



Immobilienmarktbericht für den Bereich Frankfurt am Main 2012



Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte
für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main

Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Immobilien-
werte 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: 2011
Redaktionsschluss: 26.04.2012
Redaktionelle Bearbeitung: 62.51 – Frau Leber-Quint
Bildnachweis Deckblatt: Stadtvermessungsamt

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

ISSN 2193-8008

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

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses	5
1 Wirtschaftliche Rahmendaten der Stadt Frankfurt am Main	7
2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	10
2.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse	10
2.2 Zielsetzung und wesentliche Aussagen des Immobilienmarktberichtes.....	10
2.3 Benachbarte Gutachterausschüsse.....	11
3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -	12
3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2011	12
3.2 Allgemeine Hinweise.....	13
3.3 Umsätze und Anzahl.....	14
3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt	14
3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien	15
3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien	15
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien	16
3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien.....	16
3.3.6 Zwangsversteigerungen	17
3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2012	18
3.5 Bebaute Wohngrundstücke.....	19
3.5.1 Verkäufe von Neubaueigenheimen	19
3.5.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaueigenheime.....	19
3.5.3 Freistehende Einfamilienhäuser	19
3.5.4 Reihenendhäuser	20
3.5.5 Reihemittelhäuser	21
3.5.6 Geschosswohnungsbau	22
3.6 Wohnungs- und Teileigentum	23
3.6.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen	23
3.6.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße	23
3.6.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen	24
3.6.4 Mittlere Preise nach Mietstatus	25
3.6.5 Umwandlungen.....	25
3.6.6 Teileigentum	27
3.7 Bodenpreise	28
3.7.1 Eckwerte für Nichtbauland.....	28
3.7.2 Eckwerte für Bauland.....	28
3.7.3 Bodenpreisindices	29
3.8 Wertrelevante Daten	30
3.8.1 Bodenrichtwerte.....	30
3.8.2 Anpassung von Bodenrichtwerten.....	31
3.8.3 Liegenschaftszinssätze	32
3.8.4 Gebädefaktoren	36
3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag).....	36
3.8.6 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren).....	37
3.8.7 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Erbbaurechte.....	46
3.8.8 Nettoanfangsrenditen	49
3.8.9 Büromieten	50

4	Faktoren für die Bewertung nach dem Bewertungsgesetz	51
4.1	Umrechnungskoeffizienten für unbebaute Grundstücke.....	51
4.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	51
4.1.2	Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung	52
4.1.3	Geschäftsgrundstücke – Büronutzung	52
4.1.4	Erschließungskosten	52
4.2	Vergleichswertverfahren	52
4.2.1	Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	52
4.2.2	Vergleichsfaktoren Eigentumswohnungen	55
4.3	Faktoren für das Ertragswertverfahren	57
4.3.1	Mieten	57
4.3.2	Bewirtschaftungskosten.....	57
4.3.3	Liegenschaftszinssätze.....	59
4.4	Faktoren für das Sachwertverfahren.....	61
4.4.1	Wertzahlen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die nicht über Vergleichsfaktoren abgedeckt sind.....	61
4.4.2	Marktanpassungsfaktoren	61
5	Weitere Veröffentlichungen und Produkte.....	62
5.1	Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main.....	62
5.2	Vergleichsfaktoren des Landes Hessen 2012	62
5.3	Bodenrichtwerte	62
5.4	Verkehrswertgutachten	63
5.5	Bedarfswertermittlung nach dem Bewertungsgesetz	63
5.6	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	63
6	Kontakt.....	64
	Service-Center des Stadtvermessungsamtes.....	64
	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	64

Abkürzungsverzeichnis:

BauGB	Baugesetzbuch	IHK	Industrie- und Handelskammer
BGBI	Bundesgesetzblatt	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
BewG	Bewertungsgesetz	min/max	Minimum/Maximum
BauNVO	Baunutzungsverordnung	NAR	Nettoanfangsrendite
BJ	Baujahr	NHK	Normalherstellungskosten
BRW	Bodenrichtwert	RND	Restnutzungsdauer
BV	Berechnungsverordnung	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GFZ	Geschossflächenzahl	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
gif	Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.	ZGGH	Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse
GUG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft		

Bedeutung der Gutachterausschüsse

Vorwort

Der Arbeitskreis Wertermittlung des Deutschen Städtetages hat ein umfangreiches Thesenpapier erstellt mit dem Thema „**Zur Zukunft der amtlichen Wertermittlung**“. Das Präsidium des Deutschen Städtetages hat am 26.10.2011 dieses Thesenpapier zustimmend zur Kenntnis genommen und es entsprechend veröffentlicht.

Die 5 Thesen dieses Papiers lauten:

These 1: Für Transparenz auf dem Immobilienmarkt ist die Arbeit der Gutachterausschüsse unabdingbar. Andere Institutionen haben hierzu Informationen bereitzustellen. Eine überregionale Zusammenarbeit ist sicherzustellen.

Zuverlässige Informationen über den Immobilienmarkt haben erhebliche volkswirtschaftliche Bedeutung. Trotz einer Vielzahl von Informationsangeboten genießen nur die selbständigen, unabhängig und weisungsfrei handelnden Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen uneingeschränktes Vertrauen. Die überregionale Verwendbarkeit vorliegender Informationen ist in geeigneter Weise sicherzustellen. Hierbei sind weitere Harmonisierungen von Datenerfassung, -haltung und -auswertungen sowie die Einbeziehung zusätzlicher Informationsquellen zweckmäßig

These 2: Die Arbeitsfähigkeit und fachliche Kompetenz der Geschäftsstellen ist dauerhaft sicherzustellen. Die Organisation der Geschäftsstellen als Teil der öffentlichen Verwaltung mit fachlicher Bindung allein zum Gutachterausschuss bedarf keiner Änderung.

Das Miteinander von ehrenamtlichen Mitgliedern aus unterschiedlichsten Bereichen der Immobilienwirtschaft und der in der öffentlichen Verwaltung angesiedelten Geschäftsstellen hat sich bewährt. Personelle und sachliche Ausstattung der Geschäftsstellen sind aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung ihrer Arbeitsergebnisse so zu gewährleisten, dass zeitnahe Erfassungen, Analysen und umfassende Veröffentlichung von Daten sichergestellt sind. Die fachliche Qualifikation der Beschäftigten muss auch künftig gewährleistet bleiben. Nur so ist sichergestellt, dass den hohen fachlichen Anforderungen genügt werden kann.

These 3: Die volkswirtschaftliche und steuerliche Bedeutung der Kaufpreissammlung liegt in der aktiven Nutzung ihres komplexen Informationsgehalts.

Die Kaufpreissammlung bietet die Möglichkeit, echte Marktdaten für einzelfallbezogene Verkehrswertermittlungen neutral bereitzustellen. Die Vergleichsdaten in den Auskünften aus der Kaufpreissammlung werden im Rahmen datenschutzrechtlicher Bestimmungen kundenorientiert weitergegeben. Noch zu treffende Vereinbarungen über Mindestinhalte von Kaufpreissammlungen sowie die Darstellung dieser Inhalte gewährleisten ein bundesweit einheitliches Datenmodell. Derart harmonisierte Daten können auf Länderebene durch die Oberen Gutachterausschüsse und die Zentralen Geschäftsstellen sowie auf Bundesebene durch die „Konferenz“ der Ländergremien ausgewertet werden. Diese Auswertungen bilden die Grundlage zu weiterreichenden Berichten mit volkswirtschaftlicher und steuerlicher Bedeutung.

These 4: Über das bestehende Wertermittlungsrecht hinaus sind weitere bundesweite Harmonisierungen erforderlich.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die amtliche Wertermittlung in Deutschland sind einzigartig. Die Regelungen zur Verkehrswertermittlung und zur Bereitstellung von Bodenrichtwerten wurden durch das Erbschaftsteuerreformgesetz im Jahr 2009 grundlegend novelliert. Weitere bundeseinheitliche Regelungen sind bei der Auskunft aus der Kaufpreissammlung anzustreben. Zusätzlich müssen die derzeit noch unterschiedlichen datenschutzrechtlichen Anforderungen harmonisiert werden. Obere Gutachterausschüsse bzw. Zentrale Geschäftsstellen sind entsprechend § 198 BauGB in

allen Ländern mit mehr als zwei örtlichen Gutachterausschüssen einzurichten. Mit einer gesetzlichen Erweiterung der Befugnisse der Gutachterausschüsse sowie der Schaffung einer einheitlichen Datenstruktur können die materiellen Voraussetzungen für eine zeitgemäße Darstellung zur Transparenz des Boden- und Immobilienmarktes geschaffen werden.

These 5: Die kundenorientierte und professionelle Präsenz der Gutachterausschüsse im „world.wide.web“ liegt aufgrund der volkswirtschaftlichen Bedeutung des Boden- und Immobilienmarktes im öffentlichen und damit auch im politischen Interesse. Bereits vorhandene Angebote via Internet sind sowohl auf der Ebene der Zuständigkeitsbereiche der Gutachterausschüsse als auch auf Landes- und Bundesebene weiter auszubauen.

Informationen der Gutachterausschüsse wie z.B. Bodenrichtwerte sind Interessierten flächendeckend zugänglich zu machen. Weitere Marktdaten sind bundesweit nach einheitlichen Standards verfügbar zu machen (z. B. Angaben zu Eigentumswohnungen). Die Möglichkeit, dass zertifizierte Stellen für Zwecke der Verkehrswertermittlung Auskünfte zweckgebunden und fallbezogen online anfragen und abrufen können, ist auszubauen. Zum Gebührenmodell ist eine bundesweite Abstimmung anzustreben.

Wie die Thesen belegen, sind je nach Gutachterausschuss die Unterschiede zwischen Anspruch und Wirklichkeit noch beachtlich. Um diese Lücke zu schließen, hat der Gesetzgeber rechtliche Rahmenbedingungen geschaffen, die von den Gutachterausschüssen eine bestimmte Qualität und eine umfangreiche Markttransparenz verlangen.

Durch die Reform der Erbschafts- und Schenkungssteuer aber auch durch die Änderungen des BauGB sowie das Inkrafttreten der neuen ImmoWertV steigen die Ansprüche an den Arbeitsumfang und die Arbeitsqualität der Gutachterausschüsse. Der Bundesgesetzgeber hat das Problem der Umsetzung der Vorgaben erkannt und hat dementsprechend durch die Änderung des BauGB die Bodenrichtwerte der Bundeskompetenz unterstellt. Dies zeigt sich in der „Musterrichtlinie Bodenrichtwerte“, durch die eine bundesweit einheitliche Darstellungsweise der Bodenrichtwerte sichergestellt werden soll. Um das Einhalten der rechtlichen Vorgaben zu gewährleisten, ist es sinnvoll bzw. erforderlich, dass in den einzelnen Bundesländern Obere Gutachterausschüsse oder zentrale Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse eingesetzt werden. Es bleibt zu hoffen, dass der Bund nicht nur die zu begrüßende rechtliche Grundlage erstellt hat, sondern auch deren Umsetzung überwacht.

Oft besteht eine Diskrepanz zwischen begründeten rechtlichen Forderungen und den jeweiligen personellen Möglichkeiten bezüglich der Umsetzung. Falls wie im Gesetzgebungsverfahren vorgesehen, zukünftig umfangreiche statistische Erhebungen verlangt werden, kann es nicht angehen, dass nur wenige Gutachterausschüsse diesen Vorgaben aufgrund ihrer personellen Ausstattung entsprechen können.

Auch die noch immer nicht gegebene einheitliche Datenschutzbeurteilung je nach Bundesland erschwert eine Datenzusammenführung auf Landes- aber auch auf Bundesebene. Das Ziel für das kommende Jahr muss lauten, dass Ansprüche und Wirklichkeit mehr zusammengeführt werden.

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 696.000 Menschen¹ wohnen und 622.600 Menschen² arbeiten im Stadtgebiet; in der Region Frankfurt Rhein Main leben über 5,5 Millionen Einwohner².

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 ²

• Frankfurt a.M. und Rhein Main im Vergleich

	Region Rhein Main ²	Frankfurt a.M. ²
Fläche	14.755,1 km ²	248 km ²
Bevölkerung	5,52 Mio.	695.624 ¹
Einzelhandelszentralität		110,5
Erwerbstätige, davon	2,88 Mio.	622.600
- Land- und Forstwirtschaft	39.400 (1,4 %)	
- Produzierendes Gewerbe	607.900 (21,2 %)	
- Dienstleistungen	2.225.500 (77,5 %)	
Arbeitslosenquote		6,0 %
Unternehmen	365.000	50.315
Gemeinden	468	
Wirtschaftliche Vereinigungen		ca. 1.000
Bruttoinlandsprodukt	200,5 Mrd. €	53,1 Mrd. EUR, (prod. Gewerbe 16%; Dienstleistungen 84%)
Bruttoinlandsprodukt (BIP)		
pro Erwerbstätigen	69.500 €	85.300 €
pro Einwohner	36.300 €	
Kaufkraft*	21.073 €	22.018 €
Kaufkraftindex		116,5 ³
POS-Umsatz Index*		124,7 ⁴ (Deutschland = 100)
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft*		112,8 (Deutschland = 100)
Pendler		324.000
	Quelle: Regionales Monitoring 2010, Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main, Letzte Aktualisierung: August 2011	Quellen: Stat. Jahrbuch der Stadt Frankfurt a.M. 2011. Unternehmensangaben von Industrie- und Handels-, Handwerks-, Steuerberater-, Rechtsanwaltskammer. Arbeitskreis „Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder“. Letzte Aktualisierung: Februar 2012

*pro Einwohner

¹ Statistik aktuell, Nr. 33/2011

² frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait > Zahlen, Daten, Fakten > Region FrankfurtRheinMain, bzw. Stadt Frankfurt a. M.

³ Je Einwohner, bezogen auf den Durchschnitt der Bundesrepublik Deutschland von 100,0 - Quelle IHK (Stand März 2012)

⁴ POS = Point of sale, Quelle: IHK (Stand März 2012)

Frankfurter Flughafen⁵

Passagiere 2011	56,4 Mio.
Flugbewegungen 2010	487.162
Zielorte	275



Abb. 2 Flughafen Frankfurt⁶

• Frankfurter Hauptbahnhof⁵

<p>Abb. 3 Reisezeiten Frankfurter Hauptbahnhof⁷</p>	Passagiere werktags	350.000
	Züge	1.732 pro Werktag
	Gleise	29
	Reisezeiten nach	
	Amsterdam 3:37 Std. Basel 2:52 Std. Brüssel 3:17 Std. Berlin 3:49 Std. Hamburg 3:43 Std. Köln 0:55 Std. München 3:11 Std. Paris 3:45 Std.	

• Frankfurter Hafen⁵

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

• Messe Frankfurt⁵

Grundfläche	578.000 m ²
Hallenfläche	355.678 m ²
Besucher	1,47 Mio.

• Tourismus⁸

Hotels	249
Hotelbetten	36.847
Gäste	3,7 Mio.
Durchschnittliche Verweildauer	1,6 Tage
Übernachtungen	6,1 Mio.
Bettenauslastung	45 % ⁹

⁵ frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait > Zahlen, Daten, Fakten

⁶ frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait

⁷ frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait > Lage und Erreichbarkeit

⁸ frankfurt.de > Rathaus > Zahlen, Daten, Fakten > Tourismus

⁹ eigene Berechnung

• **Erziehung und Bildung¹⁰**

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 Freizeiteinrichtungen¹⁰**

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

• **Bevölkerungsentwicklung**

In den 90er Jahren bis ca. 2005 blieb die Zahl der Frankfurter Bevölkerung nahezu konstant bei ca. 650.000 Einwohnern, seitdem wächst die Stadt jedoch kontinuierlich. Im Herbst 2010 wurde eine Bevölkerungsschätzung¹¹ veröffentlicht, die bis 2020 einen Zuwachs auf rund 725.000 Einwohner prognostiziert. Der zuletzt veröffentlichte Bevölkerungsstand zum 30.09.2011 beträgt 695.624 Einwohner und entspricht fast punktgenau den Ergebnissen der Schätzung von 2010. Mit der Überschreitung der Marke von 700.000 Einwohnern ist im 1. Halbjahr 2012 zu rechnen.

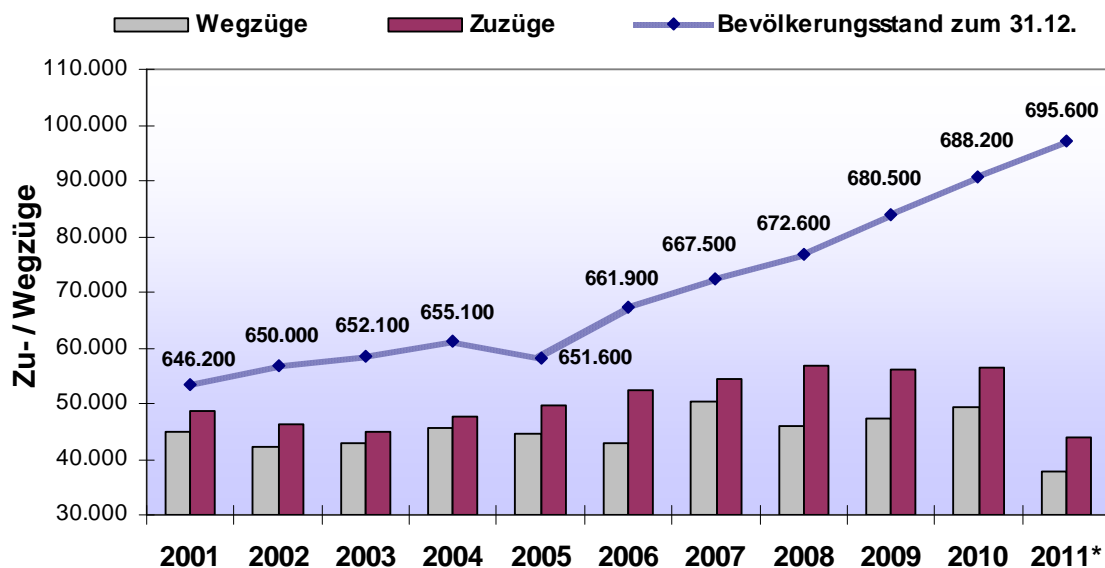


Abb. 4 Bevölkerungsentwicklung Frankfurt a. M. 2001 – 2011 ¹²

*Stand 30.09.2011

¹⁰ frankfurt.de > Wirtschaft > Standortportrait > Zahlen, Daten, Fakten

¹¹ Frankfurter Statistik aktuell, Nr. 33/2011

¹² eigene Darstellung auf Datenbasis des *stat. Jahrbuchs Frankfurt 2011* und *Frankfurter Statistik aktuell* (jeweils 4. Quartal 2001 bis 2010; 3. Quartal 2011)

2 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

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

Zum Gutachterausschuss Frankfurt gehören neben dem Vorsitzenden und seinen Vertretern auch Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen 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 Immobilienmarkt 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, Sachwertfaktoren 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
- Sicherstellung von Markttransparenz z. B. durch Marktberichte
- Ermittlung der für die 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 Immobilienmarktberichtes

In diesem Marktbericht des Gutachterausschusses finden Sie eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Frankfurt am Main im Jahr 2011 sowie im ersten Quartal 2012. 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, Gebädefaktoren etc.), die eine sachverständige Marktbeurteilung ermöglichen.

Der Immobilienmarktbericht trägt somit zur Erhöhung der Markttransparenz bei.

Zudem 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 11 65552 Limburg a. d. Lahn Tel.: (06431) 9105-843 Fax: (06431) 9105-906 E-Mail: afblimburg.gs-gutachterausschuss@hvbq.hessen.de
Oberursel (Stadt)	Rathausplatz 1 61440 Oberursel Tel.: (06171) 502-417 Fax: (06171) 502-118 E-Mail: gutachterausschuss@oberursel.de
Bad Homburg (Stadt)	Bahnhofstraße 16 - 18 61343 Bad Homburg v. d. Höhe Tel.: (06172) 100-1500 Fax: (06172) 100-1162 E-Mail: ralf.gehrsitze@bad-homburg.de
Wetteraukreis und Main-Kinzig-Kreis	Amt für Bodenmanagement Büdingen Bahnhofstraße 33 63654 Büdingen Tel.: (06042) 9612-444 Fax: (06042) 9612-498 E-Mail: afbbuedingen.gs-gutachterausschuss@hvbq.hessen.de
Stadt Offenbach	Stadt Offenbach Berliner Str. 60 63065 Offenbach Tel.: (069) 8065-2881 Fax: (069) 8065-2981 E-Mail: gutachterausschuss@offenbach.de
Landkreis Groß-Gerau Landkreis Offenbach Neu-Isenburg (Stadt)	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Tiergartenstraße 7b 64646 Heppenheim Tel.: 06252/127-213 Fax: 06252/127-217 E-Mail: afbheppenheim-gutachterausschuss@hvbq.hessen.de

3 Der Immobilienmarkt - Daten und Entwicklungen -

3.1 Beurteilung des Immobilienmarktes im Jahre 2011

Der Frankfurter Immobilienmarkt weist im Vergleich zu anderen deutschen Städten mit vergleichbarem Immobilienumsatz viele Besonderheiten auf.

Vor allem die positive demographische Entwicklung mit sehr hohem Bevölkerungswachstum sowie eine Flucht in die Sachwerte führten in Frankfurt zu einer sehr hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien. Da diesem Druck vor allem auf dem Riedberg aber auch im Europaviertel mit umfangreichen Neubaumaßnahmen entsprochen werden konnte, war der Anteil von neuem Wohnungseigentum am gesamten Wohnimmobilienmarkt in keiner deutschen Großstadt so hoch wie in Frankfurt.

Insbesondere innenstadtnahe Lagen wurden als lohnende Investition für den Wohnbau beurteilt. Das Bestreben in risikoarme gute Immobilien zu investieren, führte vor allem bei villenartigen Gebäuden zu einem erheblichen Rückgang der Renditen.

