000,- € (2008: 275.000,- € - 490.000,- €) bezahlt. Der mittlere Kaufpreis lag bei rd. 430.000,- € (2008: 400.000,- €). Eine Aufgliederung in die verschiedenen Baualtersklassen ist aufgrund der geringen Transaktionszahl (8) in dieser Lage nicht möglich.

#### 3.5.5.2 Sehr einfache bis gehobene Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m<sup>2</sup>

Jahr	Fälle	Minimum [€]	Maximum [€]	Mittlerer Kaufpreis[€]
<b>Alle Baujahre</b>				
2007	87	78.000	540.000	311.810
2008	64	158.500	438.390	315.250
2009	66	170.000	436.990	310.790
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2007	16	78.000	597.000	278.450
2008	8	117.500	364.000	196.850
2009	9	140.000	355.000	221.220
<b>Baujahr 1950 - 1974</b>				
2007	22	160.000	355.000	247.480
2008	16	138.000	370.600	241.730
2009	15	130.500	287.500	220.330
<b>Baujahr ab 1975 ohne Neubauten</b>				
2007	13	267.500	420.000	328.000
2008	12	264.000	414.000	328.290
2009	11	230.000	393.500	307.180
<b>Neubauten</b>				
2007	28	287.500	450.000	355.680
2008	27	297.000	383.800	339.250
2009	29	270.000	436.990	365.680

Die Verkaufspreise von neuen Reihenendhäusern stiegen leicht; die Transaktionszahlen erreichten Werte des Vorjahres. Sowohl bei den Reihenhäusern als auch bei den Doppelhäusern ist die Nachfrage vor allem nach individuellen Wohnformen ausgeprägt. Die Vermarktungsfähigkeit von einer größeren Anzahl eines Standardbautyps ist in den letzten Jahren nicht mehr gegeben.



### 3.5.6 Mietwohnobjekte

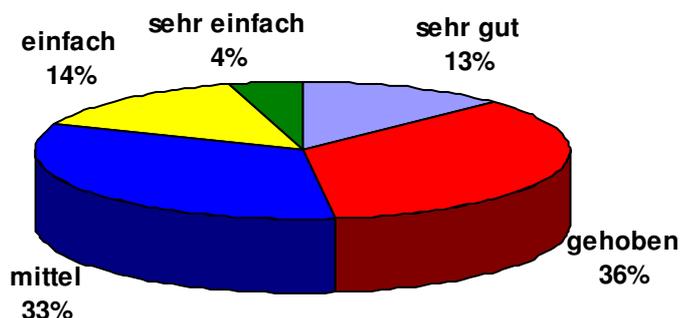
Im Marktsegment „Mietwohnobjekte“ wurden bebaute Grundstücke untersucht, die den Bereichen Geschosswohnungsbau (Mietwohnungen), Mehrfamilienhaus (Mietwohnungen), Dreifamilienhaus oder gemischte Nutzung (überwiegend Wohnen) zuzurechnen sind. Objekte für den Wohnungseigentumsmarkt wurden hier nicht berücksichtigt.

Im Jahr 2009 wurden insgesamt 408 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 502 Mio. € getätigt. Somit blieb die Zahl der Transaktionen stabil bei fallendem Umsatz (ca. 10% im Vergleich zum Vorjahr).

Den größten Teil der Transaktionen stellen Gebäude aus der Gründerzeit dar, Neubauobjekte hingegen werden kaum veräußert.

Die gleichbleibende Zahl an Transaktionen zeigt, 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 nach Lagen

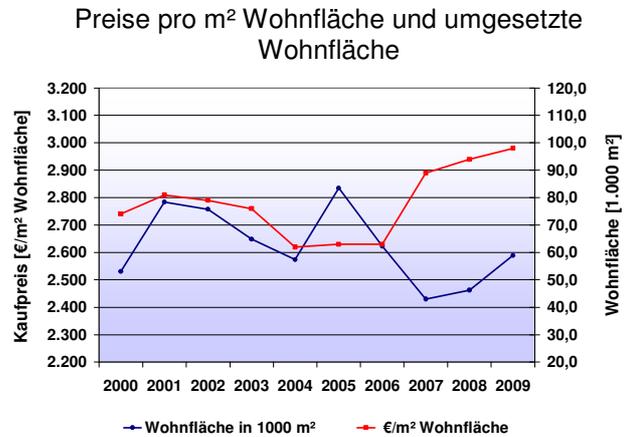


### 3.6 Wohnungs- und Teileigentum

#### 3.6.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen

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

Jahr	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche
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	155,5	46.247	408	2.940
2009	188,5	58.913	472	2.980



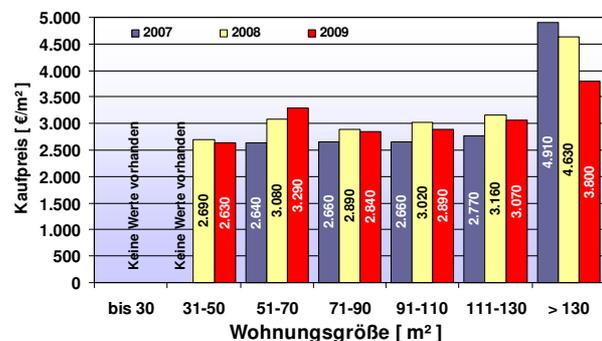
#### 3.6.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

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

Jahr	Fälle	Minimum €/m <sup>2</sup>	Maximum €/m <sup>2</sup>	Mittlerer Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
<b>Wohnungsgröße bis 30 m<sup>2</sup></b>				
2007	0	-	-	-
2008	0	-	-	-
2009	0	-	-	-
<b>Wohnungsgröße 31 - 50 m<sup>2</sup></b>				
2007	0	-	-	-
2008	22	2.220	2.880	2.690
2009	6	2.350	2.830	2.630
<b>Wohnungsgröße 51 - 70 m<sup>2</sup></b>				
2007	23	2.280	3.040	2.640
2008	63	2.230	4.550	3.080
2009	65	2.110	5.070	3.290
<b>Wohnungsgröße 71 - 90 m<sup>2</sup></b>				
2007	53	2.090	3.060	2.660
2008	80	1.910	4.090	2.890
2009	85	2.110	3.830	2.840
<b>Wohnungsgröße 91 - 110 m<sup>2</sup></b>				
2007	75	1.980	3.310	2.660
2008	68	2.260	3.820	3.020
2009	116	2.020	3.900	2.890
<b>Wohnungsgröße 111 - 130 m<sup>2</sup></b>				
2007	36	1.870	3.830	2.770
2008	33	2.360	4.050	3.160
2009	58	1.920	4.620	3.070
<b>Wohnungsgröße über 130 m<sup>2</sup></b>				
2007	27	2.910	6.560	4.910
2008	33	2.760	7.010	4.630
2009	46	2.480	5.400	3.800

Frankfurt zeigt die Besonderheit, dass die größten Wohnungen die höchsten Quadratmeterpreise erzielen und ist damit 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 allen Neubauwohnungen in Frankfurt ist seit 2002 (82 m<sup>2</sup>) kontinuierlich gewachsen und betrug 2009 rund 109 m<sup>2</sup>.

#### Mittlerer Kaufpreis nach Wohnungsgröße



### 3.6.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

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

	Jahr	Baujahr						Neubauten	
		vor 1950		1950 - 1974		ab 1975 ohne Neubau		Anz.	€/m <sup>2</sup>
		Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel									
1, 9, 15 u. 16	2008	10	2.220	22	1.630	22	2.620	81	2.740
	2009	38	3.750	13	1.360	23	2.660	87	2.980
Westend									
10, 11 u. 17-19	2008	33	3.380	45	2.210	15	2.800	44	3.820
	2009	44	3.220	79	2.400	41	2.740	35	4.200
Nordend, Ostend									
12-14 u. 20-25	2008	160	2.830	111	2.080	22	2.750	16	3.670
	2009	155	2.820	140	1.860	19	2.340	22	3.680
Riederwald, Fechenheim									
26 u. 51	2008	8	1.810	28	1.070	5	1.290	3	3.120
	2009	7	1.370	61	1.190	7	1.160	0	-
Bornheim									
27-29	2008	26	2.430	39	1.280	6	2.390	4	3.220
	2009	36	2.500	29	1.530	3	1.700	14	3.190
Sachsenhausen, Westhafen									
30-33 u. 70	2008	46	2.820	87	1.620	62	2.190	39	4.310
	2009	59	2.850	84	1.690	81	2.480	67	3.950
Bockenheim									
34	2008	37	2.140	12	2.200	14	2.280	14	3.600
	2009	31	2.350	21	1.790	42	2.380	0	-
Niederrad, Schwanheim									
37 u. 53	2008	5	1.580	49	1.400	16	1.790	3	2.920
	2009	5	1.860	49	1.430	14	1.810	2	..
Oberrad									
38	2008	1	..	32	1.240	14	1.590	0	-
	2009	3	1.220	23	1.220	17	1.780	1	..
Seckbach, Bergen-Enkheim									
39 u. 68	2008	3	1.910	27	1.620	19	2.050	16	2.650
	2009	0	-	15	1.580	24	2.060	21	2.700
Rödelheim, Hausen, Praunheim, Heddernheim, Niederursel									
40-43 u. 48	2008	9	1.810	57	1.590	30	2.220	3	2.450
	2009	10	2.070	51	1.550	42	2.640	20	2.570
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim									
44-47	2008	13	2.140	106	1.520	38	2.130	13	2.370
	2009	19	2.180	118	1.610	26	2.230	31	2.400
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach									
49, 50 u. 64-67	2008	0	-	20	1.230	31	2.110	52	2.640
	2009	0	-	31	1.150	28	2.590	80	2.680
Griesheim, Nied									
54 u. 56	2008	1	..	47	1.190	22	1.810	5	2.520
	2009	3	1.290	44	1.120	17	2.020	5	2.590
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim									
57 u. 60-63	2008	19	2.390	44	1.410	31	1.420	0	-
	2009	29	2.060	36	1.350	16	1.290	1	..

Auch in 2009 wurden die teuersten Neubaeigentumswohnungen im Westend mit Ø 4.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft, gefolgt von Sachsenhausen inkl. Westhafen und dem Bereich Nordend/ Ostend mit Ø 3.900 €/m<sup>2</sup> bzw. 3.700 €/m<sup>2</sup>.

Zumeist renovierte Altbauwohnungen lassen sich in Innenstadtnähe gut verkaufen. Dass sogar im Bahnhofsviertel Kaufpreise von renovierten Altbauten von Ø 3.800 €/m<sup>2</sup> erzielt wurden, lag nur an der Umwandlung eines völlig modernisierten repräsentativen Stilaltbaus. Dennoch zeigt dies, dass auch die Innenstadt und das Bahnhofsviertel an Lagegunst gewonnen haben. Die Verkaufsfälle zwischen 3.500 €/m<sup>2</sup> und 5.000 €/m<sup>2</sup> nehmen seit Jahren ständig zu. Allerdings zeigt sich auch, dass lediglich ca. 50 Verkäufe Preise über 5.000 €/m<sup>2</sup> erzielten. Diese Angabe ist seit vielen Jahren stabil.

Bei Kaufpreisen von über 5.000 €/m<sup>2</sup> liegt die durchschnittl. Wohnungsgröße bei über 150 m<sup>2</sup>, bei Preisen über 3.500 €/m<sup>2</sup> beträgt sie ca. 120 m<sup>2</sup>.

Manche Großanlagen (mehrere 100 Wohneinheiten pro Objekt) zeigen seit einigen Jahren einen Preisrückgang. Vereinzelt wird überlegt, solche Großanlagen durch Abriss der oberen Stockwerke mit neuem Leben zu erfüllen.

### 3.6.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

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

Baujahr/Mietstatus	2007		2008		2009	
	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>	Anz.	€/m <sup>2</sup>
<b>Baujahr vor 1950</b>	361	2.360	371	2.580	438	2.710
- hiervon vermietet	51	1.990	61	2.200	89	2.190
- hiervon unvermietet	295	2.460	305	2.710	342	2.890
- Mietstatus unbekannt	16	1.650	5	2.450	5	2.580
<b>Baujahr 1950-1974</b>	932	1.510	731	1.540	813	1.570
- hiervon vermietet	194	1.500	165	1.450	239	1.450
- hiervon unvermietet	660	1.560	552	1.570	552	1.620
- Mietstatus unbekannt	55	970	14	1.820	15	1.420
<b>Baujahr 1975-1999</b>	In Gruppe -ab Baujahr 2000 ohne Neubau- enthalten <sup>1)</sup>		244	1.840	252	2.030
- hiervon vermietet			25	1.660	57	1.850
- hiervon unvermietet			214	1.850	193	2.060
- Mietstatus unbekannt			8	2.350	6	1.910
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubau</b>	390	2.290	104	2.580	146	2.850
- hiervon vermietet	43	1.990	8	2.610	7	2.490
- hiervon unvermietet	329	2.350	96	2.580	144	2.950
- Mietstatus unbekannt	20	1.320	0	-	0	-
<b>Neubauten</b>	223	2.720	302	3.050	383	3.010
- hiervon vermietet	0	-	27	2.690	20	3.040
- hiervon unvermietet	223	2.720	275	3.120	363	3.020
- Mietstatus unbekannt	0	-	1	-	2	-

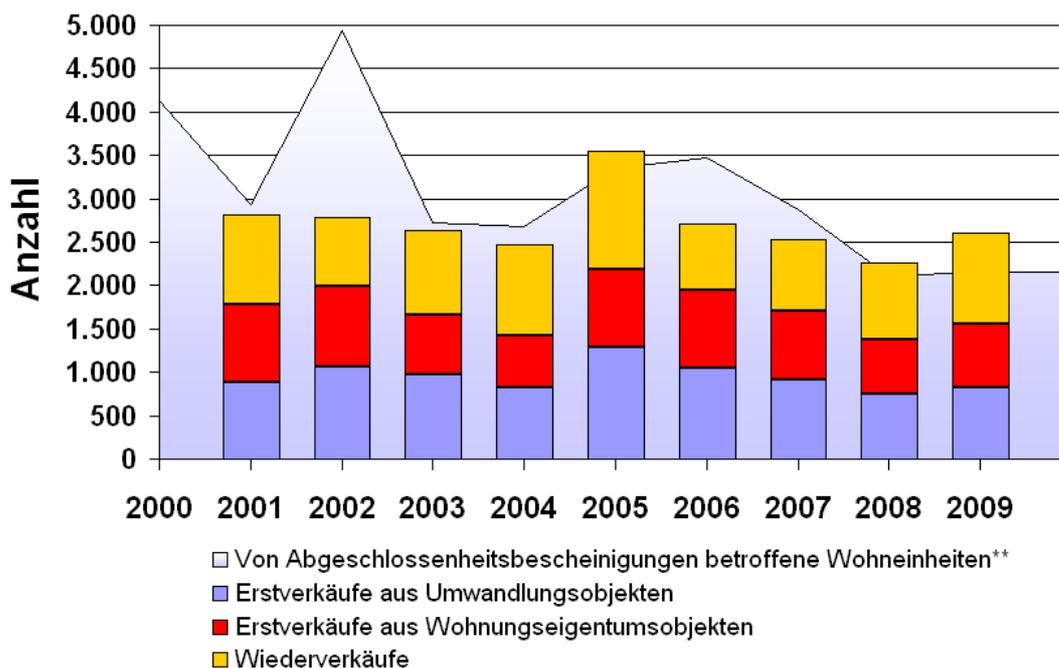
Auffällig sind die Wohnungen der Baujahre 1950-1999. Sie erzielen mit Abstand die niedrigsten Preise und es besteht nur ein geringer Unterschied, ob die verkauften Objekte vermietet sind oder nicht. Wohnungen dieser Baujahrsklasse befinden sich häufig in großen Wohnanlagen und werden primär als Anlageobjekt erworben. Probleme in der Mieterstruktur führen dazu, dass in einzelnen dieser Großanlagen die Preise sinken. In 2009 ist insgesamt eine Preissteigerung zu erkennen, was vorrangig aus Verkäufen unvermieteter Wohnungen herrührt.

<sup>1)</sup> In 2007 gab es insgesamt nur 4 statt 5 Baujahrsgruppen. Die Gruppen –1975 bis 1999- und -ab 2000 ohne Neubau- waren zuvor eine gemeinsame Gruppe „1975 ohne Neubau“

### 3.6.5 Umwandlungen

Eigentumsart	Relative Veräußerungen in v. H. je Jahr									
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
<b>Erstverkäufe aus Umwandlungsobjekten</b>	34	32	38	39	23	47	42	36	33	31
<b>Erstverkäufe aus Wohnungseigentumsobjekten</b>	28	32	28	28	17	33	36	31	28	28
<b>Wiederverkäufe</b>	38	36	34	33	60	19	23	33	39	40
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Anzahl der Eigentums- wohnungen insgesamt*</b>	2.391	2.818	2.779	2.639	2.474	3.554	2.711	2.523	2.261	2.605

\*Nur gewöhnlicher Geschäftsverkehr



\*\*Quelle: Bauaufsicht Frankfurt am Main

Die Umwandlung von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungsanlagen findet überwiegend in innenstadtnahen Lagen statt, da nur in solchen Lagen davon ausgegangen werden kann, dass Bestandswohnungen mit Gewinn umgewandelt und weiterveräußert werden können. Zu den beliebten innenstadtnahen Lagen zählen vor allem das Westend, Nordend, Bornheim und Sachsenhausen. In den letzten Jahren hat die Attraktivität des Ostends ebenfalls stark zugenommen. Da diese Lagen von Investoren schon seit Jahren stark vermarktet werden, fällt deren Interesse zunehmend auf die angrenzenden Gebiete wie Bockenheim und Ginnheim. 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 €/m<sup>2</sup> 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 scheidet aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen.

### 3.6.5.1 Erstverkauf aus Wohnungseigentumsobjekten (alle Baujahre)

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

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2009</b>	<b>659</b>		<b>2.850</b>		<b>97</b>	
	min	max	1.360	4.460	36	166
<b>2008</b>	<b>587</b>		<b>2.740</b>		<b>92</b>	
	min	max	1.080	4.700	34	160
<b>2007</b>	<b>707</b>		<b>2.650</b>		<b>91</b>	
	min	max	1.160	4.470	36	155

### 3.6.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung

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

#### Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2009</b>	<b>49</b>		<b>1.920</b>		<b>78</b>	
	min	max	1.150	2.830	29	144
<b>2008</b>	<b>29</b>		<b>1.920</b>		<b>86</b>	
	min	max	1.330	2.500	37	130
<b>2007</b>	<b>20</b>		<b>2.260</b>		<b>83</b>	
	min	max	1.220	3.630	61	123

#### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2009</b>	<b>380</b>		<b>1.620</b>		<b>64</b>	
	min	max	920	2.740	32	104
<b>2008</b>	<b>355</b>		<b>1.660</b>		<b>68</b>	
	min	max	730	2.790	37	103
<b>2007</b>	<b>549</b>		<b>1.570</b>		<b>68</b>	
	min	max	640	2.840	28	116

#### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2009</b>	<b>324</b>		<b>2.920</b>		<b>87</b>	
	min	max	1.260	4.700	31	157
<b>2008</b>	<b>300</b>		<b>2.780</b>		<b>86</b>	
	min	max	1.220	4.670	30	160
<b>2007</b>	<b>272</b>		<b>2.500</b>		<b>90</b>	
	min	max	1.020	4.380	24	169

### 3.6.5.3 Weiterverkauf

#### Baujahre ab 1975

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2009</b>	<b>310</b>		<b>2.240</b>		<b>78</b>	
	min	max	980	3.510	28	139
<b>2008</b>	<b>282</b>		<b>2.060</b>		<b>79</b>	
	min	max	740	3.500	33	137
<b>2007</b>	<b>249</b>		<b>2.120</b>		<b>81</b>	
	min	max	960	3.310	31	136

#### Baujahre 1950 bis 1974

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2009</b>	<b>440</b>		<b>1.550</b>		<b>59</b>	
	min	max	520	2.880	20	106
<b>2008</b>	<b>371</b>		<b>1.490</b>		<b>60</b>	
	min	max	540	2.640	16	114
<b>2007</b>	<b>335</b>		<b>1.500</b>		<b>60</b>	
	min	max	540	2.750	23	101

### Baujahre bis 1949

	Anzahl Kauffälle		Ø €/m <sup>2</sup> Wohnfläche		Ø Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
<b>2009</b>	<b>208</b>		<b>2.480</b>		<b>73</b>	
	min	max	970	4.120	18	145
<b>2008</b>	<b>166</b>		<b>2.460</b>		<b>75</b>	
	min	max	1.190	3.830	30	135
<b>2007</b>	<b>181</b>		<b>2.370</b>		<b>77</b>	
	min	max	1.090	3.810	39	135

### 3.6.6 Teileigentum

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Wohnlage und zum anderen 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 2009 durchschnittlich 15.800,- € bezahlt, wobei die Preise in der Innenstadt (Bezirke 1-33) bei rd. 18.300,- € lagen, im sonstigen Stadtgebiet bei rd. 13.100,- €. Garagen wurden im Mittel für rd. 11.700,- € gehandelt, im Innenstadtgebiet für rd. 14.100,- €, im sonstigen Stadtgebiet für rd. 6.800,- €.

Aussagen über Teileigentum mit Laden-, Lager-, Büronutzung, etc. können in diesem Bericht nicht aufgeführt werden, da die Kaufpreise je m<sup>2</sup> 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?

### 3.7 Bodenpreise

#### 3.7.1 Eckwerte für Nichtbauland

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	
	€/m <sup>2</sup>
Ackerland, alle Lagen	7,-
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	6,-

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

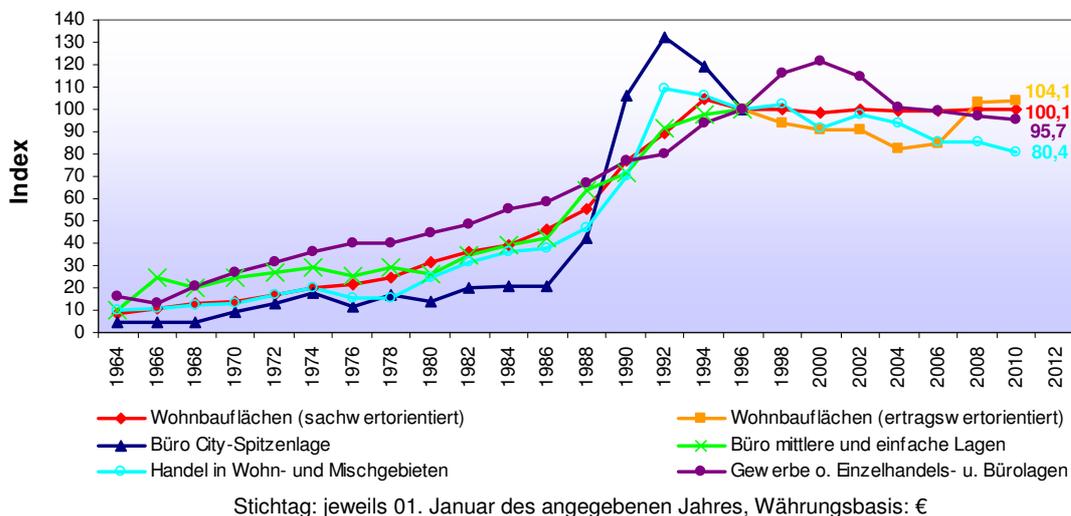
#### 3.7.2 Eckwerte für Bauland

Mehrfamilienhausgrundstücke		
	€/m <sup>2</sup>	
Sehr gute Wohnlage	1.400,-	bei GFZ 1,0
Gehobene Wohnlage	1.100,-	bei GFZ 1,0
Mittlere Wohnlage	580,-	bei GFZ 1,0
Einfache Wohnlage	420,-	bei GFZ 1,0
Sehr einfache Wohnlage	380,-	bei GFZ 1,0
Einfamilienhausgrundstücke		
	€/m <sup>2</sup>	
Sehr gute Wohnlage	560,-	
Gehobene Wohnlage	500,-	
Mittlere Wohnlage	430,-	
Einfache Wohnlage	380,-	
Sehr einfache Wohnlage	340,-	
Historisch gewachsene Ortskerne		
	€/m <sup>2</sup>	
Sachwertmarkt	420,-	
Ertragswertmarkt	520,-	bei GFZ 1,0
Gewerbe		
	€/m <sup>2</sup>	
Gewerbe/Industrie	170,- bis 450,-	

### 3.7.3 Bodenpreisindices

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
<b>1996</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
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
2010	100,1	104,1	80,4	95,7



#### 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
2009/ 2010	Aufgrund der wenigen Transaktionen und des heterogenen Büromarktes verzichtete der Gutachterausschuss 2009 und 2010 auf die Ausweisung von Bodeneckwerten.			

### 3.8 Wertrelevante Daten

#### 3.8.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, angegeben in €/m<sup>2</sup> und beziehen sich auf die Grundstücksqualität, wie sie in der jeweiligen Richtwertzone überwiegend anzutreffen ist. Besonderheiten einer einzelnen Liegenschaft können bei der Richtwertermittlung keine Beachtung finden. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die Kaufpreissammlung.