Das Angebot an Mehrfamilienhäusern in den besseren Lagen ist gering, was die potenziellen Umwandler in ihren Aktivitäten einschränkt. Diese Preissituation führt dazu, dass auch die Umwandler sehr hohe Einstiegspreise zu zahlen haben und nur dann durch die Umwandlung Gewinne erzielen, falls die Wohneinheiten im höheren Preissegment platziert werden können. Dieses obere Preissegment über 5.000 €/m² Wohnfläche ist allerdings in Frankfurt nicht sehr stark ausgeprägt. Diese positive Entwicklung des Frankfurter Wohnimmobilienmarktes basiert auf den drei Säulen:

1. Flucht in die Sachwerte
2. stark wachsende Einwohnerzahl
3. wachsender Wohnflächenbedarf pro Einwohner

Der hochwertige Gewerbemarkt und hier vor allem die Bereiche Büro und Handel wurden in Frankfurt am Main durch die Immobilienkrise weitaus stärker betroffen als in irgendeiner anderen bundesdeutschen Stadt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Frankfurt am Main im Verhältnis zu seinen Umsatzzahlen nur über eine sehr geringe Einwohnerzahl verfügt. Außerdem wird Frankfurt am Main als internationaler Finanzstandort von europäischen aber auch globalen Investoren als lohnender Investitionsstandort gesehen. Dies führte dazu, dass der Umsatz bei den gewerblichen Immobilien in den letzten beiden Jahren wieder beachtlich zugenommen hat und über dem Niveau der Jahre 2004/2005 liegt. Die Stabilität des Büromarktes zeigt sich allerdings nur in sehr guten Lagen. Dezentralere Lagen haben sich von dem Markteinbruch noch nicht erholt. Die Marktsituation im Bürosektor hat sich dahingehend verändert, dass der Umsatz und die erzielten Kaufpreise im Bankenviertel, Westend und in der Innenstadt anstiegen.

Da andererseits in diesen Lagen auch wieder mehrere Neubaumaßnahmen durchgeführt werden, wird sich der Leerstand bei den Frankfurter Büroimmobilien in den nächsten Jahren eher noch erhöhen, so dass Objekte vom Markt genommen werden müssen. Vor allem dezentrale Standorte werden unter dieser Entwicklung leiden. Einzelne Objekte werden Leerstandsquoten erreichen, die eine wirtschaftliche Weiterführung der Objekte nicht mehr gewährleisten. Einige gewerbliche Objekte wurden aus diesen Gründen mit Preisabschlägen bis zu 50 % gegenüber den Ankaufspreisen 2006/2007 veräußert.

Auch die Handelsimmobilien zeigen sich sehr heterogen. In den sehr guten Einkaufslagen werden sowohl Mietpreise als auch Kaufpreise für bebaute und unbebaute Grundstücke erzielt, die die Werte der zurückliegenden Jahre erheblich überschreiten. Die Kaufkraft wird in Frankfurt so stark eingeschätzt, dass weitere neue Handelsflächen errichtet werden (Skyline Plaza im Europaviertel, Goetheplatz). In den dezentralen Lagen leidet entgegen der Handel an Umsatzrückgängen. Hier finden sich beachtliche Leerstandsflächen. Um diese zu vermeiden, sind viele Eigentümer bereit auch Mietrückgänge zu akzeptieren.

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 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.

Bei der Beurteilung der Aussagekraft der aufgeführten Daten ist der Stichprobenumfang zu beachten. In den Kapiteln 1 bis 3 des Marktberichtes werden reine statistische Größen dargestellt. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass diese Daten auch immer die durchschnittliche Marktlage widerspiegeln.

Im Kapitel 4 werden neben statistisch ermittelten Marktdaten auch durch den Gutachterausschuss als marktgerecht beurteilte Bewertungsparameter aufgeführt.

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 werden gerundet angegeben. 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.

Zur Bodenrichtwertermittlung klassifiziert der Gutachterausschuss die einzelnen Richtwertzonen. Diese Klassifizierung basiert auf der Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der Lagewertigkeit. Die neue Darstellungsart der Bodenrichtwerte gemäß Musterrichtlinie zeigt die unterschiedlichen Qualitätsmerkmale des jeweiligen Bodenrichtwerts. Die Lageeinstufung dient dem Gutachterausschuss lediglich zur Selektion von vergleichbaren Zonen. Die Lagequalifizierung wird derzeit außerdem noch benötigt, um die Aussagen des Marktberichtes zuzuordnen. Insbesondere die Zuordnung der Bedarfswertungsparameter erfolgt über das Merkmal „Lage“; sie geht aus der dritten Ziffer der „Klammerzahl“ des Bodenrichtwertes hervor (siehe dazu Kapitel 3.8.1 Bodenrichtwerte, S. 30).

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.

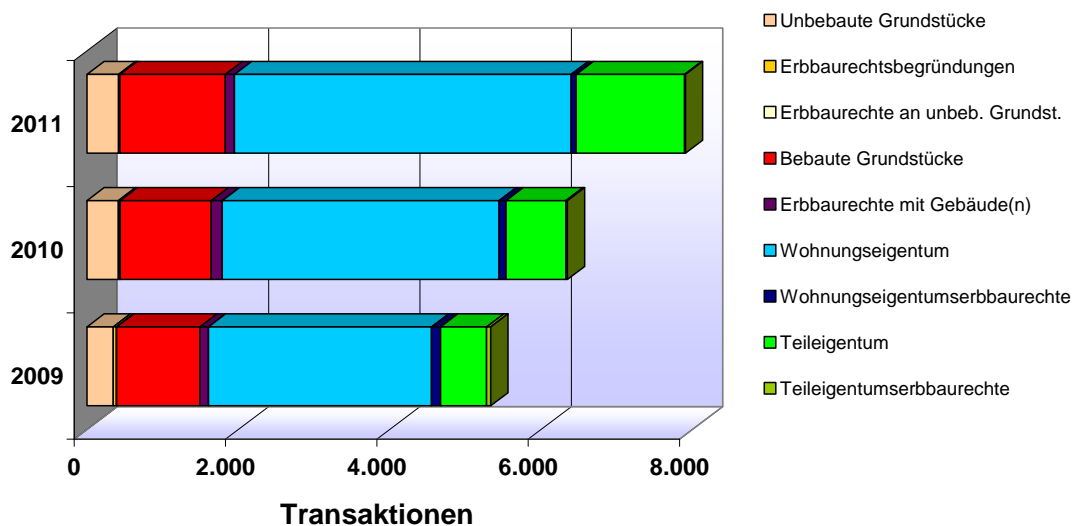
3.3 Umsätze und Anzahl

3.3.1 Grundstücksverkehr insgesamt

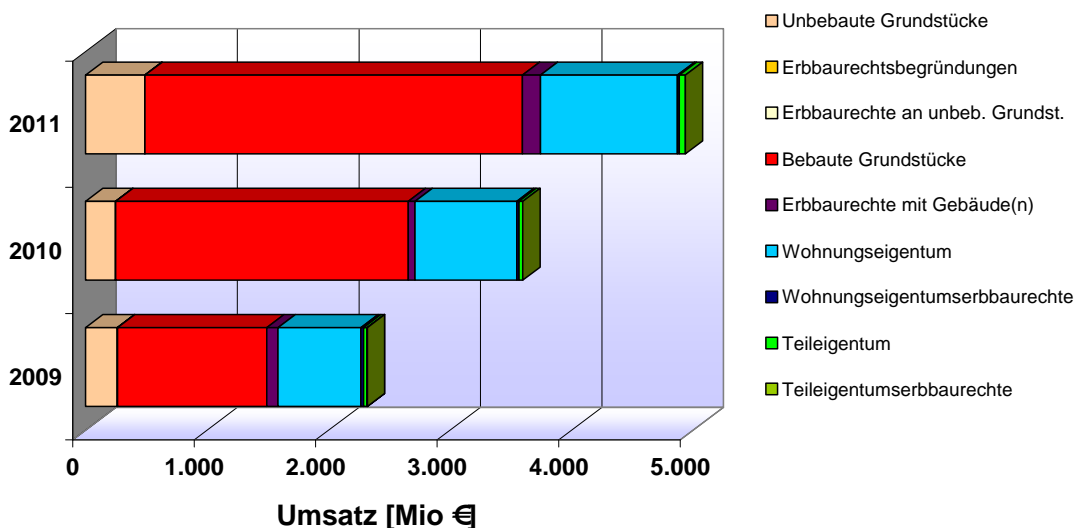
Vertrags-/Eigentumsart	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Unbebaute Grundstücke	347	413	416	260,4	246,5	486,7	77,2	119,1	87,4
Erbbaurechtsbegründungen	42	21	16	0,0	0,3	0,0	4,6	1,7	2,6
Erbbaurechte an unbeb. Grundst.	3	4	4	3,3	1,4	1,7	0,4	0,3	1,1
Bebaute Grundstücke	1.099	1.203	1.391	1.226,3	2.406,7	3.105,7	74,9	90,4	95,6
Erbbaurechte mit Gebäude(n)	113	146	121	93,3	55,5	148,0	10,2	8,9	15,5
Wohnungseigentum	2.947	3.656	4.446	682,3	837,1	1.128,3	-*	-*	-*
Wohnungseigentumserbbaurechte	119	92	68	22,0	18,4	14,5	-*	-*	-*
Teileigentum	609	790	1.432	29,9	31,5	50,1	-*	-*	-*
Teileigentumserbbaurechte	55	22	12	0,9	0,4	0,1	-*	-*	-*
Insgesamt	5.334	6.347	7.906	2.318,4	3.597,7	4.935,0	167,3	220,4	202,1

* Bei Interesse an den Flächen in den Bereichen Wohnungs- und Teileigentum kann eine entsprechende Untersuchung der Kaufpreissammlung durchgeführt werden, die nach Zeitaufwand abgerechnet wird.

Transaktionen



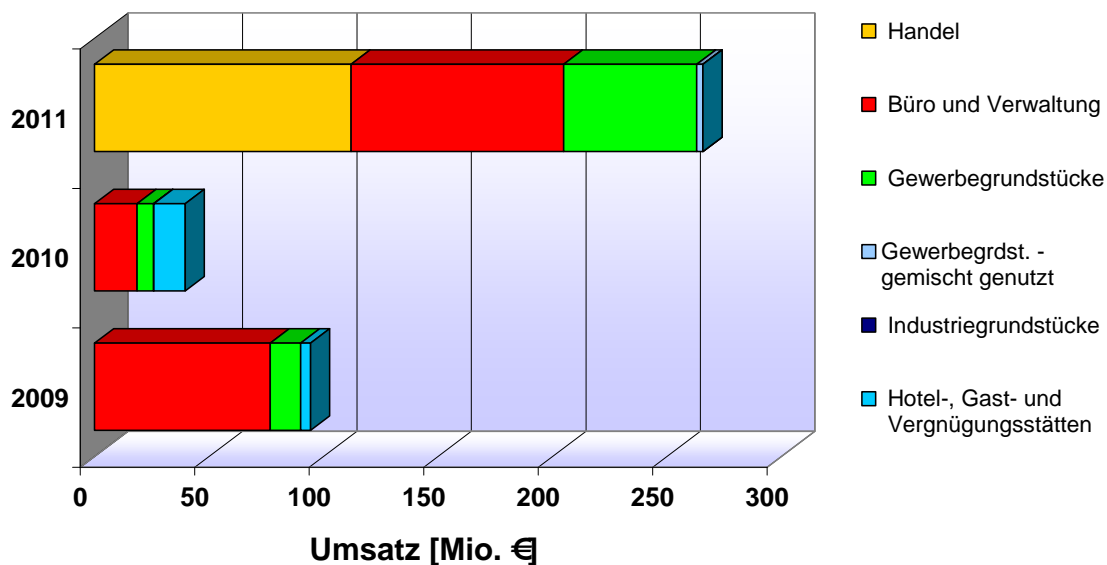
Geldumsatz



3.3.2 Unbebaute Gewerbeimmobilien

Unbebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Handel	0	0	1	0,0	0,0	112,0	0,0	0,0	0,2
Büro und Verwaltung	7	9	17	76,7	18,6	92,8	6,5	3,8	7,1
Gewerbegrundstücke	18	19	27	13,3	7,2	58,2	16,0	4,6	27,6
Gewerbegrdst. - gemischt genutzt	0	1	2	0,0	0,1	2,7	0,0	0,0	0,2
Industriegrundstücke	0	1	2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	2	3	0	4,3	13,7	0,0	0,3	0,6	0,0
Insgesamt	27	33	49	94,3	39,6	265,7	22,8	9,0	35,1

Unbebaute Gewerbegrundstücke – Geldumsatz



3.3.3 Unbebaute Wohnimmobilien

Unbebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Einfamilienhausgrundstücke									
- freistehende Gebäude	21	43	38	5,6	11,4	8,2	1,0	2,0	1,8
- Doppelhaushälften	11	20	22	2,2	4,3	3,8	0,6	0,9	0,7
- Reihenendhäuser	1	10	19	0,2	1,4	2,0	0,0	1,8	2,5
- Reihenhäuser	16	38	26	14,5	31,9	10,7	3,7	9,2	6,4
- Sonstige	23	38	30	6,6	10,1	10,4	1,3	1,8	2,2
EFH Insgesamt	72	149	135	29,0	59,1	35,1	6,6	15,7	13,6
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	41	36	31	106,9	92,8	63,1	15,0	12,8	9,5
- Gemischte Nutzung	7	5	8	6,3	27,6	55,2	0,8	2,8	4,8
MFH Insgesamt	48	41	39	113,2	120,4	118,3	15,8	15,6	14,3

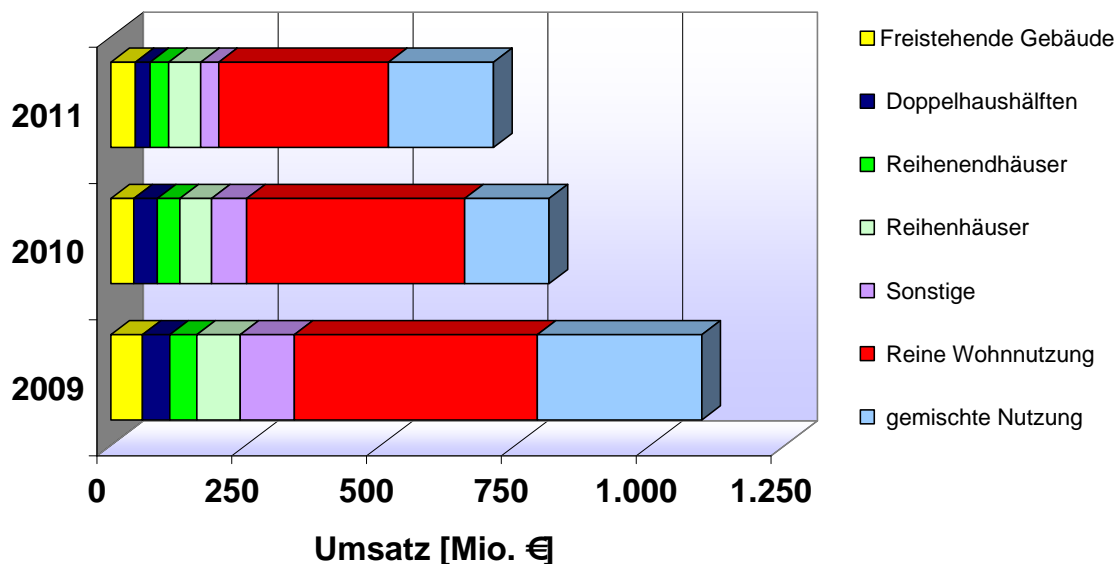
3.3.4 Bebaute Gewerbeimmobilien

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Handel	8	12	9	46,6	140,5	155,4	2,2	2,3	1,2
Büro und Verwaltung	31	44	34	345,2	1.284,8	1.458,2	4,3	16,8	10,3
Gewerbegrundstücke	26	32	36	38,5	104,9	72,7	17,4	19,0	19,2
Gewerbegrdst. - gemischt genutzt	15	11	25	42,5	47,9	132,3	0,8	0,9	2,1
Industriegrundstücke	0	0	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten	5	10	5	43,0	16,1	191,2	0,2	0,8	1,8
Insgesamt	85	109	109	515,8	1.594,1	2.009,7	24,9	39,8	34,6

3.3.5 Bebaute Wohnimmobilien

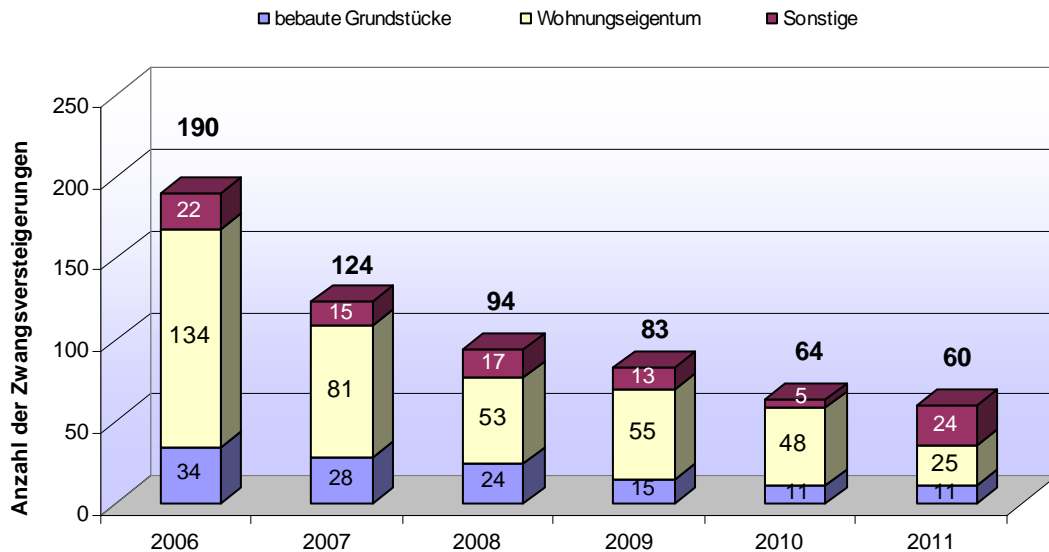
Bebaute Wohnimmobilien	Anzahl der Fälle			Umsatz in Mio. €			Fläche in ha		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011	2009	2010	2011
Einfamilienhausgrundstücke									
- Freistehende Gebäude	106	107	116	45,5	42,5	58,6	6,7	6,0	7,2
- Doppelhaushälften	82	131	142	27,3	43,6	50,5	3,0	4,2	4,9
- Reihenendhäuser	108	126	146	34,6	41,8	50,1	3,3	3,5	3,8
- Reihenhäuser	216	209	265	59,2	58,9	80,4	4,3	3,9	4,7
- Sonstige	80	131	149	33,5	65,1	100,6	5,2	6,4	11,2
EFH Insgesamt	592	704	818	200,1	251,9	340,2	22,4	24,0	31,8
Mehrfamilienhausgrundstücke									
- Reine Wohnnutzung	303	314	326	314,7	404,4	450,6	18,5	21,4	19,4
- Gemischte Nutzung	117	76	138	194,8	156,3	305,2	8,9	5,2	9,8
MFH Insgesamt	420	390	464	509,5	560,6	755,8	27,4	26,6	29,2

Bebaute Wohnimmobilien – Geldumsatz



3.3.6 Zwangsversteigerungen

Anzahl der Zwangsversteigerungen von 2006 bis 2011



Niedrige Zinsen und ein großes Interesse an Wohnimmobilien äußern sich auch in einem starken Rückgang von Zwangsversteigerungen. Wurden in 2006 noch rund 190 Objekte versteigert, kamen in 2011 nur noch 60 unter den Hammer. Immer mehr gelingt es Immobilienbesitzern, ihr Haus oder ihre Wohnung vor einer Notveräußerung zu schützen und eine Zwangsversteigerung abzuwenden. Das hat mehrere Gründe:

Der wohl wichtigste Baustein bei der Immobilienfinanzierung ist ein sicheres Einkommen. Der Rückgang der Arbeitslosenzahlen zeigt, dass Leute wieder verstärkt beruflich Fuß fassen und ihren finanziellen Verpflichtungen nachkommen können. Zudem bewegen sich Zinsen für Immobilienkredite derzeit auf einem historischen Tief, so dass monatliche Belastungen durch Zins und Tilgung viel leichter gestemmt werden können, als dies in den letzten Jahren der Fall war.

Wer seine Immobilie veräußern muss oder möchte, stößt im Moment auf einen großen Interessentenkreis: Die Flucht in Sachwerte führt angesichts der unsicheren Finanzmärkte zu einer erhöhten Nachfrage nach Wohneigentum. In Frankfurt wird dies verstärkt durch die demographische Entwicklung und den Trend zum „Leben in der Stadt“.

Der Rückgang der Zwangsversteigerung zeigt sich anschaulich bei den Eigentumswohnungen. Die Anzahl sank von über 130 Wohnungen in 2006 auf 25. Gleichzeitig schwindet aber auch die Möglichkeit, in einer Zwangsversteigerung Immobilien zum Schnäppchenpreis zu bekommen. In den Jahren 2006 bis 2008 wurden Eigentumswohnungen noch ca. 30% unter ihrem Wert veräußert. In 2011 näherten sich die Gebote den Verkehrswerten deutlich an und lagen nur noch ca.15% darunter. Die teuerste Wohnung, die 2011 zwangsversteigert wurde, liegt in Sachsenhausen mit einem Gebot von über 300.000 €. Der Zuschlag bei diesem Objekt erfolgte erst, als der Wert des Gutachtens sogar noch überboten wurde. Teure Wohnungen werden selten versteigert. In 2011 hatten nur zwei Objekte einen Wert über 200.000 €. Den größten Anteil der versteigerten Wohnungen bilden mit knapp 70 % Wohnungen bis zum Wert von 100.000 €, die ursprünglich als Kapitalanlagen erworben wurden. Versteigerungsgründe sind neben persönlichen Umständen auch die Zahlungsmoral der Mieter.

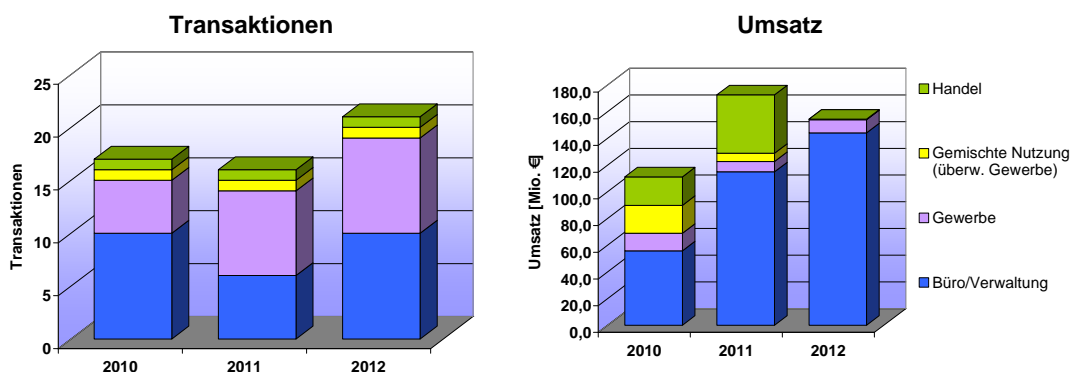
Ein- und Mehrfamilienhäuser wurden in 2011 nur 11 mal (2006: 34 mal) versteigert. Dabei lag in beiden Teilmärkten der Zuschlag rund 10% unter dem gutachterlichen Verkehrswert. Den Rest der Zwangsversteigerungen machen hauptsächlich Garagen und Stellplätze aus. Im Gewerbesegment war lediglich ein Termin zu verzeichnen. Allerdings gibt es gerade im Bürobereich eine beachtliche Anzahl notleidender Objekte, bei denen die Eigentümer nicht nur mit Bilanzwerten sondern auch mit den Anschlussfinanzierungen Probleme haben.

3.4 Aktuelle Entwicklung – 1. Quartal 2012

Im 1. Quartal 2012 ist der Geldumsatz im gewerblichen Bereich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 10,5 % zurückgegangen, liegt damit aber immer noch knapp 40 % über dem Umsatz des 1. Quartals 2010.

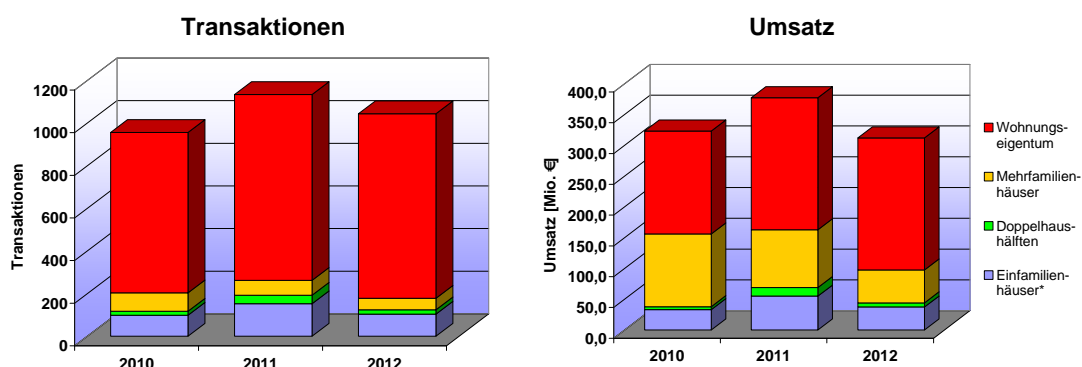
Im Wohnungsmarkt hingegen haben sowohl die Zahl der Veräußerungen (- rd. 8 %) als auch das Umsatzvolumen (- rd. 17 %) die Vorjahreswerte unterschritten. Während Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Eigentumswohnungen sowohl bei den Transaktionen wie auch beim Umsatz über dem Niveau des 1. Quartals 2010 liegen, setzt sich der Abwärtstrend im Bereich der Mehrfamilienhäuser im 1. Quartal 2012 fort.

Bebaute Gewerbeimmobilien (jew. erstes Quartal)



	Transaktionen			Umsatz [Mio. €]		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Büro/Verwaltung	10	6	10	55,8	114,9	144,1
Gewerbe	5	8	9	13,1	7,7	9,8
Gem. Nutzung (überw. Gewerbe)	1	1	1	20,9	6,2	0,4
Handel	1	1	1	21,4	43,8	0,0
Gesamtsumme	17	16	21	111,1	172,6	154,4

Bebaute Wohnimmobilien (jew. erstes Quartal)



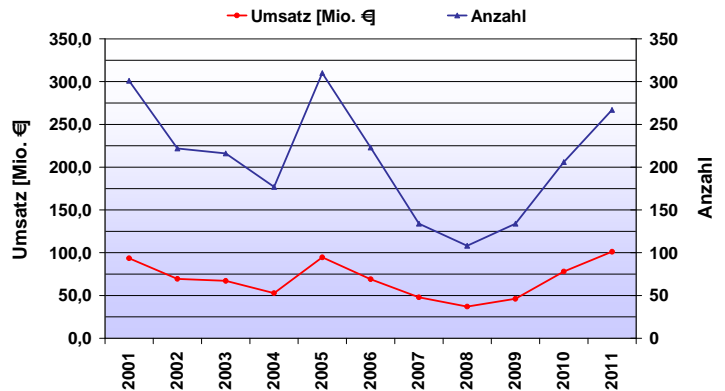
	Transaktionen			Umsatz [Mio. €]		
	2010	2011	2012	2010	2011	2012
Einfamilienhäuser*	99	152	104	33,1	55,0	37,3
Doppelhaushälften	18	40	20	4,7	14,0	6,7
(reine) Mehrfamilienhäuser	87	70	54	118,2	93,7	53,6
Eigentumswohnungen	752	872	866	167,1	214,6	214,3
Insgesamt	956	1.134	1.044	323,1	377,3	311,9

*freistehende Ein-/ Zweifamilienhäuser und Reihenmittel-/endhäuser

3.5 Bebaute Wohngrundstücke

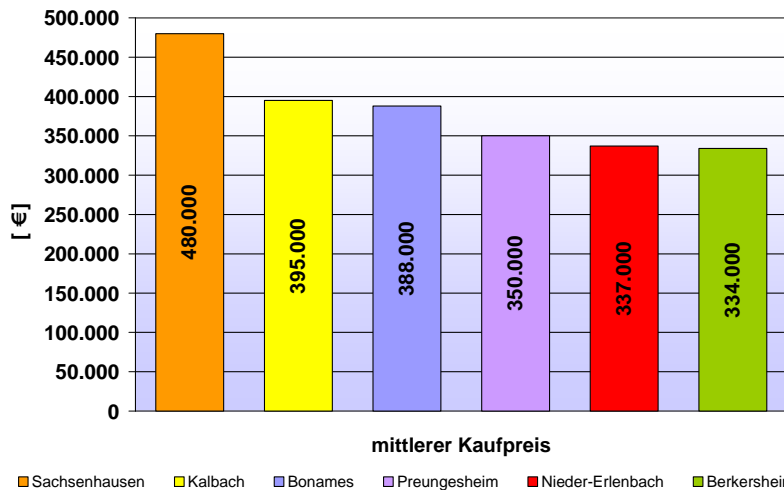
3.5.1 Verkäufe von Neubaeigenheimen

Jahr	Umsatz [Mio. €]	Grundstücksfläche [m ²]	Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m ²)
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	46,1	31.085	134	227
2010	78,0	48.615	206	236
2011	101,1	58.151	267	217



Anm.: o. Erbbaurechte; Angaben aus 100% - Stichproben

3.5.2 Ortsteilbezogene Preise für Neubaeigenheime



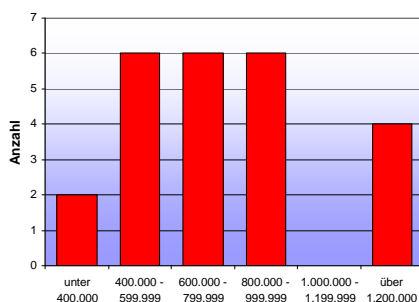
	Anzahl
Sachsenhausen	16
Kalbach	75
Bonames	29
Preungesheim	12
Nieder-Erlenbach	62
Berkersheim	46
Sonstige	26

Zusätzlich zu diesen 266 Veräußerungen wurden neun Neubaeigenheime auf Erbbaurechtsbasis verkauft.

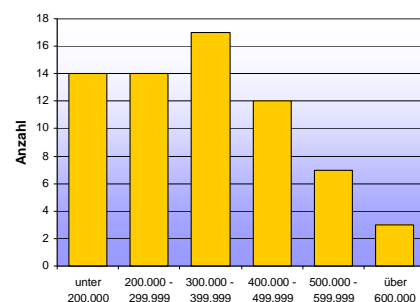
3.5.3 Freistehende Einfamilienhäuser

Für freistehende Einfamilienhäuser wurden 2011 in sehr guten Lagen (1) je nach Baujahr Kaufpreise zwischen rd. 305.000,- € und 2,1 Mio. € erzielt (2010: rd. 420.000,- € – rd. 1,2 Mio. €). In gehobenen bis sehr einfachen Lagen (2-5) schwankten die Preise zwischen rd. 105.000,- € und 635.000,- € und lagen im Durchschnitt bei rd. 335.000,- € (2010: rd. 85.000 – rd. 620.000,- €).

Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise Lage 1



Häufigkeitsverteilung der Kaufpreise Lage 2-5



3.5.4 Reihenhendhäuser

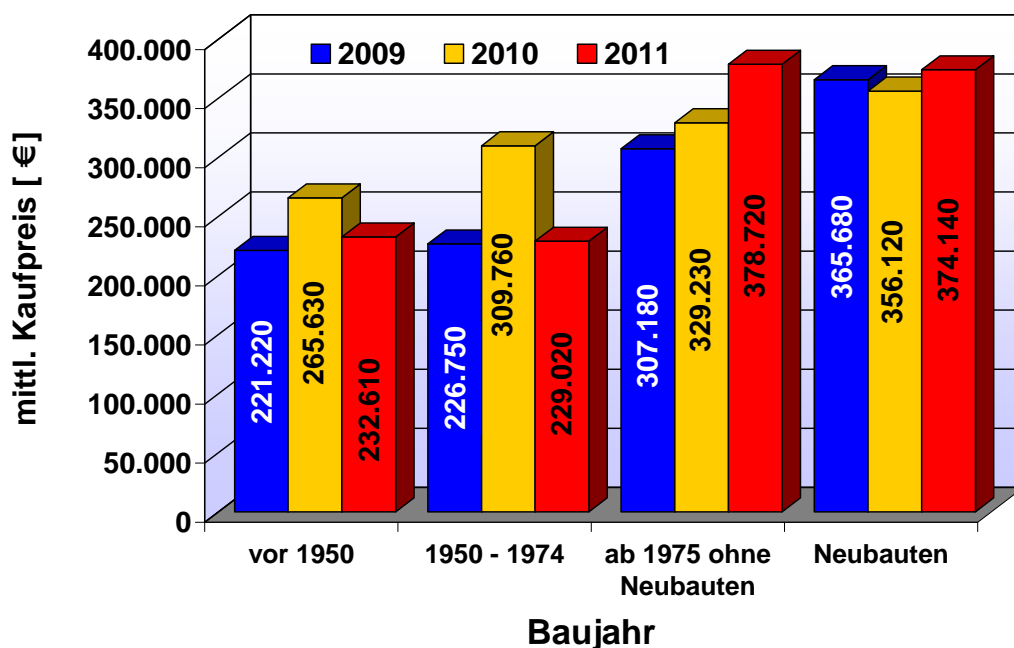
3.5.4.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

Der Umsatz von Reihenhendhäusern in sehr guten Lagen ist gegenüber dem Vorjahr zurück gegangen, 2011 wurden nur 5 Transaktionen (2010: 20) beurkundet. Der Durchschnittspreis dieser Gebäude (alle Baujahresklassen) liegt bei rd. 450.000,- €. Die Preise lagen zwischen 330.000,- € und 555.000,- € (Vorjahr, Neubau: Ø 485.000,- € bei Preisen von 375.000,- € bis 610.000,- €, sonstige Baujahre: Ø 375.000,- € bei Preisen von 200.000,- € bis 550.000,- €).

3.5.4.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 200 - 500 m²

Jahr	Fälle	Minimum [€]	Maximum [€]	Mittlerer Kaufpreis[€]
Alle Baujahre				
2009	66	170.000	436.990	310.790
2010	64	224.000	456.950	337.740
2011	100	190.000	502.110	349.140
Baujahr vor 1950				
2009	9	140.000	355.000	221.220
2010	4	140.000	350.000	265.630
2011	9	126.500	330.000	232.610
Baujahr 1950 - 1974				
2009	14	165.000	287.500	226.750
2010	11	209.000	399.000	309.760
2011	17	125.000	330.000	229.020
Baujahr ab 1975 ohne Neubauten				
2009	11	230.000	393.500	307.180
2010	16	224.000	432.500	329.230
2011	16	305.500	485.000	378.720
Neubauten				
2009	29	270.000	436.990	365.680
2010	33	252.000	456.950	356.120
2011	60	256.000	502.110	374.140

Die Zahl der Transaktionen von Reihenhendhäusern stieg um rd. 56 %. Hinsichtlich der Preise ist bei den Neubauten eine rd. 5 %ige Preissteigerung zu verzeichnen, Preise für Reihenhendhäuser der Baujahre ab 1975 ohne Neubauten stiegen sogar um rd. 15 %. Preiseinbußen verzeichneten die Baujahresklassen vor 1950 (minus rd. 12 %) und 1950-1974 (-26,1 %), allerdings ist zu beachten, dass die Stichproben hier relativ klein sind. Bei Reihenhendhäusern werden (wie auch bei Doppelhäusern) vor allem individuelle Wohnformen nachgefragt. Die Vermarktungsmöglichkeiten einer größeren Anzahl eines Standardbautyps sind bereits seit einigen Jahren nicht mehr gegeben.



3.5.5 Reihemittelhäuser

3.5.5.1 Sehr gute Lage, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

2011 wurden 12 Reihemittelhäuser (darunter 3 Neubauten) in sehr guter Lage verkauft. Rund 42 % der Veräußerungen (5 Stück) sind im Bezirk Kalbach angesiedelt, der Durchschnittspreis liegt hier bei rd. 405.000,- € (Minimum: 365.000,- €, Maximum: 480.000,- €). Die Preise der verbleibenden 7 Verkäufe liegen zwischen 220.000,- € und 450.000,- € und weisen einen mittleren Kaufpreis von rd. 330.000,- € auf.

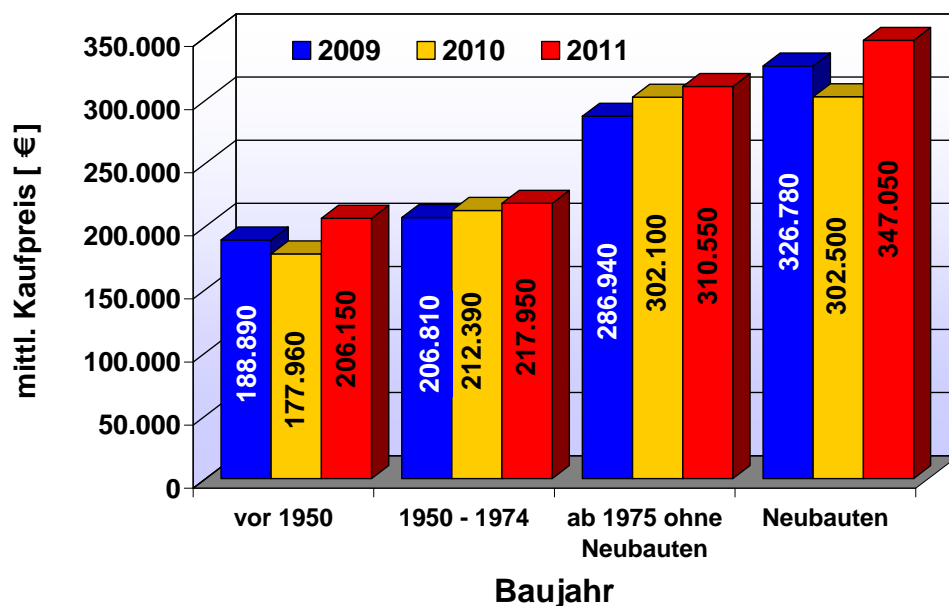
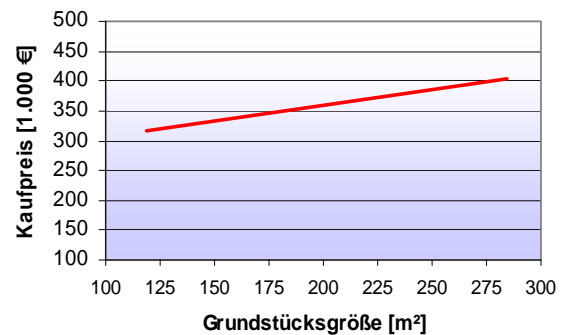
3.5.5.2 Gehobene bis sehr einfache Lagen, Grundstücksfläche 100 - 300 m²

Jahr	Fälle	Minimum [€]	Maximum [€]	Mittlerer Kaufpreis [€]
Alle Baujahre				
2009	171	132.100	400.000	267.530
2010	157	130.000	409.450	264.610
2011	219	140.000	461.480	300.640
Baujahr vor 1950				
2009	34	110.000	400.000	188.890
2010	30	110.000	270.000	177.960
2011	43	120.000	385.000	206.150
Baujahr 1950 – 1974				
2009	33	132.100	275.000	206.810
2010	31	150.000	300.000	212.390
2011	36	125.000	337.500	217.950
Baujahr ab 1975 ohne Neubauten				
2009	32	205.000	357.000	286.940
2010	25	200.000	405.000	302.100
2011	34	235.000	400.000	310.550
Neubauten				
2009	64	245.000	395.000	326.780
2010	70	225.000	422.000	302.500
2011	98	267.000	452.000	347.050

2011 stiegen die Preise für Reihemittelhäuser in der gehobenen Lage bis hin zur sehr einfachen Lage in allen Baujahresklassen: bei Neubauten rd. 15 %, bei Reihemittelhäusern mit Baujahr vor 1950 rd. 16 % und bei denen der Baujahre 1950-1974 und ab 1975 ohne Neubauten immerhin um knapp 3 %.

Der Preis von Reihemittelhäusern wird i. d. R. unmittelbar von der Grundstücksgröße beeinflusst. Im Jahr 2011 betrug diese ca. 175 m², 2009 und 2010 waren es durchschnittlich 180 m².

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



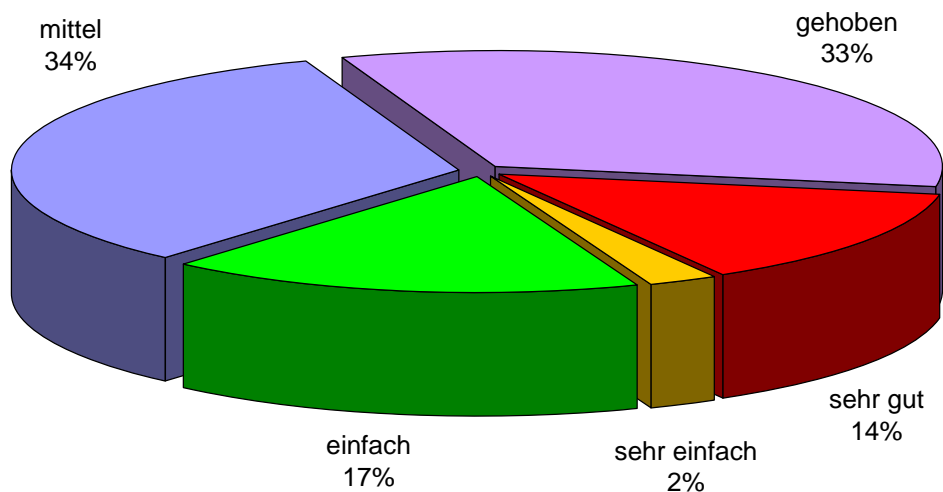
3.5.6 Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2011 wurden im Marktsegment „Geschosswohnungsbau“ (inkl. gemischte Nutzung - überwiegend Wohnen) insgesamt 464 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von rd. 746 Mio. € getätigt. Damit stiegen die Transaktionen im Vergleich zum Vorjahr um rd. 19 % (2010: 390 Veräußerungen), das Umsatzvolumen stieg um rd. 37 % (2010: rd. 560 Mio. €).

Den größten Teil der Transaktionen stellen Gebäude aus der Gründerzeit dar. Diese Gebäude wechselten in 2011 im Mittel für rd. 1,0 Mio. € den Eigentümer; Nachkriegsbauten (Baujahr 1945 bis 1969) erzielten ebenfalls einen durchschnittlichen Kaufpreis von rd. 1,0 Mio. €. Es wurden lediglich fünf Neubauobjekte veräußert, der Kaufpreis lag hier bei durchschnittlich 20,2 Mio. €.