Die Richtwerte haben keine bindende Wirkung.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Irgendwelche Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können weder aus der Gliederung der Bodenrichtwerte noch aus den Eintragungen in den Richtwertkarten hergeleitet werden.

In Geschosswohnungsbaugebieten können die nachgewiesenen Werte nicht uneingeschränkt für den bebauten Altbestands (Mietwohnungsbau) herangezogen werden, weil die zugrunde liegenden Verkaufspreise überwiegend für Eigentumswohnungsbau bezahlt wurden.

Der Bodenwertansatz in Geschäftslagen geht davon aus, dass eine handelsbetriebliche Nutzung nicht in allen Etagen (keine reinen Kaufhäuser) stattfindet.

Die ausgewiesenen Richtwerte für Gewerbe- und Industriegebiete berücksichtigen nicht eine eventuell vorhandene Baumassenziffer im rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Bei der Bodenrichtwertermittlung findet die Mehrwertsteuer keine Beachtung. Die Richtwerte sind für eine Grundstücksqualität ohne eine evtl. Belastung durch Altablagerungen ermittelt. Für den Fall, dass solche vorhanden sein sollten, sind die finanziellen Folgen durch Einzelgutachten eines hierfür besonders befähigten Institutes oder eines solchen Sachverständigen festzustellen. Besonderheiten, wie z. B. Rechte an Grundstücken oder U - und S - Bahn-Unterfahrungen werden nicht berücksichtigt.

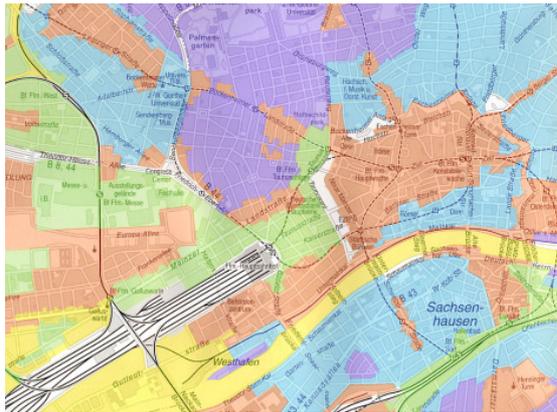
Bodenrichtwerte werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat 2006 eine Umstellung von drei auf fünf Lagen durchgeführt. Dies war vor allem aus dem Grund erforderlich, da der Immobilienmarkt sehr differenziert die einzelnen Lagen beurteilt. Die Wohnlageneinstufung erfolgte 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.

#### Lagen

Büro:	Geschäftslagen:	Wohnen:	Gewerbe:
1 = City - Bankenviertel/ Westend	1 = Citylage 1a	1 = sehr gute Lage	1 = gute Lage (tlw. Handel)
2 = City – Innenstadt	2 = Citylage 1b	2 = gehobene Lage	
3 = City – Rand	3 = Citylage 1c	3 = mittlere Lage	3 = klassisch
4 = Subzentren	4 = Stadtteilzentren	4 = einfache Lage	
5 = Sonstige Lagen	5 = sonstige Nah- versorgungsgebiete	5 = sehr einfache Lage	5 = industriell geprägt

Beispiel für die Wohnlageneinstufung:



Wohnlagen:



Die aktuellen Bodenrichtwerte sind kostenlos einsehbar im Internet unter:  
[www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Internet-Stadtplan: Bodenrichtwerte 2010

Weitere Möglichkeiten zum Erhalt von Bodenrichtwerten siehe auch Kapitel 5.3 auf S. 50.

### 3.8.2 Anpassung von Bodenrichtwerten

#### 3.8.2.1 Umrechnungskoeffizienten bei Geschosswohnungsbau

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.

Bei gemischt genutzten Objekten können die Umrechnungskoeffizienten des Geschosswohnungsbaus bedingt angewandt werden. Es ist im Einzelfall zu prüfen, vor allem in Hinblick auf die Mietunterschiede innerhalb des Gebäudes und des Gewerbe-/ Wohnflächenverhältnisses, ob deren Anwendung sachgerecht ist.

Die hier angegebenen Umrechnungskoeffizienten sind bei Stichtagen ab dem 01.01.2010 anzuwenden.

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	..	..	..	..	..	..	..	..	..

Die herangezogenen Verkaufsfälle basieren auf GFZ - Werten primär von 0,8 bis 2,5. Bei Umrechnungen auf GFZ - Werte unter 0,8 ist zu prüfen, ob nicht die Anwendung von Regelgrundstücken bezogen auf eine GFZ von z.B. ortsüblich 0,8 zu sachgerechteren Ergebnissen führt. Auch wird bei zu extremen Umrechnungen ggf. bereits der Bodenwert des Sachwertmarktes unterschritten. Dies ist nicht marktgerecht.

Bei GFZ - Werten größer 2,5 ist zu beachten, dass bei zu intensiver Bebauung die Wohnqualität abnimmt.

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.

### 3.8.2.2 Büroflächen

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.

### 3.8.2.3 Eigenheimnutzung

Im Sektor „Einfamilienhausgrundstücke“ hält der Gutachterausschuss es für sachgerecht, bei Reihenmittelhäusern die Bodenrichtwerte bis zu 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche anzuwenden, bei Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern bis zu 400 m<sup>2</sup> und bei üblich ausgestatteten freistehenden Einfamilienhäusern bis zu 550 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> mit dem vollen Bodenrichtwert angesetzt. Für darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind die o. a. Ausführungen entsprechend anzuwenden.

## 3.8.3 Liegenschaftszinssätze

### 3.8.3.1 Büro-/Verwaltungsgebäude, Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzte Objekte

Für die Liegenschaftszinssatzermittlung wurden die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragswertverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde gelegt. Die nachhaltige Miete von Wohnungen wurde auf Basis des Frankfurter Mietspiegels 2008 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 Leerstandsphase 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.

Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen **innerhalb des Zeitraumes Juli 2007 bis März 2010**. Extremwerte wurden nicht bereinigt (100%-Stichprobe).

### Liegenschaftszinssätze für Büronutzung

	BRW – schlüssel <sup>1</sup>	An- zahl	Mittel	min	max	Standard- abweichung	Mittl. RND [Jahre]	Mittl. Nutz- fläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt</b>	461	27	<b>4,41</b>	2,54	6,45	1,10	32	3.039
<b>(erweiterte) Innenstadt</b>	462	10	<b>4,81</b>	3,59	6,64	1,07	35	8.517
<b>City-Rand</b>	463	12	<b>4,93</b>	4,18	5,99	0,58	47	12.115
<b>Subzentren</b>	464	4	<b>4,92</b>	3,88	5,66	0,76	50	10.684
<b>Sonstige Lagen</b>	465	4	<b>7,50</b>	6,15	9,85	1,66	44	6.862

<sup>1</sup>Ersten drei Ziffern der BRW-Zone

Die Werte ergeben sich aus Veräußerungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs.

**Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht die aktuelle Marktlage dar.**

Die derzeit erzielten Kaufpreise sind oft nicht repräsentativ. Vor allem werden Objekte gehandelt mit guter Ausstattung, guter Lage, langjährigen Mietverträgen sowie guter Mieterbonität. Andere Objekte werden nur begrenzt angeboten, da die auf den Objekten lastenden Finanzierungsbeträge die erzielbaren Preise überschreiten bzw. die der Bilanzierung zugrunde gelegten Werte derzeit nicht erreichbar sind.

Um die aktuelle Marktlage zu beurteilen, ist oftmals eine aktuelle Abfrage aus der Kaufpreissammlung erforderlich. Hierbei kann auch die Leerstandsquote bei Vertragsabschluss als Wertindikator berücksichtigt werden.

Auch wird eine Beachtung der Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz (siehe Kapitel 4.3) empfohlen.

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 zurückliegender Zeiträume ohne Anpassung an die sich verändernden Marktgegebenheiten zu verwenden (siehe auch 3.8.8 Nettoanfangsrendite, S. 39).

### Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

Lage	Anzahl	Mittel	min	max	Standard-abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]
sehr gut	28	3,67	2,09	5,36	0,85	41	693
gehoben	94	4,05	2,00	6,62	1,26	38	571
mittel	62	5,56	2,19	8,63	1,64	37	639
einfach/ sehr einfach	38	5,82	2,55	7,99	1,29	36	550

### Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

Lage	Anzahl	Mittel	min	max	Standard-abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
sehr gut	15	3,72	1,95	7,90	1,55	43	1.154
gehoben	54	4,99	2,36	7,70	1,30	38	827
mittel	50	5,87	2,73	10,26	1,59	39	1.036
einfach/ sehr einfach	13	6,73	4,06	10,38	1,91	35	770

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Anteil von weniger als 20%. Es wurden nur Wohnlagen abgefragt. Verkäufe von primär handelsgeprägten Objekten in den Einkaufslagen liegen nur vereinzelt vor. Sollten diese Daten benötigt werden, wird ein Auszug aus der Kaufpreissammlung empfohlen.

#### 3.8.3.2 Liegenschaftszinssätze für Gewerbe

Lage	Anzahl	Mittel	min	max	Standard-abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
Alle Lagen	23	7,75	2,86	15,8	2,74	27	4.117

Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen **innerhalb des Zeitraumes Juli 2007 bis März 2010**. Extremwerte wurden nicht bereinigt (100%-Stichprobe).

#### 3.8.3.3 Einfamilienwohnhäuser

Mittlere und gehobene Wohnlagen, Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre, Wohnfläche 90 - 150 m<sup>2</sup>, Grundstücksgröße bis 600 m<sup>2</sup>, Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für verschiedene Zuschlagskriterien: 3,30 €/m<sup>2</sup>, Verwendung des Mietspiegel 2006 (gültig bis 31.05.2008), Verträge aus den Jahren 2006-2008; keine abweichenden neuen Erkenntnisse vorliegend

	Baujahr			
	vor 1950	1950-1974	1975-2005	ab 2006
Mittl. Liegenschaftszinssatz	3,29	3,00	3,73	5,18
Anzahl	19	25	27	25

### 3.8.3.4 Wohnungseigentum

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in mittlerer Lage.

Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahre, Wohnfläche 50 - 100 m<sup>2</sup>, Anzahl der Einheiten pro Gebäude < 50, Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für verschiedene Zuschlagskriterien: 1,00 €/m<sup>2</sup>, Verwendung des Mietspiegel 2006 (gültig bis 31.05.2008), Verträge aus dem Jahr 2007; keine abweichenden neuen Erkenntnisse vorliegend

	Baujahr			
	vor 1950	1950-1974	1975-2005	ab 2006
Mittl. Liegenschaftszinssatz	2,88	4,47	4,15	4,34
Anzahl	12	27	20	20

### 3.8.3.5 Liegenschaftszinsempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz		Rohertragsfaktor		Gesamtnutzungsdauer	Anforderungen
	von	bis	von	bis		
Discounter u. Fachmärkte	6,25	7,25	11,5 fach	13,5 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung
Verbrauchermärkte / großflächiger Einzelhandel / Baumärkte	6,75	8,25	10 fach	12,5 fach	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption
Gewerbe / Werkstätten	6,75	8,75	9,5 fach	12,5 fach	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen
Hotel	5,5	6,75			40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag

(Stand: September 2009)

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.

Die Rohertragsfaktoren wurden anhand der Liegenschaftszinsempfehlung 2009 errechnet.

### 3.8.3.6 Veränderung der Liegenschaftszinssätze bei abweichenden Eingangsgrößen

Auswirkung von Abweichungen (bezogen auf Mehrfamilienhäuser)		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
<b>Lage</b> (Bodenrichtwert)	besser schlechter	fällt steigt
<b>Größe</b> (Wohnflächen)	größer kleiner	steigt fällt
<b>tatsächliche Nettokaltmiete</b>	höher niedriger	steigt fällt

### 3.8.4 Gebäudefaktoren

#### 3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

Fälle	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung
<b>Baujahr vor 1950</b>				
52	870	2.690	1.690	472
<b>Baujahr ab 1950</b>				
21	1.010	2.200	1.500	382

#### 3.8.4.2 Reihenmittelhäuser

Fälle	Minimum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Maximum [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wohn- fläche]	Standard- abweichung
<b>Baujahr vor 1949</b>				
25	1.310	2.970	2.170	419
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>				
28	1.400	2.880	2.080	390
<b>Baujahr ab 1975 ohne Neubauten</b>				
29	1.480	2.890	2.180	372
<b>Neubauten</b>				
51	1.860	3.030	2.460	254

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 im Kapitel „Marktanpassungsfaktoren“, S. 36 erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert.