Die stabile Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt aufgrund der positiven demographischen Entwicklung als stabil und risikoarm angesehen werden. Diese Ankäufe werden 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



Die meisten Umwandlungen erfolgten im Bereich Westhafen, wobei es sich hier um relativ neue Gebäude handelte. Bei den üblichen Bestandsgebäuden wurden rund 100 Wohnungen im Nordend umgewandelt, 85 in Ginnheim, 70 in Hausen und 55 im Westend. Es wird hieraus deutlich, dass der Höhepunkt der Umwandlungswelle in innenstadtnahen Lagen bereits überschritten ist und die dezentralen Lagen vermehrt in den Fokus der „Umwandler“ kommen. Da viele Investoren unsicher sind, ob kurzfristig eventuell rechtliche Erschwernisse bei Umwandlungen entstehen, wurde eine sehr große Anzahl von Wohnungen bereits aufgeteilt (baurechtlich), aber noch nicht grundbuchmäßig als Wohnungseigentum eingetragen.

3.6 Wohnungs- und Teileigentum

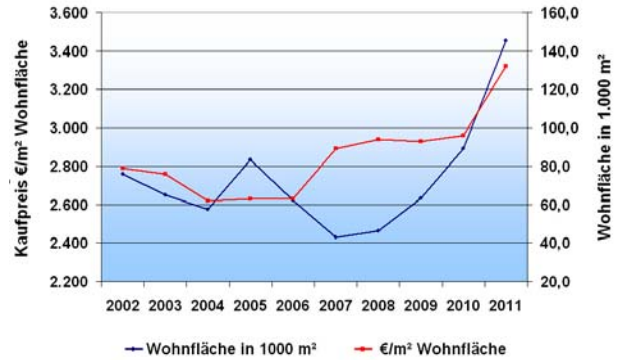
3.6.1 Verkäufe von Neubaueigentumswohnungen

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

Jahr	Umsatz in Mio. €	Wohnfläche in m ²	Anzahl [*]	€/m ² Wohnfläche [*]
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	202,2	63.407	517	2.930
2010	287,2	89.058	778	2.960
2011	525,1	145.402	1.432	3.321

* aus 90%-Stichprobe

Preise pro m² Wohnfläche und umgesetzte Wohnfläche



3.6.2 Erstverkäufe von Neubaueigentumswohnungen nach Wohnungsgröße

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

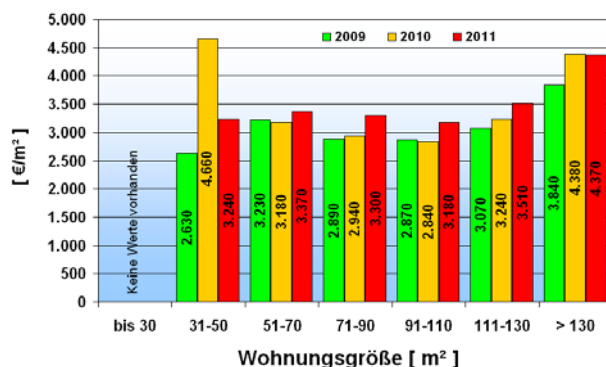
Jahr	Fälle	Minimum €/m ²	Maximum €/m ²	Mittlerer Kaufpreis €/m ²
Wohnungsgröße bis 30 m²				
2009	0	-	-	-
2010	0	-	-	-
2011	2	..	..	..
Wohnungsgröße 31 - 50 m²				
2009	6	2.350	2.830	2.630
2010	6	2.340	7.500	4.660
2011	101	2.900	3.500	3.240
Wohnungsgröße 51 - 70 m²				
2009	68	2.110	5.000	3.230
2010	97	2.520	4.190	3.180
2011	305	2.890	3.930	3.370
Wohnungsgröße 71 - 90 m²				
2009	90	2.110	3.990	2.890
2010	182	2.200	3.790	2.940
2011	301	2.430	4.260	3.300
Wohnungsgröße 91 - 110 m²				
2009	122	2.020	3.860	2.870
2010	165	2.020	3.890	2.840
2011	284	2.340	4.150	3.180
Wohnungsgröße 111 - 130 m²				
2009	58	1.920	4.620	3.070
2010	82	2.300	4.490	3.240
2011	186	2.470	4.660	3.510
Wohnungsgröße über 130 m²				
2009	47	2.480	5.510	3.840
2010	74	2.920	5.980	4.380
2011	108	2.130	7.440	4.370

Frankfurt zeigt nach wie vor die Besonderheit, dass große Wohnungen (über 130 m²) die höchsten Quadratmeterpreise erzielen. Dies stellt bundesweit eine Besonderheit dar. Der Einfluss der Wohnungsgröße wird 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.

In allen Klassen waren 2011 deutliche Steigerungen der Verkaufszahlen zu verzeichnen, bei kleinen Wohnungen (51-70 m²) sogar um rd. 215 %. Auch die Preise stiegen mit Ausnahme des Segments 31-50 m² an, allerdings ist zu beachten, dass der hohe Wert 2010 aus lediglich 6 Verkäufen resultierte.

Die durchschnittliche Größe aller Neubauwohnungen in Frankfurt liegt nach Jahren des deutlichen Wachstums (2009 rd. 100 m², 2010 rd. 96 m²) 2011 mit rd. 82 m² wieder auf dem Niveau von 2002, der Trend zu immer größeren Wohnungen ist gestoppt.

Mittlerer Kaufpreis nach Wohnungsgröße



3.6.3 Mittlere Preise für Eigentumswohnungen nach Ortsteilen

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

	Jahr	Baujahr									
		vor 1950		1950 - 1974		1975 - 1999		ab 2000 o. Neubauten		Neubauten	
		Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Alt-/Innenstadt, Bahnhofs-/Gutleut-/Gallusviertel											
1, 9, 15 u. 16	2010	17	2.580	20	1.680	5	1.720	57	2.990	191	3.090
	2011	32	2.320	29	1.640	5	1.730	27	2.920	622	3.300
Westend											
10, 11 u. 17-19	2010	40	4.040	54	2.750	20	3.640	10	5.220	26	4.890
	2011	34	4.320	64	3.490	26	3.800	9	5.010	35	6.620
Nordend, Ostend											
12-14 u. 20-25	2010	165	2.880	182	1.990	14	2.730	24	3.460	49	4.250
	2011	156	3.340	180	2.220	14	2.920	20	3.850	126	3.760
Riederwald, Fechenheim											
26 u. 51	2010	9	1.700	28	1.250	8	1.400	0	-	1	..
	2011	8	1.680	50	1.420	13	1.340	0	-	0	-
Bornheim											
27-29	2010	31	2.620	31	1.660	9	2.330	1	..	0	-
	2011	44	2.510	45	1.800	7	2.700	3	3.140	4	3.750
Sachsenhausen, Westhafen											
30-33 u. 70	2010	56	2.920	125	1.730	81	2.310	58	3.900	40	4.120
	2011	59	3.070	85	1.820	52	2.230	70	4.060	71	3.680
Bockenheim											
34	2010	48	2.380	14	2.160	45	1.840	5	3.820	4	3.510
	2011	42	2.430	21	2.250	27	1.780	5	3.140	20	3.230
Niederrad, Schwanheim											
37 u. 53	2010	6	1.810	75	1.430	18	2.060	1	..	2	..
	2011	8	1.780	98	1.420	20	2.080	3	3.830	8	3.000
Oberrad											
38	2010	2	..	25	1.340	8	1.940	0	-	2	..
	2011	1	..	30	1.280	13	1.890	2	..	1	..
Seckbach, Bergen-Enkheim											
39 u. 68	2010	5	1.860	15	1.700	21	1.950	5	2.390	25	2.650
	2011	3	1.630	17	1.730	10	2.310	9	2.490	9	3.040
Röderheim, Hausen, Praunheim, Heddenheim, Niederursel											
40-43 u. 48	2010	11	2.130	82	1.570	22	1.940	9	2.820	46	2.660
	2011	12	1.920	86	1.660	20	1.960	4	2.700	17	2.940
Ginnheim, Eschersheim, Eckenheim, Preungesheim											
44-47	2010	31	1.990	138	1.650	25	2.250	8	2.090	34	2.660
	2011	33	2.480	163	1.850	26	2.380	13	2.780	44	3.420
Bonames, Frankf. Berg, Berkers-/Harheim, Nieder-Erlen-/Eschbach, Kalbach											
49, 50 u. 64-67	2010	1	..	26	1.310	14	2.010	53	2.610	125	2.960
	2011	0	-	37	1.180	27	1.740	18	2.770	207	3.140
Griesheim, Nied											
54 u. 56	2010	4	1.750	64	1.240	17	1.820	3	2.460	23	2.670
	2011	2	..	83	1.290	7	2.020	2	..	26	2.820
Höchst, Sindlingen, Zeilsheim, Unterliederbach, Sossenheim											
57 u. 60-63	2010	14	1.440	52	1.280	30	1.270	1	..	3	2.360
	2011	12	1.430	42	1.470	26	1.360	1	..	0	-

Auch 2011 steigerten sich die Verkaufszahlen im gehobenen Preissegment. Die Zahl der Veräußerungen von Eigentumswohnungen über 5.000,- €/m² stieg um rd. 42 % auf beachtliche 134 Fälle (inkl. Sondertypen, 104 Fälle ohne Sondertypen). Knapp 83 % dieser Wohnungen wurden in den Lagen Innenstadt, Westend und Nordend verkauft. Bei Kaufpreisen ab 5.000 €/m² liegt die durchschnittliche Wohnungsgröße 2011 bei rd. 135 m², bei Preisen zwischen 3.500,- und 5.000,- €/m² beträgt sie rd. 100 m².

Die mit Abstand teuersten Neubauwohnungen wurden 2011 mit Ø rd. 6.600,- €/m² im Westend veräußert. Im Vergleich zu 2010 stieg der durchschnittliche Preis in dieser Lage um rd. 35 %. In den Ortsteilen Westend (Ø 3.760 €/m²) und Sachsenhausen inkl. Westhafen (Ø 3.680 €/m²) wurde 2011 auch bei Wohnungen der Baujahresklasse ab 2000 ohne Neubau der Wert von 4.000 €/m² überschritten, im Westend auch bei Wohnungen mit Baujahr vor 1950. In vergangenen Jahren zeigten manche Großanlagen (mehr als 100 Wohneinheiten pro Objekt) einen Preisrückgang. 2010 kehrte sich dieser Trend um; auch bei Großanlagen war eine leichte Preissteigerung zu verzeichnen. Diese Entwicklung setzte sich 2011 fort.

3.6.4 Mittlere Preise nach Mietstatus

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

Baujahr/Mietstatus	2009		2010		2011	
	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²	Anz.	€/m ²
Baujahr vor 1950	450	2.720	439	2.640	455	2.870
- hiervon vermietet	92	2.210	115	2.220	119	2.410
- hiervon unvermietet	354	2.910	319	2.830	317	3.060
- Mietstatus unbekannt	5	2.580	3	2.240	6	1.730
Baujahr 1950-1974	819	1.570	953	1.640	1126	1.910
- hiervon vermietet	244	1.470	280	1.660	348	1.560
- hiervon unvermietet	553	1.620	644	1.640	690	1.850
- Mietstatus unbekannt	15	1.420	12	1.470	8	2.060
Baujahr 1975-1999	252	2.030	325	2.080	294	2.070
- hiervon vermietet	57	1.850	66	1.660	78	2.110
- hiervon unvermietet	193	2.060	255	2.130	206	2.060
- Mietstatus unbekannt	6	1.910	12	2.410	6	2.200
Baujahr ab 2000 ohne Neubau	147	2.860	237	3.120	188	3.460
- hiervon vermietet	7	2.490	24	3.460	48	3.540
- hiervon unvermietet	141	2.910	206	3.090	135	3.440
- Mietstatus unbekannt	0	-	5	2.830	5	3.300
Neubauten	397	3.010	569	3.150	1232	3.340
- hiervon vermietet	20	3.040	1	..	186	3.270
- hiervon unvermietet	410	3.010	567	3.150	1044	3.360
- Mietstatus unbekannt	2	..	1	..	5	3.250

Bei Wohnungen mit Baujahr ab 2000 ist eine steigende Preisentwicklung zu beobachten. In der Baujahresgruppe ab 2000 ohne Neubau wurden 2011 wie schon 2010 höhere Preise für vermietete als für unvermietete Objekte gezahlt, was auf den hohen Anteil an vermieteten Veräußerungen in hochwertigen Lagen zurückzuführen ist. Der Anteil vermieteter Neubauwohnungen ist mit 15,1 % ungewöhnlich hoch, es handelt sich hierbei bis auf wenige Ausnahmen um Wohnungen im selben Objekt.

Wohnungen der Baujahre 1950-1974, bzw. 1975-1999 erzielen auffällig niedrige Preise, befinden sich aber häufig in großen Anlagen und dienen primär als Anlageobjekt. Trotz Problemen in der Mieterstruktur kam es 2011 zu Preissteigerungen.

3.6.5 Umwandlungen

Die Umwandlung von Mietwohnobjekten in Eigentumswohnungen findet überwiegend in innenstadtnahen Lagen statt, da insbesondere 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 vermarktet werden und das Angebot an zur Umwandlung geeigneten Objekten begrenzt ist, fällt das Interesse der „Umwandler“ zunehmend auf die angrenzenden Gebiete wie Bockenheim und Ginnheim. Ungebrochen ist die Nachfrage nach Wohnlagen am Fluss und nach Stilaltbauten. Aufgrund des begrenzten Angebots wurden hierfür zum Teil Kaufpreise um 7.000,- €/m² Wohnfläche bezahlt.

Das Verhalten der „Umwandler“ ist sehr unterschiedlich. Einige verkaufen die Eigentumswohnungen mit den zum Erwerbszeitpunkt bestehenden Mietverhältnissen, Investitionen in die Bausubstanz werden zum Teil nicht vorgenommen. Andere Investoren sind darum bemüht, die Wohnungen zu entmieten. So kann im Anschluss das Gebäude grundlegend modernisiert werden. Bei einer vom Gutachterausschuss durchgeführten Umfrage wurden Investitionskosten von bis zu 1.200 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Entmietungsprobleme führen zu einem höheren Risiko und erfordern eine höhere Gewinnkalkulation. Bei den „Umwandlern“ sind vor allem Objekte mit 8-12 Wohneinheiten beliebt. Die von den Investoren z. T. durchgeführten vollständigen Modernisierungen (Luxussanierungen) führen aber auch zu Mieterverdrängungen und einer Segregation der Bevölkerung. In Einzelfällen wäre es für den Investor wirtschaftlicher, 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.)

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2009	693	2.830	1.330	4.460	97	36	166
2010	1.062	2.860	1.310	4.660	96	42	159
2011	1.571	3.270	1.750	4.850	87	30	151

3.6.5.2 Erstverkauf aus Umwandlung

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

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2009	340	2.950	1.260	4.730	87	31	157
2010	303	2.860	1.180	4.910	89	14	178
2011	333	3.200	1.300	5.160	93	32	181

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2009	385	1.630	920	2.740	64	32	104
2010	493	1.720	890	3.010	63	27	107
2011	585	1.830	650	3.800	69	26	124

Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2009	41	1.880	1.430	2.450	79	41	108
2010	36	1.840	830	3.490	93	49	161
2011	18	1.670	890	2.310	69	40	117

Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2009	1	..	..	..	..	..	..
2010	2	..	..	..	..	..	..
2011	38	4.120	3.510	4.720	77	59	107

3.6.5.3 Weiterverkauf

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

Baujahre bis 1949

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2009	209	2.480	970	4.120	73	18	145
2010	243	2.730	1.220	4.500	78	26	140
2011	252	2.800	1.020	4.850	73	23	139

Baujahre 1950 bis 1974

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2009	440	1.550	520	2.880	59	20	106
2010	451	1.570	550	2.900	59	23	101
2011	463	1.710	580	3.080	60	22	105

Baujahre 1975 bis 1999

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2009	228	2.080	970	3.180	76	30	131
2010	296	2.210	1.060	3.440	76	30	133
2011	309	2.260	870	3.900	73	33	120

Baujahre ab 2000 ohne Neubau

Jahr	Anzahl Kauffälle	€/m ² Wohnfläche			Wohnfläche [m ²]		
		Mittelwert	Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum
2009	71	2.620	1.710	4.060	83	24	144
2010	106	2.800	1.480	4.220	84	32	137
2011	114	3.070	1.730	4.810	84	40	141

3.6.6 Teileigentum

3.6.6.1 Tiefgaragenplätze und Garagen

Das Preisniveau der Stellplätze hängt zum einen von der Wohnlage und zum anderen von der vorliegenden Situation des ruhenden Verkehrs ab. Ein vorhandener Stellplatz hat, auch wenn er vom Kaufpreis der Wohnung inkl. Stellplatz in Abzug gebracht wird, einen zusätzlichen werterhöhenden Einfluss auf die Wohnung.

Tiefgaragenplätze	2010		2011	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	477	15.400	1.008	18.000
Innenstadt (Bezirke 1-33)	227	17.900	686	19.000
Restliches Stadtgebiet	238	13.600	303	15.400

Garagen	2010		2011	
	Anzahl	Mittelwert [€]	Anzahl	Mittelwert [€]
Stadtgebiet insgesamt	79	11.300	36	10.700
Innenstadt (Bezirke 1-33)	25	15.100	19	14.200
Restliches Stadtgebiet	55	9.900	20	7.100

3.6.6.2 Läden, Lager, Büronutzung

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

- Wie groß ist die reine Verkaufsfläche?
- Wie groß ist die Lagerfläche im Erdgeschoss?
- Wie groß ist die Lagerfläche im Untergeschoss?

3.7 Bodenpreise

Bei den Bodeneckwerten handelt es sich um mittlere Bodenrichtwerte für bestimmte Nutzungsarten und Lagen. Die Bodeneckwerte können vom individuellen Bodenrichtwert erheblich abweichen.

3.7.1 Eckwerte für Nichtbauland

Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	
	€/m ²
Ackerland, alle Lagen	7,-
Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)	6,-
Erwerbsgartenbau	17,-

Dauerklein- und Freizeitgärten	
	€/m ²
Mitte/Nordwest	22,-
Osten von Frankfurt	24,-
Norden von Frankfurt	24,-
Westen von Frankfurt	20,-
Süden von Frankfurt	35,-

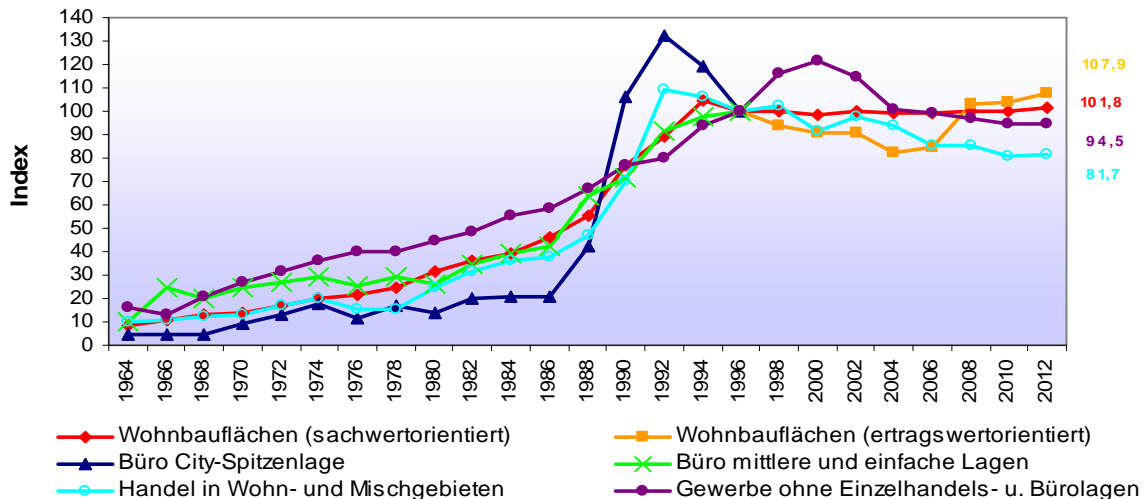
3.7.2 Eckwerte für Bauland

Mehrfamilienhausgrundstücke		
	€/m ²	
Sehr gute Wohnlage	1.600,-	bei GFZ 1,0
Gehobene Wohnlage	1.200,-	bei GFZ 1,0
Mittlere Wohnlage	590,-	bei GFZ 1,0
Einfache Wohnlage	400,-	bei GFZ 1,0
Sehr einfache Wohnlage	360,-	bei GFZ 1,0
Einfamilienhausgrundstücke		
	€/m ²	
Sehr gute Wohnlage	640,-	
Gehobene Wohnlage	500,-	
Mittlere Wohnlage	460,-	
Einfache Wohnlage	370,-	
Sehr einfache Wohnlage	330,-	
Historisch gewachsene Ortskerne		
	€/m ²	
Sachwertmarkt	410,-	
Ertragswertmarkt	520,-	bei GFZ 1,0
Gewerbe		
	€/m ²	
Gewerbe/Industrie	170,- bis 450,-	

3.7.3 Bodenpreisindices

Die Bodenpreisindices werden nach den Nutzungsarten unterschieden 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 seitdem die Bodenpreisentwicklung für Bürogrundstücke als Bodeneckwertentwicklung dargestellt.

	Wohnbauflächen (sachwertorientiert)	Wohnbauflächen (ertragswertorientiert)	Handel in Wohn- und Mischgebieten	Gewerbe ohne Einzelhandels- u. Bürolagen
1996	100,0	100,0	100,0	100,0
1998	99,7	93,9	102,4	116,5
2000	98,6	90,8	91,5	121,3
2002	99,8	90,8	98,1	115,0
2004	98,9	82,5	93,8	100,9
2006	99,0	84,3	85,7	99,6
2008	99,7	103,3	85,7	96,7
2010	100,1	104,1	80,4	95,7
2012	101,8	107,9	81,7	94,5



Stichtag: jeweils 01. Januar des angegebenen Jahres, Währungsbasis: €

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	57,8	52,8	55,9	50,9
2010	57,8	52,8	45,6	46,9
2011	59,5	46,9	41,9	39,1
2012	59,5	46,9	41,9	39,1

3.8 Wertrelevante Daten

3.8.1 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, angegeben in €/m² und beziehen sich auf die Grundstücksqualität, wie sie in der jeweiligen Bodenrichtwertzone überwiegend anzutreffen ist. Besonderheiten einer einzelnen Liegenschaft können bei der Richtwertermittlung keine Beachtung finden. Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die Kaufpreissammlung.

Die Bodenrichtwerte 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 der Richtwertkarte hergeleitet werden.

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

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

Die ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Gewerbe- und Industriegebiete berücksichtigen nicht eine im rechtsverbindlichen Bebauungsplan eventuell vorhandene Baumassenzahl. Bei der Bodenrichtwertermittlung findet die Mehrwertsteuer keine Berücksichtigung. Die Bodenrichtwerte werden 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. Denkmalschutz, Rechte an Grundstücken oder U- und S-Bahn-Unterführungen werden nicht berücksichtigt.

Bodenrichtwerte werden flächendeckend für das ganze Stadtgebiet ermittelt.

Lagen

Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonennummer die Lage hervor (siehe auch Kapitel 3.2, S. 13). 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 Wohnumfeldbegrenzung, der Immissionssituation, der verkehrlichen Anbindung etc. ist der jeweilige Erwerber bereit, einen bestimmten Kaufpreis zu bezahlen.

<i>Büro:</i>	<i>Geschäftslagen:</i>	<i>Wohnen:</i>	<i>Gewerbe:</i>
1 = City – Banken- viertel/ 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

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind kostenlos einsehbar im Internet unter:
www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Internet-Stadtplan: Bodenrichtwerte 2012

Weitere Möglichkeiten zum Erhalt von Bodenrichtwerten siehe auch Kapitel 5.3 (Seite 62).

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 in Frankfurt wurden 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.

Diese Anwendung entspricht auch der bundesweiten Regelung über die Einführung der wertrelevanten GFZ (WGFZ). Es kommt hierbei zu Abweichungen zu den GFZ-Ausweisungen in den Bebauungsplänen.

3.8.2.2 Büroflächen

Im Bürosektor werden alle Bodenrichtwerte in Bezug auf die GFZ 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 m² Grundstücksfläche anzuwenden, bei Doppelhaushälften oder Reihenendhäusern bis zu 400 m² und bei üblich ausgestatteten freistehenden Einfamilienhäusern bis zu 550 m².

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

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

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 2008/2010 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.

Liegenschaftszinssätze für Büronutzung

	BRW – schlüssel ¹	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung	Mittl. RND [Jahre]	Mittl. Nutzfläche [m ²]
Bankenviertel/ Westend/ Innenstadt	461	13	4,6	3,8	6,0	0,71	34	8.930
(erweiterte) Innenstadt	462	11	5,2	4,2	8,0	0,72	35	2.255
City-Rand	463	4	6,5	5,8	8,0	1,03	40	22.098
Subzentren	464	7	6,9	4,3	9,5	2,37	51	9.872
Sonstige Lagen	465	1	..	..	..	..	..	..

¹Ersten drei Ziffern der BRW-Zonenummer

Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen **innerhalb des Zeitraumes Januar 2009 bis März 2012**. Die Extremwerte wurden bereinigt (90%-Stichprobe).

Die Werte ergeben sich aus Veräußerungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. **Nach Auffassung des Gutachterausschusses stellen diese allerdings nicht immer die aktuelle Marktlage dar.**

Die derzeit erzielten Kaufpreise sind oft nicht repräsentativ. Vor allem werden Objekte mit guter Ausstattung, guter Lage, langjährigen Mietverträgen sowie guter Mieterbonität gehandelt. 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 4.3.3, Seite 59) 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 nur zum Teil 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. 49).

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung

Lage	Anzahl	Mittel	min	max	Standard- abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Wohnfläche [m²]
sehr gut	50	2,6	0,7	4,4	1,01	38	559
gehoben	112	3,9	1,7	5,9	0,98	37	615
mittel	87	4,9	2,7	6,5	0,98	39	664
einfach/ sehr einfach	39	4,9	2,5	7,8	1,22	36	528

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung

Lage	Anzahl	Mittel	min	max	Standard- abweichung	Mittlere RND [Jahre]	Mittl. Wohn-/ Nutzfläche [m²]
sehr gut	9	2,7	1,6	4,6	0,99	41	1021
gehoben	46	4,0	1,8	5,8	1,19	37	779
mittel	32	5,4	4,0	8,2	1,08	41	1495
einfach/ sehr einfach	16	5,6	3,1	9,6	1,83	36	789

Bei den herangezogenen Objekten handelt es sich um Wohngebäude mit einem gewerblichen Anteil unter 20%. Es wurden nur Wohnlagen abgefragt. Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen **innerhalb des Zeitraumes Januar 2009 bis März 2012**. Extremwerte wurden bereinigt (90%-Stichprobe).

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 [m²]
Alle Lagen	14	6,3	4,3	10,0	1,55	29	3.352

Die zugrunde gelegten Veräußerungen liegen in der Zeitspanne von **Januar 2009 bis März 2012**. Extremwerte wurden bereinigt (90%-Stichprobe).

3.8.3.3 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienwohnhäuser

Verträge aus den Jahren 2010 und 2011;
Mittlere Wohnlagen ohne Innenstadtgebiete (gem. Mietspiegel),
Wohnfläche 100 – 150 m², Grundstücksgröße bis 600 m², Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,
Verwendung Mietspiegel 2010 (gültig bis 31.05.2012), Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für
Zuschlagskriterien: 3,30 €/m², Bewirtschaftungskosten 15%
Extremwerte wurden bereinigt (90%-Stichprobe).

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Standard- abweichung
1880-1949	19	3,71	1,90	5,53	1,11
1950-1974	23	3,37	2,17	4,56	0,73
1975-2008	37	4,02	2,89	5,14	0,69
2009-2011	41	4,17	3,44	4,90	0,45

3.8.3.4 Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Verträge aus den Jahren 2010 und 2011 (Stichproben)

Untersucht wurden unvermietete Wohnungen in mittlerer Lage

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Wohnfläche 50 – 100 m², Anzahl der Einheiten pro Gebäude < 50

Verwendung Mietspiegel 2010 (gültig bis 31.05.2012),

Aufschlag auf die Basis-Nettomiete für verschiedene Zuschlagskriterien: 1,00 €/m²,

Extremwerte wurden bereinigt (90%-Stichprobe).

Baujahr	Anzahl	Mittelwert	Minimum	Maximum	Standard-abweichung
1880-1949	39	1,43	-1,08	3,94	1,53
1950-1974	39	4,01	2,39	5,63	0,99
1975-1999	23	3,9	2,22	5,57	1,02
2000-2008	19	3,25	2,54	3,95	0,43
2009-2011	43	2,87	2,34	3,39	0,32

3.8.3.5 Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien

Aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen können keine Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien (Discounter, Fachmärkte, Pflegeheime etc.) ermittelt werden. Der Gutachterausschuss hat jedoch Empfehlungen zur Anwendung von Liegenschaftszinssätzen ausgesprochen, die im Kapitel 4.3.3.6 dieses Marktberichts (Seite 60) aufgeführt sind.

3.8.3.6 Veränderung der Liegenschaftszinssätze bei abweichenden Eingangsgrößen

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

3.8.4 Gebädefaktoren

3.8.4.1 Mehrfamilienhäuser

Fälle	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche
Baujahr vor 1950						
70	940	4.330	2.040	846	36	498
Baujahr ab 1950						
38	870	2.970	1.760	429	42	949

In der Baujahresklasse „Baujahr vor 1950“ stammen rd. 65% der Fälle aus gehobenen und mittleren Lagen“, in der Klasse „Baujahr ab 1950“ rd. 71 % der Fälle.

3.8.4.2 Reihemittelhäuser

Fälle	Minimum [€/m ² Wohn- fläche]	Maximum [€/m ² Wohn- fläche]	Mittelwert [€/m ² Wohn- fläche]	Standard- abweichung
Baujahr vor 1949				
40	1.630	3.730	2.530	506
Baujahr 1950 – 1974				
32	1.200	3.280	2.210	567
Baujahr ab 1975 ohne Neubauten				
36	1.750	3.080	2.330	298
Neubauten				
98	1.980	3.160	2.500	287

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 „3.8.6 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)“ (Seite 37) erkennbar, hat vor allem die Lage einen starken Einfluss auf den Verkehrswert. Bei dieser Untersuchung stammten rd. 95 % (Baujahr vor 1950), rd. 87 % (Baujahr 1950-1974), rd. 81 % (Baujahr ab 1975 ohne Neubauten) bzw. rd. 97 % der Fälle aus gehobenen und mittleren Lagen.

3.8.5 Ertragsfaktoren (n-facher Jahresrohertrag)

Fälle	Minimum	Maximum	Mittelwert	Standard- abweichung	Ø Rest- nutzungs- dauer [Jahre]	Ø Wohn-/ Nutzfläche [m ²]
Mehrfamilienhäuser (Wohnen)						
62	7,9	33,1	18,7	5,21	42	747
Mehrfamilienhäuser (gemischt genutzt)						
41	8,7	28,2	17,5	4,61	41	1.355
Büro- und Verwaltungsgebäude						
11	12,5	20,3	16,7	2,58	45	7.018

Bei den Mehrfamilienhäusern (Wohnen) stammen die Fälle zu rd. 92 % aus sehr guten, gehobenen und mittleren Lagen, bei Mehrfamilienhäusern (gemischt genutzt) zu rd. 84 %. Die Bürolagen verteilen sich gleichmäßig über die unterschiedlichen Lagen, – hier haben jedoch die bestehenden Mietverträge einen größeren Werteeinfluss als die Lage.

3.8.6 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren)

Bei der Bewertung bebauter Grundstücke des Sachwertmarktes ermöglicht der Marktanpassungsfaktor einen Rückschluss auf den Verkehrswert. Zur Bestimmung dieses Faktors im nachfolgenden Kapitel wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Der Gebäudesachwert wurde auf der Grundlage der NHK 2000 ohne Regionalfaktor und mit linearer Alterswertminderung ermittelt.
- Gesamtnutzungsdauer bei allen Gebäudetypen: 80 Jahre
- Regelgrundstücksgrößen wurden nach Kapitel 3.8.2.3 (Seite 32) berücksichtigt.
- Die Außenanlagen werden im Regelfall mit 5.000 € angesetzt. Garagen und andere bauliche Anlagen werden gesondert berücksichtigt.
- Die Stichproben wurde aufgrund der teilweise geringen Fallzahlen über 2 Jahre gewählt (01.01.2010 bis 31.12.2011).
- Zur Auswertung wurden Sachwerte und Kaufpreise in einem Diagramm gegenübergestellt. Die dabei entstehende Punktwolke wurde auf Plausibilität überprüft und ggf. um Einzelwerte bereinigt. Aus den verbleibenden Fällen wurde die Regressionsgerade und das Bestimmtheitsmaß R^2 bestimmt.
- Aus der Funktion der Regressionsgeraden wurde für vorgegebene Sachwerte der Erwartungswert (\Rightarrow Kaufpreis) errechnet und daraus der Marktanpassungsfaktor ermittelt.

Im nachfolgenden Kapitel sind bei jedem Teilmarkt folgende Diagramme abgebildet:

a) Gegenüberstellung von Sachwerten und Kaufpreisen:

Darin sind alle verwendeten Sachwerte und bereinigte Kaufpreise als Punktwolke dargestellt, sowie die jeweils zugehörige Regressionsgerade, deren Funktion und das Bestimmtheitsmaß R^2 .

b) Marktanpassungsfaktoren:

Für vorgegebene Sachwerte wurde der Marktanpassungsfaktor errechnet. Er ergibt sich aus Division des zu erwartenden Kaufpreises (aus der Funktion der Regressionsgeraden) durch den Sachwert.

Die Anwendung der Marktanpassungsfaktoren wird für den Standardbewertungsfall empfohlen, individuelle Ungewöhnlichkeiten sind gesondert zu berücksichtigen.

3.8.6.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei großen Grundstücken wurde bis 550 m² (bei Grundstücken mit villenartiger Bebauung bis 1.000 m²) der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

Bei allen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern wurden nur Grundstücke mit einer Mindestgröße von 250 m² in die Auswertung einbezogen.

3.8.6.1.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, sehr gute Lage

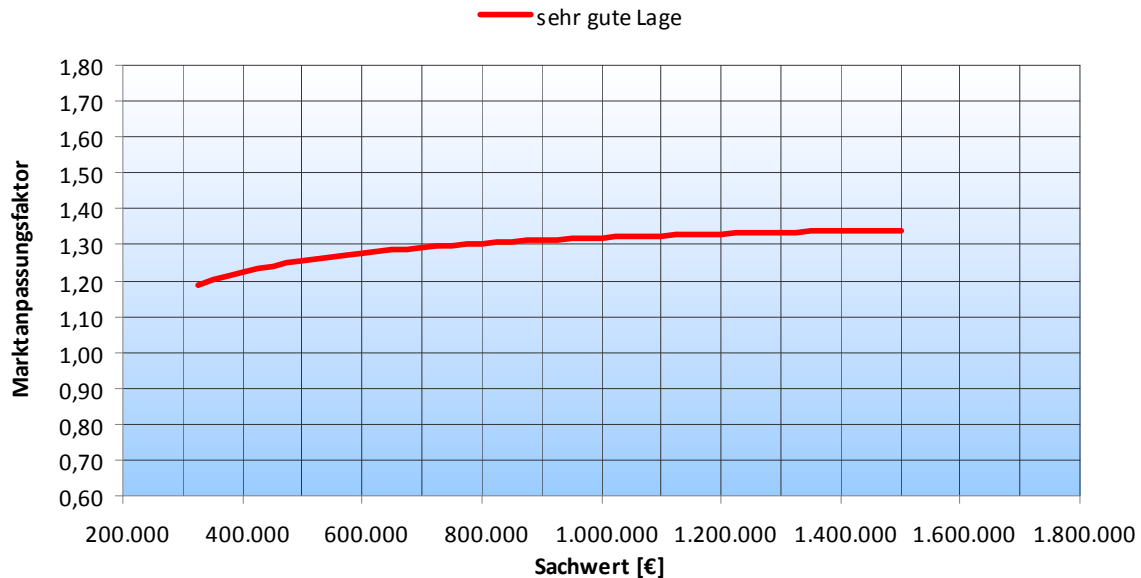
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 310 m² - 2.480 m², Wohnfläche: 110 m² - 540 m², 42 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:

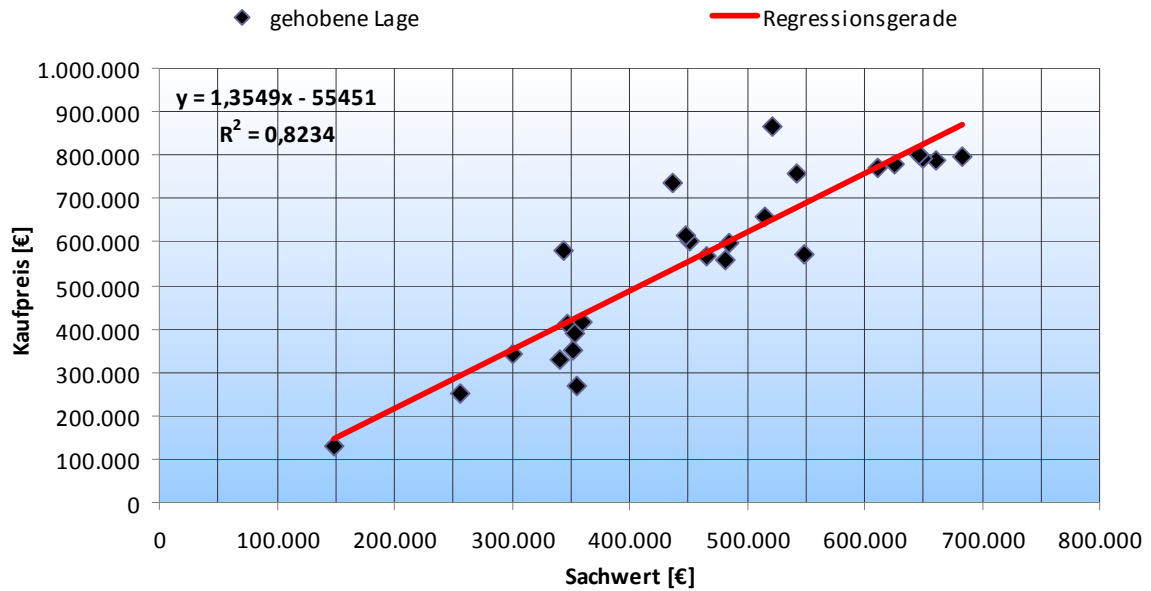


3.8.6.1.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, gehobene Lage

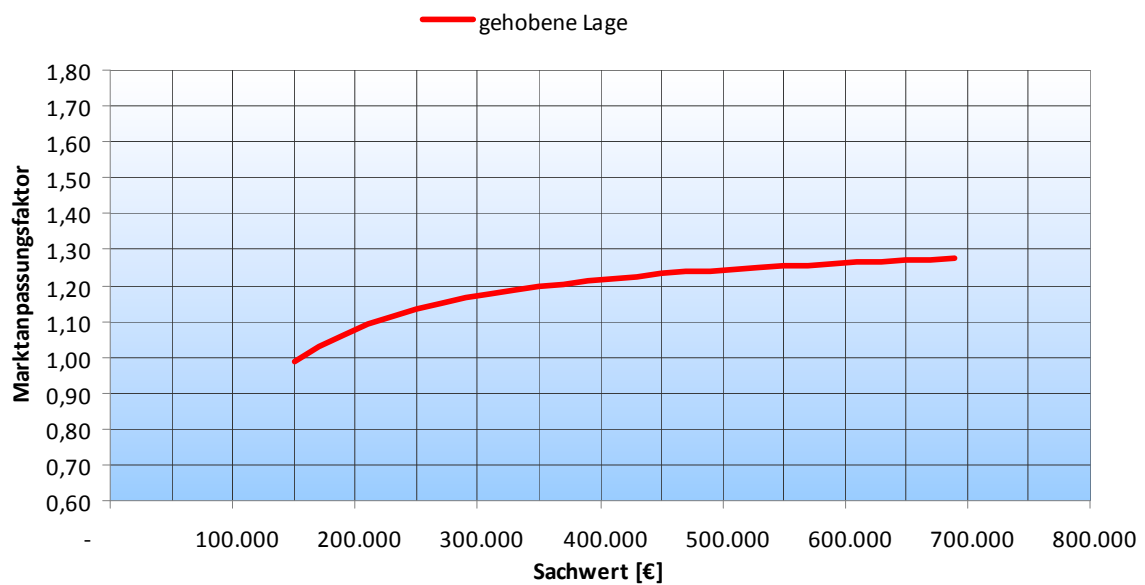
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 260 m² – 1.050 m², Wohnfläche: 90 m² - 230 m², 26 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:

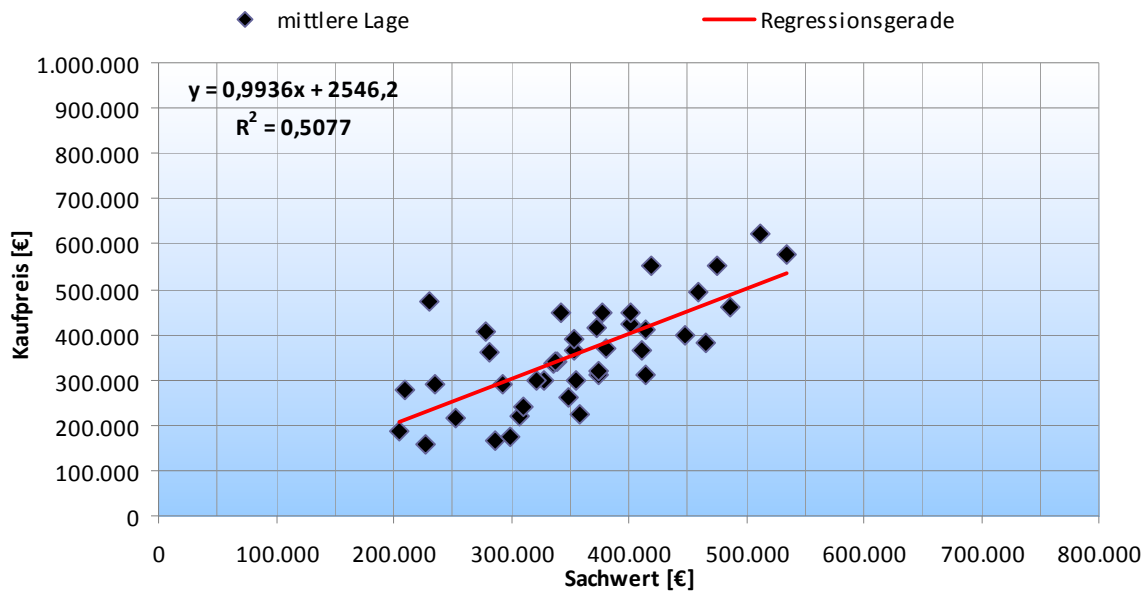


3.8.6.1.3 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, mittlere Lage

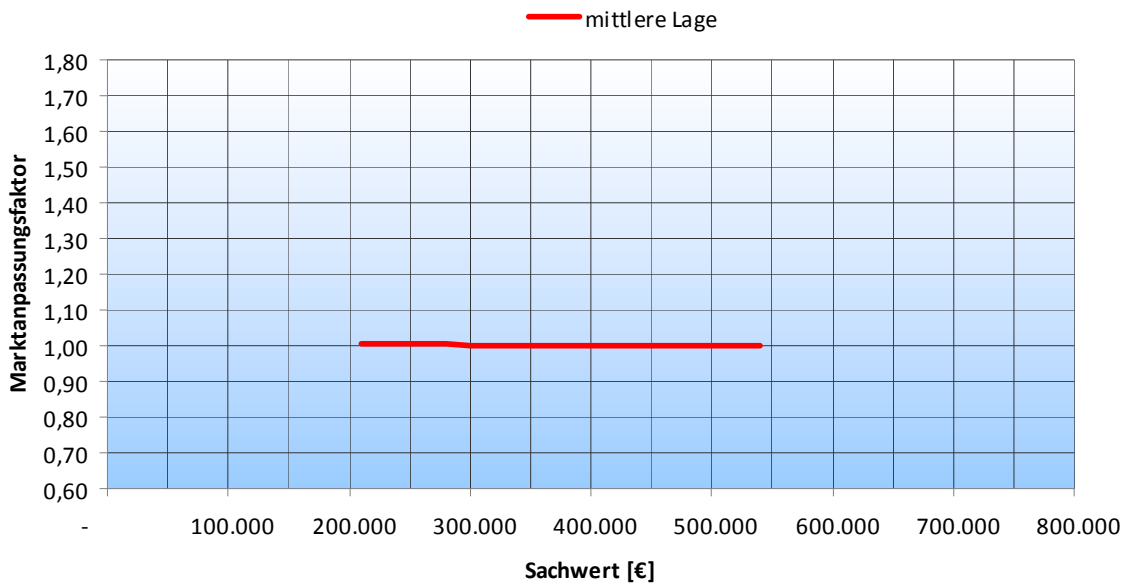
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 270 m² – 1.350 m², Wohnfläche: 90 m² – 290 m², 42 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:

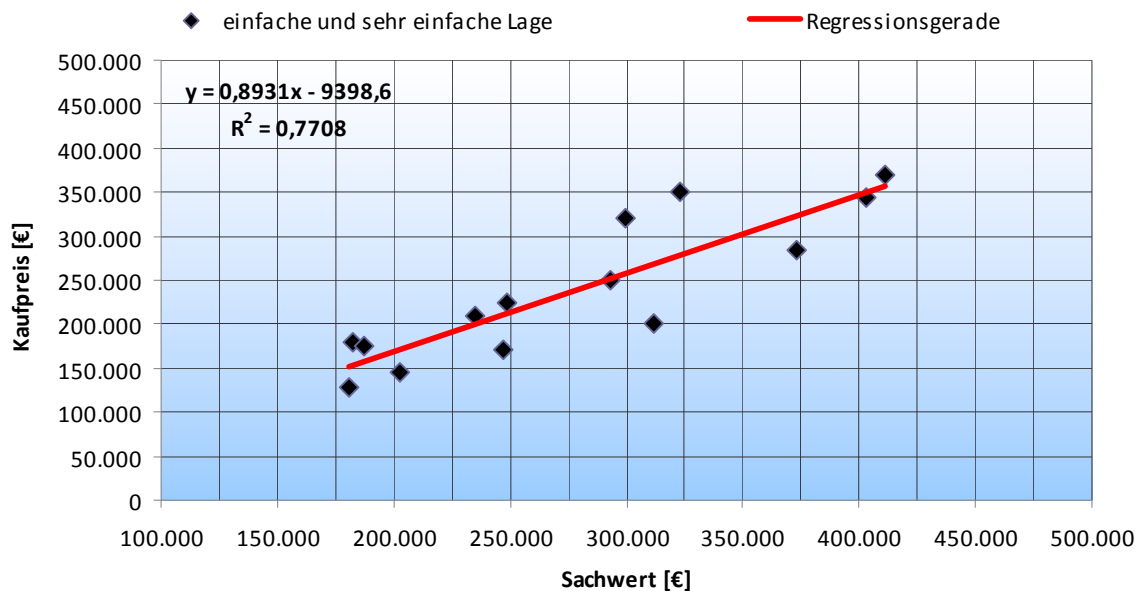


3.8.6.1.4 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, einfache und sehr einfache Lage

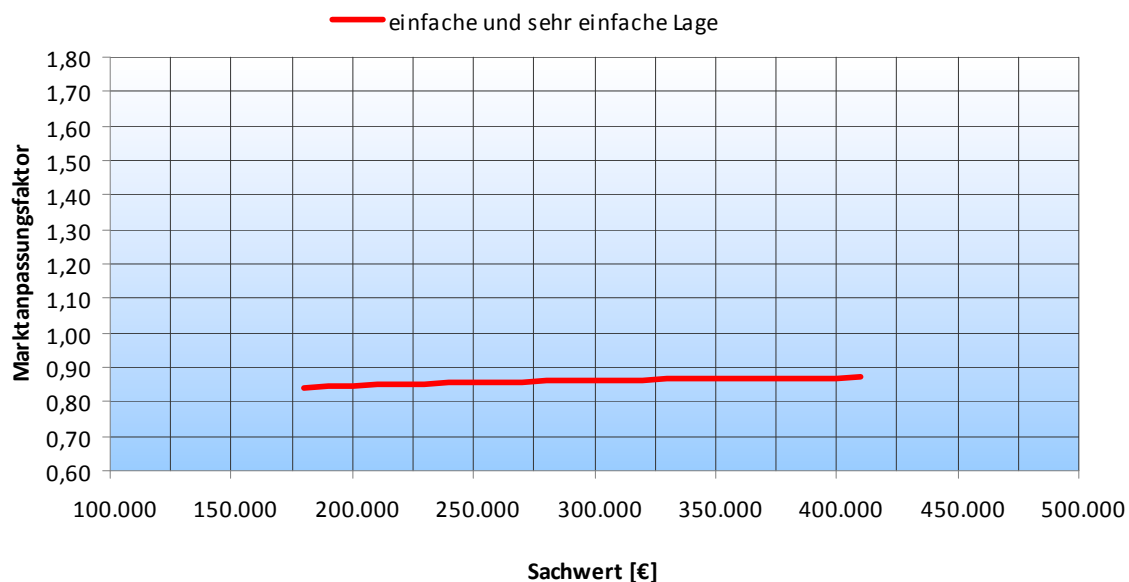
Stichprobeneigenschaften:

Grundstücksgröße: 270 m² – 940 m², Wohnfläche: 80 m² – 220 m², 14 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:



3.8.6.2 Reihendhäuser und Doppelhaushälften

Bei großen Grundstücken wurde bis 400 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

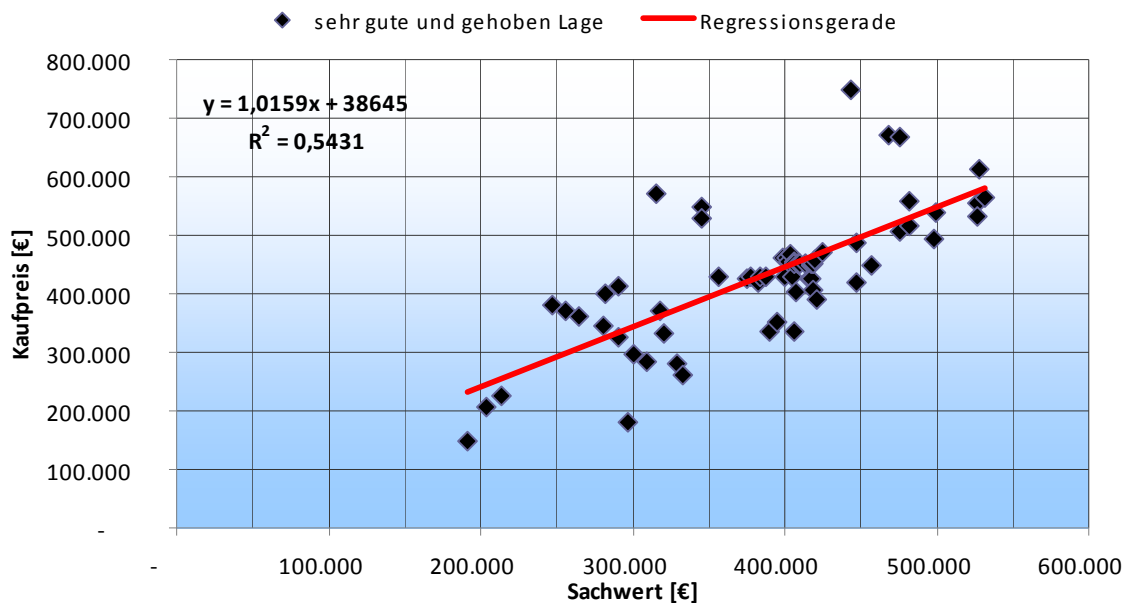
Gesetzte Filter:

Grundstücksgröße: 250 m² – 500 m², Wohnfläche: 80 m² – 180 m²

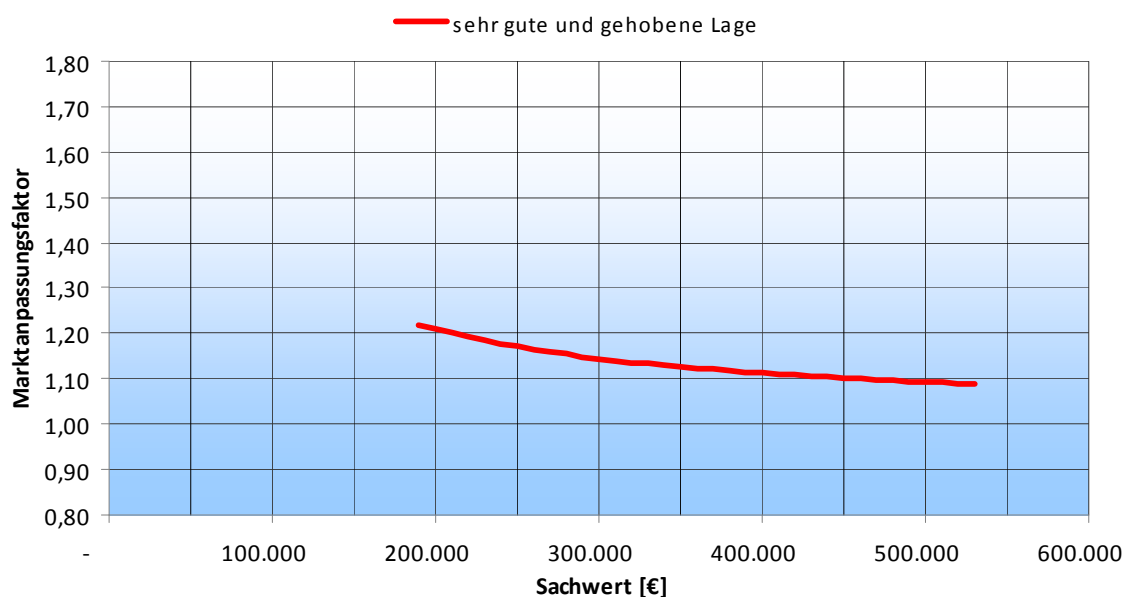
3.8.6.2.1 Reihendhäuser und Doppelhaushälften, sehr gute und gehobene Lage

Stichprobenumfang: 66 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



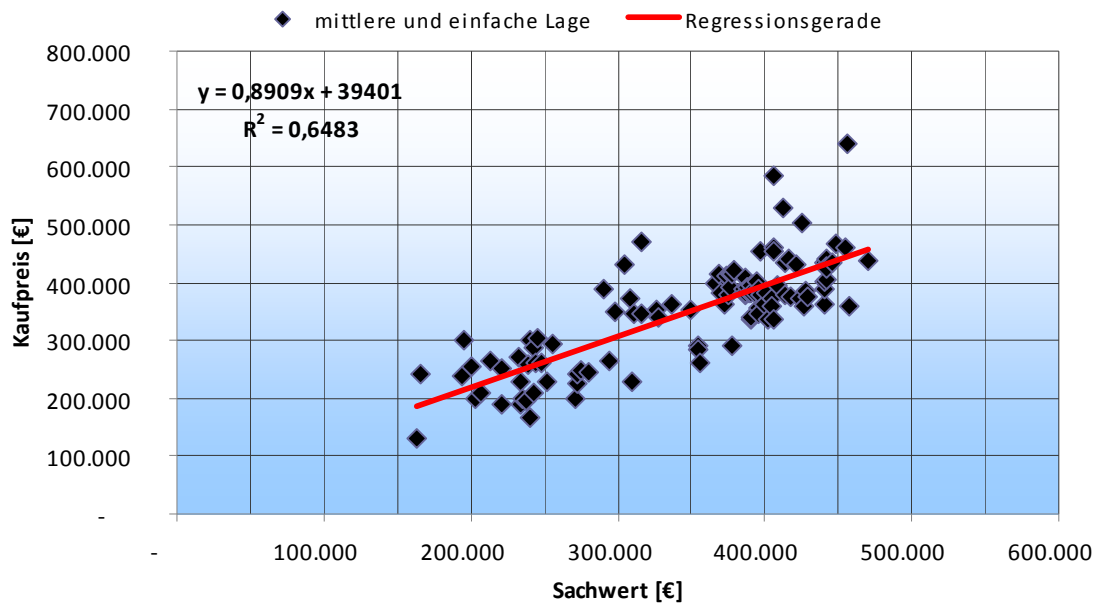
b) Marktanpassungsfaktoren:



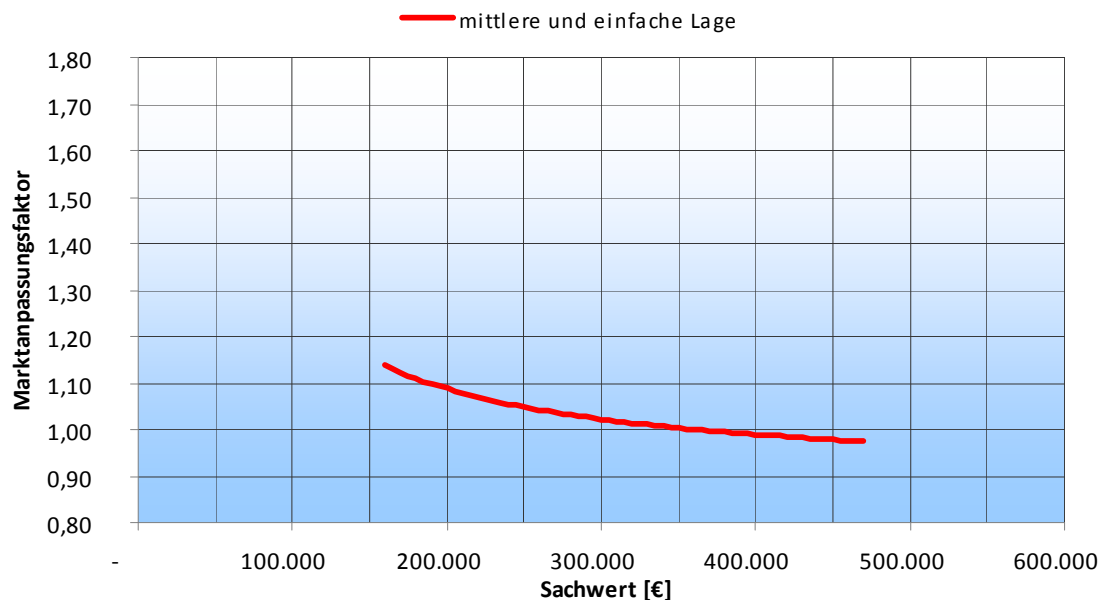
3.8.6.2.2 Reihenhendhäuser und Doppelhaushälften, mittlere und einfache Lage

Stichprobenumfang: 111 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:



3.8.6.3 Reihemittelhäuser

Bei großen Grundstücken wurde bis 250 m² der volle Bodenrichtwert angerechnet, die darüber hinausgehende Fläche mit einem Drittel.

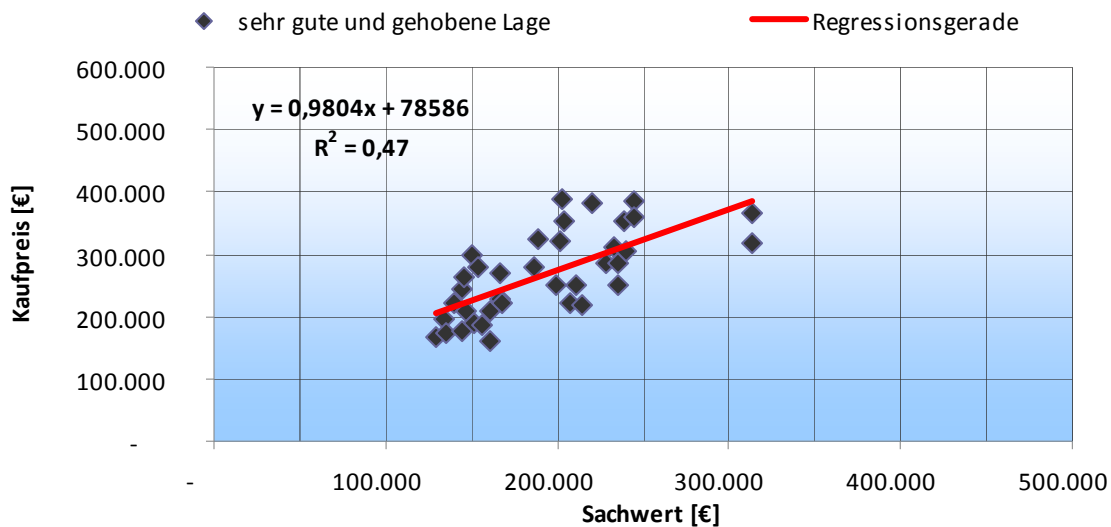
Gesetzte Filter:

Grundstücksgröße: 100 m² – 300 m², Wohnfläche: 80 m² – 160 m²

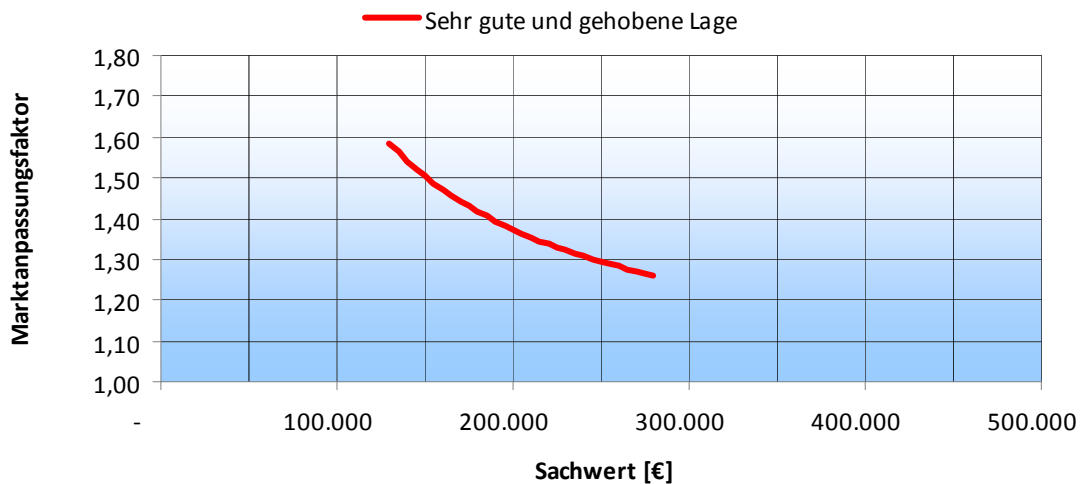
3.8.6.3.1 Reihemittelhäuser, sehr gute und gehobene Lage

Stichprobenumfang: 37 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:



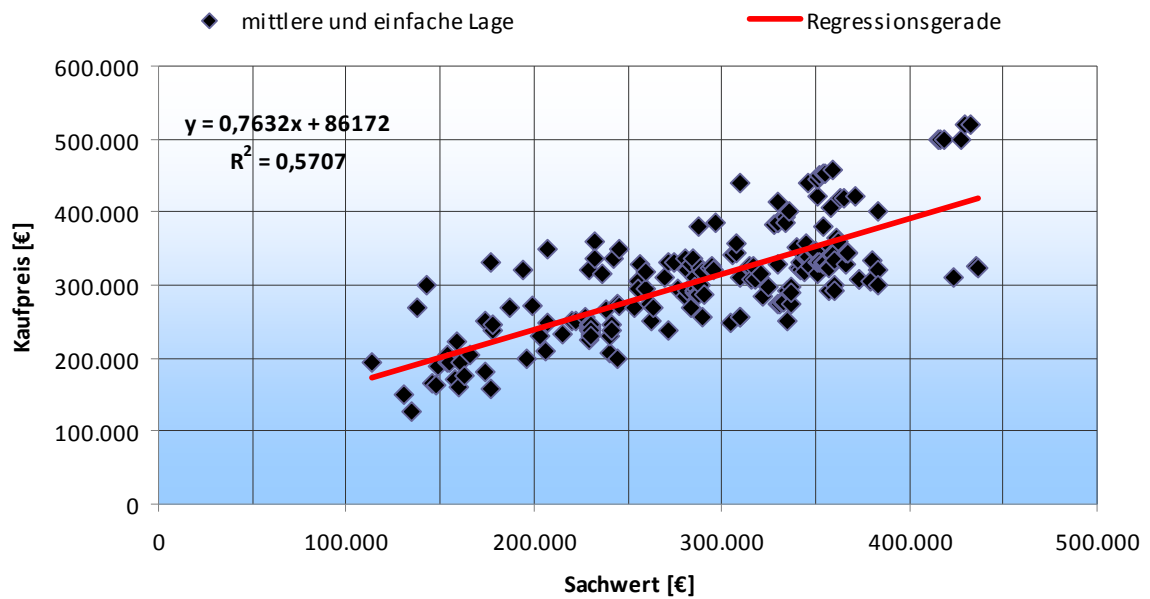
Bei der Untersuchung dieses Teilmarktes (Reihemittelhäuser in der sehr guten und gehobenen Wohnlage) hoben sich Verkäufe in **Kalbach** (insbesondere Riedberg) von Veräußerungen im restlichen Stadtgebiet deutlich ab. Bei diesen rd. 50 Verträgen handelt es sich fast ausschließlich um Neubauten mit Sachwerten zwischen 320.000 und 440.000 € und einer Marktanpassung von durchschnittlich 1,06 (bei Werten von 0,83 bis 1,28).