#### 3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

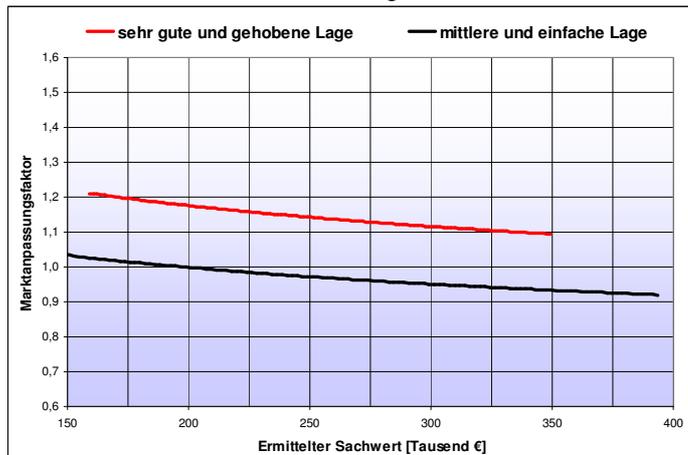
Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standard- abweichung	Ø Restnutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m <sup>2</sup> ]
<b>Mehrfamilienhäuser (Wohnen)</b>						
50	10,4	26,6	16,8	3,8	40	707
<b>Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)</b>						
24	8,8	21,1	15,3	3,4	43	1.033
<b>Büro- und Verwaltungsgebäude</b>						
3	13,0	17,6	14,7	2,5	56	1.851

### 3.8.6 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 ohne Regionalfaktor ermittelt. Die Stichprobe wurde aufgrund zu geringer Fallzahlen über 2 Jahre gewählt; es sind keine Veräußerungen aus der sehr einfachen Lage in der Stichprobe enthalten. Die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren wird für den Standardbewertungsfall empfohlen, individuelle Ungewöhnlichkeiten (z. B. zu großes Grundstück) sind gesondert zu berücksichtigen.

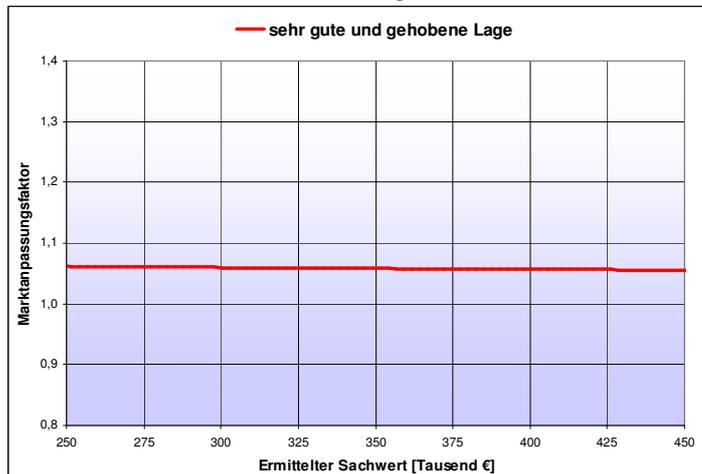
#### 3.8.6.1 Reihemittelhäuser

Grundstücksgröße 100 – 300 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, 80 – 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche



#### 3.8.6.2 Reihendendhäuser und Doppelhaushälften

Grundstücksgröße 250 – 500 m<sup>2</sup>, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, 80 – 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche



Bei Verkäufen in mittleren Lagen liegt der Marktanpassungsfaktor bei ca. 0,9. Bei hochpreisigen Objekten steigt der Faktor auf 0,95. Verkäufe in einfachen und sehr einfachen Lagen finden nur vereinzelt statt.

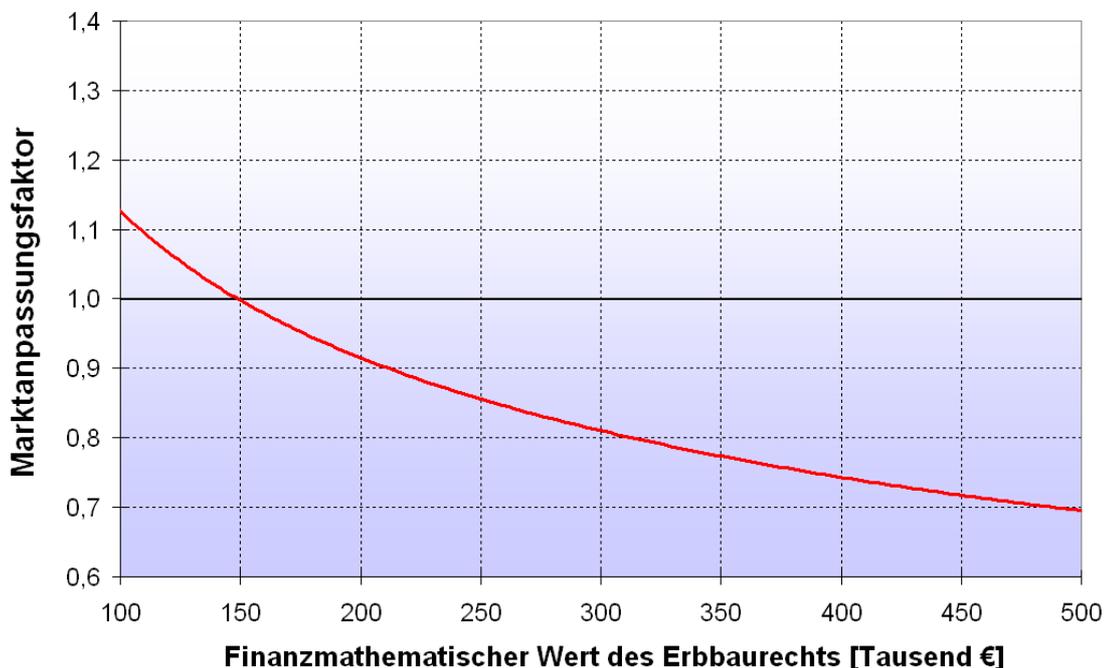
### 3.8.6.3 Erbbaurechte an bebauten Grundstücken (Eigenheimmarkt)

Die Wertermittlungsrichtlinie 2006 sieht für die Bewertung von Erbbaurechten vorrangig das Vergleichswertverfahren vor. Die hieraus ermittelten Vergleichsfaktoren werden nachfolgend aufgeführt. 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 m<sup>2</sup> 10,- DM/m<sup>2</sup>; die übrige Fläche wird als Gartenlandfläche mit einem Erbbauzins von 1,- DM/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 69 Jahre, Baujahr: 1967, Wohnfläche: 109 m<sup>2</sup>.

Bei der Analyse wurde unabhängig von 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).



### 3.8.7 Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte im Eigenheimmarkt

Die 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 m<sup>2</sup>; Restlaufzeit des Erbbauvertrages: 75 Jahre; Baujahr: 1971; Restnutzungsdauer: 58 Jahre; Wohnfläche: 130 m<sup>2</sup>.

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 <sup>2</sup>	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

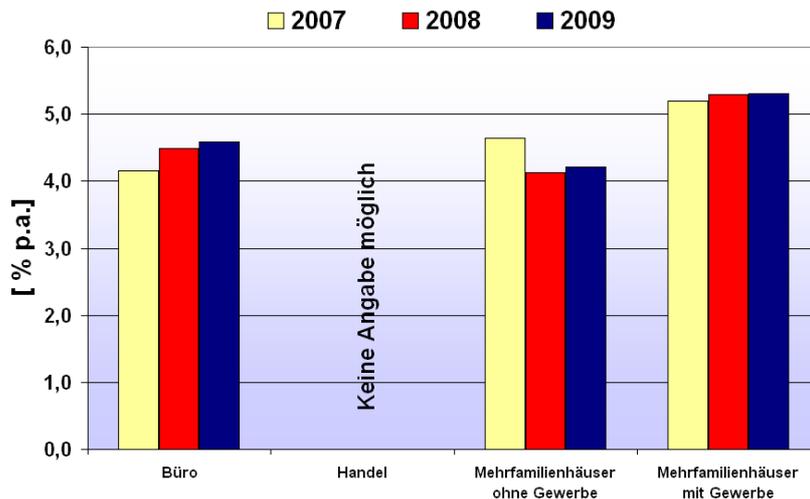
### 3.8.8 Nettoanfangsrenditen

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

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

Hinweise:

- Der Reinertrag besteht aus der Jahresnettokaltmiete abzüglich der nicht umlegbaren Nebenkosten.
- Der Reinertrag wurde aus **tatsächlichen** Mieten ermittelt, der Leerstand wurde mit 0 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.
- Die Erwerbsnebenkosten werden mit 6,5 % angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten entsprechen 13 - 15% der **ortsüblichen** Miete.



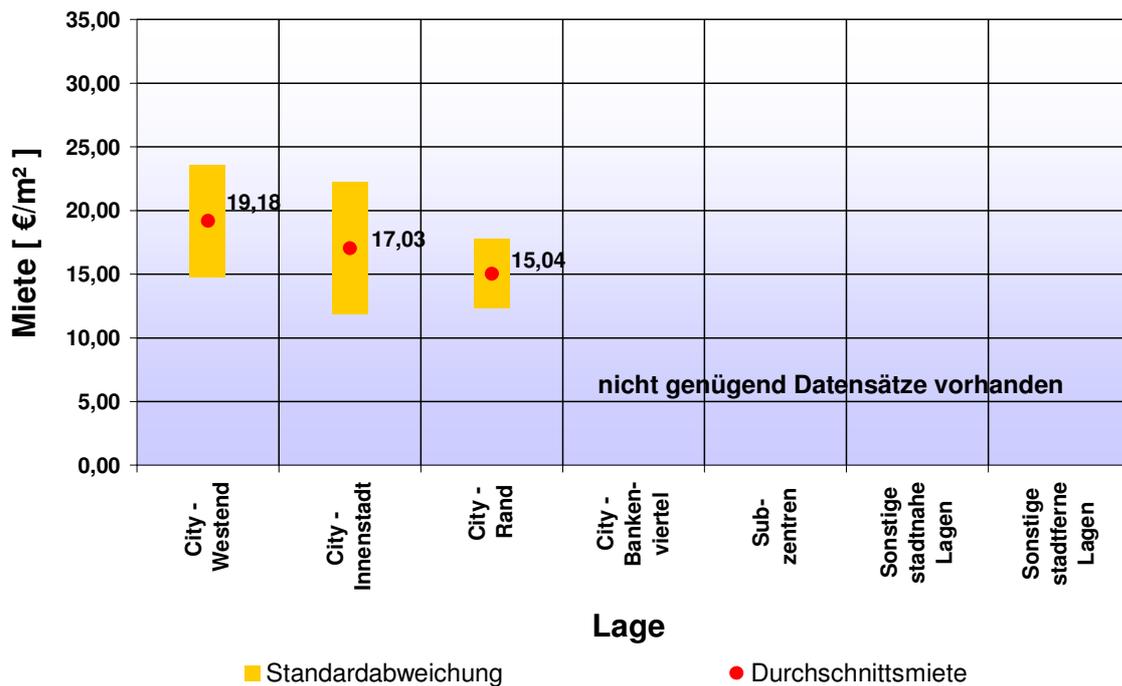
Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser	
			ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2007	46	1	86	80
2008	15	1	86	50
2009	16	1	99	63

Der Umsatz im 1. Quartal 2010 ist im Vergleich zum Vorjahr wieder gestiegen. Dennoch hat sich im hochpreisigen gewerblichen Sektor noch kein neuer Markt mit aktueller Preisfindung etabliert. Die Nettoanfangsrenditen zeigen zwar bereits leichte Steigerungstendenzen, dennoch dürfte sich im Jahr 2010 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 S. 11).

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

### 3.8.9 Büromieten



Anzahl der eingeflossenen Mieten:

City - Westend	23
City - Innenstadt	41
City - Rand	11

Die Durchschnittsmieten wurden aus tatsächlich gezahlten Mieten der Jahre 2008 und 2009 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. Da in mehreren Teilmärkten keine Vergleichsmieten dokumentiert sind, empfehlen wir unter Berücksichtigung des oben erwähnten Mietänderungspotenzials Vergleichsmieten von den großen Maklerhäusern zu Hilfe zu ziehen.

Weitere Mieten finden Sie auch auf der Homepage der Stadt Frankfurt unter [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de) > Wirtschaft > Standortportrait > Zahlen, Daten, Fakten > Immobilienmarkt Frankfurt – Marktdaten (Stand April 2010)

## 4 Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz

Durch das neue Erbschaftssteuergesetz ist die Finanzverwaltung dazu verpflichtet, neue Bewertungsverfahren anzuwenden. Soweit möglich sind die Gutachterausschüsse aufgefordert, die für die Bewertung erforderlichen Daten (Vergleichsfaktoren etc.) zur Verfügung zu stellen.