Diese Fälle sind nicht in den beiden aufgeführten Grafiken enthalten.

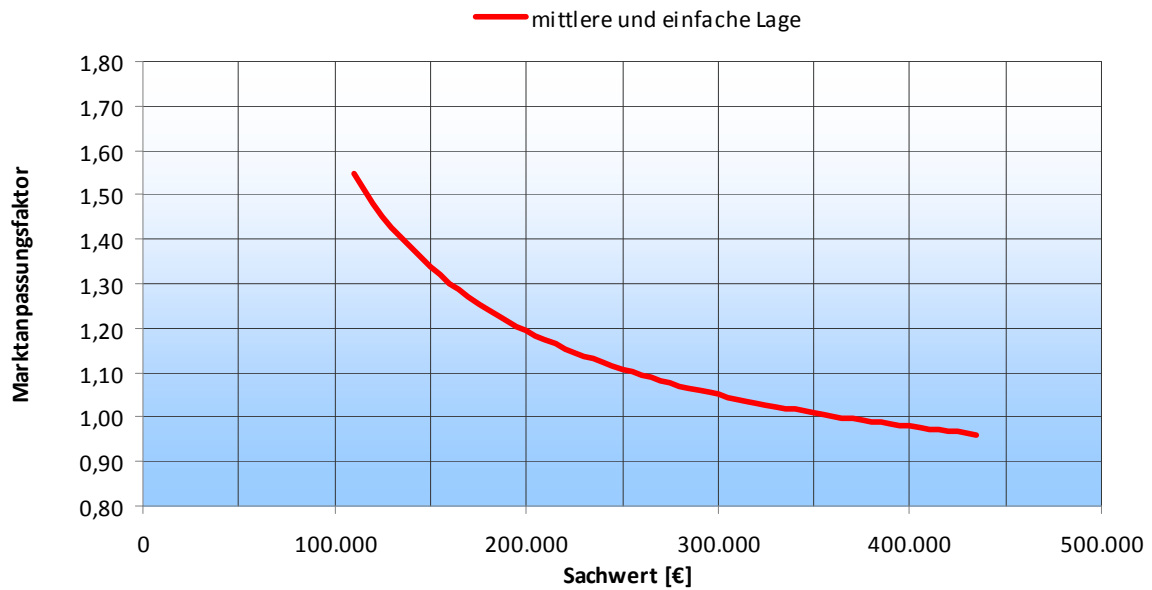
3.8.6.3.2 Reihenmittelhäuser, mittlere und einfache Lage

Stichprobenumfang: 204 Fälle

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:



3.8.7 Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Erbbaurechte

Erbbaurechte an bebauten Grundstücken (Eigenheimmarkt)

Die Wertermittlungsrichtlinie 2006 sieht für die Bewertung von Erbbaurechten die Anwendung von Vergleichsfaktoren oder Marktanpassungsfaktoren nach dem finanzmathematischen Modell vor. Aus diesem Grund hat der Gutachterausschuss 44 Verkaufsfälle des Zeitraums 01.01.2010 bis 31.12.2011 analysiert.

Analog zur Bestimmung von Marktanpassungsfaktoren im üblichen Eigenheimmarkt wurden die gleichen Kriterien angehalten (NHK2000, Regelgrundstücksgrößen etc.), siehe dazu Kapitel 3.8.6 (Seite 37).

Aufgrund der geringen Anzahl wurde nicht zwischen den Lagestufen und den einzelnen Gebäudetypen (freistehenden Gebäuden, Doppelhäusern, Reihenhäusern) unterschieden.

In den Stichproben der Kapitel 3.8.7.1, Anwendungen von Faktoren für das finanzmathematische Modell, und 3.8.7.2, Anwendung von Vergleichsfaktoren, sind nahezu gleichermaßen Verträge mit angepassten Konditionen und Neuverträge enthalten. Beim Vergleich der beiden Verfahren kann es daher zu Abweichungen kommen:

Beispiel:

Bodenwert: 200.000 €, Gebäudesachwert 150.000 €	
Liegenschaftszins 3,5 %, Erbbauzins 1,0 bzw. 2,5 %, Restlaufzeit 50 Jahre,	
Vervielfältiger bei 3,5 % und einer Laufzeit von 50 Jahren: 23,46	
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Liegenschaftszins 3,5 %):	7.000,- €
Erzielbarer Erbbauzins Variante 1 (2,5 %)	5.000,- €
ergibt einen Bodenwertanteil von 2.000,- € x 23,46 =	46.920,- €
Erzielbarer Erbbauzins Variante 2 (1 %)	2.000,- €
ergibt einen Bodenwertanteil von 5.000,- € x 23,46 =	117.300,- €
Erzielbarer Erbbauzins Variante 3 (1,75%)	3.500,- €
ergibt einen Bodenwertanteil von 3.500,- € x 23,46 =	82.110,- €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts:	
Variante 1:	196.920,- €
Variante 2:	267.300,- €
Variante 3:	232.110,- €
Verkehrswert des Erbbaurechtes gem. Marktanpassungsformel (s. 3.8.7.1)	
Variante 1:	230.799,- €
Variante 2:	272.682,- €
Variante 3:	251.741,- €
Verkehrswert gem. Vergleichsfaktorformel (3.8.7.2)	
bei einem unterstellten Sachwert von 350.000,- €	254.651,- €

Bei einem Erbbauzins von ca. 1,75 % entsprechen sich in etwa die Ergebnisse beider Verfahren, bei 1% Zinsen wird der Wert beim finanzmathematischen Modell rd. 7 % höher als bei der Berechnung mit Vergleichsfaktoren. Bei einem Erbbauzins von 2,5% fällt der Wert im Einzelfall rd. 10 % niedriger aus.

Diese Abweichungen verändern sich je nach den Bewertungsparametern des Einzelfalles. Insbesondere eine Veränderung des Bodenwertanteils am Sachwert hat einen großen Einfluss auf die unterschiedlichen Ergebnisse gemäß 3.8.7.1 und 3.8.7.2.

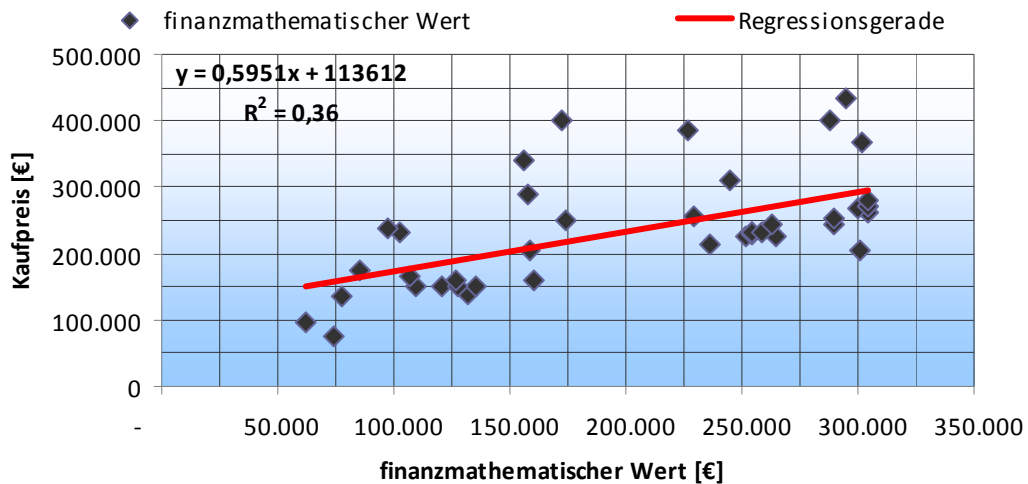
3.8.7.1 Marktanpassungsfaktoren für das finanzmathematische Modell

Bei Abschluss von neuen Erbbaurechten mit der Stadt Frankfurt werden derzeit i.d.R. rund 2,5% Zinsen ausgehandelt. Daher wurde dieser Zinssatz in die Ermittlung des finanzmathematischen Wertes angehalten. Der Liegenschaftszins fließt mit 3,5% ein.

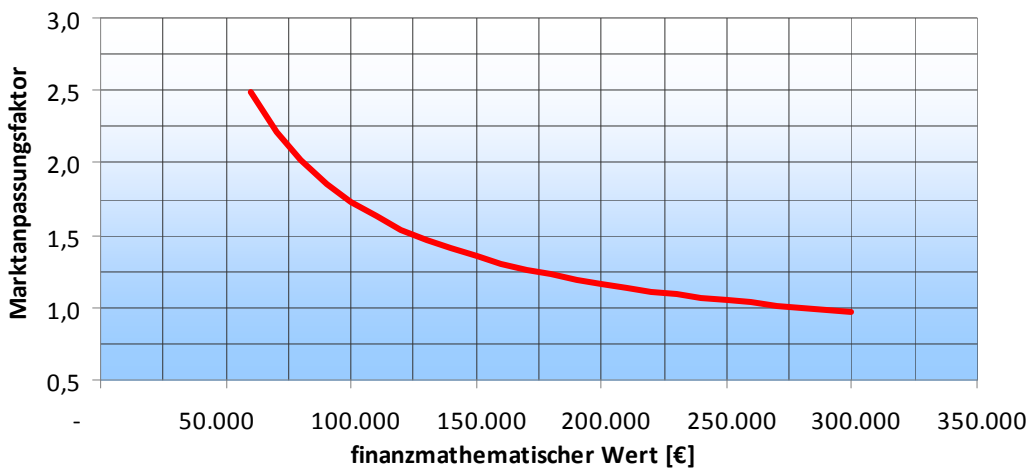
Stichprobeneigenschaften:

Umfang: 43 Fälle; Grundstücksgröße: 110 m² bis 800 m²; Wohnfläche: 60 m² bis 250 m²
Restlaufzeit des Erbbaupertrages: 17 bis 99 Jahre; Mittelwert: 64 Jahre
Baujahre: 1933 bis 2011; Mittelwert: 1975

a) Gegenüberstellung finanzmathematische Werte / Kaufpreise:



b) Marktanpassungsfaktoren:



3.8.7.2 Vergleichsfaktoren

Im Gegensatz zu den Veröffentlichungen der Vorjahre wird bei der Angabe von Vergleichsfaktoren nicht mehr die Grundstücksgröße, sondern der Sachwert (Gebäudewert, Außenanlagen und Bodenwert) als Basisgröße festgelegt. Bei der bisherigen Vorgehensweise wurde der Einfluss des Gebäudes nicht ausreichend berücksichtigt.

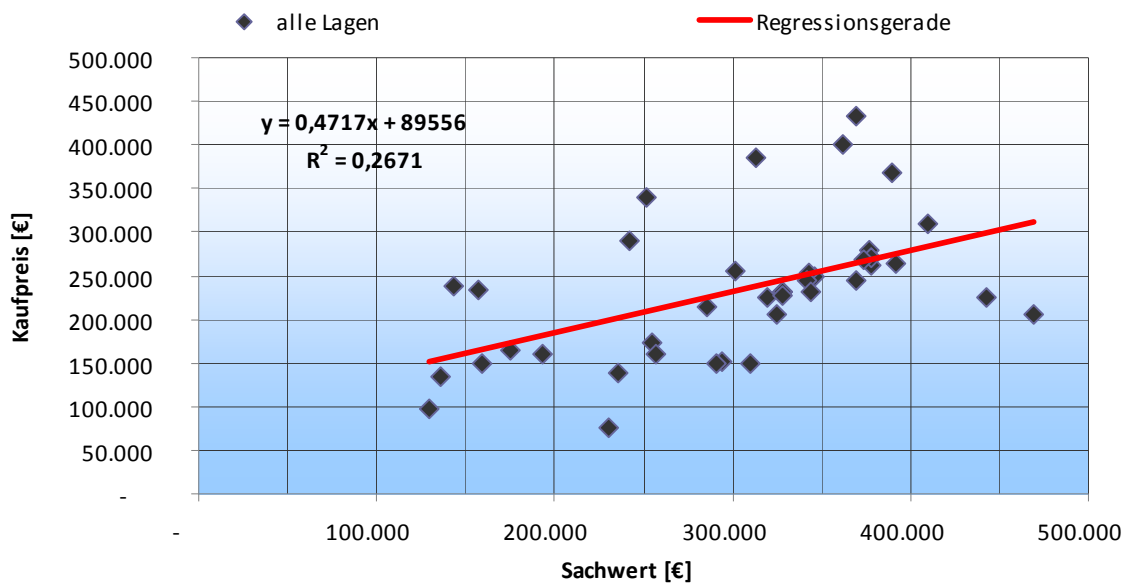
Umfang: 42 Fälle

Grundstücksgröße: 110 m² bis 800 m²; Wohnfläche: 60 m² bis 250 m²

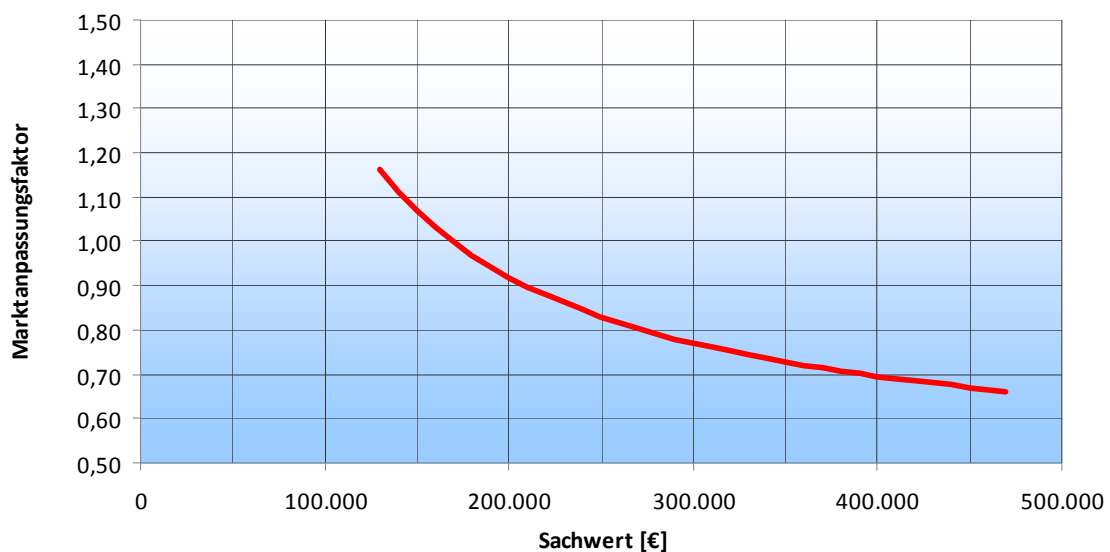
Restlaufzeit des Erbbaupertrages: 17 bis 99 Jahre; Mittelwert: 64 Jahre

Baujahre: 1933 bis 2011; Mittelwert: 1976

a) Gegenüberstellung Sachwerte / Kaufpreise:



b) Vergleichsfaktoren:



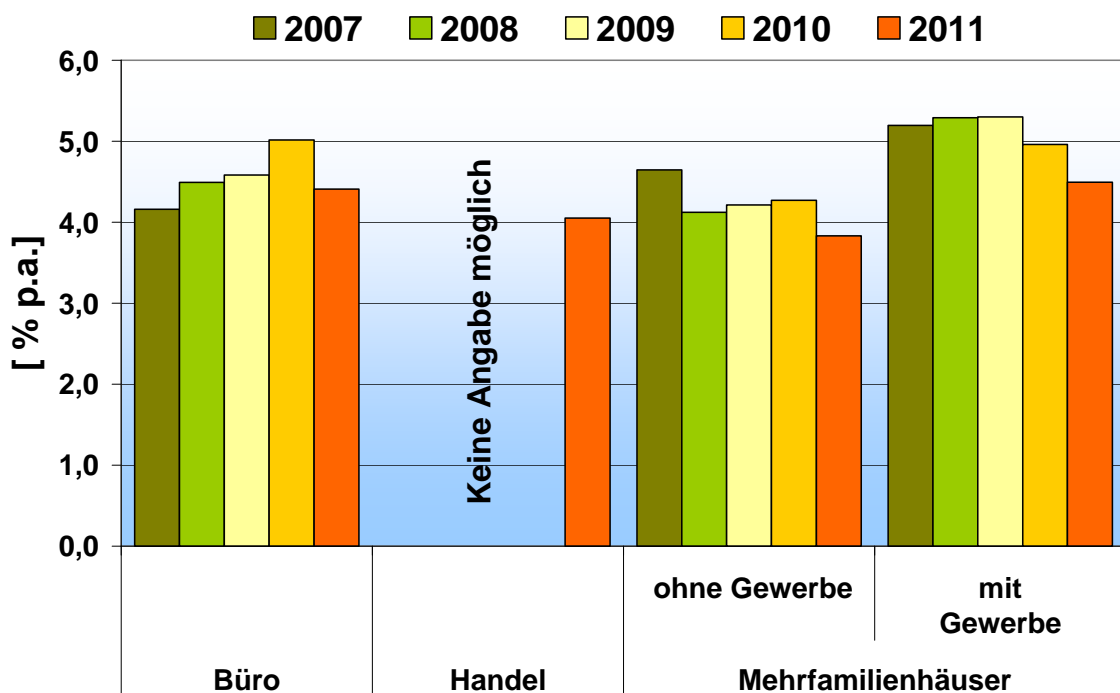
3.8.8 Nettoanfangsrenditen

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 €/m² berücksichtigt.
- Die Erwerbsnebenkosten werden mit 6,5 % angesetzt.
- Die Bewirtschaftungskosten betragen bei Büros 13 – 15% der **ortsüblichen** Miete und werden bei Mehrfamilienhäusern nach der 2. BV ermittelt.



Anzahl der jeweils eingeflossenen Nettoanfangsrenditen

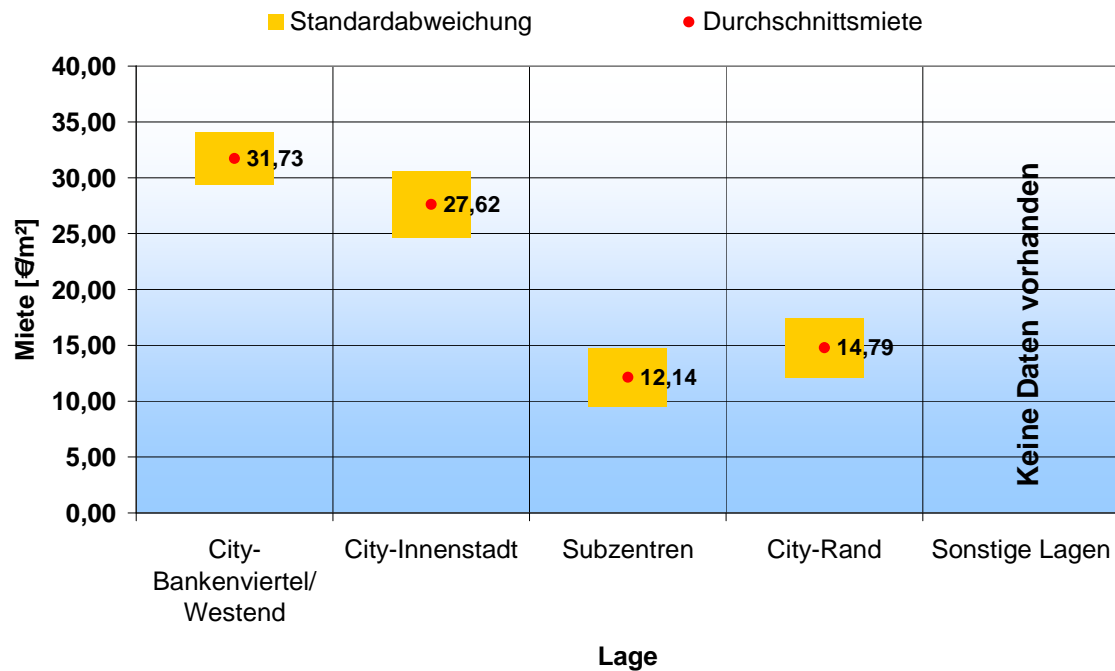
	Büro	Handel	Mehrfamilienhäuser	
			ohne Gewerbe	mit Gewerbe
2007	46	1	86	80
2008	15	1	86	50
2009	16	1	99	63
2010	9	2	104	24
2011	10	5	97	58

Die Immobilienkrise des Jahres 2006/2007 hat unterschiedliche Auswirkungen auf die einzelnen Teilmärkte gezeigt. Bei den reinen Mehrfamilienhäusern fielen die Renditen im Jahre 2008 im Vergleich zu den Vorjahren um über ½ Prozentpunkt. Der reine Wohnungsbau und gute Handelsobjekte wurden zunehmend als stabile Wertanlagen betrachtet. Diese positive Beurteilung hält auch in 2011 noch an.

Vor allem der Bürosektor hat noch keinen einheitlichen neuen Markt gebildet. Besonders in dezentralen Lagen sind beachtliche Steigerungen der Nettoanfangsrenditen zu beobachten, da

dort der Leerstand und die Nachhaltigkeit des Bürostandortes als erhebliche Risiken eingestuft werden. Andererseits werden bessere Bürolagen in Innenstadtnähe wieder als gute Investitionen beurteilt und erzielen vor allem bei langfristigen Mietverträgen niedrige Nettoanfangsrenditen. Einige schwer vermarktbar Büroimmobilien werden derzeit nicht angeboten, weil sie aufgrund der hohen Beleihung und/oder der hohen Buchwerte nur Kaufpreise erzielen würden, die erheblich unter den Werten der Jahre 2006 und 2007 liegen.

3.8.9 Büromieten



Anzahl der eingeflossenen Mieten:

Lage	Mieteinheiten	in Objekten
City-Bankenviertel/ Westend	6	3
City-Innen- stadt	10	2
Subzentren	12	4
City-Rand	30	3

Die Durchschnittsmieten wurden aus tatsächlich gezahlten Mieten in 2011 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. Die Aussagekraft der Durchschnittsmieten und der Standardabweichungen sind aufgrund der geringen Fallzahlen eingeschränkt. Es wird empfohlen, 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 > Wirtschaft > Standortportrait > Zahlen, Daten, Fakten > Immobilienmarkt Frankfurt – Marktdaten

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 ab 2010 landesweit erhoben und veröffentlicht (siehe Produktübersicht). Die Werte für 2012 sind – soweit sie sich auf Frankfurt beziehen – hier identisch dargestellt.

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

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

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 Bodenrichtwertzone mit den Ziffern 41xx oder 49xx 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 > 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 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
2. **Doppelhaushälften und Reihenendhäuser** bis 400 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
3. **(sonstige) freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** bis 550 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.
4. **Villenartige Bebauung** bis 1000 m²: voller Bodenrichtwert, darüber hinaus gehende Flächen BRW x 1/3.

4.1.2 Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke sowie Geschäftsgrundstücke – Handelsnutzung

Im Kapitel 3.8.2.1 dieses Marktberichts (Seite 31f.) hat der Gutachterausschuss Angaben zur Umrechnung von Bodenrichtwerten veröffentlicht. Sofern die zu bewertende Liegenschaft in einer Bodenrichtwertzone mit den Anfangsziffern 43xx, 49xx oder 455x liegt, sind diese Regelungen anzuwenden.

4.1.3 Geschäftsgrundstücke – Büronutzung

Im Kapitel 3.8.2.2 dieses Marktberichts (Seite 32) hat der Gutachterausschuss Angaben zur Umrechnung von Bodenrichtwerten veröffentlicht. Sofern die zu bewertende Liegenschaft in einer Bodenrichtwertzone mit der Anfangsziffer 46xx liegt, ist diese Regelung anzuwenden.

4.1.4 Erschließungskosten

Sofern für eine Liegenschaft noch Erschließungskosten zu erheben sind, betragen diese für den Ansatz nach dem Bewertungsgesetz 60 €/m² für Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung sowie 100 €/m² für alle anderen Grundstücke.

4.2 Vergleichswertverfahren

4.2.1 Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

4.2.1.1 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr ab 1950

Die folgenden Vergleichsfaktoren sind nur anzuwenden sofern folgendes zutrifft:

- Doppelhäuser oder Reihenhäuser
- Baujahr ab 1950
- Wohnfläche 60 – 250 m²
- Grundstück zwischen 100 – 700 m²

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.

Die Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte 2012 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main zu entnehmen.

Wohnfläche in m ²	Vergleichsfaktoren in €/m ² Wohnfläche bezogen auf 300 m ² Grundstücksgröße und Baujahr 1985				
	Bodenrichtwertbereich				
	300 €/m ² bis 399 €/m ²	400 €/m ² bis 499 €/m ²	500 €/m ² bis 599 €/m ²	600 €/m ² bis 699 €/m ²	über 700 €/m ²
80	2.773	3.360	3.947	4.533	5.120
90	2.595	3.115	3.637	4.159	4.681
100	2.452	2.921	3.390	3.860	4.329
110	2.334	2.762	3.188	3.614	4.041
120	2.237	2.628	3.019	3.410	3.802
130	2.155	2.516	2.877	3.237	3.598
140	2.083	2.419	2.754	3.089	3.425
150	2.022	2.335	2.648	2.961	3.274
160	1.969	2.262	2.556	2.849	3.143
170	1.922	2.198	2.474	2.750	3.026
180	1.880	2.140	2.401	2.662	2.922
190	1.842	2.088	2.336	2.583	2.830
200	1.808	2.042	2.277	2.512	2.747

Anpassungsfaktoren aufgrund abweichendem Baujahr
und abweichender Grundstücksgröße

	Grundstücksgröße in m ²	Baujahr					
		1950 bis 1959 (1955)	1960 bis 1969 (1965)	1970 bis 1979 (1975)	1980 bis 1989 (1985)	1990 bis 1999 (1995)	Ab 2000 (2005)
	100	0,65	0,71	0,78	0,84	0,91	0,98
	150	0,68	0,75	0,82	0,88	0,95	1,02
	200	0,72	0,79	0,86	0,92	0,99	1,05
	250	0,76	0,83	0,89	0,96	1,03	1,09
	300	0,80	0,87	0,93	1,00	1,07	1,13
	350	0,84	0,91	0,97	1,04	1,11	1,17
	400	0,88	0,95	1,01	1,08	1,14	1,21
	450	0,92	0,98	1,05	1,12	1,18	1,25
	500	0,96	1,02	1,09	1,16	1,22	1,29
	550	1,00	1,06	1,13	1,19	1,26	1,33
	600	1,03	1,10	1,17	1,23	1,30	1,37
	650	1,07	1,14	1,21	1,27	1,34	1,40
	700	1,11	1,18	1,24	1,31	1,38	1,44

Beispiel: Bewertung eines 1977 gebauten Reihenhauses mit 123 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 302 m². Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m².

$$2.516 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,93 = 287.805 \text{ €}$$

4.2.1.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit Baujahr vor 1950

Die Wohnlagen sind der Bodenrichtwertkarte 2012 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main zu entnehmen.

Folgende Regelung kann nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Bodenrichtwertzone mit den Ziffern 41xx, 43xx oder 49xx 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

4.2.1.2.1 In mittleren, einfachen und sehr einfachen Lagen

Aufgrund des vorhandenen Datenmaterials wird für den Bereich der Stadt Frankfurt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften basierend auf den Vergleichsfaktoren unter 4.2.1.1 folgende Anpassungstabelle aufgrund von Baujahr und Grundstücksgröße angehalten.

	Baujahr vor 1950	
Grundstücksgröße in m²	100	0,51
	150	0,57
	200	0,58
	250	0,61
	300	0,68
	350	0,68
	400	0,72
	450	0,75
	500	0,79
	550	0,85
	600	0,85
	650	0,89
	700	0,92

4.2.1.2.2 In sehr guten und gehobenen Lagen

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

4.2.1.3 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 0,80** berücksichtigt werden muss.

Beispiel: Bewertung eines 1977 gebauten Reihenhauses in der Rechtsform des WEG mit 123 m² Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von 302 m². Der Bodenrichtwert beträgt 490 €/m².

$$2.516 \text{ €/m}^2 \times 123 \text{ m}^2 \times 0,93 \times 0,80 = 230.244 \text{ €}$$

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.

Die Wohnlagen sind der Bodenrichtwertkarte 2012 des Gutachterausschusses Frankfurt am Main zu entnehmen.

Die Vergleichspreise können nur Verwendung finden, wenn die Liegenschaft in einer Bodenrichtwertzone mit den Ziffern 41xx, 43xx oder 49xx 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 werden zusammengefasst, da kein signifikanter Wertunterschied festzustellen ist.

Der Bereich Nordend/Westend umfasst die folgenden Grundbuchbezirke/Gemarkungen: Frankfurt Bezirke 10, 11, 12, 13 sowie 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24.

Wohnungsgröße unter 50 m²

Baujahr	Lage				
	sehr gute Lage Nordend/Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehoben	mittel	einfach/sehr einfach
vor 1950	3.400 €/m ²	2.800 €/m ²	2.745 €/m ²	2.220 €/m ²	2.000 €/m ²
1950 – 1974	2.930 €/m ²	2.050 €/m ²	2.015 €/m ²	1.530 €/m ²	1.165 €/m ²
1975 – 2006	3.600 €/m ²	2.600 €/m ²	2.440 €/m ²	2.330 €/m ²	1.700 €/m ²
ab 2007	4.300 €/m ²	3.500 €/m ²	3.300 €/m ²	3.185 €/m ²	2.700 €/m ²

Wohnungsgröße 50 – 74 m²

	Lage				
Baujahr	sehr gute Lage Nordend/Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	3.700 €/m ²	2.900 €/m ²	2.810 €/m ²	2.495 €/m ²	2.045 €/m ²
1950 – 1974	3.075 €/m ²	2.200 €/m ²	2.030 €/m ²	1.625 €/m ²	1.365 €/m ²
1975 – 2006	3.450 €/m ²	2.865 €/m ²	2.515 €/m ²	2.200 €/m ²	1.705 €/m ²
ab 2007	4.800 €/m ²	3.900 €/m ²	3.810 €/m ²	3.235 €/m ²	2.600 €/m ²

Wohnungsgröße 75 – 99 m²

	Lage				
Baujahr	sehr gute Lage Nordend/Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	4.495 €/m ²	3.100 €/m ²	3.100 €/m ²	2.645 €/m ²	2.515 €/m ²
1950 – 1974	3.105 €/m ²	2.400 €/m ²	2.365 €/m ²	1.860 €/m ²	1.445 €/m ²
1975 – 2006	3.650 €/m ²	2.750 €/m ²	2.455 €/m ²	2.285 €/m ²	1.600 €/m ²
ab 2007	5.100 €/m ²	3.800 €/m ²	3.220 €/m ²	3.040 €/m ²	2.765 €/m ²

Wohnungsgröße 100 – 129 m²

	Lage				
Baujahr	sehr gute Lage Nordend/Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	4.235 €/m ²	3.500 €/m ²	3.345 €/m ²	3.170 €/m ²	2.625 €/m ²
1950 – 1974	3.985 €/m ²	2.700 €/m ²	2.685 €/m ²	2.130 €/m ²	1.400 €/m ²
1975 – 2006	4.100 €/m ²	2.980 €/m ²	2.870 €/m ²	2.300 €/m ²	1.850 €/m ²
ab 2007	6.200 €/m ²	3.940 €/m ²	3.320 €/m ²	3.135 €/m ²	2.875 €/m ²

Wohnungsgröße ab 130 m²

	Lage				
Baujahr	sehr gute Lage Nordend/Westend	sehr gute Lage sonst. Stadtgeb.	gehoben	mittel	einfach/ sehr einfach
vor 1950	4.630 €/m ²	3.750 €/m ²	3.725 €/m ²	2.960 €/m ²	2.445 €/m ²
1950 – 1974	4.810 €/m ²	2.800 €/m ²	2.800 €/m ²	1.800 €/m ²	1.600 €/m ²
1975 – 2006	4.500 €/m ²	3.280 €/m ²	3.185 €/m ²	2.500 €/m ²	1.800 €/m ²
ab 2007	5.665 €/m ²	4.015 €/m ²	4.175 €/m ²	3.680 €/m ²	3.100 €/m ²

4.2.2.3 Einfluss Vermietung und Größe der Eigentumsanlage

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

Ist die Eigentumswohnung **vermietet**, so ist bei **kleinen Wohnungsanlagen** (<100 Einheiten) der Vergleichspreis **mit 0,90** zu multiplizieren, bei **großen Wohnungsanlagen** ist der Vergleichspreis zusätzlich **mit 0,95** zu multiplizieren.

Beispiel: Bewertung einer vermieteten Eigentumswohnung von 83 m² in mittlerer Lage in einer Wohnanlage Baujahr 1973 mit 180 Wohneinheiten.

$$1.860 \text{ €/m}^2 \times 83 \text{ m}^2 \times 0,75 \times 0,95 = 109.995 \text{ €}$$

4.2.2.4 Vergleichspreise Teileigentum

Stadtgebiet	Baujahr	Tiefgaragenstellplatz	Garage/ Carport	Offene Stellplätze
Frankfurt Bezirk 1 bis 33, 70	vor 2000	17.150 €	14.700 €	8.800 €
	ab 2000	19.600 €	15.850 €	
sonst. Stadtgebiet	vor 2000	11.450 €	7.700 €	7.500 €
	ab 2000	13.750 €	10.150 €	

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 > 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 (Wohnanteil)

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

- 264 €** jährlich je *Wohnung*, bei *Eigenheimen*, *Kaufeigenheimen* und *Kleinsiedlungen* je Wohngebäude
- 316 €** jährlich je *Eigentumswohnung*, *Kaufeigentumswohnung* und *Wohnung in der Rechtsform eines eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts* nach § 41 Abs. 2 II. BV
- 35 €** jährlich für *Garagen* oder *ähnliche Einstellplätze*

II. Instandhaltungskosten

- 8 €/m²** Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *weniger als 22 Jahre* zurück liegt
- 10 €/m²** Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres *mindestens 22 Jahre* zurück liegt
- 13 €/m²** 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.

- 78 €** 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 Grundstücke mit einfacher gewerblicher Nutzung und Industrie

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

4.3.2.3 Geschäftsgrundstücke sowie für nicht wohngenutzte Anteile bei gemischt genutzten Grundstücken

I Büro

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

IV Handel

	Baujahr vor 1970	Baujahr ab 1970
451x / 452x	14 %	11 %
453x	17 %	13 %
454x / 455x	19 %	14 %

4.3.3 Liegenschaftszinssätze

4.3.3.1 Mietwohngrundstücke

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung (ohne Laden- und Geschäftsnutzung im EG) in den Zonen 41xx, 43xx, 49xx, 45xx und 46xx.

	Lage			
Baujahr	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
vor 1950	2,50	3,60	4,90	5,90
1950 - 1974	4,00	4,50	5,90	5,00
1975 - 2005	4,50	5,00	5,50	5,50
ab 2006	4,50	5,00	5,50	5,50

Für Mehrfamilienhäuser mit mindestens 80% Wohnnutzung sowie Laden- und Geschäftsnutzung im EG ist der Liegenschaftszins unter 4.3.3.5 (Seite 60) zu verwenden.

Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer der Richtwertzonennummer.

4.3.3.2 Gemischt genutzte Grundstücke

Für Mehrfamilienhäuser mit 20 bis 80% Wohnnutzung in den Zonen 41xx, 43xx und 49xx.

	Lage			
Baujahr	sehr gut	gehoben	mittel	einfach / sehr einfach
vor 1950	3,20	5,70	5,70	6,30
1950 - 1974	4,00	5,00	5,90	5,90
1975 - 2005	4,50	4,80	5,50	5,50
ab 2006	4,50	4,80	5,50	5,50

Für gemischt genutzte Grundstücke (20 bis 80 % Wohnanteil) in den Zonen 45xx und 46xx ist der Liegenschaftszins unter 4.3.3.5 (Seite 60) zu verwenden.

Die Lagequalität entspricht der dritten Ziffer der Richtwertzonennummer.

4.3.3.3 Grundstücke mit einfacher gewerblicher 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, überwiegend Büronutzung

Für Immobilien mit mindestens 80 % Büronutzung (keine Laden- und Geschäftsnutzung im EG) beträgt der Liegenschaftszins unabhängig vom Baujahr:

In Richtwertzonen mit 461x/451x	4,90%
In Richtwertzonen mit 462x/452x	5,20%
In Richtwertzonen mit 463x/453x	5,50%
In Richtwertzonen mit 464x/454x	5,75%
In Richtwertzonen mit 465x/455x	6,75%

Für Geschäftsgrundstücke mit mindestens 80% Büronutzung in den Richtwertzonen 41xx, 43xx und 49xx ist der Liegenschaftszinssatz für die Bodenrichtwertzone 455x unter 4.3.3.5 zu verwenden.

4.3.3.5 Geschäftsgrundstücke, mit Handelsnutzung

Für Liegenschaften mit Laden- und Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und den Obergeschossen bzw. anderer Nutzungen in den Obergeschossen beträgt der Liegenschaftszins unabhängig vom Baujahr:

In Richtwertzonen mit 451x/ 461x	3,70%
In Richtwertzonen mit 452x/ 462x	5,00%
In Richtwertzonen mit 453x/ 463x	5,60%
In Richtwertzonen mit 454x/ 464x	6,00%
In Richtwertzonen mit 455x/ 465x	6,00%

4.3.3.6 Liegenschaftszinsempfehlungen für Spezialimmobilien

Kategorie	Liegenschaftszinssatz			Gesamt-nutzungs-dauer	Anforderungen
	von	Schwer-punkt	bis		
Discounter u. Fachmärkte	6,00	6,50	7,00	30-40 Jahre	Ladenfläche < 1.500 m ² BGF, Stellplätze ca. 100, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung
Verbrauchermärkte / großflächiger Einzelhandel / Baumärkte	6,00	6,75	7,50	30-40 Jahre	Ladenfläche > 1.500 m ² BGF, Stellplätze > 130, zeitgemäße Konzeption
Gewerbe / Werkstätten	6,50	7,50*	8,25	30-40 Jahre	Lage im Gewerbegebiet, geringe Immissionen
Pflegeheim	6,00	6,50	7,25	40-50 Jahre	Ab 80 Betten, überwiegend Einzelräume
Hotel	5,25	6,00	6,50	40-50 Jahre	3 – 4 Sterne, mittleres Segment, mit bestehen- dem Pachtvertrag
Logistik	5,75	7,00	8,00	30-40 Jahre	Hallenfläche > 3.000 m ² BGF, zeitgemäße Konzeption, gute Verkehrsanbindung, lichte Höhe > 10 m

(Stand: Dezember 2011)

Im Rahmen der Bewertung nach dem Bewertungsgesetz ist der als Schwerpunkt angegebene Liegenschaftszins zu verwenden.

*s. auch Pkt. 4.3.3.3 (Seite 59)

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.

- Bewirtschaftungskosten: 15 %; außer Logistik und Discounter: hier 12 %

4.4 Faktoren für das Sachwertverfahren

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

Der Gutachterausschuss hat für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Diese entsprechen den Wertzahlen nach dem BewG. Der Gutachterausschuss empfiehlt daher, diese Daten bei der Ermittlung des Sachwertes heranzuziehen. Die im BewG Anlage 25 aufgeführten Wertzahlen sind nicht zu verwenden.

4.4.2 Marktanpassungsfaktoren

Im Kapitel 3.8.6 dieses Marktberichtes (Seite 37) hat der Gutachterausschuss Angaben zu Marktanpassungsfaktoren veröffentlicht. Folgende Regelungen sind für die jeweiligen Nutzungen anzuwenden:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser:	Sehr gute Lage	Kapitel 3.8.6.1.1 (Seite 38)
	Gehobene Lage	Kapitel 3.8.6.1.2 (Seite 39)
	Mittlere Lage	Kapitel 3.8.6.1.3 (Seite 40)
	Einfache und sehr einfache Lage	Kapitel 3.8.6.1.4 (Seite 41)
Reihenendhäuser und Doppelhaushälften:	Sehr gute und Gehobene Lage	Kapitel 3.8.6.2.1 (Seite 42)
	Mittlere und Einfache Lage	Kapitel 3.8.6.2.2 (Seite 43)
	Reihenmittelhäuser:	
	Sehr gute und Gehobene Lage	Kapitel 3.8.6.3.1 (Seite 44)
	Mittlere und Einfache Lage	Kapitel 3.8.6.3.2 (Seite 45)

Für Erbbaurechte finden Sie folgende Angaben zu den Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) im Kapitel 3.8.7 (Seite 46ff.):

Kapitel 3.8.7.1: Marktanpassungsfaktoren für das finanzmathematische Modell (Seite 47)
Kapitel 3.8.7.2: Vergleichsfaktoren (Seite 48)

5 Weitere Veröffentlichungen und Produkte

5.1 Publikation: 25 Jahre Immobilienmarkt Frankfurt am Main



Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte hat in Kooperation mit dem Institut für Humangeographie der Goethe-Universität Frankfurt eine Untersuchung über den Immobilienmarkt Frankfurt am Main über den Zeitraum von 25 Jahren (1984 bis 2008) 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 2012

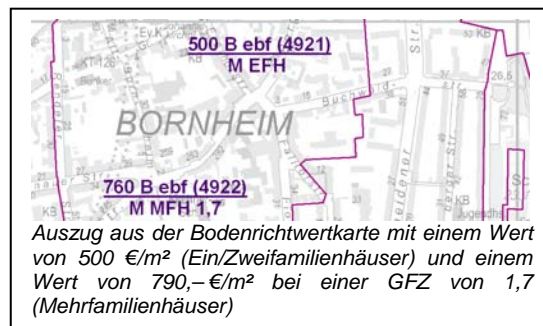
Die Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse veröffentlichte für den Wohnungsmarkt die landesweiten Vergleichsfaktoren gemäß dem Bewertungsgesetz. Hiermit liegen in einer Broschüre Vergleichsdaten für Eigentumswohnungen, freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften hessenweit 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 dieses Immobilienmarktberichtes (ab Seite 51) 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.

Bodenrichtwerte erhalten Sie



- kostenlos im Internet unter www.gutachterausschuss.frankfurt.de > Internet-Stadtplan: Bodenrichtwerte 2012
- schriftlich zum Preis von 20,- € beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 64)
- zur Einsicht beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 64)
- als Karte im Maßstab 1: 15.000 zum Preis von 275,- € zzgl. Versandkosten beim Service-Center des Stadtvermessungsamtes (siehe „Kontakt“ auf S. 64)
- im Laufe des Jahres 2012 auch kostenlos auf der Seite www.boris.hessen.de

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 kann.

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

Kostenbeispiele (Gutachten über bebaute Grundstücke):

Werte laut Gutachten	300.000 €	⇒	Kosten	ca. 1.700 € brutto
Werte laut Gutachten	1,5 Mio. €	⇒	Kosten	ca. 3.300 € brutto

Der genaue Wert ist zu ermitteln nach der geltenden Gebührenordnung; siehe dazu im Internet: 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 > 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 mitgeteilten Vergleichsfällen 75,- €
je weiterem 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 > Auszüge aus der Kaufpreissammlung

6 Kontakt

Bei Bestellungen:

(Bodenrichtwerte, Marktberichte, Bodenrichtwertkarten, Vergleichsfaktoren Hessen)

Service-Center des Stadtvermessungsamtes

Internet:	www.vermessungsamt.frankfurt.de
E-mail:	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
E-mail:	gutachterausschuss.ffm@stadt-frankfurt.de
Adresse:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses c/o Stadtvermessungsamt 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 36781
Telefax:	+49 (0) 69 212 30782