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen hat die Vergleichsfaktoren bzw. Vergleichspreise landesweit erhoben und veröffentlicht (siehe Produktübersicht S. 50). Soweit diese sich auf Frankfurt beziehen, sind diese im Abschnitt 4 identisch dargestellt.

Die weiteren für die Bedarfsbewertung erforderlichen Daten wurden für Frankfurt wie folgt der Finanzverwaltung übergeben und bilden die Ausgangsdaten für die Bedarfsbewertung. Soweit möglich wurden die Daten aus statistischen Auswertungen gewonnen.

Da für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren gem. §183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) andere Abfragezeiträume und Stichprobenumfänge verwendet wurden und zudem tlw. Angaben nicht streng statistisch ermittelt werden, sondern vom Gutachterausschuss als Bewertungsgrundlage beschlossen wurden, kommt es zu geringfügigen Abweichungen der Kapitel 3 und 4.

### 4.1 Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke

Eine generelle Abhängigkeit von der Grundstückstiefe besteht nicht.

#### 4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgende Regelung kann nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Anfangsziffern 41x oder 49x liegt.

Es besteht die Möglichkeit, die Richtwertkarte im Service-Center des Stadtvermessungsamtes, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt flurstücksgenau einzusehen oder im Internet unter [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) -> Bodenrichtwerte im Internetstadtplan im Maßstab 1:15.000 aufzurufen.

Die Legende der Richtwertkarte kann mit <F8> aufgerufen werden.

Der Bodenrichtwert (für Einfamilienhausgebiete sowie historisch gewachsene Ortskerne (Sachwertmarkt)) ist bei der Ermittlung des Grundstückswertes wie folgt anzupassen:

1. **Reihenmittelhäuser** bis 250 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 0,3.
2. **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** bis 400 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 0,3.
3. **(sonstige) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** bis 550 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 0,3.
4. **Villenartige Bebauung** bis 1000 m<sup>2</sup>: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 0,3.

#### 4.1.2 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung

Die folgende Regelung kann nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Anfangsziffern 43x, 45x oder 49x liegt.

Der Bodenrichtwert (für Geschosswohnungsbaugebiete, Handelslagen sowie historisch gewachsene Ortskerne (Ertragswertmarkt)) ist bei der Ermittlung wie folgt anzupassen:

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.

GFZ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
0,	..	..	..	..	..	..	0,782	0,836	0,890	0,945
1,	1,000	1,055	1,111	1,167	1,223	1,278	1,334	1,389	1,444	1,499
2,	1,552	1,606	1,658	1,710	1,761	1,810	1,859	1,906	1,952	1,996
3,	2,039	..	..	..	..	..	..	..	..	..

#### 4.1.3 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung

Die folgende Regelung kann nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Anfangsziffern 46x liegt.

Der Bodenrichtwert (für Lagen mit überwiegender Büronutzung) ist wie folgt anzupassen:

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.

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.

#### 4.1.4 Erschließungskosten

Sofern für eine Liegenschaft noch Erschließungskosten zu erheben sind, betragen diese für den Ansatz nach dem Bewertungsgesetz 50 –100 €/m<sup>2</sup> inkl. Flächenabzug und kommunalen Abgaben/-erwerb.

## 4.2 Vergleichswertverfahren

### 4.2.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

#### 4.2.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind nur anzuwenden, sofern folgendes zutrifft:

- Doppelhäuser oder Reihenhäuser
- Baujahr ab 1950
- Wohnfläche 60 – 250 m<sup>2</sup>
- Grundstück zwischen 100 – 700 m<sup>2</sup>

Bei der Nutzung der Tabellen wird darauf hingewiesen, dass auf eine Interpolation bei Bewertungen im Rahmen des ErbStRG verzichtet wird. Vielmehr soll von dem für den Steuerpflichtigen günstigeren Wert ausgegangen werden.

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Vergleichsfaktoren in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bezogen auf 300 m <sup>2</sup> Grundstücksgröße und Baujahr 1985					
	Bodenrichtwertbereich					
	200 €/m <sup>2</sup> bis 299 €/m <sup>2</sup>	300 €/m <sup>2</sup> bis 399 €/m <sup>2</sup>	400 €/m <sup>2</sup> bis 499 €/m <sup>2</sup>	500 €/m <sup>2</sup> bis 599 €/m <sup>2</sup>	600 €/m <sup>2</sup> bis 699 €/m <sup>2</sup>	über 700 €/m <sup>2</sup>
80	2.223	2.755	3.287	3.818	4.350	4.882
90	2.096	2.568	3.041	3.514	3.986	4.459
100	1.994	2.419	2.845	3.270	3.695	4.121
110	1.910	2.297	2.684	3.071	3.457	3.844
120	1.841	2.195	2.550	2.904	3.259	3.613
130	1.782	2.109	2.437	2.764	3.091	3.418
140	1.732	2.035	2.339	2.643	2.947	3.251
150	1.688	1.972	2.255	2.539	2.822	3.106
160	1.650	1.916	2.181	2.447	2.713	2.979
170	1.616	1.866	2.116	2.367	2.617	2.867
180	1.586	1.822	2.059	2.295	2.531	2.768
190	1.559	1.783	2.007	2.231	2.455	2.679
200	1.535	1.748	1.960	2.173	2.386	2.599

	Baujahr						
	1955	1965	1975	1985	1995	2005	
Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	100	0,64	0,71	0,77	<b>0,84</b>	0,90	0,97
	150	0,68	0,75	0,81	<b>0,88</b>	0,94	1,01
	200	0,72	0,79	0,85	<b>0,92</b>	0,98	1,05
	250	0,77	0,83	0,89	<b>0,96</b>	1,02	1,09
	300	<b>0,81</b>	<b>0,87</b>	<b>0,94</b>	<b>1,00</b>	<b>1,06</b>	<b>1,13</b>
	350	0,85	0,91	0,98	<b>1,04</b>	1,11	1,17
	400	0,89	0,95	1,02	<b>1,08</b>	1,15	1,21
	450	0,93	0,99	1,06	<b>1,12</b>	1,19	1,25
	500	0,97	1,03	1,10	<b>1,16</b>	1,23	1,29
	550	1,01	1,07	1,14	<b>1,20</b>	1,27	1,33
	600	1,05	1,11	1,18	<b>1,24</b>	1,31	1,37
	650	1,09	1,16	1,22	<b>1,28</b>	1,35	1,41
	700	1,13	1,20	1,26	<b>1,33</b>	1,39	1,45

Beispiel: Bewertung eines 1977 gebauten Reihenhauses mit 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 302 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m<sup>2</sup>.

$$2.437 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,94 = 281.766 \text{ €}$$

#### 4.2.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Für diese Fälle wird empfohlen, das Sachwertverfahren nach dem BewG anzuwenden.

### 4.2.2 Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen

#### 4.2.2.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Rechtsform des WEG

Sofern Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Form von Eigentumswohnungen gebildet wurden, sind die Vergleichsfaktoren für Reihen- und Doppelhäuser zu verwenden. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass zusätzlich der **Faktor 0,85** berücksichtigt werden muss.

Beispiel: Bewertung eines 1977 gebauten Reihenhauses in der Rechtsform des WEG mit 123 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 302 m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m<sup>2</sup>.

$$2.437 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,94 \times 0,85 = 239.501 \text{ €}$$

#### 4.2.2.2 Vergleichspreise in Abhängigkeit von Wohnungsgröße, Lage und Baujahr

Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials werden für den Bereich der Stadt Frankfurt Vergleichspreise anstelle von Vergleichsfaktoren angegeben. Diese wurden unter Berücksichtigung von Baujahr, Lage und Wohnungsgröße ermittelt.

Die folgenden Vergleichspreise beziehen sich auf den **Quadratmeter Wohnfläche** und gelten für alle **unvermieteten** Wohnungen in Eigentumsanlagen mit **weniger als 100 Einheiten** (ohne Stellplätze). Sofern die Wohnung vermietet ist oder sich in einer größeren Anlage befindet, siehe Abschnitt 4.2.2.3, S. 46.

Die Wohnlagen sind der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Frankfurt zu entnehmen.

Die Vergleichspreise können nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Richtwertzone mit den Anfangsziffern 41x, 43x oder 49x liegt. Die dritte Ziffer gibt die Lagequalität an.

Hierbei entsprechen:

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

Die Vergleichspreise für die einfache und sehr einfache Lage wurden zusammengefasst, da kein signifikanter Wertunterschied festzustellen ist.

#### **Wohnungsgröße unter 50 m<sup>2</sup>**

	Lage			
Baujahr	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	3.400 €/m <sup>2</sup>	2.696 €/m <sup>2</sup>	2.021 €/m <sup>2</sup>	1.750 €/m <sup>2</sup>
1950 – 1974	2.189 €/m <sup>2</sup>	1.906 €/m <sup>2</sup>	1.450 €/m <sup>2</sup>	1.211 €/m <sup>2</sup>
1975 – 2004	2.550 €/m <sup>2</sup>	2.440 €/m <sup>2</sup>	2.150 €/m <sup>2</sup>	1.450 €/m <sup>2</sup>
ab 2005	4.000 €/m <sup>2</sup>	3.350 €/m <sup>2</sup>	2.800 €/m <sup>2</sup>	2.550 €/m <sup>2</sup>

#### **Wohnungsgröße 50 – 74 m<sup>2</sup>**

	Lage			
Baujahr	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	3.500 €/m <sup>2</sup>	2.606 €/m <sup>2</sup>	2.374 €/m <sup>2</sup>	1.895 €/m <sup>2</sup>
1950 – 1974	2.435 €/m <sup>2</sup>	1.830 €/m <sup>2</sup>	1.579 €/m <sup>2</sup>	1.359 €/m <sup>2</sup>
1975 – 2004	2.558 €/m <sup>2</sup>	2.193 €/m <sup>2</sup>	2.074 €/m <sup>2</sup>	1.425 €/m <sup>2</sup>
ab 2005	4.400 €/m <sup>2</sup>	3.961 €/m <sup>2</sup>	2.833 €/m <sup>2</sup>	2.500 €/m <sup>2</sup>

#### **Wohnungsgröße 75 – 99 m<sup>2</sup>**

	Lage			
Baujahr	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	3.259 €/m <sup>2</sup>	3.198 €/m <sup>2</sup>	2.885 €/m <sup>2</sup>	2.384 €/m <sup>2</sup>
1950 – 1974	2.274 €/m <sup>2</sup>	2.036 €/m <sup>2</sup>	1.616 €/m <sup>2</sup>	1.424 €/m <sup>2</sup>
1975 – 2004	2.729 €/m <sup>2</sup>	2.141 €/m <sup>2</sup>	2.144 €/m <sup>2</sup>	1.519 €/m <sup>2</sup>
ab 2005	4.050 €/m <sup>2</sup>	3.142 €/m <sup>2</sup>	2.709 €/m <sup>2</sup>	2.601 €/m <sup>2</sup>

### Wohnungsgröße 100 – 129 m<sup>2</sup>

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	4.300 €/m <sup>2</sup>	2.889 €/m <sup>2</sup>	2.586 €/m <sup>2</sup>	1.900 €/m <sup>2</sup>
1950 – 1974	3.266 €/m <sup>2</sup>	2.536 €/m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup>	1.400 €/m <sup>2</sup>
1975 – 2004	2.631 €/m <sup>2</sup>	2.531 €/m <sup>2</sup>	2.055 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>
ab 2005	3.642 €/m <sup>2</sup>	3.150 €/m <sup>2</sup>	2.855 €/m <sup>2</sup>	2.505 €/m <sup>2</sup>

### Wohnungsgröße ab 130 m<sup>2</sup>

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	4.502 €/m <sup>2</sup>	3.361 €/m <sup>2</sup>	2.861 €/m <sup>2</sup>	2.300 €/m <sup>2</sup>
1950 – 1974	3.100 €/m <sup>2</sup>	2.350 €/m <sup>2</sup>	1.750 €/m <sup>2</sup>	1.500 €/m <sup>2</sup>
1975 – 2004	3.300 €/m <sup>2</sup>	2.850 €/m <sup>2</sup>	2.550 €/m <sup>2</sup>	1.800 €/m <sup>2</sup>
ab 2005	4.953 €/m <sup>2</sup>	3.889 €/m <sup>2</sup>	3.127 €/m <sup>2</sup>	2.950 €/m <sup>2</sup>

#### 4.2.2.3 Einfluss Vermietung und Größe der Eigentumsanlage

Sofern Eigentumswohnungen in **größeren Wohnungsanlagen** liegen (≥100 Einheiten), dann sind die vorstehenden Vergleichspreise **mit 0,75** zu multiplizieren.

Ist die Eigentumswohnung **vermietet**, so ist bei **kleinen Wohnungsanlagen** (<100 Einheiten) der Vergleichspreis **mit 0,85** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** ist der Vergleichspreis zusätzlich **mit 0,9** zu multiplizieren.

Beispiel: Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung von 83 m<sup>2</sup> in mittlerer Lage in einer Wohnanlage BJ 1973 mit 180 Wohneinheiten.

$$1.616 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,75 \times 0,9 = 90.536 \text{ €}$$

#### 4.2.2.4 Vergleichspreise Teileigentum

Tiefgaragenstellplatz (Frankfurt Bezirk 1 bis 33)	17.700 €
Tiefgaragenstellplatz (restliches Stadtgebiet)	11.400 €
Garage (Frankfurt Bezirk 1 bis 33)	17.800 €
Garage (restliches Stadtgebiet)	8.500 €

Bei sonstigem Teileigentum kann keine Aussage über Vergleichspreise /-faktoren getätigt werden.

### 4.3 Faktoren für das Ertragswertverfahren

#### 4.3.1 Mieten

Der Mietspiegel für die Stadt Frankfurt am Main kann im Internet unter [www.frankfurt.de](http://www.frankfurt.de) Rathaus > Ämter und Institutionen > Amt für Wohnungswesen eingesehen werden.

Für gewerbliche Mieten können die Research-Reports der größeren Maklerhäuser wie Jones Lang LaSalle, BNP Paribas Real Estate u. a. aber auch die Berichte der IHK herangezogen werden.

### 4.3.2 Bewirtschaftungskosten

#### 4.3.2.1 Mietwohngrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke

In Anlehnung an die pauschalisierten Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis für Mietwohnungen nach der Zweiten Berechnungsverordnung II BV werden folgende Werte angesetzt:

##### I. Verwaltungskosten

- 250 €**                    jährlich je *Wohnung*, bei *Eigenheimen*, *Kaufeigenheimen* und *Kleinsiedlungen* je Wohngebäude
- 300 €**                    jährlich je *Eigentumswohnung*, *Kaufeigentumswohnung* und *Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts nach § 41 Abs. 2 II. BV*
- 30 €**                      jährlich für **Garagen oder ähnliche Einstellplätze**

##### II. Instandhaltungskosten

- 8 €/m<sup>2</sup>**                    **Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurück liegt**
- 10 €/m<sup>2</sup>**                    **Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurück liegt**
- 12 €/m<sup>2</sup>**                    **Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 33 Jahre zurück liegt**

Im Falle einer *Modernisierung der baulichen Anlage*, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist im Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem fiktiven Baujahr (Bezugsfertigkeit) auszugehen.

- 75 €**                      je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§ 28 Abs. 5 II BV)

##### III. Mietausfallwagnis

- 2 %**                      der Nettokaltmiete bei Mietwohngrundstücken
- 4 %**                      der Nettokaltmiete bei gemischt genutzten Grundstücken

#### 4.3.2.2 Einfache gewerbliche Nutzung und Industrie

	Baujahr vor 1980	Baujahr ab 1980
Alle Lage	30 %	15 %

#### 4.3.2.3 Geschäftsgrundstücke

##### I Büro

	Baujahr vor 1970	Baujahr ab 1970
461 / 462	14 %	11 %
463	17 %	13 %
464 / 465	19 %	14 %

##### II Hotels

	Baujahr vor 1980	Baujahr ab 1980
Alle Lagen	20 %	15 %

##### III Verbrauchermärkte

	Baujahr vor 1980	Baujahr ab 1980
Alle Lagen	18 %	12 %

#### 4.3.3 Liegenschaftszinssätze

##### 4.3.3.1 Mietwohngrundstücke

Baujahr	Lage			
	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
vor 1950	3,00	4,10	5,30	6,00
1950 - 1974	4,30	5,00	5,60	5,20
1975 - 2004	4,75	5,00	5,25	5,75
ab 2005	4,75	5,00	5,25	5,75

##### 4.3.3.2 Gemischt genutzte Grundstücke

Lage			
sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
4,1	5,1	5,9	6,4

#### **4.3.3.3 Einfache gewerbliche Nutzung**

Unabhängig von der Lage im Stadtgebiet und dem Baujahr wird für einfach gewerblich genutzte Grundstücke ein Liegenschaftszins von 7,5 % angesetzt.

#### **4.3.3.4 Geschäftsgrundstücke, nur für Büronutzung**

Unabhängig vom Baujahr:

In Richtwertzonen mit 461	5,00%
In Richtwertzonen mit 462	5,25%
In Richtwertzonen mit 463	5,50%
In Richtwertzonen mit 464	5,75%
In Richtwertzonen mit 465	6,75%

### **4.4 Faktoren für das Sachwertverfahren**

#### **Wertzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nicht über Vergleichsfaktoren abgedeckt sind**

Der Gutachterausschuss hat die Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren, Wertzahlen) des Bewertungsgesetzes in Anlage 25 überprüft und festgestellt, dass keine größeren Abweichungen bestehen. Detailliertere Untersuchungen über die Marktanpassungsfaktoren in Frankfurt erfolgen im Jahr 2010.

## 5 Weitere Veröffentlichungen und Produkte

### 5.1 Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main

Gerade in Zeiten der Verunsicherung, wie derzeit verursacht durch die Immobilienkrise, ist es interessant, aktuelles Geschehen in den Verlauf langjähriger Entwicklungen einzuordnen. Daher hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte und sonstige Wertermittlungen in Kooperation mit dem Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt eine Untersuchung über den Immobilienmarkt Frankfurt am Main der letzten 25 Jahre vorgenommen.



Auf 170 Seiten finden Sie - getrennt für den Frankfurter Wohnungsmarkt und den Büro- und Gewerbesektor – umfangreiches Zahlenmaterial und textliche Hintergründe. Zudem sind hier alle wesentlichen Grundlagen veröffentlicht, die der Gutachterausschuss zur Bewertung des Immobilienmarktes in den letzten 25 Jahren ermittelt hat (u. a. Liegenschaftszinssätze, Umrechnungskoeffizienten, Ertragsfaktoren).

Die Broschüre ist als gedrucktes Exemplar und als pdf-Dokument zu einem Preis von 60,- € im Service-Center des Stadtvermessungsamtes erhältlich.

### 5.2 Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2010

Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse veröffentlichte für den Wohnungsmarkt die landesweiten Vergleichsfaktoren gemäß dem Bewertungsgesetz. Hiermit liegen in einer Broschüre Vergleichsdaten für Eigentumswohnungen, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften hessenweit vor. Die Broschüre kann als pdf-Dokument zum Preis von 50,- € beim Service-Center bezogen werden. Insbesondere für Steuerberater stellt diese Veröffentlichung eine wertvolle Arbeitsgrundlage dar. Die betreffenden Frankfurter Daten sind vollständig im Kapitel 4 des Immobilienmarktberichtes 2010 abgedruckt.



### 5.3 Bodenrichtwerte

Das Stadtgebiet Frankfurt am Main wurde in Wertzonen aufgeteilt, in denen die Grundstücke weitgehend gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse haben. Aus vorliegenden Kaufpreisen werden alle zwei Jahre für diese Zonen Bodenrichtwerte ermittelt.

Richtwerte erhalten Sie



- kostenlos im Internet unter [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Internet-Stadtplan: Bodenrichtwerte 2010
- schriftlich zum Preis von 20,- €
- zur Einsicht beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 52)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 275,- Euro zzgl. Versandkosten
- oder als DVD zum Preis von 800,- Euro zzgl. 19 % MwSt. Diese DVD enthält außerdem eine Luftbildkarte, eine Karte mit den Lageklassifizierungen, mehrere Stadtkarten sowie den Immobilienmarktbericht 2010.

## 5.4 Verkehrswertgutachten

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

Im Gegensatz zu Gutachten anderer Sachverständiger werden die Verkehrswerte durch gemeinschaftliche Beratung von drei Gutachtern ermittelt. In der Regel dienen die Gutachten als neutrale Grundlage bei Steuerveranlagungen, Erbschaftsauseinandersetzungen, Scheidungen und als Grundlage bei Verkaufsverhandlungen.

Von großem finanziellem Vorteil kann ein Gutachten im Rahmen der Erbschaftsbesteuerung sein. Wir bieten Ihnen an, vor Antragstellung zu klären, ob ein Verkehrswertgutachten zu steuerlichen Entlastungen führen könnte.

Die Kosten für ein Gutachten sind abhängig von der Höhe des festgestellten Wertes.

Kostenbeispiele (Gutachten über bebaute Grundstücke):

Verkehrswert laut Gutachten	300.000 €	⇒	Kosten:	ca. 1.700 € brutto
“ “ “	1,5 Mio. €	⇒	“ :	ca. 3.350 € brutto

Der genaue Wert ist zu ermitteln nach der geltenden Gebührenordnung; siehe dazu im Internet: [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de)> Verkehrswertgutachten > Gebührenübersicht.pdf

## 5.5 Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann im Rahmen der Bedarfswertermittlung den benötigten Sach- und Ertragswert bestimmen. Die Gebühr liegt zwischen 25% und 50 % der üblichen Gutachtengebühr.

Werden lediglich bestimmte Bestandsgrößen benötigt (Baujahr, BGF, Wohnfläche etc), so wird diese Dienstleistung nach Zeitaufwand (z. Zt. 75,- €/Stunde) berechnet.

Die aktuelle **Gebührenordnung** finden Sie im Internet unter:

[www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de)> Verkehrswertgutachten > Gebührenübersicht.pdf

## 5.6 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Als kostengünstige Alternative zu Gutachten oder bei individuellen Bewertungsfragen können Auszüge aus der Kaufpreissammlung von Interesse sein.

In der Kaufpreissammlung werden alle Veräußerungen in anonymisierter Form registriert, die im Stadtgebiet Frankfurt stattfinden. Je nach Bewertungsfall kann aus dieser Sammlung nach gewünschten Vorgaben abgefragt werden. Sie erhalten somit eine wertvolle Orientierung zur Preisfindung.

Wir bieten folgende Möglichkeiten:

- **Immobilienpreisinfo bei Eigentumswohnungen u. a.**

Wir ermitteln das allgemeine Preisniveau von Wohnungseigentum für ein bestimmtes Objekt durch eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung. Das Ergebnis besteht aus dem durchschnittlichen Preisniveau, dem Minimalwert, dem Maximalwert sowie der Anzahl der Vergleichsfälle.

Kosten: pauschal 50,- €

- **Auszüge aus der Kaufpreissammlung**

Je nach vorgegebenen Abfragekriterien erhalten Sie Informationen zu einzelnen Veräußerungen in anonymer Form.

Kosten: einschließlich bis zu 10 mitgeteilter Vergleichsfälle 75,- €  
je weiteren mitgeteilten Vergleichsfall 5,- €

- **Statistische Erhebungen**

Für besonders gelagerte Bewertungsfragen führen wir statistische Untersuchungen durch, die an individuelle Fragestellungen ausgerichtet werden. So wurde beispielsweise untersucht, wie sich die Wohnungsgröße von Neubau-Eigentumswohnungen in den letzten Jahren verändert hat.

Kosten: nach Zeitaufwand; derzeit 75,- €/Stunde

Mehr Informationen zur Kaufpreissammlung und entsprechende Antragsformulare zum Download stehen im Internet bereit unter:

[www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de) > Auszüge aus der Kaufpreissammlung

## 6 Kontakt

### Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten,  
DVDs – Bodenrichtwerte, Vergleichsfaktoren Hessen)

### Service-Center des Stadtvermessungsamtes

Internet: [www.vermessungsamt.frankfurt.de](http://www.vermessungsamt.frankfurt.de)  
E-mail: [servicecenter.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de](mailto:servicecenter.stadtvermessungsamt@stadt-frankfurt.de)  
Adresse: Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt  
Öffnungszeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags  
von 08:30 - 12:30 Uhr  
mittwochs geschlossen  
Telefon: +49 (0) 69 212 33326  
Telefax: +49 (0) 69 212 31248

### Bei Bewertungsfragen:

(Gutachten, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, etc.)

### Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Internet: [www.gutachterausschuss.frankfurt.de](http://www.gutachterausschuss.frankfurt.de)  
E-mail: [gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de](mailto:gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de)  
Adresse: Stadtvermessungsamt  
c/o Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Bauteil A, 6 Stock  
Kurt-Schumacher-Str. 10  
60311 Frankfurt  
Sprechzeiten: dienstags und donnerstags von 8:30 - 12:30 Uhr und nach  
Vereinbarung  
Telefon: +49 (0) 69 212 367 81  
Telefax: +49 (0) 69 212 307 82

## Immobilienmarkt Frankfurt am Main 2010 - 1. Halbjahr

Der Frankfurter Immobilienmarkt zeigt sich im 1. Halbjahr 2010 sehr stabil. Der Wohnsektor weist bei stabilen Preisen vor allem im Wohnungseigentumsmarkt ein erhebliches Wachstum von rund 10 % auf. Das Bevölkerungswachstum in Frankfurt hält an, was zusammen mit dem Trend „zurück in die Stadt zu ziehen“ eine starke Nachfrage nach Wohnimmobilien hervorruft. Auch der Büromarkt hat die Talsohle durchschritten. Die Umsatzzahlen steigen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum beachtlich an, haben aber dennoch nicht das übliche Umsatzniveau erreicht.

Durch Inkrafttreten der neuen ImmoWertV ist darauf zu achten, dass die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten systemkonform angewandt werden. Hierzu hat der Gutachterausschuss die Marktanpassungsfaktoren unter Zugrundelegung einer linearen Abschreibung neu bestimmt. Diese werden ab sofort dem neuen Immobilienmarktbericht 2010 beigelegt.

### 1. Bauland

Die Zahl der Transaktionen von unbebauten Einfamilienhausgrundstücken erhöhte sich im ersten Halbjahr 2010 auf 47 und somit um rd. 80% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die Preise blieben dabei stabil bei ca. 470 €/m<sup>2</sup>. Die Grundstücksfläche betrug Ø 360 m<sup>2</sup>. Der Großteil der Veräußerungen (ca. 40 %) fand wiederum in Kalbach (Riedberg) statt.

Die Zahl der Transaktionen von Mehrfamilienhausgrundstücken war mit 13 Veräußerungen deutlich rückläufig (-30%). Je nach Lage bewegten sich die Preise zwischen rd. 480 €/m<sup>2</sup> und rd. 1.160 €/m<sup>2</sup> (jeweils bei GFZ 1,0).

### 2. Eigentumswohnungen

#### 2.1 Mittlere Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen nach Ortsteilen – 1. Halbjahr 2010

Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.)

	Anzahl	Minimum [€/m <sup>2</sup> ]	Maximum [€/m <sup>2</sup> ]	Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/ Gallusviertel	50	2.680	3.450	3.070	Wie schon in 2009, stieg in der ersten Jahreshälfte 2010 erneut die Zahl der Verkäufe von Neubau-Eigentumswohnungen (rd. 20%). Die Preise blieben insgesamt stabil bei ca. 3.140 €/m <sup>2</sup> , wobei in den hochwertigeren Lagen ein leichter Preisanstieg zu erkennen ist. In den einfacheren bis normalen Wohngebieten blieben die Preise konstant bzw. sanken leicht. Begehrte waren Wohnungen im Rebstockviertel. Diese wurden nicht unter 3.000 €/m <sup>2</sup> veräußert. Auffällig in 2010 ist die vergleichsweise hohe Zahl von Verkäufen von Eigenheimen, die als Wohnungseigentum nach dem WEG veräußert wurden. Die Preise hierfür liegen deutlich unter den Preisen herkömmlicher Eigentumswohnungen.
Westend	14	3.490	5.660	4.690	
Nordend, Ostend	25	3.200	4.640	4.060	
Sachsenhausen, Westhafen	22	3.680	4.710	4.310	
Seckbach, Bergen-Enkheim	9	2.300	2.820	2.520	
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim	18	2.200	2.750	2.500	
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nd.-Erlen-/Eschbach, Kalbach	30	2.530	3.500	2.900	

#### 2.2 Eigentumswohnungen/Teileigentum – 1. Halbjahr 2010

(inkl. Penthouse, Maisonette, Eigenheim etc.)

	Anzahl (alle)*	Preis [€/m <sup>2</sup> ] (Anzahl ohne Ausreißer)**
<b>Verkäufe insgesamt</b> (Wohnungs- und Teileigentum)	1.728	
davon nur <b>Wohnungseigentum</b>	1.428	2.290 (1316)
Vom Wohnungseigentum waren		
- Erstverkäufe aus Neubauten	307	2.840 (286)
- Erstverkäufe aus ursprünglichen Neubaumaßnahmen	173	2.720 (167)
- Wiederverkäufe	544	2.080 (500)
- Erstverkäufe aus Umwandlungen	404	2.050 (376)

\* Anzahl (alle): beinhaltet alle zur Auswertung geeigneten Kaufverträge (100% Stichprobe)

\*\* Anzahl (ohne Ausreißer): beinhaltet alle zur Preisfindung geeigneten Kaufverträge (90% Stichprobe)

#### Hinweis:

Unter Neubauten sind Baujahre innerhalb der letzten 2 Jahre ausgehend vom jeweiligen Berichtsjahr zu verstehen. Für die Abfrage nach den Umsätzen werden alle Kauffälle herangezogen. Bei Angaben, die sich auf den Preis beziehen, werden nur geeignete Kauffälle berücksichtigt, hier werden zudem 90 % Stichproben betrachtet. Alle angegebenen Zahlen beziehen sich auf das jeweils erste Halbjahr. Stichtag für die Abfragen war der 13.07.2010. Eventuell abweichende Gesamtsummen ergeben sich durch auftretende Rundungsfehler bzw. durch die Bildung von 90 % Stichproben.

## 2.3 Preisentwicklung im Stadtgebiet (jeweils 1. Halbjahr)

### Unterscheidung nach Baujahr und Mietstatus

Wohnung wie Mietwohnung (ohne Penthouse, Maisonette, etc.)

Baujahr/Mietstatus	2008		2009		2010	
	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²	Anz.	€/m²
<b>Baujahr vor 1950</b>	188	2.450	203	2.670	204	2.620
- hiervon vermietet	28	2.080	39	2.120	51	2.100
- hiervon unvermietet	155	2.570	165	2.900	150	2.820
- Mietstatus unbekannt	2	-	0	-	0	-
<b>Baujahr 1950 - 1974</b>	368	1.540	435	1.600	426	1.600
- hiervon vermietet	56	1.530	156	1.510	123	1.600
- hiervon unvermietet	295	1.570	262	1.660	297	1.620
- Mietstatus unbekannt	22	1.050	10	1.420	4	1.970
<b>Baujahr 1975 - 1999</b>	In Gruppe -ab Bj. 2000 ohne Neubau- enthalten *		118	2.010	150	2.130
- hiervon vermietet			25	1.700	27	1.670
- hiervon unvermietet			92	2.010	120	2.160
- Mietstatus unbekannt			3	1.720	6	2.430
<b>Baujahr ab 2000 ohne Neubau</b>	178	2.070	80	2.870	126	3.160
- hiervon vermietet	14	1.960	4	2.230	15	3.290
- hiervon unvermietet	159	2.100	77	2.890	106	3.150
- Mietstatus unbekannt	7	970	0	-	5	3.270
<b>Neubau</b>	133	2.980	166	3.080	207	3.140
- hiervon vermietet	22	2.690	5	2.840	1	-
- hiervon unvermietet	112	3.050	160	3.080	206	3.140
- Mietstatus unbekannt	0	-	0	-	0	-

\* In 2008 gab es insgesamt nur 4 statt 5 Baujahrsgruppen. Die Gruppen –1975 bis 1999- und -ab 2000 ohne Neubau- waren zuvor eine gemeinsame Gruppe „ab 1975 ohne Neubau“

## 3. Eigenheimmarkt

### 3.1 Mittlere Kaufpreise für Reihenmittelhäuser – sehr einfache bis gehobene Lagen (jeweils 1. Halbjahr)

Grundstücksflächen 100 bis 300 m²

Jahr	Fälle	Minimum [€]	Maximum [€]	Mittlerer Kaufpreis [€]
<b>Baujahr vor 1950</b>				
2008	18	130.000	249.000	188.900
2009	12	116.000	262.500	189.100
2010	13	110.000	300.000	186.800
<b>Baujahr 1950 – 1974</b>				
2008	20	150.000	250.000	197.100
2009	16	154.000	275.000	204.400
2010	14	153.000	350.000	226.300
<b>Baujahr ab 1975 ohne Neubauten</b>				
2008	17	220.000	335.000	277.800
2009	21	205.000	355.000	278.800
2010	12	232.000	380.000	301.500
<b>Neubauten</b>				
2008	32	293.800	363.600	320.000
2009	32	265.000	389.300	334.500
2010	28	236.000	348.000	298.300

### 3.2 Veräußerung von Neubaueigenheimen (jeweils 1. Halbjahr)

Jahr	Baujahr ab	Umsatz [Mio €]	Grundstücksfläche [ha]	Anzahl	durchschn. Grundstücksgröße [m²]
2009	2008	20,1	1,3	60	200
2010	2009	31,3	2,0	83	220

## 4. Umsätze

### 4.1 Grundeigentumswechsel 2008 – 2010 (jeweils 1. Halbjahr)

Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz [Mio. €]			Fläche [ha]		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Unbebaute Grundstücke	217	162	171	86,0	64,5	51,6	44,0	39,2	32,1
Erbaurechtsbegründungen	21	25	15	0,2	0,0	0,2	1,7	2,5	0,8
Erbaurechte an unbeb. Grundstücken	0	1	1	0,0	0,7	1,1	0,0	0,1	0,2
Bebaute Grundstücke	553	503	542	851,2	463,0	586,4	37,0	31,5	32,7
Erbaurechte mit Gebäude(n)	57	56	46	63,8	40,6	16,4	6,7	5,6	2,6
Wohnungseigentum	1.247	1430	1.587	271,6	315,8	352,0	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbaurechte	65	57	48	12,1	9,8	8,7	-*	-*	-*
Teileigentum	282	290	308	11,8	14,3	8,9	-*	-*	-*
Teileigentumserbaurechte	18	31	12	2,3	0,3	0,3	-*	-*	-*
<b>Insgesamt</b>	<b>2.460</b>	<b>2.555</b>	<b>2.730</b>	<b>1299,0</b>	<b>909,0</b>	<b>1.025,6</b>	<b>89,4</b>	<b>78,9</b>	<b>68,4</b>

\* Die Angabe der Flächen von Wohnungs- und Sondereigentum ist mit der Software pauschal nicht möglich. Bei Interesse kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

Das erste Halbjahr 2010 zeigt eine Belebung des Immobilienmarkts. Die Anzahl der Grundeigentumswechsel stieg um ca. 7%, der Umsatz um 13%. Der positive Trend bei Wohnungseigentum hält auch im 1. Halbjahr 2010 an, bei dem sich der Umsatz über 10% steigerte.

### 4.2 Teilmärkte Wohn- und Gewerbeimmobilien 2008 – 2010, jeweils 1. Halbjahr

#### • Teilmarkt Wohnen (Grundeigentum ohne Wohnungseigentum)

Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
<b>Einfamilienhausgrundstücke</b>						
freistehende Gebäude	40	42	40	18,2	18,5	17,3
Doppelhaushälften	60	37	58	19,3	12,3	20,2
Reihenmittelhäuser	106	107	99	27,8	30,2	28,8
Reihenendhäuser	45	57	58	14,8	16,9	18,9
Sonstige*	45	34	55	20,1	15,3	26,3
<b>Mehrfamilienhausgrundstücke</b>						
Reine Wohnnutzung	142	139	169	158,3	146,0	173,9
Gemischte Nutzung	58	50	26	133,7	84,2	92,3
<b>Insgesamt</b>	<b>496</b>	<b>466</b>	<b>506</b>	<b>392,1</b>	<b>323,4</b>	<b>377,7</b>

\* Sonstige: Zweifamilienhaus, Wochenend-/Ferienhaus etc.

Der Teilmarkt Wohnimmobilien zeigt sich im ersten Halbjahr 2010 sehr positiv: Die Zahl der Transaktionen stieg um fast 10%, der Umsatz sogar um über 15%. Die deutlichsten Steigerungen zeigten sich bei den Doppelhäusern (über 50% mehr Veräußerungen) und den Mehrfamilienhäusern mit reiner Wohnnutzung (über 20% mehr Transaktionen). Mehrfamilienhäuser mit gewerblicher Nutzung wurden weniger veräußert als im Vorjahreszeitraum (-50%). Der „gesteigerte“ Umsatz in diesem Segment wird maßgeblich durch eine Großtransaktion geprägt.

#### • Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €		
	2008	2009	2010	2008	2009	2010
Handel	2	1	2	5,7	0,7	23,5
Büro und Verwaltung	24	11	16	365,3	56,5	138,4
Gewerbegrundstücke (klassisch)	14	12	13	18,8	12,0	40,3
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	14	10	1	62,2	30,9	1,6
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Hotel, Gast-/Vergnügungsstätten	3	2	5	7,0	39,0	4,9
<b>Insgesamt</b>	<b>57</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>459,1</b>	<b>139,1</b>	<b>208,6</b>

Der Markt mit Gewerbeimmobilien beginnt sich langsam zu erholen. Die Zahl der Veräußerungen ist auf dem Vorjahresniveau, der Umsatz erfährt sogar eine Steigerung von knapp 50%. Während bei Hotels, Gast- und Vergnügungsstätten nur kleine Objekte veräußert wurden, ist im Handelsbereich eine Großtransaktion zu verzeichnen. Im Bereich Büro und Verwaltung fanden in der ersten Jahreshälfte vier Transaktionen von Objekten über 10 Mio. € statt. Nach wie vor konzentriert sich der Verkauf in diesem Segment auf zentrale Lagen (Bankenviertel, Innenstadt bzw. Innenstadtnähe).

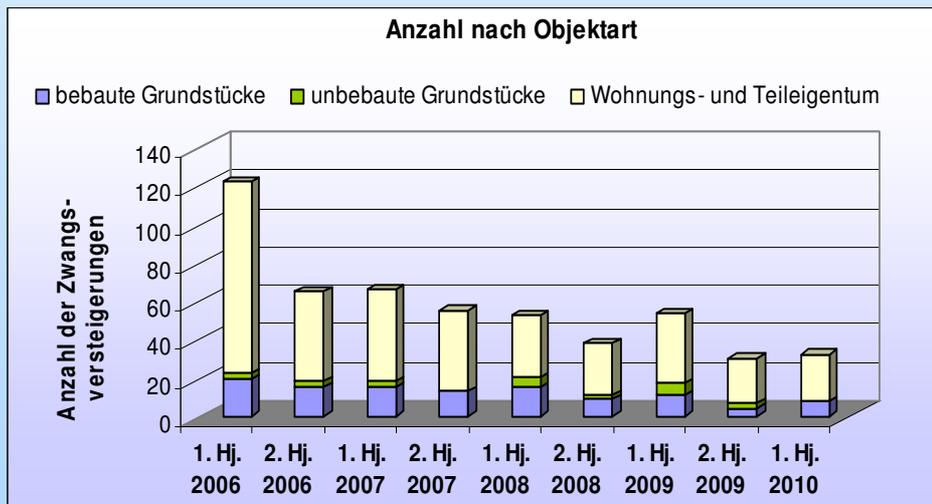
## 5. Liegenschaftszinsempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz		Rohertragsfaktor		Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	Anforderungen
	von	bis	von	bis		
Discounter u. Fachmärkte	6,25	7,25	11,5 fach	13,5 fach	30-40	Ladenfläche < 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung
Verbrauchermärkte / großflächiger Einzelhandel / Baumärkte	6,75	8,25	10,0 fach	12,5 fach	30-40	Ladenfläche > 1.500 m <sup>2</sup> (BGF), Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption
Gewerbe / Werkstätten	6,75	8,75	9,5 fach	12,5 fach	30-40	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen
Pflegeheim	6,00	7,50	11,0 fach	13,5 fach	40-50	Ab 80 Betten, überwiegend Einbettzimmer
Hotel	5,50	6,75	12,5 fach	14,5 fach	40-50	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehendem Pachtvertrag
Logistik	5,75	7,00	12,0 fach	14,0 fach	30-40	Hallenfläche >3.000 m <sup>2</sup> (BGF), zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe > 10 m

Die Rohertragsfaktoren 2010 wurden anhand der Liegenschaftszinsempfehlung 2010 mit einer Restnutzungsdauer von 40 Jahren errechnet. Bei den Liegenschaftszinsempfehlungen handelt es sich 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.

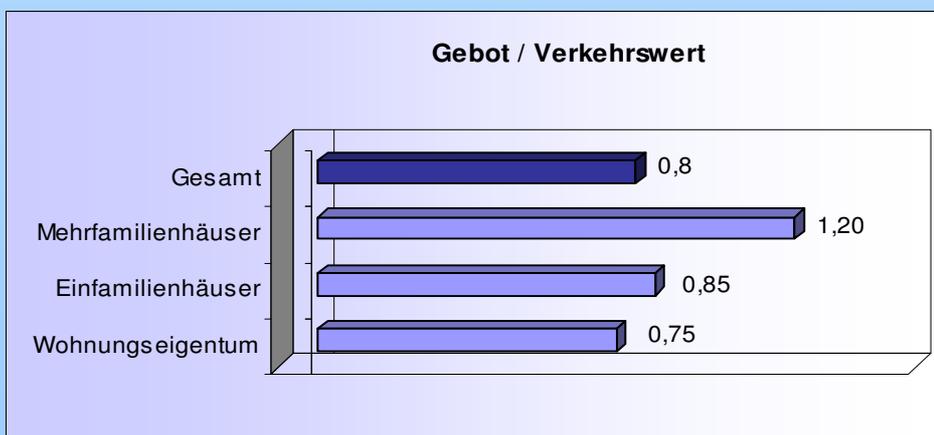
## 6. Zwangsversteigerungen

### • Häufigkeit von Zwangsversteigerungen von 2006 bis 2010 in Halbjahreszeiträumen



Die rückläufige Zahl der Zwangsversteigerungen zeigt, dass sich die Immobilienkrise auf den Wohnungsmarkt kaum auswirkt und bestätigt erneut die stabile Entwicklung dieses Teilmarkts. Beim Großteil der Zwangsversteigerungen handelt es sich um Wohnungseigentum (ca. 70 – 80%). Bebaute Objekte (Wohnen und Gewerbe) machen einen Anteil von ca. 15-25 % aus. Unbebaute Grundstücke und Erbbaurecht-/grundstücke werden nur selten zwangsversteigert.

### • Zwangsversteigerungen 2009: Verhältnis von Geboten zu Verkehrswerten



In 2009 wurden Objekte in Zwangsversteigerungsverfahren durchschnittlich 20% unter dem Verkehrswert veräußert. Auffällig sind die Mehrfamilienhäuser: diese Objekte – fast alle in gehobener und sehr guter Lage - erzielten Gebote von durchschnittlich 20 % über dem Verkehrswert.

## Sachwertfaktoren für Eigenheime nach der neuen ImmoWertV

Die neue ImmoWertV mit Rechtskraft ab 01. Juli 2010 schreibt beim Sachwertverfahren i.d.R. die Anwendung der linearen Alterswertminderung vor. Aus diesem Grund hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses neue Sachwertfaktoren ermittelt, denen eine Berechnung der Sachwerte mit entsprechend linearer Alterswertminderung zugrunde liegt. Zum Vergleich wurden aus den gleichen Verkaufspreisen auch Marktanpassungsfaktoren nach der bisherigen Verfahrensweise (Alterswertminderung nach Ross) ermittelt und die Ergebnisse miteinander verglichen.

Folgende Kriterien liegen der Abfrage aus der Kaufpreissammlung zugrunde:

- geeignete, vollausgewertete Kaufverträge vom 01.01.2008 bis 22.06.2010
- bebaute Grundstücke mit den Gebäudetypen:
  - Reihenmittelhaus
  - Reihenendhaus und Doppelhaushälfte
- Grundstücksgröße:
  - 100 – 300 m<sup>2</sup> bei Reihenmittelhäusern ;
  - 250 – 500 m<sup>2</sup> bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften
- Wohnfläche 80 - 160 m<sup>2</sup>
- Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Die Verträge wurden in zwei Gruppen eingeteilt: gehobene bis sehr gute Wohnlage und mittlere bis einfache Wohnlage. Verkäufe in sehr einfachen Lagen mit den o. g. Abfragekriterien sind nicht vorhanden. Die beiden Gruppen wurden statistisch untersucht und um Ausreißer bereinigt (90% - Stichproben). Bei den Verträgen in mittlerer bis einfacher Lage sind viele Neubauten enthalten, bei denen die Alterwertminderung null beträgt. Beim Vergleich der unterschiedlich ermittelten Faktoren kommt daher der Einfluss der Alterswertminderung nur eingeschränkt zum Tragen.

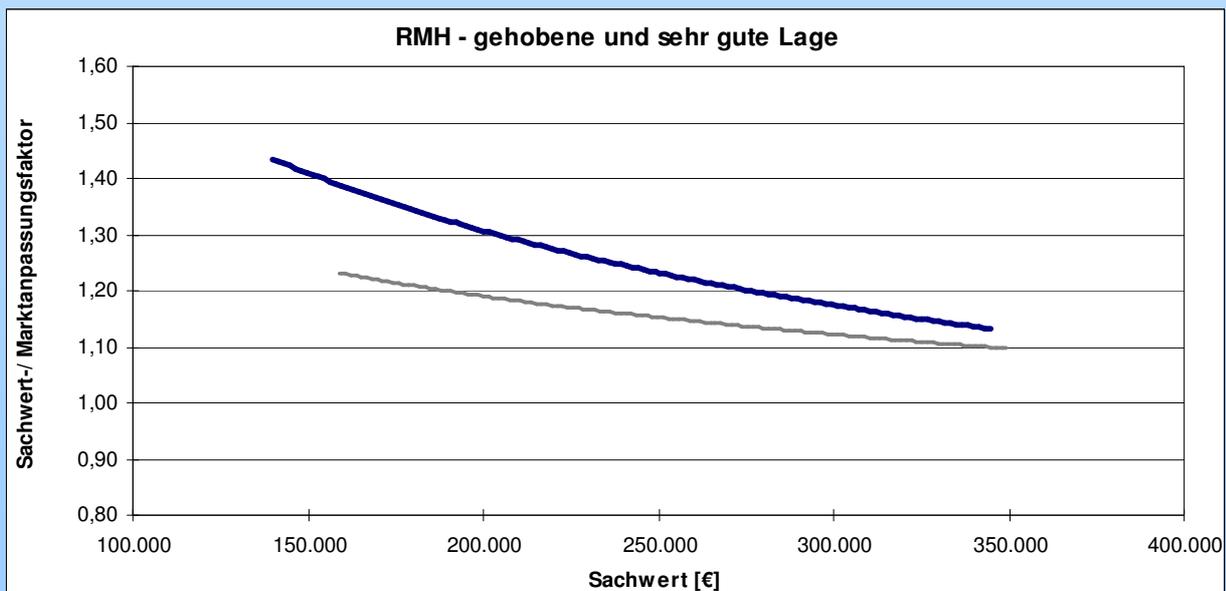
### Sachwertfaktoren bei Reihenmittelhäusern (RMH)

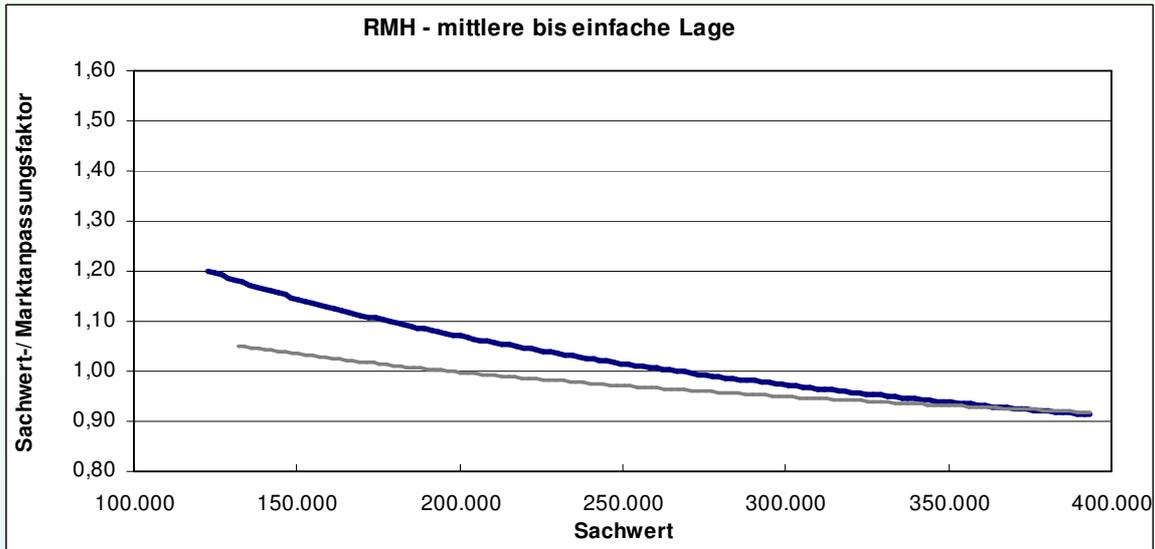


Sachwertfaktor mit linearer Alterswertminderung (Berechnung nach ImmoWert)



Marktanpassungsfaktor mit Alterswertminderung nach Ross (Berechnung nach WertV)





## Sachwertfaktoren bei Reihenendhäusern (REH) und Doppelhaushälften (DHH)

- █ Sachwertfaktor mit linearer Alterswertminderung (Berechnung nach ImmoWert)
- █ Marktanpassungsfaktor mit Alterswertminderung nach Ross (Berechnung nach WertV)

